



COSTES · ALQUILAR O COMPRAR

# Alquilar o comprar en Bali: los números a cinco años

24 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura · Rentabilidad

· Paso 1 de 4

Calculamos la misma villa de dos dormitorios en Canggu de tres maneras: alquilada por meses, alquilada por años y comprada en leasehold. El resultado no es el que suele contarte quien vende casas.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/rent-or-buy-in-bali/>

## EN RESUMEN

Para vivir en ella, alquilar suele salir mejor. Un contrato anual de una villa de dos dormitorios en Canggu cuesta unos Rp 337 millones al año. Tener una villa parecida de Rp 5.000 millones en leasehold cuesta unos Rp 420 millones al año entre años de leasehold consumidos, mantenimiento y gastos de compra (nuestro modelo). Alquilarla unos tres meses al año cierra la diferencia.

**Rp 337 millones**

un año de alquiler, villa de 2 dormitorios en Canggu con contrato anual

**Rp 420 millones**

un año siendo dueño de un leasehold parecido de Rp 5.000 millones, nuestro modelo

**22 %**

ahorro mediano de un contrato anual frente al alquiler por meses

**Unos 3 meses**

de alquiler al año que cierran la diferencia

## EN ESTE INFORME

**01** Cuánto cuesta alquilar una villa, zona a zona

**02** Un contrato anual cuesta un 22 % menos

**03** Cuánto cuesta cada año ser dueño de la misma villa

**04** Cinco años, cara a cara

05

Cuándo comprar alcanza al alquiler: alquilar la villa cuando no estás

06

Cuándo aconsejamos no comprar

07

Alquilar bien: el contrato

08

Haz las cuentas de tu caso

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

01 / 08

## Cuánto cuesta alquilar una villa, zona a zona

Bali no publica estadísticas oficiales de alquiler de larga duración, así que hicimos nuestra propia muestra: 480 anuncios mensuales y anuales en nueve zonas, recogidos el 7 de septiembre de 2026. Dentro de una misma zona hay más dispersión que entre zonas. Toma cada mediana como el centro de una horquilla y negocia a partir de ahí, sobre todo en plazos largos.

Una villa de dos dormitorios en Canggu pide una mediana de Rp 36 millones al mes. Pererenan y Ubud andan cerca. Umalas y Uluwatu están muy por encima, y Kedungu y Tabanan son lo más barato de la muestra.

### Alquiler de larga duración de villas, mediana del precio pedido al mes

| ZONA             | 2 DORMITORIOS    | 3 DORMITORIOS    |
|------------------|------------------|------------------|
| Uluwatu          | Rp 62,4 millones | Rp 96,8 millones |
| Umalas           | Rp 56,2 millones | Rp 62,4 millones |
| Seminyak         | Rp 40,0 millones | Rp 61,2 millones |
| Pererenan        | Rp 37,2 millones | Rp 62,4 millones |
| Canggu           | Rp 36,0 millones | Rp 56,4 millones |
| Ubud             | Rp 35,0 millones | Rp 72,4 millones |
| Nusa Dua         | Rp 29,6 millones | —                |
| Kedungu, Tabanan | Rp 28,7 millones | Rp 67,1 millones |

Fuente: Muestra de Rise Real Bali de 480 anuncios de alquiler de larga duración, 7 de septiembre de 2026. Precios pedidos, no contratos firmados.

02 / 08

## Un contrato anual cuesta un 22 % menos

En 41 pares comparables, con la misma zona y el mismo tipo de villa, el contrato anual salió en la mediana un 22 % por debajo del precio mensual. La villa de dos dormitorios de Canggu baja de

Rp 36 millones a unos Rp 28 millones al mes, o Rp 337 millones al año. Los descuentos iban de casi nada al 58 %, y los mayores se daban en las villas grandes.

