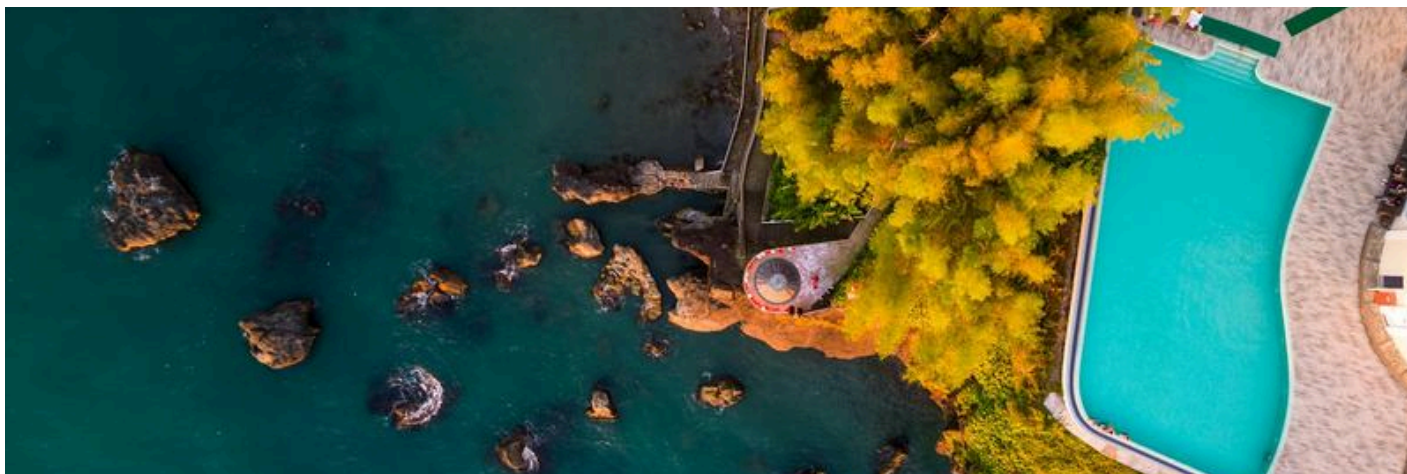




RENTABILIDAD · VILLAS GRANDES

¿Cuánto cuesta una villa grande en Bali? De seis a ocho dormitorios, por dormitorio y en gastos al año

3 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · Rentabilidad

Una villa grande cambia todas las cifras: el precio por dormitorio, el personal, la tarifa por noche que necesitas y la zonificación con la que puedes vivir. Hemos tomado las villas de seis a ocho dormitorios de nuestro catálogo y las hemos analizado una por una.

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

EN RESUMEN

Una villa de seis a ocho dormitorios de nuestro catálogo tiene entre 379 y 865 m² y se pide entre Rp 9.520 y Rp 66.450 millones: de Rp 1.590 a 8.310 millones por dormitorio. Para dar un 6 % neto debe facturar el 10 % de su precio. Solo el personal cuesta unos Rp 28–38 millones al mes (estimación nuestra).

379–865 m²

superficie construida de las villas de seis a ocho dormitorios del catálogo

Rp 1.590–8.310 millones

precio por dormitorio en esas mismas villas

10 % del precio

facturación necesaria para un 6 % neto al año como residente fiscal

Rp 28–38 millones

sueldos mensuales de un equipo de siete personas, sin pagas extra ni seguro

EN ESTE INFORME

01 Cuánto mide una villa de seis, siete u ocho dormitorios en Bali

02 Cuánto cuesta un dormitorio en una villa grande

03 Quién compra una villa de seis a ocho dormitorios

04

Qué tarifa por noche exige el precio

05

Cuánto cuesta mantener una villa grande

06

Se puede alquilar legalmente una villa grande

07

Qué comprobar antes de comprar una villa grande

08

Mira las villas grandes de cerca

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

01 / 08

Cuánto mide una villa de seis, siete u ocho dormitorios en Bali

Entre 379 y 865 m² de casa en nuestro catálogo, que salen a 63–108 m² por dormitorio. Esa proporción es una prueba rápida del proyecto. Una villa con 63 m² por dormitorio tiene habitaciones grandes pero pocas zonas comunes; con 108 m² hay sitio para cocina, salones y zona de servicio.

Cuenta los dormitorios como lo hace la licencia de obra (PBG). Un anuncio que dice «ocho habitaciones» puede estar contando despachos y alojamiento del personal. Las fichas de nuestro catálogo solo listan dormitorios. Abre las villas de Seminyak, el acantilado, Balangan y Nunggalan para ver los planos y las fotos. En la tabla, «leasehold» es el arrendamiento de larga duración del suelo (Hak Sewa).

