

Estudio de Rise Real Bali · villas nuevas · 132 proyectos

Villas nuevas en Bali: 280 villas en venta antes de la entrega

18 de noviembre de 2026 · 6 min de lectura · **Estudios de mercado**

Nuestro catálogo reúne 280 villas en 132 proyectos sobre plano o en obra. Esta guía muestra dónde están y cuánto cuestan.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/villas-nuevas-bali/

En resumen

Los proyectos nuevos de villas en Bali suman 280 villas en 132 proyectos, sobre plano o en obra. La mediana del precio pedido es de Rp 5,49 mil millones. Uluwatu y Ubud concentran más proyectos nuevos. Las cifras salen de la instantánea de Rise Real Bali del 15 de noviembre de 2026.

280
villas antes de la entrega, 132 proyectos

Rp 5,49 mil millones
mediana del precio pedido

150
sobre plano, obra sin empezar

128,2 m²
superficie mediana de la casa, 255 villas

En este informe

01 ¿Dónde están las villas nuevas en Bali?
02 ¿Cuánto cuesta una villa en un proyecto nuevo?
03 Sobre plano o en obra: ¿qué cambia?
04 ¿Cómo comprar con seguridad en un proyecto nuevo?
05 ¿Cómo compra un extranjero una villa en un proyecto nuevo?
06 Qué significa para el comprador
07 Preguntas frecuentes
08 Cómo lo sabemos

01 / 05

¿Dónde están las villas nuevas en Bali?

Uluwatu va en cabeza con 25 proyectos y 56 villas. Le sigue Ubud, con 23 proyectos y 50 villas.

Nusa Dua, Canggu y Bukit tienen 10, 10 y 8 proyectos. Nuanu suma 8 proyectos y la mediana más alta entre las zonas grandes.

Para ver cómo se desplaza la obra entre zonas con el tiempo, lee hacia dónde va la obra nueva.

Villas nuevas por zona

Zona	Proyectos	Villas	Mediana
Uluwatu	25	56	Rp 5,21 mil millones
Ubud	23	50	Rp 5,97 mil millones
Nusa Dua	10	34	Rp 5,77 mil millones
Ungasan	7	18	Rp 4,82 mil millones
Nuanu	8	18	Rp 9,97 mil millones
Pererenan	5	17	Rp 6,41 mil millones
Canggu	10	13	Rp 6,46 mil millones
Bukit	8	13	Rp 4,07 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; tipo = villa, fase = sobre plano, cimentación, estructura o acabados; zonas con al menos diez villas

02 / 05

¿Cuánto cuesta una villa en un proyecto nuevo?

La villa mediana antes de la entrega cuesta Rp 5,49 mil millones. La mitad central va de Rp 3,51 a 8,44 mil millones.

Las villas terminadas del catálogo tienen una mediana de Rp 5,29 mil millones. Por metro cuadrado, las nuevas piden Rp 45 millones por m², frente a Rp 42 millones por m² en las terminadas.

Las villas de dos dormitorios son las más frecuentes: 105, con una mediana de Rp 5,16 mil millones. Las de un dormitorio tienen una mediana de Rp 2,92 mil millones.

Villas nuevas por dormitorios

Dormitorios	Villas	Precio
1	74	mediana Rp 2,92 mil millones
2	105	mediana Rp 5,16 mil millones
3	65	mediana Rp 8,23 mil millones
4	27	mediana Rp 12,64 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; campos de dormitorios y superficie de la casa; medianas cuando n ≥ 10

03 / 05

Sobre plano o en obra: ¿qué cambia?

150 villas están sobre plano, con una mediana de Rp 4,59 mil millones. La obra no ha empezado, así que la espera es la más larga.

76 villas están en fase de cimentación o estructura. 54 están en acabados, con una mediana de Rp 6,56 mil millones.

Cuanto más avanzada la fase, menos falta para la entrega y menor es el riesgo de obra. Comprueba la fase en persona o por vídeo, no solo en el folleto.

