



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный гид по Campeche 2026

САМЫЙ БЫСТРОРАСТУЩИЙ ПЛЯЖНЫЙ РАЙОН ЮГА ФЛОРИПЫ

Проект Novo Campeche, сильный потенциал роста, спрос движим
лайфстайлом.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

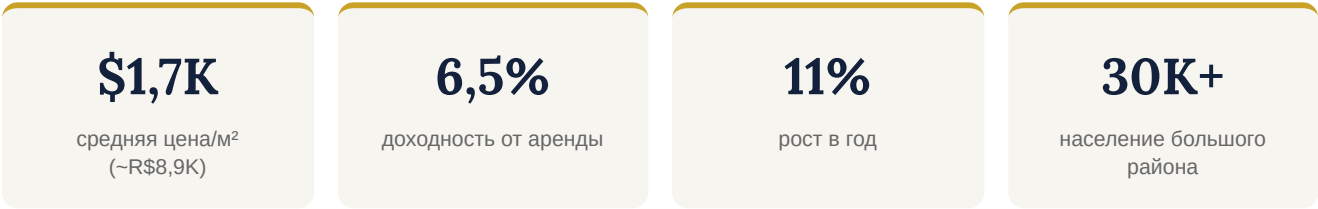
SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Campeche — быстрорастущий пляжный район на юге Флорианополиса, превратившийся из тихой рыбацкой деревни в один из самых динамичных рынков недвижимости города.

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



Обзор рынка

Район включает несколько субрайонов — Campeche Sul, Norte, Leste, Central и премиальный **Novo Campeche** — каждый со своим инвестиционным профилем. Известен 4-километровым песчаным пляжем, сёрф-культурой и более «аутентичной» атмосферой по сравнению с устоявшимися пляжами севера острова.

География и локация

Южное побережье острова Санта-Катарина, примерно 18 км от центра Флорианополиса и 12 км от аэропорта Эрсилу-Лус (который проходит масштабное расширение). Район расположен между Лагоа-да-Консейсау на севере и Рибейран-да-Илья на юге, доступ по трассе SC-406.

Население и демография

Большой район Campeche насчитывает 30 000+ жителей по всем субрайонам. Только Campeche Sul — около 6240 жителей по последней переписи, с ростом населения на 36,5% за 2000–2015 и 189% за 1975–2015. Медианный возраст около 32 лет — заметно моложе среднего по городу, за счёт молодых семей, удалённых сотрудников и лайфстайл-мигрантов из других штатов Бразилии. Сезонное население растёт на 40–60% летом (декабрь–март).

Анализ цен на недвижимость



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Пляж (Novo Campeche)	\$1,7–1,9K (~R\$9–10K)	\$94K+ (~R\$500K+)	Верхний средний класс, инвесторы
2-я линия (Campeche Sul)	\$1,3–1,5K (~R\$7–8K)	\$66K+ (~R\$350K+)	Семьи, первая покупка
Вглубь (Campeche Norte)	\$0,9–1,1K (~R\$5–6K)	\$47K+ (~R\$250K+)	Бюджетные покупатели
Предпродажа	\$1,1–1,5K (~R\$6–8K)	\$57K+ (~R\$300K+)	Инвесторы роста

Крупный катализатор: Novo Campeche

#2 заявленное место по цене в Флорипе (нужна сверка)	24/7 охрана по всему микрорайону	100% объектов с чистой escritura pública
---	--	--

Novo Campeche — не абстрактное название, а конкретный спланированный микрорайон (loteamento) внутри Campeche: широкие озеленённые улицы, продуманная урбанистика, круглосуточная охрана по всей территории. Несколько активных застройщиков ведут здесь проекты — включая консорциум Shore Urban + Placon Empreendimentos + Studio Methafora, а также **Grupo OAD** с проектом Makai Beachfront.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ СНΟΣКА — СВЕРКА ЗАЯВЛЕНИЯ О ЦЕНЕ

Один из источников описывает Campeche как «второй самый дорогой район Флорианополиса после Журере Интернасьонал» по данным FipeZap. Эта формулировка **не подтверждается** нашими детальными цифрами по сегментам (топ-сегмент Novo Campeche — \$1,7–1,9K/м², в разы ниже даже среднего Журере в \$4,1K). Возможно, источник использует другую методологию (объём сделок, не цену за м², или устаревшие данные). Мы не включаем это заявление как факт — цифры сегментации выше остаются нашим основным ориентиром.

