

PRECIOS · VILLAS

¿Cuánto cuesta una casa en Bali?

Precios por zona, tamaño y presupuesto

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

· Paso 1 de 4

Una villa de dos dormitorios con piscina en Bali suele anunciarse entre Rp 4.500 y 6.600 millones, y una de tres, entre Rp 6.400 y 12.200 millones. El precio lo marcan, por este orden, los dormitorios, la zona y los años de leasehold que le quedan.

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

EN RESUMEN

La villa mediana de nuestro catálogo en Bali cuesta Rp 5.580 millones y el apartamento mediano, Rp 2.420 millones (catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026). Casi todas las villas de un dormitorio se anuncian entre Rp 2.600 y 4.000 millones. Al precio súmale cerca de un 10 %: notario, muebles y un colchón de caja para el primer año.

Rp 5.580 millones

precio mediano de una villa en nuestro catálogo, septiembre de 2026

Rp 2.420 millones

precio mediano de un apartamento

Rp 41,8 millones

precio mediano de una villa por m² construido

Cerca del 10 %

lo que recomendamos reservar sobre el precio

EN ESTE INFORME

01	Cuánto cuesta una villa según los dormitorios	07	Lo que pagas además del precio
02	Precios por zona	08	Cómo saber si el precio pedido es justo
03	Precio por metro cuadrado y qué pagas con él	09	Del precio a una lista corta
04	Por qué dos villas parecidas no cuestan lo mismo	10	Qué significa para el comprador
05	Cuánto suma una piscina privada	11	Preguntas frecuentes
06	Qué compras con cada presupuesto	12	Cómo lo sabemos

01 / 09

Cuánto cuesta una villa según los dormitorios

Nada pesa tanto en el precio como los dormitorios: de ellos depende a quién alquilas la villa y cuánto terreno ocupa. En nuestro catálogo el salto se ve a simple vista. La mediana de las villas de un dormitorio está en Rp 3.230 millones; la de dos, en Rp 5.270 millones, y la de tres, en Rp 9.060 millones.

El escalón más grande está entre dos y tres dormitorios. Con tres suelen venir una parcela entera, una piscina más grande y vistas, y ese suelo va en el precio. Con los apartamentos la cuenta es otra: el metro cuadrado sale más caro, pero la unidad cuesta mucho menos, porque es pequeña y la piscina y el gimnasio son comunes. Para ver las cifras en euros, cambia la moneda en el selector de la web, que convierte al cambio de Bank Indonesia.

Precios pedidos en nuestro catálogo, mitad central del mercado

TIPO	CUARTIL INFERIOR	MEDIANA	CUARTIL SUPERIOR
Villa, 1 dormitorio	Rp 2.580 millones	Rp 3.230 millones	Rp 3.990 millones
Villa, 2 dormitorios	Rp 4.490 millones	Rp 5.270 millones	Rp 6.620 millones
Villa, 3 dormitorios	Rp 6.370 millones	Rp 9.060 millones	Rp 12.220 millones
Villa, 4 dormitorios	Rp 10.520 millones	Rp 15.140 millones	Rp 23.900 millones
Apartamento, 1 dormitorio	Rp 1.840 millones	Rp 2.400 millones	Rp 3.190 millones

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados con precio, septiembre de 2026. Los proyectos cuentan con su precio de entrada.

02 / 09

Precios por zona

Entre las zonas donde tenemos al menos diez villas, las medianas más altas son las de Umalas y Nyanyi: Rp 9.820 millones y Rp 8.410 millones. En las dos se venden sobre todo villas grandes de tres

y cuatro dormitorios, así que parte de la diferencia la explica el tipo de casa y no la ubicación.

El Bukit queda en medio. Uluwatu y Bingin rondan los Rp 6.400–6.700 millones, y las villas con vistas al océano disparan el tramo alto muy por encima de los Rp 10.000 millones. Canggu se queda en Rp 5.040 millones, sobre todo porque allí abundan las villas compactas de dos dormitorios en parcelas pequeñas. Donde una villa propia sale más barata es en Ubud y Nusa Dua.

