

INVERSIÓN · BALI CONTRA PHUKET

Bali o Tailandia (Phuket): dónde rinde más una villa

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Estudios de mercado

· Paso 1 de 4

Con el mismo presupuesto vuelves a casa con productos distintos: un condominio en Phuket, una villa con piscina en Bali. Comparamos precio por metro, propiedad, impuestos y lo que de verdad llega a tu cuenta.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-vs-phuket-property/>

EN RESUMEN

Bali suele rendir más. Phuket suele darte el título más sólido. En nuestro modelo, una villa gestionada en Bali deja un 6–10 % neto, frente al 4–6 % neto que citan las agencias para los condominios de Phuket. Pero en Tailandia un extranjero puede tener un condominio en plena propiedad dentro del cupo del 49 % del edificio, mientras que en Bali la vía habitual es un leasehold de 25–30 años.

6–10 %

rentabilidad neta de una villa gestionada en Bali, nuestro modelo

4–6 %

rentabilidad neta que citan las agencias para condominios en Phuket, 2026

49 %

parte de un edificio tailandés que pueden tener extranjeros en plena propiedad

30 años

leasehold más largo que registra la ley tailandesa, sin prórrogas exigibles

EN ESTE INFORME

01 Qué compra el mismo presupuesto en cada isla

02 Propiedad: el cupo de plena propiedad de Tailandia contra el leasehold de Bali

03

Rentabilidad del alquiler: bruta en Phuket, neta en Bali

04

Impuestos al comprar, mantener y alquilar

05

Oferta y demanda en 2026

06

Residencia: Tailandia la vende aparte

07

Qué isla encaja con qué comprador

08

Compara una villa real de Bali con tu preselección de Phuket

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

01 / 08

Qué compra el mismo presupuesto en cada isla

Toma Rp 4.000 millones. En Canggu paga una villa de dos dormitorios en leasehold con piscina en el jardín. En Phuket son unos 50 m² (un condominio de un dormitorio). Los condominios nuevos de Phuket se vendieron a una mediana de THB 144.000 por m² (C9 Hotelworks, mayo de 2025), unos Rp 78 millones al cambio de septiembre de 2026.

Nuestro catálogo de Bali sale más barato por metro: Rp 41,8 millones por m² para la villa mediana y Rp 61,4 millones para el apartamento mediano. La calidad no explica la diferencia. Tailandia vende a extranjeros sobre todo condominios, porque es donde pueden tener la propiedad total, y una torre de condominios lleva el vestíbulo, los ascensores y la piscina común dentro del precio.

Precio por metro cuadrado, precios de anuncio

QUÉ	BALI	PHUKET
Condominio o apartamento nuevo, mediana	Rp 61,4 millones	Unos Rp 78 millones
Villa, mediana	Rp 41,8 millones	Plena propiedad no abierta a extranjeros
Qué compran Rp 4.000 millones	Villa de 2 dormitorios con piscina	Condominio de 1 dormitorio, unos 50 m²

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026; C9 Hotelworks vía Thaiger, 13 de mayo de 2025; baht convertido a unos Rp 540 (Trading Economics, 23–24 de septiembre de 2026)

02 / 08

Propiedad: el cupo de plena propiedad de Tailandia contra el leasehold de Bali

Tailandia da al extranjero algo que Indonesia no: un título en plena propiedad a su nombre. La condición está en la Ley de Condominios. Entre todos los compradores extranjeros no pueden pasar del 49 % de la superficie vendible de un edificio, y el dinero tiene que llegar desde fuera, respaldado por el justificante de cambio de divisas del banco. Una propuesta para subir el cupo al 75 % lleva en estudio desde finales de 2024 y no se ha convertido en ley.

El suelo y las villas son otra historia. Un extranjero no puede tener suelo tailandés, así que los vendedores ofrecen villas en leasehold, y la ley tailandesa registra un leasehold de 30 años como máximo. En marzo de 2025 el Tribunal Supremo (caso 4655/2566) resolvió que los tribunales no harán cumplir las prórrogas pactadas en la firma —el conocido «30+30+30»— más allá del primer plazo. El Gobierno aparcó un plan de leaseholds a 99 años en septiembre de 2025.

En Bali el extranjero tampoco es dueño del suelo. La mayoría compra un leasehold de 25–30 años con una prórroga fijada en el contrato. Los residentes pueden inscribir Hak Pakai, el derecho de uso, en una casa desde Rp 5.000 millones, y se renueva por ley. Para un alquiler comercial, una PT PMA, la sociedad de capital extranjero, tiene el suelo con un derecho de superficie (HGB).

