

المناطق · نوانو سيتي

# نوانو سيتي، بالي: ما افُتُح، وما هو قادم،

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · المناطق · الخطوة 1 من 4

نوانو مدينة إبداعية مخططة على ساحل تابانان. المدرسة والنادي الشاطئي والممرات افُتُحت قبل معظم المت

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/nuanu-city-bali>

## باختصار

نوانو سيتي (Nuanu Creative City) مدينة مخططة على مساحة 44 هكتاراً على ساحل نياني في تابانان، على بُعد 15-30 دقيقة من كانجو. افُتُحت رسمياً في 30 أغسطس 2025 بعد استثمار تجاوز 2.4 تريليون روبية (SWA, 2026). أكثر من 30 منشأة تعمل بداخلها، من مدرسة دولية إلى نادٍ شاطئي، وحي مطاعم يفتتح أواخر 2026.

|                |                               |                         |
|----------------|-------------------------------|-------------------------|
| 30+            | 2.4+ تريليون روبية            | 44 هكتاراً              |
| مشروعاً ومنشآت | استثمرت في المشروع، SWA, 2026 | المساحة المخططة الكاملة |

## في هذا التقرير

|    |                                               |    |                              |
|----|-----------------------------------------------|----|------------------------------|
| 01 | أين تقع نوانو وكيف تصل إليها                  | 07 | مشروعنا الخاص هنا، بوضوح تام |
| 02 | مدينة بُنيت وفق مخطط واحد                     | 08 | لمن تناسب نوانو              |
| 03 | ما هو مفتوح بالفعل                            | 09 | ماذا يعني هذا للمشتري        |
| 04 | مهرجانات تملأ التقويم                         | 10 | أسئلة شائعة                  |
| 05 | المدارس، ولماذا تسأل العائلات الآن عن تابانان | 11 | من أين نعرف ذلك              |
| 06 | شراء عقار في نوانو                            |    |                              |

01 / 08

## أين تقع نوانو وكيف تصل إليها

تقع نوانو على الساحل الجنوبي الغربي في قرية بيرابان، منطقة كديري، إقليم تابانان، بين سيسيه ومعبد تانه لوت دقائق على الطريق الساحلي، ووسط كانجو 15-30 دقيقة حسب الزحام، والمطار نحو ساعة.

الشاطئ رمل بركاني أسود وأمواجه قوية قرب الشاطئ، فهو للاستمتاع بالغروب وركوب الأمواج لا للسباحة. لا توجد السكان بالدراجة النارية أو السيارة أو تطبيقات النقل.

|                                  |                      |                                |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| ≈ 10 دقائق                       | ≈ 30-15 دقيقة        | ≈ ساعة واحدة                   |
| إلى بيريرينان على الطريق الساحلي | إلى كانجو حسب الزحام | إلى مطار نجوراه راي عبر مينفوي |

المصدر: أدلة السفر ومعاينات Rise Real Bali, 2026؛ أزمنة القيادة تقديرية

## مدينة بُنيت وفق مخطط واحد

تسير نوانو على مخطط رئيسي واحد لكامل مساحتها البالغة 44 هكتاراً. حدد المطوّر الطرق والمدارس والمساحات الخضراء والحدائق والمناطق السكنية. من الاستثمار حتى الآن، ذهب نحو 493 مليار روبية إلى البنية التحتية وحدها، بما فيها نحو 5 كم من الطرق والمرافق الكهربائية.

جاء الافتتاح الرسمي في 30 أغسطس 2025. بحلول أغسطس 2026 أخصت Genius Group أكثر من 30,000 4,000 زائر يومياً. وزارة الاقتصاد الإبداعي الإندونيسية زارت الموقع في مايو 2026 ودعمت نوانو كنموذج لحي

أغسطس 2023

افتتاح حرم ProEd Global School في نوانو

مدرسة بمنهج كامبريدج تستقبل الأطفال من الحضانة حتى الصف الحادي عشر.

30 أغسطس 2025

الافتتاح الرسمي

نوانو سيقي تفتح أبوابها للجمهور كمدينة عاملة.

