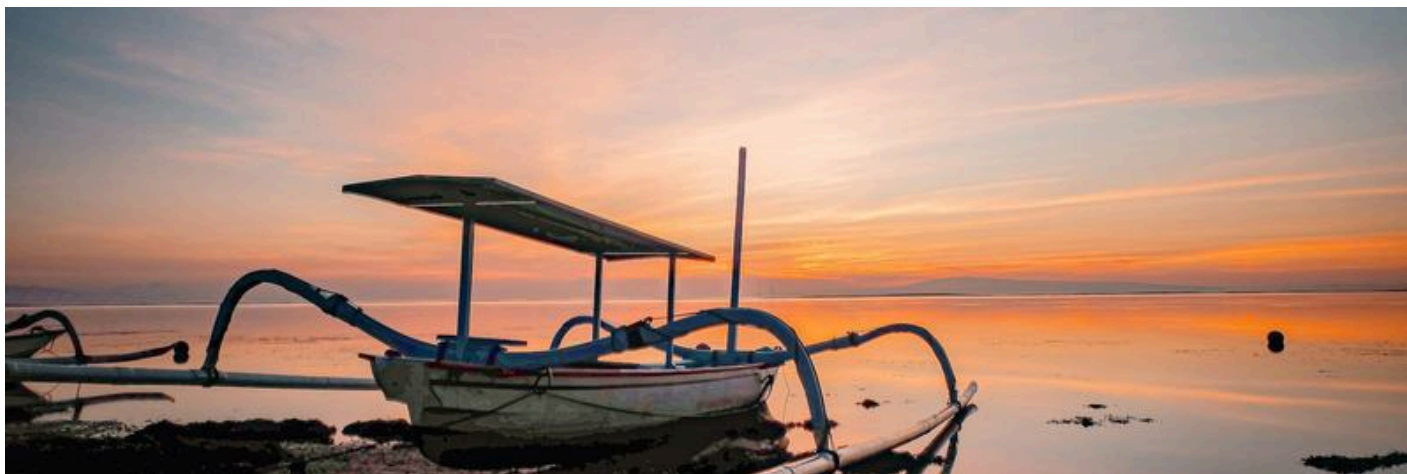




SANUR · COMPRAR

Comprar en Sanur: lo que pagan los inquilinos de larga estancia, lo que cuestan las casas y dónde encaja la zona sanitaria

8 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · **Zonas**

Sanur es el pueblo tranquilo de la costa este donde los inquilinos se quedan semanas, no noches. Esto es lo que dicen las cifras sobre precios, alquileres, la nueva zona médica y quién encaja en la zona.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/comprar-en-sanur/>

EN RESUMEN

Las propiedades en venta en Sanur encajan con quien busca inquilinos de larga estancia constantes o una base tranquila, no tarifas de temporada alta por noche. Un apartamento de un dormitorio se alquila por unos Rp 27,5 millones al mes en larga estancia (nuestra encuesta, septiembre de 2026), y la zona sanitaria abierta en junio de 2025 suma demanda.

Rp 27,5 millones

mediana del alquiler mensual de un apartamento, larga estancia

Rp 6.210 millones

mediana del precio pedido de una villa en leasehold

41,26 ha

zona económica especial sanitaria de Sanur

255 camas

Bali International Hospital, abierto en 2025

EN ESTE INFORME

01 ¿Es Sanur un buen sitio para comprar en Bali?

02 Cuánto pagan los inquilinos por alquilar en Sanur

03 ¿Funciona el alquiler por noches en Sanur?

04 Qué es la zona económica especial de Sanur y si importa a los propietarios

05 Cuánto cuesta una villa o un apartamento en Sanur

06 Sanur o Canggu: cuál te conviene

07 ¿Puede un extranjero comprar en Sanur, y con qué derecho?

08 Qué comprobar antes de comprar en Sanur

09 Cómo es el día a día en Sanur

10 Qué significa para el comprador

11 Preguntas frecuentes

12 Cómo lo sabemos

01 / 09

¿Es Sanur un buen sitio para comprar en Bali?

