



INVERSIÓN · BALI CONTRA TURQUÍA

Bali o Turquía para invertir en propiedad: propiedad, rentabilidad y ciudadanía

29 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura · Estudios de mercado

En Turquía compras para siempre y, a partir de cierto precio, entra en juego un segundo pasaporte. En Bali no tienes ni lo uno ni lo otro, y aun así te llevas más rentabilidad neta. Pusimos Rp 4.000 millones en cada mercado y seguimos qué cambia de manos de verdad.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-o-turquia-inversion/>

EN RESUMEN

Turquía da plena propiedad y una vía a la ciudadanía desde una compra de unos TRY 19,6 millones (cambio de septiembre de 2026); Bali no ofrece ninguna vía a la ciudadanía, a ningún precio, ni tampoco plena propiedad. Rp 4.000 millones compran una villa de dos dormitorios en Canggu o unos 190 m² en Estambul al precio medio de la ciudad. Las villas de Bali dejan un 6–10 % neto; Estambul se acerca más al 5 %.

≈ TRY 19,6
millones

suelo de la ciudadanía turca por inversión en propiedad, cambio de septiembre de 2026

0

ofertas de ciudadanía a través de una compra en Bali, a cualquier precio

4 %

tasa turca de transmisión del título (tapu harcı)

6–10 %

rango de rentabilidad neta que damos para las villas de Bali

EN ESTE INFORME

01

Quién puede ser dueño de qué

02

Lo que compran Rp 4.000 millones en cada mercado

03

Rentabilidad: el número llamativo de Turquía y el neto de Bali

04

El único de los dos mercados que vende un segundo pasaporte

05

El impuesto anual y el coste de entrada

06

Qué mercado encaja con qué comprador

07

Compara tu presupuesto de Turquía con una villa en Bali

08

Qué significa para el comprador

09

Preguntas frecuentes

10

Cómo lo sabemos

01 / 07

Quién puede ser dueño de qué

Esta es la verdadera bifurcación, no un detalle de segundo orden. Turquía da a un extranjero plena propiedad, suelo incluido, sin cuota por tipo de estructura. Los límites están en otro sitio. Las propiedades de un comprador extranjero no pueden superar el 10 % del suelo privado de un distrito, una lista corta de zonas restringidas queda fuera por completo, y un extranjero individual tiene un tope de 30 hectáreas en todo el país. Un pequeño número de nacionalidades tiene restricciones aparte; casi todas las demás cumplen los requisitos sin problema.

Bali no ofrece plena propiedad a ningún extranjero, en ninguna estructura. Las vías disponibles son Hak Pakai, un derecho de uso que suele llegar hasta 30 años con tramos de renovación para un residente, un leasehold de 25–30 años con una prórroga negociada, o una PT PMA con un derecho de superficie. Así lo fija la Ley Agraria Básica de Indonesia (5/1960), y no se dobla por una operación concreta.

La diferencia práctica está en el horizonte de planificación. Un comprador turco piensa en «para siempre» y en qué hereda su familia. Un comprador en Bali piensa en cuántos años cubre el título y en qué dice de verdad la cláusula de renovación.

Propiedad para un comprador extranjero

	BALI (INDONESIA)	TURQUÍA
Propiedad del suelo	No disponible en ninguna forma	Disponible, suelo incluido
Vía principal	Hak Pakai / leasehold / PT PMA	Plena propiedad
Plazo base	25–30 años, con prórroga	Indefinido
Ciudadanía por compra	No se ofrece	Desde ≈ TRY 19,6 millones, mantenida 3 años o más

Fuente: mfylegal, Investropa — normas turcas de propiedad extranjera, 2026; Ley Agraria Básica 5/1960

Lo que compran Rp 4.000 millones en cada mercado

El catálogo propio de Rise Real Bali sitúa la villa mediana en Rp 41,8 millones por m² y el apartamento mediano en Rp 61,4 millones (septiembre de 2026). Con Rp 4.000 millones, eso es una villa con piscina de dos dormitorios en Canggu, unos 96 m².

En Estambul, el precio medio de toda la ciudad ronda los TRY 57.000 por m² en 2026. Convertidos al cambio del 29 de septiembre de 2026, Rp 4.000 millones son unos TRY 11,1 millones, suficiente para unos 190 m² a ese precio medio de la ciudad. Es mucho más espacio, en un mercado mucho más grande y variado, donde un distrito frente al mar de gama alta puede costar varias veces esa cifra media.