La pega es la liquidez. Casi todos los contratos anuales en Bali piden el año entero pagado antes de entrar, más una fianza, normalmente de un mes. La luz va aparte, con contador, y en una villa con aire acondicionado y piscina sale a Rp 2–4 millones al mes. Pagar dos o tres años por adelantado suele traer otro 15–20 % de descuento.

|                                      |                 |                                   |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| <b>22 %</b>                          | <b>1 mes</b>    | <b>Rp 2–4 millones</b>            |
| descuento mediano del contrato anual | fianza habitual | de luz al mes, fuera del alquiler |

Fuente: Muestra de alquileres de Rise Real Bali, 7 de septiembre de 2026; Knowmads Bali y Bali Villa Hub sobre fianzas y pagos por adelantado, 2026

03 / 08

## Cuánto cuesta cada año ser dueño de la misma villa

Una villa de dos dormitorios en Canggu tiene en nuestro catálogo un precio mediano de Rp 4.960 millones, así que modelamos Rp 5.000 millones en leasehold con 25 años por delante. El primer coste es el tiempo. Un leasehold pierde valor a medida que se consume, y a los cinco años venderías una villa con 20 años por delante. Repartido a partes iguales, ese desgaste del leasehold son Rp 200 millones al año.

Después vienen los gastos corrientes. Apartamos un 3 % del valor de la villa al año para reparaciones y para reponer lo que el clima desgasta, más unos Rp 15 millones de impuesto sobre suelo y edificios y seguro. Al principio pagas el notario (como mucho, el 1 % de la escritura), una revisión legal y un paquete de mobiliario, y todo eso lo repartimos entre los cinco años. Los suministros cuestan lo mismo alquilando que comprando, así que los dejamos fuera.

| Ser dueño de una villa en leasehold de Rp 5.000 millones en Canggu, 25 años por delante, nuestro modelo |                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| CONCEPTO                                                                                                | AL AÑO          | EN CINCO AÑOS     |
| Desgaste del leasehold, precio ÷ 25 años                                                                | Rp 200 millones | Rp 1.000 millones |
| Reparaciones y reposición, 3 % del valor                                                                | Rp 150 millones | Rp 750 millones   |
| Impuesto sobre suelo y edificios, seguro                                                                | Rp 15 millones  | Rp 80 millones    |
| Notario, revisión legal, mobiliario, una sola vez                                                       | Rp 55 millones  | Rp 280 millones   |
| Total                                                                                                   | Rp 420 millones | Rp 2.100 millones |

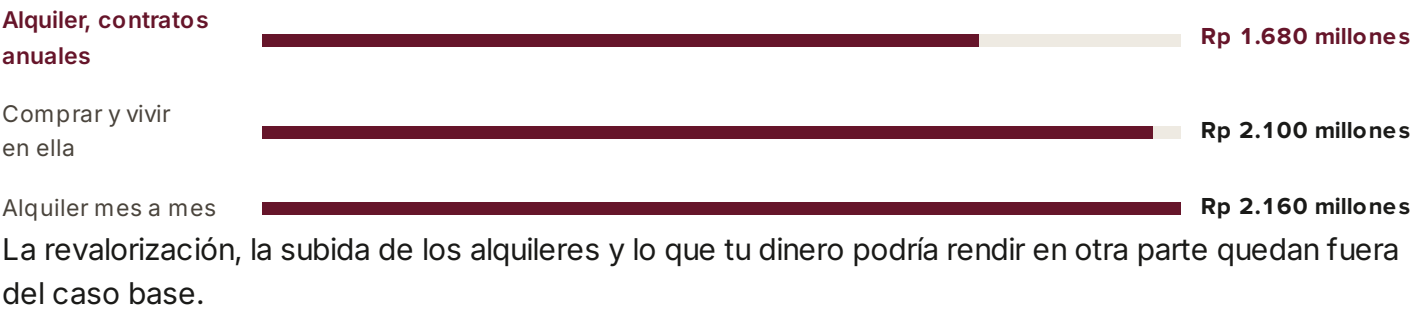
Fuente: Modelo de costes de Rise Real Bali, septiembre de 2026; mediana de nuestro catálogo para villas de 2 dormitorios en Canggu; PP 24/2016 sobre honorarios de notario

## Cinco años, cara a cara

Con las opciones una junto a otra, quien compra para vivir todo el año sale perdiendo. Cinco años con contratos anuales cuestan unos Rp 1.680 millones. Ser dueño, unos Rp 2.100 millones. Alquilar mes a mes es la forma más cara de vivir aquí, Rp 2.160 millones, así que si te quedas, pasa primero a un contrato anual.

Y falta un ajuste: tus Rp 5.000 millones podrían rendir en otra parte. Al 5 % anual, son otros Rp 250 millones al año de rentabilidad a la que renuncia el dueño, y la diferencia se abre a unos Rp 1.700 millones en cinco años.

