



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Лучшие районы для инвестиций в Санта- Катарине

BEST AREAS TO INVEST 2026

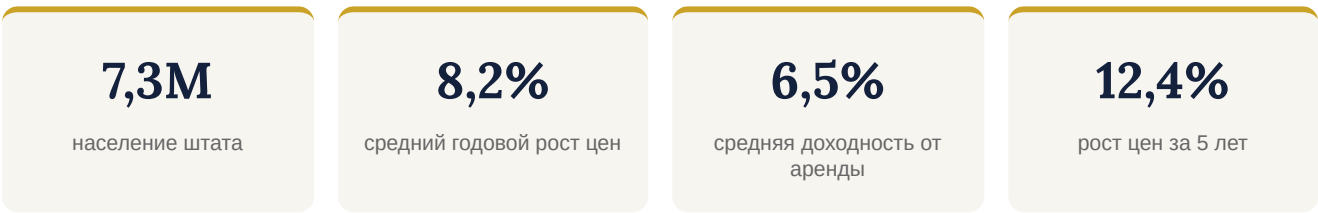
Полный анализ самых перспективных направлений на побережье штата — цены, доходность, риски и вердикт по каждому району.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL
SANTA CATARINA, BRAZIL
CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

Santa Catarina стала главным направлением для инвестиций в недвижимость в Бразилии — сочетание высокого качества жизни, устойчивой доходности от аренды и стабильного роста цен. Этот отчёт разбирает самые перспективные районы штата для международных и локальных инвесторов.

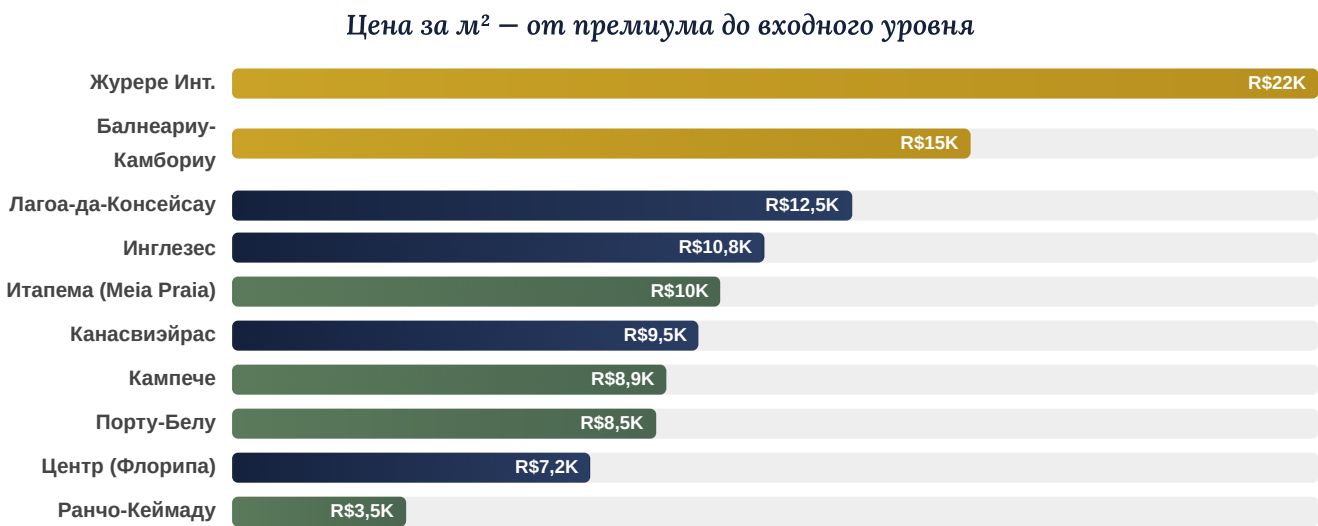
Курс: 1 USD = R\$5,15, унифицировано по всем материалам Plan B.



Флорианополис лидирует — **42%** всех иностранных инвестиций в Санта-Катарине приходится на этот город. Журере Интернасьонал — самый дорогой пляжный район Бразилии, R\$18 000–25 000 (~\$3,5K–\$4,9K)/м². Итапема показывает самый высокий рост, цены на 30–40% ниже, чем в Балнеариу-Камбориу. Порту-Белу — растущее направление эко-люкса на фоне расширения Beto Carrero World.

Сравнение цены за м² по районам

Данные: FipeZap, отчёты застройщиков, ZAP Imóveis (Q2 2026).



