

Estudio de Rise Real Bali · villas de lujo · 26 proyectos

Villas de lujo en venta en Bali: 31 villas desde Rp 17,7 mil millones

19 de noviembre de 2026 · 6 min de lectura · Estudios de mercado

Las villas desde Rp 17,7 mil millones son 31 de las 498 villas de nuestro catálogo, alrededor del 6%. Proceden de 26 proyectos y tienen de tres a siete dormitorios.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/villas-de-lujo-bali/

En resumen

Una villa de lujo en Bali tiene un precio pedido mediano de Rp 26,20 mil millones. La muestra son 31 villas desde Rp 17,7 mil millones. Las cifras salen de la instantánea de Rise Real Bali del 24 de octubre de 2026. La casa mediana tiene 445 m² sobre una parcela de 489,5 m². Ungasan y Nuanu concentran más villas de este segmento.

31
villas desde Rp 17,7 mil millones, 26 proyectos

Rp 26,20 mil millones
precio mediano

445 m²
superficie mediana de la casa, 29 villas

9 de 31
villas terminadas

En este informe

01 ¿Cuánto cuesta una villa de lujo en Bali?
02 ¿Qué distingue a una villa de lujo?
03 ¿Dónde hay villas de lujo en venta?
04 ¿Villa terminada u obra nueva?
05 ¿Qué revisar antes de comprar una villa en Bali?
06 ¿Cómo compra un extranjero una villa de lujo en Bali?

07 Qué significa para el comprador
08 Preguntas frecuentes
09 Cómo lo sabemos

01 / 06

¿Cuánto cuesta una villa de lujo en Bali?

La mediana del segmento es de Rp 26,20 mil millones, y la mitad central va de Rp 22,00 a 32,30 mil millones.

La muestra empieza en Rp 17,7 mil millones, y la villa más cara cuesta Rp 118,33 mil millones. Esas villas son raras; la mayor parte del segmento está por debajo de Rp 35,4 mil millones.

La mediana de las villas de toda la isla es de Rp 5,31 mil millones. El segmento de lujo está unas cinco veces por encima.

Para la franja inferior, consulta las villas de gama media en venta.

Villas desde Rp 17,7 mil millones: cifras clave

Indicador	Valor	Base
Precio mediano	Rp 26,20 mil millones	31 villas
Mitad central de los precios	Rp 22,00–32,30 mil millones	del primer al tercer cuartil
Superficie mediana de la casa	445 m²	29 villas con datos
Parcela mediana	489,5 m²	24 villas con datos
Mediana de las villas de toda la isla	Rp 5,31 mil millones	498 villas

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; tipo = villa, precio desde Rp 17,7 mil millones; se excluyen dos complejos hoteleros de 19 y 25 habitaciones

02 / 06

¿Qué distingue a una villa de lujo?

Lo primero es el tamaño. Aquí la casa mediana tiene 445 m², frente a 136 m² en todas las villas de la isla.

Hay más dormitorios: 9 villas tienen cuatro, 7 tienen cinco y 7 tienen seis o siete. Las 7 villas de tres dormitorios son casas grandes en parcelas amplias.

6 villas se venden totalmente amuebladas y 5 llave en mano. En el resto, confirma el paquete de mobiliario con el vendedor.

Villas de lujo por dormitorios

Dormitorios	Villas	Rango de precios
3	7	Rp 17,70–30,39 mil millones
4	9	Rp 17,70–43,69 mil millones
5	7	Rp 17,70–37,17 mil millones
6	5	Rp 24,78–118,33 mil millones
7	2	Rp 30,04–53,10 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; campos de dormitorios, area_m2 y mobiliario; medianas solo cuando n ≥ 10

03 / 06

¿Dónde hay villas de lujo en venta?

Ungasan va en cabeza con 5 villas, seguida de Nuanu con 4. Ubud, Pererenan y Canggu tienen tres cada una.

En total hay villas de lujo en 14 zonas. El segmento abarca los acantilados de Bukit, la costa oeste cerca de Canggu y las colinas de Ubud.

Nuanu se analiza en detalle en villas en venta en Nuanu.

