



PRECIO JUSTO · TRES MÉTODOS DE VALORACIÓN

Cuánto vale una villa en Bali: cómo comprobar si el precio es justo

5 de octubre de 2026 · 13 min de lectura · Rentabilidad

Los precios de venta de Bali no constan en ningún registro público, así que el valor de una villa sale de tres cálculos y, si es leasehold, de los años que le quedan. Aplicamos los tres a una misma villa de dos dormitorios y vemos dónde cae cada uno.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/cuanto-vale-villa-bali/>

EN RESUMEN

Una villa en Bali se valora con tres cálculos: comparables, ingresos por alquiler y coste de reconstrucción. Nuestro ejemplo en leasehold pide Rp 5.400 millones. Los comparables dan Rp 4.700 millones, reconstruirla costaría Rp 3.750 millones y el alquiler sostiene Rp 3.100 millones. Da más peso a los comparables, ajustados por los años de leasehold que quedan.

Rp 41 millones

mediana del precio pedido por m² habitable en villas de dos dormitorios en leasehold

Rp 1,49 millones

por m² y por cada año de leasehold que queda, en nuestro ejemplo

1,5–2×

cuántas veces suele superar el precio de mercado al NJOP

10,2 %

rentabilidad neta que necesita un leasehold de 25 años para dar un 9 % si al final no queda nada

EN ESTE INFORME

01 ¿Cómo se valora una villa en Bali si nadie publica los precios de venta?

02 ¿Cuál es un precio justo por m² en una villa de Bali?

03 ¿Cuánto vale cada año de leasehold?

04 ¿Qué valor sale si solo cuentas con el alquiler?

05 ¿Cuánto costaría construir la misma villa?

06 ¿Qué dicen los tres valores juntos?

07 ¿Qué es el NJOP en Bali y es el valor de mercado?

08 ¿Cuándo hace falta un tasador autorizado en Indonesia?

09 ¿Cómo saber si una villa de Bali está cara?

10 ¿Qué significa para el comprador

11 Preguntas frecuentes

12 Cómo lo sabemos

01 / 09

¿Cómo se valora una villa en Bali si nadie publica los precios de venta?

Una villa en Bali se valora por triangulación. Como los precios de cierre no se publican en ningún sitio, todo lo que ves en un portal es un precio pedido, y la opinión del vendedor no es una valoración. Los tasadores usan tres métodos (mercado, ingresos y coste), y cada uno falla en un punto distinto.

Nuestro ejemplo es una villa de Canggu con dos dormitorios y piscina: 140 m² habitables en una parcela de 2 áreas (1 área = 100 m²). Está amueblada, se terminó este año y le quedan 25 años de leasehold, sin prórroga. Pide Rp 5.400 millones. Es una ilustración nuestra, no un anuncio.

Tres miradas sobre una misma villa

MÉTODO	PREGUNTA	PUNTO DÉBIL
Comparables	¿Cuánto piden por villas parecidas?	Son precios pedidos
Ingresos	¿Qué precio justifican los alquileres?	Depende de tus supuestos
Coste	¿Cuánto costaría reconstruirla?	Nadie vende a coste

Fuente: IVSC, International Valuation Standards, en vigor desde el 31 de enero de 2025; Metro TV, 6 de febrero de 2026

02 / 09

¿Cuál es un precio justo por m² en una villa de Bali?

En nuestro catálogo, las medianas por zona de las villas de dos dormitorios en leasehold van de Rp 36 a 45 millones por m² habitable, y la mediana global es de Rp 41 millones. Al dividir entre la superficie habitable desaparece el efecto del tamaño, y una villa compacta se puede poner al lado de una grande.

Dentro de una misma zona los precios varían más que de una zona a otra. La mitad central de Uluwatu va de Rp 35 a 58 millones. Una vista, una parcela mayor o un paseo corto hasta la playa mueven la cifra más que el nombre de la zona, así que compara villas que estén a pocos cientos de metros. Si lo

que compras es sobre todo el suelo, compara por área: las tarifas están en nuestra guía de precios del terreno.