Lo es si compras para inquilinos que se quedan un mes o más, o para vivir tú. No lo es si buscas una máquina de estancias cortas con surf y vida nocturna. Sanur está en la costa este, dentro de la ciudad de Denpasar, y el mar queda cerrado por un arrecife. No hay surf ni atardeceres sobre el agua.

Lo que tiene es un pueblo que funciona. Hay aceras en muchas calles y un paseo marítimo de unos 5 km sigue la orilla. Clínicas, colegios y supermercados quedan a mano, a pie o en moto. En un anuncio típico de Sanur vemos cafés, una farmacia y un supermercado a entre 50 y 400 metros, y el paseo de la playa a entre 350 metros y 1,1 km. El aeropuerto queda a unos 20–30 minutos en coche.

La demanda descansa en tres cosas: la comunidad de expatriados más antigua de la isla, un colegio internacional y, desde 2025, un grupo de hospitales. Ninguna depende de las temporadas turísticas. Por eso los precios de Sanur suben despacio. Rara vez da los saltos bruscos que vieron los compradores de los pueblos de la costa oeste, y rara vez cae con fuerza. Para comparar más zonas, lee nuestra guía de la mejor zona para comprar en Bali.

Fuente: Nuestras visitas y notas de zona desde 2023

02 / 09

Cuánto pagan los inquilinos por alquilar en Sanur

En larga estancia, un apartamento de Sanur se alquila por una mediana de unos Rp 27,5 millones al mes. El rango va de Rp 25,0 a 30,0 millones. Una villa de tres dormitorios tiene una mediana de cerca de Rp 41,0 millones, con una gran dispersión, de Rp 22,0 a 59,9 millones.

Los alquileres de apartamentos se mueven en una banda estrecha, señal de un mercado maduro. Hay poco que regatear, pero también pocas sorpresas. Un contrato anual sale un 22 % más barato al mes que la estancia mes a mes, de modo que los propietarios cambian precio por menos semanas vacías.

Son precios pedidos en anuncios de alquiler, no contratos firmados. Tómalos como un techo para negociar. Si piensas alquilar tu casa, haz las cuentas en nuestra calculadora de rentabilidad con un

caso por noches y otro de larga estancia.

Alquileres de larga estancia en Sanur, al mes

TIPO	MÍNIMO	MEDIANA	MÁXIMO
Apartamento	Rp 25,0 millones	Rp 27,5 millones	Rp 30,0 millones
Villa de 3 dormitorios	Rp 22,0 millones	Rp 41,0 millones	Rp 59,9 millones

Fuente: Anuncios de alquiler reunidos por Rise Real Bali el 7 de septiembre de 2026 (480 anuncios, toda Bali)

03 / 09

¿Funciona el alquiler por noches en Sanur?

Puede funcionar, pero no es el caso principal. El rendimiento de las estancias cortas en esta parte de la isla es modesto. La referencia a doce meses de AirROI hasta julio de 2026 sitúa los alquileres privados de la vecina Nusa Dua en torno a Rp 1,5–1,8 millones por noche, con una ocupación de cerca del 40 %. Canggu factura unos Rp 3,8 millones por noche con un 37,5 % de ocupación.

Una cuenta nuestra, no una previsión: Rp 1,65 millones × 40 % × 365 noches dan unos Rp 240 millones al año antes de gastos. Un apartamento de larga estancia al alquiler mediano trae unos Rp 330 millones en doce meses, con menos trabajo. Las unidades son de tamaños distintos, así que úsalo solo como orientación.

La lección práctica es calcular los dos casos para cada propiedad. Nuestra guía de rentabilidad de una villa muestra cuánto separa la rentabilidad bruta de la neta una vez descontadas la gestión y los suministros.

Fuente: AirROI, referencias de alquiler vacacional por zona, doce meses hasta julio de 2026; cálculo de Rise Real Bali

04 / 09

Qué es la zona económica especial de Sanur y si importa a los propietarios

Es una zona sanitaria de 41,26 hectáreas (KEK Kesehatan Sanur), creada por el Reglamento del Gobierno 41 de 2022. El Gobierno fijó un objetivo de inversión de Rp 10,2 billones y un objetivo de entre 123.000 y 240.000 pacientes al año para 2030. El presidente Prabowo inauguró la zona el 25 de junio de 2025.

