

ESTUDIO DE RISE REAL BALI · PLAZOS DE ARRENDAMIENTO

Leasehold en Bali en cifras: cuánto duran los arrendamientos y cuánto cuesta un año de propiedad

9 de octubre de 2026 · 6 min de lectura · **Estudios de mercado**

El leasehold (arrendamiento a largo plazo) mediano en la obra nueva de Bali es de 29 años. El 82% de los proyectos ofrece 30 años o menos. De los 64 proyectos que detallan la renovación, solo 9 fijan hoy su precio. Calculamos cuánto cuesta de verdad un año de propiedad en cada zona.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/plazos-leasehold-bali-datos/

EN RESUMEN

El plazo mediano del leasehold en la obra nueva de Bali es de 29 años. El dato sale de 254 proyectos de la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026. El 82% de los proyectos ofrece 30 años o menos; solo el 7% ofrece 50 años o más. La renovación suele hacerse al precio de mercado del momento: solo 9 de 64 proyectos la fijan por adelantado. Un año de propiedad cuesta una mediana de Rp 99,1 millones en Uluwatu y de Rp 221 millones en Pererenan.

29 años
plazo mediano del leasehold en obra nueva

82%
de los proyectos con 30 años o menos

9 de 64
proyectos que fijan hoy el precio de renovación

Rp 99,1 millones
coste mediano por año de arrendamiento en Uluwatu, el más bajo

EN ESTE INFORME

01 ¿Cuánto dura un leasehold típico en Bali?

02 ¿Cómo se renueva un leasehold en Bali y a qué precio?

03 ¿Cuánto dura la prórroga?
04 ¿Cuánto cuesta un año de propiedad en cada zona?
05 ¿Cómo influye el plazo en la rentabilidad y la reventa?
06 ¿Puede un extranjero tener propiedad plena en Bali?
07 Qué significa para el comprador
08 Preguntas frecuentes
09 Cómo lo sabemos

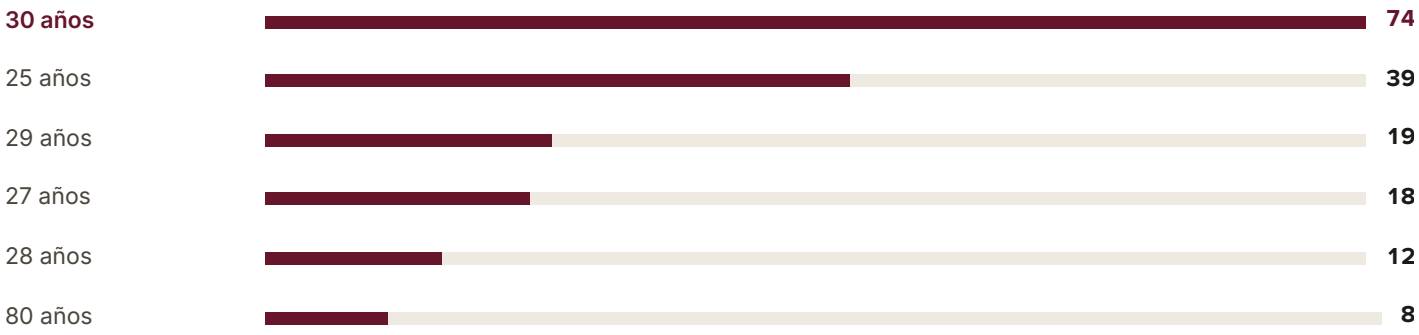
01 / 06

¿Cuánto dura un leasehold típico en Bali?

El Hak Milik, la propiedad plena del terreno, está reservado a ciudadanos indonesios. Por eso la mayoría de los compradores extranjeros adquiere un leasehold: el derecho a usar una propiedad durante el plazo del contrato. Vea si un extranjero puede comprar una propiedad en Bali.

Nuestra base indica el plazo de 254 proyectos. La mediana es de 29 años; el 82% ofrece 30 años o menos y el 7%, 50 o más. El plazo más frecuente es justo de 30 años.