Villas de seis a ocho dormitorios en nuestro catálogo, septiembre de 2026

VILLA	DORMITORIOS	CASA · PARCELA	PRECIO	POR DORMITORIO	DERECHO
Seminyak	6	379 m² · 640 m²	Rp 9.520 millones	Rp 1.590 millones	Leasehold de 18 años, terminada
Uluwatu, en el acantilado	6	608 m² · 650 m²	Rp 30.330 millones	Rp 5.050 millones	Leasehold de 25 años, entrega en junio de 2027
Balangan	7	600 m² · 1.277 m²	Rp 25.380 millones	Rp 3.630 millones	Leasehold de 34 años, terminada
Nunggalan	8	865 m² · 697 m²	Rp 66.450 millones	Rp 8.310 millones	Plena propiedad (Hak Milik) del dueño, entrega en febrero de 2027

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados, septiembre de 2026; precios del vendedor pasados a rupias a Rp 17.917, conversión nuestra

02 / 08

Cuánto cuesta un dormitorio en una villa grande

Entre Rp 1.590 y Rp 8.310 millones, una diferencia de más de cinco veces. El tamaño explica una parte. La vista, una parcela al borde del acantilado y el tipo de derecho explican el resto. Si comparas dos leaseholds por el precio de cada año de plazo y no por el precio anunciado, la brecha se

ensancha: Rp 529 millones al año en Seminyak con 18 años por delante, Rp 746 millones en Balangan con 34 y Rp 1.210 millones en el acantilado con 25.

La villa de ocho dormitorios está sobre suelo en plena propiedad, que no puede quedar a nombre de un extranjero. La mayoría de los compradores a ese precio montan una sociedad de capital extranjero (PT PMA), que recibe sobre el suelo un derecho de superficie (HGB), o firman un arrendamiento largo con el dueño. Cualquiera de las dos estructuras fija tu plazo, así que ciérralo en el contrato antes del depósito.

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali y resúmenes legales de los anuncios, septiembre de 2026; el precio por año de leasehold es cálculo nuestro

03 / 08

Quién compra una villa de seis a ocho dormitorios

Tres tipos de comprador, cada uno con su prueba. Las familias numerosas y los grupos de amigos que comparten casa quieren las habitaciones y el derecho sobre el suelo. Los inversores de alquiler quieren reservas de grupo: bodas, retiros, dos o tres familias de vacaciones juntas. Los copropietarios reparten el coste de una villa que ninguno podría comprar solo.

La demanda es más escasa de lo que sugieren los anuncios. Una pareja puede reservar cualquier villa; un grupo de catorce, solo unas pocas. No hemos encontrado datos públicos de reservas por número de dormitorios: la página de Bali de AirROI, por ejemplo, da medias de todos los anuncios. La única prueba es el extracto de la plataforma de la propia villa.

Fuente: AirROI, datos del mercado de Bali, últimos doce meses hasta el 12 de septiembre de 2026; práctica de Rise Real Bali

04 / 08

Qué tarifa por noche exige el precio

Una regla sencilla marca el listón. Como residente fiscal en Indonesia, el dueño se queda con cerca del 60 % de la facturación tras la gestión, el mantenimiento, las noches vacías y el 10 % final de impuesto. Para dar un 6 % neto sobre el precio, la villa tiene que facturar cada año un 10 % de él. Un no residente se queda con cerca del 50 % y necesita un 12 %. Con un 60 % de ocupación, eso se traduce en las tarifas de la tabla, que son las que el precio exige y no las que paga el mercado.

Compara cada una con lo que cobran de verdad villas grandes comparables en las plataformas de reservas antes de opinar. Nuestra guía de rentabilidad por alquiler explica cómo separar el leasehold de los ingresos.

Tarifa por noche necesaria para un 6 % neto al año con un 60 % de ocupación, dueño residente fiscal

VILLA	FACTURACIÓN NECESARIA AL AÑO	TARIFA NECESARIA POR NOCHE	POR DORMITORIO
Seminyak, 6 dormitorios	Rp 952 millones	Rp 4,35 millones	Rp 0,72 millones
Balangan, 7 dormitorios	Rp 2.540 millones	Rp 11,6 millones	Rp 1,66 millones
Uluwatu, en el acantilado, 6 dormitorios	Rp 3.030 millones	Rp 13,9 millones	Rp 2,31 millones
Nunggalan, 8 dormitorios	Rp 6.650 millones	Rp 30,3 millones	Rp 3,79 millones

Estas tarifas no tienen en cuenta el leasehold. En un leasehold, una parte de los ingresos de cada año es tu precio de compra que vuelve.

