



RENTABILIDAD · HOTEL BOUTIQUE

Invertir en un hotel boutique en Bali: licencias, costes y rentabilidad

29 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Rentabilidad

Un extranjero puede ser dueño al cien por cien de un hotel pequeño en Bali, pero solo si la licencia encaja con el negocio. Te equivocas de sociedad o de aforo, y el proyecto entero queda fuera de la ley antes de que entre el primer huésped.

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

EN RESUMEN

Sí, si licencias bien el proyecto. Un extranjero puede ser propietario íntegro de un hotel boutique en Bali a través de una PT PMA con un código de hotel con estrellas o de villas con servicio, no con la licencia de pondok wisata que citan la mayoría de las guías. Un edificio de 8 habitaciones y 500 m² cuesta entre Rp 4.000 y 6.000 millones y se recupera en 3,4–5,5 años, según la ocupación.

Rp 8–12 millones/m²

coste de construcción listo para alquilar, acabado de gama media

100 %

capital extranjero permitido en un hotel con estrellas a través de una PT PMA

67,29 %

ocupación de los hoteles con estrellas en Bali, julio de 2026 (BPS)

10 %

tipo máximo del PBJT sobre los ingresos por habitación

EN ESTE INFORME

01 Lo que cuesta construir un hotel pequeño

02 La licencia que atasca a los inversores extranjeros

03

Montar la sociedad

04

La cadena de permisos, una vez la sociedad está lista

05

Cómo es la ocupación real

06

El primer impuesto es sobre los ingresos, no sobre el beneficio

07

Un modelo de recuperación en ocho habitaciones

08

Lo que los operadores subestiman

09

Calcula los números contra un terreno real

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

01 / 09

Lo que cuesta construir un hotel pequeño

En Bali los constructores presupuestan un hotel por metro cuadrado, no por habitación. Hay cuatro niveles de acabado, y entre el más barato y el más cuidado hay casi el triple de diferencia.

Una obra básica arranca en Rp 6–8 millones por m², suficiente para un hostel económico pero escaso para un huésped que ha elegido Bali en vez de un albergue. El nivel listo para alquilar, el suelo real de cualquier proyecto que se venda como boutique, cuesta Rp 8–12 millones. Los acabados premium llegan a Rp 12–15 millones, y un estándar de marca internacional supera los Rp 15 millones.

Y eso es solo la obra. El terreno, los permisos y el mobiliario van aparte, y en la costa sur de Bali el terreno suele costar más que el edificio.

Presupuesto de construcción de un hotel de 500 m², por nivel de acabado

NIVEL	RP POR M²	PRESUPUESTO EN 500 M²
Obra básica	6–8 millones	Rp 3.000–4.000 millones
Listo para alquilar	8–12 millones	Rp 4.000–6.000 millones
Premium	12–15 millones	Rp 6.000–7.500 millones
Estándar de marca internacional	15 millones +	Rp 7.500 millones +

Fuente: Rumavi, Bukit Vista y Sammastudio, rangos de coste de construcción en Bali, 2026

02 / 09

La licencia que atasca a los inversores extranjeros

La mayoría de las guías sobre pequeños hoteles en Bali hablan del código KBLI 55130, pondok wisata, un formato de tipo hostel familiar con un tope de cinco habitaciones y pensado para el desarrollo económico local. Es una licencia rápida y sencilla. También está reservada por completo a ciudadanos indonesios. Una PT PMA no puede tenerla, y montarla a través de un testaferro es nulo por el artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica. La norma provincial de Bali 4/2026 cierra aún más ese atajo.

Para un extranjero, la sociedad tiene que ser una PT PMA, y la licencia tiene que corresponder a una clasificación real de hotel, no a un hostel familiar. Los códigos de hotel con estrellas, KBLI 55111 a 55112, admiten capital cien por cien extranjero según la Lista Positiva de Inversión de Indonesia (Reglamento Presidencial 10/2021). Las categorías de alojamiento de gama baja, incluidas las de una estrella y las económicas, quedan reservadas para asociarse con pequeñas empresas indonesias, así que una sociedad íntegramente extranjera no pasa por ahí.

Hay un camino intermedio que usan muchos operadores pequeños: licenciar el proyecto como villas con servicio (KBLI 55193) en vez de como hotel. Así mantienes el aforo, la marca y la experiencia boutique, dentro de un código que sí está abierto a una sociedad de capital extranjero. Confirma el código exacto contra tu plan de negocio antes de diseñar el edificio, no después.

