

ESTUDIO DE RISE REAL BALI · CONDICIONES DE COMPRA

Comprar obra nueva en Bali en cifras: pago inicial, fechas de entrega y comisiones de gestión

9 de octubre de 2026 · 5 min de lectura · **Estudios de mercado**

El pago inicial típico de la obra nueva en Bali es del 30% del precio. La mayoría de los proyectos promete la entrega en 2027. Las gestoras suelen cobrar el 20% de los ingresos, y en un tercio de los proyectos no se pueden cambiar. Estas son las condiciones de compra según la base de Rise Real Bali.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/pago-inicial-entrega-gestion-bali/

EN RESUMEN

En la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026, el pago inicial mediano de la obra nueva en Bali es del 30% del precio (136 proyectos). Una cuarta parte pide el 50% o más. De los proyectos sin terminar con fecha de entrega, 59 prometen 2026, 74 prometen 2027 y 27 prometen 2028. La comisión de gestión mediana es del 20% de los ingresos (68 proyectos). En 22 de 63 proyectos no se puede cambiar de gestora.

30%	74	20%	22 de 63
pago inicial mediano	proyectos que prometen la entrega en 2027	comisión de gestión mediana	proyectos donde no se puede cambiar de gestora

EN ESTE INFORME

01 ¿Qué pago inicial pide la obra nueva en Bali?
02 ¿El pago inicial cambia según la zona?
03 ¿Cuándo se entrega la obra nueva en Bali?
04 ¿Cuánto cuesta completar la compra?
05 ¿Cuánto cobran las gestoras de villas en Bali?
06 Qué significa para el comprador
07 Preguntas frecuentes
08 Cómo lo sabemos

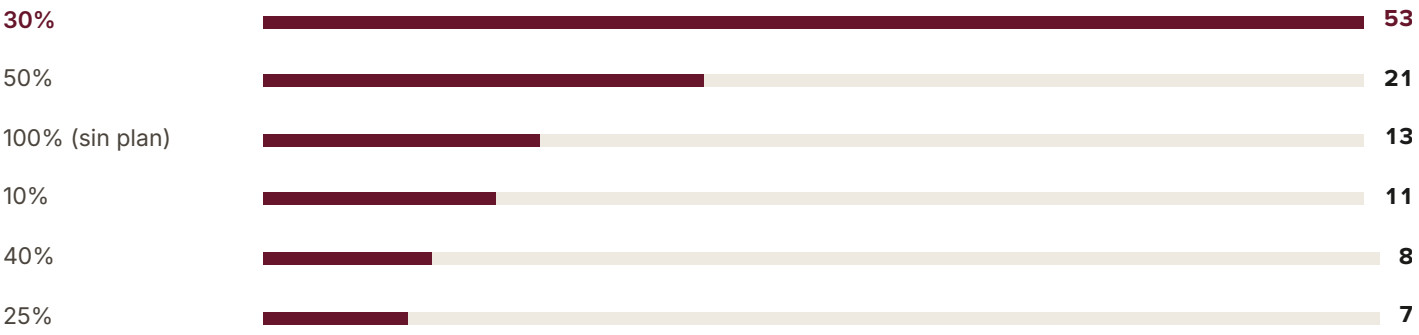
01 / 05

¿Qué pago inicial pide la obra nueva en Bali?

Los planes de pago del promotor son la norma. Un extranjero rara vez obtiene una hipoteca indonesia, así que los proyectos se venden por etapas. El pago inicial figura en 136 proyectos. La mediana y la cifra más frecuente es el 30% del precio (53 proyectos).

Una cuarta parte pide el 50% o más, y 13 venden sin plan, con el 100% por adelantado. El resto suele pagarse por etapas hasta la entrega. Vea comprar sobre plano en Bali.

Pago inicial, 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 / 05

¿El pago inicial cambia según la zona?

Apenas. Uluwatu, Ubud, Nusa Dua y Ungasan tienen una mediana del 30%; Canggu, del 35%. La etapa del proyecto y el promotor pesan más que la zona.

Pago inicial mediano por zona en Bali

ZONA	PROYECTOS	PAGO INICIAL MEDIANO
Uluwatu	25	30%
Canggu	21	35%
Ubud	16	30%
Nusa Dua	12	30%
Ungasan	11	30%

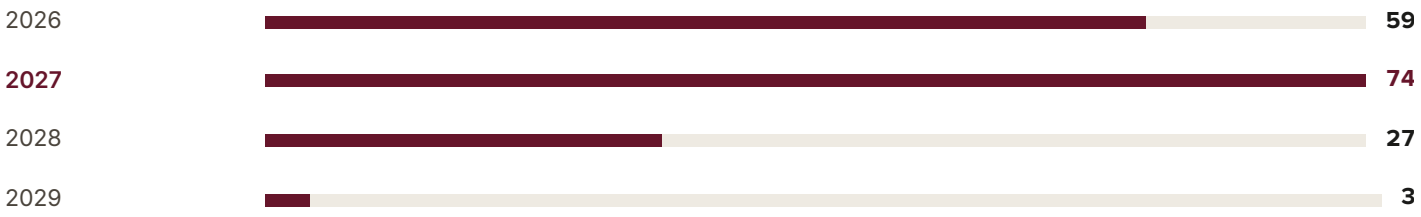
Fuente: Base de Rise Real Bali, zonas con 11 proyectos o más

03 / 05

¿Cuándo se entrega la obra nueva en Bali?

