



RENTABILIDAD · PUENTE A DIEZ AÑOS

ROI de una villa en Bali a diez años: alquiler, revalorización, contrato que caduca y salida

3 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · Rentabilidad

El ROI de un folleto cuenta el alquiler y se olvida del contrato. Desglosamos la rentabilidad a diez años de una sola villa para que veas qué partes te pagan y cuáles te quitan dinero.

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

EN RESUMEN

Una villa en leasehold de Rp 4.000 millones devuelve en diez años unas 1,5 veces los Rp 4.400 millones invertidos, con una TIR cercana al 5,2 % (modelo nuestro). El alquiler aporta Rp 3.360 millones, pero un tercio del contrato caduca y se lleva Rp 1.330 millones. La revalorización del 2,5 % anual recupera Rp 750 millones.

5,2 %

TIR a diez años, leasehold de Rp 4.000 millones, villa de Canggu, caso base (modelo nuestro)

7,7 % frente a 5,2 %

rentabilidad en caja del segundo año frente a la TIR a diez años, en la misma villa

Rp 1.330 millones

valor del contrato que caduca a lo largo de diez años

3,4 % anual

revalorización necesaria para igualar el tipo oficial del 5,75 % de Bank Indonesia

EN ESTE INFORME

01 Qué significa ROI en una villa de Bali

02 De dónde sale la rentabilidad: el puente a diez años

03 Por qué un 7,7 % en caja se queda en una TIR del 5,2 %

04 Cuántos años conviene mantener una villa en Bali

05 Cuánto pesa la revalorización del precio

06 Qué rentabilidad hay que superar

07 Cuánto cambia el resultado el leasehold que compras

08 Cómo sacar las cuentas de una villa que estás valorando

09 Pon a prueba una villa concreta

10 Qué significa para el comprador

11 Preguntas frecuentes

12 Cómo lo sabemos

01 / 09

Qué significa ROI en una villa de Bali

En Bali el ROI no tiene una definición única, y cada vendedor elige la que mejor le queda. Detrás de la etiqueta hay tres cifras distintas. La rentabilidad neta es lo que le queda al dueño en un año dividido entre el precio. La rentabilidad sobre el capital aportado (cash-on-cash) divide ese mismo ingreso entre el dinero que has puesto de verdad, que es más que el precio una vez sumados los gastos de compra. Solo la tasa interna de retorno (TIR) cuenta la venta.

En un leasehold esa última es la que manda, porque el activo se consume cada año. Por eso damos siempre la TIR con un plazo. Nuestra guía de rentabilidad por zonas compara zonas, y la guía sobre si Bali merece la pena prueba tres niveles de ocupación. Aquí desmontamos una sola villa.

