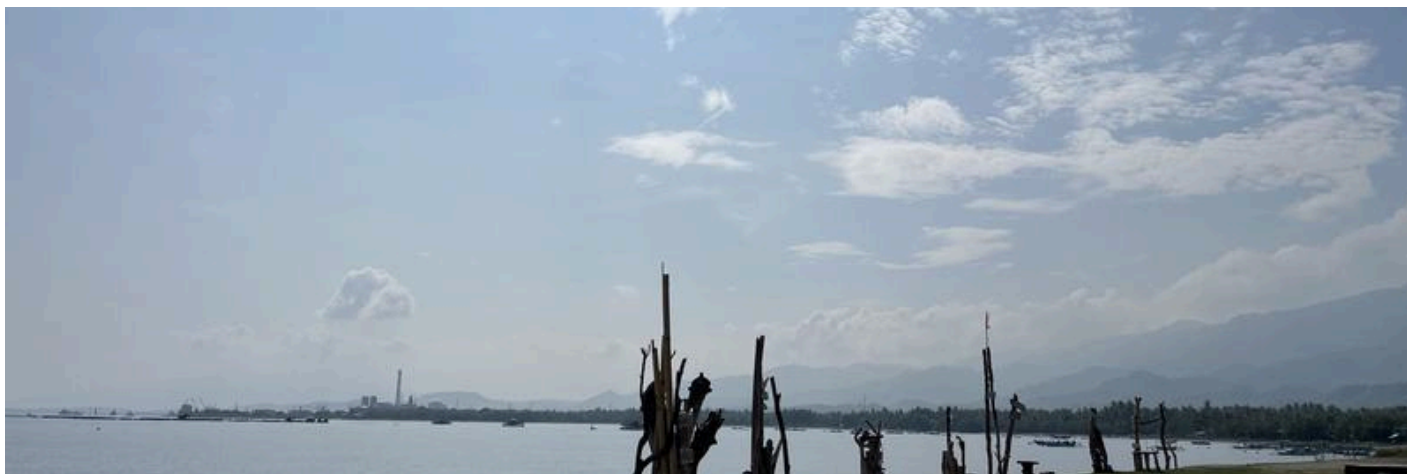




ZONAS · NORTE DE BALI

Propiedades en el norte de Bali: suelo barato, una carretera larga y un aeropuerto sin construir

3 de octubre de 2026 · 10 min de lectura · Zonas

El suelo de los alrededores de Lovina cuesta una fracción del de Canggu, y ese ahorro se paga en distancia: hasta tres horas y media de coche y ningún aeropuerto confirmado.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/propiedades-norte-de-bali/>

EN RESUMEN

El suelo del norte se anuncia un 80 % por debajo del de Canggu: Rp 2,59 millones por m² en Lovina y Singaraja frente a Rp 13 millones (OwnPropertyAbroad, mayo de 2026). Desde el aeropuerto hay de 2,5 a 3,5 horas de coche y ningún aeropuerto nuevo tiene sitio. Compra por el mercado del norte, no por el aeropuerto.

Rp 2,59 millones

precio pedido por m² de suelo en Lovina y Singaraja, frente a Rp 13,0 millones en Canggu

2,5–3,5 h

de coche desde el aeropuerto Ngurah Rai hasta Lovina, unos 90 km

58 → 21

curvas de la carretera Singaraja–Mengwitani con su programa de mejora

Ninguna

decisión sobre el emplazamiento de un nuevo aeropuerto internacional en el norte de Bali, en las noticias hasta agosto de 2026

EN ESTE INFORME

01 Dónde está el norte de Bali y qué es Lovina

02 Cuánto se tarda en llegar a Lovina

03

¿Tendrá aeropuerto el norte de Bali?

04

Cuánto cuesta el suelo en el norte de Bali

05

Qué puede dar una villa en el norte de Bali

06

¿Merece el norte una segunda residencia?

07

Munduk: ¿un sitio donde comprar?

08

Cómo comprar en el norte de Bali

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

Dónde está el norte de Bali y qué es Lovina

El norte de Bali es el distrito de Buleleng: toda la costa septentrional y las montañas que tiene detrás. Es el mayor de la isla por superficie, con 1.322,68 km², y el más poblado, con unos 820.000 habitantes según la proyección del BPS para 2025. Lovina es una sucesión de pueblos en una bahía tranquila de arena negra, al oeste de Singaraja, la capital del distrito.

