



DINERO · FINANCIAR LA COMPRA

¿Hipoteca para comprar en Bali? Las opciones de financiación que existen de verdad

25 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 3 de 4**

Casi ningún comprador extranjero financia una villa en Bali con una hipoteca indonesia. No es por el pasaporte: un banco necesita un título inscrito para garantizar el préstamo, y un leasehold no lo es.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-mortgage-for-foreigners/>

EN RESUMEN

En la práctica, no. Los bancos indonesios prestan sobre un título inscrito, y la mayoría de los extranjeros compran villas en Bali en leasehold, que no se puede pignorar. Un extranjero residente con KITAS o KITAP puede financiar una propiedad en Hak Pakai a través de algún programa puntual, como el plan sharia de Permata para trabajadores extranjeros. La mayoría de los compradores usa el plan de pagos de la promotora o pide un préstamo en España.

5,75 %

tipo de referencia de Bank Indonesia, mantenido el 23 de septiembre de 2026

11 %

tipo variable de la hipoteca de BCA tras el periodo fijo

Rp 5.000 millones

precio mínimo de una casa en Bali que puede tener un extranjero

30 %

primer pago más habitual en los planes de pago de nuestro catálogo

EN ESTE INFORME

01 Por qué un leasehold no puede llevar una hipoteca

02 El precio mínimo para que un extranjero sea propietario

03	Hipotecas para extranjeros que viven y trabajan aquí
04	Cómo son los tipos de las hipotecas indonesias
05	Lo que usan en su lugar: el plan de pagos de la promotora
06	Pedir el préstamo en España

07	Planifica la compra en torno al efectivo y al calendario
08	Qué significa para el comprador
09	Preguntas frecuentes
10	Cómo lo sabemos

01 / 07

Por qué un leasehold no puede llevar una hipoteca

Una hipoteca indonesia se garantiza con el Hak Tanggungan, una carga inscrita sobre un título de suelo. La Ley 4/1996 enumera a qué se puede aplicar: la plena propiedad (Hak Milik), el HGU, el derecho a construir (HGB) y un Hak Pakai inscrito que se pueda transmitir. El PP 18/2021 confirma que un Hak Pakai a plazo fijo se puede pignorar.

Un arrendamiento no está en esa lista. Es un contrato entre tú y el dueño del suelo, firmado ante notario y que nunca entra en el registro de la propiedad. La villa construida en suelo arrendado puede como mucho respaldar un préstamo mediante una fiducia, una prenda sobre bienes muebles, algo que ningún banco usa para financiar la compra de una vivienda.

La mayoría de las villas de nuestro catálogo se venden en leasehold, así que para esas la pregunta de la hipoteca termina justo aquí.

Fuente: Ley 4/1996 sobre el Hak Tanggungan, artículo 4; PP 18/2021; Hukumonline, 25 de junio de 2024; ILS Law Firm

02 / 07

El precio mínimo para que un extranjero sea propietario

Un extranjero solo puede tener una casa en Bali en Hak Pakai por encima de un precio mínimo. El Decreto Ministerial ATR/BPN 1241/2022 fija el suelo en Rp 5.000.000.000 para una casa con terreno. Para un apartamento son Rp 2.000.000.000. Por debajo de eso no se puede inscribir a tu nombre, así que no hay título que un banco pueda tomar como garantía.

En nuestro catálogo, cerca de cuatro de cada diez villas tienen un precio por debajo de Rp 5.000 millones, y cerca de un tercio de los apartamentos está por debajo de Rp 2.000 millones. Esos compradores cierran con un leasehold o con una empresa, y financiar con un banco local queda descartado desde el principio. Nuestra guía del Hak Pakai explica quién cumple los requisitos.

