

LOKALIZACJE · NUANU CITY

Nuanu City na Bali: co już działa, co powstaje i co to znaczy dla kupującego

25 września 2026 · 9 min czytania · Lokalizacje · Krok 1 z 4

Nuanu to zaplanowane od podstaw kreatywne miasteczko na wybrzeżu Tabanan. Szkoła, beach club i ścieżki dla pieszych ruszyły, zanim powstała większość domów – to odwrotność tego, jak zwykle rośnie Bali.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/nuanu-city-bali/>

W SKRÓCIE

Nuanu Creative City to zaplanowane miasteczko na 44 hektarach na wybrzeżu Nyanyi w Tabanan, 15–30 minut od Canggu. Oficjalnie otwarto je 30 sierpnia 2025 r., po ponad Rp 2,4 bln inwestycji (SWA, 2026). Działa tam ponad 30 miejsc – od szkoły międzynarodowej po beach club – a pod koniec 2026 r. otwiera się dzielnica gastronomiczna.

44 ha

powierzchnia objęta masterplanem

Rp 2,4 bln+

zainwestowane w projekt, SWA, 2026

30+

działających już projektów i miejsc

4000+

odwiedzających dziennie, Genius Group, sierpień 2026

W TYM RAPORCIE

01 Gdzie leży Nuanu i jak tam dojechać

02 Miasteczko zbudowane według jednego planu

03 Co już działa

04 Festiwale, które wypełniają kalendarz

05 Szkoły – i dlaczego rodziny pytają teraz o Tabanan

06 Kupno nieruchomości w Nuanu

07 Nasz własny projekt tutaj – powiedziane wprost

08 Komu pasuje Nuanu

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Gdzie leży Nuanu i jak tam dojechać

Nuanu leży na południowo-zachodnim wybrzeżu, w wiosce Beraban, dystrykt Kediri, w regencji Tabanan. Znajduje się między Seseh a świątynią Tanah Lot. Pererenan jest jakieś dziesięć minut wzdłuż wybrzeża, centrum Canggu 15–30 minut w zależności od ruchu, a lotnisko mniej więcej godzinę drogi.

Plaża ma czarny, wulkaniczny piasek i mocny przybój, więc nadaje się na zachody słońca i surfing, nie do pływania. Nie ma tu transportu publicznego. Mieszkańcy poruszają się skuterem, samochodem albo aplikacją przewozową.

≈ 10 min

do Pererenan
drogą wzdłuż wybrzeża

15–30 min

do Canggu
zależnie od ruchu

≈ 1 godz.

do lotniska Ngurah Rai
przez Mengwi

Źródło: Przewodniki podróżnicze i oglądania Rise Real Bali, 2026; czasy dojazdu to szacunki

02 / 08

Miasteczko zbudowane według jednego planu

Nuanu działa na jednym masterplanie obejmującym całe 44 hektary. Deweloper najpierw wytyczył drogi, szkoły i przestrzenie publiczne, a dopiero potem uwolnił działki wokół nich. Z dotychczasowej inwestycji około Rp 493 mld poszło samo na infrastrukturę, w tym około 5 km ścieżek dla pieszych i pojazdów elektrycznych.

Oficjalne otwarcie odbyło się 30 sierpnia 2025 r. Do sierpnia 2026 r. Genius Group naliczył ponad 30 działających projektów i ponad 4000 odwiedzających dziennie. Indonezyjskie Ministerstwo Gospodarki Kreatywnej odwiedziło Nuanu w maju 2026 r. i uznało je za wzorcową dzielnicę gospodarki kreatywnej.

SIERPIEŃ 2023

ProEd Global School otwiera kampus w Nuanu

Szkoła według programu Cambridge, przyjmująca dzieci od żłobka po Year 11.

- 30 SIERPNIA 2025

Oficjalne otwarcie

Nuanu Creative City otwiera się dla publiczności jako działające miasteczko.
- CZERWIEC-LIPIEC 2026

FOTO Bali Festival

Pięć tygodni, 36 artystów z 24 krajów i ponad 25 000 odwiedzających.
- SIERPIEŃ 2026

Genius City, pierwsza faza

Otwiera się kampus edukacyjny z 235 uczniami.
- IV KW. 2026

Miękkie otwarcie Sutala Market

Dzielnica gastronomiczna i lifestylowa na 17 000 m², ponad 50 najemców.

