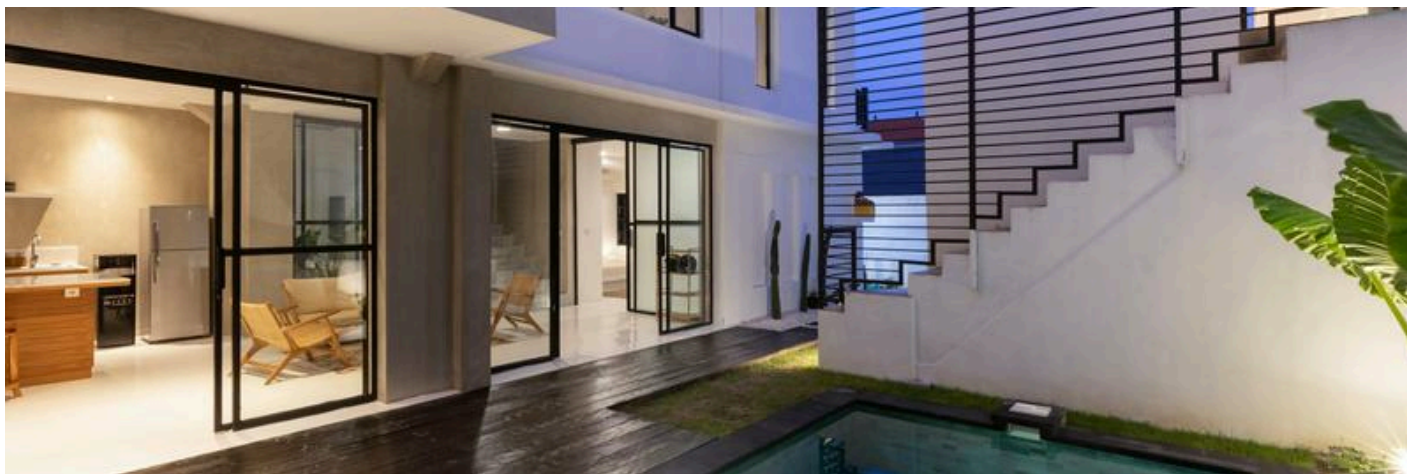




TIPOS DE VIVIENDA · ADOSADOS

Casa adosada en venta en Bali: lo que cambia una pared compartida en el precio y el alquiler

5 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · Rentabilidad

Una casa adosada comparte pared con la vecina, y ese solo hecho marca su precio, sus papeles y quién la alquila. Hemos comparado los adosados de nuestro catálogo con las villas y revisado las normas con las que se encuentra un comprador extranjero.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/casa-adosada-bali/>

EN RESUMEN

Una casa adosada de Bali es una vivienda en hilera: comparte al menos una pared, tiene entrada propia y suele estar en un complejo gestionado. En nuestra muestra de octubre de 2026 cuestan entre Rp 2.640 y 9.060 millones, todas en leasehold, con una mediana de Rp 47,3 millones por m², sobre Rp 42,1 millones en las villas.

Rp 47,3 millones

mediana por m² de los adosados de nuestro catálogo, octubre de 2026

Rp 42,1 millones

mediana por m² de las villas del mismo catálogo

100 %

de los adosados de nuestra muestra son leasehold

20 años

de validez de un SLF en una vivienda unifamiliar o en hilera

EN ESTE INFORME

01 ¿Qué es una casa adosada en Bali?

02 Casa adosada o villa en Bali: ¿qué cambia?

03 ¿Qué derecho puede tener un extranjero sobre una casa adosada?

04 ¿Cuánto cuesta una casa adosada en Bali?

05 ¿Quién alquila una casa adosada y qué mueve la rentabilidad?

06 ¿Qué cubren las cuotas de un adosado?

07 ¿Qué licencias y condiciones del contrato conviene revisar?

08 ¿Es fácil vender un adosado más adelante?

09 ¿Por dónde empezar a buscar?

10 ¿Qué significa para el comprador

11 Preguntas frecuentes

12 Cómo lo sabemos

01 / 09

¿Qué es una casa adosada en Bali?

Una casa adosada en venta en Bali es una vivienda en hilera. La ley de vivienda indonesia distingue tres formas de hogar: la casa unifamiliar aislada, la vivienda en hilera (rumah deret) y el edificio de apartamentos. Una hilera es un conjunto de viviendas con los laterales unidos, cada una en su propia parcela. En los anuncios en inglés verás la palabra «townhouse».

