

RENTABILIDAD · ESTACIONALIDAD

Ocupación de villas en Bali y temporadas

24 de septiembre de 2026 · 9 min de lectura · Rentabilidad

· Paso 4 de 4

El anuncio medio de alquiler vacacional en Bali está ocupado cerca de un tercio de las noches; los hoteles con estrellas, bastante más de la mitad. Una villa gana casi todo su dinero entre mayo y octubre, y febrero y marzo se comen una parte.

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

EN RESUMEN

El alquiler vacacional medio de Bali estuvo ocupado el 36 % de las noches en los 12 meses hasta septiembre de 2026 (AirROI); en las zonas de villas, entre el 36 y el 46 %. Los hoteles con estrellas pasaron del 46,6 % en marzo de 2025 al 69,5 % en agosto (BPS Bali). Una villa bien gestionada llega al 60–75 % anual. Los meses más flojos son febrero y marzo.

36,0 %

ocupación media de un anuncio de alquiler vacacional en Bali (AirROI, 2026)

69,5 %

ocupación hotelera en agosto de 2025, el máximo del año

46,6 %

ocupación hotelera en marzo de 2025, el mínimo del año

60–75 %

ocupación con la que calculamos una villa con gestión profesional

EN ESTE INFORME

01 Tres cifras de ocupación y cuál usar

02 Mes a mes: ocupación hotelera en 2025 y 2026

03 Quién llena la temporada alta

04 La temporada de lluvias en cifras

05

Las tarifas también cambian con la temporada

06

Fechas que rompen el calendario

07

Cuándo lanzar una villa nueva

08

Pasarlo a números

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

01 / 08

Tres cifras de ocupación y cuál usar

De Bali circulan tres cifras de ocupación, y cada una mide algo distinto. La primera es de AirROI, que sigue todos los anuncios de alquiler vacacional de las plataformas: su media de la isla es del 36,0 %, y en las principales zonas de villas va del 36,2 % de Canggu al 46,2 % de Uluwatu.

La segunda es el recuento mensual de BPS Bali para hoteles con estrellas, que oscila entre el 46 y el 70 % según el mes. La tercera es lo que saca de verdad una villa con gestión a tiempo completo: en nuestra práctica, un 60–75 % en el conjunto del año.

Toma la media de las plataformas como suelo y el rango de la villa gestionada como escenario base. La ocupación hotelera no pinta nada en el cálculo de una villa: un hotel llena sus meses tranquilos con grupos y congresos, y una villa privada no tiene ese canal.

36,0 %	36–46 %	60–75 %
todos los anuncios de Bali, AirROI	principales zonas de villas, AirROI	villa gestionada, nuestra práctica

Fuente: AirROI, últimos 12 meses a 12 de septiembre de 2026; BPS Bali, notas mensuales de turismo; práctica de Rise Real Bali, 2024–2026

02 / 08

Mes a mes: ocupación hotelera en 2025 y 2026

Los datos hoteleros son la única serie mensual que se publica para Bali, así que no hay nada mejor en abierto para leer la temporada. En 2025 los hoteles con estrellas tocaron fondo en marzo, con un 46,6 %, y llegaron al máximo en agosto, con un 69,5 %: 23 puntos entre el peor mes y el mejor.

En 2026 el bache fue más suave. Marzo cerró en el 52,5 % y julio en el 67,3 %, según la nota de BPS del 1 de septiembre. Una villa privada oscila más que cualquier hotel, porque no tiene grupos ni congresos con los que tapar el hueco.

Ocupación de hoteles con estrellas en Bali por mes

MES	2025	2026
Enero	60,3 %	56,7 %
Febrero	51,6 %	55,4 %
Marzo	46,6 %	52,5 %
Abril	57,2 %	57,9 %
Mayo	58,1 %	61,2 %
Junio	64,7 %	64,9 %
Julio	67,8 %	67,3 %
Agosto	69,5 %	—
Septiembre	68,2 %	—
Octubre	64,6 %	—
Noviembre	58,0 %	—
Diciembre	60,9 %	—