Precio mediano pedido por una villa, por zona

ZONA	MEDIANA	CUARTIL INFERIOR–SUPERIOR
Umalas	Rp 9.820 millones	Rp 6.640–13.190 millones
Nyanyi	Rp 8.410 millones	Rp 5.490–11.240 millones
Bingin	Rp 6.650 millones	Rp 4.360–10.400 millones
Uluwatu	Rp 6.370 millones	Rp 4.130–9.350 millones
Ungasan	Rp 5.750 millones	Rp 4.140–7.010 millones
Seseh	Rp 5.750 millones	Rp 4.130–16.280 millones
Canggu	Rp 5.040 millones	Rp 3.360–7.050 millones
Ubud	Rp 4.460 millones	Rp 2.650–6.160 millones
Nusa Dua	Rp 3.720 millones	Rp 1.950–6.460 millones

Nuestro catálogo es una selección, no el mercado entero. Propertia analizó 16.316 anuncios activos en Bali y situó la mediana de una villa en leasehold con más de 25 años en unos Rp 5.300 millones, y la de una villa en plena propiedad, en unos Rp 7.600 millones (datos de marzo de 2026). Nuestras cifras están en esa misma franja.

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026; análisis de Propertia sobre 16.316 anuncios en Bali, datos de marzo de 2026, pasado a rupias al cambio que usa la web

03 / 09

Precio por metro cuadrado y qué pagas con él

Por metro cuadrado construido, la mediana de nuestro catálogo es de Rp 41,8 millones en villas y de Rp 61,4 millones en apartamentos. Solo así se puede comparar con justicia un apartamento compacto con una villa que tiene su propia parcela.

Ahora desmonta esa cifra. En 2026 los contratistas de Bali pedían entre Rp 9 y 28 millones por m² de obra terminada, según calidades, y casi todas las villas pensadas para alquilar se quedan en la mitad baja. El resto del precio es el arrendamiento del suelo, las licencias, los muebles y el margen de la promotora. En Canggu lo que no es obra ronda la mitad del precio, y es normal. Si pasa de dos tercios, pregunta por qué. La guía del coste de construcción desglosa la obra partida por partida.

Rp 41,8 millones

precio mediano por m² de una villa, nuestro catálogo

Rp 61,4 millones

precio mediano por m² de un apartamento

Rp 9–28 millones

coste de obra por m² según contratistas, 2026

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026, anuncios con superficie construida; tarifas de contratistas recopiladas por JasaBangunVilla y Balitecture, 2026

04 / 09

Por qué dos villas parecidas no cuestan lo mismo

Dos villas con el mismo plano pueden llevarse Rp 1.000–2.000 millones de diferencia. Pesa más el punto exacto que el nombre de la zona: a cuatro minutos andando de la playa o a diez en moto, en la misma costa, son dos productos distintos.

Luego está el tiempo. Te enseñan una villa, pero con un leasehold lo que compras son años. Divide el precio entre los años que quedan y tendrás lo que te cuesta cada año de uso. Una villa de Rp 5.000 millones con 30 años por delante sale a Rp 167 millones por año; la misma villa con 20 años, a Rp 250 millones. En las villas en leasehold anunciadas, la mediana de años restantes era de 27 (Propertia, marzo de 2026).

También cuenta si la villa está terminada. En nuestro catálogo, la mediana de las villas terminadas es de Rp 6.230 millones, y la de las que siguen en obra, de Rp 5.110 millones. Esa diferencia compensa el riesgo de obra y los meses en que no cobras alquiler.

Sube el precio

- Vistas al mar, al acantilado o a los arrozales que nadie puede tapar
- 30 años o más de leasehold, con la prórroga por escrito en el contrato
- Licencia de obra (PBG) y certificado de habitabilidad (SLF) ya concedidos
- Piscina privada
- Una gestora que te enseña al menos un año de reservas reales en las plataformas

Baja el precio

- Menos de 20 años de leasehold, pero con precio de propiedad para siempre
- Lejos de la calle y sin vistas
- Licencias todavía pendientes en el momento de la venta
- Piscina y zonas comunes compartidas
- Las últimas fases de un proyecto grande

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026; Propertia, años restantes de leasehold en villas anunciadas, marzo de 2026

05 / 09

Cuánto suma una piscina privada

En Bali la piscina viene de serie: la menciona el 95 % de los anuncios de nuestro catálogo. Si construyes o comparas una villa sin ella, una piscina de skimmer de 4 × 8 m cuesta unos

Rp 198 millones, y una desbordante del mismo tamaño, unos Rp 298 millones.

Y la piscina sigue costando después de la entrega. El mantenimiento semanal sale a Rp 1,5–2 millones al mes, y la bomba de una piscina pequeña gasta unos Rp 230.000 de luz. Lo tienes todo en la guía de gastos de mantenimiento.