Quien dice «norte de Bali» suele referirse a uno de tres sitios, que apenas comparten nada salvo el largo viaje desde el sur.

Los tres sitios a los que alude «norte de Bali»

LUGAR	QUÉ ES	POR QUÉ SE VA
Lovina	Pueblos en una bahía resguardada, al oeste de Singaraja	Mar en calma, snorkel y salidas al amanecer a ver delfines
Singaraja	Capital del distrito y centro comercial	Mercados, bancos y hospital público
Munduk	Pueblo de montaña, a unos 800–850 m	Café, cascadas y noches frescas

Fuente: Proyección del BPS vía Katadata, 3 de junio de 2025; superficies de los distritos según el BPS; Bali Travel Life y Hotels.com Go Guides sobre Munduk, 2026

Cuánto se tarda en llegar a Lovina

Cuenta con entre 2,5 y 3,5 horas desde el aeropuerto Ngurah Rai, unos 90 km por el puerto de montaña de Bedugul. La lluvia y el tráfico lo alargan. No hay autobús público en la ruta y las apps de transporte funcionan mal en el norte, así que necesitas coche propio o conductor.

El puerto se está volviendo más seguro. El programa de mejora de la carretera Singaraja–Mengwitani prevé pasar de 58 curvas a 21 y de una pendiente máxima del 27 % a una del 10 %. La autopista de peaje Gilimanuk–Mengwi, de la que quizá hayas leído, es un plan de la costa oeste y no un atajo a Lovina. Nuestra guía de infraestructuras le sigue la pista.

03 / 08

¿Tendrá aeropuerto el norte de Bali?

Todavía no. En las últimas noticias que hemos encontrado, de agosto de 2026, nadie ha fijado el emplazamiento de un aeropuerto internacional en Buleleng y no ha empezado ninguna obra. El Ministerio de Transporte dijo en julio de 2025 que el ministro debe designar el lugar tras un estudio de viabilidad, un plan director, las recomendaciones de las administraciones locales y un compromiso sobre el suelo.

Ahora hay dos vías en paralelo. El 12 de julio de 2026, el ministro de Transporte anunció que el ministerio se centraría en el aeródromo Letkol Wisnu, en Gerokgak, que la provincia quiere desarrollar para jets privados, vuelos chárter, carga y aterrizajes de emergencia. Dos días después, según la prensa, el Gobierno central pidió acelerar un aeropuerto para aviones de fuselaje ancho en Kubutambahan. El 19 de agosto, el promotor del proyecto propuso allí un emplazamiento en el mar y reconoció que faltan estudios técnicos y ambientales antes de elegir sitio de forma oficial.

Un aeródromo para jets privados no llena villas como lo haría una puerta de entrada internacional, y un aeropuerto en el mar sigue siendo una idea. Valora una vivienda del norte con la carretera de hoy y la demanda de hoy, y toma cualquier aeropuerto como un extra. En la guía de infraestructuras repasamos en qué punto está cada proyecto.

Fuente: ANTARA, declaración del Ministerio de Transporte, 5 de julio de 2025; ANTARA Bali, 12 de julio de 2026; Radar Bali, 14 de julio de 2026; Detik, 6 de agosto de 2026; ANTARA Bali, 19 de agosto de 2026

04 / 08

Cuánto cuesta el suelo en el norte de Bali

Unos Rp 2,59 millones por m², es decir, Rp 259 millones por área (100 m²), en Lovina y Singaraja, frente a Rp 13 millones por m² en Canggu. La diferencia ronda el 80 %. Una revisión de mercado de Bali Exception de diciembre de 2024 situó el suelo del norte un 79 % por debajo del del sur. Las dos fuentes coinciden en el tamaño del descuento, aunque no en el punto de partida.

El suelo barato tiene un motivo: un viaje largo y pocos compradores. Cuenta con una salida lenta. Son precios pedidos, no ventas registradas, y la guía de precios del suelo muestra cuánto pueden separarse el precio pedido y el de cierre.

Las reglas de titularidad son las del resto de Bali. La plena propiedad (Hak Milik) está vedada a los extranjeros. Les quedan el leasehold, el Hak Pakai (derecho de uso) o comprar mediante una PT PMA. El punto de partida es nuestra guía de compra para extranjeros.

