

ZONAS · DÓNDE INVERTIR

¿Dónde invertir en Bali? La mejor zona depende de para qué quieres la villa

25 de septiembre de 2026 · 12 min de lectura · Zonas

· Paso 1 de 4

Ninguna zona gana en todo. Decide primero si la villa va a dar dinero, va a ser tu casa o espera solo tus vacaciones, y la isla se reduce a dos o tres nombres.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/best-area-to-buy-property-in-bali/>

EN RESUMEN

Para alquiler por noches, Uluwatu es la zona con más ocupación, un 46,2 % en el año hasta julio de 2026, y Seminyak cobra la tarifa más alta, unos Rp 4,92 millones la noche (AirROI). Las familias se instalan en Umalas, Sanur y Canggu, cerca de los colegios internacionales. La entrada más barata en la costa está en Cemagi, Kedungu o Nyanyi, aunque vender después lleva más tiempo.

46,2 %

ocupación de Uluwatu, la más alta entre las zonas principales

Rp 4,92 M

tarifa media por noche en Seminyak, la más cara de la isla

Rp 36 M

alquiler mensual medio de una villa de 2 dormitorios en Canggu

100–130 min

de Canggu a Ubud en hora punta de tarde

EN ESTE INFORME

01 Primero el uso, después el mapa

02 Cinco usos, cinco listas cortas

03 Núcleo, anillo de expansión y costa emergente

04 Las cifras, zona por zona

- 05 El tiempo de trayecto pesa más que la distancia
- 06 Uluwatu: comprueba el agua y la zonificación antes que las vistas
- 07 Dónde acaban las familias

- 08 Cómo lo cerramos con un cliente
- 09 Qué significa para el comprador
- 10 Preguntas frecuentes
- 11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Primero el uso, después el mapa

La mayoría elige la zona donde pasó sus últimas vacaciones. Eso funciona para dos semanas, cuando lo que importa es tener la playa a 100 metros. Falla para una familia que necesita 20 minutos al colegio, no 45 con tráfico.

Quien lleva un par de años aquí suele moverse hacia el interior. En nuestra cartera de clientes desde 2023, los que empezaron en Canggu terminaron casi siempre en Umalas, Sanur o Pererenan, y se quedaron con Canggu para trabajar y cenar. Si compras para vivir, te puedes ahorrar ese primer año de prueba y error.

Lo que decide el día a día

- El tiempo al colegio y al trabajo en hora punta, conducido a las 5:30 de la tarde, no calculado en un mapa
- Una clínica con médico que hable inglés, abierta por la noche
- De dónde viene el agua, y qué pasa con ella en la temporada seca
- Quién vive en la calle: familias, surfistas o huéspedes de una semana

Lo que parece importante y casi nunca lo es

- La distancia en línea recta a la playa
- El número de cafeterías en un kilómetro a la redonda
- Unas vistas a un arrozal en una parcela que ya está calificada para construir
- La zona que esté de moda esta temporada

Fuente: Observaciones de Rise Real Bali con clientes que se mudaron de zona, 2023–2026

02 / 08

Cinco usos, cinco listas cortas

Cada zona de Bali es una renuncia a algo. Liquidez a la hora de vender cuesta un precio de entrada más alto, una calle tranquila cuesta la playa, y una parcela barata cuesta años hasta que se vende. La tabla junta cada uso con las zonas que mejor lo sirven y dice qué se pierde a cambio.

Dónde comprar en Bali según el uso que le vas a dar

USO	LISTA CORTA	POR QUÉ	QUÉ SE PIERDE
Alquiler por noches	Uluwatu, Seminyak, Canggu	La demanda de huéspedes más profunda de la isla	Entrada cara y mucha competencia
Vivir con hijos	Umalas, Sanur, Canggu	Colegios internacionales y clínicas cerca	Sin playa en Umalas, tráfico en Canggu
Segunda residencia tranquila	Ubud, Sanur, Nusa Dua	Calles calmadas, alquileres más bajos, servicios asentados	Una hora o más hasta la costa de surf desde Ubud
Entrada más barata en la costa	Cemagi, Kedungu, Nyanyi	Suelo bastante por debajo de los precios de Badung	Menos servicios y una venta más lenta a la salida
Salida más fácil	Canggu, Seminyak	El mayor número de compradores	Márgenes ajustados en la tarifa por noche

Fuente: Práctica de Rise Real Bali en compras y visitas, 2023–2026

03 / 08

Núcleo, anillo de expansión y costa emergente

Las zonas de Bali siguen el mismo recorrido. Primero llegan los surfistas, luego las cafeterías, luego las villas, y el precio llega el último. Dónde está una zona en ese recorrido dice más sobre el riesgo que cualquier folleto. Dividimos la costa oeste y sur en tres franjas.

