



El templo de Tanah Lot y la costa de Tabanan vistos desde el aire, a poca distancia en coche de Nuanu

ZONAS · NUANU CITY

Nuanu, Bali: qué hay abierto ya, qué llega y qué significa para un comprador

25 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura · Zonas

· Paso 1 de 4

Nuanu es una ciudad creativa planificada en la costa de Tabanan. El colegio, el beach club y los caminos abrieron antes que la mayoría de las casas, justo al revés de cómo crece normalmente Bali.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/nuanu-city-bali/>

EN RESUMEN

Nuanu Creative City es una ciudad planificada de 44 hectáreas en la costa de Nyanyi, en Tabanan, a 15–30 minutos de Canggu. Abrió oficialmente el 30 de agosto de 2025, tras una inversión de más de Rp 2,4 billones (SWA, 2026). Dentro funcionan ya más de 30 locales, desde un colegio internacional hasta un beach club, y a finales de 2026 abre un barrio gastronómico.

44 ha

superficie del plan maestro

Rp 2,4 billones+

invertidos en el proyecto, SWA, 2026

30+

proyectos y locales ya en funcionamiento

4.000+

visitantes al día, Genius Group, agosto de 2026

EN ESTE INFORME

01 Dónde está Nuanu y cómo se llega

02 Una ciudad construida sobre un plan

03 Lo que ya está abierto

04 Festivales que llenan el calendario

- 05 Colegios, y por qué las familias ya preguntan por Tabanan
- 06 Comprar propiedad en Nuanu
- 07 Nuestro propio proyecto aquí, dicho sin rodeos

- 08 A quién le va bien Nuanu
- 09 Qué significa para el comprador
- 10 Preguntas frecuentes
- 11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Dónde está Nuanu y cómo se llega

Nuanu está en la costa suroeste, en la aldea de Beraban, distrito de Kediri, dentro de la regencia de Tabanan. Queda entre Seseh y el templo de Tanah Lot. Pererenan está a unos diez minutos por la carretera de la costa, el centro de Canggu a 15–30 minutos según el tráfico, y el aeropuerto a una hora aproximadamente.

La playa es de arena volcánica negra con una rompiente fuerte, así que sirve para ver el atardecer y surfear, no para bañarse tranquilamente. No hay transporte público. Los residentes se mueven en moto, coche o aplicaciones de VTC.

≈ 10 min

hasta Pererenan
por la carretera de la costa

15–30 min

hasta Canggu
según el tráfico

≈ 1 hora

hasta el aeropuerto Ngurah Rai
por Mengwi

Fuente: Guías de viaje y visitas de Rise Real Bali, 2026; los tiempos de trayecto son estimaciones

02 / 08

Una ciudad construida sobre un plan

Nuanu funciona con un único plan maestro para las 44 hectáreas. La promotora fijó primero carreteras, colegio y espacios públicos, y luego sacó las parcelas alrededor. De la inversión hasta ahora, unos Rp 493.000 millones fueron solo a infraestructura, incluidos cerca de 5 km de caminos para peatones y vehículos eléctricos.

La apertura oficial llegó el 30 de agosto de 2025. En agosto de 2026, Genius Group contaba más de 30 proyectos en marcha y más de 4.000 visitantes al día. El Ministerio de Economía Creativa de Indonesia visitó el lugar en mayo de 2026 y respaldó Nuanu como modelo de distrito de economía creativa.

AGOSTO DE 2023

ProEd Global School abre su campus en Nuanu

Un colegio con currículo de Cambridge, de infantil a 4º de la ESO.

- 30 DE AGOSTO DE 2025**
Apertura oficial
Nuanu Creative City abre al público como ciudad en funcionamiento.
- JUNIO-JULIO DE 2026**
Festival FOTO Bali
Cinco semanas, 36 artistas de 24 países y más de 25.000 visitantes.
- AGOSTO DE 2026**
Genius City, primera fase
Abre un campus educativo con 235 alumnos.
- T4 2026**
Preapertura de Sutala Market
Un barrio gastronómico y de ocio de 17.000 m² con más de 50 locales.

Fuente: SWA.co.id, 2026; GlobeNewswire (Genius Group), 6 de agosto de 2026; ANTARA, 10 de mayo de 2026; nuanu.com, página del evento de apertura; Media Pelangi, 26 de agosto de 2023; BaliNews.id, julio de 2026

03 / 08

Lo que ya está abierto

Todo lo de la tabla de abajo funciona hoy, no es un render. Llevamos a los clientes a Nuanu en los días de visita, y la mezcla de locales cambia cada pocos meses según abre algo nuevo.