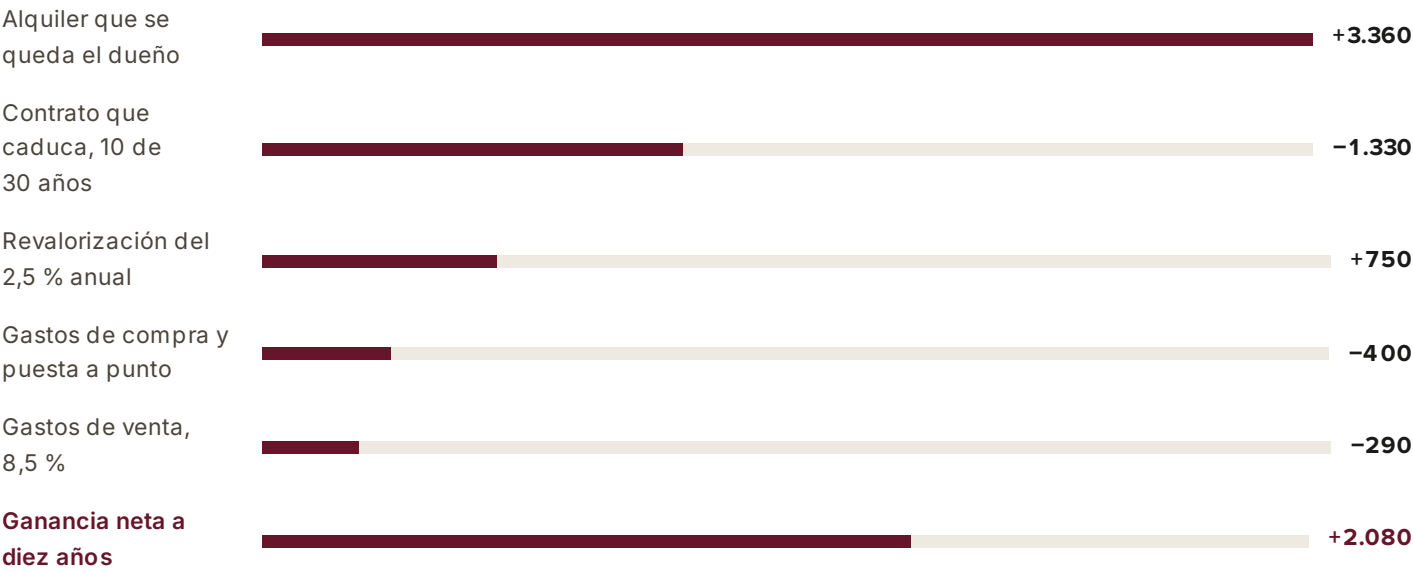
02 / 09

De dónde sale la rentabilidad: el puente a diez años

Imagina una villa con piscina y dos dormitorios en Canggu que cuesta Rp 4.000 millones y tiene 30 años de leasehold por delante. Los gastos de compra y puesta a punto suman otro 10 % (notario, revisión legal, mobiliario y una reserva de caja), así que el desembolso total es de Rp 4.400 millones. En diez años, el caso base ingresa Rp 3.360 millones de alquiler, ya descontados gestión, mantenimiento, noches vacías e impuestos. Después se vende con 20 años de leasehold restantes por Rp 3.410 millones, que tras los gastos de venta quedan en Rp 3.120 millones.

En total vuelven Rp 6.480 millones, una ganancia de Rp 2.080 millones. El alquiler aportó Rp 3.360 millones de esa ganancia, y el contrato se llevó un tercio del precio. Las barras muestran cada pieza.

Puente a diez años para un desembolso de Rp 4.400 millones, en millones de Rp, modelo nuestro



Dueño residente fiscal en Indonesia, ocupación del 60 % y tarifa de Rp 2,5 millones por noche, con una subida del 2,5 % al año. Los ingresos no se reinvierten.

Fuente: Rise Real Bali, simulación de una villa a diez años, ejecutada en septiembre de 2026; los datos de partida coinciden con los de nuestra guía de inversión

03 / 09

Por qué un 7,7 % en caja se queda en una TIR del 5,2 %

En el segundo año la villa le paga al dueño unos Rp 337 millones, el 7,7 % de los Rp 4.400 millones invertidos. Es la cifra que enseñaría un folleto. A diez años, en cambio, la rentabilidad es del 5,2 %, y la diferencia la explica el contrato.

Si repartes Rp 4.000 millones entre 30 años, cada año de leasehold cuesta unos Rp 133 millones. Mientras la villa alquila, se gasta un año de contrato: un 3 % del desembolso que ningún extracto bancario muestra. Restado de la rentabilidad en caja, deja un número muy cercano a la TIR. La misma cuenta con una villa en plena propiedad está en nuestra guía de leasehold o freehold.

7,7 %	-3,0 puntos	5,2 %
rentabilidad en caja del segundo año, sobre el desembolso total	contrato que se consume cada año, sobre el mismo desembolso	TIR a diez años, con la venta incluida

Fuente: Rise Real Bali, simulación de una villa a diez años, ejecutada en septiembre de 2026

Cuántos años conviene mantener una villa en Bali

Más de los que casi todo el mundo planea. Entrar cuesta cerca de un 10 % y salir un 8,5 %, y una tenencia corta no recupera nunca ese 18,5 %. Con una venta a los tres años, la TIR ronda el 0,5 %. A los cinco, el 3,3 %. La rentabilidad pasa del 5 % hacia el año diez, cuando el alquiler ha tenido tiempo de acumularse.

