



ISLAS · MÁS ALLÁ DE BALI

Más allá de Bali: invertir en Lombok, Sumba, Flores y Nusa Penida

25 de septiembre de 2026 · 13 min de lectura · Zonas

· Paso 1 de 4

El suelo en las islas al este de Bali cuesta una fracción de los precios de Badung, y cada mes nos preguntan por ellas. Lo que ofrece cada una en 2026 es real. También lo es lo que le falta, y el plazo de tenencia se alarga más que en Bali.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/lombok-sumba-flores-property/>

EN RESUMEN

Las islas alrededor de Bali cambian una entrada más barata por una salida más lenta. El suelo de playa en el sur de Lombok pide Rp 2,7–6,2 millones por m², frente a más de Rp 10 millones en Canggu. El aeropuerto de Lombok creció un 16,6 % en el primer semestre de 2026 (Antara), pero los compradores escasean cuando llega el momento de vender. Cuenta con un plazo de cinco a diez años.

1,3 mn

pasajeros por el aeropuerto de Lombok, primer semestre de 2026, un 16,6 % más

1,09 mn

pasajeros por el aeropuerto de Komodo, Labuan Bajo, en 2025

27,3 %

ocupación media de corta estancia en Labuan Bajo (AirROI)

5–10 años

plazo de tenencia que contemplamos para el suelo fuera de Bali

EN ESTE INFORME

01 Cinco islas, una junto a otra

02

Invertir en Lombok: Mandalika y un aeropuerto que crece

03

Las islas Gili: fáciles de alquilar, difíciles de vender

04

Nusa Penida: la vista sale barata, el ferry no es fiable

05

Labuan Bajo: todo gira en torno a Komodo

06

Sumba: una apuesta de suelo a diez años

07

La ley es la misma, pero cambian los precios mínimos

08

Entrada más barata, potencial más alto, liquidez más baja

09

Dónde encajan las islas en una cartera

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

Cinco islas, una junto a otra

La única señal de crecimiento fiable en estas islas es el aeropuerto. Nadie publica las operaciones de suelo, y las estadísticas hoteleras son irregulares. Así que las comparamos por acceso, motor de demanda, precio de entrada y con qué facilidad podrías vender. Cada precio de abajo es un precio de anuncio de una agencia, no una venta registrada.

Islas cerca de Bali para un comprador de propiedad, 2026

ISLA	ACCESO	MOTOR DE DEMANDA	ENTRADA, PRECIO DE ANUNCIO	LIQUIDEZ
Lombok	Aeropuerto con 2 rutas internacionales	Zona de Mandalika, MotoGP, surf	Suelo en la costa sur, Rp 1,1–6,2 millones por m²	Baja a media
Islas Gili	Barco desde Bali o Lombok	Buceo, islas sin coches	Suelo, Rp 75–120 millones por área	Baja
Nusa Penida	Barco rápido desde Sanur, 30–45 min	Excursiones de un día desde Bali	Villa con vistas, Rp 2.700–4.500 millones	Baja
Labuan Bajo, Flores	Aeropuerto de Komodo, 1,09 mn pasajeros	Parque Nacional de Komodo	Suelo, Rp 20–85 millones por área	Baja
Sumba	Dos aeropuertos domésticos	Un resort ancla, surf	Suelo, Rp 0,1–0,2 millones por m²	Muy baja

Fuente: Antara Mataram, 8 de julio de 2026; Detik, enero de 2026 y 14 de abril de 2026; anuncios de agencias consultados en septiembre de 2026 (Rinjanibay, Nour Estates, Island Property Lombok, Luxindo Property, Sumba Estate, Bali Exception); la liquidez es nuestro criterio de la práctica, 2023–2026

Invertir en Lombok: Mandalika y un aeropuerto que crece

El aeropuerto internacional de Lombok movió cerca de 1,3 millones de pasajeros en el primer semestre de 2026, un 16,6 % más que un año antes, con los movimientos de aeronaves subiendo un

30,7 %. Vuela 12 rutas domésticas y dos internacionales, a Kuala Lumpur y Singapur. Un comprador que venga de Europa o Australia sigue haciendo al menos una escala.