Fuente: Kontraktor Kolam Renang Bali, tarifas de piscinas, marzo y agosto de 2026; tarifa de PLN para julio–septiembre de 2026; catálogo de Rise Real Bali

06 / 09

Qué compras con cada presupuesto

Por debajo de Rp 2.000 millones hay sobre todo apartamentos y estudios. Es cerca del 13 % de nuestro catálogo: tres de cada cuatro anuncios son apartamentos, y la mayoría está en Nusa Dua y Ubud. Entre Rp 2.000 y 3.500 millones el reparto se equilibra entre apartamentos en Canggu y villas de un dormitorio en el Bukit y en Ubud.

La franja de Rp 3.500–6.000 millones es el centro del mercado, con el 29 % de nuestros anuncios. Aquí ya lo normal es una villa de dos dormitorios con piscina propia en Bingin, Canggu, Uluwatu o Ungasan. Por encima de Rp 6.000 millones llegan los tres dormitorios y las vistas, y a partir de Rp 10.000 millones, las villas en primera línea de mar o sobre el acantilado.

Nuestro catálogo por franjas de precio

PRESUPUESTO	PARTE DE LOS ANUNCIOS	QUÉ SE COMPRA NORMALMENTE
Menos de Rp 2.000 millones	13 %	Apartamentos y estudios, alguna villa de 1 dormitorio
Rp 2.000–3.500 millones	26 %	Apartamentos, villas de 1 dormitorio
Rp 3.500–6.000 millones	29 %	Villas de 2 dormitorios con piscina
Rp 6.000–10.000 millones	17 %	Villas de 3 dormitorios, a menudo con vistas
Más de Rp 10.000 millones	15 %	Villas grandes, en primera línea o sobre el acantilado

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

07 / 09

Lo que pagas además del precio

El precio del anuncio nunca es la factura completa. En un leasehold normal no pagas impuesto de transmisión, porque el arrendamiento no se inscribe en el registro del suelo. Sí pagas al notario, con honorarios limitados al 1 % del valor de la escritura, y además tu propia revisión legal, los muebles si la villa viene vacía y la puesta en marcha en las plataformas de reservas.

Montar un derecho de uso (Hak Pakai) sale más caro. El impuesto de transmisión del comprador, el BPHTB, llega hasta el 5 %; el vendedor paga un 2,5 % de impuesto sobre la renta por la venta, y en Bali este derecho solo vale para casas de Rp 5.000 millones en adelante. Si compras a una promotora, pregunta si el IVA indonesio (PPN) va incluido. En viviendas de menos de Rp 30.000 millones el tipo efectivo es del 11 %, así que en una villa de Rp 5.000 millones la pregunta vale Rp 550 millones.

Gastos sobre una villa de Rp 5.000 millones en leasehold, según nuestra práctica

CONCEPTO	COSTE HABITUAL	CUÁNDO
Notario, con tope del 1 % de la escritura	hasta Rp 50 millones	en la firma
Revisión legal independiente	Rp 9–27 millones	antes del depósito
Paquete de mobiliario, 2–3 dormitorios, si no va incluido	Rp 175–290 millones	antes de alquilar
Fotos, anuncios, ropa de cama y menaje	Rp 18–60 millones	antes de alquilar
Colchón de caja para el primer año	Rp 50–100 millones	primeros 6–9 meses

Nuestra regla práctica: suma un 10 % al precio. Si al final gastas menos, lo que sobra te queda de reserva.

Fuente: PP 24/2016 sobre honorarios de notarios y PPAT; Ley 1/2022 (HKPD) sobre el BPHTB; PP 34/2016; Decreto Ministerial ATR/BPN 1241/2022; PMK 131/2024 sobre el IVA; presupuesto de mobiliario de Miraland, 2025; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

08 / 09

Cómo saber si el precio pedido es justo

En Bali no hay un registro público de precios de venta, así que toda cifra publicada es un precio pedido. Un estudio de mercado situó la diferencia con el precio final en un 13,2 % en general y en un 8,3 % en apartamentos; otro la dejó en un 5–15 %. Antes de comparar, réstale cerca de una décima parte a cualquier mediana de zona.

Después, haz las mismas comprobaciones que nosotros. Pon la villa al lado de varios anuncios parecidos de la zona con un plazo similar y compara el coste por año de leasehold, no el precio de cartel. Luego separa suelo y obra y mira cuánto queda de margen. En una compra grande, un tasador oficial (Penilai Publik) cobra desde Rp 1,32 millones por un inmueble de hasta 250 m², más IVA, muy por debajo del medio punto que se va en una operación normal.