Su pieza central es Bali International Hospital, con 255 camas, 34 plazas de cuidados intensivos y 8 quirófanos. Atiende a pacientes privados desde abril de 2025 y se centra en cardiología, oncología, neurología, gastroenterología y traumatología. La zona aspira además a atraer médicos extranjeros a la isla.

Para un propietario, el efecto es indirecto. Pacientes y familiares alquilan cerca durante semanas, y la demanda de larga estancia en el norte de Sanur ha crecido. No hay un recuento publicado de pacientes extranjeros, así que no citamos ninguno. Los objetivos de la zona son planes, no resultados. Léelos así.

Si la sanidad forma parte de tu mudanza, mira sanidad y seguros en Bali.

Fuente: PP 41/2022, según el Ministerio Coordinador de Asuntos Económicos, 30 de mayo de 2023; Republika, 26 de junio de 2025; reportaje del portal de la Policía Nacional de Indonesia, 26 de junio de 2025; What's New Indonesia, 2025

05 / 09

Cuánto cuesta una villa o un apartamento en Sanur

La villa mediana en leasehold de Sanur se pide a Rp 6.210 millones, según el estudio de anuncios de Propertia de marzo de 2026. Con dos dormitorios, Rp 4.730 millones. Con tres, Rp 6.500 millones, casi la cifra de todas las villas.

Nusa Dua, el otro distrito tranquilo del sureste, pide Rp 6.590 millones por la villa mediana. Su mediana de dos dormitorios es menor, Rp 3.520 millones. Las dos zonas cotizan casi igual, así que elige por estilo de vida y no por el precio de lista.

Son precios pedidos, no ventas. Las operaciones negociadas cierran más abajo, y los precios de la promotora en los proyectos nuevos siguen su lista de precios. Mira las propiedades o la página de la zona de Sanur para ver qué hay ahora. Para el panorama de toda la isla, lee cuánto cuesta una villa en Bali.

Mediana del precio pedido de villas en leasehold, marzo de 2026

	SANUR	NUSA DUA
Todas las villas	Rp 6.210 millones	Rp 6.590 millones
2 dormitorios	Rp 4.730 millones	Rp 3.520 millones
3 dormitorios	Rp 6.500 millones	Rp 6.590 millones

Fuente: Estudio de anuncios de Propertia, datos de marzo de 2026, publicado el 8 de abril de 2026

06 / 09

Sanur o Canggu: cuál te conviene

Sanur es para quien valora la calma, los servicios y las estancias largas. Canggu, para quien quiere ambiente, surf y un mercado de estancias cortas. La elección va de cómo vives; el precio viene después.

La diferencia real entre las dos es el inquilino. En Canggu los huéspedes reservan cuatro noches. En Sanur reservan por semanas, o por un año, las familias, los visitantes que vienen por motivos médicos y los residentes de larga duración. Muchos compradores llegan a Sanur tras uno o dos años en otro sitio, cuando el colegio, un médico y la tranquilidad empiezan a pesar más que un beach club. La costa oeste está comparada en vivir en Bali: ventajas y desventajas y en nuestra página de la zona de Canggu.

Sanur y Canggu de un vistazo

	SANUR	CANGGU
Mar	Arrecife, laguna tranquila, sin surf	Playas de surf, arena negra
Noches	Tranquilas	Con movimiento hasta tarde
Inquilino típico	Familias de larga estancia, visitantes por motivos médicos	Viajeros de estancia corta, teletrabajadores
Hasta el aeropuerto	Unos 20–30 min	Unos 40–60 min
Tarifa por noche, alquiler privado	No se publica por separado	Unos Rp 3,8 millones

Fuente: AirROI, doce meses hasta julio de 2026; nuestras visitas y notas de zona desde 2023

07 / 09

¿Puede un extranjero comprar en Sanur, y con qué derecho?