Las filas largas llevan una advertencia. Nuestro modelo vende el leasehold restante a un precio lineal, y los compradores de verdad descuentan más los contratos cortos. Con menos de unos 20 años por delante, los precios en Bali caen más rápido y las ventas se alargan (lo vemos en la guía de precios del suelo). La fila de 15 años es el mejor de los casos.

Rentabilidad según los años de tenencia, villa de Rp 4.000 millones y contrato de 30 años al comprar, caso base

TENENCIA	LEASEHOLD AL VENDER	DINERO RECUPERADO POR CADA RP 1 INVERTIDO	TIR
3 años	27 años	Rp 1,01	0,5 %
5 años	25 años	Rp 1,15	3,3 %
7 años	23 años	Rp 1,25	3,9 %
10 años	20 años	Rp 1,47	5,2 %
15 años	15 años	Rp 1,87	6,4 %

Vender un leasehold antes de cinco años pierde frente a los costes de entrada y salida. Se compra para mantener, o no se compra.

Fuente: Rise Real Bali, simulación de una villa a diez años, ejecutada en septiembre de 2026; valor de salida lineal al precio de compra por año de contrato, con una revalorización del 2,5 % anual

Cuánto pesa la revalorización del precio

Casi lo mismo que una diferencia de veinte puntos de ocupación, y nada la garantiza. Fijamos el crecimiento de la tarifa en un 2,5 % anual y variamos la revalorización frente a la ocupación. Con un 60 % de ocupación, unos precios planos dan una TIR del 3,8 %, y una revalorización del 5 % anual la lleva al 6,8 %.

Los datos son más modestos. La encuesta de Bank Indonesia sitúa la subida de los precios de vivienda en el mercado primario en un 0,69 % en el conjunto del país, en el año hasta el segundo trimestre de 2026. Las estimaciones de las agencias para el suelo de Bali hacen mucho más ruido, un 15–30 % entre 2024 y 2026 (Magnum Estate, junio de 2026), pero hablan de precios pedidos por

terrenos, no de villas en leasehold. Tomamos un 2,5 % como caso base, en línea con el punto medio del objetivo de inflación de Bank Indonesia.

TIR a diez años según la ocupación y la revalorización anual, con tarifas que suben un 2,5 % al año

OCUPACIÓN	SIN REVALORIZACIÓN	CON UN 2,5 % ANUAL	CON UN 5 % ANUAL	CON UN 8 % ANUAL
50 %	2,2 %	3,8 %	5,4 %	7,5 %
60 %	3,8 %	5,2 %	6,8 %	8,7 %
70 %	5,3 %	6,7 %	8,1 %	10,0 %

Fuente: Rise Real Bali, simulación a diez años; índice de precios inmobiliarios residenciales de Bank Indonesia, segundo trimestre de 2026; Magnum Estate, junio de 2026; objetivo de inflación de Bank Indonesia, 2,5 % ± 1 punto

06 / 09

Qué rentabilidad hay que superar

Compara el 5,2 % con lo que pagan los activos en rupias. Bank Indonesia mantuvo el tipo oficial en el 5,75 % tras su reunión del 23 de septiembre de 2026. El bono del Estado a diez años rendía un 7,29 % el 30 de julio de 2026. La inflación fue del 3,19 % en agosto. Una villa del caso base queda por debajo de los dos tipos, así que lo que la justifica tiene que venir de la ocupación o de los precios.

El punto de equilibrio se enuncia fácil. Con un 60 % de ocupación, los precios tienen que subir un 3,4 % anual para igualar el tipo oficial y un 5,8 % para igualar el bono. Con un 70 %, las cifras bajan al 0,8 % y al 3,6 %. Por eso a los compradores les decimos que cuenten con un 70 % de ocupación solo si la villa tiene piscina, aparcamiento y ubicación para conseguirlo.

