



ZONAS · CARA A CARA

Ubud o Canggu: selva y noches frescas frente a un pueblo de playa, y lo que cuesta cada uno

3 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · Zonas

Villas y alquileres de larga duración cuestan casi lo mismo en los dos sitios, pero Canggu cobra casi el doble por noche, y Ubud te da aire más fresco, selva y ninguna playa.

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

EN RESUMEN

Canggu, si quieres playa, el mayor número de compradores y una salida fácil; Ubud, si prefieres vistas de selva, noches frescas y suelo más barato. En los 12 meses hasta julio de 2026, el anuncio medio de Canggu cobró Rp 3,79 millones por noche y el de Ubud Rp 2,00 millones, con una ocupación casi idéntica, del 36 % (AirROI).

Rp 3,79 frente a 2,00 millones

tarifa media por noche, Canggu frente a Ubud

36,2 % frente a 36,6 %

ocupación, Canggu frente a Ubud

Rp 3.380 frente a 3.430 millones

mediana del precio pedido en nuestro catálogo, Canggu frente a Ubud

Rp 36,0 frente a 35,0 millones

mediana del alquiler mensual de una villa de 2 dormitorios, Canggu frente a Ubud

EN ESTE INFORME

01 Ubud o Canggu: qué zona va contigo

02 Quién gana con el alquiler vacacional

03

Precio de una villa en Ubud y en Canggu

04

Alquiler de larga duración en Ubud y en Canggu

05

Vivir en Ubud o en Canggu

06

Qué comprobar antes de comprar en cada sitio

07

A quién le encaja cada zona

08

Dos anuncios reales de Ubud y Canggu

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

Ubud o Canggu: qué zona va contigo

Canggu gana en comodidad y en facilidad de venta. Ubud gana en entorno y en precio del suelo. Como los precios de las villas y los alquileres de larga duración apenas se diferencian, la verdadera elección es cómo quieres pasar un martes cualquiera.

Canggu es un pueblo de playa del distrito de Badung. Cafés, gimnasios, espacios de coworking y un colegio quedan a diez minutos en scooter. Ubud está en el distrito de Gianyar, en el centro de la isla, a unos 210 metros sobre el mar y entre dos barrancos fluviales. Allí hay arrozales en terrazas, estudios de yoga y noches más frescas. La playa buena más cercana queda a una hora o más.

Entre las dos hay 30–35 kilómetros. Antes de las 7:30 el trayecto lleva 50–60 minutos, y en la hora punta de la tarde, de 100 a 130. La comparativa de zonas trae la tabla completa de tiempos.

Ubud y Canggu de un vistazo

	CANGGU	UBUD
Playa	Batu Bolong, a 4–8 min de una villa típica	A una hora o más de la costa
Altitud	Unos 6–7 m	Unos 213 m
Días / noches	Más cálido, a nivel del mar	26,4–28,8 °C / 21,2–23,9 °C
Al aeropuerto	40–50 min	Unos 90 min, hasta 120 en hora punta

Fuente: Visitas y datos de zona de Rise Real Bali, 2023–2026; Copernicus DEM GLO-90 vía Open-Meteo, 3 de octubre de 2026; Weather Atlas, normales climáticas de Ubud; Baliholidaysecrets.com y Bali Discovery, tiempos de trayecto, 2026

Quién gana con el alquiler vacacional

Canggu ingresa más por anuncio, pero solo porque los huéspedes pagan una tarifa más alta. Las dos zonas llenan una parte parecida de sus noches. En los doce meses hasta julio de 2026, el anuncio medio de Canggu facturó Rp 376 millones y el de Ubud, Rp 206 millones.

Las dos medias mezclan estudios con villas grandes. En Ubud la mezcla se inclina hacia habitaciones de pequeñas casas de huéspedes, lo que hunde la referencia para una villa con piscina. En nuestro caso base, una villa con piscina y vistas a la selva o al río deja entre un 7 y un 9 % neto al año con un 70 % de ocupación. Una villa de Canggu bien elegida, entre un 6 y un 9 %. Son estimaciones nuestras, y un 70 % de ocupación es casi el doble de la media de cualquiera de las dos zonas. La guía de rentabilidad enseña la aritmética, y la guía de ocupación, las temporadas mes a mes.