El sur crece alrededor de Mandalika, una zona económica especial que gestiona ITDC, el mismo operador estatal que construyó Nusa Dua. Para mayo de 2026 había atraído más de Rp 6 billones de inversión y 26.002 empleos. La carrera de MotoGP se corre del 9 al 11 de octubre de 2026, y la del año pasado reunió un récord de 140.324 espectadores. Tres días de carrera no hacen un año de reservas, eso sí: la estancia media en Mandalika dura 2,33 días.

El precio del suelo sigue a las playas. Las agencias listan Kuta Lombok a unos Rp 2,7–6,2 millones por m², Selong Belanak a Rp 1,1–3,5 millones, y parcelas de interior a Rp 0,35–1,2 millones. Las villas de agencias locales van de unos Rp 1.300 a Rp 7.000 millones. Un rango de siete veces en una misma lista de precios es típico de un mercado joven.

+16,6 %	Más de Rp 6 billones	2,33 días
pasajeros del aeropuerto de Lombok, primer semestre de 2026	invertidos en Mandalika hasta mayo de 2026 (ITDC)	visita media a Mandalika, enero–abril de 2026

Fuente: Antara Mataram y EkbisNTB, 8 de julio de 2026; comunicado de ITDC y Suara NTB, 24 de mayo de 2026; Kompas, 6 de octubre de 2025; Rinjanibay, 30 de abril de 2026, y anuncios de Nour Estates, septiembre de 2026, convertidos al cambio de nuestro catálogo

03 / 09

Las islas Gili: fáciles de alquilar, difíciles de vender

Gili Trawangan, Gili Air y Gili Meno están frente a la costa noroeste de Lombok y pertenecen a la regencia de Lombok Norte. No hay coches ni motos, y el agua dulce llega en cisterna o por desalación. Las dos cosas caen en tu presupuesto. Cada saco de cemento llega en barco, toca la playa y viaja hasta la parcela en un carro tirado por caballos.

Los anuncios de agencias sitúan el suelo en unos Rp 120 millones por área cerca de Sunset Beach en Trawangan y Rp 75 millones en Gili Air. Un área son 100 m². Alquilar funciona: los buceadores mantienen la demanda estable incluso en temporada media. Vender es más difícil. Una salida puede tardar un año.

Comprueba la línea de costa primero. Las autoridades de Lombok Norte han enviado avisos por escrito a propietarios de edificios dentro de la franja costera protegida en Trawangan, con actuaciones previstas para octubre–noviembre de 2026. En Bali, la misma historia siguió su curso completo: las autoridades demolieron 48 edificios en Bingin en julio de 2025, y la normativa balinesa de protección de playas (Perda 3/2026) llegó en febrero de 2026.

Fuente: Lombok Post y Antara, 2026; EkbisNTB, 15 de septiembre de 2026; ABC News, 22 de julio de 2025; Antara Bali sobre la Perda Bali 3/2026; anuncios de Island Property Lombok y 01islands, septiembre de 2026

Nusa Penida: la vista sale barata, el ferry no es fiable

Nusa Penida pertenece a la regencia de Klungkung, al otro lado del estrecho de Badung desde Sanur. Por nuestra estimación, una villa compacta con vistas al mar cuesta allí Rp 2.700–4.500 millones, frente a Rp 7.200–10.800 millones por unas vistas comparables en la Bali continental. El suelo se lista en unos Rp 50–80 millones por área.

La isla no tiene ríos y apenas agua canalizada. Está sobre una meseta caliza, de donde salen tanto los acantilados como la escasez de agua. La obra lleva un sobrecoste isleño del 20–30 % sobre las tarifas de la Bali continental, porque los materiales cruzan en ferry y el mar revuelto para las obras.

La demanda son excursiones de un día. Llegaban más de 3.000 personas al día antes de que una caída de vuelos a Bali en marzo de 2026 bajara la cifra a menos de 1.000. Para el 12 de abril había vuelto a 2.933. Los visitantes de un día pagan a las lanchas, a los guías y a los cafés, no a los dueños de villas. Las villas de calidad llenan un 70–85 % en temporada alta y mucho menos fuera de ella, así que hay que modelar la isla por temporadas, no por una media anual.

