

ESTUDIO DE RISE REAL BALI · 395 PROYECTOS

¿Cuánto cuesta una propiedad en Bali? Precios de 395 proyectos de obra nueva por zona

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

El precio mediano del metro cuadrado en la obra nueva de Bali es de Rp 53,3 millones. Lo calculamos con 1.048 tipologías de 364 proyectos de la base de Rise Real Bali. Entre zonas, el precio varía 1,6 veces, y dentro de una misma zona varía aún más.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/precios-obra-nueva-bali-2026/

EN RESUMEN

El precio mediano de oferta del metro cuadrado en la obra nueva de Bali es de Rp 53,3 millones. El dato sale de 1.048 tipologías de 364 proyectos de la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026. Nuanu es la zona más cara, con Rp 70,7 millones por m². Umalas, Cemagi y Ubud son las más asequibles. Un estudio parte de una mediana de Rp 2.270 millones y una villa de dos dormitorios, de Rp 5.040 millones.

Rp 53,3 millones
precio mediano por m² en la obra nueva de Bali

1,6×
diferencia entre la mediana de la zona más cara y la más barata

7%
de las tipologías cuestan menos de Rp 1.770 millones

−30%
el m² de una villa frente al m² de un apartamento

EN ESTE INFORME

01 ¿Cuánto cuesta el metro cuadrado en Bali?

02 ¿Qué zonas de Bali son las más caras y las más baratas?

03 ¿Más cerca de la playa significa más caro?

04 ¿Por qué un apartamento cuesta más por m² que una villa?

05 ¿Qué es más caro por m², la obra nueva o una vivienda terminada?

06 ¿Cuánto cuesta comprar una villa o un apartamento en Bali?

07 Qué más influye en el precio: plazo del arrendamiento, zonificación, rentabilidad

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Cuánto cuesta el metro cuadrado en Bali?

La mediana de toda la obra nueva de la isla es de Rp 53,3 millones por metro cuadrado. La mitad de las tipologías está entre Rp 41,0 millones y Rp 65,4 millones.

Como referencia: son Rp 5.310 millones por una villa de 100 m², o unos Rp 2.230 millones por un apartamento de 42 m², el tamaño mediano de un dormitorio. Son precios mínimos de lista por tipología.

Rp 53,3 millones	1.048	364
mediana por m²	tipologías con precio y superficie	proyectos en la muestra

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 / 07

¿Qué zonas de Bali son las más caras y las más baratas?

La mediana más alta está en Nuanu: Rp 70,7 millones por m². Es un barrio nuevo en la costa oeste, pensado como un lugar completo para vivir. El comprador paga por todo lo que rodea la casa.

Canggu ya no es la zona más cara: su mediana de Rp 53,1 millones coincide con la media de la isla. Las vecinas Pererenan y Seseh ya cuestan más, igual que Uluwatu y Nusa Dua en el sur. Ubud es entre un 13% y un 35% más barato que la costa.

Precio por m² de la obra nueva por zona en Bali: mediana y mitad central del mercado

ZONA	MEDIANA POR M²	MITAD CENTRAL DEL MERCADO	PROYECTOS
Nuanu	Rp 70,7 millones	Rp 52,7 millones – Rp 77,3 millones	13
Pererenan	Rp 59,0 millones	Rp 45,0 millones – Rp 63,5 millones	15
Uluwatu	Rp 59,0 millones	Rp 42,1 millones – Rp 70,4 millones	74
Nusa Dua	Rp 57,4 millones	Rp 48,1 millones – Rp 67,6 millones	19
Seseh	Rp 57,1 millones	Rp 46,9 millones – Rp 62,0 millones	11
Sanur	Rp 55,8 millones	Rp 40,9 millones – Rp 57,3 millones	12
Pandawa	Rp 53,2 millones	Rp 47,3 millones – Rp 66,9 millones	10
Canggu	Rp 53,1 millones	Rp 39,5 millones – Rp 65,0 millones	65
Kerobokan	Rp 47,5 millones	Rp 36,5 millones – Rp 53,1 millones	7
Ungasan	Rp 47,3 millones	Rp 40,8 millones – Rp 63,2 millones	28
Ubud	Rp 46,0 millones	Rp 36,8 millones – Rp 57,1 millones	53
Cemagi	Rp 44,6 millones	Rp 32,6 millones – Rp 54,4 millones	10
Umalas	Rp 44,2 millones	Rp 34,7 millones – Rp 50,6 millones	12

> La diferencia dentro de una zona es mayor que entre zonas. En Uluwatu, la mitad central del mercado va de Rp 42,1 millones a Rp 70,4 millones por m². La vista, la playa y los acabados pesan más que el nombre de la zona.