Fuente: BPS Bali, notas mensuales de turismo de 2025 y de enero a julio de 2026

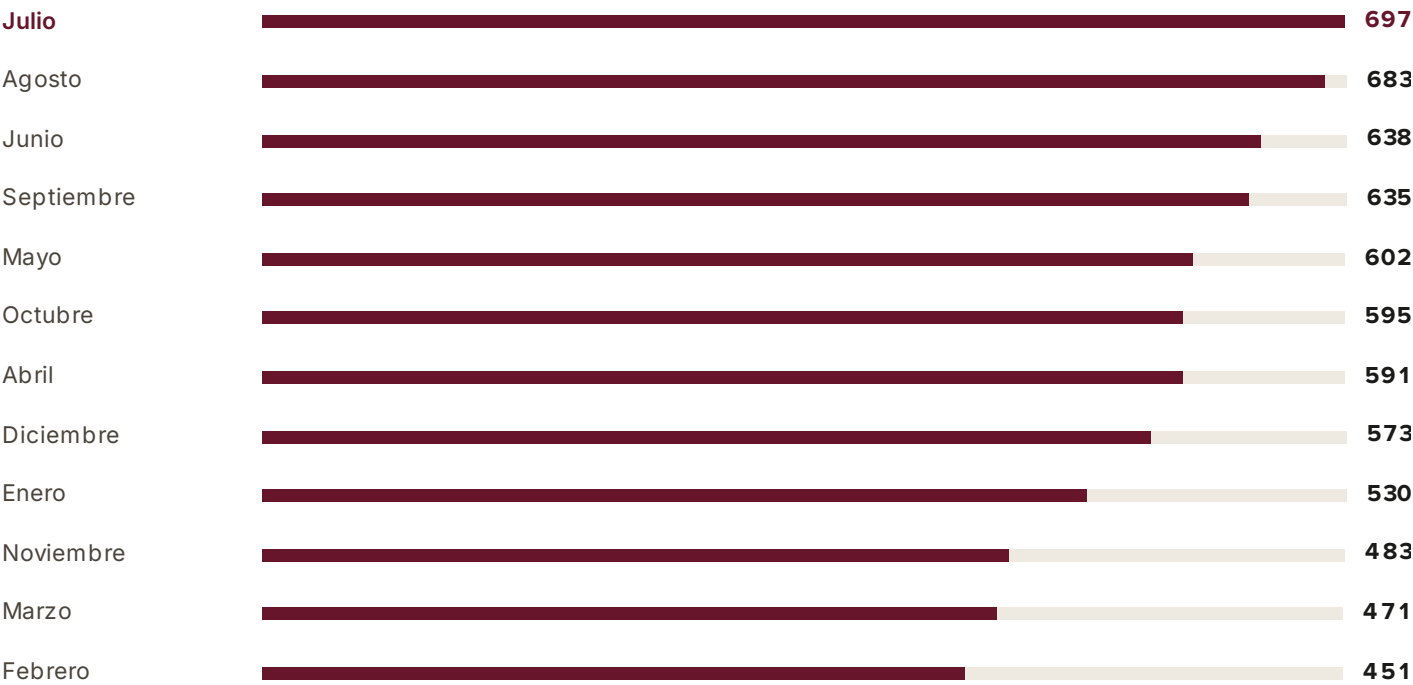
03 / 08

Quién llena la temporada alta

La temporada de Bali la marca el calendario escolar de otros países más que su propio clima. En el récord de 2025, Australia mandó 1,63 millones de los 6,95 millones de turistas extranjeros que recibió la isla, casi una cuarta parte, y sus vacaciones convierten julio en el mes más fuerte del año. Coincide con el verano español: si piensas usar la villa en agosto, la ocuparás justo cuando más factura.

Las llegadas mensuales fueron de 451.000 en febrero a 697.000 en julio. La quincena de Navidad y Año Nuevo añade un segundo pico, corto y con las tarifas por noche más altas del año.

Llegadas de turistas extranjeros a Bali por mes, 2025, miles



Llegadas directas de extranjeros. El total de 2025, 6,95 millones, fue récord para la isla.

Fuente: BPS Bali, llegadas directas de extranjeros, de enero a diciembre de 2025, publicado el 2 de febrero de 2026

04 / 08

La temporada de lluvias en cifras

La temporada húmeda va de noviembre a marzo, y donde más llueve es de diciembre a febrero. Según la normal climática de Denpasar de 1991–2020, enero deja unos 350 mm en 19 días de lluvia, y agosto, 15 mm en tres. Otras series ponen enero más abajo, cerca de 280 mm, pero la forma del año no cambia.

