

INFORME · MERCADO 2026

Mercado inmobiliario de Bali 2026: demanda, alquileres y zonificación

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Estudios de mercado

· Paso 1 de 4

Las llegadas de turistas a Bali han dejado de crecer, y el ingreso por anuncio de alquiler cayó entre un 18 y un 28 % en las principales zonas de villas en el último año. El precio se mantuvo. Lo que cambió es cuántas propiedades compiten por cada huésped, y cuáles pueden alquilar legalmente.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-property-market-report-2026/>

EN RESUMEN

El mercado inmobiliario de Bali en 2026 tiene la demanda plana y la oferta saturada. Las llegadas extranjeras de enero a julio quedaron un 1,98 % por debajo de 2025 (BPS Bali), mientras el número de anuncios en Pererenan subió un 45,6 % y cada anuncio ganó un 27,9 % menos (AirROI). El precio de la vivienda en Bali subió un 1,02 % interanual (Bank Indonesia, T2 2026).

-1,98 %

llegadas extranjeras,
enero-julio de 2026,
interanual

-23,1 %

ingreso por anuncio en
Canggu en el último año

31,49 %

de Bali cubierto por planes
urbanísticos detallados
aprobados

+1,02 %

índice de precio de la
vivienda en Bali, T2 2026,
interanual

EN ESTE INFORME

01 Demanda: una meseta en máximos históricos

02

Alquileres: la tarifa se sostuvo, el ingreso por anuncio cayó

03

Los hoteles se llevan la estancia corta

04

Oferta: lo que sigue llegando

05

Las normas que marcaron 2026

06

La zonificación filtra propiedades antes que el precio

07

Titularidad y precios

08

Infraestructuras: cuenta solo lo que tiene contrato

09

Cómo compraríamos en este mercado

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

01 / 09

Demanda: una meseta en máximos históricos

Bali cerró 2025 con 6.948.754 visitantes extranjeros, un récord. Los primeros siete meses de 2026 trajeron 3.900.965, un 1,98 % menos que un año antes. Julio superó a julio de 2025 por un 0,10 %, la primera subida mensual del año.

Es una pausa arriba del todo, no una caída. Hotel Investment Advisory espera cerrar el año en 6,93 millones, más o menos donde terminó 2025. La conclusión para un inversor: el crecimiento de visitantes ya no va a salvar una propiedad floja. Nuestro informe de estadísticas de turismo tiene el detalle mes a mes y por país.

6.948.754	3.900.965	6,93 millones
llegadas extranjeras en 2025	enero–julio de 2026	previsión para todo 2026, Hotel Investment Advisory

Fuente: BPS Bali, 2 de febrero y 1 de septiembre de 2026, vía Antara; Hotel Investment Advisory vía Bali Discovery, 20 de septiembre de 2026

02 / 09

Alquileres: la tarifa se sostuvo, el ingreso por anuncio cayó

La tarifa por noche apenas se movió en el año. El ingreso sí, porque llegaron más anuncios nuevos que huéspedes nuevos. En Pererenan el número de anuncios subió un 45,6 % en el año, y el anuncio medio ganó un 27,9 % menos como resultado. Ubud: oferta +43,2 %, ingreso por anuncio –19,3 %.

Canggu es el caso interesante. Su número de anuncios se redujo un 8,0 % al salir de las plataformas las propiedades más flojas, y aun así el ingreso por anuncio cayó un 23,1 %. Los huéspedes tenían más donde elegir al lado, en Pererenan, con tarifas algo más bajas.

Dentro de cada zona, la diferencia entre una villa buena y una floja pesa más que la diferencia entre zonas. Una villa con 200 buenas reseñas y una gestora profesional puede llegar al 60–75 % de ocupación en un distrito que hace de media un 36–46 %.

Alquiler por noches por zona, agosto de 2025 a julio de 2026

ZONA	TARIFA POR NOCHE	OCUPACIÓN	INGRESO POR ANUNCIO	INGRESO, INTERANUAL	ANUNCIOS, INTERANUAL
Seminyak	Rp 4,92 M	38,0 %	Rp 514 M	-18,1 %	—
Uluwatu	Rp 4,32 M	46,2 %	Rp 491 M	—	—
Pererenan	Rp 3,68 M	40,2 %	Rp 386 M	-27,9 %	+45,6 %
Canggu	Rp 3,79 M	36,2 %	Rp 376 M	-23,1 %	-8,0 %
Ubud	Rp 2,00 M	36,6 %	Rp 206 M	-19,3 %	+43,2 %

El 15–20 % de un folleto casi siempre es bruto. Después de gestión, mantenimiento, noches vacías e impuestos, una villa bien gestionada deja un 6–10 % neto. Las mejores ubicaciones llegan al 8–12 %.

