

COSTES · CONSTRUCCIÓN

Cuánto cuesta construir una villa en Bali: precio por m² y las partidas que se suman

24 de septiembre de 2026 · 12 min de lectura · Estudios de mercado

Los contratistas indonesios piden entre Rp 5,5 y 28 millones por m² por construir una villa, según las calidades y según quién presupueste. Y el precio por metro es lo de menos: la piscina, el arquitecto, las licencias, los muebles y un terreno en pendiente pueden añadir otra mitad.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/cost-to-build-a-villa-in-bali/>

EN RESUMEN

Construir una villa en Bali cuesta unos Rp 5,5–15 millones por m² con contratistas indonesios y Rp 15–44 millones por m² con empresas de gestión occidental, sin el suelo (tarifas de 2026). Cimentación y estructura se llevan el 30–35 % del presupuesto, los muebles añaden otro 20–35 %, y los materiales de construcción subieron un 9,52 % en el año hasta agosto de 2026 (BPS).

Rp 5,5–15 millones

coste de obra por m², contratistas indonesios, 2026

30–35 %

parte del presupuesto que va a cimentación y estructura

+9,52 %

materiales de construcción, agosto de 2026 frente a un año antes (BPS)

10–16 meses

de obra, de la cimentación a la entrega

EN ESTE INFORME

01 Por qué el precio por m² dice tan poco

02 Cómo se reparte el presupuesto por fases

03

La piscina va en su propia partida

04

El arquitecto, las licencias y los plazos

05

Mano de obra y materiales

06

Un presupuesto de ejemplo: villa de 200 m² sobre suelo arrendado en Pererenan

07

Cómo pagar al contratista y dónde se desvía el presupuesto

08

Construir o comprar

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

Por qué el precio por m² dice tan poco

Pide precio por metro cuadrado a cinco constructores y tendrás cinco respuestas. Un contratista indonesio anuncia la calidad económica a Rp 5,5–7,5 millones por m², la media a Rp 7,5–10 millones y la alta desde Rp 10 millones. Otro pide Rp 9–12, 13–18 y 19–28 millones por los mismos tres niveles.

Las empresas de gestión occidental cotizan en moneda extranjera. Pasados a rupias, sus niveles salen a Rp 15–19, 21–28 y 32–44 millones por m². Nadie explica por qué cuestan el doble o el triple. Una parte son gastos generales y dirección de obra; otra, más grande, los acabados importados. El resto depende de quién sea el cliente.

Una gestora de Bali se niega a publicar ninguna tarifa. Su argumento: no existe una media verificable para toda la isla en 2026, solo un presupuesto con mediciones y ofertas que compiten entre sí. Estamos de acuerdo. Si vienes de España, trata el precio por metro como allí tratarías el de una obra nueva: sirve para hacerse una idea, no para firmar.

Quién pide qué, coste de obra por m² sin el suelo

FUENTE	ECONÓMICA	MEDIA	ALTA
Contratista indonesio A	Rp 5,5–7,5 millones	Rp 7,5–10 millones	desde Rp 10 millones
Contratista indonesio B	Rp 9–12 millones	Rp 13–18 millones	Rp 19–28 millones
Empresas occidentales, pasado a rupias	Rp 15–19 millones	Rp 21–28 millones	Rp 32–44 millones o más

Fuente: PT Casa Sinergi Abadi, 27 de octubre de 2025; JasaBangunVilla, 26 de junio de 2026; guías de costes de Balitecture y Bukit Vista, marzo–junio de 2026; pasado a rupias al cambio que usa la web

