



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный отчёт по Balneário Camboriú 2026

ЛЮКСОВАЯ ПРИБРЕЖНАЯ СТОЛИЦА БРАЗИЛИИ

117% роста с 2018 года, рынок вертикального люкса — и честная
картина смены динамики в 2026 году.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

Balneário Camboriú (BC) — самый узнаваемый люксовый пляжный курорт Бразилии, известный как «бразильский Дубай». Город с одними из самых высоких жилых башен Южной Америки, премиальным шопингом и космополитичным лайфстайлом.

Курс: 1 USD = R\$5,15, унифицировано по всем материалам Plan B.

\$2,8K

средняя цена/м² (~R\$15K)

4,8%

средняя доходность

117%

рост цены с 2018 года

150K

население

Обзор рынка

150 000+ постоянных жителей и 4 млн+ туристов в год — BC сочетает круглогодичную активность с сезонным люксовым туризмом. В 2026 году BC занимает **#1–2 место в стране** по цене за м² — около R\$15 000/м² (~\$2,8K/м²), выросшей на 117% с 2018 года (с R\$6 873 до R\$14 906/м², данные FireZap, январь 2018 — декабрь 2025).

География и локация

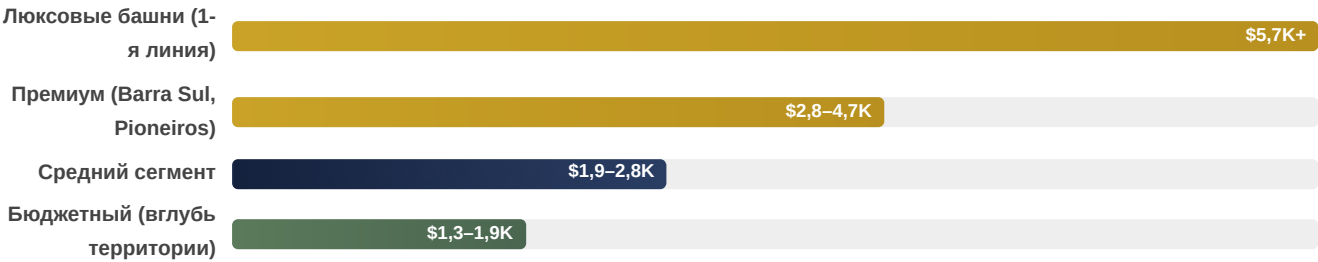
Центральное побережье Санта-Катарины, примерно 80 км к северу от Флорианополиса и 120 км к югу от Жоинвиля. Узкая прибрежная полоса между Атлантическим океаном и хребтом Серра-ду-Мар. Доступ по трассе BR-101, час езды от аэропортов Флорианополиса и Жоинвиля. Набережная (Avenida Atlântica) — 5 км, главный коммерческий и жилой коридор города.

Население и демография

Около 150 000 постоянных жителей, рост на 29% за 2010–2022 (данные IBGE). Сезонное население достигает 500 000+ летом (декабрь–февраль) и в крупные праздники. Город привлекает значительную внутреннюю миграцию из Сан-Паулу, Риу-Гранди-ду-Сул и Параны. Демография смещена к домохозяйствам верхнего среднего и высокого дохода, растёт сообщество экспатов из Аргентины, Уругвая и Европы.

Анализ цен на недвижимость

Цена за м² по сегментам



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Люксовые башни (1-я линия)	\$5,7K+ (~R\$30K+)	\$146K+ (~R\$750K+)	HNWI, статусные покупатели
Премиум (Barra Sul, Pioneiros)	\$2,8–4,7K (~R\$15–25K)	\$74K–111K (~R\$2–3M)	Верхний средний класс
Средний сегмент	\$1,9–2,8K (~R\$10–15K)	\$37K–74K (~R\$1–2M)	Инвесторы, семьи
Бюджетный (вглубь территории)	\$1,3–1,9K (~R\$7–10K)	\$25K–37K (~R\$700K–1M)	Первая покупка

Смена динамики: ВС vs Итапема в 2026 году



ЧЕСТНАЯ КАРТИНА, НЕ ТОЛЬКО ХОРОШИЕ НОВОСТИ

ВС удерживал позицию #1 в рейтинге FireZap по цене за м² с 2022 года — но в мае 2026 года Итапема впервые обошла ВС (R\$15 226/м² против R\$15 215/м²). Более того, по общему объёму продаж (VGV) за весь 2025 год Итапема (население всего 86 000) уже обошла ВС (150 000) — R\$4,1 млрд против R\$3 млрд по данным платформы DWV. Это не разовая узкая потеря, а более широкий сдвиг рыночной динамики.