Un extranjero no puede tener Hak Milik (plena propiedad) en Indonesia. Las vías que funcionan son el leasehold (Hak Sewa), el derecho de uso Hak Pakai para residentes o una sociedad de capital extranjero (PT PMA). Cada una tiene un plazo y un coste distintos, así que empieza por si los extranjeros pueden comprar en Bali.

En Sanur hay muchos contratos antiguos, firmados en los años noventa y en los dos mil. Comprueba siempre cuántos años quedan, porque el valor baja a medida que se agota el plazo. Nuestra guía de leasehold y plena propiedad explica la prima de la plena propiedad y cómo afecta un plazo corto a la reventa. Las prórrogas están en prórrogas del leasehold.

La costa añade otra regla. La normativa nacional fija un retranqueo costero de al menos 100 metros desde la línea de la marea más alta (Perpres 51/2016), y los planes locales marcan la línea exacta. Cerca del mar, comprueba la zonificación antes que el precio.

Fuente: Perpres 51/2016 sobre retranqueos costeros, según la Secretaría del Gabinete, junio de 2016; práctica de revisión legal de Rise Real Bali

Qué comprobar antes de comprar en Sanur

Empieza por el plazo del leasehold, la posición en el mapa y el ruido. Tres comprobaciones deciden la mayoría de los casos en Sanur.

Años de leasehold que quedan: pide ver el certificado del leasehold y consigue el consentimiento por escrito del arrendador para cualquier traspaso antes de firmar. Posición: las casas cercanas al paseo marítimo se alquilan antes que las de la Ngurah Rai Bypass, donde el ruido del tráfico castiga a la segunda fila. Para el inquilino de larga estancia cuenta el tiempo a pie hasta una clínica, así que mídelo. Pide también la licencia de obra (PBG) y el certificado de habitabilidad (SLF), con nuestra lista de revisión legal.

Por último, prueba el caso del alquiler. Pide al vendedor o a la gestora doce meses de reservas o contratos reales. Si contratas una gestora, compara las condiciones con las comisiones de gestión habituales. Trabajamos al precio de la promotora o del vendedor, y la presentación no te cuesta nada.

Fuente: Nuestros expedientes de operaciones y comprobaciones desde 2023

Cómo es el día a día en Sanur

Lento, para ir andando y para familias. Bali Island School, fundado en 1986, imparte el programa IB de los 3 a los 18 años. Sanur Independent School sigue un currículo británico de los 2 a los 15. Los dos están dentro del distrito, así que el trayecto al colegio es cuestión de minutos. Para más opciones en toda la isla, mira nuestra guía de colegios internacionales.

Desde el puerto de Sanur salen ferris a Nusa Penida en 40–45 minutos, con billetes desde Rp 117.000 y unos 15 operadores (horarios de las navieras, septiembre de 2026). Con mar picada se cancelan salidas, así que confírmalo el día del viaje.

El arrecife mantiene el agua en calma. La marea sigue importando. Con marea baja puedes caminar mucho sobre la arena mojada antes de que el agua sea lo bastante honda para nadar. Con marea alta es más fácil bañarse. A algunos compradores la zona les parece demasiado tranquila, y es la queja que más oímos. Alquila un mes antes de comprometerte. En dos semanas sabrás si el ritmo te encaja, y un alquiler cuesta mucho menos que una compra equivocada.

Fuente: International Schools Database, tarifas 2026/2027; horarios y tarifas de los operadores de ferris, septiembre de 2026; nuestras visitas y notas de zona desde 2023

Qué significa para el comprador

-
- 01 Sanur rinde con las estancias largas: un apartamento mediano se alquila por unos Rp 27,5 millones al mes.
 - 02 La mediana del precio pedido de una villa en leasehold es de Rp 6.210 millones, cerca de Nusa Dua, con Rp 6.590 millones.
 - 03 La zona sanitaria ocupa 41,26 hectáreas y Bali International Hospital tiene 255 camas. Los objetivos son planes.
 - 04 Antes que nada, confirma cuántos años de leasehold quedan y por dónde pasa la línea de retranqueo costero.
-

Preguntas frecuentes

¿Es Sanur un buen sitio para invertir en inmuebles?