Precio pedido por m² habitable, villas de dos dormitorios en leasehold

ZONA	MEDIANA	MITAD CENTRAL DE LOS ANUNCIOS
Ungasan	Rp 36,0 millones	Rp 34–42 millones
Uluwatu	Rp 39,0 millones	Rp 35–58 millones
Ubud	Rp 39,1 millones	Rp 32–54 millones
Canggu	Rp 42,1 millones	Rp 39–47 millones
Nyanyi	Rp 42,2 millones	Rp 37–51 millones
Nusa Dua	Rp 42,5 millones	Rp 28–47 millones
Bingin	Rp 45,1 millones	Rp 44–53 millones

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, octubre de 2026: villas publicadas con precio y superficie habitable indicados. Se omiten las zonas con pocos anuncios.

03 / 09

¿Cuánto vale cada año de leasehold?

En nuestra villa de ejemplo, un año de leasehold vale unos Rp 208 millones. Se divide el precio de cada comparable entre su superficie habitable y entre los años que le quedan, y la mediana sale a Rp 1,49 millones por m² y año. Con 140 m² y 25 años, son Rp 5.200 millones en precios pedidos.

Como son precios pedidos, los recortamos. Dos estudios que citamos en nuestra guía de precios de villas miden la diferencia entre el precio pedido y el de cierre en un 13,2 % y en un 5–15 %. Aplicamos un descuento del 10 %, y salen Rp 4.700 millones.

Una línea recta es el mejor caso para el vendedor. Con 20 años por delante, la villa vale en esa línea Rp 4.200 millones, y con 15 años, Rp 3.100 millones. Los compradores castigan más los plazos cortos: Propertia observó que los precios caen más deprisa por debajo de unos 20 años (marzo de 2026). Una prórroga a precio fijo cambia la cuenta, así que lee primero esa cláusula. Nuestra guía de la prórroga recoge qué comprobar.

Cuatro villas comparables en leasehold, con el precio por año de leasehold

ANUNCIO	SUPERFICIE HABITABLE	LEASEHOLD RESTANTE	PRECIO PEDIDO	POR M²	POR M² Y AÑO
A	130 m²	30 años	Rp 5.700 millones	Rp 43,8 millones	Rp 1,46 millones
B	150 m²	24 años	Rp 5.500 millones	Rp 36,7 millones	Rp 1,53 millones
C	120 m²	27 años	Rp 4.900 millones	Rp 40,8 millones	Rp 1,51 millones
D	145 m²	22 años	Rp 4.600 millones	Rp 31,7 millones	Rp 1,44 millones
Mediana					Rp 1,49 millones

Fuente: Ilustración de Rise Real Bali: los cuatro anuncios son inventados, dentro de los rangos de nuestro catálogo. Propertia, marzo de 2026.

04 / 09

¿Qué valor sale si solo cuentas con el alquiler?

Solo con el alquiler, la villa vale unos Rp 3.100 millones. Suponemos Rp 2,4 millones por noche y una ocupación del 60 %, que es nuestro nivel para una villa con gestión profesional. Eso factura Rp 526 millones. En nuestro modelo, la gestora se lleva el 18 % de la facturación, el mantenimiento y las noches vacías otro 12 %, y el impuesto sobre la renta de un dueño residente el 10 %. Al dueño le queda el 60 %, o sea Rp 315 millones: una rentabilidad neta del 5,8 % sobre el precio pedido.

El atajo de los folletos divide los ingresos entre una rentabilidad objetivo. Con un 8 % sale a Rp 3.900 millones, y trata la villa como si fuera eterna. Un leasehold no lo es. Si descuentas 25 años de ingresos al 9 %, la tasa que usamos para un activo difícil de vender, el valor baja a Rp 3.100 millones. Al 7 %, cerca del 7,29 % que daba el bono del Estado indonesio a 10 años el 30 de julio de 2026, es de Rp 3.700 millones.