Villas nuevas por fase de obra

Fase	Villas	Mediana
Sobre plano	150	mediana Rp 4,59 mil millones
Cimentación	21	mediana Rp 3,80 mil millones
Estructura	55	mediana Rp 6,85 mil millones
Acabados	54	mediana Rp 6,56 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; campo de fase de obra

04 / 05

¿Cómo comprar con seguridad en un proyecto nuevo?

Antes de cualquier depósito, revisa al promotor, el título del terreno y la licencia de obra (PBG). Nuestra guía sobre cómo comprobar a un promotor en Bali enumera los registros.

Vincula cada pago a una fase de obra visible en el contrato. Pagos sobre plano y entrega explica los calendarios habituales.

En la entrega debe llegar el certificado de ocupación (SLF). Vincula a él el último pago.

Solo usamos el canon de rentabilidad de la web. El escenario base es del 10–12 % anual antes de gastos. La gestión y el mantenimiento se llevan el 16–20 % de los ingresos. Después queda alrededor del 10 %, y del 8 % en algunas propiedades.

Fuente: Metodología de compra de Rise Real Bali; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali

05 / 05

¿Cómo compra un extranjero una villa en un proyecto nuevo?

Puedes comprar en leasehold directamente o tener la plena propiedad a través de tu propia sociedad PT PMA (título HGB, 30+20+30 años). El Hak Milik sigue reservado a ciudadanos indonesios.

Antes de pagar un depósito, revisa la zonificación RDTR, el certificado, el acceso legal y el suministro de agua. En obra nueva, revisa también la licencia PBG y el calendario de pagos del contrato.

Pide a un notario PPAT y a un abogado independientes que revisen la operación antes de firmar. Las opciones actuales están en el catálogo de villas.

Fuente: Metodología de compra de Rise Real Bali; la estructura legal debe revisarla un especialista independiente

Qué significa para el comprador

01 280 villas en 132 proyectos se venden antes de la entrega.

02 La mediana del precio pedido es de Rp 5,49 mil millones.

03 Uluwatu y Ubud concentran más proyectos nuevos.

04 Vincula los pagos a las fases de obra y el último pago al SLF.

Preguntas frecuentes

¿Cuántos proyectos nuevos de villas hay en Bali?

Nuestro catálogo reúne 132 proyectos con 280 villas antes de la entrega.

¿Dónde están la mayoría de los proyectos nuevos?

En Uluwatu (25 proyectos) y en Ubud (23 proyectos).

¿Cuánto cuesta una villa sobre plano en Bali?

La villa mediana sobre plano se anuncia a Rp 4,59 mil millones.

¿Una villa nueva es más barata que una terminada?

Antes de la entrega la mediana es de Rp 5,49 mil millones, frente a Rp 5,29 mil millones en las villas terminadas.

¿Cuál es el tamaño más habitual en los proyectos nuevos?

Dos dormitorios: 105 villas con una mediana de Rp 5,16 mil millones.

¿Puedo comprar sobre plano en Bali siendo extranjero?

Sí, en leasehold o a través de una sociedad PT PMA con título HGB.

Cómo lo sabemos

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026. Muestra principal: tipo = villa, fase = sobre plano, cimentación, estructura o acabados; las villas terminadas sirven de comparación; se excluyen las unidades vendidas y Lombok, Sumba y Sumbawa. Son precios pedidos, no ventas cerradas. Los precios de origen se convierten al tipo fijo de la web, Rp 17.700, y se redondean a Rp 0,01 mil millones. La mitad central va del primer al tercer cuartil, con el método inclusivo. Las medianas exigen n ≥ 10; los grupos más pequeños muestran rangos. La superficie de la casa consta en 255 villas. Los proyectos se cuentan por zona. Los nombres de los 132 proyectos se sustituyen por P001 y los códigos siguientes. Los precios son orientativos, no una oferta. Datos en una tabla: /assets/reports/new-villa-developments-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026

— Tipo de cambio fijo de la web: Rp 17.700

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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/villas-nuevas-bali/