Район	Доходность	Рост/год	Score
Журере Интернасьонал	5,2%	12%	9.0
Балнеариу-Камбориу	4,8%	см. раздел ниже	8.5
Лагоа-да-Консейсау	6,8%	10%	8.5

Инглеzes	7,1%	9%	8.2
Итапема (Meia Praia)	7,2%	18%	9.0
Канасвиэйрас	7,5%	8%	7.8
Кампече	6,5%	11%	8.0
Порту-Белу	6,8%	14%	7.8
Центр (Флорипа)	6,2%	7%	7.2
Ранчо-Кеймаду	5,5%	12%	7.5

О ЦИФРЕ ПО ИТАПЕМЕ

R\$10 000/м² — цена конкретно на пляже Meia Praia, более доступного субрайона Итапемы. Общегородская средняя (FireZap, май 2026) — **R\$15 226/м²**, с учётом новой премиальной застройки, которая вывела Итапему на первое место в стране по цене за м², обойдя Балнеариу-Камбориу. Обе цифры верны — они про разные сегменты одного города.

Флорианополис — Silicon Island Бразилии

Флорианополис — экономический и культурный центр Санта-Катарины, население агломерации превышает 1 миллион человек. Город сочетает растущий технологический сектор («Silicon Island»), пляжи мирового уровня и растущее международное сообщество. Международный аэропорт Эрсилиу-Лус обслуживает более 4 миллионов пассажиров в год.

Район	Цена/м²	Доходность	Рост	Лучше для
Журере Интернасьонал	R\$22K	5,2%	12%/год	Премиальные инвестиции
Лагоа-да-Консейсау	R\$12,5K	6,8%	10%/год	Лайфстайл + аренда
Инглеzes	R\$10,8K	7,1%	9%/год	Аренда среднего сегмента
Канасвиэйрас	R\$9,5K	7,5%	8%/год	Бюджетный вход
Центр	R\$7,2K	6,2%	7%/год	Городская жизнь
Кампече	R\$8,9K	6,5%	11%/год	Наибольший потенциал роста

Комментарий Plan B: Флорианополис предлагает лучшее сочетание инфраструктуры, лайфстайла и доходности инвестиций в Бразилии. Журере остаётся выбором blue-chip, тогда как Кампече демонстрирует наибольший потенциал роста на 2026–2028 годы.

Балнеариу-Камбориу vs Итапема — смена лидера на 2026 год

Известный как «бразильский Дубай», Балнеариу-Камбориу превратился в направление люксовых высоток. Годами ВС был безусловным национальным лидером по цене за м² — с 2022 года держал первое место в рейтинге FireZap. В мае 2026 года это изменилось.

Балнеариу-Камбориу		Итапема	
Цена/м²	R\$15 215	Цена/м²	R\$15 226
Позиция	#2 (была #1 с 2022)	Позиция	#1 (впервые с мая 2026)
Средний чек сделки	R\$2,19M (+15%)	Рост за год	+8,22%
Характер рынка	Ультра-люкс, земля исчерпана	Характер рынка	Гибкий генплан, земля есть

НЕ ОСЛАБЛЕНИЕ ВС, А СМЕНА ФОРМЫ РЫНКА

Свободной земли под новую застройку в ВС почти не осталось, и город смещается в сегмент ультра-люкса — знаковый пример Senna Tower: 550 метров высоты, юниты от R\$28 млн. Средний чек проданного объекта в ВС вырос на 15% и достиг R\$2,19 млн — выше, чем в Сан-Паулу.

Оценки ВС: Investment Potential 8.5/10 · Rental Demand 7.0/10 · Liquidity 8.0/10 · Lifestyle 9.0/10 · Long-Term Growth 8.5/10

Комментарий Plan B по ВС: игра на люксе — высокий порог входа, но сильный престиж-фактор, при этом сезонный спрос на аренду остаётся слабым местом. Лучше всего подходит инвесторам с бюджетом от R\$1 000 000 (~\$194K). Наиболее прибыльная стратегия — долгосрочное владение (5+ лет).

Оценки Итапема: Investment Potential 9.0/10 · Rental Demand 8.0/10 · Liquidity 7.0/10 · Lifestyle 7.5/10 · Long-Term Growth 9.0/10

Комментарий Plan B по Итапеме: наш топ-пик для роста капитала на 2026 год. Траектория роста напоминает ВС десять лет назад. Порог входа: R\$500 000–800 000 (~\$97K–\$155K) за 2-комнатную квартиру.