Villa con vistas al mar, compacta, nuestra estimación



Precios de anuncio y estimación nuestra, septiembre de 2026. En Nusa Penida hay pocos compradores buscando villa, así que cuenta con una salida lenta.

Fuente: Detik, 14 de abril de 2026; NusaBali y Bali Post sobre los ingresos turísticos de Klungkung, 2026; anuncios de Bali Exception y Power Bali, septiembre de 2026; estimación de Rise Real Bali, 2026

Labuan Bajo: todo gira en torno a Komodo

Labuan Bajo está en la punta occidental de Flores, a unos 500 km al este de Bali y hora y media en avión. La ciudad es el puerto de entrada al Parque Nacional de Komodo. Casi toda la demanda se concentra en unos 15 km alrededor del puerto, y el resto de Flores apenas ve turismo.

El aeropuerto de Komodo movió 1.093.100 pasajeros en 2025, un 11,1 % más que en 2024. La temporada es muy marcada: agosto trajo 136.731 pasajeros y febrero 50.670, una diferencia de 2,7 veces. Scoot empezó a volar a Singapur en diciembre de 2025, y el aeropuerto planea alargar la pista.

El alquiler a corto plazo promedió unos Rp 2,8 millones la noche con un 27,3 % de ocupación en el año hasta mayo de 2026 (AirROI). Canggu va por delante en las dos medidas. El suelo se vende en lotes grandes: unos Rp 20 millones por área en las colinas, Rp 50 millones en la costa de Dongkalan y Rp 85 millones cerca del centro.

1.093.100

pasajeros del aeropuerto de Komodo, 2025

2,7×

diferencia entre los pasajeros de agosto y de febrero

27,3 %

ocupación de corta estancia, año móvil hasta mayo de 2026

Fuente: Detik, enero de 2026; Antara Kupang sobre vuelos internacionales; AirROI, Labuan Bajo, últimos 12 meses hasta mayo de 2026; anuncios de Luxindo Property e Indonesia-Real.Estate, septiembre de 2026

06 / 09

Sumba: una apuesta de suelo a diez años

Sumba tiene casi el doble del tamaño de Bali y es una de las islas menos desarrolladas de las que seguimos. Su fama internacional descansa en buena parte en un solo resort, Nihi Sumba, en la costa suroeste. Un resort fuerte trae prensa y viajeros. No crea compradores para tu parcela.

Dos aeropuertos sirven la isla, Tambolaka (TMC) al oeste y Waingapu (WGP) al este, los dos solo con vuelos domésticos. Existen planes para alargar la pista de Tambolaka a 2.500 m, sin plazo fijado.

Los lotes de agencia piden Rp 97.000–210.000 por m², es decir, Rp 10–21 millones por área. La entrada empieza en torno a Rp 1.100 millones, según estimaciones de agencias. Ese precio refleja riesgo, no una ganga. No hay un segmento hotelero medio en el que encajar, pocas gestoras, y tendrías que buscar tú mismo al siguiente comprador.

Fuente: Anuncios de Sumba Estate, septiembre de 2026; Sumbasands, 24 de marzo de 2026; regencia de Sumba Suroeste, 22 de enero de 2026; datos de aeropuertos vía Kemenhub

07 / 09

La ley es la misma, pero cambian los precios mínimos

La ley del suelo indonesia cubre todas las islas. Los extranjeros no pueden tener la plena propiedad (Hak Milik) en Lombok, las Gili, Flores o Sumba, igual que en Bali. Las vías son las mismas: un leasehold, Hak Pakai (el derecho de uso) una vez tienes residencia, o una empresa de capital extranjero (PT PMA). Un anuncio que dice «freehold» describe el título del vendedor indonesio, no lo que vas a recibir tú.