Precios mínimos para que un extranjero sea propietario en Bali, y su peso en nuestro catálogo

TIPO DE PROPIEDAD	MÍNIMO PARA HAK PAKAI	PARTE DE NUESTRO CATÁLOGO POR DEBAJO
Casa con terreno	Rp 5.000 millones	Cerca del 43 % de las villas
Apartamento	Rp 2.000 millones	Cerca del 34 % de los apartamentos

Fuente: Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022; Hukumonline, 8 de febrero de 2023; KF Map, 13 de octubre de 2023; catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados a precio de lista

03 / 07

Hipotecas para extranjeros que viven y trabajan aquí

Los bancos indonesios sí prestan a extranjeros residentes, con condiciones estrictas. Permata Bank lanzó el 4 de junio de 2025 un plan de financiación sharia para extranjeros, una estructura de arrendamiento con opción de compra (IMBT) para titulares de KITAS o KITAP empleados en Indonesia, con financiación de hasta Rp 15.000.000.000. Empezó con un proyecto de apartamentos en Yakarta.

Otros bancos aparecen en listados de comparadores, pero no publican condiciones para extranjeros. Las condiciones que circulan por el mercado son un NPWP, un KITAS o KITAP, ingresos demostrados en Indonesia, una entrada del 30–50 % y un plazo de 10 a 15 años. Trátalas como punto de partida para hablar con un banco, no como una oferta cerrada.

Lo que te va a pedir un banco

- Un KITAS o KITAP, no un visado de turista
- Un número fiscal indonesio (NPWP)
- Ingresos generados en Indonesia, con extractos
- Un título que se pueda pignorar: Hak Pakai, o HGB en manos de una empresa

Lo que te descarta de entrada

- Vivir fuera de Indonesia sin ingresos indonesios
- Una villa en leasehold
- Una casa por debajo de Rp 5.000 millones o un apartamento por debajo de Rp 2.000 millones
- Contar con que el tipo promocional del primer año se mantenga

Fuente: Permata Bank, ficha del producto PermataKPR iB IMBT; BisnisUpdate, junio de 2025; condiciones de mercado de Pashouses y Lamudi, 2025–2026, señaladas como fuente secundaria

04 / 07

Cómo son los tipos de las hipotecas indonesias

Bank Indonesia mantuvo su tipo de referencia en el 5,75 % en la reunión del 22–23 de septiembre de 2026, tras subirlo un punto completo entre mayo y junio (ANTARA y CNBC Indonesia, 23 de septiembre de 2026). El tipo medio de todos los préstamos bancarios fue del 8,86 % en julio de 2026, según el informe de masa monetaria de Bank Indonesia.

Las tarifas hipotecarias parecen más baratas a primera vista. La tarifa de BCA, válida hasta el 31 de octubre de 2026, empieza en el 1,23 % fijo el primer año y el 3,81 % a cinco años. Después el préstamo pasa a un tipo variable del 11 %, revisado cada seis meses. La promoción cubre viviendas nuevas de promotoras asociadas, y la página de BCA no dice nada sobre prestatarios extranjeros. Calcula cualquier préstamo indonesio al tipo variable, no al promocional.

La normativa permite préstamos de hasta el 100 % del valor hasta el 31 de diciembre de 2026. En BCA, los préstamos sin entrada fueron menos del 1 % de las nuevas hipotecas en el mercado primario en el tercer trimestre de 2025 (Kontan).

Tarifa hipotecaria de BCA, válida hasta el 31 de octubre de 2026

PERIODO FIJO	TIPO PROMOCIONAL	TIPO FIJO ESTÁNDAR
1 año	1,23 %	7,00 %
2 años	2,35 %	7,50 %
3 años	2,75 %	8,00 %
5 años	3,81 %	8,50 %
Tras el periodo fijo	11 % variable	Revisión cada 6 meses

Fuente: Bank Indonesia, 23 de septiembre de 2026; ANTARA; CNBC Indonesia; Kontan, agosto de 2026 y 2 de diciembre de 2025; BCA, rumahsaya.bca.co.id