يونيو-يوليو 2026

مهرجان FOTO Bali

خمسة أسابيع، 36 فناناً من 24 دولة، وأكثر من 25,000 زائر.

أغسطس 2026

Genius City، المرحلة الأولى

حرم تعليمي يفتتح 235 طالباً.

الربع الرابع من 2026

الافتتاح التجريبي لسوق Sutala

حي طعام ونمط حياة على مساحة 17,000 م<sup>2</sup> بأكثر من 50 متجرًا ومطعمًا.

المصدر: SWA.co.id، 2026؛ GlobeNewswire (Genius Group)، 6 أغسطس 2026؛ ANTARA، صفحة الافتتاح؛ Media Pelangi، 26 أغسطس 2023؛ BaliNews.id، يوليو 2026

## ما هو مفتوح بالفعل

كل ما في الجدول أدناه يعمل فعلياً، وليس تصويراً افتراضياً. نأخذ عملائنا في جولات معاينة داخل نوانو، والمزيد من المشاريع قيد التنفيذ.

المنشآت العاملة في نوانو، سبتمبر 2026

| المنشأة                       | ما هي                                                | لماذا نهم المشتري         |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| ProEd Global School           | مدرسة بمنهج كامبريدج، من الحضانة حتى الصف الحادي عشر | العائلات يمكنها السكن     |
| Genius City                   | حرم تعليمي تابع لـ Genius Group                      | طلاب وموظفون يحتاجون      |
| Luna Beach Club               | نادي شاطئي على الشاطئ الأسود                         | عامل جذب لضيوف الإقليم    |
| THK Tower                     | برج مراقبة مستوحى من مبدأ Tri Hita Karana            | معلم نوانو الأكثر تصويراً |
| Lumeira                       | ساونا خشبية على شكل قبة                              | محبو العافية              |
| The Dome، Aurora Media Park   | مساحات فنية غامرة                                    | حركة زوار وفعاليات        |
| Magic Garden، Earth Sentinels | تماثيل ارتفاع 14 م لدانيال بوبر، وحديقة فراشات       | زوار نهاريون وعائلات      |
| Labyrinth Art Gallery         | مساحة عرض لبرنامج Bali & Art                         | موسم الفن الخريفي         |
| Nuanu Kids Academy            | صفوف فنية مجانية للأطفال المنطقة                     | روابط مع القرى المحيطة    |

المصدر: nuanu.com؛ danielpopper.com؛ ANTARA، 10 مايو 2026؛ معاينات Rise Real Bali، 25

## مهرجانات تملأ التقويم

الزوار النهاريون يهقّون كل من يؤجّر فيلا هنا؛ فهم دليل على أن الناس يقصدون نوانو نفسها لا تابانان فقط. من يونيو إلى 12 يوليو 2026 وجذب أكثر من 25,000 شخص.

الخريف للفن. أحضر Bali 2026 & Art معه 23 صالة عرض وأكثر من 300 فنان في 11-13 سبتمبر، وبيقي مهرجان Labyrinth Art Gallery حتى 29 نوفمبر. أسبوع نوانو الثقافي خلال عطلة عيد الفطر 2026 استهدف 25,000

29 نوفمبر

إغلاق معرض Bali & Art  
2026

+300

فنان في Bali 2026 & Art  
23 صالة عرض

25,000+

زائر لمهرجان FOTO Bali  
3 يونيو إلى 12 يوليو 2026

المصدر: Trend Hotspot و Time Out عن FOTO Bali، 2026؛ nuanu.com و Danamic، 16 سبتمبر  
Media Indonesia عن أسبوع نوانو الثقافي، 2026

08 / 05

## المدارس، ولماذا تسأل العائلات الآن عن تابانان

لسنوات، كانت تابانان تفقد مشتري العائلات بمجرد ذكرها. أقرب المدارس الدولية كانت في كانجو. غيّرت chool والآن يسأل الأهل أولاً كم دقيقة تبعد الفيلا عن يوابتها.