Los mínimos de habitaciones para la clasificación con estrellas se eliminaron hace años; un proyecto pequeño y bien gestionado puede clasificar por servicio e instalaciones, no por un número fijo de puertas (Reglamento del Ministerio de Turismo PM.53/HM.001/MPEK/2013).

Fuente: Registro de clasificación empresarial kbli.co.id, 2026; Reglamento Presidencial 10/2021 (Lista Positiva de Inversión); Sah News, guía de clasificaciones empresariales, 2026

03 / 09

Montar la sociedad

Una PT PMA registrada a través de OSS necesita un capital desembolsado mínimo de Rp 2.500 millones. También necesita un plan de inversión de más de Rp 10.000 millones por código y ubicación, sin contar terreno ni edificios, según el Reglamento BKPM 5/2025, en vigor desde octubre de 2025. En un proyecto hotelero del tamaño de esta guía, ese mínimo de capital suele quedar bastante por debajo del presupuesto de obra, así que no es la traba real. Lo que sí decide todo es acertar con el código KBLI antes de constituir la sociedad.

La sociedad recibe un derecho de superficie (HGB) sobre el terreno, con una duración de hasta 80 años en tramos según las normas sobre suelo del Estado, nunca en plena propiedad. El beneficio dentro de la sociedad tributa al 22 % general, y los dividendos que salen del país llevan una retención del 20 %, salvo que un convenio fiscal la reduzca. En España no existe una figura equivalente a la PT PMA: se abre una sociedad limitada sin exigencia de capital extranjero mínimo, y el terreno se compra en plena propiedad. Ese trámite adicional, sociedad de inversión extranjera más derecho de superficie en vez de propiedad, es lo primero que sorprende a un inversor que viene de montar un hotel en la Costa del Sol o en Baleares.

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025; Ley del Impuesto sobre la Renta 7/2021

La cadena de permisos, una vez la sociedad está lista

Cuatro aprobaciones van en orden, y saltarte una bloquea la siguiente. El PKKPR confirma que el terreno está en una zona que admite uso comercial. El PBG es la licencia de obra. El SLF certifica que el edificio terminado es seguro para ocuparlo, y legalmente ningún huésped puede entrar antes de que se emita. La licencia de actividad, tramitada a través de OSS y con un número NIB, autoriza la actividad hotelera en sí, aparte del edificio.

El SLF tarda más de lo que suele contemplar el calendario de obra, a menudo semanas después de la entrega del contratista. Deja ese margen en la fecha de apertura, no en el calendario de marketing.

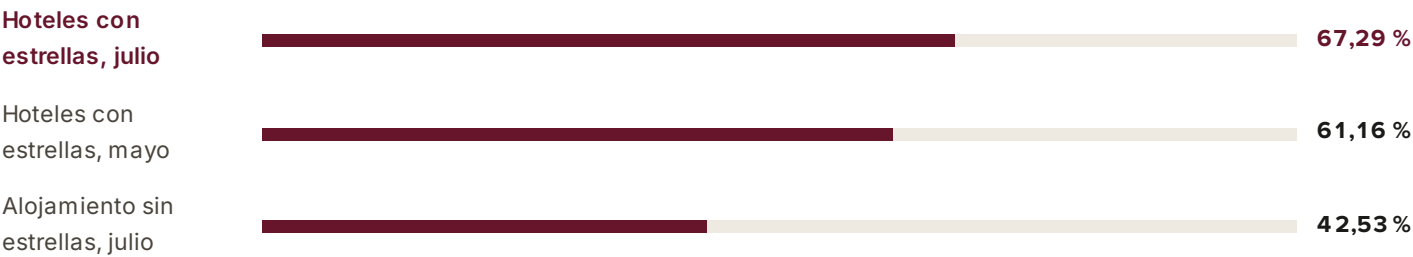
Fuente: Emerhub, Bukit Vista y LegalMP, cadena de licencias de alojamiento en Bali, 2025–2026

Cómo es la ocupación real

Los hoteles con estrellas de Bali llegaron al 67,29 % de ocupación en julio de 2026, frente al 61,16 % de mayo y al 64,87 % de junio, según la agencia nacional de estadística de Indonesia. El alojamiento sin estrellas, la franja más parecida a un boutique independiente sin motor de reservas de una cadena detrás, se quedó en 42,53 % ese mismo mes.