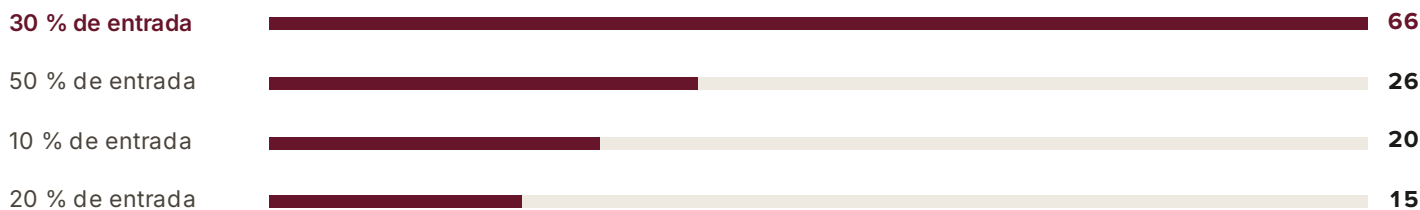
05 / 07

Lo que usan en su lugar: el plan de pagos de la promotora

En una villa sobre plano, el calendario de la promotora hace el trabajo que haría una hipoteca. En nuestro catálogo, 157 anuncios publican el reparto de pagos en porcentajes. El primer pago más habitual es el 30 % (66 anuncios), después el 50 % (26), el 10 % (20) y el 20 % (15). Los pagos siguientes siguen el ritmo de la obra durante 12 a 24 meses, ligados a cimentación, estructura, tejado y entrega.

Estos planes no son dinero gratis. El análisis de Anteyac de 2026 sitúa el sobreprecio frente al pago al contado en un 5–15 %. Repartir un sobreprecio del 10 % en 18 meses sale a cerca de un 6,7 % anual, frente a un 11 % de tipo variable en la hipoteca. La comparación es aproximada, porque el sobreprecio se cobra sobre el precio completo y el interés sobre el saldo pendiente. Aun así, muestra por qué los compradores eligen el calendario de pagos: tampoco pide KITAS, ni NPWP, ni un título pignorado.

Primer pago en los planes de pago de nuestro catálogo, número de anuncios



157 anuncios publicados que indican el reparto en porcentajes. La longitud de la barra es relativa al plan más habitual.

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados; Anteyac, comprador al contado frente a financiado en villas de Bali, 2026; cálculo propio

06 / 07

Pedir el préstamo en España

Los grandes bancos españoles centran su oferta hipotecaria en vivienda situada en España, y ninguno de los principales publica una línea de hipoteca para comprar una propiedad en Indonesia. Es la misma lógica que en cualquier banco: prestan contra un título que puedan inscribir en su propio registro, y el de Bali no lo es.

Lo que sí funciona es pedir un préstamo con garantía de una vivienda que ya tengas en España y comprar en Bali al contado. Es una ampliación de hipoteca o un préstamo con garantía hipotecaria sobre tu casa española. Tu vivienda en España sigue siendo la garantía, así que valora esa exposición junto con el tipo de cambio entre tu préstamo en euros y un contrato en rupias.

Fuente: Práctica general del mercado hipotecario español para no residentes y vivienda en el extranjero, iAhorro y HelpMyCash, 2026; elaboración propia

07 / 07

Planifica la compra en torno al efectivo y al calendario

Empieza por cuánto efectivo tendrás en cada fase, y elige villas cuyo plan de pagos encaje con eso. Nuestra guía de compra sobre plano repasa qué comprobar antes de comprometerte a un calendario, y cómo enviar dinero a Indonesia explica cómo se mueve cada pago.

Cuéntanos tu presupuesto y tus plazos. Preseleccionamos villas de el catálogo y en cada zona cuyos planes de pago encajen, y pedimos el precio al contado para que veas el coste real del calendario.