Порту-Белу и Ранчо-Кеймаду

Порту-Белу — эко-люкс гавань. Сочетает нетронутые пляжи с растущим сектором эко-туризма. Здесь строится несколько люксовых кондоминиумов, ожидается расширение Beto Carrero World. Оценки: Investment Potential 7.8/10 · Rental Demand 7.5/10 · Liquidity 6.5/10 · Lifestyle 9.0/10 · Long-Term Growth 8.0/10

Ранчо-Кеймаду — граница будущего. Развивающееся направление с закрытыми посёлками и сельской недвижимостью. При цене от R\$3 500 (~\$680)/м² предлагает самый доступный вход в Санта-Катарине. Оценки: Investment Potential 7.5/10 · Rental Demand 5.5/10 · Liquidity 5.0/10 · Lifestyle 8.0/10 · Long-Term Growth 8.5/10

Итоговый рейтинг районов 2026

#	Район	Score	Лучше для	Вход (2BR)
1	Флорианополис (Журере)	9.0	Премиум, ликвидность	R\$1,2–1,8М (~\$233–350K)
2	Итапема (Meia Praia)	9.0	Рост капитала	R\$500–800K (~\$97–155K)
3	Флорианополис (Лагоа)	8.5	Лайфстайл + доход	R\$700K–1М (~\$136–194K)
4	Балнеариу-Камбориу	8.5	Люкс, HNWI	R\$1–2М (~\$194–388K)
5	Флорианополис (Кампече)	8.0	Потенциал роста	R\$500–700K (~\$97–136K)
6	Порту-Белу	7.8	Эко-люкс, природа	R\$400–700K (~\$78–136K)
7	Флорианополис (Инглезес)	7.8	Инвестиции сред. сегмента	R\$550–800K (~\$107–155K)
8	Ранчо-Кеймаду	7.5	Спекулятивный вход	R\$200–350K (~\$39–68K)

Факторы риска

- !

Валютный риск
Волатильность реала — 10–20% в год к USD/EUR.
- !

Риск ликвидности
Продажа обычно занимает 6–18 месяцев.
- !

Задержки строительства
Отклонения на 6–12 месяцев — обычное явление.
- !

Регуляторные изменения
Законы о недвижимости в Бразилии могут меняться.

Вердикт Plan B по районам

Район	Вердикт	Лучше для	Не подходит, если
Журере	Blue-chip недвижимость СК. Максимальная ликвидность.	HNWI, сохранение капитала	Бюджет < R\$1M
Итапема	★ Топ-пик роста. «ВС 2016 года».	Инвесторы роста, 3–7 лет	Нужен доход сразу
Лагоа	Лучший баланс лайфстайла и доходности.	Цифровые кочевники	Только рост капитала
Балнеариу-Камбориу	Игра на люксе. Сезонная аренда — слабое место.	Премиальные покупатели	Нужен денежный поток сразу
Кампече	Наибольший потенциал внутри Флорипы.	Инвесторы ценности, 5+ лет	Нужен устоявшийся район
Порту-Белу	Нишевая игра. Эко-люкс.	Вторая недвижимость	Нужна высокая ликвидность
Инглеzes	Устойчивый рынок аренды.	Консервативные инвесторы	Ищете высокий рост
Ранчо-Кеймаду	Спекулятивная граница.	Готовые к риску	Нужна ликвидность

Топ-рекомендации Plan B на 2026 год

- ① **Итапема (Meia Praia)** — лучший потенциал роста капитала. 18% рост, цены на 30–40% ниже ВС.
- ② **Флорианополис (Кампече)** — лучшее соотношение цена/качество в столице. Новая инфраструктура, растущий спрос.
- ③ **Флорианополис (Журере)** — лучший выбор для сохранения капитала. Максимальная ликвидность.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), отчёты застройщиков, ZAP Imóveis (Q2 2026). Цифры по Итапеме и Балнеариу-Камбориу уточнены с учётом данных за май 2026 года.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, какой район подходит именно вашей стратегии.

2

Подбор объектов

Курируемые варианты с учётом вашего бюджета и целей.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации — полное сопровождение.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbiievskikh@planbbrazil.com

planbbrazil.com

LIVE. INVEST. BELONG.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), отчёты застройщиков, ZAP Imóveis (Q2 2026). Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.