Plazos de leasehold más frecuentes, número de proyectos



Fuente: Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

02 / 06

¿Cómo se renueva un leasehold en Bali y a qué precio?

Casi todos los contratos incluyen una cláusula de renovación. Lo que importa son sus condiciones, y 64 proyectos las detallan.

En 55 de los 64, la renovación se hace al precio de mercado del momento. Es decir, dentro de 25–30 años pagará lo que pida el mercado entonces. Solo 9 fijan hoy el precio: 6 con un precio establecido y 3 con la renovación ya pagada. Vea la renovación del leasehold en Bali.

Condiciones de renovación del leasehold en la obra nueva de Bali

CONDICIÓN DE RENOVACIÓN	PROYECTOS
Garantizada, a precio de mercado al renovar	36
Derecho preferente, a precio de mercado	19
Precio fijo conocido hoy	6
Renovación ya pagada	3

> «30 años más prórroga» y «60 años» no son lo mismo. Si la renovación es a precio de mercado, usted compra 30 años. La prórroga es una opción, no parte del trato.

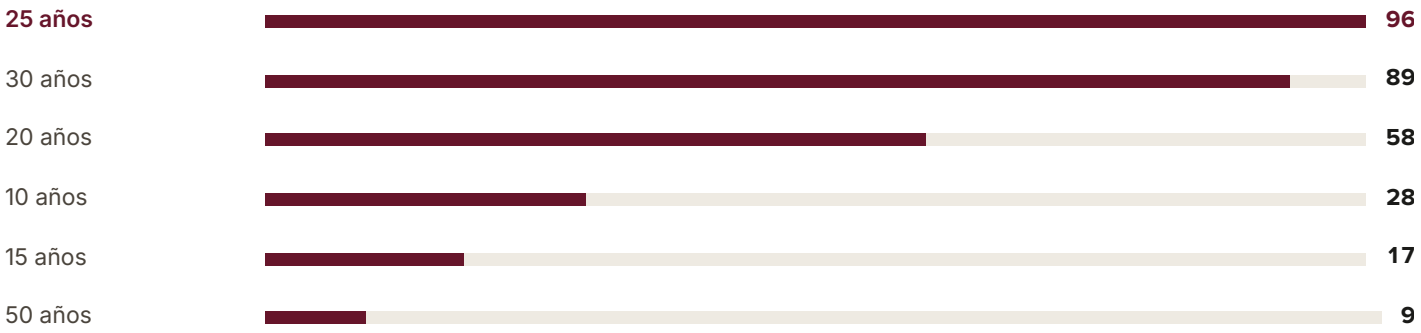
Fuente: Base de Rise Real Bali, 64 proyectos con condiciones de renovación detalladas

03 / 06

¿Cuánto dura la prórroga?

La duración de la prórroga figura en 353 proyectos. Lo más habitual son 25, 30 o 20 años; 50 años aparecen en 9 proyectos.

Duración de la prórroga del leasehold, número de proyectos



Fuente: Base de Rise Real Bali, 353 proyectos

04 / 06

¿Cuánto cuesta un año de propiedad en cada zona?

Los plazos varían, así que comparar precios de lista induce a error. Dividimos el precio entre el plazo del arrendamiento y obtenemos el coste de un año de propiedad.

Un metro cuadrado barato no es un año barato. Umalas tiene el precio por m² más bajo entre las zonas grandes, pero uno de los costes por año más altos. Ejemplo: una villa a 30 años por Rp 5.310 millones cuesta Rp 177 millones al año. Una villa a 60 años por Rp 7.080 millones, unos Rp 118 millones. La segunda parece más cara y sale un tercio más barata.