Lee bien la diferencia. Los hoteles de marca llenan habitaciones con programas de fidelización y contratos corporativos que un proyecto nuevo e independiente aún no tiene. Modela tu primer año más cerca de la cifra sin estrellas, y trata el número de los hoteles con estrellas como un techo al que crecer, no como punto de partida.

Ocupación en Bali, 2026



El alojamiento sin estrellas incluye hostales, hoteles económicos y viviendas de huéspedes sin clasificación.

Fuente: BPS-Statistics Indonesia, provincia de Bali, notas de prensa de turismo, mensuales, 2026

El primer impuesto es sobre los ingresos, no sobre el beneficio

Los ingresos por habitación llevan PBJT, un impuesto regional con tope del 10 % según la Ley 1/2022. Badung, donde está la mayoría de los hoteles de la costa sur, cobra el 10 % completo por su propia Perda 7/2023. Se calcula sobre lo que paga el huésped, antes de descontar ningún gasto, así que entra en el modelo como una línea más de encima, no como una nota a pie de página.

Bali recaudó Rp 6 billones en PBJT solo en agosto de 2026, un 12,4 % más que un año antes y más del 45 % de los ingresos presupuestarios de la provincia ese mes. Encima del PBJT, la PT PMA paga el 22 % de impuesto de sociedades sobre lo que queda tras los gastos, y el 20 % de retención si el beneficio sale del país como dividendo.

10 %	Rp 6 billones	+12,4 %
PBJT máximo sobre los ingresos por habitación en Badung	PBJT recaudado en toda Bali, agosto de 2026	crecimiento de esa recaudación, interanual

Fuente: klikpajak.id y balipajak.com, citando la Ley 1/2022 y la Perda 7/2023 de Badung; Antara News Bali, datos de agosto de 2026

Un modelo de recuperación en ocho habitaciones

No existe una cifra oficial de recuperación de la inversión para un hotel boutique en Bali; cada número que encuentres en internet es de una consultora que vende diseño o construcción. Aquí va el nuestro, con cada supuesto nombrado para que metas los tuyos.

Toma un edificio de 8 habitaciones, listo para alquilar, de Rp 4.950 millones, el punto medio del nivel de arriba, terreno aparte. Supón una tarifa media diaria de Rp 1,24 millones, en línea con lo que cobra un boutique independiente bien valorado en Booking y Airbnb en Canggu o Uluwatu. Después de gastos de operación, gestión y los impuestos de arriba, supón que el proyecto se queda con la mitad de sus ingresos, una cifra conservadora de planificación, no un estándar del sector.

Recuperación de Rp 4.950 millones, tres escenarios de ocupación

OCUPACIÓN	INGRESOS AL AÑO	TRAS GASTOS E IMPUESTOS	RECUPERACIÓN
50 %	Rp 1.810 millones	≈ Rp 900 millones	≈ 5,5 años
65 %, nivel del verano de 2026	Rp 2.350 millones	≈ Rp 1.180 millones	≈ 4,2 años
80 %	Rp 2.890 millones	≈ Rp 1.450 millones	≈ 3,4 años

Esto ilustra el mecanismo, no es una previsión para tu proyecto. Tu propia tarifa, tu estructura de costes y tu carga fiscal moverán cada una de estas líneas.

Fuente: Cálculo nuestro, construido sobre los niveles de arriba y los datos de ocupación de BPS; no es asesoramiento de inversión

08 / 09

Lo que los operadores subestiman

El presupuesto de obra es la mitad fácil del modelo. Los proyectos suelen retrasarse en la gestión después de abrir, no durante la construcción.

Suele estar en el plan

- personal de recepción o una gestora
- gasto en marketing y comisión de los canales de reserva
- una reserva de caja para la temporada baja
- renovar mobiliario y equipos cada tres o cinco años

Suele faltar

- cuánto tarda realmente el SLF una vez acabada la obra
- el vaivén estacional de la ocupación a lo largo del año
- el riesgo de que retiren el anuncio de las plataformas sin un NIB verificado después del 1 de agosto de 2026
- que el PBJT es un impuesto sobre los ingresos, no sobre el beneficio

Fuente: Revisión de Rise Real Bali de proyectos de alojamiento pequeños en Bali; el plazo del NIB es canon del sitio según la normativa vigente

09 / 09

Calcula los números contra un terreno real

El coste del terreno, la zonificación y el código KBLI correcto mueven el modelo más que el nivel de acabado. Mándanos una parcela o un edificio existente y comprobamos la clasificación antes de que te comprometas con un diseño.