Phuket

- Condominio en plena propiedad a tu nombre, mientras los compradores extranjeros no superen el 49 % del edificio
- Villas y suelo en leasehold de hasta 30 años
- Sin prórrogas exigibles
- El dinero de la compra entra por transferencia desde fuera

Bali

- Leasehold de 25–30 años, prórroga por contrato
- Hak Pakai para residentes en casas desde Rp 5.000 millones
- Una PT PMA con derecho de superficie (HGB), para un negocio de alquiler
- Sin plena propiedad del suelo para extranjeros

Fuente: Ley de Condominios de Tailandia, sección 19; Código Civil y Comercial, sección 540; sentencia del Tribunal Supremo 4655/2566 de 18 de marzo de 2025, vía Addleshaw Goddard y Siam Legal; Nation Thailand, septiembre de 2025; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

03 / 08

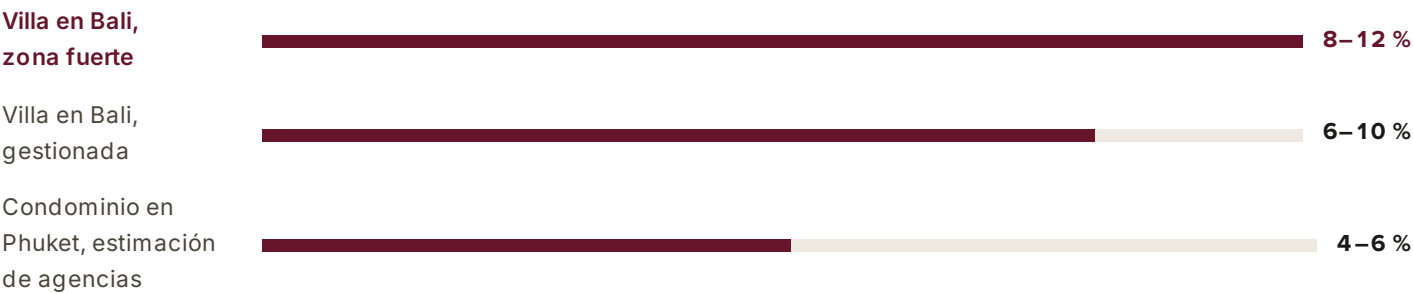
Rentabilidad del alquiler: bruta en Phuket, neta en Bali

La mayoría de las cifras de rentabilidad que verás de Phuket son brutas. Global Property Guide situó la media de Tailandia en el 6,49 % bruto en el primer trimestre de 2026, y las agencias que venden en Phuket citan un 5–8 % bruto y un 4–6 % neto para condominios. Nadie publica ocupación medida de unidades privadas en Phuket, así que trata cualquier cifra suelta con cautela.

Nuestra cifra de Bali es neta: 6–10 % al año en una villa gestionada, después de gestora, mantenimiento, noches vacías e impuesto, y 8–12 % en las mejores zonas. Esa es la comparación que importa. Nuestra guía de rentabilidad del alquiler muestra cómo llegamos a esas cifras zona por zona.

Muchos condominios nuevos de Phuket llevan un retorno garantizado los primeros años. Esa garantía es un contrato de la promotora, no una medida del mercado, y termina en una fecha fija. Pregunta qué rinden unidades parecidas sin esa garantía.

Rentabilidad neta, lo que llega al propietario



Las cifras de Bali son nuestro modelo. Las de Phuket son estimaciones publicadas por agencias, no datos medidos.

Fuente: Global Property Guide, rentabilidades de alquiler en Tailandia, T1 2026; estimaciones de agencias de Phuket, 2026; modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026

04 / 08

Impuestos al comprar, mantener y alquilar

Comprar en Tailandia cuesta una tasa de transmisión del 2 % sobre el valor tasado, casi siempre repartida entre las partes. Luego el vendedor paga un impuesto de actividad del 3,3 %, si ha tenido la unidad menos de cinco años, o un timbre del 0,5 %. La famosa tasa de transmisión del 0,01 %, prorrogada hasta el 30 de junio de 2027, solo se aplica a compradores tailandeses.

El alquiler es donde más se separan los dos sistemas. Tailandia retiene el 15 % del alquiler bruto a un no residente. Un residente fiscal tailandés paga tipos progresivos del 0–35 % tras una deducción estándar del 30 %. Indonesia cobra un 10 % de impuesto final fijo a los residentes y retiene el 20 % a los no residentes, sin declaración que presentar sobre ese ingreso.