En la práctica, un día de lluvia son uno o dos chaparrones de 40 a 90 minutos, casi siempre por la tarde o de noche. Las mañanas suelen aprovecharse. Los huéspedes siguen viniendo, solo que menos.

Se nota en los números. La ocupación de los hoteles con estrellas bajó al 56,7 % en enero de 2026, desde el 60,9 % de diciembre. Los hoteles sin estrellas y otros alojamientos cayeron más, del 39,6 al 32,7 %. La encuesta de Bank Indonesia registró precios de habitación un 5,85 % más bajos en el primer trimestre de 2026 que en el cuarto de 2025.

350 mm	32,7 %	-5,85 %
lluvia de enero, normal de Denpasar	ocupación de alojamientos sin estrellas, enero de 2026	precios de habitación, primer trimestre de 2026 frente al cuarto de 2025

Fuente: climatestotravel.com, normal de Denpasar 1991–2020; BPS Bali, nota del 2 de marzo de 2026; encuesta de inmuebles comerciales de Bank Indonesia, según JPNN Bali, 21 de mayo de 2026

05 / 08

Las tarifas también cambian con la temporada

Las tarifas bajan con la ocupación. Horwath HTL sitúa la tarifa media de una habitación de hotel en Bali en 2025 en unos Rp 2,4 millones, y en julio y agosto la supera en cerca de un 17 %. En febrero y marzo, el ingreso por habitación disponible cae a Rp 1,3–1,4 millones, casi la mitad que en el mejor mes.

Por eso el error más común en una proyección de rentabilidad es multiplicar la tarifa de agosto por 365. Con datos solo hoteleros, eso ya infla la facturación del año en cerca de un tercio, y en una villa, que oscila más, el desvío es mayor.

Calcula el año con la tarifa media anual y la ocupación anual. Después comprueba que la villa aguanta dos meses por debajo del 50 % sin que el dueño tenga que poner dinero para los gastos.

Fuente: Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026; datos mensuales de C9 Hotelworks; cálculo de Rise Real Bali con la ocupación mensual de BPS

06 / 08

Fechas que rompen el calendario

Nyepi, el día del silencio balinés, cierra la isla durante 24 horas. En 2026 el aeropuerto cerró de las 6:00 del 19 de marzo a las 6:00 del 20 de marzo, y las aerolíneas suspendieron 440 vuelos. Ese día nadie entra ni sale, y los huéspedes se quedan dentro de la villa.

Galungan y Kuningan siguen un ciclo balinés de 210 días, así que sus fechas cambian cada año y mueven la demanda local. Mira las fechas antes de fijar el día de apertura o el calendario de precios.

FEBRERO

Año Nuevo chino

Un pico corto de llegadas desde China, seguido de un marzo tranquilo.

MARZO

Nyepi

Aeropuerto cerrado 24 horas. Bloquea esas fechas con antelación.

JULIO

Vacaciones escolares australianas

El mes más fuerte del año en llegadas, ocupación y tarifas.



FINAL DE DICIEMBRE

Navidad y Año Nuevo

Dos semanas con las tarifas más altas del año.

Fuente: ANTARA News y Tempo, marzo de 2026; calendario balinés Pawukon

07 / 08

Cuándo lanzar una villa nueva

El mes en que abre una villa marca su primer año. Una que empieza a alquilarse en abril reúne reseñas antes del pico de julio. Una que abre en noviembre pasa sus primeros meses en el trimestre más flojo y sin reseñas que la empujen.

Donde la obra lo permite, planificamos la entrega y el lanzamiento entre abril y junio. De noviembre a marzo tocan las reparaciones, el cambio de gestora o una sesión de fotos nueva. También es cuando los dueños que usan su propia villa deberían reservar sus estancias.