Mira las zonas donde más demanda hay para hostelería, o empieza por el catálogo completo si una estructura de villas con servicio encaja mejor con tu plan que una licencia de hotel.

Qué significa para el comprador

- 01

Un hotel listo para alquilar de 500 m² cuesta entre Rp 4.000 y 6.000 millones de construcción, sin contar terreno ni permisos.
- 02

El código de hostel familiar (KBLI 55130) es solo para ciudadanos indonesios; una PT PMA extranjera necesita un código de hotel con estrellas o una licencia de villas con servicio.
- 03

La ocupación de los hoteles con estrellas llegó al 67,29 % en julio de 2026, pero un proyecto nuevo e independiente debería modelar más cerca del 42,53 % del primer año.
- 04

El PBJT se lleva hasta el 10 % de los ingresos antes de descontar ningún gasto, y el impuesto de sociedades se lleva el 22 % de lo que queda.

Preguntas frecuentes

¿Puede un extranjero ser dueño de un hotel boutique en Bali?

Sí, a través de una PT PMA con una licencia de hotel adecuada. El código de hotel familiar (KBLI 55130) con el que empiezan muchos operadores pequeños está reservado a ciudadanos indonesios; una sociedad de capital extranjero necesita una clasificación de hotel con estrellas (KBLI 55111–55112) o una licencia de villas con servicio (KBLI 55193).

¿Cuánto cuesta construir un hotel pequeño en Bali?

Un edificio de 500 m² cuesta Rp 3.000–4.000 millones en un acabado básico, Rp 4.000–6.000 millones listo para alquilar, y Rp 6.000–7.500 millones con un estándar premium, sin contar terreno, permisos ni mobiliario (Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio, 2026).

¿Qué permisos necesita un hotel antes de abrir?

PKKPR para la zonificación, PBG para construir, SLF para certificar que el edificio terminado es seguro para ocuparlo, y una licencia de actividad emitida por OSS con un número NIB. Ningún huésped puede entrar legalmente antes de que se emita el SLF.

¿Cuánto tarda en recuperarse la inversión en un hotel pequeño?

En nuestro modelo, para un proyecto de 8 habitaciones y Rp 4.950 millones, la recuperación va de unos 3,4 años con el 80 % de ocupación a unos 5,5 años con el 50 %. Es una ilustración del mecanismo, no una garantía para un terreno concreto.

¿Qué impuestos paga un hotel en Bali sobre los ingresos por habitación?

Hasta un 10 % de PBJT sobre los ingresos brutos por habitación, cobrado antes de descontar gastos, más el 22 % de impuesto de sociedades sobre el beneficio de la PT PMA y el 20 % de retención si el beneficio sale de Indonesia como dividendo.

Cómo lo sabemos

Los costes de construcción vienen de un rango consolidado entre varias consultoras de obra en Bali, no de un estándar oficial único; pide presupuesto a tu propio contratista antes de comprometerte. Los datos de ocupación son notas oficiales de BPS-Statistics Indonesia para la provincia de Bali. El análisis de propiedad por código KBLI sigue la Lista Positiva de Inversión del Reglamento Presidencial 10/2021 y los registros de clasificación empresarial vigentes; los límites de propiedad pueden cambiar, y el código exacto debe confirmarse con un consultor con licencia antes de constituir la sociedad. La tabla de recuperación es un modelo propio con supuestos nombrados (tarifa media, reparto de costes) y no es asesoramiento de inversión. Las cifras fiscales siguen la Ley 1/2022, la Perda 7/2023

de Badung y la Ley del Impuesto sobre la Renta; un asesor fiscal local debe confirmar los tipos para una regencia concreta antes de construir.

- Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio — rangos consolidados de coste de construcción en Bali, 2026
- Registro de clasificación empresarial kbli.co.id; Reglamento Presidencial 10/2021 (Lista Positiva de Inversión), 2026
- Emerhub, Bukit Vista, LegalMP — cadena de licencias de alojamiento en Bali, 2025–2026
- BPS-Statistics Indonesia, provincia de Bali — notas de prensa de turismo y ocupación, 2026
- klikpajak.id, balipajak.com — Ley 1/2022 y Perda 7/2023 de Badung sobre PBJT; Antara News Bali, agosto de 2026
- Reglamento BKPM 5/2025 sobre los requisitos de capital de la PT PMA

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/hotel-boutique-en-bali/