Lo que paga un propietario extranjero

IMPUESTO	BALI	PHUKET
Al comprar	Impuesto de transmisión hasta el 5 % en títulos, ninguno en leasehold	Tasa de transmisión 2 %, casi siempre repartida
Al vender	Impuesto final del 2,5 % en títulos	Impuesto de actividad 3,3 % o timbre 0,5 %
Cada año	IBI indonesio hasta el 0,5 % del valor catastral	0,02–0,10 % en vivienda residencial
Alquiler, residente	10 % final	0–35 % tras deducción del 30 %
Alquiler, no residente	Retención del 20 %	Retención del 15 %

Fuente: Tilleke & Gibbins y Nation Thailand, julio de 2026; HLB Thailand, 2026; Hacienda tailandesa (Revenue Department); Ley 1/2022, artículos 46–47; PP 34/2017; PP 34/2016; ley del impuesto sobre la renta, artículo 26

Oferta y demanda en 2026

Las dos islas están digiriendo una ola de oferta nueva. Colliers contó un 44 % de los lanzamientos de condominios de Phuket en 2025 en una sola zona, Bang Tao. La ocupación hotelera de Phuket cayó un 6 % en 2025 mientras las tarifas subían un 5 % (C9 Hotelworks, marzo de 2026).

Bali muestra el mismo patrón en sus zonas de villas. Pererenan sumó un 45,6 % más de oferta de corta estancia en un año mientras cada anuncio ganaba un 27,9 % menos (AirROI, septiembre de 2026). Las llegadas se han estabilizado en las dos: las de Tailandia bajaron un 3,08 % de enero a agosto de 2026, y las de Bali un 1,98 % de enero a julio.

44 %	-6 %	+45,6 %	3,90 mn
de los lanzamientos de condominios de Phuket en 2025, en Bang Tao (Colliers)	ocupación hotelera de Phuket, 2025 frente a 2024 (C9 Hotelworks)	anuncios de corta estancia en Pererenan en un año (AirROI)	llegadas de extranjeros a Bali, enero-julio de 2026 (BPS)

Fuente: Colliers Thailand, 25 de marzo de 2026; C9 Hotelworks, Phuket Hotel & Tourism Market Update, marzo de 2026; Ministerio de Turismo y Deportes de Tailandia vía Nation Thailand, 3 de septiembre de 2026; BPS Bali vía Antara, 1 de septiembre de 2026; AirROI

Residencia: Tailandia la vende aparte

En Tailandia, comprar propiedad no trae un visado. La residencia es un producto propio. La membresía Thailand Privilege va desde THB 900.000 por cinco años (Gold) hasta THB 1,5 millones por diez (Platinum), y el nivel Bronze cierra el 30 de septiembre de 2026. El visado LTR a 10 años para solicitantes con patrimonio elevado exige unos Rp 18.000 millones en activos, cerca de la mitad invertida en Tailandia.

En Indonesia la relación va al revés. Un derecho de uso necesita antes un permiso de estancia como el KITAS o el visado Second Home. Tener un leasehold no exige ningún permiso, y por eso la mayoría de los compradores extranjeros empiezan por ahí.

Fuente: Thailand Privilege, comparativa de niveles, 2026; Emerhub y HLB Thailand sobre el LTR, 2026; PP 18/2021

Qué isla encaja con qué comprador

Decide primero qué debe hacer el dinero: ganar alquiler o guardar un título permanente.

Phuket encaja si

- Quieres un título en plena propiedad
- Prefieres tener un piso a llevar una villa, con su personal, piscina y reservas
- Una rentabilidad neta más baja es un precio aceptable por un título permanente

Bali encaja si

- Quieres una villa con piscina con un presupuesto medio
- El objetivo es un ingreso neto por alquiler por encima del 6 %
- El plazo del leasehold ya está metido en lo que pagas

Fuente: Práctica de compradores de Rise Real Bali, 2023–2026

08 / 08

Compara una villa real de Bali con tu preselección de Phuket

Mádanos la unidad de Phuket que estás mirando y tu presupuesto. La emparejamos con villas de nuestro catálogo al mismo precio y corremos las dos en cifras netas, con el plazo del leasehold metido en la cuenta. Si el lado de Bali no gana en neto, te lo diremos. Nuestro modelo a 10 años en ¿Merece la pena invertir en Bali? muestra cómo tratamos la salida.