La costa emergente no es un Canggu más barato. Es otro trato: cambias una salida rápida por una entrada más baja y más margen para crecer. Piensa en un horizonte de cinco años o más, y comprueba qué hay ya construido antes de pagar por lo que solo está anunciado.

NÚCLEO

Canggu, Berawa, Seminyak, Uluwatu

Demanda comprobada, servicios completos y la competencia por el alquiler más dura. La entrada es cara, el crecimiento moderado y las villas se venden más rápido que en ningún otro sitio de Bali.

ANILLO DE EXPANSIÓN

Pererenan, Umalas, Seseh, Ungasan

El desbordamiento del núcleo. Las mismas cafeterías quedan a diez minutos y el precio es más bajo, pero la oferta nueva llega deprisa.

COSTA EMERGENTE

Cemagi, Kedungu, Nyanyi

El suelo cuesta, según nuestra estimación, entre un 50 y un 60 % menos que en Badung. Los servicios crecen proyecto a proyecto, así que cada villa carga con más infraestructura propia.

Fuente: Clasificación de zonas de Rise Real Bali, 2023–2026; el descuento de suelo de Tabanan frente a Badung es una estimación nuestra, 2026

Las cifras, zona por zona

Las cifras de alquiler de abajo son la media de todos los alquileres cortos publicados, desde estudios hasta villas de cinco dormitorios. Lee la tarifa y la ocupación juntas. Seminyak cobra más por noche, pero Uluwatu llena ocho puntos más del calendario, y el ingreso del año acaba siendo parecido.

La columna de alquiler largo es nuestra: 480 viviendas anunciadas en alquiler anual. Es mejor guía si vas a vivir en la casa, porque muestra lo que pagarías en vez de comprar. Los precios pedidos no son operaciones cerradas, así que tómalos como techo para negociar.

Alquiler por noches y alquiler largo por zona

ZONA	TARIFA POR NOCHE	OCUPACIÓN	VILLA DE 2 DORM., ALQUILER AL MES
Seminyak	Rp 4,92 M	38,0 %	Rp 40,0 M
Uluwatu	Rp 4,32 M	46,2 %	Rp 62,4 M
Canggu	Rp 3,79 M	36,2 %	Rp 36,0 M
Pererenan	Rp 3,68 M	40,2 %	Rp 37,2 M
Ubud	Rp 2,00 M	36,6 %	Rp 35,0 M
Umalas	—	—	Rp 56,2 M
Nusa Dua	Rp 1,5–1,8 M	≈ 40 %	Rp 29,6 M
Kedungu, Tabanan	—	—	Rp 28,7 M

Fuente: AirROI, agosto de 2025 a julio de 2026, convertido a rupias; Nusa Dua, ventana de AirROI de los 12 meses hasta julio de 2026; alquiler largo, muestra de Rise Real Bali de 480 anuncios, 7 de septiembre de 2026

El tiempo de trayecto pesa más que la distancia

Bali tiene 5.590 km², pero cruzar una parte pequeña puede llevarse toda una tarde. Los mismos 30–35 km entre Canggu y Ubud se hacen en 50–60 minutos antes de las 7:30 de la mañana y en 100–130 minutos entre las 4:30 y las 7:30 de la tarde. De Ubud a Uluwatu se pasan tres horas en la hora punta de la tarde.

Las propias calles de Canggu son el punto más apretado. Un tramo de 5 km que antes llevaba 10–15 minutos ahora pasa de la hora en hora punta, según Bali Discovery en junio de 2026. No hay sitio para ensanchar los carriles, así que hay que organizarse alrededor de eso y no esperar a que se arregle. El túnel y el tranvía planeados están a años vista, como explica nuestra guía de infraestructuras.

Distancias y tiempos de trayecto entre puntos clave

RUTA	KM	FUERA DE HORA PUNTA	HORA PUNTA
Aeropuerto a Nusa Dua	13-17	25-35 min	30-45 min
Aeropuerto a Sanur	18-22	30-45 min	hasta 45 min
Aeropuerto a Uluwatu	20-25	40-60 min	hasta 90 min
Aeropuerto a Ubud	41-44	90 min	hasta 120 min
Canggu a Ubud	30-35	50-60 min	100-130 min
Ubud a Uluwatu	53-55	70-105 min	180 min o más

Un inversor también debe leer esta tabla. Una villa a 90 minutos del aeropuerto compite por huéspedes con cualquier villa a media hora de la llegada, no solo con sus vecinas.