Coste mediano por año de leasehold por zona en Bali

ZONA	PLAZO MEDIANO, AÑOS	COSTE POR AÑO DE ARRENDAMIENTO, MEDIANA	PROYECTOS CON PLAZO
Uluwatu	28	Rp 99,1 millones	45
Nusa Dua	30	Rp 105 millones	13
Ungasan	30	Rp 110 millones	21
Sanur	30	Rp 121 millones	10
Ubud	29	Rp 139 millones	37
Canggu	28	Rp 141 millones	47
Seseh	27	Rp 147 millones	9
Umalas	29,5	Rp 213 millones	12
Pererenan	26,5	Rp 221 millones	12

Fuente: Base de Rise Real Bali: precio de la unidad dividido entre el plazo del arrendamiento; zonas con 9 proyectos o más

05 / 06

¿Cómo influye el plazo en la rentabilidad y la reventa?

El plazo restante se reduce cada año, y con él el valor de reventa. En nuestro modelo de rentabilidad descontamos una parte igual del precio por cada año de arrendamiento. Así, un leasehold de 24 años y uno de 60 se pueden comparar. Una villa de Rp 3.360 millones que deja Rp 298 millones netos al año rinde un 8,9%. Con un arrendamiento de 30 años, cada año consume Rp 112 millones del precio. Quedan Rp 186 millones, es decir, un 5,5%.

06 / 06

¿Puede un extranjero tener propiedad plena en Bali?

A través de su propia empresa indonesia, una PT PMA, que puede tener Hak Guna Bangunan: 30 años, prorrogables 20 y luego renovables por 30. La empresa necesita una actividad real, contabilidad e informes, y eso cuesta dinero cada año. Vea PT PMA para inversión inmobiliaria y leasehold frente a propiedad plena.

En nuestra base, la propiedad plena figura en 24 de las 816 tipologías con este campo completo, alrededor del 3%. El mercado de obra nueva para extranjeros es un mercado de leasehold.

Qué significa para el comprador

01 Planifique con 25–30 años, no con «60 con prórroga».

02 Lea la cláusula de renovación: 55 de 64 proyectos renuevan al precio de mercado futuro.

03 Compare propiedades por coste por año de arrendamiento, no por precio de lista.

04 Un metro cuadrado barato no es un año barato.

05 La propiedad plena mediante PT PMA es otra vía, con sus propios gastos anuales.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto dura un leasehold en Bali?

La mediana en 254 proyectos de obra nueva de la base de Rise Real Bali es de 29 años. El 82% ofrece 30 años o menos y el 7%, 50 o más.

¿Se puede prorrogar un leasehold en Bali?

Normalmente sí. Pero en 55 de los 64 proyectos con condiciones detalladas, la prórroga es al precio de mercado del momento. 6 fijan el precio hoy y 3 la tienen ya pagada.

¿Cuánto dura la prórroga de un leasehold en Bali?

Lo más habitual son 25, 30 o 20 años, en 353 proyectos con prórroga indicada. 50 años aparecen en 9 proyectos.

¿Cuánto cuesta un año de propiedad en Bali?

El coste mediano por año de arrendamiento va de Rp 99,1 millones en Uluwatu a Rp 221 millones en Pererenan. Es el precio de la unidad dividido entre el plazo.

¿Qué sale mejor, un arrendamiento a 30 años o a 60 años?

Compare el coste por año: una villa a 30 años por Rp 5.310 millones cuesta Rp 177 millones al año. Una villa a 60 años por Rp 7.080 millones, unos Rp 118 millones.

¿Pueden los extranjeros comprar en propiedad plena en Bali?

El Hak Milik es solo para ciudadanos indonesios. Un extranjero puede tener una propiedad a través de su propia PT PMA, con Hak Guna Bangunan (30 + 20 + 30 años).

Cómo lo sabemos

Fuente: base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), corte del 9 de octubre de 2026. Plazo del arrendamiento: 254 proyectos con precios por unidad; condiciones de renovación: 64 proyectos; duración de la prórroga: 353; forma de propiedad: 816 tipologías. Coste por año de arrendamiento = precio mínimo de la unidad dividido entre el plazo, mediana por zona, zonas con 9 proyectos o más.

— Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

— Metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1

— Ley Agraria Básica de Indonesia (UUPA 1960), artículos 21 y 26

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/plazos-leasehold-bali-datos/