Fuente: Cálculo de Rise Real Bali a partir de los precios del catálogo; 60 % para el dueño según nuestro modelo de rentabilidad

05 / 08

Cuánto cuesta mantener una villa grande

Sobre todo, personal. Una villa de este tamaño necesita un gerente, varias personas de limpieza, un jardinero o técnico de piscina y vigilantes nocturnos. Tomemos siete empleados con las tarifas de mercado de nuestra guía de gastos de mantenimiento: un gerente, tres personas de limpieza, un jardinero y dos vigilantes. Los sueldos suman Rp 28–38 millones al mes, antes de la paga extra anual de vacaciones (THR) y del seguro BPJS, que ronda el 10–11,7 % de los sueldos.

El mínimo legal es más bajo. El salario mínimo de Badung en 2026 es de Rp 3.791.002, así que seis trabajadores con el mínimo cuestan Rp 22,7 millones. En la práctica, el personal cualificado cobra más. La luz es la otra gran partida. A Rp 1.699,53 por kWh con una conexión de 3.500 VA o mayor, cada 1.000 kWh cuestan Rp 1,70 millones. Una casa con seis u ocho aires acondicionados y una bomba de piscina gasta muchos miles, así que pide doce meses de facturas de PLN, la eléctrica estatal.

El agua también crece con los dormitorios. El sur de Badung tuvo en 2024 un déficit de 1.250 litros por segundo, y en septiembre de 2025 la administración de Badung esbozó una desaladora a unos Rp 30.000 por metro cúbico para usuarios comerciales. Pregunta de dónde saca el agua la villa y qué capacidad tiene el depósito con la casa llena.

Sueldos de un equipo de siete personas, al mes, ejemplo nuestro

PUESTO	NÚMERO	RANGO MENSUAL
Gerente de la villa	1	Rp 8–12 millones
Personal de limpieza	3	Rp 10,5–13,5 millones
Jardinero o técnico de piscina	1	Rp 3–4 millones
Vigilantes nocturnos	2	Rp 6,2–8,0 millones
Total de sueldos	7	Rp 27,7–37,5 millones

Fuente: Bali Villa Hub, 21 de febrero de 2026, y Solar Property Bali, 3 de junio de 2026, para las tarifas de mercado; Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025; tarifa de PLN de julio a septiembre de 2026; Detik, 17 de septiembre de 2024 y 3 de septiembre de 2025; el tamaño del equipo es un ejemplo nuestro

06 / 08

Se puede alquilar legalmente una villa grande

Sí, si encajan la zona, los permisos y el código de actividad. El alquiler de corta estancia necesita la licencia de obra (PBG), el certificado de habitabilidad (SLF), una zona que permita alojamiento turístico y la licencia de alquiler turístico (NIB) con el código de actividad de villa. El código de casa de huéspedes (pondok wisata) cubre habitaciones en una casa donde vive el dueño, así que no sirve para una villa de este tamaño. Nuestra guía de la licencia de alquiler turístico explica la cadena.

Con este tamaño, la zonificación merece una segunda mirada. De las cuatro villas de la tabla, nuestra base de anuncios sitúa dos en zonas turísticas y dos en residenciales, y una zona residencial puede limitar el alquiler por noches incluso después de obtener la licencia. Comprobamos cada zona con el extracto del plan urbanístico (RDTR) antes de un depósito (mira nuestra guía de zonificación). Las plataformas de reservas dan de baja los anuncios sin licencia desde agosto de 2026.

Fuente: Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025; Ministerio de Turismo, retirada de las plataformas desde el 1 de agosto de 2026; base de anuncios de Rise Real Bali, septiembre de 2026

07 / 08

Qué comprobar antes de comprar una villa grande

Las casas grandes tienden a crecer durante la obra mientras los papeles van por detrás, así que contrasta el expediente con el edificio, habitación por habitación.

- ✓ Los dormitorios y la superficie del PBG coinciden con el anuncio
- ✓ Cada dormitorio tiene su propio baño
- ✓ La conexión eléctrica de PLN está dimensionada para toda la casa, no solo para la mitad de los aires

- ✓ La fosa séptica y el suministro de agua están dimensionados para la casa llena
- ✓ Zonificación confirmada con el extracto del RDTR, y una licencia de alquiler que cubra esta dirección exacta
- ✓ Años de leasehold que quedan, y cualquier prórroga con precio por escrito

Fuente: Práctica de due diligence de Rise Real Bali, 2023–2026

08 / 08

Mira las villas grandes de cerca

Abre la página de Uluwatu o de Seminyak, o recorre el catálogo para ver las villas de arriba. Cuéntanos tu residencia fiscal y cómo usarías la casa, y calculamos la tarifa que necesita antes de que pagues un depósito.