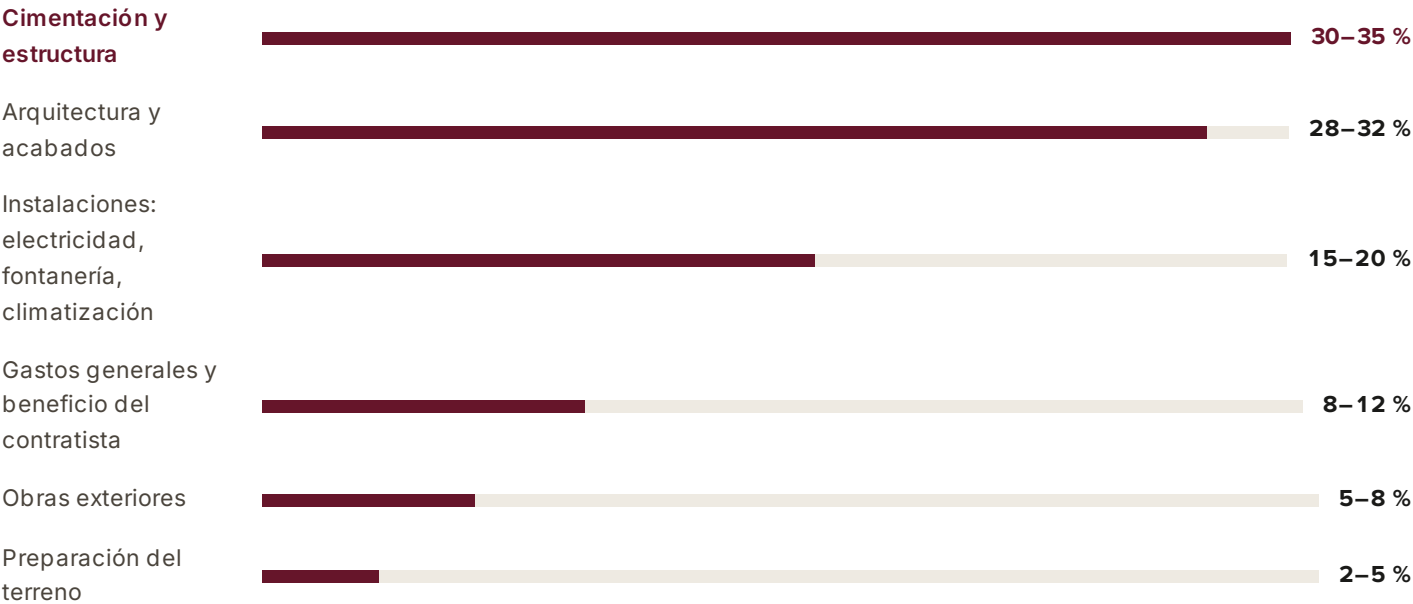
Cómo se reparte el presupuesto por fases

El peso de cada fase se mueve menos que el precio por metro, así que sirve mejor para revisar un presupuesto. El cálculo estándar indonesio pone la preparación del terreno en el 2–5 %, cimentación y estructura en el 30–35 %, arquitectura y acabados en el 28–32 % e instalaciones (electricidad,

fontanería y climatización) en el 15–20 %. Las obras exteriores se llevan el 5–8 % y los gastos generales y el beneficio del contratista, el 8–12 %, con un 5–10 % de imprevistos encima.

En las villas de alquiler de Bali pesan más los acabados y la piscina. Un presupuesto típico de villa pone la estructura en el 18–22 %, los acabados en el 25–30 % y piscina y jardín en el 8–12 %. Si te llega un presupuesto con la estructura en el 15 % y los acabados en el 45 %, no tienen por qué estar engañándote. Pregunta qué hay dentro de la partida de acabados y si la fontanería ha ido a parar ahí.

Peso estándar de cada fase, punto medio de cada horquilla



El 5–10 % de imprevistos va aparte de estos porcentajes.

Fuente: Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, 1 de agosto de 2026; JasaBangunVilla, 26 de junio de 2026

03 / 08

La piscina va en su propia partida

Casi ningún precio por metro incluye la piscina. Las tarifas indonesias de 2026 van por m² de lámina de agua: Rp 3,5–4 millones por una piscina de skimmer básica, Rp 4–5,5 millones por una de skimmer de gama alta, Rp 5,5–7 millones por una desbordante y Rp 7–12 millones por un borde infinito.

