



COSTES · MANTENIMIENTO

Gastos de mantenimiento de una villa en Bali: luz, agua, piscina y personal

24 de septiembre de 2026 · 12 min de lectura · Rentabilidad

· Paso 4 de 4

En una villa, el personal cuesta más que la luz. Un jardinero y un vigilante nocturno salen a Rp 6–8 millones al mes, mientras que 1.000 kWh de electricidad son Rp 1,7 millones. Aquí va el precio de cada línea de la factura mensual de una villa con piscina, y de las reparaciones que llegan hacia el tercer año.

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

EN RESUMEN

Mantener una villa con piscina de uno a tres dormitorios en Bali cuesta unos Rp 10,5–18,2 millones al mes antes de la comisión de gestión (Alpha Partner Bali, mayo de 2026). El personal es la partida más grande. La luz cuesta Rp 1.699,53 por kWh en conexiones de 3.500 VA o más (PLN, tercer trimestre de 2026).

Rp 10,5–18,2 millones

presupuesto mensual, villa con piscina de 1–3 dormitorios

Rp 1.699,53

por kWh en una conexión doméstica de 3.500 VA o más, PLN, T3 2026

Rp 3.791.002

salario mínimo mensual en Badung, 2026

77–82 %

humedad relativa en Denpasar, todo el año

EN ESTE INFORME

01

La factura mensual, línea a línea

02

Electricidad: el precio lo fija la potencia contratada, no los metros

03

Agua: la tarifa cambia cuando empiezas a alquilar

04

Personal: la partida más grande de la factura

05

La piscina, mes a mes

06

Humedad y moho

07

Las reparaciones que llegan entre el tercer y el quinto año

08

Impuestos, basuras y seguro

09

Cómo entran los gastos en un cálculo de rentabilidad

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

01 / 09

La factura mensual, línea a línea

Divide la factura en dos. Los suministros se miden con contador y tienen precio público: luz, agua e internet. Todo lo demás es mano de obra, con precio de mercado y lo que acuerdes con quien cuida la villa. Y esa segunda parte casi siempre pesa más.

Si tienes un piso en España, piensa en los gastos de comunidad y el IBI: aquí no hay comunidad que contrate al jardinero o limpie la piscina, así que cada línea la pagas tú. La tabla muestra una villa con piscina de dos o tres dormitorios que lleva el propio dueño. Las estimaciones del sector ponen el presupuesto mensual completo, reparaciones incluidas, en Rp 10,5–18,2 millones. Si una gestora la explota en alquiler, parte del personal pasa a su comisión; la guía de comisiones de gestión explica cómo.

Gastos mensuales, villa con piscina de 2–3 dormitorios

PARTIDA	AL MES	BASE
Vigilante nocturno	Rp 3,1–4,0 millones	precio de mercado, de 20:00 a 6:00
Jardinero o técnico de piscina, jornada completa	Rp 3,0–4,0 millones	precio de mercado
Limpieza	Rp 3,5–4,5 millones	precio de mercado
Electricidad, 1.000 kWh	Rp 1,70 millones	tarifa R-2 de PLN
Mantenimiento de piscina, visita semanal	Rp 1,5–2,0 millones	tarifa de contratista
Agua, 50 m³	Rp 400.000	tarifa doméstica de Badung
Internet, 300 Mbps	Rp 380.000	Biznet Home
Presupuesto completo, reparaciones incluidas	Rp 10,5–18,2 millones	estimación del sector

Fuente: Bali Villa Hub, 21 de febrero de 2026; Solar Property Bali, 3 de junio de 2026; tarifa de PLN para julio–septiembre de 2026; tarifa 2026 de Perumda Tirta Mangutama; tarifas de Biznet Home, 23 de abril de 2026; Alpha Partner Bali, 5 de mayo de 2026

Electricidad: el precio lo fija la potencia contratada, no los metros

PLN, la eléctrica estatal, fija el precio según la potencia de la conexión en voltamperios. Las viviendas con 1.300 o 2.200 VA pagan Rp 1.444,70 por kWh. A partir de 3.500 VA la tarifa es de Rp 1.699,53, un 18 % más. El Gobierno mantuvo las dos para julio–septiembre de 2026, y las tarifas domésticas no se mueven desde 2022.

Una villa con dos o tres aires acondicionados, calentador de agua y bomba de piscina necesita 3.500–5.500 VA, así que cae en la tarifa alta. Subir una conexión de 2.200 a 5.500 VA cuesta unos Rp 3,2 millones una sola vez. Una villa que se alquila como negocio puede entrar en el grupo comercial B-2 (desde 6.600 VA), a Rp 1.444,70, más barato que la tarifa doméstica.