Fuente: Base de Rise Real Bali; zonas con 15 tipologías o más; Bukit, Pecatu y Bingin se cuentan en Uluwatu

03 / 07

¿Más cerca de la playa significa más caro?

No siempre. El metro cuadrado más caro está entre 300 m y 1 km de la playa: Rp 62,0 millones. En primera línea, los promotores suelen construir villas grandes en parcelas grandes, y ahí cada metro cuesta menos. A poca distancia a pie de la playa se construyen apartamentos compactos, con un metro cuadrado más caro.

A más de 3 km del mar, el metro cuadrado cuesta alrededor de una cuarta parte menos que en la zona a pie de playa.

Precio mediano por m² según la distancia a la playa



Conocemos la distancia de 746 tipologías: 70, 344, 193 y 139 en cada tramo.

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

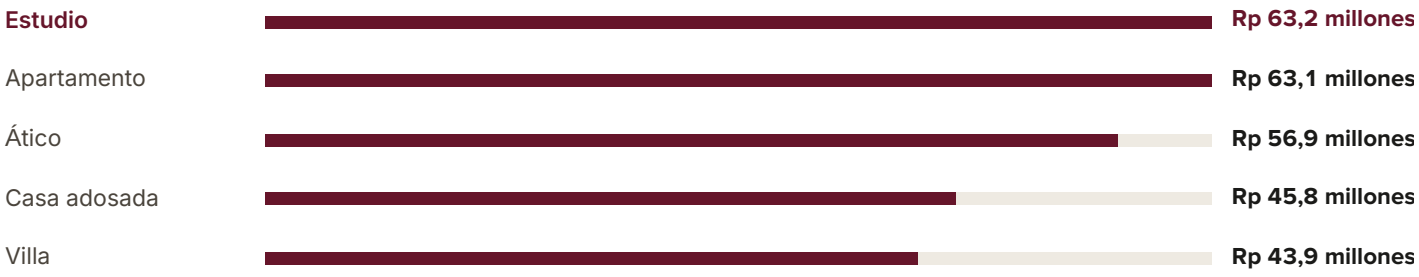
04 / 07

¿Por qué un apartamento cuesta más por m² que una villa?

El metro cuadrado de una villa es de media un 30% más barato: Rp 43,9 millones frente a Rp 63,1 millones en apartamentos. La primera razón es el tamaño. El apartamento mediano de un dormitorio tiene 42 m². Una villa de un dormitorio tiene 65 m², una de dos, 120 m², y una de tres, 192 m². En una unidad pequeña, cocina, baños e instalaciones se reparten entre menos metros.

La segunda razón son las zonas comunes: piscinas, recepción y gimnasio los pagan quienes compran apartamentos. Compare un apartamento y una villa por ingresos y gastos, como en nuestra rentabilidad por zona, no por precio por m².

Precio mediano por m² según el tipo de propiedad



Fuente: Base de Rise Real Bali: estudios 97, apartamentos 310, villas 524, casas adosadas 44, áticos 34 tipologías

05 / 07

¿Qué es más caro por m², la obra nueva o una vivienda terminada?

En proyectos en construcción, el metro cuadrado tiene una mediana de Rp 55,9 millones. En proyectos terminados, de Rp 48,0 millones. La diferencia ronda el 16%.

Nuestra lectura: los proyectos terminados empezaron antes, cuando el terreno y la obra costaban menos. Los lanzamientos nuevos reflejan el precio actual del terreno. El descuento por compra temprana dentro de un mismo proyecto es real. Pero un lanzamiento nuevo y un vecino terminado hace años no se comparan por m². Vea comprar sobre plano en Bali.

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

06 / 07

¿Cuánto cuesta comprar una villa o un apartamento en Bali?

Solo el 7% de las tipologías de la base cuesta menos de Rp 1.770 millones, y el 20%, menos de Rp 2.300 millones. Al precio se suman notario, abogado, muebles si no están incluidos y la puesta en alquiler. Para una villa de Rp 4.420 millones, eso añade unos Rp 460 millones.

