



ZONAS · COMPARATIVA

Uluwatu o Canggu: ¿dónde comprar, alquilar o vivir en Bali?

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

Uluwatu llena más noches y a mejor tarifa, y Canggu se vende antes y tiene el colegio y el café a mano. Ponemos las dos zonas una al lado de la otra en ingresos, precio, alquiler, vida diaria y zonificación.

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

EN RESUMEN

Uluwatu, para el alquiler y el océano; Canggu, para vender y tenerlo todo cerca. En los 12 meses hasta julio de 2026, Uluwatu promedió Rp 4,3 millones por noche al 46 % de ocupación, y Canggu Rp 3,9 millones al 37,5 % (AirROI). Una villa de dos dormitorios cuesta parecido: Rp 5.850 millones en Uluwatu y Rp 5.460 en Canggu.

Rp 4,3 frente a 3,9 millones tarifa media por noche, Uluwatu frente a Canggu	46 % frente a 37,5 % noches reservadas en los 12 meses hasta julio de 2026	Rp 5.850 frente a 5.460 millones mediana del precio pedido por una villa de dos dormitorios en nuestro catálogo	26,1 % frente a 3,6 % anuncios en zona agrícola o protegida, Uluwatu frente a Berawa (Canggu)
--	--	---	---

EN ESTE INFORME

01

Uluwatu o Canggu: cuál te conviene

02

Cuál da más con el alquiler por noches

03

Cuánto cuesta una villa en Uluwatu y en Canggu

04

Cuánto cuesta alquilar a largo plazo

05

Dónde se vive mejor

06

Riesgos de zonificación y de licencia

07

Para quién es cada zona

08

Dos villas reales frente a frente

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

01 / 08

Uluwatu o Canggu: cuál te conviene

Depende de lo que tenga que hacer la casa. Uluwatu cobra más por noche reservada y reserva más noches, así que gana en ingresos por alquiler. Canggu gana en facilidad para vender, en colegios y en recados a diez minutos en moto. Las dos están en el distrito de Badung, pero por carretera quedan a una hora o más una de otra en temporada alta.

Canggu es un pueblo grande y Uluwatu, una costa. Canggu es una franja de pueblos de playa. Uluwatu es una meseta caliza en el pueblo de Pecatu, con villas al borde del acantilado y olas a las que se baja por escaleras. Nuestras páginas de Canggu y de Uluwatu dan las tarifas y los precios de entrada de cada zona.

Uluwatu y Canggu de un vistazo

	ULUWATU	CANGGU
Tarifa media por noche	Rp 4,3 millones	Rp 3,9 millones
Ocupación	46 %	37,5 %
Anuncios de alquiler que compiten	Muchos menos	Casi 4.000
Playa	Arena blanca de coral, se baja por escaleras	Arena volcánica oscura, playa abierta
Distancia mediana al colegio más cercano	2,4 km	695 m
Al aeropuerto, fuera de hora punta	Unos 40 min	40–50 min
Anuncios en zona agrícola o protegida	26,1 %	3,6 % en Berawa

Fuente: AirROI, 12 meses hasta julio de 2026, vía nuestras páginas de zona; catálogo de Rise Real Bali y visitas sobre el terreno, 2023–2026

Cuál da más con el alquiler por noches

Uluwatu, en las dos cifras. Cobra un 10 % más por noche y llena el 46 % de las noches, frente al 37,5 %. Son unas 168 noches reservadas al año contra 137, así que el anuncio medio de Uluwatu factura cerca de un tercio más.

La facturación por anuncio de AirROI, que citamos en la guía de rentabilidad por zonas, apunta en la misma dirección: Rp 491 millones al año en Uluwatu frente a unos Rp 380 millones en Canggu. Las dos medias incluyen estudios, así que describen el mercado y no tu villa.

En nuestras páginas de zona damos entre un 8 y un 10 % neto al año para una villa con vistas bien elegida en Uluwatu, y entre un 6 y un 9 % para una de Canggu. El caso base de Canggu supone un 70 % de ocupación, casi el doble de la media de la zona. Cualquier folleto, pruébalo al 50 %.

El año de Uluwatu es más irregular, con picos en julio y agosto y en diciembre, y un bache en febrero. El problema de Canggu es la aglomeración: casi 4.000 anuncios pelean por los mismos huéspedes.

Rp 4,3 frente a 3,9 millones

tarifa media por noche

Uluwatu frente a Canggu, AirROI,
12 meses hasta julio de 2026

46 % frente a 37,5 %

noches reservadas

misma fuente y mismo periodo

8–10 % frente a 6–9 %

rentabilidad neta de una villa

bien elegida

nuestro caso base, no
una previsión

Uluwatu gana en ingresos por anuncio, pero su temporada oscila más. Pide las cifras de febrero, no la media anual.