Prepago y pospago cuestan lo mismo por kWh; la diferencia está en otra parte. Un contador de pospago factura un mínimo de 40 horas a plena potencia, así que una villa vacía con 3.500 VA sigue pagando Rp 237.934 al mes, y una cuenta de 5.500 VA pide un depósito único de Rp 863.500. Encima de la factura, la administración local puede añadir un impuesto sobre la electricidad (PBJT) de hasta el 10 %. Denpasar cobra el 10 % entero.

Facturas de luz con la tarifa R-2 (3.500–5.500 VA), cálculo nuestro

CONSUMO AL MES	FACTURA
300 kWh	Rp 509.859
600 kWh	Rp 1.019.718
1.000 kWh	Rp 1.699.530
Villa vacía, mínimo de pospago	Rp 237.934

Fuente: PT PLN, ajuste de tarifas para julio–septiembre de 2026, firmado el 1 de julio de 2026; ANTARA y RRI, septiembre de 2026; depósitos de clientes de PLN; AstraPay y Kompas.com sobre aumentos de potencia, agosto de 2026; PP 4/2023 y Perda de Denpasar 5/2023 sobre el PBJT

Agua: la tarifa cambia cuando empiezas a alquilar

La compañía de aguas de Badung, Perumda Tirta Mangutama, factura por tramos según el grupo de cliente. Una casa particular con acometida grande paga Rp 4.749 por m³ los primeros 10 m³, Rp 8.165 los 10 siguientes y Rp 8.743 a partir de ahí, más una cuota fija de Rp 13.000 al mes. Si pagas después del día 25, llega un recargo de Rp 25.000.

Cuando la casa se alquila, puede pasar a un grupo comercial, y el tramo alto para alojamientos, cafeterías y spas cuesta Rp 16.290 por m³. Con los mismos 50 m³, la factura casi se duplica. Pregunta al vendedor en qué grupo está el contador.

El agua de red en Indonesia está certificada como agua limpia, no como agua potable, así que en las villas se hierva, se filtra o se compran garrafas de 19 litros. Un equipo doméstico de ósmosis inversa cuesta desde Rp 5,28 millones. Un pozo propio necesita un permiso según la ley de recursos hídricos, que se renueva cada cinco años. En Badung, el agua subterránea para uso no doméstico paga un impuesto del 20 % de su valor; el uso doméstico está exento.

Los mismos 50 m³ al mes con tres grupos de tarifa de Badung, cálculo nuestro

GRUPO DE CLIENTE	FACTURA AL MES
Vivienda (Rumah Tangga IV)	Rp 404.430
Alquiler de hasta 10 habitaciones (Usaha I)	Rp 428.200
Alojamiento, cafetería, spa (Usaha III)	Rp 741.760

Fuente: Perumda Air Minum Tirta Mangutama, tarifa 2026 según el Decreto del Regente de Badung 1058/01/HK/2025, publicado el 2 de enero de 2026; Decreto del Regente 1060/01/HK/2022; Ley 17/2019 y PP 30/2024; Perda de Badung 1/2011 sobre el impuesto del agua subterránea; Permenkes 2/2023

04 / 09

Personal: la partida más grande de la factura

El salario mínimo de Badung para 2026 es de Rp 3.791.002 al mes, el más alto de Bali. Denpasar está en Rp 3.499.879 y Tabanan en Rp 3.287.679. Gianyar, donde está Ubud, paga Rp 3.316.798. Los sueldos de mercado en villas empiezan cerca del mínimo y suben con la experiencia y el inglés.

Un jardinero o técnico de piscina a jornada completa gana Rp 3–4 millones, o Rp 1,5–2 millones por tres días a la semana. Un vigilante nocturno cobra Rp 3,1–4 millones; la persona de limpieza, Rp 3,5–4,5 millones, y un encargado de villa, Rp 8–12 millones. Cada empleado suma dos costes más. El primero es el THR, una paga extra de un mes de sueldo que pagas cada año tras doce meses de servicio. El segundo son las cotizaciones: el empleador registrado aporta cerca de un 10–11,7 % del salario a los seguros de salud y empleo BPJS, algo parecido a la cuota de empresa a la Seguridad Social.

Rp 3,1–4,0 millones vigilante nocturno, al mes	1 mes de sueldo, paga extra THR, una vez al año	10–11,7 % cotizaciones del empleador a BPJS sobre el salario
--	---	--

Fuente: Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025; Kompas, 1 de enero de 2026; Bali Villa Hub, 21 de febrero de 2026; Solar Property Bali, 3 de junio de 2026; Absenia e IDN Times sobre las cotizaciones de BPJS, 2026

La piscina, mes a mes

Un contratista de piscinas cobra según la frecuencia de visitas. Una vez por semana cuesta Rp 1,5–2 millones al mes; dos veces, Rp 2,5–3,5 millones, y tres, Rp 4–6 millones. Si lo hace tu propio personal, solo pagas los productos químicos, unos Rp 300.000–600.000 al mes.