Dale la vuelta al cálculo. Si al final no queda nada, un leasehold de 25 años necesita una rentabilidad neta del 10,2 % para dar un 9 %. Cada año caducan con el contrato Rp 216 millones del precio (el desgaste del leasehold), y quedan Rp 99 millones de alquiler neto, el 1,8 % del precio. El resto tiene que salir de la venta posterior, y nuestra guía de la rentabilidad a diez años la pone a prueba.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, 2026; CNBC Indonesia, 3 de agosto de 2026

05 / 09

¿Cuánto costaría construir la misma villa?

Unos Rp 3.750 millones: Rp 2.000 millones por la casa y Rp 1.750 millones por 25 años de arrendamiento del suelo, con las tarifas de nuestra guía de costes de construcción. Nadie vende a coste, así que este método sirve para ver cuánto del precio es margen.

Aquí la diferencia es de Rp 1.650 millones, el 31 % del precio pedido. Con ella se paga el margen de la promotora, los costes de venta y una villa que puedes alquilar ya, y no dentro de 12–18 meses. Suelo y margen suman el 63 % del precio, por debajo de los dos tercios a partir de los cuales empezamos a hacer preguntas.

Reconstruir la villa del ejemplo, en millones de Rp

PARTIDA	BASE	MILLONES DE RP
Construcción	140 m² x Rp 9 millones	1.260
Piscina de 4 x 8 m con skimmer	media de presupuestos de contratistas	180
Arquitecto	8 % de la construcción	101
Licencias y trámites	presupuestos de consultores	20
Mobiliario y electrodomésticos	25 % de la construcción	315
Imprevistos	10 % de la construcción	126
Subtotal de la casa		2.002
Arrendamiento del suelo, 2 áreas, 25 años	Rp 35 millones al año por área	1.750
Coste de reconstrucción		3.752

Fuente: Ilustración de Rise Real Bali. Tarifas de contratistas, 2026; Brighton, febrero de 2026: en Canggu, el alquiler anual del suelo va de Rp 25 a 45 millones por área.

06 / 09

¿Qué dicen los tres valores juntos?

Da más peso a los comparables y usa el coste y los ingresos como control. Con los precios pedidos como base, los comparables quedan a un 4 % de los Rp 5.400 millones, y tras el descuento de cierre del 10 % dicen Rp 4.700 millones. Esta villa tiene el precio de sus vecinas, no uno superior.

La diferencia con los otros dos métodos es lo que vale una parcela arrendada cerca de la playa. El alquiler por sí solo no la cubre, así que tienen que cubrirla el estilo de vida y la venta posterior. Nuestra lectura: unos Rp 4.700 millones son un precio de cierre razonable. Prueba tu villa en la calculadora de rentabilidad o elige un anuncio del catálogo. La página de Canggu muestra los alquileres de la zona.

La villa del ejemplo, de tres maneras, frente a un precio pedido de Rp 5.400 millones

MÉTODO	VALOR	CUÁNTO SUPERA EL PRECIO PEDIDO AL VALOR
Comparables, en precios pedidos	Rp 5.200 millones	+4 %
Comparables, con un descuento de cierre del 10 %	Rp 4.680 millones	+15 %
Método del coste, reconstrucción	Rp 3.750 millones	+44 %
Método de ingresos, 9 % durante 25 años	Rp 3.100 millones	+74 %

Fuente: Ilustración de Rise Real Bali, octubre de 2026

07 / 09

¿Qué es el NJOP en Bali y es el valor de mercado?

El NJOP es la valoración oficial de suelo y edificios que hace cada regencia, no un precio de mercado. Es la base del impuesto anual sobre suelo y construcciones, el PBB-P2 (Ley 1/2022, artículo 40), y las regencias lo revisan más o menos cada tres años (Ortax, mayo de 2025). Los precios de mercado suelen ser de 1,5 a 2 veces más altos (Fortune IDN, enero de 2026). Una oficina de patrimonio del Estado del Ministerio de Finanzas indonesio señala que el NJOP suele quedar muy por debajo del valor de mercado (DJKN, noviembre de 2024).