Fuente: AirROI, 12 meses hasta julio de 2026, vía nuestras páginas de zona y la guía de rentabilidad; rentabilidades netas de nuestras páginas de zona (modelo de Rise Real Bali)

Cuánto cuesta una villa en Uluwatu y en Canggu

Las villas de dos dormitorios cuestan parecido. La mediana del precio pedido en nuestro catálogo es de Rp 5.850 millones en Uluwatu y de Rp 5.460 millones en Canggu, un 7 % de diferencia.

Con todos los anuncios juntos la brecha parece mayor, Rp 5.750 millones frente a unos Rp 3.400 millones, porque el catálogo de Canggu tiene más estudios y apartamentos y el de Uluwatu más villas grandes con vistas. Compara lo comparable.

Un área (100 m²) de suelo en plena propiedad sale por Rp 1.200–2.500 millones en el centro de Canggu y por Rp 500–1.500 millones en el Bukit, donde la vista explica casi todo el rango (Magnum Estate, mayo de 2026). Dos estudios sobre Uluwatu dan cifras de las que una es el doble de la otra, así que léelas como un rango. La guía de precios del suelo muestra dónde se separan.

Villas de dos dormitorios, precios pedidos en nuestro catálogo, septiembre de 2026

	ULUWATU	CANGGU
Mediana	Rp 5.850 millones	Rp 5.460 millones
Más baja	Rp 3.400 millones	Rp 3.380 millones
Más alta	Rp 10.110 millones	Rp 9.800 millones

Fuente: Anuncios del catálogo de Rise Real Bali en septiembre de 2026, al cambio de Rp 17.917; Magnum Estate, mayo de 2026, resumido en nuestra guía de precios del suelo

04 / 08

Cuánto cuesta alquilar a largo plazo

Uluwatu sale más caro y con un rango mucho más amplio. La mediana del alquiler pedido por una villa de dos dormitorios es de Rp 62,5 millones al mes allí y de Rp 36,0 millones en Canggu, sobre 480 anuncios de alquiler que recogimos el 7 de septiembre de 2026.

El rango de Uluwatu va de Rp 35,0 a Rp 209,0 millones, porque en la misma muestra conviven una villa al borde del acantilado y otra en la meseta. Presupuesta pensando en el tramo, no en la mediana.

Firmar por un año en lugar de ir mes a mes baja el alquiler pedido una mediana del 22 % en la muestra: unos Rp 13,7 millones al mes en una villa de Rp 62,5 millones, y Rp 7,9 millones en una de Rp 36,0 millones.

Alquiler al mes, precios pedidos: más bajo · mediana · más alto

VILLA	ULUWATU (BUKIT)	CANGGU
2 dormitorios	Rp 35,0 · 62,5 · 209,0 millones	Rp 25,0 · 36,0 · 62,5 millones
3 dormitorios	Rp 50,0 · 96,8 · 124,9 millones	Rp 40,0 · 56,3 · 124,8 millones

Fuente: Rise Real Bali, muestra de 480 anuncios de alquiler tomada el 7 de septiembre de 2026; son alquileres pedidos, no contratos firmados, y el cambio usado es de Rp 17.636

05 / 08

Dónde se vive mejor

En Canggu, si quieres hacer los recados en scooter; en Uluwatu, si lo que cuenta es el océano. Canggu junta colegio, médicos, gimnasios y coworking en diez minutos. Uluwatu también tiene tiendas, cafés y clínicas, pero repartidos por la meseta.

El trayecto al colegio es la diferencia más clara. Medido desde los anuncios del catálogo, el colegio o la guardería más cercana queda a 695 m en Canggu y a 2,4 km en Uluwatu, en mediana. Para las cuotas, mira la guía de colegios internacionales.

La arena de Canggu es oscura y volcánica, y sus olas funcionan todo el año. La de Uluwatu es de coral blanco, casi todas las playas se alcanzan por una escalera del acantilado, y el surf es mejor de abril a octubre.

Ninguna de las dos se libra del tráfico. Un tramo de 5 km en Canggu que antes llevaba 10–15 minutos puede pasar de una hora en hora punta (Bali Discovery, junio de 2026), y las obras de la carretera Subak Sari–Umalas llevan en marcha desde el 12 de mayo de 2026. Alrededor de Uluwatu, Badung hizo permanentes el 2 de julio de 2026 las restricciones de giro por la tarde en el acceso a Pecatu. Nuestra guía de infraestructuras sigue las dos.