Sí, para alquileres de larga estancia y para propietarios que viven allí. La mediana del alquiler de un apartamento es de unos Rp 27,5 millones al mes, y la demanda no depende de las temporadas turísticas. Los precios suben despacio, así que no compres esperando un salto rápido. Comprueba el plazo del leasehold y calcula un alquiler por noches y otro anual antes de decidir.

¿Es Sanur mejor que Canggu?

Depende de lo que busques. Sanur es más tranquila, se recorre a pie y está cerca de colegios y hospitales, con inquilinos que se quedan semanas. Canggu tiene surf, ambiente y un mercado de estancias cortas. Muchos compradores se pasan a Sanur tras uno o dos años en Canggu, cuando los servicios empiezan a pesar más que la vida nocturna.

¿Puede un extranjero comprar una villa en Sanur?

No en plena propiedad. Los extranjeros usan el leasehold, el derecho de uso Hak Pakai si tienen un permiso de residencia, o una sociedad de capital extranjero (PT PMA). Muchos contratos de Sanur son antiguos, así que confirma los años que quedan y el derecho a transmitirlos. Que un notario revise el contrato antes de pagar una reserva.

¿A qué distancia está Sanur del aeropuerto?

A unos 20–30 minutos en coche, según el tráfico de la Ngurah Rai Bypass. Es menos que el trayecto a Canggu, de 40–60 minutos. Ubud queda a unos 45–50 minutos de Sanur. Cuenta con más tiempo en hora punta.

¿Qué es la zona económica especial de Sanur?

Es una zona sanitaria de 41,26 hectáreas en Denpasar, creada por el Reglamento del Gobierno 41 de 2022 e inaugurada el 25 de junio de 2025. Su pieza central es Bali International Hospital, con 255 camas. El Gobierno apunta a entre 123.000 y 240.000 pacientes al año en 2030, pero son metas, no resultados.

Cómo lo sabemos

Los alquileres mensuales salen de los precios pedidos en 480 anuncios de alquiler de Bali que reunimos a principios de septiembre de 2026, pasados al cambio de Rp 17.636. El subconjunto de Sanur es pequeño, así que toma las cifras como orientación. Los precios de compra son las medianas de precios pedidos de Propertia de marzo de 2026, no ventas registradas. Las tarifas por noche y la ocupación son las referencias de doce meses de AirROI hasta julio de 2026; no encontramos una cifra publicada aparte para Sanur, así que mostramos la vecina Nusa Dua y Canggu. Los datos de la zona económica especial salen del comunicado del Ministerio Coordinador de Asuntos Económicos del 30 de mayo de 2023 y de la prensa sobre la inauguración del 25 de junio de 2025; el número de camas viene de una noticia de prensa y de los materiales del propio hospital. No pudimos confirmar qué parte de los pacientes son extranjeros, y la dejamos fuera. Las tarifas de ferris y los datos de los colegios salen de operadores y de hojas de tarifas. Los cálculos marcados como nuestros usan las cifras que se muestran. Esto no es asesoramiento jurídico.

- Anuncios de alquiler reunidos por Rise Real Bali el 7 de septiembre de 2026 (480 anuncios, toda Bali)
- Estudio de anuncios de Propertia, datos de marzo de 2026, publicado el 8 de abril de 2026
- AirROI, referencias de alquiler vacacional por zona, doce meses hasta julio de 2026
- Ministerio Coordinador de Asuntos Económicos, comunicado sobre KEK Sanur y KEK Kura Kura, 30 de mayo de 2023
- Republika, KEK sanitaria de Sanur e inauguración de Bali International Hospital, 26 de junio de 2025
- What's New Indonesia, Bali International Hospital to employ foreign doctors, 2025
- Secretaría del Gabinete de Indonesia, Perpres 51/2016 sobre retranqueos costeros, junio de 2016
- International Schools Database, Bali Island School y Sanur Independent School, 2026/2027

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/comprar-en-sanur/