Alquiler vacacional, de agosto de 2025 a julio de 2026

INDICADOR	CANGGU	UBUD
Tarifa por noche, media	Rp 3,79 millones	Rp 2,00 millones
Ocupación	36,2 %	36,6 %
Facturación anual por anuncio	Rp 376 millones	Rp 206 millones
Facturación por anuncio, variación	-23,1 %	-19,3 %
Variación del número de anuncios	-8,0 %	+43,2 %
Neto del dueño por anuncio medio	Rp 226 millones	Rp 123 millones

La facturación por anuncio cayó en las dos zonas porque la oferta nueva superó a los huéspedes. Ubud sumó un 43,2 % más de anuncios, y Canggu perdió un 8,0 % y aun así vio caer la facturación.

Fuente: Datos de AirROI de agosto de 2025 a julio de 2026, pasados a rupias al cambio de la web; neto del dueño según el modelo de Rise Real Bali: de cada 100, 18 van a gestión, 12 a mantenimiento y noches sin reserva y 10 a impuestos, y 60 se los queda un dueño residente

03 / 08

Precio de una villa en Ubud y en Canggu

Casi el mismo. En septiembre de 2026, la mediana del precio pedido en nuestro catálogo fue de Rp 3.430 millones en Ubud y de Rp 3.380 millones en Canggu, contando juntos apartamentos y villas.

En Canggu se paga la dirección y una oferta cada vez más escasa de parcelas libres. En Ubud entra más terreno y un edificio mayor, a menudo con vistas. El suelo se vende por área, una unidad de 100 m². Las parcelas del centro de Canggu cuestan Rp 1.200–2.500 millones el área, y en Ubud, Rp 400–1.200 millones. Dentro de Ubud el rango también es ancho: el centro se anuncia a Rp 1.500–2.500 millones, Sayan y Pejeng a Rp 600–900 millones, y Tegallalang y Tampaksiring a Rp 250–500 millones. La guía de precios del suelo trae la tabla completa.

Rp 3.430 millones	Rp 3.380 millones	Rp 1.200–2.500 millones frente a 400–1.200 millones
Ubud, mediana del precio pedido	Canggu, mediana del precio pedido	suelo por área, centro de Canggu frente a Ubud
nuestro catálogo, septiembre de 2026	mismo catálogo, mismo mes	precios pedidos, 2026

Fuente: Medianas de los anuncios publicados en el catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026; precios pedidos del suelo según nuestra guía, basada en Brighton (7 de febrero de 2026) e Indo-Terra (14 de enero de 2026)

04 / 08

Alquiler de larga duración en Ubud y en Canggu

En villas de dos dormitorios, la mediana del alquiler pedido es de Rp 35,0 millones al mes en Ubud y de Rp 36,0 millones en Canggu. La muestra son 480 anuncios recogidos el 7 de septiembre de 2026.

El rango de Ubud es amplio, de Rp 21,2 a 56,2 millones, así que el pueblo que elijas mueve el alquiler más que la ciudad. Canggu va de Rp 25,0 a 62,4 millones. En toda la muestra, firmar un año entero en lugar de alquilar mes a mes recortó el alquiler pedido una mediana del 22 %.

Villa de dos dormitorios, alquiler mensual pedido: mínimo, mediana, máximo

ZONA	2 DORMITORIOS
Canggu	Rp 25,0 / 36,0 / 62,4 millones
Ubud	Rp 21,2 / 35,0 / 56,2 millones

Fuente: Alquileres pedidos, no firmados, pasados a Rp 17.636; anuncios recogidos por Rise Real Bali el 7 de septiembre de 2026 (480 anuncios)

05 / 08

Vivir en Ubud o en Canggu

Canggu, si quieres ir a todo a pie; Ubud, si buscas espacio y aire más fresco. Ninguna es tranquila en hora punta.