Los vendedores de Bali usan el término con holgura. En nuestro catálogo cubre varios casos: casas en hilera con piscina privada junto a un arrozal, casas pareadas de dos en dos por una pared medianera, con jardín en lugar de piscina, casas que rodean una piscina gestionada por un hotel y una hilera de casas dentro de un complejo de apartamentos. Lo que te dice qué compras es el documento del suelo y el contrato de leasehold, no el folleto.

Fuente: Ley 1/2011, artículo 22; Hukumonline Klinik, 2012; Reglamento 11/2008; nuestro catálogo, octubre de 2026

02 / 09

Casa adosada o villa en Bali: ¿qué cambia?

Un adosado queda a medio camino entre los otros dos. Como una villa, tiene su propia puerta de entrada y suele tener patio o piscina. Como un apartamento, comparte paredes y paga una cuota por el complejo.

Casa adosada, villa y apartamento, comparados

CARACTERÍSTICA	VILLA	CASA ADOSADA	APARTAMENTO
Paredes	Independiente	Compartida con un vecino	Compartidas por varios lados
Suelo	Parcela propia	Parcela propia o parte del suelo del complejo	Parte del suelo del edificio
Piscina	Privada	Privada, compartida o ninguna	Compartida
Gastos comunes	Los tuyos	Cuota del complejo	Cuota de mantenimiento y fondo de reserva
Derecho de un extranjero	Leasehold; Hak Pakai desde Rp 5.000 millones	Leasehold en nuestra muestra	Leasehold; propiedad horizontal desde Rp 2.000 millones

Elige un adosado si buscas una entrada más barata y compartir seguridad, caminos y jardines. La villa gana cuando pesan más la intimidad y la libertad de reformar la casa. Los apartamentos encajan con presupuestos más pequeños.

Fuente: Ley 1/2011; Ley 20/2011; Decreto ATR/BPN 1241/2022; Hukumonline Klinik, 2025

03 / 09

¿Qué derecho puede tener un extranjero sobre una casa adosada?

La mayoría de los extranjeros tiene el adosado en leasehold (Hak Sewa), un arrendamiento notarial de la casa y la parcela por un plazo fijo. Todos los adosados de nuestra muestra son leasehold, con plazos base de 22 a 30 años, y varios llevan una prórroga que declara la promotora.

El derecho de uso (Hak Pakai) es la alternativa inscrita para extranjeros residentes. Cuando el suelo es de un indonesio en plena propiedad (Hak Milik), dura 30 años, y para renovarlo hace falta una escritura nueva. Si es una casa con terreno, Bali exige a un comprador extranjero un mínimo de Rp 5.000 millones; si es un apartamento, Rp 2.000 millones. No hemos visto un mínimo aparte para las viviendas en hilera: pregunta a tu notario cuál se aplica. Algo más de la mitad de nuestra muestra baja de Rp 5.000 millones.

La propiedad horizontal (strata title) corresponde a las unidades de los edificios de apartamentos, que la ley define como edificios de varias plantas con partes y suelo comunes. Ningún adosado de nuestra muestra se vende así. Cada derecho tiene su guía: leasehold o plena propiedad y Hak Pakai.

Fuente: Decreto ATR/BPN 1241/2022 vía Hukumonline Klinik y KFMMap; Smartlegal, abril de 2021; Hukumonline Klinik, 2025

¿Cuánto cuesta una casa adosada en Bali?

Los adosados de la muestra de nuestro catálogo cuestan entre Rp 2.640 y 9.060 millones. La mediana por metro cuadrado fue de Rp 47,3 millones, frente a Rp 42,1 millones en las villas, que desglosamos por zonas en la guía de precios de villas. Más de la mitad de los adosados cuesta más por m² que esa mediana de villas, así que la pared compartida no te da ningún descuento.

Adosados de nuestro catálogo (Rise Real Bali), octubre de 2026

ADOSADO	ZONA	SUPERFICIE	PRECIO	POR M²	LEASEHOLD
Ecoverse, 2 dormitorios	Nyanyi	128 m²	Rp 6.750 millones	Rp 52,8 millones	28 años
Umalas Oasis, 2 dormitorios	Umalas	137 m²	Rp 6.640 millones	Rp 48,4 millones	28 + 25 años
Ecoverse, 3 dormitorios	Nyanyi	190 m²	Rp 9.060 millones	Rp 47,7 millones	28 años
Ramada Encore, 1 dormitorio	Pandawa	80,5 m²	Rp 3.810 millones	Rp 47,3 millones	30 + 20 años
Sol, 2 dormitorios	Nusa Dua	76 m²	Rp 2.640 millones	Rp 34,7 millones	25 + 25 años
Bingin, 1 dormitorio, vistas al mar	Bingin	132,6 m²	Rp 3.470 millones	Rp 26,2 millones	22 años
The Grey House, 3 dormitorios	Cemagi	145 m²	Rp 3.540 millones	Rp 24,4 millones	Hasta 2052 + 25 años

Las filas de arriba traen piscina privada, una casa club o un operador de marca. Cerca del final están el leasehold más corto y un jardín en lugar de piscina. Una muestra tan pequeña no demuestra nada, pero el precio parece seguir más a los servicios y al plazo del leasehold que a la pared.

