



РАЙОНЫ · ОБЗОР

Нуану на Бали: что это за город и почему о нём говорят

8 сентября 2026 · ≈ 11 мин · Районы

Nuanu Creative City — 44 гектара на побережье Табанана, где вместо очередной улицы с виллами строят город со школой, пляжным клубом, фестивалями и собственным пляжем. Собрали, что там уже открыто, что откроется и сколько стоит войти — только по официальным публикациям и данным самого проекта.

КОРОТКО

Нуану (Nuanu Creative City) — частный мастер-план на 44 гектарах у чёрного пляжа Ньяны в Табанане, в получасе езды от Чангу. Инвестиции превысили Rp 2,7 трлн (≈ \$ 153 млн), внутри работает больше 30 проектов, посещаемость держится около 4 000 человек в день. В жилой части заявлено 13 проектов с лизхолдом на 26–34 года и входом от 1,97 млрд рупий.

44 га

площадь мастер-плана

30+

проектов уже
работает внутри

\$ 150 млн+

инвестиций на август 2026

≈ 4 000

посетителей в день

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Нуану на карте Бали: где это и как добраться
- 02 Что такое Nuanu Creative City: город, который строят по плану
- 03 Что уже открыто: школа, пляжный клуб, башня и сауна

- 04 Парк Нуану: фестивали, которые собирают 25 000 человек
- 05 Школы и образование: почему сюда переезжают семьями

- 06 Недвижимость в Нуану: проекты, цены и условия по данным проекта
- 07 Кому подходит Нуану, а кому пока нет
- 08 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

- 09 Что это значит для покупателя
- 10 Частые вопросы
- 11 Метод и источники

01 / 08

Нуану на карте Бали: где это и как добраться

Нуану стоит на юго-западном побережье, между Сесехом и храмом Танах Лот, в деревнях Ньяньи и Берабан регентства Табанан. Это уже не Бадунг: другая администрация, другая цена земли, другой ритм.

До Переренана отсюда десять минут, до Чангу — около получаса в зависимости от времени суток, до аэропорта — час с небольшим. Сесех и Чемаги — соседи через поле.

Пляж здесь чёрный, вулканический, с сильной волной. Купаться в океане не выйдет — зато закаты и сёрф на месте.

10 мин	≈ 30 мин	≈ 1 ч	2031
до Переренана по дороге вдоль побережья	до Чангу зависит от трафика	до аэропорта через Менгви	запуск платной дороги Гилиманук–Менгви целевой срок по Detik, 18.04.2026



Нуану на карте: побережье Табанана между Кедунгу и Сесехом; до Переренана 10 минут, до Чангу около получаса

Источник: География и расстояния — практика Rise Real Bali; сроки дороги — Detik.com, 18.04.2026

Что такое Nuanu Creative City: город, который строят по плану

Обычный балийский район появляется стихийно: сначала кафе, потом виллы, потом пробка. Нуану строится наоборот — по мастер-плану на 44 гектара, где школа, пляжный клуб и дороги заложены с первого дня, а не появляются после стройки.

Цифры такие: инвестиции в проект превысили \$ 150 млн, внутри работает больше 30 проектов, посещаемость — порядка 4 000 человек в день. Это пресс-релиз Genius Group за август 2026 года.

Официально первую фазу открыли 30 августа 2025 года. С тех пор Нуану упоминают в связке «город будущего» — и это тот редкий случай, когда за словами стоит расписание открытий.

- **30 АВГУСТА 2025**
Открыта первая фаза
 Luna Beach Club, THK Tower, школа ProEd Global, OSHOM, Lumeira, арт-объекты и парк.
- **ИЮНЬ–ИЮЛЬ 2026**
FOTO Bali Festival
 Больше 25 000 посетителей за пять недель, 36 художников из 24 стран.
- **АВГУСТ 2026**
Первая фаза Genius City
 Образовательный кластер за \$ 14 млн, 235 студентов на старте.
- **11–13 СЕНТЯБРЯ 2026**
Art & Bali 2026
 Фестиваль, выставка идёт до 29 ноября.
- **2026–2027**
Acadia, Desa Jiwa, Eugene Museum
 Заявлены к открытию, даты не объявлены.
- **2031**
Платная дорога Гилиманук–Менгви
 Целевой срок запуска, платными станут не все участки.