La bomba es fácil de calcular. Una bomba de 750 W funcionando seis horas al día gasta 135 kWh al mes, unos Rp 229.500 con la tarifa de la villa. Dos focos subacuáticos de 12 W encendidos doce horas suman Rp 14.700. Para una piscina de 3 × 7 m, son unos Rp 244.000 de luz al mes.

Fuente: Kontraktor Kolam Renang Bali, 7 de abril de 2026; Raga Pool, 15 de junio de 2026; cálculo nuestro con la tarifa R-2 de PLN

Humedad y moho

La humedad relativa en Denpasar está en el 77–82 % todos los meses del año, y en enero caen unos 350 mm de lluvia. Al moho le bastan 24–48 horas para aparecer en una superficie mojada, y la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (EPA) recomienda mantener la humedad interior por debajo del 60 %. Esa diferencia la tienen que cubrir la ventilación, el aire acondicionado o un deshumidificador.

Un deshumidificador de 12 litros al día cuesta unos Rp 2,5 millones. A 250 W día y noche gasta 6 kWh diarios, unos Rp 260.000 al mes con tarifa doméstica, menos que cambiar un colchón. Un contratista de Bali publica el tratamiento antimoho a Rp 8.000 por m³ de volumen de la habitación, con un mínimo de Rp 800.000. Un tejado de paja alang-alang cuesta unos Rp 350.000 por m² y hay que rehacerlo cada 5–10 años.

Buenas señales en una visita

- Ventilación cruzada, con extractor en cada baño y en la cocina
- Grifería y herrajes de acero inoxidable
- Tejado y canalones en orden, sin manchas bajo los aleros
- Un vendedor que te enseña el registro de mantenimiento

Señales de alarma

- Olor a humedad en las habitaciones cerradas
- Manchas oscuras en el techo bajo el tejado o alrededor de los aires acondicionados
- Pintura reciente sobre una mancha de humedad
- Baños y cocina sin extractores

Fuente: Climates to Travel, normales 1991–2020 del aeropuerto de Denpasar; US EPA, A Brief Guide to Mold, Moisture and Your Home, 18 de febrero de 2026; mybest Indonesia; tarifas de Mr. Biocid; Pablo Luna Studio, 5 de julio de 2024

Las reparaciones que llegan entre el tercer y el quinto año

El trópico desgasta una casa más deprisa de lo que suponen casi todas las hojas de cálculo. En el segundo y tercer año, el cambio de filtros de los aires acondicionados pasa a ser una revisión completa. Entre el tercer y el quinto año toca cambiar splits, rehacer la impermeabilización y renovar el revestimiento de la piscina, y esas facturas suelen llegar juntas.

Los textiles y los colchones duran menos que en un clima seco. Amueblar una villa de dos o tres dormitorios y 140 m² cuesta Rp 175–290 millones, así que conviene un fondo de reposición. En nuestro modelo, el desgaste y la reposición suman un 3 % del valor al año. Los fallos de impermeabilización son la causa más frecuente de daños tempranos que encuentran los inspectores, así que revísala antes de comprar.

Fuente: Paradyse Homes, calendario de mantenimiento de villas, 2026; presupuesto de mobiliario de Miraland, 7 de agosto de 2025; VillaAudit, 16 de junio de 2026; modelo de costes de Rise Real Bali

Impuestos, basuras y seguro

El impuesto sobre suelo y edificios, el IBI indonesio (PBB-P2), tiene un tope del 0,5 % sobre una base que cada regencia fija entre el 20 y el 100 % del valor oficial (Ley 1/2022). Badung revisó los valores en 2025 por primera vez desde 2020, y las cuotas subieron sobre todo en suelo comercial. La recogida de basuras ya no es un recibo municipal en Badung, porque la Perda 7/2023 suprimió la tasa. Pagas directamente al recogedor, al banjar (la comunidad del barrio) o a un punto local de reciclaje (TPS3R).

El seguro del inmueble sigue la tarifa del regulador financiero. Para una casa de hasta tres plantas, la prima base es del 0,294–0,558 por mil de la suma asegurada, según el tipo de construcción. La cobertura de terremoto se tarifica aparte, así que pregunta a la aseguradora por la zona de Bali.

Fuente: Ley 1/2022 (HKPD); Perda de Badung 7/2023; Bali Post, citando a Bapenda Badung, 18 de agosto de 2025; SE OJK 6/SEOJK.05/2017

Cómo entran los gastos en un cálculo de rentabilidad

En nuestro modelo de alquiler, mantenimiento, reparaciones y noches vacías se llevan el 12 % de la facturación; la gestión, el 18 %, y el impuesto sobre la renta, el 10 % para un residente fiscal, así que al dueño le queda cerca del 60 %. Pongamos una villa que factura Rp 548 millones al año. La línea del 12 % son unos Rp 66 millones, o Rp 5,5 millones al mes, para suministros, pequeñas reparaciones y desgaste. El personal que atiende a los huéspedes va dentro de la comisión de la gestora.