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, 5 de octubre de 2026; cálculo nuestro

¿Quién alquila una casa adosada y qué mueve la rentabilidad?

Los adosados de dos dormitorios encajan con familias, con dos parejas que viajan juntas y con estancias largas, porque cada grupo tiene su propio dormitorio. Con la misma ocupación, uno de dos dormitorios consigue además una tarifa por noche más alta que uno de un dormitorio, y esa es la razón principal para elegirlo en lugar de dos unidades pequeñas.

Cuatro cosas mueven las cifras: el número de dormitorios, la piscina (privada, compartida o ninguna), las reseñas de la gestora y la cuota del complejo. También pesa el leasehold que queda, porque limita tus años de ingresos. No hemos encontrado datos públicos que aislen los adosados: las medias de las plataformas mezclan todos los tipos de vivienda.

La tabla usa una tarifa dentro del rango de Rp 1,9–3,0 millones de nuestros modelos de adosados de dos dormitorios, con sus casos de ocupación del 55–75 %. La última columna resta la cuota de la

sección siguiente. La parte del 60 % para el dueño se explica en la guía de rentabilidad.

Adosado de dos dormitorios de Rp 3.500 millones, a Rp 2,2 millones la noche, ilustración nuestra

OCUPACIÓN	RENTABILIDAD BRUTA	NETO QUE QUEDA AL DUEÑO (60 %)	RENTABILIDAD NETA	RENTABILIDAD NETA CON LA CUOTA
55 %	12,6 %	Rp 265 millones	7,6 %	6,9 %
65 %	14,9 %	Rp 313 millones	8,9 %	8,3 %
75 %	17,2 %	Rp 361 millones	10,3 %	9,6 %

Fuente: Cálculo de Rise Real Bali. Parte del dueño: gestión 18 %, mantenimiento 12 %, impuesto 10 %.
Cuota: Rp 24 millones al año

06 / 09

¿Qué cubren las cuotas de un adosado?

Un complejo factura una cuota mensual por seguridad, caminos, alumbrado, drenaje, jardines y basuras. Las urbanizaciones indonesias la llaman IPL (iuran pengelolaan lingkungan) y a menudo multiplican la superficie por una tarifa por m². Un ejemplo publicado usa Rp 20.000 por m²: con esa tarifa, una casa de 100 m² paga Rp 2 millones al mes, o Rp 24 millones al año (Cermati, junio de 2026, aritmética nuestra). No hemos encontrado una referencia de Bali, y cada complejo fija la suya.

En un adosado de Rp 3.500 millones, eso es un 0,7 % del precio, o unos 0,7 puntos de rentabilidad neta si tu partida de mantenimiento no lo cubre ya. La guía de gastos de mantenimiento pone precio al resto de una casa de Bali. Antes de firmar, pregunta:

- ✓ quién paga la limpieza de la piscina y de la fachada
- ✓ cómo cambia la tarifa con el tiempo
- ✓ si un fondo de reserva cubre las reparaciones grandes
- ✓ cuánto cobra el banjar por su lado, en general entre Rp 50.000 y 300.000 al mes

Fuente: Cermati, 18 de junio de 2026; guía del banjar de Rise Real Bali, 2026

07 / 09

¿Qué licencias y condiciones del contrato conviene revisar?

Pide el número de la licencia de obra (PBG) del complejo y de tu unidad antes de pagar un depósito. El PBG sustituyó a la IMB en 2021 y se tramita por el sistema en línea SIMBG. Después vienen otros dos documentos: el contrato privado de compraventa (PPJB) y el certificado de habitabilidad (SLF). La guía de compra sobre plano explica los calendarios de pago.

01 PBG

Si aún no está concedido, el contrato debe decir cuándo lo estará.

02 PPJB

Para firmar el contrato previo de venta de una vivienda hacen falta suelo de situación clara, un PBG, caminos y suministros instalados y un 20 % de obra hecha (PP 12/2021, artículo 22). Las normas apuntan a la venta de viviendas, así que pregunta a tu notario cómo alcanzan a un leasehold.

03 SLF

Certifica que el edificio terminado es apto para su uso. En una vivienda unifamiliar o en hilera dura 20 años, y se renueva al menos 60 días antes de que venza. Exígelo como condición de la entrega.

