



COMPARATIVA · SEMINYAK Y CANGGU

¿Seminyak o Canggu? Qué zona de Bali encaja con tu estancia, tu casa y tu dinero

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

Seminyak es una zona terminada, cuidada y cerca del aeropuerto. Canggu es más joven, más de surf y de cafés, y sigue en obras. La elección depende de lo que vayas a hacer con el inmueble.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/seminyak-o-canggu/>

EN RESUMEN

Seminyak encaja si quieres una zona ya hecha, poco trayecto al aeropuerto y la tarifa por noche más alta de la isla, Rp 4,92 millones. Canggu, si buscas surf, cafés y el mercado de reventa más amplio. Con datos de AirROI hasta julio de 2026, un anuncio de Seminyak factura de media Rp 514 millones al año, y uno de Canggu, Rp 376 millones.

**Rp 4,92 vs
3,79 millones**

tarifa media por noche,
Seminyak frente a Canggu

**38,0 % vs
36,2 %**

ocupación en las plataformas
de reservas

1.615 vs 3.920

anuncios de alquiler
vacacional, Seminyak frente
a Canggu

**25–30 vs 40–
50 min**

en coche hasta el aeropuerto

EN ESTE INFORME

01 ¿Es mejor Seminyak o Canggu?

02 Seminyak o Canggu para alojarte o vivir: cómo es una semana normal

03 Seminyak o Canggu para invertir: dónde rinde más el alquiler por noches

04 Cuánto cuesta una villa en Seminyak y en Canggu

05

Cuántos años de leasehold quedan: durante cuánto tiempo es tuyo

06

¿Es más barato alquilar a largo plazo en Seminyak o en Canggu?

07

Qué playa es mejor, la de Seminyak o la de Canggu

08

Cómo está el tráfico, y qué hay de colegios y hospitales

09

Quién debería elegir Seminyak y quién Canggu

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

01 / 09

¿Es mejor Seminyak o Canggu?

Ninguna gana en todo. Seminyak es la zona madura y ordenada: restaurantes, boutiques y beach clubs, un trayecto corto al aeropuerto y casi nada de suelo libre donde construir. Canggu es la que tiene empuje: surf, espacios de coworking, cafés y una larga cola de proyectos nuevos.

En el mapa están a unos diez minutos una de otra. Con el tráfico de la tarde parecen dos islas distintas.

Seminyak y Canggu de un vistazo

	SEMINYAK	CANGGU
Etap	Madura, con poco suelo libre	Mercado central, todavía en crecimiento
Público	Parejas, escapadas, brunch	Surfistas, teletrabajadores, familias jóvenes
Playa	Arena ancha, beach clubs, olas suaves	Batu Bolong, pico de surf para principiantes
Playa más cercana desde una villa típica	Petitenget, unos 5 min	Batu Bolong, 4–8 min
Trayecto al aeropuerto	25–30 min	40–50 min
Proyecto nuevo típico	Apartamentos en proyectos pequeños de 8–20 unidades	Villas, a menudo del lado de Mengwi

Fuente: Nuestros datos de zona y visitas desde 2023

02 / 09

Seminyak o Canggu para alojarte o vivir: cómo es una semana normal

Seminyak funciona por comodidad. Vas a cenar andando y el aeropuerto queda a media hora. A cambio hay densidad: callejones estrechos, poco aparcamiento y ruido en las calles más cercanas a los beach clubs.

En Canggu hay más cosas que hacer de día. Cafés, gimnasios, coworkings y clases de surf están a pocos minutos unos de otros. La pega es la red viaria: unos callejones que no se pueden ensanchar marcan el ritmo de todas las tardes.

Si vas una o dos semanas, elige Seminyak por los restaurantes y los atardeceres, y Canggu por el surf. Si piensas quedarte un año, antes de mirar la villa averigua dónde vas a trabajar y dónde estudiarán tus hijos.

Fuente: Nuestros datos de zona y visitas desde 2023

03 / 09

Seminyak o Canggu para invertir: dónde rinde más el alquiler por noches

Seminyak factura más por anuncio. Un anuncio medio de Seminyak ingresó unos Rp 514 millones en el último año (hasta julio de 2026), y uno de Canggu, unos Rp 376 millones. Cobra cerca de Rp 1,1 millones más por noche y llena algo más el calendario.

Las dos zonas se debilitan. La facturación por anuncio cayó un 18,1 % en Seminyak y un 23,1 % en Canggu. Canggu tiene más del doble de anuncios, 3.920 frente a 1.615, y los huéspedes se reparten entre más villas. La oferta de Seminyak se redujo un 15,5 % porque salieron los anuncios más flojos.