Fuente: Tiempos de ruta de Baliholidaysecrets.com según la hora del día, 2026; Balidriverhub.com, del aeropuerto a Ubud; Bali Discovery, 22 de junio de 2026

06 / 08

Uluwatu: comprueba el agua y la zonificación antes que las vistas

El sur se vende por las vistas al mar y vive del agua y las carreteras. A Badung le faltan unos 1.200 litros de agua por segundo. La tubería submarina conectada en agosto de 2026 cierra alrededor de una cuarta parte de ese déficit, y parte de la península de Uluwatu sigue dependiendo de camiones cisterna en la temporada seca. Pregunta de dónde viene el agua de una villa antes de preguntar por la puesta de sol.

La zonificación es la segunda prueba. En todo Uluwatu, el 26,1 % de los anuncios están en suelo agrícola o protegido, donde no se puede construir ni alquilar legalmente. En julio de 2025 las autoridades derribaron 48 construcciones dentro de la franja de protección costera en Bingin. Ungasan cuesta menos y se siente más tranquilo, pero también comprobamos su zonificación primero, con el método de nuestra guía de zonificación.

- ✓ Agua de red o camión cisterna, y lo que cuesta cada reparto
- ✓ Capacidad eléctrica, porque la piscina y el aire acondicionado necesitan una acometida grande
- ✓ Una licencia de obra (PBG) y un certificado de habitabilidad (SLF) que se puedan ver en papel, no solo una fachada terminada
- ✓ El trayecto al colegio y a la compra a las 7 de la tarde, no a mediodía

Fuente: Déficit de agua de Badung y tubería submarina, agosto de 2026; comprobaciones de zonificación de Rise Real Bali en anuncios de Uluwatu, 2026; derribo en Bingin, 21 de julio de 2025

Dónde acaban las familias

El mapa de una familia se apoya en dos puntos: el colegio y el médico. Canggu Community School da servicio a Canggu, Berawa y Umalas. Bali Island School está en Sanur, y Green School en Sibang, entre Ubud y Denpasar. El trayecto al colegio va a pesar en la decisión más que el alquiler, y las cuotas están en nuestra guía de colegios internacionales.

Sanur suma el clúster médico más nuevo de la isla y un mar tranquilo, protegido por el arrecife, bueno para niños pequeños. Umalas mantiene el colegio de Canggu en una dirección más silenciosa. Ubud va bien para familias que quieren espacio y árboles, aunque los hospitales grandes quedan a 40 minutos o más. Nuestra guía de sanidad repasa hospitales y seguros.

Zonas para familias: colegio, sanidad y alquiler

ZONA	COLEGIO CERCA	SANIDAD	ALQUILER MENSUAL TÍPICO
Sanur	Bali Island School	Clúster médico, hospitales grandes	Apartamento, Rp 27,5 M
Umalas, Kerobokan	Canggu Community School	Clínicas de Canggu y Seminyak	Villa de 2 dorm., Rp 56,2 M
Canggu, Berawa	Canggu Community School	Clínicas en la zona	Villa de 2 dorm., Rp 36,0 M
Ubud, Sibang	Green School	Clínicas locales, hospitales a 40+ min	Villa de 2 dorm., Rp 35,0 M

Fuente: Muestra de alquileres de Rise Real Bali, 7 de septiembre de 2026; ubicación de los colegios según sus propias webs

Cómo lo cerramos con un cliente

Empezamos con una pregunta: ¿qué va a hacer la villa en sus tres primeros años? Después recortamos la lista a dos zonas y sacamos anuncios reales de ambas. Dos villas parecidas con el precio uno al lado del otro suelen zanjar la discusión.

Las páginas de zona traen tarifas, precios de entrada y notas de zonificación. También puedes abrir el catálogo filtrado por zona. Si dudas entre dos zonas vecinas, nuestra comparativa de Canggu frente a Pererenan muestra cómo las pesamos.