Precios mínimos de oferta de la obra nueva en Bali por tipo

TIPO	MEDIANA	MITAD CENTRAL DEL MERCADO
Estudio	Rp 2.270 millones	Rp 1.940 millones – Rp 2.830 millones
Apartamento de 1 dormitorio	Rp 2.570 millones	Rp 2.120 millones – Rp 3.430 millones
Apartamento de 2 dormitorios	Rp 5.280 millones	Rp 4.340 millones – Rp 6.990 millones
Villa de 1 dormitorio	Rp 3.000 millones	Rp 2.390 millones – Rp 3.890 millones
Villa de 2 dormitorios	Rp 5.040 millones	Rp 4.070 millones – Rp 6.160 millones
Villa de 3 dormitorios	Rp 7.300 millones	Rp 5.840 millones – Rp 11.130 millones
Villa de 4 dormitorios	Rp 12.860 millones	Rp 9.350 millones – Rp 15.480 millones

Fuente: Base de Rise Real Bali, 1.110 tipologías de 395 proyectos, precios mínimos de lista

07 / 07

Qué más influye en el precio: plazo del arrendamiento, zonificación, rentabilidad

El precio de lista no lo dice todo. La mayoría de los compradores extranjeros adquiere un leasehold (arrendamiento a largo plazo). En el 82% de los proyectos con plazo indicado, es de 30 años o menos. Por eso conviene comparar el precio por año de arrendamiento.

Un tercio de los proyectos está en suelo de uso residencial, y eso importa para el alquiler vacacional: vea zonificación y permisos de la obra nueva en Bali. La rentabilidad anunciada tiene una mediana del 14%, pero pocas veces se indica neta: vea rentabilidad anunciada.

Qué significa para el comprador

01 Compare el precio por m² con la mediana de la zona: muy por debajo, pregunte por qué; muy por encima, sepa qué está pagando.

02 La diferencia dentro de una zona es mayor que entre zonas.

03 Compare apartamentos y villas por ingresos y gastos, no por precio por m².

04 Un lanzamiento nuevo y una vivienda terminada hace años reflejan precios de terreno de años distintos.

05 Reserve alrededor de un 10% sobre el precio para completar la compra.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta el metro cuadrado en Bali en 2026?

La mediana de la obra nueva en Bali es de Rp 53,3 millones por m². Sale de 1.048 tipologías de 364 proyectos de la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026. La mitad de las tipologías está entre Rp 41,0 millones y Rp 65,4 millones.

¿Qué zona de Bali tiene las propiedades más caras?

Por precio mediano por m², Nuanu, con Rp 70,7 millones. Le siguen Pererenan y Uluwatu, con unos Rp 59,0 millones. Canggu está en Rp 53,1 millones, la media de la isla.

¿Dónde son más baratas las propiedades en Bali?

Entre las zonas con muestra suficiente: Umalas (Rp 44,2 millones por m²), Cemagi (Rp 44,6 millones) y Ubud (Rp 46,0 millones).

¿Cuánto cuesta una villa en Bali?

Precios mínimos medianos: villa de un dormitorio, Rp 3.000 millones; de dos, Rp 5.040 millones; de tres, Rp 7.300 millones. A eso se suma un 10% para notario, abogado, muebles y puesta en alquiler.

¿Se puede comprar una propiedad en Bali por menos de Rp 1.770 millones?

Sí, pero es poco común: el 7% de las tipologías de nuestra base cuesta menos de Rp 1.770 millones. Son sobre todo estudios y apartamentos pequeños.

¿De dónde salen estas cifras?

De la base de proyectos de Rise Real Bali: listas de precios, tablas de disponibilidad y presentaciones de los promotores en una sola tabla. Corte del 9 de octubre de 2026. Las medianas están disponibles en un archivo CSV.

Cómo lo sabemos

Fuente: base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), elaborada con listas de precios, tablas de disponibilidad y presentaciones de los promotores; corte del 9 de octubre de 2026. 395 proyectos con precios por unidad, 1.110 tipologías. Los precios son el mínimo de lista por tipología, en rupias al tipo de referencia del sitio. El precio por m² usa 1.048 tipologías con precio y superficie. Se excluyen valores atípicos por debajo de Rp 8,9 millones y por encima de Rp 266 millones por m². Zonas con 15 tipologías o más; Bukit, Pecatu y Bingin se cuentan en Uluwatu; Lombok y Sumba quedan fuera. Mitad central = del primer al tercer cuartil. Son estadísticas de mercado, no la tasación de ninguna propiedad.

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

— Conversión a rupias al tipo de referencia del sitio

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/precios-obra-nueva-bali-2026/