Locales abiertos en Nuanu, septiembre de 2026

LOCAL	QUÉ ES	POR QUÉ LE INTERESA A UN COMPRADOR
ProEd Global School	Colegio de Cambridge, de infantil a 4º de la ESO	Las familias pueden vivir a pie del colegio
Genius City	Campus educativo de Genius Group	Alumnos y personal que necesitan vivienda todo el año
Luna Beach Club	Beach club en la orilla de arena negra	Un reclamo para los huéspedes de alquiler
THK Tower	Mirador basado en el Tri Hita Karana	El hito y el rincón más fotografiado de Nuanu
Lumeira	Sauna de cúpula de madera	El público del bienestar
Aurora Media Park, The Dome	Espacios de arte inmersivo	Tráfico de eventos y visitas de un día
Earth Sentinels, Magic Garden	Esculturas de 14 m de Daniel Popper, jardín de mariposas	Visitantes de un día y familias
Labyrinth Art Gallery	Sala de exposiciones del programa Art & Bali	La temporada de arte de otoño
Nuanu Kids Academy	Clases de arte gratuitas para niños del entorno	Lazos con los pueblos vecinos

Fuente: nuanu.com; danielpopper.com; ANTARA, 10 de mayo de 2026; visitas de Rise Real Bali, 2025–2026

04 / 08

Festivales que llenan el calendario

Los visitantes de un día importan a cualquiera que alquile aquí. Demuestran que la gente viaja a Nuanu por sí mismo, no solo a Tabanan. FOTO Bali se celebró del 3 de junio al 12 de julio de 2026 y reunió a más de 25.000 personas.

El otoño es del arte. Art & Bali 2026 trajo 23 galerías y más de 300 artistas del 11 al 13 de septiembre, y su exposición principal sigue abierta en Labyrinth Art Gallery hasta el 29 de noviembre. Nuanu Cultural Week, en las vacaciones del Lebaran de 2026, apuntaba a 35.000 visitantes.

25.000+	300+	29 nov
visitantes de FOTO Bali	artistas en Art & Bali 2026	cierra la exposición de Art
del 3 de junio al 12 de julio	23 galerías	& Bali
de 2026		2026

Fuente: Time Out y Trend Hotspot sobre FOTO Bali, 2026; nuanu.com y Danamic, 16 de septiembre de 2026, sobre Art & Bali; Media Indonesia sobre Nuanu Cultural Week, 2026

05 / 08

Colegios, y por qué las familias ya preguntan por Tabanan

Durante años, Tabanan perdía compradores con familia en cuanto la mencionábamos. Los colegios internacionales más cercanos estaban en Canggu. ProEd Global School cambió eso, y ahora lo primero que preguntan los padres es a cuántos minutos está la villa de la puerta del colegio.

Genius City añade un segundo ancla. Su primera fase abrió en agosto de 2026 con 235 alumnos, un proyecto que Genius Group valoró en unos Rp 248.000 millones al cambio de nuestra web. La compañía espera unos 600 alumnos para diciembre de 2026. Alumnos, profesores y personal necesitan vivienda todo el año, lo que da a la zona una demanda que no depende de la temporada turística. Las cuotas de los principales colegios de la isla están en nuestra guía de colegios internacionales.

Fuente: GlobeNewswire (Genius Group), 6 de agosto de 2026; Media Pelangi, 26 de agosto de 2023; visitas de Rise Real Bali, 2025–2026

Comprar propiedad en Nuanu

La página de inversión de Nuanu enumera 13 proyectos residenciales y un hotel dentro del plan maestro. Alrededor, en la costa de Nyanyi, hay más proyectos que se venden con nombre propio. La mayoría se vende en leasehold con prórroga, y unos pocos ofrecen plena propiedad a través de una estructura societaria. Las condiciones cambian de un proyecto a otro, así que hay que leer cada contrato y no el folleto.

En nuestro catálogo, los estudios y apartamentos de Nuanu y alrededores empiezan por debajo de Rp 2.000 millones, y las villas de tres a cinco dormitorios están bastante por encima. Las entregas van de 2026 a 2028, así que comprueba qué está terminado y qué es solo una losa de cimentación. La página de la zona de Nyanyi y Nuanu reúne todos los proyectos que tenemos.

Los folletos de Nuanu citan rentabilidades por encima del 10 % al año. Son proyecciones brutas, antes de gestión, impuestos y noches vacías. Nuestro modelo para una villa con piscina en Nyanyi da un 7–9 % neto al año con un 70 % de ocupación.

Fuente: nuanu.com/invest, septiembre de 2026; catálogo y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026

Nuestro propio proyecto aquí, dicho sin rodeos

Rise Villas, nuestra propia promoción, está en Nuanu: siete villas de uno o dos dormitorios. Ahí somos a la vez promotora y agencia, así que enseñamos los mismos documentos que en cualquier otro proyecto: la licencia de obra (PBG), el contrato de arrendamiento del suelo y un modelo de rentabilidad neto de gastos.

Si comparas Rise Villas con una villa vecina, pasamos las dos por el mismo modelo con la misma ocupación. Preferimos perder la venta antes que ganarla con una hoja de cálculo más bonita.

A quién le va bien Nuanu

Nuanu funciona mejor para compradores con un horizonte de cinco años que quieren un precio de zona emergente con los servicios ya puestos. También encaja con familias que buscan un colegio cerca y una costa más tranquila que Canggu. La apertura de Sutala Market y la siguiente ola de proyectos van a sumar cafeterías y eventos en los próximos dos o tres años.