### Vivir cinco años en una villa de 2 dormitorios en Canggu



Fuente: Modelo y muestra de alquileres de Rise Real Bali, septiembre de 2026

## Cuándo comprar alcanza al alquiler: alquilar la villa cuando no estás

Comprar compensa en los meses en que no estás y la villa trabaja. En nuestro modelo de rentabilidad, una villa de dos dormitorios en Canggu a Rp 2,5 millones la noche y un 60 % de ocupación le deja a un dueño residente fiscal unos Rp 27 millones por cada mes alquilado, después de gestión, mantenimiento e impuestos.

La diferencia entre ser dueño y un contrato anual es de unos Rp 84 millones al año. Tres meses de alquiler la cubren. Un no residente se queda con menos, porque la retención sobre el alquiler es del 20 % en vez del 10 %, así que cuenta más bien con cuatro meses. Pero si sumas el 5 % al que renuncias, ni un año entero alquilada cierra del todo la diferencia a este precio. Comprar funciona cuando tratas la villa como una inversión que además usas, y alquilarla legalmente exige licencia de alquiler turístico (NIB), como explica la guía de la licencia.

La revalorización puede darle la vuelta al resultado. Nuestro caso base supone que el valor de la villa cae al mismo ritmo que su leasehold. Si los precios en Canggu suben cerca de un 4 % al año, esa subida compensa más o menos el desgaste, y comprar gana a cinco años incluso sin alquilar. El suelo en Bali subió un 15–30 % en 2024–2026 (Magnum Estate), pero lo que subió en el pasado no es una promesa.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali: al dueño residente fiscal le queda cerca del 60 % de la facturación; PP 34/2017; Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 26; Magnum Estate, junio de 2026

06 / 08

## Cuándo aconsejamos no comprar

Desaconsejamos comprar más a menudo de lo que parece, sobre todo a quien llega a Bali para teletrabajar un año o dos con el visado de nómada digital. En estos casos, alquilar es la respuesta honesta.

### Alquila si

- Llevas menos de tres años en la isla y aún no sabes qué zona te va
- Quieres la villa solo para vivir y no la vas a alquilar
- Quedan menos de 20 años de leasehold y el precio no lo refleja
- La parcela está calificada como suelo agrícola
- Son tus últimos ahorros: vender una villa en Bali lleva meses, no días

### Comprar puede tener sentido si

- Te vas a quedar cinco años o más
- Vas a alquilar la villa cuando no estés
- Puedes tener la licencia de alquiler turístico (NIB), a tu nombre o a través de tu sociedad
- El precio por año de leasehold restante aguanta la comparación con villas parecidas de la zona

Fuente: Práctica de Rise Real Bali con compradores, 2023–2026

07 / 08

## Alquilar bien: el contrato

Un contrato de alquiler no necesita notario para ser válido, pero una escritura notarial es la prueba más fuerte si hay un conflicto. Un contrato con una parte extranjera tiene que redactarse en indonesio además de en inglés. Salvo que el contrato diga otra cosa, manda la versión indonesia, así que léela o haz que te la lean.

Dos detalles te protegen. Según el Código Civil indonesio (artículo 1576), vender la villa no pone fin a tu alquiler, y el nuevo dueño asume las obligaciones del arrendador. Pero esa protección solo vale si tienes un contrato firmado, fechado y que describa el inmueble. Además, comprueba que tu casero comunica tu estancia a inmigración como exige la ley, para que tu dirección en el sistema coincida con donde vives.

---

## Antes de pagar

- Certificado del suelo, con el nombre del dueño igual al de quien firma
- Plazo del arrendamiento principal, si la villa está a su vez en leasehold
- Contrato bilingüe que diga qué versión prevalece
- Inventario con fotos en la entrega
- Una lista cerrada de motivos para quedarse la fianza

Fuente: Código Civil indonesio, artículos 1576 y 1870; Ley 24/2009, artículo 31, y Reglamento Presidencial 63/2019, artículo 26, según Hukumonline, 10 de junio de 2024; Ley 6/2011 de inmigración, artículo 72

08 / 08

## Haz las cuentas de tu caso

Basta con cambiar el precio, la zona o los meses que pasas fuera para que la respuesta cambie. La guía de cuánto cuesta una villa da precios pedidos por zona, y la de gastos de mantenimiento, la factura mensual. Mándanos la villa que estás mirando y tus planes para los próximos cinco años, y te hacemos las dos columnas, o recorre el catálogo.

