

Исследование Rise Real Bali · виллы в Nuanu

Купить виллу в Nuanu: 19 вилл в новом городе

8 ноября 2026 · ≈ 6 мин · Исследования

Nuanu — новый город на западном побережье Бали, рядом Nyanyi и Cemagi. В каталоге здесь 19 вилл из 9 проектов.

Коротко

Медианная цена виллы в Nuanu — Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000) по 19 виллам. Это 9 проектов в срезе Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Большинство вилл продают на стадии проекта. У семи вилл в каталоге отмечен фрихолд.

19	Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000)	12 из 19	304,75 м²
вилл в каталоге	медианная цена	на стадии проекта	медианный участок

В этом отчёте

01 Что такое Nuanu и почему здесь покупают виллы?
02 Сколько стоит вилла в Nuanu?
03 Какие виллы продают по числу спален?
04 Фрихолд или лизхолд: что указано в каталоге?
05 На какой стадии виллы и что входит в цену?
06 Как Nuanu выглядит рядом с соседями?
07 Как иностранцу купить виллу в Nuanu?
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Что такое Nuanu и почему здесь покупают виллы?

Nuanu — город, который строят с нуля: жильё, школа, пляжный клуб, арт-объекты и парк на одной территории.

Покупатель получает виллу внутри готовой городской среды, а не на отдельном участке. Подробно о проекте — в статье что такое Nuanu.

Всего в Nuanu в каталоге 45 лотов из 12 проектов. Кроме вилл, это студии, апартаменты, пентхаусы и таунхаусы.

02 / 07

Сколько стоит вилла в Nuanu?

Медиана выборки — Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000). Средняя половина вилл стоит Rp 6,15–16,31 млрд (≈ $ 348 000–921 000).

Самая доступная вилла стоит Rp 3,36 млрд (≈ $ 190 000). Самая дорогая — Rp 37,17 млрд (≈ $ 2 100 000). Разброс большой, потому что виллы от одной до пяти спален.

Медиана вилл по всему острову — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000). Nuanu выше, здесь больше крупных вилл.

Виллы в Nuanu: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000)	19 вилл
Средняя половина цен	Rp 6,15–16,31 млрд (≈ $ 348 000–921 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 3,36–37,17 млрд (≈ $ 190 000–2 100 000)	19 вилл
Медианная площадь дома	153,5 м²	19 вилл
Медианный участок	304,75 м²	12 вилл с данными

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Nuanu, type = Villa, проданные исключены



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 07

Какие виллы продают по числу спален?

Трёхспальных вилл семь, Rp 5,58–17,95 млрд (≈ $ 315 000–1 014 000). Двухспальных шесть, Rp 4,49–9,50 млрд (≈ $ 254 000–537 000).

Четыре спальни — у трёх вилл, пять — у двух. Односпальная одна, за Rp 3,36 млрд (≈ $ 190 000).

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл.

Виллы в Nuanu по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	1	Rp 3,36 млрд (≈ $ 190 000)
2	6	Rp 4,49–9,50 млрд (≈ $ 254 000–537 000)
3	7	Rp 5,58–17,95 млрд (≈ $ 315 000–1 014 000)
4	3	Rp 8,30–25,77 млрд (≈ $ 469 000–1 456 000)
5	2	Rp 23,76–37,17 млрд (≈ $ 1 342 000–2 100 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; медианы только при n ≥ 10

04 / 07

Фрихолд или лизхолд: что указано в каталоге?

Фрихолд отмечен у 7 вилл, Rp 8,85–23,76 млрд (≈ $ 500 000–1 342 000). Лизхолд — тоже у 7, у пяти форма владения не указана.

Иностранец оформляет фрихолд только через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Где указан срок лизхолда, это 25, 26 или 53 года. Цифры по фрихолду на всём острове — в исследовании о фрихолде.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля freehold, lease_years

05 / 07

На какой стадии виллы и что входит в цену?

На стадии проекта 12 вилл, медиана Rp 9,65 млрд (≈ $ 545 000). Каркас и отделка — по три виллы, готовая одна.

Частный бассейн отмечен у 8 вилл. Под ключ продают 5 вилл.

Пустое поле не значит «нет». Бассейн, мебель и график сдачи уточняйте у продавца.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage, pool, furnishing

06 / 07

Как Nuanu выглядит рядом с соседями?

В Cemagi 12 вилл, медиана Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000). В Canggu 52 вилл, медиана Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000). В Pererenan 27 вилл, медиана Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000).

Nuanu дороже соседей, зато даёт городскую инфраструктуру внутри проекта. Куда ещё уходит новая стройка — в статье о новых районах.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

Медианы вилл: Nuanu и соседи

Район	Вилл	Медиана
Nuanu	19	Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000)
Cemagi	12	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)
Pererenan	27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)
Весь остров	498	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa; медианы только при n ≥ 10; методика доходности Rise Real Bali

07 / 07

Как иностранцу купить виллу в Nuanu?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только

гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Медиана виллы в Nuanu — Rp 10,44 млрд (≈ $ 590 000).

02 12 вилл из 19 продают на стадии проекта.

03 Фрихолд отмечен у семи вилл; иностранцу он доступен через PT PMA.

04 Вилла в Nuanu — это дом внутри готовой городской среды.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Nuanu?

В каталоге от Rp 3,36 млрд (≈ $ 190 000).

Можно ли купить виллу в Nuanu во фрихолд?

Фрихолд отмечен у семи вилл; иностранец оформляет его через свою PT PMA.

Есть ли готовые виллы?

В выборке одна готовая вилла, ещё три на отделке.

Сколько спален встречается чаще?

Три спальни, затем две.

Какой участок у виллы в Nuanu?

Медиана — 304,75 м² по 12 виллам с данными.

Что ещё продают в Nuanu?

Студии, апартаменты, пентхаусы и таунхаусы, всего 45 лотов.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Nuanu, type = Villa; сравнение — виллы Cemagi, Canggu, Pererenan и всего острова; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Участок указан у 12 вилл. Названия 9 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kupit-villu-v-nuanu.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

Поделиться WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41