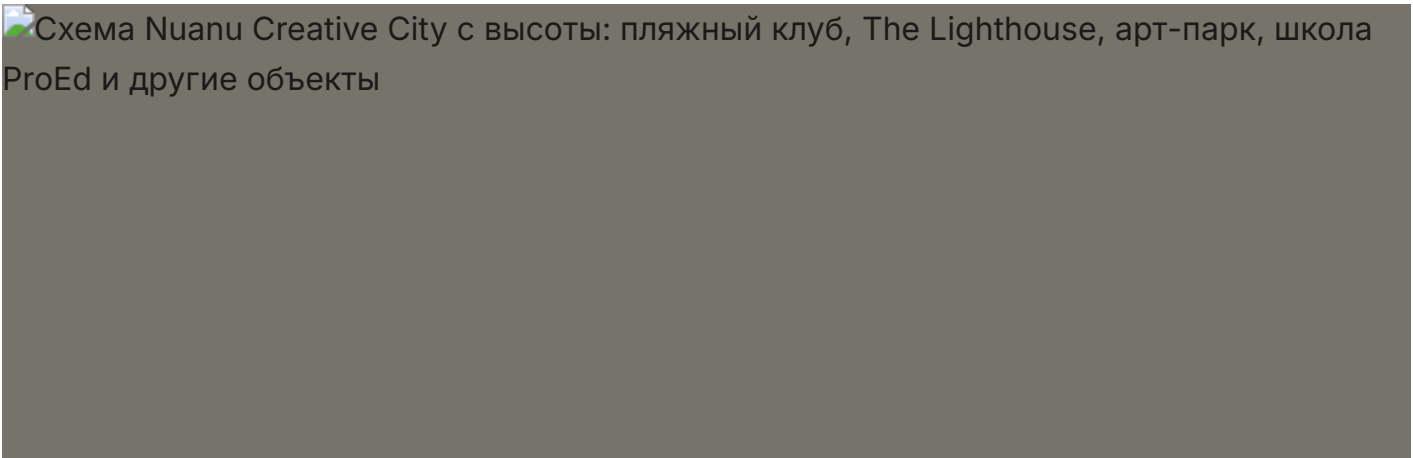
Источник: Kemenekraf, 08.05.2026; GlobeNewswire (Genius Group), 06.08.2026; Balinews.id, 30.08.2025; Baliportalnews, 15.07.2026; Detik.com, 18.04.2026

Что уже открыто: школа, пляжный клуб, башня и сауна

Список ниже — не рендеры, а работающие объекты. Мы возим сюда клиентов на показы и видим их каждую неделю.

Объекты Нуану, открытые на сентябрь 2026

ОБЪЕКТ	ЧТО ЭТО	КОМУ ВАЖНО
Luna Beach Club	пляжный клуб на чёрном пляже	гостям вилл, арендному потоку
THK Tower	смотровая башня по философии Tri Hita Karana	визитная карточка района
ProEd Global School	первая международная школа в Табанане	семьям, которые переезжают
Genius City	образовательный кластер, \$ 14 млн	студентам и удалёнщикам
OSHOM	бутик - отель	первый отельный оператор внутри
Lumeira	купольная дровяная сауна	веллнес - аудитории
Aurora Media Park, The Dome	иммерсивные арт - пространства	событийному потоку
Earth Sentinels, Magic Garden	скульптуры Daniel Popper, питомник бабочек	дневному туризму
Nuanu Kids Academy	бесплатное художественное образование для местных детей	отношениям с деревней



Карта района Нуану: где стоят Lumeira, арт-галерея, фуд-парк, амфитеатр и школа ProEd

В Табанане до 2025 года не было ни одной международной школы. Теперь есть — и это меняет район сильнее, чем любой пляжный клуб.