Źródło: SWA.co.id, 2026; GlobeNewswire (Genius Group), 6 sierpnia 2026; ANTARA, 10 maja 2026; nuanu.com, strona wydarzenia otwarcia; Media Pelangi, 26 sierpnia 2023; BaliNews.id, lipiec 2026

03 / 08

Co już działa

Wszystko w tabeli poniżej działa naprawdę, to nie wizualizacja. Woziliśmy klientów po Nuanu podczas dni oglądania, a oferta zmienia się co kilka miesięcy wraz z nowymi otwarciem.

Miejsca działające w Nuanu, wrzesień 2026

MIEJSCE	CO TO JEST	DLACZEGO WAŻNE DLA KUPUJĄCEGO
ProEd Global School	Szkoła Cambridge, żłobek – Year 11	Rodzina może mieszkać w zasięgu spaceru od szkoły
Genius City	Kampus edukacyjny Genius Group	Studenci i personel potrzebują mieszkań przez cały rok
Luna Beach Club	Beach club na czarnym piasku	Przyciąga gości na wynajmowanych willach
THK Tower	Wieża widokowa nawiązująca do idei Tri Hita Karana	Symbol Nuanu, najczęściej fotografowane miejsce
Lumeira	Sauna kupałowa opalana drewnem	Publiczność wellness
Aurora Media Park, The Dome	Przestrzeń sztuki immersyjnej	Ruch turystyczny na eventy i wycieczki jednodniowe
Earth Sentinels, Magic Garden	14 - metrowe rzeźby Daniela Poppera, ogród motyli	Odwiedzający jednodniowi i rodziny
Labyrinth Art Gallery	Przestrzeń wystawowa programu Art & Bali	Jesienny sezon artystyczny
Nuanu Kids Academy	Darmowe zajęcia artystyczne dla dzieci z okolicy	Więzi z sąsiednimi wioskami

Źródło: nuanu.com; danielpopper.com; ANTARA, 10 maja 2026; oglądania Rise Real Bali, 2025–2026

04 / 08

Festiwale, które wypełniają kalendarz

Odwiedzający jednodniowi liczą się dla każdego, kto wynajmuje tu willę. Pokazują, że ludzie przyjeżdżają do samego Nuanu, nie tylko do Tabanan. FOTO Bali trwało od 3 czerwca do 12 lipca 2026 r. i przyciągnęło ponad 25 000 osób.

Jesień należy do sztuki. Art & Bali 2026 przywiozło 23 galerie i ponad 300 artystów 11–13 września, a jego główna wystawa w Labyrinth Art Gallery jest otwarta do 29 listopada. Nuanu Cultural Week w okresie Lebaranu 2026 celowało w 35 000 odwiedzających.

25 000+

odwiedzających FOTO Bali
3 czerwca – 12 lipca 2026

300+

artystów na Art & Bali 2026
23 galerie

29 lis.

koniec wystawy Art & Bali
2026

Źródło: Time Out i Trend Hotspot o FOTO Bali, 2026; nuanu.com i Danamic, 16 września 2026, o Art & Bali; Media Indonesia o Nuanu Cultural Week, 2026

05 / 08

Szkoły – i dlaczego rodziny pytają teraz o Tabanan

Przez lata Tabanan traciło kupujących z dziećmi w tym momencie, gdy tylko je wymienialiśmy. Najbliższe szkoły międzynarodowe były w Canggu. ProEd Global School to zmieniło, i teraz rodzice pytają najpierw, ile minut willa ma do bramy szkoły.

Genius City dokłada drugi punkt oparcia. Jego pierwsza faza otworzyła się w sierpniu 2026 r. z 235 uczniami – projekt, który Genius Group wycenił na około Rp 248 mld po kursie naszej strony. Firma spodziewa się około 600 uczniów do grudnia 2026 r. Studenci, nauczyciele i personel potrzebują mieszkań przez cały rok, co daje okolicy popyt niezależny od sezonu turystycznego. Opłaty w głównych szkołach wyspy są w naszym poradniku o szkołach międzynarodowych.