Fuente: AirROI, 12 meses hasta julio de 2026, en rupias al cambio de nuestra web; modelo de rentabilidad de Rise Real Bali

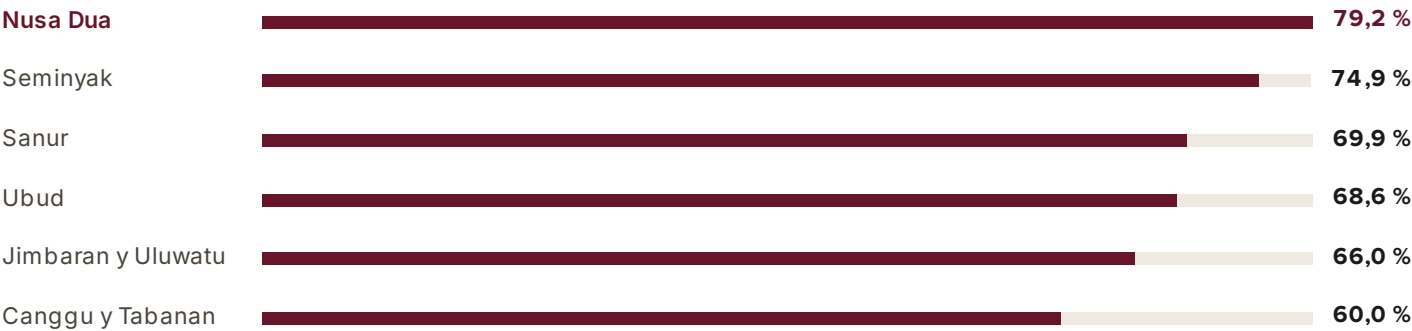
03 / 09

Los hoteles se llevan la estancia corta

Mientras el ingreso de las villas bajaba, los hoteles se llenaban. Los hoteles con estrellas tuvieron un 67,29 % de ocupación en julio de 2026, y los de cinco estrellas un 74,45 % (BPS Bali). Horwath HTL sitúa su muestra de hoteles de marca en un 74 % para 2025, con una tarifa media de unos Rp 2,35 millones la noche.

Los huéspedes se quedan ahora unas tres noches en hotel. En un viaje corto, la gente elige la opción con recepción y limpieza previsible. Una villa privada gana esa reserva por servicio y reseñas, casi nunca por precio.

Ocupación de hoteles de marca por zona, 2025



Muestra de Horwath HTL de hoteles de marca. BPS cuenta todos los hoteles con estrellas y da cifras más bajas. Las dos series no se mezclan.

Fuente: Horwath HTL y C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026, 31 de marzo de 2026; BPS Bali, 1 de septiembre de 2026

04 / 09

Oferta: lo que sigue llegando

Colliers cuenta unas 62.000 habitaciones de hotel en la isla, más otras 1.700 habitaciones nuevas de cinco estrellas programadas hasta 2029, sobre todo en Ubud y Canggu. Hotel Investment Advisory encontró unas 2.460 habitaciones en construcción en agosto de 2026, la mayor parte alrededor de Jimbaran y Uluwatu.

Las residencias de marca también crecen. Las villas fueron el 18 % de los proyectos residenciales gestionados por operadoras hoteleras a la venta en el recuento de 2026 de Horwath, frente al 13 % un año antes, y el 84 % de los proyectos tienen menos de 30 villas. Proyectos pequeños significan muchas gestoras, y la calidad cambia de un proyecto a otro.

Fuente: Colliers, mercado hotelero de Bali T2 2026; PT Hotel Investment Advisory, datos a 22 de agosto de 2026; Horwath HTL y C9 Hotelworks, 31 de marzo de 2026

05 / 09

Las normas que marcaron 2026

La normativa se ha movido más en los últimos 12 meses que en los cinco años anteriores. La dirección es la misma: menos alquileres en zona gris, más propiedades con papeles en regla. Para un comprador, eso es un mercado más limpio con una lista más corta de villas que merece la pena mirar.

SEPTIEMBRE DE 2025

Moratoria sobre suelo agrícola

Tras las inundaciones de septiembre, la provincia pidió a las regencias que dejaran de convertir suelo agrícola productivo a uso comercial.

24 DE FEBRERO DE 2026

Entra en vigor la Perda 4/2026

Una norma provincial limita construir en suelo agrícola productivo y prohíbe directamente la titularidad por testamento.

DESDE 2026

Seis regencias frenan los hoteles nuevos

Tabanan, Jembrana, Buleleng, Bangli, Karangasem y Klungkung acordaron no fomentar hoteles y restaurantes nuevos, a cambio de una parte del impuesto de hostelería. Es un acuerdo, no una norma.