Precio pedido del suelo por zona, mayo de 2026

ZONA	POR M²	POR ÁREA (100 M²)
Lovina y Singaraja	Rp 2,59 millones	Rp 259 millones
Ubud	Rp 5,18 millones	Rp 518 millones
Sanur	Rp 7,77 millones	Rp 777 millones
Canggu	Rp 13,0 millones	Rp 1.300 millones

Fuente: Resumen de precios del suelo de OwnPropertyAbroad, actualización del 9 de mayo de 2026 (la columna por área es cálculo nuestro); Bali Exception, análisis del mercado del norte de Bali, 16 de diciembre de 2024

05 / 08

Qué puede dar una villa en el norte de Bali

No hemos encontrado datos de ocupación y tarifa por noche en Lovina que nos parezcan fiables para un modelo. Las cifras del sur no se trasladan, porque el tipo de huésped es otro. Mientras una villa no enseñe sus propios 12 meses de reservas, calcula con alquiler de larga duración o con uso propio, no con ingresos por noche.

La zonificación añade incertidumbre. Los planes urbanísticos detallados (RDTR) cubrían el 9,21 % de Buleleng el 12 de febrero de 2026, frente a la totalidad de Badung, Gianyar y Denpasar. Donde no hay plan, la confirmación de uso del suelo (KKPR), que precede a la licencia de obra, se tramita más despacio. En 2025, además, Buleleng se sumó a otros cinco distritos en un acuerdo para no promover nuevos hoteles ni restaurantes, a cambio de una parte del impuesto sobre hoteles y restaurantes. Es un pacto, no una norma legal. Pregunta a la oficina de urbanismo local qué admite tu parcela antes de pagar. La guía de zonificación explica cada paso.

Fuente: Tarubali, cobertura del RDTR, 12 de febrero de 2026, vía nuestra guía de zonificación; Antara Bali, 28 de julio de 2025, vía nuestro informe de mercado

06 / 08

¿Merece el norte una segunda residencia?

Sí, para cierto perfil: quien busca tranquilidad, espacio y un mar sin olas de surf, y no se asusta ante el coche. Encaja mal con quien necesita un colegio cerca, una venta rápida o un aeropuerto a menos de una hora.

Lo que da el norte

- Suelo a una quinta parte, más o menos, del precio de Canggu
- Una bahía en calma para nadar y hacer snorkel, con salidas al amanecer a ver delfines
- El aire fresco y las cascadas de Munduk

Lo que exige el norte

- De 2,5 a 3,5 horas de coche desde el aeropuerto, sin autobús público en la ruta
- Apps de transporte flojas y Telkomsel como única señal fiable
- Colegios internacionales en Canggu, Sanur y Sibang, y hospitales privados en el sur
- Pocos compradores el día que quieras vender

Fuente: Bali Holiday Secrets, 2026; guías de Rise Real Bali sobre trabajo en remoto, colegios y sanidad, 2026; Bali Travel Life sobre Munduk

07 / 08

Munduk: ¿un sitio donde comprar?

Munduk es un pueblo de montaña, no un mercado de playa. Está a unos 800–850 metros, en el subdistrito de Banjar, a unos 50 minutos en coche cuesta arriba desde Lovina. En la estación seca las noches bajan a 17–19 °C, así que conviene llevar forro polar.

Se va por las plantaciones de café, el clavo, las casas de huéspedes y las cascadas. Las de Munduk y Melanting quedan al final de un paseo de 300 metros desde la carretera principal. Una casa de huéspedes cobra Rp 200.000–400.000 la noche, y una habitación boutique, Rp 3–5 millones. Es una economía turística que vive de excursionistas de un día. Toma Munduk como un sitio donde alojarte y comprueba bien la demanda antes de pensar en comprar suelo allí.

Fuente: Bali Travel Life, guía de Munduk, 2026; Hotels.com Go Guides, cascadas de Munduk y Melanting

08 / 08

Cómo comprar en el norte de Bali

Trata el norte como un mercado aparte y haz primero la revisión legal de siempre. Nuestra lista de comprobaciones cubre titularidad, licencias y contrato. Después suma las comprobaciones propias del norte.

Si las cuentas siguen saliendo, mira el catálogo por si hay opciones más cerca del sur, o repasa las zonas en la comparativa de zonas. Cuéntanos qué buscas y te diremos sin rodeos si el norte te encaja.