Źródło: GlobeNewswire (Genius Group), 6 sierpnia 2026; Media Pelangi, 26 sierpnia 2023; oglądania Rise Real Bali, 2025–2026

06 / 08

Kupno nieruchomości w Nuanu

Strona inwestycyjna Nuanu wymienia 13 projektów mieszkaniowych i hotel w ramach masterplanu. Wokół niego, na wybrzeżu Nyanyi, sprzedaje się więcej projektów pod własnymi nazwami.

Większość sprzedaje się jako leasehold z przedłużeniem, a kilka oferuje pełną własność przez strukturę spółki. Warunki różnią się między projektami, więc czytaj umowę, nie folder.

W naszym katalogu studia i apartamenty w Nuanu i wokół niego zaczynają się poniżej Rp 2 mld, a wille 3–5-sypialniowe kosztują wyraźnie więcej. Terminy oddania rozciągają się od 2026 do 2028 r., więc sprawdzaj, co jest gotowe, a co dopiero fundamentem. Strona okolicy Nyanyi i Nuanu wymienia każdy projekt, który mamy w ofercie.

Foldery Nuanu podają zwroty powyżej 10% rocznie. To projekcje brutto, przed zarządzaniem, podatkiem i pustymi nocami. Nasz model dla willi z basenem w Nyanyi wychodzi na 7–9% netto rocznie przy obłożeniu 70%.

Źródło: nuanu.com/invest, wrzesień 2026; katalog i model dochodowości Rise Real Bali, wrzesień 2026

07 / 08

Nasz własny projekt tutaj – powiedziane wprost

Rise Villas, nasz własny projekt deweloperski, stoi w Nuanu: siedem willi z jedną lub dwiema sypialniami. Jesteśmy tam jednocześnie deweloperem i pośrednikiem, więc pokazujemy dla niego te same dokumenty, co dla cudzego projektu. Chodzi o pozwolenie na budowę (PBG), dzierżawę gruntu i model dochodowości liczony po kosztach.

Jeśli porównujesz Rise Villas z sąsiednim projektem, przepuścimy oba przez ten sam model przy tym samym obłożeniu. Wolelibyśmy stracić sprzedaż, niż wygrać ją ładniejszym arkuszem kalkulacyjnym.

08 / 08

Komu pasuje Nuanu

Nuanu sprawdza się dla kupujących z pięcioletnim horyzontem, którzy chcą ceny pogranicza przy już działających usługach. Pasuje też rodzinom, które chcą szkoły w pobliżu i spokojniejszego wybrzeża niż Canggu. Otwarcie Sutala Market i kolejna fala projektów dołoży kawiarni i wydarzeń w ciągu najbliższych dwóch–trzech lat.

Dobrze pasuje

- Rodzinom, które chcą szkoły w zasięgu spaceru
- Kupującym pod wynajem gościom, którzy przyjeżdżają na eventy i do beach klubu
- Kupującym, którzy wolą dzielnicę zbudowaną według jednego masterplanu
- Zdalnym pracownikom, którzy chcą spokojniejszej bazy blisko Canggu

Warto zaplanować

- Dojazd do Canggu po nocne życie
- Plażę do pływania gdzie indziej, bo przybój w Nyanyi należy do surferów
- Terminy oddania różne w każdym projekcie, część w 2028 r.
- Warunki dzierżawy różniące się umowa od umowy

- ✓ Poproś każdy projekt o wyliczenie netto z dołączoną umową zarządzania
- ✓ Odwiedź w dzień powszedni, a potem przejedź do Canggu o 17:00, żeby zobaczyć, jak wygląda dojazd naprawdę
- ✓ Potwierdź w umowie termin oddania i warunki przedłużenia dzierżawy
- ✓ Sprawdź strefę zagospodarowania przed zadatkiem

Źródło: Oglądania Rise Real Bali w Nuanu, 2024–2026; BaliNews.id o Sutala Market, lipiec 2026