Una piscina de skimmer de 4 × 8 m, 32 m² de agua, sale a Rp 155–200 millones. Una desbordante de 5 × 12 m cuesta Rp 400–530 millones. Las empresas occidentales cotizan la misma piscina de 4 × 8 m a unos Rp 265–390 millones. La desbordante trae además un vaso de compensación y más fontanería, que tendrás que mantener mientras tengas la villa.

**Rp 155–200
millones**

piscina de skimmer de 4 × 8 m

**Rp 400–530
millones**

piscina desbordante de 5 ×
12 m

11 semanas

para construir una piscina
desbordante

Fuente: Kontraktor Kolam Renang Bali, tarifa del 26 de julio de 2026; PT Casa Sinergi Abadi, 27 de octubre de 2025; estimaciones occidentales de Bukit Vista, 2026

04 / 08

El arquitecto, las licencias y los plazos

Los arquitectos en Bali cobran el 5–12 % del coste de obra, y lo habitual es contar con un 8 %. El anteproyecto se lleva cerca del 40 % de los honorarios, el proyecto de ejecución el 30 % y la dirección de obra otro 30 %. La delegación de Bali del Instituto de Arquitectos de Indonesia publica una escala que va del 6,5–8 % en presupuestos pequeños al 1–1,5 % en los muy grandes.

Necesitas la licencia de obra (PBG) antes de empezar y el certificado de habitabilidad (SLF) al terminar. La administración local cobra una tasa por el PBG con una fórmula que combina superficie, un índice de ubicación y un coste estándar de edificación, y los gestores de licencias piden Rp 3–12 millones por una vivienda. Según el PP 16/2021, la revisión técnica debería acabar en 28 días hábiles, pero un expediente residencial tarda en la práctica 20–45 días hábiles. El SLF añade Rp 2–5 millones y en una vivienda vale 20 años.

Cuenta con unos tres meses de proyecto, uno o dos de licencias y 10–16 meses de obra. Todo junto son 12–18 meses, y es tiempo sin ingresos por alquiler. La guía del PBG y el SLF explica el papeleo, y la guía de zonificación, si en la parcela se puede construir una villa para alquilar.

Fuente: Escala de honorarios de IAI Bali; Bali Zero, 17 de febrero de 2026; PP 16/2021 sobre edificación; Kaizen Enjiniring, diciembre de 2025; Izin Gedung, 23 de abril de 2026

05 / 08

Mano de obra y materiales

La mano de obra sigue siendo barata, aunque el salario mínimo suba. El mínimo de Badung para 2026 es de Rp 3.791.002 al mes, un 7,26 % más que en 2025 y el más alto de Bali. Las tarifas diarias estándar en Indonesia son Rp 80.000–100.000 para un peón, Rp 110.000–140.000 para un albañil y Rp 125.000–185.000 para un encargado.

Algunos presupuestos de Bali dan en cambio Rp 500.000–1 millón al día. Lo más probable es que sea el precio de una cuadrilla y no de un trabajador, pero las fuentes no lo aclaran, así que damos las dos cifras. Los materiales son el coste que más rápido se mueve. Según BPS, los precios mayoristas de materiales de construcción subieron un 9,52 % en agosto de 2026 frente a un año antes, con el asfalto, el acero corrugado, la grava, la arena y el cemento a la cabeza. Si tienes un presupuesto de hace un año, pide que lo rehagan en lugar de subirlo a ojo.

Fuente: Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025 sobre salarios mínimos de 2026; Radar Bali y Kompas, diciembre de 2025; índice de precios mayoristas de BPS, publicado el 1 de septiembre de 2026, según CNBC Indonesia

06 / 08

Un presupuesto de ejemplo: villa de 200 m² sobre suelo arrendado en Pererenan

Así se suman las partidas en una villa de dos o tres dormitorios y 200 m² de calidad media. Tomamos Rp 9 millones por m² de obra, una piscina de skimmer de 4 × 8 m, el arquitecto al 8 %, los muebles al 25 % del coste de obra y un 10 % de imprevistos. La casa sale a unos Rp 2.800 millones sin el suelo.