Qué significa para el comprador

01 Un leasehold no se puede pignorar, así que un banco indonesio no tiene sobre qué prestar.

-
- 02** Un extranjero no puede tener en Hak Pakai una casa en Bali por debajo de Rp 5.000 millones, ni un apartamento por debajo de Rp 2.000 millones.
-
- 03** Los extranjeros residentes con ingresos indonesios pueden financiar un Hak Pakai a través de algún programa puntual.
-
- 04** Calcula cualquier préstamo indonesio al tipo variable, no al promocional.
-
- 05** La mayoría de los compradores usa el plan de pagos de la promotora o pide un préstamo con garantía de una vivienda que ya tiene en España.
-

Preguntas frecuentes

¿Pueden los extranjeros pedir una hipoteca en Bali?

Rara vez. Los bancos solo prestan contra un título inscrito, como el Hak Pakai, y solo a extranjeros con KITAS o KITAP e ingresos indonesios. Una villa en leasehold, que es como compra la mayoría de los extranjeros, no puede garantizar una hipoteca.

¿Qué entrada piden los bancos indonesios a los extranjeros?

Las fuentes de mercado hablan de un 30–50 %. Los plazos van de 10 a 15 años, pero los bancos no publican condiciones para extranjeros, así que trátalo como orientativo. La normativa permite préstamos al 100 % hasta 2026, pero menos del 1 % de las hipotecas del mercado primario de BCA lo usó.

¿Cómo son los tipos hipotecarios en Indonesia?

La tarifa de BCA empieza en el 1,23 % fijo el primer año, y después pasa a un tipo variable del 11 %. El tipo de referencia de Bank Indonesia es del 5,75 %, y el tipo medio de todos los préstamos bancarios fue del 8,86 % en julio de 2026.

¿Puedo comprar una villa en Bali con un plan de pagos?

Sí, y es la vía habitual en villas sobre plano, con planes de 12 a 24 meses ligados a las fases de la obra. En nuestro catálogo el primer pago más habitual es el 30 %, y los planes suelen costar un 5–15 % más que pagar al contado.

¿Puedo usar una hipoteca española para comprar en Bali?

No contra la propiedad de Bali. La vía práctica es pedir un préstamo con garantía de una vivienda que ya tengas en España, y pagar la villa al contado.

Cómo lo sabemos

Qué puede garantizar una hipoteca sale de la Ley 4/1996 y el PP 18/2021, leídos junto con el comentario de Hukumonline. Los precios mínimos siguen el Kepmen ATR/BPN 1241/2022, confirmado por dos fuentes indonesias. Los tipos vienen de Bank Indonesia, ANTARA, CNBC Indonesia, Kontan y la tarifa publicada de BCA. El programa de Permata sale de la propia página del banco. Las condiciones de otros bancos para extranjeros solo aparecen en comparadores, y lo señalamos así. Las proporciones del catálogo se contaron sobre todos los anuncios publicados a precio de lista en el momento de escribir esta guía. La comparación del sobreprecio es un cálculo simplificado propio. La parte española sobre hipotecas no es una oferta de préstamo ni de un banco concreto, sino una descripción general del mercado. Esto no es una oferta de financiación ni asesoramiento financiero.

- Ley n.º 4 de 1996 sobre el Hak Tanggungan, artículo 4; Reglamento del Gobierno n.º 18 de 2021
- Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022; Hukumonline, 8 de febrero de 2023
- Bank Indonesia, reunión de la junta de gobernadores, 22–23 de septiembre de 2026; ANTARA y CNBC Indonesia, 23 de septiembre de 2026
- BCA, tarifa hipotecaria en rumahsaya.bca.co.id, válida hasta el 31 de octubre de 2026; Kontan sobre la ampliación de los préstamos al 100 %, 2 de diciembre de 2025
- Permata Bank, PermataKPR iB IMBT para extranjeros, junio de 2025
- iAhorro y HelpMyCash, hipotecas para no residentes y vivienda en el extranjero, 2026
- Anteyac, comprador al contado frente a financiado en villas de Bali, 2026; catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados

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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-mortgage-for-foreigners/