Una cosa sí cambia. Cada provincia fija su propio precio mínimo al que un extranjero residente puede tener una vivienda con Hak Pakai. Nusa Penida está en Bali, así que se aplican los umbrales de Bali. Lombok y las Gili caen bajo Nusa Tenggara Occidental, y Flores y Sumba bajo Nusa Tenggara Oriental, donde los mínimos son más bajos.

Precio mínimo para la vivienda de un extranjero con Hak Pakai

PROVINCIA	CASA	APARTAMENTO
Bali, incluida Nusa Penida	Rp 5.000 mn	Rp 2.000 mn
Nusa Tenggara Occidental: Lombok, Gili	Rp 3.000 mn	Rp 1.000 mn
Nusa Tenggara Oriental: Flores, Sumba	Rp 1.000 mn	Rp 1.000 mn

Poner el suelo a nombre de un local no es un atajo. Los acuerdos de testaferro son nulos bajo la Ley Agraria Básica de Indonesia, y la Perda 4/2026 de Bali añade ahora responsabilidad penal, incluida la de los intermediarios. No los organizamos en ninguna isla.

Fuente: Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, vía Hukumonline, 8 de febrero de 2023; Ley 5/1960, artículo 26; Perda Bali 4/2026, vía Bisnis Bali, 26 de febrero de 2026

08 / 09

Entrada más barata, potencial más alto, liquidez más baja

Se lo decimos a todo el que nos pregunta por las islas, y lo decimos como descripción del trato, no como advertencia. En Bali, una villa bien tasada se vende en meses porque hay referencias de zona, gestoras y una cola de compradores. En Sumba, el mismo proceso puede llevar años.

Así que la pregunta que hay que responder antes de la señal es sencilla: ¿quién te compra esto dentro de cinco años? Si la respuesta es alguien como tú, estás haciendo una apuesta, y las apuestas piden un horizonte más largo y dinero que no vayas a necesitar de vuelta.

- ✓ ¿Hay un aeropuerto con vuelos internacionales, y las nuevas rutas están contratadas o solo anunciadas?
- ✓ ¿Quién es el ancla, un resort, una zona o un evento, y qué pasa si se va?
- ✓ ¿De dónde sale el agua, y cuánto cuesta en agosto?
- ✓ ¿Está la parcela dentro de la franja costera protegida?
- ✓ ¿Hay una gestora, o vas a llevar la villa tú mismo?
- ✓ ¿Cuántos meses puedes esperar para vender?

Fuente: Revisión de operaciones de Rise Real Bali, 2023–2026

09 / 09

Dónde encajan las islas en una cartera

El patrón que vemos funcionar es una base en Bali y una isla como posición menor, una que puedas dejar tranquila ocho años. Las llegadas a Bali se han estabilizado en un máximo histórico, y una villa gestionada allí rinde un 6–10 % al año. Ese es el listón que cualquier isla tiene que superar una vez que cuentas la salida más lenta.

Empieza por una villa de Bali con la que comparar, desde Uluwatu hasta Canggu, en nuestro catálogo. Si estás valorando una parcela en una isla, mándanos el anuncio. Comprobamos la zonificación y la línea de costa y la modelamos por temporadas antes de que te comprometas.

Qué significa para el comprador

- 01 El suelo de las islas cuesta una fracción del de Bali, y el descuento es el precio de una salida lenta e incierta.
- 02 Lombok y Labuan Bajo muestran crecimiento real de tráfico aéreo, y las demás islas dependen de un ancla o de excursiones de un día.
- 03 Modela cada isla por temporadas: el mes más movido de Labuan Bajo tiene 2,7 veces los pasajeros del más tranquilo.
- 04 La misma ley del suelo se aplica en todas partes, con precios mínimos más bajos para el Hak Pakai fuera de Bali.
- 05 Comprueba la franja costera protegida antes de la señal, porque los avisos en Gili Trawangan tienen actuaciones previstas para finales de 2026.

Preguntas frecuentes

¿Es buena inversión Lombok?

Puede serlo con un horizonte de cinco años o más. El aeropuerto de Lombok creció un 16,6 % en el primer semestre de 2026 y Mandalika ha atraído más de Rp 6 billones de inversión, pero los compradores escasean cuando llega la hora de vender. El suelo de playa en Kuta Lombok pide unos Rp 2,7–6,2 millones por m² (anuncios de agencias, 2026).