Pregunta por el agua en cualquiera de las dos. En Badung el déficit de agua ronda los 1.200 l/s, y en la estación seca algunas zonas de la península de Uluwatu dependen de camiones cisterna.

Fuente: Rise Real Bali: anuncios de septiembre de 2026 y visitas sobre el terreno, 2023–2026; Bali Discovery, 22 de junio de 2026; Detik sobre la carretera de Umalas, 29 de junio de 2026; Antara Bali, 5 de junio de 2026; Detik, 17 de septiembre de 2024; Bali Post, junio de 2026

06 / 08

Riesgos de zonificación y de licencia

El riesgo de Uluwatu es el suelo. En nuestra base de datos, el 26,1 % de sus anuncios cae dentro de zonas agrícolas o protegidas, donde ni se construye ni se alquila con los papeles en regla. Pecatu, el pueblo que ocupa el sur de Uluwatu, llega al 27,9 %. En Berawa, la parte más densa de Canggu, la cuota es del 3,6 %.

El de Canggu es la licencia. Parte de la zona, sobre todo en torno a Mengwi, está calificada como residencial, y alquilar por noches allí exige antes la licencia adecuada. Las plataformas de reservas dejaron de mostrar, a partir del 1 de agosto de 2026, a los operadores sin ella. Los pasos están en nuestra guía sobre la licencia de alquiler.

En Bingin hay además una franja protegida a lo largo de la costa donde no se aprueba nada. El 21 de julio de 2025 se despejaron 48 construcciones levantadas dentro de ella (Detik y Metro TV).

En las dos zonas se piden los mismos papeles antes de dejar un depósito: la zonificación de la parcela en el RDTR, el PBG (licencia de obra), el SLF (certificado de habitabilidad) y, aparte, la licencia de alquiler turístico (NIB). Cómo se consulta el RDTR lo explica la guía de zonificación.

Fuente: Páginas de zona de Rise Real Bali (Uluwatu, Pecatu, Berawa, Canggu), septiembre de 2026; Detik y Metro TV, 21 de julio de 2025; fecha de la retirada, en nuestra guía sobre la licencia

07 / 08

Para quién es cada zona

Canggu es donde empiezan casi todos nuestros clientes. Quienes empiezan por Uluwatu suelen llegar en su segundo o tercer año en la isla. Es lo que vimos en las revisiones de operaciones de 2023 a

2026, no una regla.

Uluwatu encaja con

- Compradores que quieren ingresos por noches y aguantan un calendario estacional
- Surfistas y amantes del océano que viajan mucho y no les importa coger el coche para casi todo lo demás
- Compradores que comprueban la zona y el agua parcela a parcela

Canggu encaja con

- Dueños que quizá vendan en menos de cinco años y quieren el mayor número posible de compradores
- Familias que quieren colegio, médico y café a diez minutos
- Residentes que empiezan alquilando, en el mercado de larga duración más profundo de la isla

08 / 08

Dos villas reales frente a frente

Las medias dan hasta cierto punto. Dos anuncios reales de nuestro catálogo cuentan el resto: una villa de dos dormitorios con vistas al océano en el oeste de Uluwatu pide unos Rp 5.300 millones con 31 años de contrato, y una villa de Canggu con piscina y dos dormitorios pide unos Rp 5.700 millones con 24 años.

Por año de contrato, la de Uluwatu cuesta cerca de un 28 % menos que la de Canggu, que tiene casi tres veces más terreno. Además, la zona residencial de Canggu obliga a comprobar antes la licencia de alquiler por noches.

Abre la villa de Uluwatu y la villa de Canggu, y pídenos que pasemos las dos por el mismo modelo de rentabilidad. Al lado, nuestra comparativa de Canggu y Pererenan hace lo mismo.

Dos villas de dos dormitorios comparables en nuestro catálogo

	ULUWATU	CANGGU
Precio pedido	Unos Rp 5.300 millones	Unos Rp 5.700 millones
Plazo del leasehold	31 años	24 años
Precio por año de contrato	Unos Rp 171 millones	Unos Rp 238 millones
Casa · parcela	127,5 m² · 143 m²	121 m² · 400 m²
Terminada	Junio de 2026	Marzo de 2024
Zona, según nuestra base de datos	Turística	Residencial

Fuente: Anuncios del catálogo de Rise Real Bali en septiembre de 2026, al cambio de Rp 17.917; el precio por año de contrato es cálculo nuestro

Qué significa para el comprador

-
- 01 Uluwatu gana en ingresos: Rp 4,3 millones por noche con un 46 % de ocupación, frente a Rp 3,9 millones y un 37,5 % en Canggu.
 - 02 Las villas de dos dormitorios cuestan parecido, con medianas de Rp 5.850 y 5.460 millones: elige según el uso que le darás a la casa, no por el precio.
 - 03 En el alquiler de larga duración Canggu sale más barato: una villa de dos dormitorios tiene una mediana de Rp 36,0 millones al mes, frente a Rp 62,5 millones en Uluwatu.
 - 04 En Uluwatu, comprueba primero la zona, porque el 26,1 % de los anuncios está en zonas restringidas; en Canggu, comprueba primero la licencia de alquiler.
-

Preguntas frecuentes

¿Es mejor Uluwatu o Canggu para invertir?