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Nuanu to zaplanowane miasteczko na 44 hektarach w Tabanan, 15–30 minut od Canggu, otwarte oficjalnie 30 sierpnia 2025 r.
- 02 Zainwestowano ponad Rp 2,4 bln, a działa już ponad 30 projektów i miejsc.
- 03 Szkoła Cambridge i kampus Genius City dają całoroczny popyt na mieszkania, niezależny od turystyki.
- 04 Zwroty z folderów powyżej 10% to liczby brutto. Nasz model netto dla willi w Nyanyi to 7–9% przy obłożeniu 70%.
- 05 Sutala Market, dzielnica gastronomiczna na 17 000 m², otwiera się miękko w IV kw. 2026.

Częste pytania

Czym jest Nuanu na Bali?

Nuanu Creative City to prywatnie zaplanowane miasteczko na 44 hektarach na wybrzeżu Nyanyi w Tabanan. Ma szkołę międzynarodową, kampus edukacyjny, beach club, galerie, przestrzeń sztuki i projekty mieszkaniowe. Otwarto je oficjalnie 30 sierpnia 2025 r.

Gdzie na mapie leży Nuanu?

Na południowo-zachodnim wybrzeżu Bali, w wiosce Beraban, dystrykt Kediri, Tabanan, między Seseh a Tanah Lot. Pererenan jest jakieś dziesięć minut drogi, centrum Canggu 15–30 minut, a lotnisko mniej więcej godzinę.

Czy w Nuanu jest szkoła?

Tak. ProEd Global School prowadzi tam kampus według programu Cambridge dla dzieci od żłobka po Year 11, a Genius Group otworzył w sierpniu 2026 r. pierwszą fazę kampusu Genius City z 235 uczniami.

Co można zobaczyć w Nuanu?

Wieżę widokową THK Tower, Luna Beach Club, rzeźby Earth Sentinels Daniela Poppera, przestrzenie sztuki Aurora Media Park i The Dome oraz saunę Lumeira. FOTO Bali odbywa się wczesnym latem, a Art & Bali we wrześniu.

Czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość w Nuanu?

Tak, najczęściej jako leasehold z przedłużeniem zapisanym w umowie – tak samo, jak cudzoziemcy kupują gdzie indziej na Bali. Kilka projektów w pobliżu oferuje pełną własność przez spółkę z kapitałem zagranicznym (PT PMA).

Jaką stopę zwrotu z najmu może dać willa w Nuanu?

Foldery projektów podają zwroty brutto powyżej 10% rocznie. Po zarządzaniu, podatku i pustych nocach nasz model daje willi z basenem w Nyanyi 7–9% netto przy obłożeniu 70%. Każdy projekt modelujemy na jego własnej umowie zarządzania.

Skąd to wiemy

Fakty o Nuanu pochodzą ze źródeł oficjalnych i prasowych z datami: strony własnej projektu, komunikatu Genius Group z 6 sierpnia 2026 r., raportu ANTARA z wizyty ministerstwa, danych inwestycyjnych SWA i raportów z festiwali. Liczba odwiedzających i działających projektów to dane Genius Group, nie nasz niezależny pomiar. Wartość Genius City to liczba podana przez Genius Group, przeliczona na rupie po kursie naszej strony. Czasy dojazdu zmieniają się wraz z ruchem. Przedziały cenowe i model 7–9% netto pochodzą z naszego katalogu i naszego modelu, nie od Nuanu. Rise Villas to nasz własny projekt i zaznaczamy to za każdym razem, gdy go wspominamy.

— SWA.co.id, raport inwestycyjny Nuanu Creative City, 2026

— GlobeNewswire, Genius Group uruchamia pierwszą fazę Genius City w Nuanu, 6 sierpnia 2026

— ANTARA, Ministerstwo Gospodarki Kreatywnej wspiera Nuanu Creative City, 10 maja 2026

— nuanu.com, strony otwarcia, Art & Bali 2026 i inwestycji

— BaliNews.id, Sutala Market, lipiec 2026

— Time Out i Trend Hotspot, FOTO Bali Festival 2026

— Katalog i model dochodowości Rise Real Bali, wrzesień 2026

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/nuanu-city-bali/