Son medias de estudios y de villas grandes por igual. Una villa bien llevada, con piscina y aparcamiento, debería superarlas; una villa sin nada especial se quedará por debajo. La guía de rentabilidad de una villa explica cómo calculamos un inmueble concreto.

Ayuda una prueba. Toma el neto del dueño de un anuncio medio y pregúntate con qué precio de compra daría un 8 % neto. En Seminyak ese precio es de unos Rp 3.860 millones, por encima de la mediana de nuestro catálogo, Rp 2.640 millones. En Canggu es de unos Rp 2.820 millones, por debajo de la mediana de Rp 3.380 millones. Por eso una vivienda normal de Seminyak en nuestro catálogo supera el listón con más facilidad, mientras que una villa normal de Canggu tiene que esforzarse más.

Alquiler vacacional: doce meses hasta julio de 2026

DATO	SEMINYAK	CANGGU
Tarifa media por noche	Rp 4,92 millones	Rp 3,79 millones
Ocupación	38,0 %	36,2 %
Facturación por anuncio, al año	Rp 514 millones	Rp 376 millones
Variación de la facturación por anuncio	-18,1 %	-23,1 %
Anuncios en las plataformas	1.615	3.920
Variación del número de anuncios	-15,5 %	-8,0 %

Facturar no es ganar. Nuestro modelo deja al dueño cerca del 60 % de la facturación, una vez descontadas la gestión y los gastos corrientes: los Rp 514 millones de Seminyak quedan en unos Rp 308 millones al año y los Rp 376 millones de Canggu, en unos Rp 226 millones.

Fuente: Informes de zona de AirROI para Seminyak y Canggu (doce meses hasta julio de 2026), en rupias con el cambio que usa la web; la parte del dueño y la prueba del 8 % son estimaciones nuestras sobre medianas del catálogo

04 / 09

Cuánto cuesta una villa en Seminyak y en Canggu

Seminyak sale más cara por metro cuadrado de suelo y por villa. El mayor estudio de anuncios que hemos encontrado, el informe de Propertía de abril de 2026 sobre precios pedidos, sitúa la mediana de una vivienda en plena propiedad en Rp 11.060 millones en Seminyak y en Rp 8.440 millones en Canggu. Las medianas de leasehold son de Rp 6.680 millones y Rp 5.970 millones.

Nuestro catálogo cuenta otra historia porque tiene otro tipo de producto. Su mediana en Seminyak es de Rp 2.640 millones, sobre todo apartamentos y villas pequeñas terminadas. La de Canggu es de Rp 3.380 millones, sobre todo villas. Compara cosas del mismo tipo.

El suelo sigue el mismo orden. Por un área (100 m²) de suelo en plena propiedad piden Rp 1.500–3.000 millones en Seminyak y Umalas; en pleno Canggu, de Rp 1.200 a 2.500 millones. En la guía de precios del suelo tienes la tabla de toda la isla.

Rp 11.060 millones Rp 8.440 millones

mediana del precio pedido en plena propiedad, Seminyak
Propertía, abril de 2026,
123 anuncios

mediana del precio pedido en plena propiedad, Canggu
Propertía, abril de 2026,
345 anuncios

Rp 6.680 vs 5.970 millones

mediana del precio pedido en leasehold, Seminyak y Canggu
Propertía, abril de 2026, contratos de más de 25 años

Fuente: Datos de villas de Propertía (abril de 2026), en rupias con el cambio que usa la web; medianas de nuestro catálogo de septiembre de 2026; Magnum Estate (finales de mayo y principios de junio de 2026); estudio de suelo de Brighton, febrero de 2026. Todo son precios pedidos, ninguna venta registrada.

05 / 09

Cuántos años de leasehold quedan: durante cuánto tiempo es tuyo

En Seminyak los contratos son cortos. En muchas propiedades vemos entre 19 y 25 años de leasehold por delante, porque el suelo lleva décadas cambiando de manos y los contratos actuales se van agotando. Canggu también tiene contratos antiguos, así que revisa el plazo allí igualmente.

Un plazo corto cambia las cuentas. Valoramos cada propiedad de Seminyak por los años que le queden al venderla y por lo que cuesta prorrogarla. Con 20 años por delante hay que pagar menos que con 28, aunque la villa parezca idéntica. La guía de leasehold y plena propiedad explica el intercambio, y en el glosario tienes la definición del desgaste del leasehold.