Bali se está poniendo al día: Badung subió el NJOP en zonas turísticas como Kuta en 2025 (detik, noviembre de 2025). Úsalo como referencia mínima, no como precio.

También cuenta al comprar. Si compras un inmueble con certificado de titularidad, el impuesto de transmisión (BPHTB) se calcula sobre el mayor de dos valores, tu precio o el NJOP (Ley 1/2022, artículo 46). Un leasehold no lo paga. La cifra figura en el último aviso del PBB-P2 (qué es el NJOP). El mapa BHUMI de la agencia del suelo muestra zonas de valor del suelo, que quedan por encima del NJOP (Pajakku, febrero de 2026).

Fuente: Ley 1/2022 (HKPD), artículos 40 y 46; Ortax, mayo de 2025; DDTc, enero de 2024; Fortune IDN, enero de 2026; DJKN, noviembre de 2024; detik Bali, noviembre de 2025; Pajakku, febrero de 2026

08 / 09

¿Cuándo hace falta un tasador autorizado en Indonesia?

Cuando otra parte tiene que fiarse de la cifra, casi siempre un banco o la agencia tributaria. El Ministerio de Finanzas concede la licencia a los tasadores. Un tasador público (Penilai Publik) trabaja dentro de una sociedad de tasación (KJPP) y aplica las normas de valoración (SPI) de la asociación de la profesión, MAPPI (PMK 101/2014, artículos 6, 8 y 42).

Los bancos usan tasadores propios y llaman a uno independiente cuando la exposición supera los Rp 10.000 millones (OJK, POJK 40/2019). Pero un leasehold no puede hipotecarse, así que la mayoría

de los compradores extranjeros nunca se topa con esta regla. Una PT PMA que reciba un inmueble como aportación de capital tiene que valorarlo a precio justo de mercado o con un experto independiente (Ley de Sociedades 40/2007, artículo 34).

En una compra normal es opcional. Un informe cuesta desde unos Rp 1,3 millones para una casa de hasta 250 m² hasta unos Rp 9 millones, más IVA indonesio (PPN). Pide la licencia de la sociedad de tasación, la fecha de valoración y el derecho que se valora: en un leasehold, el arrendamiento durante los años que le quedan. El informe no comprueba ni la titularidad ni las licencias, así que combínalo con nuestra lista de revisión legal.

Fuente: PMK 101/2014 y sus modificaciones; OJK, POJK 40/2019; Ley 40/2007, artículo 34; tarifas de sociedades de tasación, agosto de 2025

09 / 09

¿Cómo saber si una villa de Bali está cara?

Ninguna señal lo demuestra por sí sola. Varias juntas sí, y cada una es una pregunta para el vendedor, no una acusación.

Un precio que se sostiene

- El precio por m² queda dentro de la mitad central de la zona
- Hay de 3 a 5 comparables de la misma zona, con parcela y años de leasehold parecidos
- Suelo y margen se quedan por debajo de dos tercios del precio
- La rentabilidad se da en neto, con la ocupación y la tarifa a la vista

Un precio que conviene comprobar

- Precio por m² por encima del cuarto superior de la zona, sin una vista o una parcela que lo explique
- Una rentabilidad del 15–20 % sin decir si es bruta o neta
- Una ocupación superior al 70 % sin historial de reservas, cuando la media de la zona es del 36–46 %
- Los años de leasehold, o lo que cuesta la prórroga, no figuran en el primer documento
- Piden un depósito antes de que hayas visto el contrato de leasehold

Fuente: Práctica de Rise Real Bali; AirROI, últimos 12 meses, septiembre de 2026

Qué significa para el comprador

- 01 Empieza por comparables en precio por m² y por año de leasehold restante, y contrástalos con el alquiler y el coste de reconstrucción.
- 02 En nuestro ejemplo, la villa pide solo un 4 % más que sus comparables, un 44 % más que el coste de reconstruirla y un 74 % más de lo que sostiene el alquiler.
- 03 El NJOP es una valoración fiscal que suele quedar bastante por debajo del mercado. Úsalo como suelo, nunca como precio.
- 04 Un tasador autorizado importa cuando un banco o la agencia tributaria tiene que fiarse de la cifra.