Fuente: Hukumonline Klinik, marzo de 2021; Hukumproperti, septiembre de 2025; Smartlegal, octubre de 2025

08 / 09

¿Es fácil vender un adosado más adelante?

Un adosado se vende más por el leasehold que le queda que por su pared. Los leaseholds típicos de Bali duran entre 25 y 30 años. Con menos de 10–15 años por delante, el precio cae con fuerza, porque el siguiente comprador se encuentra con el coste de la prórroga.

Un complejo puede poner a la venta varias unidades idénticas a la vez, así que la tuya compite con la del vecino en precio y en plazo. Quien busca una casa independiente descarta la pared compartida. Un leasehold más largo, una piscina y unos papeles limpios ayudan.

Fuente: Bali Villa Realty, febrero de 2026

09 / 09

¿Por dónde empezar a buscar?

Los adosados de nuestro catálogo están en Umalas, Nyanyi, Nusa Dua, Cemagi, Pandawa y Bingin. Míralos en el catálogo y pídenos después el contrato de leasehold, el número del PBG y la tabla de cuotas antes de pagar un depósito.

Qué significa para el comprador

- 01 Un adosado es una vivienda en hilera: pared compartida, entrada propia y parcela propia ante la ley. Lee los documentos, no la etiqueta.
-

-
- 02 Nuestro catálogo no muestra descuento por m²: Rp 47,3 millones en adosados y Rp 42,1 millones en villas.
 - 03 Los extranjeros tienen los adosados sobre todo en leasehold, así que el plazo que queda marca el precio y la salida.
 - 04 Antes de un depósito, pide el número del PBG, la tabla de cuotas y el contrato de leasehold.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué es una casa adosada en Bali?

Una vivienda en hilera que comparte al menos una pared y tiene entrada propia. La ley indonesia la llama rumah deret, con cada casa en su propia parcela. En Bali la etiqueta también cubre casas de complejos cerrados con piscina compartida, así que comprueba los documentos del suelo.

¿Cuánto cuesta una casa adosada en Bali?

En nuestra muestra de octubre de 2026, desde Rp 2.640 millones por un adosado de dos dormitorios y 76 m² en Nusa Dua hasta Rp 9.060 millones por uno de tres dormitorios y 190 m² en Nyanyi. La mediana fue de Rp 47,3 millones por m², y nuestra comisión corre a cargo del vendedor o de la promotora.

¿Es más barata una casa adosada que una villa en Bali?

Es más barata de entrada, pero no por metro cuadrado. Nuestro adosado más pequeño cuesta Rp 2.640 millones, y aun así la mediana por m² de los adosados (Rp 47,3 millones) queda por encima de la de las villas (Rp 42,1 millones). Los totales son menores solo porque la casa y la parcela son más pequeñas, así que compara el plazo del leasehold y las cuotas antes que el precio.

¿Puede un extranjero comprar una casa adosada en Bali?

Sí, sobre todo en leasehold, que usan todos los adosados de nuestra muestra. El Hak Pakai encaja con extranjeros residentes y en Bali exige un precio mínimo de Rp 5.000 millones a una casa con suelo. El decreto no nombra un mínimo aparte para las viviendas en hilera, así que confírmalo con un notario.

¿Qué gastos lleva una casa adosada en Bali?

Una cuota mensual del complejo por seguridad, caminos, jardines y basuras, a menudo con un fondo de reserva para reparaciones, más las cuotas del banjar. No hemos encontrado una referencia publicada de Bali. Un ejemplo indonesio, Rp 20.000 por m², da Rp 2 millones al mes por 100 m². Pide la tabla de cuotas.

Cómo lo sabemos

Las cifras del catálogo salen de los anuncios de adosados y de las unidades de villa (con una sola superficie indicada, de 30 m² o más) publicados aquí el 5 de octubre de 2026 (rupias según el cambio de la web). Las cifras por m² y la tabla de rentabilidad son cálculos nuestros. Contrastamos cada punto legal con dos fuentes indonesias. La muestra es pequeña, y el ejemplo de cuota viene de fuera de Bali. No es asesoramiento jurídico ni de inversión.

- Ley 1/2011 de vivienda, artículo 22; Reglamento del Ministro 11/2008
- Decreto ATR/BPN 1241/2022, vía Hukumonline Klinik (febrero de 2023) y KFMMap (octubre de 2023)
- Smartlegal, abril de 2021 y octubre de 2025; Hukumonline Klinik, 2012, 2021 y 2025; SIP Law Firm, febrero de 2024; Hukumproperti, septiembre de 2025
- Cermati, junio de 2026; Bali Villa Realty, febrero de 2026; catálogo y modelos de Rise Real Bali, octubre 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/casa-adosada-bali/