



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный гид по Canasvieiras 2026

ДОСТУПНЫЙ ВХОД НА СЕВЕР ФЛОРИАНОПОЛИСА

Лучшее соотношение доходность/цена, сильный аргентинский
турпоток, зрелый рынок аренды.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Canasvieiras — один из самых устоявшихся туристических районов севера Флорианополиса, с постоянным населением около 9800 человек, которое резко растёт летом.

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

\$1,8K

средняя цена/м²
(~R\$9,5K)

7,5%

доходность от аренды

8%

рост в год

9,8K

постоянных жителей

Обзор рынка

Район особенно популярен у аргентинских и уругвайских туристов, приезжающих десятилетиями и сохраняющих сильное присутствие через сезонную аренду и владение второй недвижимостью. У Canasvieiras оживлённая набережная с ресторанами, барами и магазинами — атмосфера курортного городка.

Рынок недвижимости зрелый — большинство зданий построено в 1990–2015 годах, новые точечные проекты фокусируются на модернизированных юнитах.

География и локация

Северная оконечность острова Санта-Катарина, примерно 23 км от центра Флорианополиса. Canasvieiras — самый северный урбанизированный пляжный район острова, граничит с Инглеzes на юге (2 км) и Атлантическим океаном на севере. Пляж выходит на северо-восток, спокойные тёплые воды. Доступ по трассе SC-401, главная коммерческая улица идёт параллельно пляжу.

Население и демография

Около 9814 постоянных жителей (52% женщины, 48% мужчины) на 3,55 км². Эффективное население летом достигает 30–40 тысяч+ за счёт мощного притока аргентинских, уругвайских и бразильских туристов. Значительное аргентинское сообщество — многие семьи владеют второй недвижимостью здесь 20+ лет. Постоянное население смещено к работникам сферы услуг, малому бизнесу и пенсионерам. Сезонная демография сильно ориентирована на семьи.

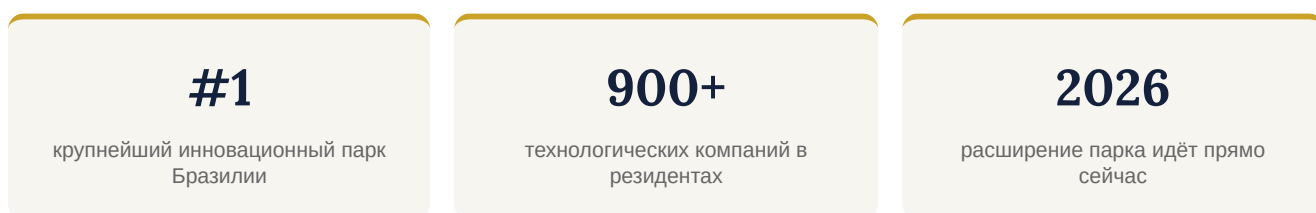
Цена по типу объекта — старый фонд vs новостройка

Вход по типу объекта (за юнит)



Большинство зданий в Canasvieiras построено в 1990–2015 годах — это создаёт реальный ценовой разрыв между старым фондом со скидкой и точечными новостройками. Ключевой порог — около **\$97K** (~R\$500K): выше этой отметки премия за новизну перестаёт окупаться доходностью от аренды, и классический value-add инвестор теряет своё преимущество.

Крупный катализатор: Sapiens Parque



Sapiens Parque расположен буквально между Canasvieiras и соседним районом Cachoeira do Bom Jesus — это не абстрактный «драйвер близости», а фактически собственная инфраструктура района. Официальный адрес парка числится за Canasvieiras.

НЕ ТОЛЬКО ТУРИЗМ — КРУГЛОГОДИЧНЫЙ ХАБ

Работы по расширению парка идут полным ходом, с прямой поддержкой губернатора штата, который запросил новые партнёрства для дальнейшего развития территории. Помимо роста числа резидентных технологических компаний, недавно открылся **Passeio Sapiens** — новое городское пространство с гастрономией, культурой и коворкингом внутри парка, в 5 минутах от моря. Идея честно озвучена местными застройщиками: дать северу острова «нечто большее, чем летнее призвание» — постоянное пространство для жизни, бизнеса и досуга круглый год, а не только в высокий сезон.

Для инвестора в недвижимость Canasvieiras это означает: район больше не зависит исключительно от аргентинского и уругвайского турпотока летом. Растущий технологический кластер создаёт спрос от совершенно другой аудитории — сотрудников резидентных компаний, предпринимателей, тех, кто ищет жильё рядом с работой круглый год, а не только сезонную аренду.

Аренда и доходность

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$340–470 (~R\$1,8–2,5K)	80–85%	4,5–5,0%
Краткосрочная (Airbnb)	\$570–850 (~R\$3–4,5K)	50–70%	7,5–8,5%
Сезонная (дек–фев)	\$1 500–2 500 (~R\$8–13K)	88–95%	—

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

ТРИ ДРАЙВЕРА СПРОСА НА АРЕНДУ

Аргентинские и уругвайские семьи на летний отдых 2–4 недели — крупнейший сегмент, устойчивый уже 20+ лет. **Бразильские внутренние туристы** (Сан-Паулу, Риу-Гранди-ду-Сул) на выходные и праздники. **Удалённые сотрудники** на 1–3 месяца в межсезонье. Район обладает развитой экосистемой сезонной аренды — локальные управляющие компании, клининг, букинг-платформы. Спрос на долгосрочную аренду умеренный — район в первую очередь оптимизирован под краткосрочную доходность.

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	7,8/10
Rental Demand	7,5/10
Liquidity	6,5/10
Lifestyle	7,0/10
Growth	6,5/10
Overall	7,1/10

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

Вердикт Plan B — Canasvieiras

✅ **BUY — для доходности, стратегия value-add.** Canasvieiras — лучшая игра на доходность на севере Флорианополиса. При доходности от 7,5% и входе от **\$58K** (~R\$300K) за объекты старого фонда, район предлагает лучшее соотношение денежного потока к цене на острове. Зрелый рынок означает более низкий потенциал роста (8% в год), но более предсказуемую доходность. Лучше всего подходит консервативным инвесторам, которые ставят доход от аренды выше прироста капитала. **Ключевая стратегия:** покупайте старые юниты со скидкой, ремонтируйте, сдавайте посезонно. Избегайте новостроек по премиальным ценам — преимущество в доходности исчезает выше **\$97K** (~R\$500K).

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Canasvieiras вашей стратегии доходности.

2

Подбор объекта

Старый фонд со скидкой под ремонт и сдачу.

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.