تضيف Genius City ركيزة ثانية. افتُتحت مرحلتها الأولى في أغسطس 2026 بـ 235 طالباً، وهو مشروع قُدِّرته بنحو 248 مليار روبية بسعر الصرف المعتمد في موقعنا. تتوقع الشركة نحو 600 طالب بحلول ديسمبر 2026. والموظفون يحتاجون سكناً طوال العام، ما يمنح المنطقة طلباً لا يعتمد على الموسم السياحي. رسوم أبرز مدار المدارس الدولية.

المصدر: GlobeNewswire (Genius Group)، 6 أغسطس 2026؛ Media Pelangi، 26 أغسطس 2023  
Bali، 2025–2026

08 / 06

## شراء عقار في نوانو

صفحة الاستثمار في نوانو تسرد 13 مشروعاً سكنياً وفندقاً واحداً ضمن المخطط الرئيسي. حولها، على ساحل نيو أسمائها الخاصة. أغلبها يُباع بعقد إيجار طويل (leasehold) مع تمديد، وبعضها يوفر تملكاً حراً عبر هيكل شركة لآخر، فاقراً كل عقد بدل الاعتماد على الكتيب.

في كتالوجنا، الاستوديوهات والشقق في نوانو وحولها تبدأ دون 2 مليار روبية، وفلل الثلاث إلى خمس غرف تتجاوز تمتد من 2026 إلى 2028، فتحقق ممّا اكتمل فعلاً وما هو لا يزال بلاطة أساس. صفحة منطقة نياني ونوانو ت

كتيبات نوانو تذكر عوائد تتجاوز 10% سنوياً. هذه توقعات إجمالية قبل الإدارة والضرائب والليالي الشاغرة. ن يصل إلى 7–9% صافياً سنوياً بنسبة إشغال 70%.

المصدر: nuanu.com/invest، سبتمبر 2026؛ كتالوج ونموذج عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026

08 / 07

## مشروعنا الخاص هنا، بوضوح تام

Rise Villas، مشروعنا الخاص، يقع في نوانو: سبع فلل بغرفة أو غرفتي نوم. نحن المطوّر والوسيط معاً هناك، التي نعرضها عن أي مشروع آخر: رخصة البناء (PBG)، وعقد إيجار الأرض، ونموذج عائد بعد خصم المصاريف.

إن كنت تقارن Rise Villas بمشروع مجاور، سنُخضع الاثنين للنموذج نفسه بنسبة الإشغال نفسها. نُفضّل خص أرقام يبدو أفضل مما هو عليه فعلاً.

08 / 08

## لمن تناسب نوانو

تناسب نوانو المشتريين بأفق خمس سنوات الذين يريدون سعر مرحلة مبكرة مع خدمات قائمة فعلاً. تناسب أي قريبة وساحلاً أهدأ من كانجو. افتتاح سوق Sutala والموجة التالية من المشاريع ستضيف مقاهي وفعاليات، أعوام المقبلة.

### يستحق التخطيط له

- قيادة إلى كانجو لأجل الحياة الليلية
- شاطئ سياحة في مكان آخر، فأمواج نياني للم
- مواعيد تسليم تختلف حسب المشروع، بعض
- مدد إيجار تختلف حسب العقد

### خيار جيد لـ

- عائلات تريد مدرسة على مسافة مشي
- مالكين يؤجرون لضيوف يقصدون الفعاليات والنادي الشاطئي
- مشتريين يفضّلون حياً بُني وفق مخطط واحد
- عاملين عن بُعد يريدون قاعدة أهدأ قرب كانجو

- ✓ اطلب من كل مشروع عائداً صافياً مرفقاً بعقد الإدارة
- ✓ زُر الموقع في يوم عمل، ثم قُد السيارة إلى كانجو الساعة 5 مساءً لترى واقع التنقل فعلاً
- ✓ تأكد من موعد التسليم وشروط تمديد الإيجار في العقد
- ✓ تحقق من التصنيف العمراني قبل العربون

## ماذا يعني هذا للمشتري

- 01
- نوانو مدينة مخططة على 44 هكتاراً في تابانان، على بُعد 15–30 دقيقة من كانجو، افتُتحت رسمياً في 30 أغسطس
- 02
- دخل استثمار يتجاوز 2.4 تريليون روبية، وأكثر من 30 مشروعاً ومنشأة تعمل بالفعل.
- 03
- مدرسة بمنهج كامبردج وحرم Genius City يجلبان طلباً سكينياً على مدار العام لا يعتمد على السياحة.
- 04
- عوائد الكتيّبات فوق 10% إجمالية، نموذجنا الصافي لفيلا بمسبح في نياني 7–9% بإشغال 70%.
- 05
- سوق Sutala، حي طعام بمساحة 17,000 م<sup>2</sup>، يفتتح تجريبياً في الربع الرابع من 2026.