En Ubud, los días van de 26,4 a 28,8 °C y las noches de 21,2 a 23,9 °C todo el año. La estación húmeda se alarga de noviembre a marzo, con 147 mm de lluvia en diciembre frente a 23 mm en agosto. La humedad ronda el 82–85 %, así que hay que presupuestar el control del moho.

Colegios y médicos favorecen a Canggu. En la zona está la Canggu Community School y hay clínicas cerca. Green School queda en Sibang, entre Ubud y Denpasar, y los hospitales grandes de Ubud

están al menos a 40 minutos. Nuestras guías de colegios internacionales y de sanidad dan cuotas y ubicaciones.

Fuente: Weather Atlas, normales climáticas de Ubud; guía de zona de Rise Real Bali y ubicación de los colegios según las webs de los propios colegios, 2026

06 / 08

Qué comprobar antes de comprar en cada sitio

En Ubud, comprueba primero el suelo. En Canggu, la calle y la licencia de alquiler. Las parcelas más bonitas de Ubud suelen ser las que no se pueden construir.

El paisaje de arrozales en terrazas (subak) de Bali es Patrimonio Mundial de la UNESCO desde 2012, con 19.519,9 hectáreas, entre ellas la cuenca del Pakerisan, en el distrito de Gianyar. Busca la parcela en el mapa BHUMI y en el RDTR de Gianyar antes de pagar un depósito. La guía de zonificación explica cómo.

El riesgo de Canggu es el roce del día a día, no el suelo. Las obras de reconstrucción de la carretera Subak Sari-Umalas empezaron el 12 de mayo de 2026, con 210 días de plazo y un presupuesto de Rp 74.000 millones, y un túnel de Rp 3,2 billones sigue siendo un plan (ver nuestra guía de infraestructuras). En las dos zonas, el alquiler por noches exige la licencia de alquiler turístico (NIB), y desde el 1 de agosto de 2026 las plataformas han sacado de sus listados a los operadores sin ella. La guía de la licencia detalla los pasos.

- ✓ Zonificación de la parcela exacta en Ubud y su distancia a las tierras del subak
- ✓ Suministro de agua y capacidad eléctrica, que pesan más en los pueblos de la ladera
- ✓ Qué se puede construir en las terrazas de enfrente
- ✓ El PBG, el SLF y el NIB en regla antes de alquilar por noches

Fuente: UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial, Paisaje cultural de la provincia de Bali, inscrito en 2012; Detik sobre la carretera Subak Sari-Umalas, 29 de junio de 2026; fecha de la retirada, del Ministerio de Turismo, según nuestra guía de la licencia

07 / 08

A quién le encaja cada zona

En nuestras revisiones de operaciones de 2023 a 2026, muchos compradores empezaron por la costa y añadieron Ubud uno o dos años después. Ubud trae una entrada más barata, otro tipo de huésped y otra temporada. Como activo único, encaja con quien vivirá allí parte del año y alquilará el resto.

Canggu encaja con

- Dueños que podrían vender en menos de cinco años y quieren la mayor cantidad de compradores
- Familias que buscan colegio, médico y café cerca de casa
- Dueños que alquilan una villa con piscina, aparcamiento y la playa a pocos minutos a pie

Ubud encaja con

- Residentes de media jornada que quieren noches frescas, espacio y árboles
- Dueños que apuntan a yoga, retiros y huéspedes de un mes
- Compradores que prefieren el suelo más barato y pueden esperar una venta más lenta

08 / 08

Dos anuncios reales de Ubud y Canggu

Las medias solo cuentan una parte. Compara dos anuncios: una villa de dos dormitorios con vistas a la selva en Ubud pide Rp 4.520 millones, y una villa de dos dormitorios con piscina en Canggu, Rp 3.980 millones.