Lo que compra el mismo presupuesto, 2026

MERCADO	REFERENCIA DE PRECIO	RP 4.000 MILLONES COMPRAN
Bali, villa mediana	Rp 41,8 millones/m²	≈ 96 m², dos dormitorios, Canggu
Bali, apartamento mediano	Rp 61,4 millones/m²	≈ 65 m²
Estambul, media de la ciudad	≈ TRY 57.000/m²	≈ 190 m², media de la ciudad

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026; Istaproperty e Investropa, datos de precio de Estambul, 2026; Trading Economics, tipo de cambio de la lira, 29 de septiembre de 2026

Rentabilidad: el número llamativo de Turquía y el neto de Bali

Las cifras de alquiler turcas suelen darse en bruto. Estambul rondó el 7 % bruto a principios de 2026, con unidades de dos dormitorios en algunos distritos llegando al 9,6 %. Tras las cuotas de comunidad, el seguro obligatorio contra terremotos y el impuesto sobre la propiedad, lo neto se queda cerca del 5,2 %. Las zonas turísticas de Antalya dan más en bruto, un 7–11 %, con un neto estimado de 4,5–8,5 % según la unidad y cómo se gestione.

Nosotros damos la rentabilidad de las villas de Bali en neto desde el principio: 6–10 % en toda la isla, y 8–12 % en las zonas de alquiler a corto plazo más fuertes, después de gestión, impuestos y noches vacías. Compara la cifra neta de Bali con la neta de Turquía, no con la bruta; la diferencia entre bruto y neto en Turquía es de 1,5 a 2,5 puntos porcentuales, y cierra la mayor parte de la ventaja aparente.

≈ 5,2 %	4,5–8,5 %	6–10 %
rentabilidad neta en Estambul, principios de 2026 (Global Property Guide)	rango neto en Antalya, zonas turísticas	rango neto que damos para Bali, en toda la isla

El único de los dos mercados que vende un segundo pasaporte

La ley turca de ciudadanía por inversión fija su suelo en una cifra que el Gobierno marca en referencia a una divisa extranjera, confirmada por una tasación con licencia; al cambio del 29 de septiembre de 2026, son unos TRY 19,6 millones. La suma se puede repartir en más de una propiedad, pero todo lo que cuenta para el total tiene que quedarse a nombre del comprador al menos tres años.

Indonesia funciona con el modelo contrario: ninguna compra de propiedad, a ningún precio, lleva a la ciudadanía. Lo más parecido que hay es la Golden Visa, residencia y no ciudadanía, desde unos Rp 6.260 millones en bonos del Estado o acciones cotizadas durante cinco años, y no trae consigo ningún derecho sobre el suelo.

El catálogo propio de Rise Real Bali empieza bastante por debajo de cualquiera de estas dos cifras. Es un producto distinto, eso sí: una casa, no un pasaporte, y las dos cosas no deberían compararse solo por precio.

Si el objetivo real es un segundo pasaporte, dimensiona la decisión primero en torno a eso. Si es flujo de caja y un sitio para usar tú mismo, el cálculo de la ciudadanía no es el que importa.

Fuente: Legal500, Global Citizen Solutions — ciudadanía turca por inversión, 2026; Trading Economics, tipo de cambio de la lira, 29 de septiembre de 2026

El impuesto anual y el coste de entrada

El impuesto anual turco sobre la propiedad, emlak vergisi, es del 0,1 % del valor catastral para vivienda en municipios ordinarios y del 0,2 % en ciudades metropolitanas; el suelo tributa más, al 0,3 % y al 0,6 %. Encima se aplica un recargo del 10 % de patrimonio cultural sobre la cuota. Los costes de entrada suman una tasa de transmisión del título (tapu harcı) del 4 %, repartida por ley entre comprador y vendedor, aunque en la práctica el comprador suele asumirla entera.

El equivalente anual en Bali, PBB-P2, es del 0,2–0,3 % del valor oficial en Badung, por debajo del tipo metropolitano turco. Los costes de entrada en un leasehold de Bali suelen rondar el 1–2 %, notario incluido; con un título Hak Pakai, sumando el BPHTB, los costes de cierre suben cerca del 5–6 %. Ni el valor catastral de uno ni el del otro sigue de cerca el precio de mercado, así que trata ambos como orientativos, no exactos.

0,1–0,2 %	4 %	0,2–0,3 %
impuesto anual turco sobre la vivienda	tasa turca de transmisión del título	PBB-P2 de Bali en Badung

Qué mercado encaja con qué comprador

Aquí no hay un ganador único, solo un conjunto distinto de prioridades contra el que medir tus propios números. Turquía está geográfica y culturalmente más cerca de Europa; Bali es un vuelo más largo, pero un ritmo de vida completamente distinto, un factor que nunca aparece en una hoja de cálculo pero que sigue pesando en la decisión.