Una salvedad: todo está en rupias. Si la divisa en la que llevas tus cuentas se mueve frente a la rupia a lo largo de diez años, tu rentabilidad se mueve con ella, para bien o para mal.

5,75 %	7,29 %	3,19 %
tipo oficial de Bank Indonesia, 23 de septiembre de 2026	rendimiento del bono del Estado a diez años, 30 de julio de 2026	inflación de agosto de 2026, interanual

Fuente: Decisión de tipos de Bank Indonesia, 23 de septiembre de 2026, vía Bisnis e Investortrust; CNBC Indonesia, 3 de agosto de 2026; modelo de Rise Real Bali

07 / 09

Cuánto cambia el resultado el leasehold que compras

Más que el mercado de alquiler. Con el precio en Rp 4.000 millones y el precio de salida por año de contrato en los Rp 133 millones del mercado, lo que decide el resultado es el plazo del leasehold al

comprar. Si pagas Rp 4.000 millones por 20 años, el comprador de dentro de diez años pagará por los diez que queden, y tu TIR baja al 1,6 %.

Con el mismo precio por un contrato de 40 años, sube al 7,9 %. Pocos vendedores ponen un precio tan bajo a un contrato largo, pero la tabla enseña por qué conviene dividir el precio entre los años antes de comparar dos villas. Si el contrato incluye una prórroga a precio fijo, la cuenta vuelve a cambiar; las cláusulas que hay que mirar están en nuestra guía de prórroga del leasehold. La parte fiscal, con la retención para no residentes, se explica en la guía del impuesto sobre el alquiler.

Mismo precio de Rp 4.000 millones con distinto plazo de leasehold, venta a Rp 133 millones por año de contrato, ilustración nuestra

LEASEHOLD AL COMPRAR	PAGAS POR AÑO DE CONTRATO	TIR A DIEZ AÑOS
20 años	Rp 200 millones	1,6 %
25 años	Rp 160 millones	3,6 %
30 años	Rp 133 millones	5,2 %
40 años	Rp 100 millones	7,9 %

Un dueño no residente pierde otro 1,4 puntos. La retención del 20 % sobre el alquiler bruto baja la TIR del caso base del 5,2 % al 3,8 %.

Fuente: PP 34/2017, impuesto final del alquiler; art. 26 de la UU PPh (renta); Rise Real Bali, simulación a diez años, septiembre de 2026

08 / 09

Cómo sacar las cuentas de una villa que estás valorando

Con cuatro pasos tienes una rentabilidad honesta en una hora. De lo demás se encarga la calculadora de rentabilidad.

- 01

Parte de la facturación bruta del vendedor
Cuenta con el 60 % si eres residente fiscal y con el 50 % si no.
- 02

Suma un 10 % al precio
Notario, mobiliario y reserva.
- 03

Valora la salida por los años que queden
Precio por año de contrato, menos un 8,5 % de gastos de venta.
- 04

Calcula la TIR con un 50 % y con un 70 % de ocupación
Si solo el caso del 70 % supera tu listón, estás apostando.

Pon a prueba una villa concreta

Elige una villa en Canggu, Uluwatu o Ubud en el catálogo, o mándanos un anuncio. Lo pasamos por el puente con tu residencia fiscal y tu plazo de tenencia antes de que pagues ningún depósito.

Qué significa para el comprador

- 01 El alquiler es lo que genera la rentabilidad. El contrato se lleva un tercio del precio, y la revalorización solo recupera una parte.
- 02 Un 7,7 % en caja en el segundo año se convierte en una TIR del 5,2 % a diez años, porque el contrato que caduca cuesta unos 3 puntos al año.
- 03 Planea diez años. Si vendes antes de cinco, el 18,5 % de gastos de entrada y salida se come la rentabilidad.
- 04 Divide el precio entre los años de leasehold antes de comparar villas. El plazo al comprar mueve la TIR más que la ocupación.