Район окружён зоной экологической защиты (APA), а новый генплан города усиливает эти ограничения на застройку — структурный сдерживающий фактор предложения, знакомый паттерн из других районов острова. Все объекты — с чистой публичной escritura, что снижает юридические риски покупки по сравнению с некоторыми менее формализованными участками.

Рыночная динамика

Campeche переживает сильную вертикализацию — здания на 4-6 этажей заменяют старые частные дома, особенно в Novo Campeche. Район движим лайфстайл-миграцией — удалённые сотрудники и семьи из Сан-Паулу, Риу-Гранди-ду-Сул и других штатов, ценящие пляжный образ жизни и более низкую стоимость жизни по сравнению с Журере или Лагоа. Новые смешанные (жильё+коммерция) проекты появляются вдоль Av. Campeche.

Доступность земли всё ещё хорошая по сравнению с перенасыщенными пляжами севера острова — это даёт Campeche «взлётную полосу» роста на 5–7 лет, прежде чем цены сойдутся с премиальными районами.

Аренда и доходность

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$340–470 (~R\$1,8–2,5K)	85–90%	4,5–5,0%
Краткосрочная (Airbnb)	\$570–850 (~R\$3–4,5K)	55–70%	6,5–7,5%
Сезонная (дек–фев)	\$1 500–2 800 (~R\$8–15K)	90–95%	—

ТРИ ДРАЙВЕРА СПРОСА НА АРЕНДУ

Удалённые сотрудники на 3–12 месяцев, привлечённые близостью к пляжу и более низкой арендой, чем в центре Флорипы. **Сезонные бразильские туристы** (семьи, сёрферы) летом. **Аргентинцы и уругвайцы** на 2–4 недели летом. Загрузка долгосрочной аренды свыше 85% круглый год делает район стабильным даже в межсезонье. Краткосрочная доходность подскакивает до 7,5%+ в высокий сезон.

Застройщики и инфраструктура

Активные застройщики: Grupo OAD (Novo Campeche, Porto da Lagoa — проекты Makai Beachfront, Natura, высокий класс с эко-сертификацией), локальные застройщики (5+, Campeche Sul/Central, небольшие кондо на 20-50 юнитов), застройщики из SP/RJ (побережье Novo Campeche, растущие люксовые башни, премиум).

Значительные инвестиции в инфраструктуру: новые супермаркеты (Zeer, Kobrasol), аптеки, спортзалы, школы сёрфинга и кафе вдоль главной улицы. Есть государственная школа, медицинская клиника, регулярный автобус до центра Флорипы (45 мин). Трасса SC-406 даёт быстрый доступ к аэропорту и южным пляжам.

ЧЕСТНО ПРО РИСК — НЕ ТОЛЬКО ХОРОШИЕ НОВОСТИ

Главная проблема — растущий трафик в высокий сезон: единственная дорога доступа (Av. Campeche) перегружается. Экологические ограничения у дюн и мангровых зарослей ограничивают застройку в некоторых зонах — с одной стороны, это защищает стоимость недвижимости за счёт ограничения переизбытка предложения, с другой — реальное неудобство для повседневной логистики.

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	8,0/10
Rental Demand	7,0/10
Liquidity	6,5/10
Lifestyle	8,0/10
Growth	8,5/10
Overall	7,6/10

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

Вердикт Plan B — Campeche

✅ **BUY — для роста, горизонт 5+ лет.** Campeche обладает наибольшим потенциалом роста во Флорианополисе на 2026–2028 годы. Сочетание лайфстайл-миграции, расширения аэропорта (12 км) и активного пайплайна застройщиков (во главе с Makai Beachfront от Grupo OAD) создаёт убедительную историю роста.

Вход от \$66K–94K (~R\$350–500K) за 2BR на 2-й линии предлагает лучшее соотношение риск/доходность. Пляжный Novo Campeche стоит дороже (\$94K+ / ~R\$500K+), но даёт более сильный потенциал роста. **Ключевой риск:** переизбыток предложения от одновременных проектов — проверяйте пайплайн строительства перед покупкой. Лучше всего подходит инвесторам, ориентированным на рост, готовым держать от 5 лет.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Campeche
вашей стратегии роста.

2

Подбор объекта

Novo Campeche, вторая линия
или предпродажа под ваш
бюджет.

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. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.