Источник: Balinews.id, 30.08.2025; Kemenekraf, 08.05.2026; GlobeNewswire, 06.08.2026

Парк Нуану: фестивали, которые собирают 25 000 человек

Для арендного потока район важен не только виллами, а тем, зачем сюда едут на день. У Нуану с этим лучше, чем у большинства мест на побережье.

FOTO Bali Festival шёл с 3 июня по 12 июля 2026 года: 36 художников из 24 стран, свыше 25 000 посетителей за пять с половиной недель — по данным Baliportalnews от 15 июля 2026 года.

Art & Bali идёт второй год подряд: в 2025-м — 17 галерей и больше 150 художников, в 2026-м фестиваль проходит 11–13 сентября, а выставка «What the Body Remembers» открыта до 29 ноября.

25 000+	24	150+	29.11.2026
посетителей FOTO Bali 2026 3 июня — 12 июля	страны среди участников 36 художников	художников Art & Bali 2025 17 галерей	выставка Art & Bali открыта до фестиваль 11–13 сентября

Источник: Baliportalnews, 15.07.2026; Balibercerita, 12.09.2025; Balinetizen, 30.05.2026

Школы и образование: почему сюда переезжают семьями

Главный аргумент за Нуану для семьи — школа в пешей доступности. ProEd Global работает с открытия первой фазы, и это единственная международная школа регентства.

В августе 2026 года к ней добавился Genius City: образовательный кластер по программе Genius Group, инвестиции совместного предприятия — \$ 14 млн. На старте 235 студентов, цель к декабрю 2026-го — около 600.

Для расчёта аренды это значит простую вещь: у района появляется круглогодичный, не туристический спрос на жильё.

1	\$ 14 млн	235	≈ 600
международная школа в Табанане ProEd Global, Нуану	инвестиции в Genius City совместное предприятие	студентов на старте август 2026, первая фаза	цель к декабрю 2026 по заявлению Genius Group

Клиенты с детьми раньше отпадали на слове «Табанан». Сейчас они первым делом спрашивают, сколько минут до ProEd. Это другой разговор и другой покупатель.

Rise Real Bali, наблюдения по показам в Нуану, 2025–2026

Источник: GlobeNewswire (Genius Group), 06.08.2026; Balinews.id, 30.08.2025

Недвижимость в Нуану: проекты, цены и условия по данным проекта

В жилой части мастер-плана, по данным [nuanu.com](#), заявлено 13 проектов и отель: среди них Black Sands Oasis, The Sense, X Hotel. Формат — лизхолд на 26–34 года с правом продления ещё на 20 лет. Порог входа — 1,97–2,98 млрд рупий, то есть примерно \$ 112 000–169 000 по курсу Bank Indonesia на 4 сентября 2026 года (17 636 рупий за доллар).

Заявленная доходность — 11–14,2% годовых, рост стоимости за пять лет — 50%. Это данные самого проекта: расчёт по конкретному объекту делается отдельно, с его документами и договором управления.

Наш собственный проект — Rise Villas, семь вилл с одной и двумя спальнями на финальной стадии строительства — стоит рядом с Нуану, в трёх минутах на байке (около 700 метров).

Условия входа в Нуану по данным проекта, сентябрь 2026

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Жилых проектов в мастер-плане	13 + отель	nuanu.com/invest
Срок лизхолда	26–34 года + 20 лет продления	nuanu.com/invest
Порог входа	Rp 1,97–2,98 млрд (≈ \$ 111 000–168 000) ≈ \$ 112 000–169 000	nuanu.com/invest ; курс — Bank Indonesia, 04.09.2026
Заявленная доходность	11–14,2% годовых	nuanu.com/invest
Заявленный рост стоимости за 5 лет	50%	nuanu.com/invest



Rise Villas — семь вилл Rise Real Bali в трёх минутах от Нуану, на финальной стадии строительства

Источник: [nuanu.com/invest](#), 2026; Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026

Кому подходит Нуану, а кому пока нет

Нуану — фронтير побережья: дешевле вход, чем в Чангу, и район, который строится по плану. Кому он подходит — ниже.