Uluwatu ingresa más por anuncio, con Rp 4,3 millones por noche y un 46 % de ocupación frente a Rp 3,9 millones y un 37,5 %. Canggu es más fácil de vender, porque tiene más compradores. Uluwatu, para vivir del alquiler, si la zona de la parcela está limpia; Canggu, si pesa más la rapidez de salida.

¿Es Uluwatu más barato que Canggu?

Depende de lo que compres. Una villa de dos dormitorios tiene una mediana de precio pedido de Rp 5.850 millones en Uluwatu y de Rp 5.460 millones en Canggu. El suelo es más barato en el Bukit, a Rp 500–1.500 millones por área frente a Rp 1.200–2.500 millones. El alquiler de una villa de dos dormitorios cuesta más en Uluwatu: Rp 62,5 millones frente a Rp 36,0 millones.

¿Qué distancia hay entre Uluwatu y Canggu?

Una hora o más por carretera, y más en temporada alta o en la hora punta de la tarde. Desde Canggu, solo el aeropuerto puede llevar 90 minutos un viernes, mientras que Uluwatu queda a unos 40 minutos fuera de hora punta. Son dos bases distintas, no un trayecto diario.

¿Es Uluwatu buena zona para familias?

Puede serlo, pero el trayecto al colegio es más largo. Según los anuncios del catálogo, el viaje mediano al colegio o la guardería más cercana es de 2,4 km en Uluwatu y de 695 m en Canggu. Las familias que quieren un colegio internacional a diez minutos suelen acabar en Canggu, Berawa o Umalas.

¿Puede un extranjero comprar una villa en Uluwatu o en Canggu?

Sí, y las reglas son idénticas en las dos zonas. El extranjero compra un leasehold sobre el suelo, obtiene un derecho de uso (Hak Pakai) con permiso de residencia o compra a través de una sociedad PT PMA. La plena propiedad a nombre de un extranjero no es posible. Sea cual sea la vía, comprueba la zona de la parcela y la licencia de alquiler turístico antes de pagar un depósito.

Cómo lo sabemos

Las tarifas por noche y la ocupación son las medias de AirROI para el año que acaba en julio de 2026, tal como aparecen en nuestras páginas de Uluwatu y de Canggu. Otras guías de la web citan cortes cercanos de los mismos datos, como el 36,2 % de Canggu, porque las muestras y las fechas difieren. Las medias mezclan estudios y villas grandes. Las rentabilidades netas son nuestros casos base, no previsiones. Los precios del catálogo son precios pedidos publicados en septiembre de 2026, pasados a rupias a Rp 17.917, y la comparación de dos dormitorios cuenta solo villas. Las cifras de alquiler de larga duración son precios pedidos en nuestra encuesta de 480 anuncios del 7 de septiembre de 2026, a Rp 17.636, con todo el Bukit como un solo bloque. Las noches reservadas, el precio por año de contrato y las diferencias porcentuales son cálculo nuestro. Las notas sobre playa, olas y trayectos salen de nuestras visitas sobre el terreno. Los porcentajes de zonas vienen de nuestra base de datos de anuncios, y lo que decide en cada parcela es el RDTR. Nada de esto es asesoramiento jurídico.

- AirROI, alquiler vacacional en Uluwatu y Canggu, año hasta julio de 2026
- Rise Real Bali, anuncios publicados en septiembre de 2026 y páginas de zona de Uluwatu, Pecatu, Berawa y Canggu
- Rise Real Bali, muestra de 480 anuncios de alquiler a largo plazo tomada el 7 de septiembre de 2026
- Magnum Estate, informe de precios de terrenos en Bali (mayo de 2026)
- Detik y Metro TV, demolición en Bingin, 21 de julio de 2025
- Bali Discovery, sobre el tráfico de Canggu, 22 de junio de 2026; Detik, sobre las obras de la carretera de Umalas, 29 de junio de 2026; Antara Bali, sobre el acceso a Pecatu, 5 de junio de 2026
- Detik, artículo del 17 de septiembre de 2024 sobre la falta de agua en el sur de Badung; Bali Post, sobre el agua en Badung (junio 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?

Esríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

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