Qué significa para el comprador

- 01 Rp 4.000 millones compran una villa de dos dormitorios con piscina en Canggu o un condominio de un dormitorio de unos 50 m² en Phuket.
- 02 Bali rinde más: 6–10 % en una villa gestionada frente al 4–6 % que citan las agencias para condominios de Phuket.
- 03 Tailandia ofrece plena propiedad de condominio dentro de un cupo extranjero del 49 %, pero los leaseholds de villas paran en 30 años sin prórrogas exigibles.
- 04 Compara solo en rentabilidad neta, y mete el plazo del leasehold de Bali dentro del precio.

Preguntas frecuentes

¿Es mejor comprar en Bali o en Phuket?

Para ingresos netos por alquiler, Bali suele ganar: 6–10 % neto en una villa gestionada frente al 4–6 % neto que citan las agencias para condominios de Phuket. En propiedad gana Phuket, porque los extranjeros pueden tener un condominio en plena propiedad dentro del cupo extranjero del 49 % del edificio.

¿Puede un extranjero comprar una villa en Phuket?

No en plena propiedad. El suelo tailandés está cerrado a la propiedad extranjera, así que los vendedores ofrecen villas en leasehold registrado de hasta 30 años. El Tribunal Supremo resolvió en marzo de 2025 (caso 4655/2566) que los tribunales no harán cumplir las prórrogas pactadas en la firma más allá de ese primer plazo.

¿Qué impuesto paga un extranjero por el alquiler en Phuket y en Bali?

Tailandia retiene el 15 % del alquiler bruto a los no residentes, y los residentes pagan un 0–35 % tras una deducción del 30 %. Indonesia cobra a los residentes fiscales un 10 % final y retiene el 20 % a los no residentes.

¿Cuánto cuesta un condominio en Phuket por metro cuadrado?

Los condominios nuevos se vendieron a una mediana de THB 144.000 por m² (C9 Hotelworks, mayo de 2025), unos Rp 78 millones al cambio de septiembre de 2026. El apartamento mediano de nuestro catálogo de Bali pide Rp 61,4 millones por m².

¿Comprar propiedad en Tailandia da un visado?

No. Tailandia vende la residencia aparte, con las membresías Thailand Privilege, desde THB 900.000 por cinco años, o el visado LTR a 10 años. En Indonesia, hace falta primero un permiso de estancia para tener un derecho de uso, y un leasehold no necesita ninguno.

Cómo lo sabemos

Los precios por metro cuadrado de Bali son medianas de nuestro catálogo de anuncios publicados en septiembre de 2026. Los de Phuket vienen de C9 Hotelworks, y los convertimos a unos Rp 540 por baht, el tipo de cambio de mercado del 23–24 de septiembre de 2026. La rentabilidad neta de Bali es nuestro modelo: tarifa por noche por la ocupación, menos gestión al 18 %, mantenimiento y vacío al 12 % y el impuesto del propietario. Las rentabilidades de Phuket son las cifras publicadas por Global Property Guide y por agencias locales. Allí no existe una medida independiente de la ocupación de unidades privadas. Los puntos legales se apoyan en la Ley de Condominios y el Código Civil y Comercial de Tailandia y en la sentencia del Tribunal Supremo 4655/2566, y en el PP 18/2021 de Indonesia. Trata los tipos impositivos como orientación. Tu caso concreto depende de tu residencia y del convenio fiscal entre Indonesia o Tailandia y tu país.

— C9 Hotelworks, informes de mercado de Phuket, mayo de 2025 y marzo de 2026

— Colliers Thailand, mesa redonda residencial de Phuket, 25 de marzo de 2026

— Global Property Guide, rentabilidades de alquiler en Tailandia, T1 2026

— Ley de Condominios de Tailandia, sección 19; Código Civil y Comercial, sección 540

— Tribunal Supremo de Tailandia, sentencia 4655/2566, 18 de marzo de 2025, vía Addleshaw Goddard y Siam Legal

- Tilleke & Gibbins y Nation Thailand sobre tasas de transmisión, julio de 2026; HLB Thailand sobre el impuesto al alquiler, 2026
- Thailand Privilege, niveles de membresía, 2026
- Ministerio de Turismo y Deportes de Tailandia, llegadas enero-agosto de 2026; BPS Bali, llegadas enero-julio de 2026
- PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022; PP 34/2017; ley del impuesto sobre la renta, artículo 26
- AirROI, datos de alquiler a corto plazo en Bali, septiembre de 2026; catálogo y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-vs-phuket-property/