Fuente: Propertia, marzo de 2026; Magnum Estate, Bali property prices 2026; PMK 101/2014, modificado por PMK 228/2019, sobre tasadores oficiales; tarifas de empresas de tasación, agosto de 2025

Del precio a una lista corta

Recorre nuestro catálogo con las franjas de arriba en la cabeza, o empieza por una zona como Nusa Dua o Ungasan, donde se entra más barato. Antes de comparar rentabilidades, lee en qué se diferencian en dinero el leasehold y la plena propiedad, y prueba una villa concreta en la calculadora de rentabilidad.

Qué significa para el comprador

- 01 La mediana de nuestro catálogo es de Rp 5.580 millones en villas y de Rp 2.420 millones en apartamentos.
- 02 Lo que más mueve el precio son los dormitorios: Rp 3.230 millones por uno, Rp 5.270 millones por dos y Rp 9.060 millones por tres.
- 03 Compara los leasehold por el coste de cada año de uso, no por el precio de cartel.
- 04 Suma cerca de un 10 % para notario, revisión legal, muebles, puesta en marcha y la reserva del primer año.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una villa en Bali?

En nuestro catálogo, la mediana de las villas es de Rp 5.580 millones. La mitad central de las villas de dos dormitorios se anuncia entre Rp 4.490 y 6.620 millones, y la de tres dormitorios, entre Rp 6.370 y 12.220 millones (catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026).

¿Cuál es la zona más barata para comprar una villa en Bali?

Entre las zonas donde tenemos al menos diez villas, Nusa Dua tiene la mediana más baja, Rp 3.720 millones, seguida de Ubud con Rp 4.460 millones. Canggu se queda en Rp 5.040 millones porque buena parte de su oferta son villas compactas de dos dormitorios.

¿Cuánto cuesta en Bali una villa con piscina?

Casi todas la tienen: el 95 % de nuestros anuncios menciona piscina. Construir una de skimmer de 4 × 8 m cuesta unos Rp 198 millones; una desbordante del mismo tamaño, unos Rp 298 millones, y el mantenimiento semanal, Rp 1,5–2 millones al mes.

¿Cuánto tengo que reservar además del precio de compra?

Cerca de un 10 %. En un leasehold de Rp 5.000 millones eso cubre el notario, con tope del 1 % de la escritura, la revisión legal, un paquete de mobiliario de Rp 175–290 millones si la villa viene vacía, la puesta en marcha y la reserva del primer año.

¿Se puede ver el precio en euros?

Sí. La web muestra los precios en rupias, que es la moneda del contrato, y el selector de moneda los pasa a euros al cambio de Bank Indonesia. En la transferencia, lo que cuenta es el cambio del día en que pagas.

Cómo lo sabemos

Los precios salen de nuestro propio catálogo: todos los anuncios publicados con precio en septiembre de 2026, los proyectos a su precio de entrada y las unidades a su propio precio. Medianas y cuartiles se calculan ordenando los precios por tipo, número de dormitorios y zona; las zonas con menos de diez villas no entran en la tabla por zonas. El precio por m² usa los anuncios que declaran superficie construida. Las medianas del mercado entero, la diferencia entre precio pedido y precio de venta y los años de leasehold restantes son de Propertia, de su estudio de marzo de 2026 sobre todos los anuncios activos que seguía. Los costes de obra son tarifas de contratistas de 2026. Cada norma fiscal se contrastó en septiembre de 2026 con el texto legal y dos fuentes secundarias. Si una fuente daba otra moneda, usamos el cambio de la web. En el catálogo solo entran anuncios revisados: describe lo que puedes comprar con nosotros, no cada venta de la isla.

- Catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados, septiembre de 2026
- Propertia, análisis de 16.316 anuncios inmobiliarios en Bali, datos de marzo de 2026
- Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, mayo–junio de 2026
- JasaBangunVilla y Balitecture, coste de construcción por m² en Bali, 2026
- Kontraktor Kolam Renang Bali, precios de construcción y mantenimiento de piscinas, 2026
- Ley 1/2022 (HKPD) sobre el BPHTB; PP 34/2016 sobre el impuesto por transmisión; PP 24/2016 sobre honorarios de notarios y PPAT
- Decreto Ministerial ATR/BPN 1241/2022 sobre precios mínimos para extranjeros
- PMK 131/2024 sobre el IVA, según Ortax y Tirto, 2025
- PMK 101/2014 y PMK 228/2019 sobre tasadores oficiales

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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/how-much-does-a-villa-in-bali-cost/