Ahora añade el suelo. Un leasehold de 25 años sobre 3 áreas a Rp 35 millones por área y año cuesta unos Rp 2.600 millones por adelantado. El total ronda los Rp 5.400 millones. En nuestro catálogo, la mediana de las villas terminadas de tres dormitorios en Canggu es de Rp 7.510 millones, así que construir ahorra sobre el papel algo más de una cuarta parte. Ese ahorro lo pagas con 12–18 meses de tu tiempo, el riesgo de obra y un año y medio sin alquiler.

Nuestro ejemplo, villa de 200 m², calidad media

PARTIDA	BASE	COSTE
Obra	200 m² × Rp 9 millones	Rp 1.800 millones
Piscina de skimmer de 4 × 8 m	punto medio de la tarifa	Rp 180 millones
Arquitecto	8 % de la obra	Rp 140 millones
PBG, SLF y tramitación	presupuestos de gestores	Rp 20 millones
Muebles y electrodomésticos	25 % de la obra	Rp 450 millones
Imprevistos	10 % de la obra	Rp 180 millones
Subtotal casa		Rp 2.770 millones
Leasehold del suelo, 3 áreas durante 25 años	Rp 35 millones por área y año	Rp 2.630 millones
Total		Rp 5.400 millones

Los contratistas dicen que construir cuesta un 30–40 % menos que comprar terminado. Son parte interesada, pero la cifra sirve como techo razonable del margen de una promotora. Nuestro ejemplo se queda en cerca del 28 %.

Fuente: Ejemplo de Rise Real Bali con las tarifas de arriba; horquilla de arrendamiento del suelo de Brighton para Canggu y Pererenan, febrero de 2026; catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

Cómo pagar al contratista y dónde se desvía el presupuesto

Un contrato normal lleva un anticipo del 10–20 % y después pagos por fases comprobadas. Un 5 % de retención se queda contigo hasta que se reparen los defectos, con una garantía de 3 a 12 meses, la misma lógica que la retención de garantía de las obras en España. En las obras sobre plano de Bali, un calendario habitual es 20 % a la firma, 20 % en cada una de las fases de cimentación, estructura y acabados, 15 % al terminar la obra y 5 % tras reparar los defectos.

En la entrega, la retención es lo único que todavía tienes en la mano, así que no la sueltes antes de tiempo. Los presupuestos se desvían casi siempre en los mismos sitios. En pendiente, los muros de contención pueden comerse el 15–25 % del presupuesto. Subir materiales al Bukit o a la montaña cuesta más. Los muebles, el generador y el tratamiento de agua no entran en el precio por metro, y el 5–10 % de imprevistos casi siempre se gasta.

Antes de firmar con un constructor

- Anticipo del 20 % o menos
- Retención del 5 % hasta que se reparen los defectos
- Imprevistos como partida propia
- Certificado de contratista SBU en vigor, de la categoría que corresponde al importe de tu obra
- Muebles, generador y tratamiento de agua presupuestados aparte

Señales de alarma en un presupuesto

- La mitad del contrato por adelantado
- Sin cláusula de retención
- Una cantidad global sin mediciones
- Ni una palabra sobre las licencias

Fuente: Nikifour, 24 de agosto de 2026; Bali Zero, 17 de febrero de 2026; Perizinan Usaha sobre la certificación SBU, 9 de abril de 2026

Construir o comprar

Construir tiene sentido si ya tienes el suelo, puedes pasar tiempo en la isla y no necesitas ingresos por alquiler durante un año y medio. Si no, compara antes con villas terminadas y sobre plano. Para lo terminado, cuánto cuesta una villa da precios por zona y número de dormitorios; el precio del terreno cubre la parcela, y comprar sobre plano explica cómo el calendario de pagos de una promotora reparte el riesgo de obra. O recorre el catálogo.