- ✓ Define el uso principal y el horizonte de tiempo antes de mirar anuncios
- ✓ Compara el precio de entrada con la media de la zona y pregunta qué justifica la diferencia
- ✓ Calcula la villa con la ocupación que su zona tuvo de verdad el año pasado, no con la proyección del folleto de venta
- ✓ Cuenta las villas nuevas previstas cerca para el año que viene
- ✓ Haz el trayecto diario en hora punta antes de firmar

Qué significa para el comprador

- 01 Elige primero el uso: alquiler, vida familiar, segunda residencia tranquila o entrada baja apuntan a zonas distintas.
- 02 Uluwatu tiene la ocupación más alta, 46,2 %, y Seminyak la tarifa más cara, unos Rp 4,92 millones la noche.
- 03 Las familias van hacia Umalas, Sanur y Canggu por los colegios y las clínicas, no por la playa.
- 04 La costa emergente cambia una salida rápida por una entrada baja: plantea un horizonte de cinco años o más.
- 05 En Uluwatu, comprueba el suministro de agua y la zonificación antes de mirar la vista.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la mejor zona de Bali para comprar una villa de alquiler?

Uluwatu y Seminyak van por delante. Uluwatu llenó el 46,2 % de las noches del año hasta julio de 2026 a unos Rp 4,32 millones la noche, y Seminyak cobró Rp 4,92 millones con un 38,0 % de ocupación (AirROI). Canggu tiene más compradores cuando llega el momento de vender, pero la competencia por el huésped es la más dura.

¿Dónde viven las familias extranjeras en Bali?

Sobre todo en Umalas, Canggu y Sanur, porque ahí están Canggu Community School y Bali Island School. Las familias que quieren Green School viven en torno a Ubud y Sibang. Sanur también tiene el clúster médico más nuevo y un mar tranquilo para niños pequeños.

¿Cuál es la zona más barata de la costa de Bali?

Cemagi, Kedungu y Nyanyi, al noroeste de Canggu, en el lado de Tabanan, donde el suelo cuesta, según nuestra estimación, entre un 50 y un 60 % menos que en Badung. A cambio hay menos servicios y la venta es más lenta, así que conviene plantear un horizonte de cinco años o más.

¿Es realista vivir en Ubud y trabajar en Canggu?

Es posible, pero cansa. El trayecto lleva 50–60 minutos a primera hora de la mañana y 100–130 minutos en la hora punta de la tarde. La mayoría de quienes hacen esa ruta a diario se mudan antes de un año.

¿Qué hay que comprobar antes de comprar en Uluwatu?

De dónde viene el agua, porque parte de la península usa camiones cisterna en la temporada seca, y la zonificación de la parcela. En todo Uluwatu, el 26,1 % de los anuncios están en suelo agrícola o de conservación, donde construir y alquilar son ilegales.

¿En qué zona de Bali se vende una villa más rápido?

Canggu y Seminyak tienen el mayor número de compradores, así que una villa bien ubicada allí se vende antes. Las zonas emergentes como Kedungu tardan más, porque todavía hay menos compradores mirando ahí.

Cómo lo sabemos

La tarifa por noche y la ocupación son medias de AirROI por zona para los doce meses desde agosto de 2025, convertidas a rupias. La fila de Nusa Dua usa la ventana anterior de doce meses de AirROI, hasta julio de 2026. El alquiler largo es la mediana de 480 precios pedidos que recogimos a primeros de septiembre de 2026. Los tiempos de trayecto salen de guías de transporte que cronometran cada ruta por hora, y no los hemos conducido nosotros. Las franjas de núcleo, anillo de expansión y costa emergente son una clasificación propia, no una división oficial, porque administrativamente Bali son ocho regencias y la ciudad de Denpasar. Los porcentajes de zonificación salen de nuestras comprobaciones de anuncios, y cada parcela concreta necesita su propia comprobación contra el plan urbanístico (RDTR) y el registro antes de pagar una señal.

- AirROI, rendimiento del alquiler por noches por zona, agosto de 2025 a julio de 2026
- Muestra de alquiler largo de Rise Real Bali, 480 anuncios, 7 de septiembre de 2026
- Baliholidaysecrets.com, tiempos de ruta según la hora del día, 2026; Balidriverhub.com, del aeropuerto a Ubud
- Bali Discovery, tráfico en Canggu, 22 de junio de 2026
- Déficit de agua de la regencia de Badung y tubería submarina, agosto de 2026
- Comprobaciones de zonificación y clasificación de zonas de Rise Real Bali, 2023–2026

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/best-area-to-buy-property-in-bali/