La mayoría de los proyectos sin terminar, 74, promete la entrega en 2027. Otros 59 prometen 2026 y 27, 2028. Los proyectos sobre plano citan sobre todo 2027: 40 de 79. Una fecha de entrega es una promesa, así que el contrato debe decir qué pasa si se retrasa. Vea lista de control para la entrega de una villa.

Año de entrega prometido, proyectos sin terminar



Fuente: Base de Rise Real Bali, proyectos sin terminar con fecha de entrega

04 / 05

¿Cuánto cuesta completar la compra?

Sobre el precio, nuestro modelo suma cuatro partidas: notario, alrededor del 1,5%; abogado, Rp 35,4 millones; muebles, si no están incluidos, cerca del 6% del precio hasta Rp 442 millones; y puesta en alquiler, Rp 88,5 millones.

Para una villa de Rp 4.420 millones, el coste total de entrada ronda los Rp 4.880 millones. La rentabilidad es más realista si se mide sobre esa cifra. Vea cuánto cuesta una villa en Bali.

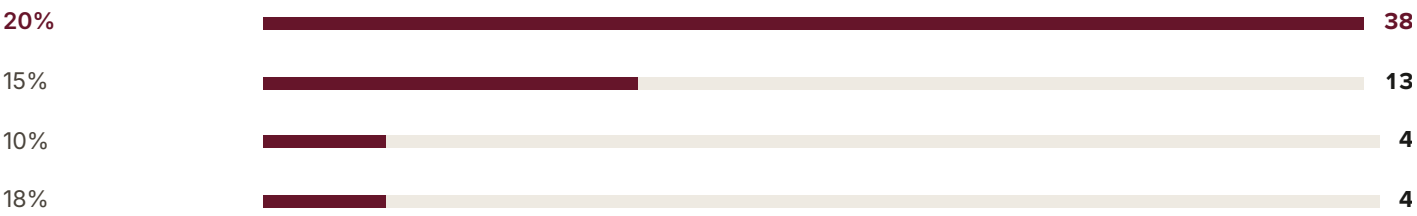
Fuente: Metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1

¿Cuánto cobran las gestoras de villas en Bali?

La comisión de gestión figura en 68 proyectos. La mediana es el 20% de los ingresos (38 proyectos); le sigue el 15% (13 proyectos). Nuestro modelo usa un 18%, y un 23% para operadores de resort.

Más importante que la tarifa es poder cambiar de gestora. Esto figura en 63 proyectos, y en 22 no se puede. Vea cómo elegir una gestora de villas.

Comisión de gestión, número de proyectos



> Tres cláusulas clave en un contrato de gestión: sobre qué se calcula el porcentaje, si incluye las comisiones de las plataformas y si se puede cambiar de gestora.

Fuente: Base de Rise Real Bali: comisión, 68 proyectos; derecho a cambiar de gestora, 63 proyectos

Qué significa para el comprador

01 Tenga listo el 30% del precio para el pago inicial; una cuarta parte de los proyectos pide el 50% o más.

02 Las entregas se concentran en 2027; lea la cláusula de retrasos.

03 Sume alrededor de un 10% al precio para notario, abogado, muebles y puesta en alquiler.

04 Las gestoras suelen cobrar el 20% de los ingresos, a veces el 15%.

05 Compruebe el derecho a cambiar de gestora: un tercio de los proyectos no lo da.

Preguntas frecuentes

¿Qué pago inicial se necesita para una obra nueva en Bali?

Una mediana del 30% del precio en 136 proyectos de la base de Rise Real Bali (9 de octubre de 2026). Una cuarta parte pide el 50% o más y 13 venden sin plan de pagos.

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

Sí, los planes de pago del promotor son habituales en obra nueva: un pago inicial y después pagos por etapas hasta la entrega.

¿Cuándo se terminan las obras nuevas en Bali?

De los proyectos sin terminar de nuestra base, 59 prometen 2026, 74 prometen 2027 y 27 prometen 2028.

¿Cuánto cobra una gestora de villas en Bali?

Una mediana del 20% de los ingresos en 68 proyectos; el 15% es lo siguiente más habitual. Los operadores de resort cobran más.

¿Puedo cambiar de gestora?

Depende del contrato: en 22 de los 63 proyectos donde se indica, no se puede.

¿Cuánto cuesta comprar una villa en Bali además del precio?

Alrededor de un 10% en nuestro modelo: notario cerca del 1,5%, abogado unos Rp 35,4 millones, muebles cerca del 6% del precio y puesta en alquiler unos Rp 88,5 millones.

Cómo lo sabemos

Fuente: base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), datos de pagos, entrega y gestión según materiales de los promotores; corte del 9 de octubre de 2026. Pago inicial: 136 proyectos; entrega: proyectos sin terminar con fecha; comisión de gestión: 68 proyectos, derecho a cambiar de gestora: 63. Costes de entrada: metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1. No se publican datos de proyectos concretos.

— 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

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/pago-inicial-entrega-gestion-bali/