Villas de lujo por zona

Zona	Villas	Rango de precios
Ungasan	5	Rp 28,59–118,33 mil millones
Nuanu	4	Rp 17,95–37,17 mil millones
Ubud	3	Rp 17,70–53,10 mil millones
Pererenan	3	Rp 24,43–32,74 mil millones
Canggu	3	Rp 17,70–55,76 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; zona; zonas con más villas

04 / 06

¿Villa terminada u obra nueva?

9 villas están terminadas, a Rp 17,70–55,76 mil millones. 4 están en fase de estructura, 3 en acabados y 3 sobre plano.

12 villas no indican fase. Suelen ser casas terminadas de propietarios, pero hay que comprobar su estado.

Consta freehold en 4 villas y leasehold en 19. Los extranjeros tienen el freehold mediante una sociedad PT PMA con título HGB, 30+20+30 años.

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; campos de fase y freehold

05 / 06

¿Qué revisar antes de comprar una villa en Bali?

En este segmento, los precios pedidos dejan más margen de negociación que en el mercado masivo. Compara el precio por metro cuadrado de la casa y del terreno.

Revisa el certificado del terreno, la zonificación RDTR y los permisos PBG y SLF de una casa construida. En una villa terminada, pide su historial de alquiler y sus gastos corrientes.

El proceso completo de revisión está en la lista de comprobación de due diligence.

Usamos solo el canon de rentabilidad de la web. El escenario base es un 10–12% anual antes de gastos. La gestión y el mantenimiento se llevan el 16–20% de los ingresos. Después queda alrededor de un 10%, y en algunos inmuebles cerca de un 8%.

Fuente: Metodología de compra de Rise Real Bali; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali

06 / 06

¿Cómo compra un extranjero una villa de lujo en Bali?

Puedes comprar en leasehold directamente o tener el freehold mediante tu propia sociedad PT PMA (título HGB, 30+20+30 años). El Hak Milik sigue reservado a los ciudadanos indonesios.

Antes de pagar un depósito, revisa la zonificación RDTR, el certificado, el acceso legal y el suministro de agua. En una obra nueva, revisa también el permiso PBG y el calendario de pagos del contrato.

Pide a un notario PPAT y a un abogado independientes que revisen la operación antes de firmar. Las opciones actuales están en el catálogo de villas.

Fuente: Metodología de compra de Rise Real Bali; la estructura legal debe revisarla un especialista independiente

Qué significa para el comprador

01 La villa de lujo mediana cuesta Rp 26,20 mil millones.

02 Son alrededor del 6% de las villas del catálogo.

03 La casa mediana tiene 445 m² sobre una parcela de 489,5 m².

04 Ungasan y Nuanu concentran más villas de lujo.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una villa de lujo en Bali?

La mediana es de Rp 26,20 mil millones en 31 villas desde Rp 17,7 mil millones.

¿Cuántas villas cuestan más de Rp 17,7 mil millones?

31 de 498, alrededor del 6%.

¿Dónde hay más villas de lujo?

Ungasan tiene 5 y Nuanu, 4.

¿Qué tamaño tiene una villa de lujo?

La casa mediana tiene 445 m² y la parcela mediana, 489,5 m².

¿Hay villas de lujo terminadas?

Sí, 9 villas de la muestra están terminadas.

¿Se puede comprar en freehold?

Consta freehold en 4 villas; los extranjeros lo tienen mediante una PT PMA.

Cómo lo sabemos

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026. Muestra principal: tipo = villa, precio desde Rp 17,7 mil millones; se excluyen dos complejos hoteleros de 19 y 25 habitaciones. La comparación abarca todas las villas de la isla; se excluyen las unidades vendidas y Lombok, Sumba y Sumbawa. Son precios pedidos, no ventas cerradas. Los precios de origen se convierten al tipo fijo de la web, Rp 17.700, y se redondean a Rp 0,01 mil millones. La mitad central va del primer al tercer cuartil, con el método inclusivo. Las medianas exigen n ≥ 10; los grupos más pequeños muestran rangos. La superficie de la casa consta en 29 villas, y la de la parcela, en 24. Los nombres de los 26 proyectos se sustituyen por P001 y los códigos siguientes. Los precios son orientativos, no una oferta. Datos en una tabla: /assets/reports/elitnye-villy-na-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026

— Tipo de cambio fijo de la web: Rp 17.700

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/villas-de-lujo-bali/