Qué significa para el comprador

- 01 Las villas de seis a ocho dormitorios del catálogo van de 379 a 865 m² y de Rp 1.590 a 8.310 millones por dormitorio: compara por dormitorio, no por el precio anunciado.
- 02 Para un 6 % neto al año, el dueño residente fiscal necesita facturar un 10 % del precio. Eso fija la tarifa por noche antes de que nadie te hable de rentabilidad.
- 03 El personal es el mayor gasto. Un equipo de siete personas cuesta unos Rp 28–38 millones al mes en sueldos.
- 04 Mira primero la zona y el leasehold. Una zona residencial puede limitar el alquiler por noches, y un leasehold corto rebaja lo que vale la villa al venderla.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto mide una villa de 8 dormitorios en Bali?

La villa de ocho dormitorios de nuestro catálogo tiene 865 m² de casa en una parcela de 697 m², es decir, 108 m² por dormitorio. Las de seis y siete dormitorios van de 379 a 608 m². Comprueba en el PBG el número de dormitorios y la superficie aprobados antes de fiarte de cualquier anuncio.

¿Cuánto cuesta una villa de 6 dormitorios en Bali?

En nuestro catálogo hay una villa de seis dormitorios en Seminyak por Rp 9.520 millones con un leasehold de 18 años y una villa en el acantilado de Uluwatu por Rp 30.330 millones con un leasehold de 25 años. La superficie, la vista, el plazo del leasehold y los acabados explican esa diferencia de más del triple.

¿Es una villa grande mejor inversión que una pequeña?

No por defecto. El precio por dormitorio es más bajo en algunas villas grandes, pero las pueden reservar menos grupos, y no hemos encontrado datos públicos de reservas por número de dormitorios. Pide doce meses de extractos de la plataforma y calcula la rentabilidad con un 50 % de ocupación.

¿Cuánto cuesta el personal de una villa grande en Bali?

Un equipo de siete personas, con un gerente, tres de limpieza, un jardinero y dos vigilantes, cuesta unos Rp 28–38 millones al mes en sueldos, más la paga extra anual y el seguro. El mínimo legal en Badung es de Rp 3.791.002 por trabajador.

¿Puede un extranjero comprar una villa grande en Bali?

Sí, con un leasehold, con un derecho de uso (Hak Pakai) si tiene permiso de residencia o a través de una PT PMA que reciba el suelo con un derecho HGB. La plena propiedad del suelo está cerrada a un extranjero, y eso incluye villas como la de ocho dormitorios.

Cómo lo sabemos

Los datos de las villas salen de los anuncios publicados en nuestro catálogo en septiembre de 2026. Los precios son los que pide el vendedor, pasados a rupias a Rp 17.917, el tipo JISDOR de Bank Indonesia del 25 de septiembre de 2026, así que las cifras en rupias se mueven con el tipo de cambio. El precio por dormitorio, el precio por año de leasehold y las tarifas necesarias son cálculo nuestro. El objetivo del 6 % y el 60 % para el dueño siguen nuestro modelo de rentabilidad por alquiler, en el que la gestión se lleva el 18 %, el mantenimiento y las noches vacías el 12 % y los impuestos el 10 % para un residente. Las tarifas del personal son rangos de mercado de dos fuentes de Bali, el equipo es un ejemplo nuestro, y el salario mínimo y la tarifa eléctrica son oficiales. Las cifras de agua salen de dos noticias de Detik. No hemos encontrado datos públicos de reservas por número de dormitorios. Las zonas son las que figuran en nuestra base de anuncios y se confirman con el RDTR antes de cualquier depósito. No es asesoramiento jurídico.

— Catálogo de Rise Real Bali, anuncios publicados, septiembre de 2026

— Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026; tipo JISDOR del 25 de septiembre de 2026

— Decreto del Gobernador de Bali 1021/03-M/HK/2025 sobre los salarios mínimos de 2026; tarifa de PT PLN de julio a septiembre de 2026

— Bali Villa Hub, Villa Staff Pay in Bali 2026, 21 de febrero de 2026; Solar Property Bali, 3 de junio de 2026

— Detik Bali, falta de agua en el sur de Badung, 17 de septiembre de 2024; Detik Bali, desalación y nueva tubería, 3 de septiembre de 2025

— Reglamento del Ministro de Turismo n.º 6 de 2025; Ministerio de Turismo, retirada de los alquileres sin licencia desde el 1 de agosto de 2026

— AirROI, datos del mercado de alquiler de corta estancia de Bali, últimos doce meses hasta el 12 de 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.

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/villa-grande-bali/