- ✓ Años de leasehold que quedan en la entrega de llaves, no al firmar
- ✓ Quién paga la prórroga y a qué precio, por escrito en el contrato
- ✓ El certificado del suelo y la zonificación de la parcela exacta (RDTR)
- ✓ Si el titular del leasehold puede subalquilar legalmente por noches

Fuente: nuestros datos de zona, septiembre de 2026, y nuestra práctica de revisión legal (due diligence)

06 / 09

¿Es más barato alquilar a largo plazo en Seminyak o en Canggu?

Cuestan casi lo mismo. La guía de Bali Villa Realty de septiembre de 2026 da Rp 150–300 millones al año por una villa de un dormitorio o una casa moderna en Seminyak y Petitenget, y Rp 150–350 millones en Canggu. El rango de Canggu llega algo más arriba, nada más.

Para dos dormitorios, en la muestra de 480 anuncios de la zona de Canggu que tomamos en septiembre de 2026, la mediana es de Rp 36,0 millones mensuales. Según nuestra guía del coste de vida, una villa de dos dormitorios con piscina cuesta entre Rp 20 y 35 millones al mes en cualquiera de las dos zonas. Un contrato de un año pagado por adelantado rebaja el precio mensual.

Alquiler a largo plazo de una villa de un dormitorio o casa moderna, al año

ZONA	MÍNIMO	MÁXIMO
Seminyak y Petitenget	Rp 150 millones	Rp 300 millones
Canggu	Rp 150 millones	Rp 350 millones

Fuente: Guía de alquileres de Bali Villa Realty, publicada el 9 de septiembre de 2026; nuestra encuesta de 480 anuncios de alquiler de principios de septiembre de 2026

07 / 09

Qué playa es mejor, la de Seminyak o la de Canggu

Para aprender a surfear, Canggu. Batu Bolong es un pico de fondo de arena, con una tabla de alquiler cada pocos metros y una ola lenta y suave. La playa de Seminyak, cerca de Double Six y Petitenget, también sirve a principiantes y a nivel medio, pero allí conviven las corrientes de resaca y las olas que cierran de golpe.

Para atardeceres y beach clubs, Seminyak. La playa es ancha y a última hora de la tarde se llena. Báñate solo entre las banderas, donde vigilan los socorristas. Las corrientes de resaca recorren toda la costa oeste, así que ninguna de las dos va bien para niños pequeños que necesiten agua tranquila. Las familias que lo buscan miran al este, hacia Sanur.

Fuente: Surf Indonesia, guía del spot de Seminyak Beach, 2026; Bali Holiday Secrets, Seminyak Beach, 2026; nuestras visitas desde 2023

08 / 09

Cómo está el tráfico, y qué hay de colegios y hospitales

Las dos zonas se atascan en hora punta. Canggu tiene este año un problema añadido: los trabajos en el enlace de Subak Sari con Umalas empezaron a mediados de mayo, duran unos siete meses y tienen un presupuesto de Rp 74.000 millones (Detik, 29 de junio). Un tranvía previsto desde el aeropuerto pasaría por Seminyak hasta Canggu, con el inicio de obras fijado para marzo de 2027. Lo seguimos en la guía de infraestructuras.

Para los colegios, Canggu lo pone más fácil. Las cuotas de Canggu Community School en el curso 2026–27 van de Rp 117 a 272 millones al año, y en la guía de colegios internacionales tienes los demás. En nuestro catálogo, el colegio o la guardería más cercanos están a una mediana de 278 metros de los anuncios de Seminyak y a 695 metros de los de Canggu. Los hospitales quedan fuera de las dos zonas; para quien vive en Seminyak, lo habitual es BIMC, en Kuta.

Fuente: Reportaje de Detik (29 de junio de 2026) sobre las obras viarias entre Subak Sari y Umalas; nuestro catálogo, septiembre de 2026; páginas de cuotas de los colegios, 2026–27; nuestras guías de infraestructuras y colegios

09 / 09

Quién debería elegir Seminyak y quién Canggu

Elige Seminyak si quieres una zona terminada, un trayecto corto al aeropuerto y un inmueble para vivir de su alquiler, siempre que el leasehold dure lo suficiente. Elige Canggu si buscas surf, vida de comunidad y el grupo más amplio de compradores cuando llegue el momento de vender. Las familias con hijos en edad escolar suelen instalarse en Umalas, entre las dos. Mira las páginas de Seminyak, Canggu y Umalas, abre el catálogo y apunta un inmueble de cada una. Mándanos tus dos candidatos y los calculamos con el mismo método. Nos paga el vendedor o la promotora, así que el servicio no te cuesta nada.