## أسئلة شائعة

### ما هي نوانو في بالي؟

نوانو سيتي مدينة مخططة بالكامل من القطاع الخاص على مساحة 44 هكتاراً على ساحل نياني في تابانان. تضم مدرسة دولية وحرماً تعليمياً ونادياً شاطئاً وصلات عرض ومساحات فنية ومشاريع سكنية. افتُتحت رسمياً في أغسطس 2025.

### أين تقع نوانو على الخريطة؟

على الساحل الجنوبي الغربي لبالي في قرية بيرابان، منطقة كديري، تابانان، بين سيسيه وتاناه لوت. بيريرينان تبعد عشر دقائق، ووسط كانجو 15–30 دقيقة، والمطار نحو ساعة.

### هل توجد مدرسة في نوانو؟

نعم. تدير ProEd Global School حرماً بمنهج كامبردج للأطفال من الحضانة حتى الصف الحادي عشر، وافتح Genius Group المرحلة الأولى من حرم Genius City في أغسطس 2026 بـ235 طالباً.

### ماذا يمكن رؤيته في نوانو؟

برج المراقبة THK Tower، ونادي Luna Beach Club الشاطئي، وتمثيل Earth Sentinels لدانيال بوبر، ومساحات The Dome وAurora Media Park الفنية، وساونا Lumeira. مهرجان FOTO Bali يُقام في أواخر الصيف وBali & Art في سبتمبر.

### هل يمكن للأجانب شراء عقار في نوانو؟

نعم، غالباً بعقد إيجار طويل مع تمديد مكتوب في العقد، بالطريقة نفسها التي يشتري بها الأجانب في باقي بالي. بعض المشاريع القريبة توفر تملكاً حراً عبر شركة أجنبية (PT PMA).

### ما العائد الإيجاري الذي يمكن أن تحققه فيلا في نوانو؟

كتيّبات المشاريع تذكر عوائد إجمالية تتجاوز 10% سنوياً. بعد الإدارة والضرائب والليالي الشاغرة، نموذجنا يعطي بمسبح في نياني 7–9% صافياً بإشغال 70%. نحسب كل مشروع وفق عقد إدارته الخاص.

## من أين نعرف ذلك

حقائق نوانو من مصادر رسمية وصحفية مؤرّخة: موقع المشروع نفسه، وبيان Genius Group في 6 أغسطس عن زيارة الوزارة، ورقم الاستثمار من SWA، وتقارير المهرجانات. عدد الزوار وعدد المشاريع العاملة أرقام group قيمة Genius City هي رقم الشركة محوّلًا إلى الروبية بسعر الصرف المعتمد في موقعنا. أزمنا القيادة تتقلب مع والعائد الصافي 7–9% من كتالوجنا ونموذجنا الخاص، لا من نوانو. Rise Villas مشروعنا الخاص، ونذكر ذلك

— SWA.co.id، تقرير استثمار نوانو سيتي، 2026

— GlobeNewswire، إطلاق Genius Group المرحلة الأولى من Genius City في نوانو، 6 أغسطس 2026

— ANTARA، دعم وزارة الاقتصاد الإبداعي لنوانو سيتي، 10 مايو 2026

— nuanu.com، صفحات الافتتاح وBali 2026 & Art والاستثمار

— BaliNews.id، سوق Sutala، يوليو 2026

— Trend Hotspot وTime Out، مهرجان FOTO Bali 2026

— كتالوج ونموذج عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

#### إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer)

#### لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · [wa.me/6281237692133](https://wa.me/6281237692133)  
هذا الدليل على الموقع: [riserealbali.com/ar/guides/nuanu-city-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/nuanu-city-bali)