## Qué significa para el comprador

- 01 Para vivir todo el año, alquilar con contrato anual cuesta menos que ser dueño de un leasehold.
- 02 Pasar del alquiler por meses al anual ahorra un 22 % en la mediana.
- 03 Alquilar la villa unos tres meses al año cierra la diferencia para un dueño residente fiscal.
- 04 Cuenta el desgaste del leasehold: pierde valor cada año que pasa.

## Preguntas frecuentes

### ¿Es mejor alquilar o comprar en Bali?

Si solo vas a vivir en la villa, alquilar suele costar menos. Una villa de dos dormitorios en Canggu cuesta unos Rp 337 millones al año con contrato anual, frente a unos Rp 420 millones al año por ser dueño de un leasehold parecido de Rp 5.000 millones (nuestro modelo, septiembre de 2026). Comprar alcanza al alquiler si alquilas la villa unos tres meses al año.

## ¿Cuánto cuesta alquilar una villa en Bali por meses?

En nuestra muestra de septiembre de 2026, la mediana mensual de una villa de dos dormitorios era de Rp 36 millones en Canggu, Rp 37,2 millones en Pererenan, Rp 35 millones en Ubud y Rp 62,4 millones en Uluwatu. Un contrato anual sale cerca de un 22 % más barato.

---

## ¿Hay que pagar un año por adelantado para alquilar en Bali?

Casi todos los contratos anuales piden el año entero antes de entrar, más una fianza de más o menos un mes de alquiler. Pagar dos o tres años por adelantado puede traer otro 15–20 % de descuento.

---

## ¿Qué pasa con mi alquiler si el dueño vende la villa?

Según el artículo 1576 del Código Civil indonesio, la venta no pone fin a un alquiler en vigor, salvo que el propio contrato diga otra cosa. El nuevo dueño asume las obligaciones del arrendador, y por eso importa tener un contrato firmado y fechado.

---

## ¿Puede un extranjero comprar casa en Bali sin permiso de residencia?

Sí, con un leasehold. El derecho de uso (Hak Pakai) sí exige permiso de residencia. Un no residente, además, paga una retención del 20 % sobre los ingresos por alquiler, en lugar del impuesto final del 10 % de los residentes.

---

## Cómo lo sabemos

Los alquileres salen de nuestra propia muestra de 480 anuncios de larga duración en nueve zonas, recogidos el 7 de septiembre de 2026. Son precios pedidos, así que los contratos firmados suelen cerrarse más abajo. El descuento anual es la mediana de 41 pares de zona y tipo con anuncios mensuales y anuales. El lado del dueño usa el precio mediano pedido por villas de dos dormitorios en Canggu en nuestro catálogo y supone 25 años de leasehold, con el desgaste repartido a partes iguales. El mantenimiento es el 3 % del valor al año, más el impuesto sobre suelo y edificios y el seguro. Los gastos únicos cubren notario, revisión legal y un paquete de mobiliario, repartidos en cinco años. Los ingresos por alquiler usan nuestro modelo de rentabilidad a Rp 2,5 millones la noche y un 60 % de ocupación, con cerca del 60 % para el dueño residente fiscal. La revalorización, la subida de los alquileres y el valor temporal del dinero quedan fuera del caso base y se muestran como ajustes. Es un modelo, no una promesa de ingresos.

— Muestra de Rise Real Bali de 480 anuncios de alquiler de larga duración, 7 de septiembre de 2026

— Catálogo y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026

— Propertia, coste de vida en Bali por zonas, 2026; Knowmads Bali, alquilar una villa en Bali, 2026

— Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 3 de junio de 2026

- PP 34/2017; Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 26
- Código Civil indonesio, artículos 1576 y 1870
- Ley 24/2009 y Reglamento Presidencial 63/2019 sobre la lengua de los contratos, según Hukumonline, 10 de junio de 2024
- Ley 6/2011 de inmigración

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](https://wa.me/6281237692133)

Esta guía en la web: [riserealbali.com/es/guias/rent-or-buy-in-bali/](https://riserealbali.com/es/guias/rent-or-buy-in-bali/)