Seminyak encaja con

- Compradores que quieren un trayecto corto al aeropuerto y cenar andando
- Inversores que buscan la tarifa por noche más alta de la isla, si el leasehold es lo bastante largo
- Escapadas cortas sin moto

Canggu encaja con

- Surfistas y teletrabajadores en su primer año en la isla
- Compradores a los que les importa vender rápido
- Familias que quieren colegios internacionales y gimnasios cerca

Qué significa para el comprador

- 01 Seminyak factura más por anuncio, Rp 514 millones al año frente a Rp 376 millones, pero su facturación bajó un 18,1 % en el año hasta julio de 2026.
- 02 Canggu tiene 3.920 anuncios de alquiler frente a los 1.615 de Seminyak, así que cada villa pelea más por los huéspedes.
- 03 Seminyak pide más por vivienda en los datos de Propertea de abril de 2026, y sus contratos suelen quedar cortos, con 19–25 años. Mira los años que quedan antes que el precio.
- 04 El alquiler a largo plazo es parecido: una villa de un dormitorio se pide a Rp 150–300 millones al año en Seminyak y a Rp 150–350 millones en Canggu.

Preguntas frecuentes

¿Es mejor Seminyak que Canggu?

Depende de lo que busques. Seminyak es una zona terminada, para ir andando y a 25–30 minutos del aeropuerto, con la tarifa por noche más alta de la isla, Rp 4,92 millones. Canggu tiene surf, más comunidad y el mercado de reventa más profundo. Para vivir del alquiler, Seminyak facturó más por anuncio en el año hasta julio de 2026.

¿Seminyak o Canggu para un primer viaje a Bali?

Seminyak va bien para unas primeras vacaciones: restaurantes, beach clubs y atardeceres están juntos y el aeropuerto queda cerca. Canggu va mejor para una estancia larga, con clases de surf, cafés y coworking. También puedes repartir el viaje: en el mapa las separan unos diez minutos.

¿Es más barato vivir en Canggu que en Seminyak?

No mucho. Una villa de un dormitorio se alquila por Rp 150–300 millones al año en Seminyak y Petitenget, y por Rp 150–350 millones en Canggu (Bali Villa Realty, septiembre de 2026). Los precios de los restaurantes son parecidos en las dos, según nuestra guía del coste de vida. La diferencia grande está en el precio de compra.

¿Es Seminyak buena zona para comprar una inversión?

Sí, si el leasehold es lo bastante largo. Seminyak tiene la tarifa por noche más alta de la isla, pero su ocupación es del 38,0 % y la facturación por anuncio bajó un 18,1 % en un año. Muchos contratos tienen solo 19–25 años por delante, así que calcula los años que queden al vender y lo que cuesta la prórroga.

¿Qué playa es mejor, la de Seminyak o la de Canggu?

Batu Bolong, en Canggu, es mejor para aprender a surfear; Seminyak gana en atardeceres y beach clubs. En las dos hay corrientes fuertes, así que báñate entre las banderas, donde vigilan los socorristas. Ninguna sirve para niños pequeños que necesiten agua tranquila.

Cómo lo sabemos

La tarifa por noche, la ocupación, la facturación por anuncio y el número de anuncios son medias de AirROI para cada zona, doce meses hasta julio de 2026, en rupias con el cambio que usa la web. Cada media mezcla estudios con villas grandes. Los precios de compra son precios pedidos: las medianas de Propertia de abril de 2026, recalculadas en rupias, y las medianas de nuestro catálogo de septiembre de 2026. Los alquileres salen de la guía de Bali Villa Realty de septiembre de 2026 y de nuestra encuesta. La parte de la facturación que se queda el dueño es una estimación nuestra. Los años de leasehold vienen de nuestros datos de zona.

- Informes de alquiler vacacional de AirROI para Seminyak y Canggu, doce meses hasta julio de 2026
- Propertia, datos del mercado de villas de Bali, abril de 2026
- Medianas de precios pedidos de nuestro catálogo, septiembre de 2026
- Bali Villa Realty, How Much is Rent in Bali, 9 de septiembre de 2026
- Nuestra encuesta de 480 anuncios de alquiler, principios de septiembre de 2026
- Guía de precios de Magnum Estate, mayo y junio de 2026
- Estudio de precios del suelo de Brighton, febrero de 2026
- Detik, obras viarias entre Subak Sari y Umalas, publicado el 29 de junio de 2026
- Surf Indonesia, guía del spot de Seminyak Beach, 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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/seminyak-o-canggu/