Preguntas frecuentes

¿Qué ROI es bueno en una villa de Bali?

En nuestro modelo, una villa de Canggu comprada en leasehold por Rp 4.000 millones da una TIR de alrededor del 5,2 % a diez años con un 60 % de ocupación, y de cerca del 6,7 % con un 70 %. El tipo oficial de Bank Indonesia es del 5,75 %, así que una buena villa debería superarlo con algo de margen.

¿En qué se diferencia el ROI de la rentabilidad por alquiler en Bali?

La rentabilidad por alquiler es un año de ingresos dividido entre el precio. El ROI, medido como TIR, cuenta además los gastos de compra, la renovación del mobiliario, los años de contrato que consumes y la venta final. En un leasehold, la segunda cifra suele quedar de dos a tres puntos por debajo.

¿Las villas de Bali se revalorizan?

Según las agencias, el suelo ha subido con fuerza, un 15–30 % entre 2024 y 2026, pero una villa en leasehold pierde valor cada año que se acorta el contrato. Incluso con precios que suben un 2,5 % al año en nuestro caso base, una venta a los diez años devuelve menos que el precio de compra.

¿Cuántos años hay que mantener una villa en Bali?

Planea diez. Con una tenencia de tres años, nuestro modelo da una TIR de cerca del 0,5 %, porque los costes de entrada y salida suman alrededor del 18,5 % del precio. A siete años llega al 3,9 %, y a diez, al 5,2 % en el caso base.

¿Rinde más el inmueble en Bali que los bonos de Indonesia?

No en el caso base. El bono del Estado a diez años rendía un 7,29 % el 30 de julio de 2026, frente a una TIR del 5,2 % de nuestra villa base. Solo la iguala con una revalorización cercana al 6 % anual y un 60 % de ocupación, o cercana al 4 % con un 70 %.

Cómo lo sabemos

El caso es una villa con piscina y dos dormitorios en Canggu, a la que seguimos la pista diez años. Su precio es de Rp 4.000 millones, el contrato tiene 30 años por delante y a eso se suma un 10 % de gastos de compra y puesta a punto. Los ingresos son Rp 2,5 millones por noche, por 365, por la ocupación, y el primer año arranca al 70 % del plan. Un dueño residente se queda con el 60 %; el resto lo reparten la gestión (18 %), el mantenimiento con las noches sin reserva (12 %) y el impuesto final (10 %). Para un no residente, su parte es del 50 %. Los Rp 200 millones para renovar el mobiliario en el sexto año salen de la caja. A la salida valoramos el leasehold restante al precio de compra por año de contrato, con la revalorización del supuesto, menos un 8,5 % de comisión, notario e impuestos. La TIR usa flujos anuales y los ingresos no se reinvierten. El caso base coincide con el de nuestra guía de inversión, y los tipos de referencia vienen de Bank Indonesia y CNBC Indonesia. Las cifras de revalorización proceden de agencias y anuncios que describen precios pedidos, no ventas registradas. Es un modelo, no una previsión ni un consejo.

- Rise Real Bali, simulación a diez años y calculadora de rentabilidad (septiembre de 2026)
- Bank Indonesia, decisión sobre el BI-Rate del 23 de septiembre de 2026, vía Bisnis.com e Investortrust; objetivo de inflación del 2,5 % ± 1 punto
- CNBC Indonesia, rendimiento de los bonos del Estado de Indonesia, 3 de agosto de 2026
- Índice de precios inmobiliarios residenciales (Bank Indonesia), segundo trimestre de 2026
- Magnum Estate, precios del suelo en Bali, junio de 2026, según se cita en nuestra guía de precios del suelo
- BPS, inflación de Indonesia, agosto de 2026, vía Bisnis.com
- PP 34/2017, impuesto final del alquiler; UU PPh (renta), art. 26

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/roi-villa-bali/