¿Puede un extranjero comprar propiedad en Lombok o Sumba?

No en plena propiedad. Se aplica la misma ley del suelo indonesia que en Bali: leasehold, Hak Pakai una vez eres residente, o una empresa PT PMA. El precio mínimo para el Hak Pakai es más bajo fuera de Bali, Rp 3.000 millones para una casa en Lombok y Rp 1.000 millones en Flores y Sumba.

¿Cuánto cuesta el suelo en Labuan Bajo?

Los anuncios de agencias en septiembre de 2026 iban de unos Rp 20 millones por área en las colinas a Rp 85 millones cerca del centro, casi siempre en lotes grandes. El alquiler a corto plazo promedió unos Rp 2,8 millones la noche con un 27,3 % de ocupación (AirROI, año hasta mayo de 2026).

¿Es buena Nusa Penida para una villa de alquiler?

La vista sale más barata que en la Bali continental, Rp 2.700–4.500 millones por una villa compacta con vistas al mar, por nuestra estimación. La demanda son sobre todo excursiones de un día desde Bali, y las villas de calidad solo llenan un 70–85 % en temporada alta. El ferry desde Sanur también para con mar revuelto.

¿Tiene Sumba vuelos internacionales?

No, a septiembre de 2026. Los aeropuertos de Tambolaka y Waingapu solo tienen vuelos domésticos, y una prórroga de pista prevista en Tambolaka no tiene plazo fijado.

Cómo lo sabemos

El tráfico aéreo, la inversión y las cifras de visitantes vienen de informes con fecha de operadores de aeropuertos, ITDC y administraciones de regencia, recogidos por Antara, Detik, Suara NTB y otros. Los precios de suelo y villas son precios de anuncio de agencias consultados en septiembre de 2026. Ninguna isla tiene aquí un registro público de ventas, así que son guías, no estadísticas, y los precios de cierre suelen ser más bajos. Convertimos las cifras de agencias en moneda extranjera a Rp 17.700, el tipo de nuestro catálogo. Los datos de alquiler de Labuan Bajo son los últimos 12 meses de AirROI hasta mayo de 2026. La comparación de la villa de Nusa Penida, las valoraciones de liquidez y los plazos de tenencia son nuestro criterio de la práctica en 2023–2026, no mediciones. Los precios mínimos para el Hak Pakai siguen el Kepmen ATR/BPN 1241/2022 publicado por Hukumonline. Las notas legales son generales y no sustituyen la comprobación de una parcela concreta frente al plan urbanístico y el registro de la propiedad locales.

- Antara Mataram y EkbisNTB, aeropuerto de Lombok, primer semestre de 2026, 8 de julio de 2026
- ITDC y Suara NTB, zona económica especial de Mandalika, 24 de mayo de 2026; Kompas, asistencia a MotoGP, 6 de octubre de 2025
- Detik, tráfico del aeropuerto de Komodo 2025, enero de 2026; Antara Kupang sobre vuelos internacionales
- Detik, flujo de visitantes de Nusa Penida, 14 de abril de 2026; NusaBali y Bali Post, ingresos de Klungkung, 2026
- Lombok Post, Antara y EkbisNTB, franja costera protegida de Gili Trawangan, 2026; ABC News, Bingin, 22 de julio de 2025
- Asia Times, destinos súper prioritarios de Indonesia, 2 de junio de 2026
- AirROI, datos de alquiler a corto plazo en Labuan Bajo, últimos 12 meses hasta mayo de 2026
- Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 vía Hukumonline, 8 de febrero de 2023; Ley 5/1960; Perda Bali 3/2026 y 4/2026
- Anuncios de agencias, septiembre de 2026: Rinjanibay, Nour Estates, Island Property Lombok, 01islands, Luxindo Property, Indonesia-Real.Estate, Bali Exception, Power Bali, Sumba Estate, Sumbasands
- Práctica de operaciones 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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/lombok-sumba-flores-property/