Le va bien a

- Familias que quieren un colegio a pie de casa
- Compradores que alquilan a huéspedes que vienen por los eventos y el beach club
- Compradores que prefieren un distrito construido sobre un único plan maestro
- Teletrabajadores que buscan una base tranquila cerca de Canggu

- ✓ Pide a cada proyecto una rentabilidad neta con el contrato de gestión adjunto
- ✓ Visita entre semana y luego conduce hasta Canggu a las 5 de la tarde para ver cómo es el trayecto de verdad
- ✓ Confirma en el contrato la fecha de entrega y las condiciones de prórroga del leasehold
- ✓ Comprueba la zonificación antes de la señal

Fuente: Visitas de Rise Real Bali a Nuanu, 2024–2026; BaliNews.id sobre Sutala Market, julio de 2026

Conviene tener en cuenta

- Hay que conducir hasta Canggu para la vida nocturna
- Una playa para bañarse queda en otro sitio, porque la rompiente de Nyanyi es para surfistas
- Las fechas de entrega varían de un proyecto a otro, algunas en 2028
- Los plazos de leasehold cambian según el contrato

Qué significa para el comprador

- 01 Nuanu es una ciudad planificada de 44 hectáreas en Tabanan, a unos 15–30 minutos de Canggu, con apertura oficial el 30 de agosto de 2025.
- 02 Se han invertido más de Rp 2,4 billones, y más de 30 proyectos y locales ya funcionan.
- 03 Un colegio de Cambridge y el campus Genius City traen demanda de vivienda todo el año, no solo turística.
- 04 Las rentabilidades de folleto por encima del 10 % son brutas. Nuestro modelo neto para una villa con piscina en Nyanyi es del 7–9 % con un 70 % de ocupación.
- 05 Sutala Market, un barrio gastronómico de 17.000 m², abre en preapertura en el cuarto trimestre de 2026.

Preguntas frecuentes

¿Qué es Nuanu en Bali?

Nuanu Creative City es una ciudad de propiedad privada de 44 hectáreas en la costa de Nyanyi, en Tabanan. Reúne un colegio internacional, un campus educativo, un beach club, galerías, espacios de arte y proyectos residenciales. Abrió oficialmente el 30 de agosto de 2025.

¿Dónde está Nuanu en el mapa?

En la costa suroeste de Bali, en la aldea de Beraban, distrito de Kediri, Tabanan, entre Seseh y Tanah Lot. Pererenan está a unos diez minutos, el centro de Canggu a 15–30 minutos y el aeropuerto a una hora aproximadamente.

¿Hay colegio en Nuanu?

Sí. ProEd Global School tiene ahí un campus con currículo de Cambridge para niños de infantil a 4º de la ESO, y Genius Group abrió en agosto de 2026 la primera fase de su campus Genius City, con 235 alumnos.

¿Qué se puede ver en Nuanu?

El mirador THK Tower, Luna Beach Club, las esculturas Earth Sentinels de Daniel Popper, los espacios de arte de Aurora Media Park y The Dome, y la sauna Lumeira. FOTO Bali se celebra a principios de verano y Art & Bali en septiembre.

¿Puede un extranjero comprar propiedad en Nuanu?

Sí, casi siempre en leasehold con la prórroga escrita en el contrato, igual que en el resto de Bali. Unos pocos proyectos cercanos ofrecen plena propiedad a través de una sociedad de capital extranjero (PT PMA).

¿Qué rentabilidad puede dar una villa en Nuanu?

Los folletos de los proyectos citan rentabilidades brutas por encima del 10 % al año. Después de gestión, impuestos y noches vacías, nuestro modelo da a una villa con piscina en Nyanyi un 7–9 % neto con un 70 % de ocupación. Calculamos cada proyecto con su propio contrato de gestión.

Cómo lo sabemos

Los datos sobre Nuanu proceden de fuentes oficiales y de prensa con fecha: la propia web del proyecto, el comunicado de Genius Group del 6 de agosto de 2026, el informe de ANTARA sobre la visita ministerial, la cifra de inversión de SWA y las crónicas de los festivales. El número de visitantes y de proyectos en marcha son cifras de Genius Group, no un recuento independiente. El valor de Genius City es la cifra de Genius Group convertida a rupias al cambio de nuestra web. Los tiempos de trayecto varían con el tráfico. Los rangos de precio y la rentabilidad neta del 7–9 % vienen de nuestro catálogo y de nuestro propio modelo, no de Nuanu. Rise Villas es un proyecto propio, y lo decimos cada vez que aparece.

— SWA.co.id, informe de inversión de Nuanu Creative City, 2026

— GlobeNewswire, Genius Group lanza la primera fase de Genius City en Nuanu, 6 de agosto de 2026

— ANTARA, el Ministerio de Economía Creativa respalda Nuanu Creative City, 10 de mayo de 2026

- nuanu.com, páginas de apertura, Art & Bali 2026 e inversión
- BaliNews.id, Sutala Market, julio de 2026
- Time Out y Trend Hotspot, Festival FOTO Bali 2026
- Catálogo y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre 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.

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/nuanu-city-bali/