Si la previsión de un vendedor pone los gastos en el 5 % de la facturación, pregunta qué falta. El cuadro completo, comisiones incluidas, está en la guía de rentabilidad del alquiler. Para probar una villa

concreta, usa la calculadora de rentabilidad o elige una en el catálogo, empezando por zonas como Canggu y Ubud.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, mediana de los modelos de nuestro catálogo, septiembre de 2026

Qué significa para el comprador

- 01 Cuenta con Rp 10,5–18,2 millones al mes para una villa con piscina que llevas tú. El personal se lleva la parte más grande.
- 02 Antes de comprar, pregunta la potencia contratada en VA: de ella depende tu tarifa de luz.
- 03 Pregunta en qué grupo de tarifa está el contador del agua. Alquilar puede casi duplicar el tramo alto.
- 04 Guarda una reserva para aires acondicionados, impermeabilización y piscina entre el tercer y el quinto año.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta al mes mantener una villa en Bali?

Unos Rp 10,5–18,2 millones por una villa con piscina de uno a tres dormitorios, reparaciones incluidas y antes de la comisión de gestión (Alpha Partner Bali, mayo de 2026). Solo un vigilante nocturno y un jardinero cuestan Rp 6–8 millones.

¿Cuánto cuesta la luz en Bali?

PLN cobra Rp 1.444,70 por kWh en conexiones de 1.300–2.200 VA y Rp 1.699,53 a partir de 3.500 VA, para julio–septiembre de 2026. Una villa que gasta 1.000 kWh al mes paga unos Rp 1,7 millones antes del impuesto local.

¿Se puede beber el agua del grifo en Bali?

No. El agua de red está certificada como agua limpia, no como potable, y puede contaminarse en las tuberías. En las villas se hierve o se filtra, se instala ósmosis inversa o se usan garrafas de 19 litros.

¿Cómo se combate el moho en una villa de Bali?

Manteniendo la humedad interior por debajo del 60 % con ventilación, aire acondicionado o un deshumidificador, y secando lo que se moje en 24–48 horas. Un deshumidificador de 12 litros al día cuesta unos Rp 2,5 millones, y unos Rp 260.000 al mes de luz.

¿Cuánto cuesta el personal de una villa en Bali?

Un jardinero o técnico de piscina gana Rp 3–4 millones al mes; un vigilante nocturno, Rp 3,1–4 millones, y un encargado de villa, Rp 8–12 millones. Súmale la paga extra THR de un mes de sueldo al año y cerca de un 10–11,7 % de cotizaciones a BPJS.

Cómo lo sabemos

Las tarifas de la luz salen del documento de PLN para julio–septiembre de 2026, firmado el 1 de julio de 2026, el último publicado cuando lo comprobamos. Las facturas de las tablas son aritmética, consumo por tarifa, no facturas medidas. Las tarifas del agua siguen la tarifa 2026 de la compañía de Badung y el decreto del regente en que se apoya, con la cuota fija incluida. El impuesto local sobre la electricidad solo está confirmado para Denpasar, así que para Badung damos el techo nacional. Los salarios son el decreto del Gobernador de Bali para 2026 más dos guías salariales del sector de 2026, y las cotizaciones de BPJS vienen de dos fuentes de nóminas de 2026. La humedad es la normal 1991–2020 del aeropuerto de Denpasar, y los umbrales de moho vienen de la guía de la EPA. El presupuesto completo de la villa es una estimación del sector, y los precios de tratamiento salen de la tarifa publicada de un solo contratista: tómalos como orientación, no como estándar de mercado.

- PT PLN, ajuste de tarifas para julio–septiembre de 2026, 1 de julio de 2026
- Perumda Air Minum Tirta Mangutama, Tarif Air Minum 2026, y Decreto del Regente de Badung 1058/01/HK/2025
- Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025 sobre salarios mínimos de 2026
- Bali Villa Hub, Villa Staff Pay in Bali 2026, 21 de febrero de 2026; Solar Property Bali, 3 de junio de 2026
- Alpha Partner Bali, gastos de mantenimiento de villas, 5 de mayo de 2026
- US EPA, A Brief Guide to Mold, Moisture and Your Home, 18 de febrero de 2026
- Ley 1/2022 (HKPD); PP 4/2023; Perda de Badung 7/2023; Perda de Denpasar 5/2023
- SE OJK 6/SEOJK.05/2017 sobre tarifas de seguros de inmuebles
- Kontraktor Kolam Renang Bali y Raga Pool, precios de mantenimiento de piscinas, 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-running-costs/