- ✓ Zonificación de la parcela exacta y si existe un RDTR para ella
- ✓ La titularidad y el plazo real del leasehold
- ✓ Acceso por carretera a la parcela, origen del agua y cobertura móvil

- ✓ El trayecto desde el aeropuerto, hecho una vez en la estación húmeda y antes de comprometerte
- ✓ Quién sería tu comprador el día de la salida

Qué significa para el comprador

- 01 El suelo cuesta un 80 % menos que en Canggu: Rp 2,59 millones por m² en Lovina y Singaraja en mayo de 2026.
- 02 Cuenta con 2,5–3,5 horas desde el aeropuerto y ve con coche propio.
- 03 No hay decisión de emplazamiento para un nuevo aeropuerto internacional, así que no pagues un sobreprecio por él.
- 04 Calcula con alquiler de larga duración o uso propio hasta que una villa enseñe 12 meses de reservas.

Preguntas frecuentes

¿A qué distancia está Lovina del aeropuerto?

Unos 90 km, entre 2,5 y 3,5 horas en coche por el puerto de Bedugul. La lluvia y el tráfico suman tiempo. Ningún autobús público cubre la ruta y las apps de transporte fallan en el norte, así que casi todos reservan un traslado privado o conducen ellos mismos.

¿Hay aeropuerto en el norte de Bali?

Para jets de turistas, todavía no. Las noticias hasta agosto de 2026 no muestran decisión de emplazamiento para un nuevo aeropuerto internacional ni obras. El ministerio se centra en el pequeño aeródromo Letkol Wisnu, mientras el promotor del proyecto sigue defendiendo un aeropuerto en el mar en Kubutambahan.

¿Es más barato el suelo en el norte de Bali?

Sí. En Lovina y Singaraja se anuncia a Rp 2,59 millones por m², frente a Rp 13 millones en Canggu, un 80 % menos (OwnPropertyAbroad, mayo de 2026). Otra revisión situó el norte un 79 % por debajo del sur. El suelo barato trae también menos compradores y una reventa más lenta, así que prepárate para mantenerlo años.

¿Puede un extranjero comprar en Lovina?

Las reglas son las del resto de Bali, sin excepciones para el norte. La plena propiedad está vedada a los extranjeros: quedan el leasehold, el Hak Pakai (derecho de uso) o una PT PMA. Comprueba siempre la zonificación de la parcela, porque los planes detallados cubren solo una parte pequeña de Buleleng, y pregunta quién figura como titular.

¿Da buena rentabilidad el norte de Bali?

No hemos encontrado datos de ocupación fiables para Lovina, y las cifras del sur no valen aquí. Calcula con alquiler de larga duración o uso propio. Cuenta los ingresos por noche solo cuando la villa muestre sus propios 12 meses de reservas y tenga la licencia de alquiler turístico (NIB) en regla.

Cómo lo sabemos

Los precios pedidos del suelo salen del resumen de OwnPropertyAbroad de mayo de 2026, que da rupias por m². Multiplicamos por 100 para la columna por área. El 79 % es la comparación propia de Bali Exception entre norte y sur, de diciembre de 2024. Las revisiones no coinciden en los precios absolutos del suelo, así que tómalos como orientación, no como oferta. Los tiempos de trayecto son rangos habituales de las guías de traslados. El estado del aeropuerto sigue las declaraciones del ministerio y las noticias hasta el 19 de agosto de 2026, y no damos fecha de inicio. La cobertura del planeamiento sale del portal de urbanismo de la provincia, según se informó el 12 de febrero de 2026.

- OwnPropertyAbroad, cuánto cuesta el suelo en Bali en 2026, 9 de mayo de 2026
- Bali Exception, por qué los primeros inversores miran al norte de Bali, 16 de diciembre de 2024
- ANTARA, Ministerio de Transporte sobre el aeropuerto del norte de Bali, 5 de julio de 2025; ANTARA Bali, 12 de julio y 19 de agosto de 2026
- Radar Bali, 14 de julio de 2026; Detik, 6 de agosto de 2026
- Bina Marga, carretera Singaraja–Mengwitani, 29 de agosto de 2023
- Tarubali, cobertura del RDTR, 12 de febrero de 2026
- Bali Holiday Secrets, del aeropuerto a Lovina; Bali Travel Life, Munduk, 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/propiedades-norte-de-bali/