

Estudio de Rise Real Bali · villas de gama media · 142 proyectos

# Villas de gama media en venta en Bali: 231 villas de Rp 5,31 mil millones a Rp 17,70 mil millones

27 de noviembre de 2026 · 6 min de lectura · **Estudios de mercado**

Entre las villas económicas y las de lujo está la mayor parte del mercado. Nuestro catálogo reúne 231 villas con precios de Rp 5,31 mil millones a algo menos de Rp 17,70 mil millones.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/villas-gama-media-bali/

## En resumen

Bali tiene 231 villas de gama media en venta en 142 proyectos, de Rp 5,31 a algo menos de Rp 17,70 mil millones. La mediana es de Rp 7,79 mil millones. Lideran las de tres dormitorios: 101 anuncios con una mediana de Rp 8,30 mil millones. Ubud, Uluwatu y Canggu tienen más oferta. Las cifras salen de la instantánea de Rise Real Bali del 16 de noviembre de 2026.

| 231 | Rp 7,79 mil millones | 101 | 57 |
|---|---|---|---|
| villas, 142 proyectos | precio de lista mediano | villas de tres dormitorios | villas terminadas |

## En este informe


01 ¿Dónde hay villas de gama media en venta?
02 ¿Cuántos dormitorios compra este presupuesto?
03 ¿Villa terminada o en construcción?
04 ¿Cómo compra un extranjero una villa de gama media en Bali?
05 Qué significa para el comprador
06 Preguntas frecuentes
07 Cómo lo sabemos


01 / 04

# ¿Dónde hay villas de gama media en venta?

Ubud reúne 39 villas en esta franja, Uluwatu 36 y Canggu 32. Juntas suman casi la mitad de la oferta.

La mitad central de las 231 villas cuesta Rp 6,19–10,63 mil millones. Las medianas por zona solo se muestran en grupos de diez o más.

Para las franjas inferior y superior, consulta las villas económicas y las villas de lujo.

### Villas de gama media por zona, las 8 principales

| Zona | Villas | Precio |
|---|---|---|
| **Ubud** | 39 | mediana Rp 6,99 mil millones |
| **Uluwatu** | 36 | mediana Rp 8,02 mil millones |
| **Canggu** | 32 | mediana Rp 7,05 mil millones |
| **Nusa Dua** | 19 | mediana Rp 8,30 mil millones |
| **Pererenan** | 17 | mediana Rp 9,15 mil millones |
| **Ungasan** | 14 | mediana Rp 6,61 mil millones |
| **Nuanu** | 13 | mediana Rp 9,50 mil millones |
| **Umalas** | 9 | Rp 5,79–13,19 mil millones |

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 16 de noviembre de 2026; tipo = Villa, precio de lista de Rp 5,31 mil millones a menos de Rp 17,70 mil millones

02 / 04

## ¿Cuántos dormitorios compra este presupuesto?

Lo más habitual son tres dormitorios: 101 villas, con una mediana de Rp 8,30 mil millones. Hay 87 villas de dos dormitorios, con una mediana de Rp 6,37 mil millones.

Las villas de cuatro dormitorios son 35, con una mediana de Rp 12,39 mil millones. La superficie y la zona mueven el precio más que el número de dormitorios.

Se declara piscina privada en 111 villas. Un campo en blanco no significa que no haya piscina.

**Villas de gama media por dormitorios**

| Dormitorios | Villas | Precio |
|---|---|---|
| 1 | 3 | Rp 5,65–10,43 mil millones |
| 2 | 87 | mediana Rp 6,37 mil millones |
| 3 | 101 | mediana Rp 8,30 mil millones |
| 4 | 35 | mediana Rp 12,39 mil millones |
| 5 | 4 | Rp 9,82–16,37 mil millones |
| 7 | 1 | Rp 12,39 mil millones |

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 16 de noviembre de 2026; campos de dormitorios y piscina

03 / 04

## ¿Villa terminada o en construcción?

Hay 57 villas terminadas, con una mediana de Rp 6,99 mil millones. Otras 52 se venden sobre plano, con una mediana de Rp 8,10 mil millones.