При этом рынок ВС не ослабевает — он **меняет форму**. По прогнозу Sort Investimentos, цены в отдельных премиальных проектах могут удвоиться к 2030 году, достигнув R\$40 000/м², при среднегодовом росте 16% в ультра-люкс сегменте. Инвестиция R\$5 млн в 2025 году при таком темпе может вырасти до ~R\$13,4 млн к 2030 — рост на 167,6%. Некоторые пентхаусы уже сегодня достигают R\$40 000–60 000/м² (~\$7,5–11K/м²).

Крупный катализатор: Senna Tower

550м

высота — самое высокое жилое здание в мире

R\$110K

средняя цена/м² (~\$21,4K/м²)

R\$2,48Bn

объём продаж уже на начальной стадии

Senna Tower — не концепция, а активно строящийся объект на Avenida Atlântica в самом сердце Barra Sul, между рекой Камбориу и Praia Central. Здание станет самым высоким жилым зданием в мире — на 70% выше Эйфелевой башни (324м), 157 этажей, 228 эксклюзивных юнитов, пентхаусы площадью до 903 м².

РЕАЛЬНАЯ СТРОЙКА, НЕ ТОЛЬКО РЕНДЕРЫ

По состоянию на март 2026 года — это не проект на бумаге, а объект в активном строительстве: фундамент на глубине 40 метров, беспрецедентное для Бразилии инженерное оборудование на площадке. Здание первым в Латинской Америке применит технологию Tuned Mass Damper (TMD) для гашения ветровых колебаний и станет первым в мире жилым супернебоскрёбом с платиновым сертификатом LEED. Застройщик — FG Empreendimentos, более 40 лет на рынке ВС, 60+ реализованных мегапроектов, 5 500+ юнитов. Партнёрство с семьёй Айртона Сенны. Планируемое завершение — 2032–2033 год.

Эффект уже заметен: объекты в радиусе влияния башни — как в самом Barra Sul, так и в соседних районах — фиксируют дополнительный рост стоимости на фоне возросшего престижа и международной видимости, которую проект придаёт городу в целом.

Рыночная динамика

ВС работает в своей собственной лиге в Бразилии. Рынок движим люксовыми высотками с полным курортным набором удобств, нацеленными на состоятельных покупателей со всей Бразилии и Южной Америки. Ключевые районы: Barra Sul (растущий люксовый коридор), Pioneiros (устоявшийся премиум), Центр (городское ядро), набережная Avenida Atlântica (культовый люкс).

Небольшая площадь города (46 км²) и ограниченная прибрежная земля создают естественные ограничения предложения. Рынок взрослеет — ожидается, что темп удорожания замедлится относительно бума 2018–2023, но останется выше среднего по стране.

Аренда и застройщики

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$570–950 (~R\$3–5К)	—	3,5–4,0%
Краткосрочная (Airbnb)	\$950–1 900 (~R\$5–10К)	75–80%	5,0–6,0%
Сезонная (дек–фев)	\$2 800–5 700 (~R\$15–30К)	92–97%	—

Сезонный показатель — пиковый доход в высокий сезон, не годовая доходность.

Активные застройщики: крупные застройщики Санта-Катарины (10+, люксовые высотки на 100–300 юнитов, ультра-премиум), региональные застройщики (среднеэтажные дома на 40–80 юнитов, средний-премиальный сегмент), застройщики из SP/RJ (коридор Barra Sul, новые проекты, премиум).

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	8,5/10
Rental Demand	7,0/10
Liquidity	8,5/10
Lifestyle	9,5/10
Growth	8,5/10
Overall	8,5/10

Экспертная оценка Plan B — субъективная оценка на основе анализа рынка. Не является финансовой консультацией.

Вердикт Plan B — Balneário Camboriú

✅ **BUY** — для престижа и долгосрочного роста, горизонт 5+ лет. ВС остаётся главной люксовой игрой в Санта-Катарине. При R\$15 000/м² (~\$2,8K/м²) — это самый дорогой прибрежный рынок Бразилии, со 117% роста цены с 2018 года. Лучше всего подходит состоятельным покупателям с бюджетом от \$74K, ценящим статус, лайфстайл и долгосрочный прирост капитала. Рынок взрослеет — темп замедлится, но останется выше среднего по стране.

Ключевая стратегия: покупайте премиум-сегмент в Barra Sul (растущий люксовый коридор) для лучшей траектории роста. Держите от 5 лет для максимального удорожания. Краткосрочная аренда в пиковый сезон (дек–март) компенсирует расходы на содержание.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), DWV (данные по объёму продаж), Sort Investimentos (прогноз ультра-люкс сегмента).

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли ВС вашей стратегии престижа и роста.

2

Подбор объекта

Люксовые башни, Barra Sul или устоявшийся премиум.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbievskikh@planbbrazil.com

planbbrazil.com

LIVE. INVEST. BELONG.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), DWV, Sort Investimentos. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.