Los anuncios sin licencia salen de las plataformas

El Ministerio de Turismo empezó a retirar unas 1.600 propiedades sin licencia de todo el país. Desde junio de 2027, las plataformas planean comprobar la licencia de cada anuncio contra OSS de forma automática.

Comprueba la licencia de alquiler y la zonificación antes de la señal. Una villa sin licencia válida no puede recibir reservas por plataforma, y cada mes que se pierde arreglándolo es un mes de ingreso cero.

Fuente: Mongabay, 26 de septiembre de 2025; Perda de Bali n.º 4 de 2026; Antara Bali, 28 de julio de 2025; Antara, 27 de mayo de 2026; CNN Indonesia, 29 de mayo de 2026

06 / 09

La zonificación filtra propiedades antes que el precio

Los planes urbanísticos detallados aprobados (RDTR) cubren el 31,49 % de Bali, según el portal de planificación de la provincia en febrero de 2026. Badung, Denpasar y Gianyar están cubiertos por completo y conectados a OSS, el sistema de licencias. Pon una villa en suelo agrícola o protegido y ninguna fotografía va a conseguirle una licencia de obra ni de alquiler.

Propertia revisó 16.316 anuncios de venta en marzo de 2026. En Badung, el 9,3 % estaba en suelo agrícola o protegido. El porcentaje sube al 17,3 % en Pererenan y al 26,1 % en Uluwatu, y baja al 3,6 % en Berawa y al 0,6 % en Seminyak.

Anuncios de venta en suelo agrícola o protegido, marzo de 2026

ZONA	PORCENTAJE DE ANUNCIOS
Badung en conjunto	9,3 %
Seminyak	0,6 %
Berawa	3,6 %
Pererenan	17,3 %
Uluwatu	26,1 %

- ✓ Pide al vendedor el número de certificado del suelo y una copia del certificado
- ✓ Consulta la zona de la parcela en OSS y en el RDTR de la regencia
- ✓ Confirma que el uso permitido incluye alojamiento turístico
- ✓ Camina los límites de la parcela in situ, no te fíes del render
- ✓ Pide la licencia de obra (PBG) del proyecto

Fuente: Portal de planificación provincial de Bali (Tarubali), 2 de febrero de 2026; Antara y Kompas, julio de 2026; Propertia, datos del mercado de villas de Bali, marzo de 2026

07 / 09

Titularidad y precios

Un extranjero no puede tener plena propiedad a su nombre, así que la mayor parte del mercado se mueve en leasehold. La plena propiedad a través de una sociedad de capital extranjero está creciendo: llegó a un 23 % aproximado de la oferta gestionada por operadoras en el recuento 2026 de Horwath, frente al 12 %.

La prima por plena propiedad es alta. En Seminyak, las medianas de Propertia de marzo de 2026 eran unos Rp 6.600 millones para una villa en leasehold y Rp 10.920 millones en plena propiedad, convertido al cambio de nuestra web. Un leasehold con una cláusula de prórroga clara suele devolver más por cada rupia invertida, siempre que se cuente con que el plazo se va consumiendo.

Los precios oficiales se mueven despacio. La encuesta de Bank Indonesia situó el precio de la vivienda en Bali un 1,02 % arriba en el año hasta el T2 2026, frente al 0,69 % a nivel nacional. Ese índice sigue la vivienda nueva de mercado masivo, no las villas turísticas, así que tómallo como suelo del mercado más amplio.

Fuente: Horwath HTL y C9 Hotelworks, 31 de marzo de 2026; Propertia, marzo de 2026; encuesta de precios de vivienda residencial de Bank Indonesia, T2 2026, y su oficina en Bali, agosto de 2026

08 / 09

Infraestructuras: cuenta solo lo que tiene contrato

Un proyecto de carretera tiene obreros trabajando en la zona de villas: un nuevo enlace entre Subak Sari y Umalas, en Canggu, iniciado el 12 de mayo de 2026 con un coste de Rp 74.000 millones. El tranvía aeropuerto–Canggu firmó su acuerdo el 1 de septiembre de 2026, unos 13 km en dos fases, con la primera piedra prevista para marzo de 2027.

La autopista de peaje Gilimanuk–Mengwi se ha reducido a unos 42 km y sigue sin inversor. Su apertura se plantea para 2031. Hoy no pagaríamos ni un rupia de más por una villa cerca de ninguna de las dos líneas. Nuestra guía de infraestructuras sigue el estado de cada proyecto.

Fuente: Detik, 29 de junio de 2026; Antara y Bali Post, 1 de septiembre de 2026; Kompas, 20 de julio de 2026; Detik, 20 de agosto de 2026

09 / 09

Cómo compraríamos en este mercado

Calcula la villa con el ingreso por anuncio de hoy, no el del año pasado, y da por hecho llegadas planas. En Pererenan y Ubud, donde la oferta creció más deprisa, dale al modelo de seis a nueve meses para

llegar a su ocupación prevista.