Turquía encaja si

- un segundo pasaporte es el objetivo, no un beneficio secundario
- quieres un título permanente, suelo incluido, que tu familia hereda sin renovar nada
- la inflación de la lira comiéndose la ganancia nominal no te preocupa
- un mercado de pisos urbano y líquido te compensa más que uno insular con menos rotación

Bali encaja si

- quieres una villa con piscina con un presupuesto medio
- la rentabilidad neta en efectivo pesa más para ti que un título que se hereda
- vas a usar la propiedad tú mismo parte del año
- planificas contando el plazo del leasehold dentro del precio, no en tu contra

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

Compara tu presupuesto de Turquía con una villa en Bali

Mándanos la propiedad o el presupuesto turco que estás valorando, y lo ponemos junto a villas de nuestro catálogo con el mismo dinero, con la rentabilidad neta y el plazo de propiedad incluidos.

Empieza por las zonas si aún decides qué parte de la isla encaja contigo, o compara cómo son las vías de propiedad en nuestra guía sobre si un extranjero puede comprar en Bali.

Qué significa para el comprador

- 01
- Turquía ofrece plena propiedad y una vía a la ciudadanía; Bali no ofrece ninguna de las dos, a ningún precio.
- 02
- Rp 4.000 millones compran una villa de dos dormitorios en Canggu, o unos 190 m² al precio medio de Estambul.
- 03
- Compara rentabilidades netas, no titulares: Bali da un 6–10 % neto, Estambul se queda cerca del 5,2 %.

- 04 Los costes de entrada de Turquía, una tasa de transmisión del 4 %, y su impuesto anual son más altos que los de un leasehold típico en Bali.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué es mejor para invertir, Bali o Turquía?

Depende del objetivo. Turquía ofrece plena propiedad permanente y una vía a la ciudadanía desde una compra lo bastante grande; Bali no ofrece ninguna de las dos, pero da más rentabilidad neta en efectivo, 6–10 % en toda la isla frente al 5,2 % neto de Estambul. No hay una respuesta única, solo un conjunto distinto de prioridades.

¿Puede un extranjero tener propiedad en plena propiedad en Turquía?

Sí, con límites: las propiedades de un extranjero en un distrito no pueden superar el 10 % del suelo privado, una lista corta de zonas restringidas queda fuera por completo, y un particular tiene un tope de 30 hectáreas en todo el país. Casi todas las nacionalidades cumplen los requisitos, con pocas excepciones.

¿Cuánta inversión en propiedad da la ciudadanía turca?

Unos TRY 19,6 millones equivalentes al cambio de septiembre de 2026, que se pueden repartir en más de una propiedad. Todo lo que cuenta para el total tiene que quedarse a nombre del comprador al menos tres años.

¿Comprar en Bali lleva a la ciudadanía?

No. Indonesia no tiene ningún programa de ciudadanía por inversión. La opción más parecida es la Golden Visa, un permiso de residencia desde unos Rp 6.260 millones en bonos del Estado o acciones cotizadas, y no trae consigo ciudadanía ni derechos sobre el suelo.

¿Qué rentabilidad de alquiler da la propiedad en Estambul frente a Bali?

Estambul deja cerca de un 5,2 % neto tras cuotas de comunidad, seguro e impuesto sobre la propiedad, frente a una cifra bruta más cercana al 7 %. Nosotros damos la rentabilidad de las villas de Bali en neto desde el principio, 6–10 % en toda la isla y 8–12 % en las mejores zonas de alquiler a corto plazo.

Cómo lo sabemos

Las cifras de Bali vienen del catálogo propio de Rise Real Bali y de sus informes de rentabilidad, septiembre de 2026. Las cifras de Turquía se toman de datos de precios del Banco Central turco, la encuesta de rentabilidad de Global Property Guide y guías legales y fiscales publicadas y vigentes para 2026. Las normas y umbrales de ambos, tanto del programa de ciudadanía como de los límites de propiedad, cambian, así que un abogado local debe confirmar las cifras actuales antes de cualquier operación. La conversión a TRY usa el tipo de cambio de la lira del 29 de septiembre de 2026 de Trading Economics; la ley turca de ciudadanía por inversión define su umbral en referencia a una divisa extranjera confirmada por tasación, que aquí convertimos en vez de mostrar directamente, siguiendo la política de este sitio de trabajar solo en rupias en la parte estática. Es una comparación de cifras públicas, no asesoramiento de inversión para ninguno de los dos mercados.

- Trading Economics — tipo de cambio de la lira, 29 de septiembre de 2026
- Legal500, Global Citizen Solutions — ciudadanía turca por inversión, 2026
- mfylegal, Investropa — normas turcas de propiedad extranjera, 2026
- Karanfiloglu, iWorld, Idealandpartners, Aloproperty — impuestos y tasas de transmisión turcos, 2026
- Global Property Guide, Investropa — rentabilidades de alquiler en Estambul y Antalya, 2026
- Istoproperty, Investropa — precio por metro cuadrado en Estambul, 2026
- Catálogo e informes de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre 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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-o-turquia-inversion/