Подходит

- Семьям с детьми: школа ProEd и Genius City в пешей доступности
- Тем, кто покупает под аренду с горизонтом от пяти лет
- Тем, кому нужен район с мастер-планом, а не стихийная застройка
- Тем, кто хочет войти до запуска дороги Гилиманук–Менгви

Что учесть

- Строится быстрым темпом: гастро- и лайфстайл-квартал Sutala на 17 000 м² и 60+ заведений откроется уже в конце 2026 года, а все проекты Nuani планируют завершить к 2027-му — в ближайшие два-три года у района будет заметно больше кафе, событий и инфраструктуры
- Океан здесь для сёрфа и закатов, не для купания
- Доходность из презентации — заявление проекта: экономика конкретного объекта считается по его документам
- До кафе и коворкингов Чангу — около получаса

- ✓ Запросить у проекта расчёт доходности по конкретному объекту с договором управления
- ✓ Съездить в будний день: посмотреть школу, клуб и дорогу до Чангу своими глазами
- ✓ Уточнить сроки сдачи и условия продления лизхолда в договоре

Источник: Практика показов Rise Real Bali в Нуану, 2024–2026; RealEstat.id, 15.03.2026

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую

✓ Свой проект — Rise Villas в трёх минутах от Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка.
Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Нуану строится по мастер-плану: 44 га, международная школа, пляжный клуб и больше 30 работающих проектов — по данным самого проекта и Genius Group.
- 02 Порог входа в проекты мастер-плана — от 1,97 млрд рупий, около \$ 112 000; готовые виллы на странице района — от \$ 360 000.
- 03 Спрос здесь не только туристический: школа ProEd, кластер Genius City и фестивали с десятками тысяч гостей.
- 04 Доходность 11–14,2% — заявление проекта; экономику объекта считают по его документам и договору управления.
- 05 Стройка идёт быстрым темпом: гастроквартал Sutala открывается в конце 2026-го, все проекты Nuanu — к 2027 году, инфраструктура прибавляется на глазах.

Частые вопросы

Метод и источники

Материал собран только из официальных публикаций и данных самого проекта: Министерство креативной экономики Индонезии, пресс-релизы Genius Group, отчёты о фестивалях FOTO Bali и Art & Bali, страница nuanu.com/invest, купс Bank Indonesia. Все цифры приведены с указанием источника и даты, собственных оценок доходности и загрузки в материале нет. Rise Villas — собственный проект Rise Real Bali, мы заинтересованная сторона и говорим об этом прямо. Материал не заменяет проверку конкретного объекта: зона, PBG, SLF и лицензия на аренду (NIB) проверяются по документам до задатка.

— Kemenekraf — ekraf.go.id/news-en/deputy-minister-of-creative-economy-nuanu-creative-city-is-a-manifestation-of-the-future-of-the-creative-economy, 08.05.2026

— GlobeNewswire, Genius Group — globenewswire.com/news-release/2026/08/06/3340182/0/en/genius-group-launch-first-phase-of-14-million-genius-city-project-in-nuanu-bali.html, 06.08.2026

— Balinews.id — balinews.id/nuanu-creative-city-officially-opens-phase-one-marking-balis-new-creative-epicenter, 30.08.2025

— Baliportalnews — baliportalnews.com/2026/07/nuanu-memperluas-komitmen-terhadap-fotografi-indonesia-melalui-peluncuran-foto-bali-award-usai-foto-bali-festival-2026, 15.07.2026

— Balinetizen — balinetizen.com/art-bali-2026-umumkan-line-up-seniman-untuk-pameran-seni-utama-di-nuanu-creative-city, 30.05.2026

— Detik.com — detik.com/bali/berita/d-8450654/tol-gilimanuk-mengwi-ditarget-beroperasi-2031-tapi-hanya-sebagian-ruas-ditolkan, 18.04.2026

— Nuanu — nuanu.com/invest, 2026

— Bank Indonesia, купс JISDOR на 04.09.2026

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.

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/