Después compara la villa con las de nuestras páginas de zona y del catálogo, donde cada anuncio lleva nuestra estimación de rentabilidad neta. Comprobamos zonificación y licencias antes de cualquier señal, sin coste.

Qué significa para el comprador

- 01 Las llegadas se han aplanado en máximos: enero–julio de 2026 quedó un 1,98 % por debajo de 2025, con 3.900.965 visitantes.
- 02 El ingreso por anuncio de alquiler cayó entre un 18 y un 28 % en las principales zonas.
- 03 La zonificación filtra ya buena parte de los anuncios: 17,3 % en Pererenan y 26,1 % en Uluwatu.
- 04 Los alquileres sin licencia salieron de las plataformas de reserva desde el 1 de agosto de 2026.
- 05 Un objetivo realista para una villa bien gestionada es un 6–10 % neto, no el 15–20 % bruto de los folletos.

Preguntas frecuentes

¿El mercado inmobiliario de Bali sube o baja en 2026?

El precio está estable, pero el ingreso por alquiler cae en todas las zonas principales de villas. El precio de la vivienda en Bali subió un 1,02 % interanual en el T2 2026 (Bank Indonesia). El ingreso por anuncio de alquiler corto cayó entre un 18 y un 28 % en Canggu, Pererenan, Seminyak y Ubud, porque la oferta creció más que unas llegadas planas.

¿Hay sobreoferta inmobiliaria en Bali?

En algunas zonas sí. Pererenan sumó un 45,6 % más de anuncios de alquiler en 12 meses y Ubud un 43,2 %, y el ingreso por anuncio cayó en ambas. La oferta de Canggu se redujo un 8 %. También hay unas 2.460 habitaciones de hotel en construcción, la mayoría alrededor de Jimbaran, Uluwatu, Canggu y Ubud.

¿Qué rentabilidad de alquiler se puede esperar en Bali en 2026?

Cuenta con un 6–10 % neto al año para una villa bien gestionada. Las mejor ubicadas llegan al 8–12 %. Las cifras de 15–20 % de los materiales de venta suelen ser brutas, antes de gestión, mantenimiento, noches vacías e impuestos.

¿Qué ha cambiado en las normas inmobiliarias de Bali en 2026?

La Perda 4/2026 entró en vigor el 24 de febrero, y limita construir en suelo agrícola productivo y prohíbe la titularidad por testafierro. Desde el 1 de agosto, las plataformas de reserva empezaron a retirar alquileres sin licencia a petición del Ministerio de Turismo. Seis regencias también acordaron no fomentar hoteles nuevos.

¿Cómo comprobar si una villa de Bali está en la zona correcta?

Consulta la parcela en OSS y en el plan urbanístico detallado (RDTR) de la regencia. Badung, Denpasar y Gianyar están cartografiados por completo. Hacemos esta comprobación sin coste antes de que pagues una señal.

Cómo lo sabemos

Las llegadas son el recuento directo de BPS Bali para 2025 y enero–julio de 2026. Las cifras de alquiler corto vienen de AirROI para los 12 meses hasta julio de 2026, por zona, en rupias al cambio de nuestra web. Las cifras hoteleras vienen de BPS para todos los hoteles con estrellas y de Horwath HTL para su muestra de marca, y mantenemos las dos series separadas. Las cifras de oferta son el recuento de Colliers del T2 2026 y los datos de construcción de PT Hotel Investment Advisory a 22 de agosto de 2026. Los porcentajes de zonificación son el análisis de Propertia sobre 16.316 anuncios de venta en marzo de 2026. Las normas están fechadas según la regulación provincial y los anuncios ministeriales, vía los medios citados. El índice de precio de vivienda es la encuesta de Bank Indonesia del T2 2026. Los rangos de rentabilidad son nuestro modelo, no una previsión para una propiedad concreta.

- BPS Bali, llegadas extranjeras 2025 y enero–julio de 2026
- AirROI, datos de alquiler corto de Bali por zona, agosto de 2025 a julio de 2026
- Horwath HTL y C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026, 31 de marzo de 2026
- Colliers, mercado hotelero de Bali T2 2026
- PT Hotel Investment Advisory, pipeline de construcción, 22 de agosto de 2026, vía Bali Discovery
- Tarubali, estado de los planes territoriales en la provincia de Bali, 2 de febrero de 2026
- Propertia, datos del mercado de villas de Bali, marzo de 2026
- Perda de Bali n.º 4 de 2026; anuncio del Ministerio de Turismo sobre la retirada de anuncios, 26 de mayo de 2026
- Bank Indonesia, encuesta de precios de vivienda residencial, T2 2026

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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-property-market-report-2026/