- ✓ Haz el cálculo de rentabilidad con la tarifa media anual, no con la de temporada alta
- ✓ Cuenta con dos meses por debajo del 50 % de ocupación
- ✓ Pregunta a la gestora qué hace en febrero y marzo
- ✓ Planifica tus estancias en temporada baja
- ✓ Si compras sobre plano, apunta a lanzar entre abril y junio

Fuente: Práctica de Rise Real Bali

08 / 08

Pasarlo a números

La ocupación es solo una pieza. El resto lo deciden la tarifa por noche, los gastos de gestión y los impuestos, y nuestra guía de rentabilidad compara las cinco zonas principales en bruto y en neto. En las páginas de Uluwatu, Pererenan y Canggu tienes la ocupación de cada zona.

Para ver cómo sale una villa al 50, 60 y 70 %, usa la calculadora de rentabilidad o mándanos una ficha del catálogo y te hacemos el cálculo.

Qué significa para el comprador

- 01 El anuncio medio de Bali está ocupado el 36 % del año. Una villa bien gestionada llega al 60–75 %.
- 02 La ocupación hotelera pasó del 46,6 % en marzo de 2025 al 69,5 % en agosto. Las villas oscilan más.

03

Multiplicar la tarifa de agosto por 365 infla la facturación en un tercio o más.

04

Lanza una villa nueva entre abril y junio para que tenga reseñas antes del pico de julio.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la ocupación media de una villa en Bali?

El anuncio medio de alquiler vacacional estuvo ocupado el 36,0 % de las noches en los 12 meses hasta septiembre de 2026, según AirROI. En las principales zonas de villas, la cifra va del 36,2 % de Canggu al 46,2 % de Uluwatu. En nuestra práctica, las villas con gestión profesional llegan al 60–75 %.

¿Cómo es la ocupación en la temporada de lluvias de Bali?

Claramente más baja. La ocupación de los hoteles con estrellas cayó al 46,6 % en marzo de 2025 y al 56,7 % en enero de 2026, frente al 69,5 % de agosto de 2025 (BPS Bali). Los alojamientos sin estrellas bajaron al 32,7 % en enero de 2026, y los precios de habitación de la isla cayeron un 5,85 % en el primer trimestre.

¿Cuándo es temporada alta en Bali para alquilar una villa?

Julio y agosto son el pico de ocupación y de tarifas, empujados por las vacaciones escolares australianas, y coinciden con el verano español. Mayo, junio, septiembre y octubre son buenos. Las dos últimas semanas de diciembre traen un segundo pico corto.

¿Qué meses dan menos ingresos por alquiler?

Febrero y marzo. Las llegadas tocan fondo, en torno a 450.000–470.000 al mes, la lluvia está en su máximo y Nyepi cierra el aeropuerto un día en marzo. El ingreso por habitación cae a cerca de la mitad del mejor mes.

¿Es mala idea comprar justo antes de la temporada baja?

Puedes comprar en cualquier mes. Lo que importa es cuándo empiezas a alquilar: una villa que se lanza entre abril y junio reúne reseñas antes del pico, y una que abre en noviembre arranca en el trimestre más flojo.

Cómo lo sabemos

La ocupación de los anuncios sale de los datos de AirROI de los últimos 12 meses, consultados en septiembre de 2026. La ocupación hotelera mensual es el recuento de BPS Bali para hoteles con estrellas, de sus notas mensuales de turismo de 2025 y de enero a julio de 2026. Las llegadas son las

llegadas directas de extranjeros de BPS Bali. Las tarifas hoteleras y el ingreso por habitación son del informe 2026 de Horwath HTL y de C9 Hotelworks. La lluvia es la normal de Denpasar de 1991–2020. El rango del 60–75 % para una villa gestionada es nuestra práctica, no una estadística publicada. La ocupación hotelera y la de villas miden mercados distintos, y las mantenemos separadas en vez de promediarlas.

- AirROI, datos de alquiler vacacional en Bali, últimos 12 meses a 12 de septiembre de 2026
- BPS Bali, notas mensuales de turismo, 2025 y de enero a julio de 2026
- BPS Bali, llegadas de extranjeros de enero a diciembre de 2025, 2 de febrero de 2026
- Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026
- C9 Hotelworks, informe de hoteles y residencias de marca en Bali
- Encuesta de inmuebles comerciales de Bank Indonesia, según JPNN Bali, mayo de 2026
- climatestotravel.com, normal climática de Denpasar 1991–2020
- ANTARA News y Tempo, cierre del aeropuerto por Nyepi, marzo 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.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-villa-occupancy-rates/