Empieza por las páginas de Ubud y de Canggu, abre luego el catálogo y elige una villa en cada una. Mándanos los dos anuncios y les aplicamos las mismas cuentas. Si lo que comparas son dos pueblos de playa vecinos, lee nuestra comparativa de Canggu y Pererenan.

Qué significa para el comprador

-
- 01 Los precios de las villas convergen: medianas de Rp 3.430 millones en Ubud y de Rp 3.380 millones en Canggu.
 - 02 La tarifa por noche de Canggu es casi el doble que la de Ubud, Rp 3,79 millones frente a Rp 2,00 millones, con la misma ocupación.
 - 03 El alquiler de una villa de dos dormitorios tiene una mediana de Rp 35,0 millones al mes en Ubud y de Rp 36,0 millones en Canggu, casi idéntica.
 - 04 En Ubud hace falta comprobar zonificación y subak. En Canggu, la calle, el tráfico y la licencia de alquiler.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué distancia hay entre Ubud y Canggu?

Unos 30–35 kilómetros: 50–60 minutos en coche fuera de hora punta y 100–130 en la de la tarde. La mayoría de los dueños elige una base y visita la otra los fines de semana, en lugar de ir y volver a diario. El aeropuerto queda más cerca de Canggu, a 40–50 minutos, que de Ubud, a unos 90.

¿Es Ubud más barato que Canggu?

En suelo, sí: un área en el centro de Canggu se anuncia a Rp 1.200–2.500 millones, y en Ubud a Rp 400–1.200 millones. En una villa terminada, apenas. La mediana del precio pedido en nuestro catálogo en septiembre de 2026 fue de Rp 3.430 millones en Ubud y de Rp 3.380 millones en Canggu. Los alquileres de larga duración también coinciden.

¿Qué zona tiene mejor rentabilidad, Ubud o Canggu?

Ninguna gana en las medias, porque las dos llenan cerca del 36 % de las noches. En nuestro caso base, una villa con piscina y vistas en Ubud deja un 7–9 % neto con un 70 % de ocupación, y una villa de Canggu bien elegida, un 6–9 %. Lo decide el inmueble: calcula la villa concreta antes de comparar zonas.

¿Es Ubud buena zona para vivir a largo plazo?

Sí, si puedes prescindir del mar. Las noches se quedan en 21–24 °C, y el pueblo tiene yoga, gastronomía y cultura. Hay que contar con una estación húmeda de noviembre a marzo, una hora o más hasta la costa y hospitales grandes a 40 minutos o más del centro.

¿Se puede construir o alquilar una villa en los arrozales de Ubud?

Muchas veces no. Las terrazas del subak están protegidas, y la zonificación local protege mucha más tierra de cultivo que el límite del patrimonio. Comprueba la parcela en BHUMI y en el RDTR de Gianyar antes de cualquier depósito. El alquiler por noches exige además la licencia de alquiler turístico (NIB), el PBG (licencia de obra) y el SLF (certificado de habitabilidad).

Cómo lo sabemos

Las cifras de alquiler vacacional son las medias de doce meses de AirROI, de agosto de 2025 a julio de 2026, pasadas a rupias al cambio de la web y sin ajustes. Los alquileres de larga duración son precios pedidos en una muestra de 480 anuncios del 7 de septiembre de 2026, a Rp 17.636. Las medianas del catálogo cubren anuncios publicados de todos los tipos, los precios del suelo son precios pedidos y no ventas registradas, y la altitud sale de un modelo de satélite de 90 metros.

— AirROI, datos de alquiler vacacional de Canggu y Ubud, de agosto de 2025 a julio de 2026

— Rise Real Bali, muestra de 480 anuncios de alquiler a largo plazo, 7 de septiembre de 2026

— Medianas de los precios pedidos en el catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

— Brighton, 7 de febrero de 2026; Indo-Terra, 14 de enero de 2026 (precios del suelo)

— UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial, Paisaje cultural de la provincia de Bali, 2012

— Weather Atlas, Ubud; Detik, 29 de junio de 2026; altitud de Open-Meteo, 3 de octubre de 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/ubud-o-canggu/