Qué significa para el comprador

- 01 El precio por m² da el orden de magnitud. El presupuesto se hace con mediciones.
- 02 Revisa un presupuesto por el peso de cada fase: estructura 30–35 %, acabados 28–32 %.

-
- 03** La piscina, los muebles, el generador y el tratamiento de agua van fuera del precio por m².
-
- 04** Los materiales subieron un 9,52 % en un año. Pide que rehagan un presupuesto viejo; no lo actualices a ojo.
-

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta construir una villa en Bali por metro cuadrado?

Los contratistas indonesios piden unos Rp 5,5–15 millones por m² según calidades, y algunos llegan a Rp 28 millones. Con empresas de gestión occidental sale a unos Rp 15–44 millones por m². El suelo, la piscina, las licencias y los muebles van aparte.

¿Qué no incluye el precio por metro cuadrado?

El suelo, las licencias, el arquitecto, la piscina, el jardín, el tratamiento de agua, el generador, los muebles y los electrodomésticos. Solo muebles y electrodomésticos suman un 20–35 % al coste de obra.

¿Cuánto cuesta construir una piscina en Bali?

Una piscina de skimmer de 4 × 8 m cuesta Rp 155–200 millones según las tarifas indonesias de 2026. Una desbordante de 5 × 12 m sale a Rp 400–530 millones. El borde infinito, a Rp 7–12 millones por m² de lámina de agua, es la opción más cara.

¿Cuánto se tarda en construir una villa en Bali?

Unos 10–16 meses de la cimentación a la entrega, y 12–18 meses contando proyecto y licencias. La revisión de la licencia de obra (PBG) debería durar hasta 28 días hábiles según el PP 16/2021, y en la práctica es normal que tarde 20–45.

¿Sale más barato construir o comprar una villa en Bali?

Sobre el papel, construir suele costar un 25–40 % menos que comprar una villa terminada comparable. El ahorro viene con 12–18 meses sin ingresos por alquiler, el riesgo de obra y mucho tiempo tuyo.

Cómo lo sabemos

Los precios por m² salen de seis fuentes: tarifas de 2026 de contratistas indonesios y guías de costes de empresas de gestión occidental. La diferencia de dos a tres veces entre ellas se muestra, no se promedia. El peso de cada fase sigue dos guías independientes de presupuestos por partidas. Los precios de piscinas son tarifas de contratistas de Bali fechadas entre octubre de 2025 y julio de 2026.

Los plazos de licencias siguen el PP 16/2021 y la experiencia publicada de profesionales. La subida de materiales es el índice de precios mayoristas de construcción de BPS publicado el 1 de septiembre de 2026. Los salarios mínimos son los del decreto del Gobernador de Bali para 2026. Las tarifas diarias aparecen en dos versiones porque las fuentes no aclaran su base. El presupuesto de ejemplo es ilustrativo: una parcela real necesita su propio presupuesto con mediciones. Las cotizaciones en moneda extranjera aparecen en rupias al cambio estándar de la web. No valoramos a ningún contratista.

- BPS, índice de precios mayoristas de materiales de construcción, publicación del 1 de septiembre de 2026, según CNBC Indonesia
- Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025 sobre salarios mínimos de 2026
- PP 16/2021 sobre edificación y el sistema SIMBG
- IAI Bali, escala de honorarios de arquitectos
- Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, 1 de agosto de 2026
- PT Casa Sinergi Abadi, 27 de octubre de 2025; JasaBangunVilla, 26 de junio de 2026
- Balitecture y Bukit Vista, guías de costes de construcción en Bali, 2026
- Kontraktor Kolam Renang Bali, tarifas de piscinas, 2026
- Bali Zero, 17 de febrero de 2026; Kaizen Enjiniring, diciembre de 2025

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/cost-to-build-a-villa-in-bali/