Preguntas frecuentes

¿Cómo sé si una villa en Bali está cara?

Compara tres cifras: el precio por m² con el de villas parecidas de la zona, el precio por año de leasehold que queda y la rentabilidad anunciada con la ocupación real de la zona. Si la villa queda por encima en las tres, probablemente está cara. Los precios pedidos suelen estar un 5–15 % por encima de los de cierre, así que cierto margen de negociación es normal.

¿Qué es el NJOP en Bali?

Es la valoración oficial de suelo y edificios que hace la regencia, y sirve para el impuesto anual sobre inmuebles. Los precios de mercado suelen ser de 1,5 a 2 veces más altos. Lo ves en tu último aviso del PBB-P2. Si compras con certificado de titularidad, el BPHTB se calcula sobre el mayor entre el NJOP y el precio. Un leasehold no lo paga.

¿Cuánto vale el metro cuadrado de una villa en Bali?

Las villas de dos dormitorios en leasehold de nuestro catálogo piden unos Rp 41 millones por m² habitable en octubre de 2026. Las medianas por zona van de Rp 36 millones en Ungasan a Rp 45 millones en Bingin. Son precios pedidos e incluyen el arrendamiento del suelo, así que léelos como una banda, no como una cifra exacta.

¿Necesito un tasador autorizado para comprar una villa en Bali?

Normalmente no. Un tasador de una KJPP resulta útil cuando un banco o la agencia tributaria tienen que fiarse de tu cifra, o cuando una sociedad recibe un inmueble como aportación de capital. En una compra normal bastan los comparables, el cálculo del coste de reconstrucción y la revisión legal. Un informe formal empieza en torno a Rp 1,3 millones.

¿Cómo influye el leasehold que queda en el valor de una villa?

En línea recta, el valor sigue los años que quedan: una villa con 20 años vale cuatro quintos de la misma villa con 25. Los compradores castigan más los plazos cortos, sobre todo por debajo de unos 20 años (Propertia, marzo de 2026). Una prórroga por escrito a precio fijo suaviza la caída.

Cómo lo sabemos

La villa del ejemplo es una ilustración nuestra, no un anuncio, y los cuatro comparables los hemos inventado dentro de los rangos de nuestro catálogo. Las medianas del catálogo usan villas de dos dormitorios en leasehold publicadas con precio y superficie habitable indicados, en octubre de 2026,

expresadas en rupias según el tipo de cambio de la propia web. Los ingresos siguen nuestro modelo de rentabilidad: gestión del 18 % de la facturación, mantenimiento y noches vacías del 12 % e impuesto sobre la renta de un residente del 10 %. La rentabilidad exigida del 9 % y el descuento de cierre del 10 % son supuestos nuestros. Hemos contrastado cada regla sobre el NJOP, los tasadores y las aportaciones de capital con dos fuentes en octubre de 2026. No es un informe de valoración ni asesoramiento de inversión.

- Rise Real Bali, catálogo y modelo de rentabilidad, octubre de 2026
- Ley 1/2022 (HKPD), artículos 40 y 46; Ortax, mayo de 2025; DDTC, enero de 2024; Hukumonline, octubre de 2025; Online Pajak, julio de 2026
- DJKN, noviembre de 2024; FortuneIDN, enero de 2026; Sinar Mas Land; Pajakku, febrero de 2026; detik Bali, noviembre de 2025
- PMK 101/PMK.01/2014, modificado por el PMK 56/2017 y el PMK 228/2019; DJKN, enero de 2022
- OJK, POJK 40/POJK.03/2019; Ley 40/2007, artículo 34; IVSC, International Valuation Standards, enero de 2025
- AirROI, septiembre de 2026; Propertia, marzo de 2026; Brighton, febrero de 2026; CNBC Indonesia, agosto de 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?

Escríbenos por WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/cuanto-vale-villa-bali/