Otras 80 villas están en construcción, en fase de cimentación, estructura o acabados.

Hay 12 villas en plena propiedad (freehold), que un extranjero tiene mediante una sociedad PT PMA. Consulta leasehold o freehold.

Solo usamos la rentabilidad de referencia del sitio. El caso base es del 10–12 % anual antes de gastos. Tras la gestión y el mantenimiento, que se llevan el 16–20 % de la facturación, queda cerca del 10 %, y cerca del 8 % en algunas propiedades.

### Villas de gama media por fase de obra

| Fase | Villas | Precio |
|---|---|---|
| **Terminada** | 57 | mediana Rp 6,99 mil millones |
| **Sobre plano** | 52 | mediana Rp 8,10 mil millones |
| **Sin indicar** | 42 | mediana Rp 8,07 mil millones |
| **Estructura** | 37 | mediana Rp 8,44 mil millones |
| **Acabados** | 35 | mediana Rp 8,48 mil millones |
| **Cimentación** | 8 | Rp 5,75–8,12 mil millones |

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 16 de noviembre de 2026; campos de fase de obra y freehold; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali

04 / 04

## ¿Cómo compra un extranjero una villa de gama media en Bali?

Puedes comprar en leasehold directamente o tener la plena propiedad mediante tu propia sociedad PT PMA (derecho de superficie 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. Si es obra nueva, revisa también la licencia de obra 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 Hay 231 villas en venta entre Rp 5,31 mil millones y Rp 17,70 mil millones.

02 La mediana es de Rp 7,79 mil millones.

03 Las villas de tres dormitorios son el grupo más grande, con 101 anuncios.

04 Ubud, Uluwatu y Canggu tienen más oferta.

## Preguntas frecuentes

### ¿Qué es una villa de gama media en Bali?

Aquí, una villa con precio de lista de Rp 5,31 mil millones a algo menos de Rp 17,70 mil millones.

### ¿Cuántas villas de gama media hay en venta?

231 villas en 142 proyectos, según la instantánea del 16 de noviembre de 2026.

### ¿Cuál es el precio mediano de una villa de gama media?

Rp 7,79 mil millones. La mitad central cuesta Rp 6,19–10,63 mil millones.

### ¿Dónde hay más oferta?

En Ubud (39 villas), Uluwatu (36) y Canggu (32).

### ¿Cuánto cuesta una villa de gama media de tres dormitorios?

La mediana es de Rp 8,30 mil millones en 101 villas.

### ¿Hay villas de gama media terminadas?

Sí, 57 villas de esta franja están terminadas.

### ¿Puede un extranjero comprar una villa en Bali?

Sí, en leasehold o mediante una sociedad PT PMA con derecho de superficie HGB.

## Cómo lo sabemos

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 16 de noviembre de 2026. Muestra principal: tipo = Villa, precio de lista de Rp 5,31 mil millones a menos de Rp 17,70 mil millones; se excluyen las unidades vendidas y Lombok, Sumba y Sumbawa. Son precios de lista, no ventas cerradas. Los precios de origen se convierten al cambio de referencia fijo de la web (Rp 17.700) y se redondean a Rp 0,01 mil millones. Mitad central = del primer al tercer cuartil, con el método inclusivo. Las medianas exigen n ≥ 10; los grupos menores muestran rangos. La franja continúa nuestra guía de villas económicas y termina donde empieza la guía de lujo. Los nombres de los 142 proyectos se sustituyen por P001 y los códigos siguientes. Los precios son orientativos, no una oferta. Datos en una tabla: /assets/reports/bali-mid-range-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 16 de noviembre de 2026

— Cambio de referencia 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-gama-media-bali/