



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Как выбрать консультанта по недвижимости в Бразилии

ШЕСТЬ КРИТЕРИЕВ, КОТОРЫЕ РЕАЛЬНО ИМЕЮТ ЗНАЧЕНИЕ

Независимость от застройщиков, честный расчёт доходности, знание налоговых нюансов для нерезидентов и общий язык с клиентом.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Правильный консультант для инвестиций в недвижимость Флорианополиса — не тот, у кого самая красивая презентация, а тот, кто независим от конкретных застройщиков, объясняет логику своих рекомендаций цифрами, а не только красивыми картинками, и понимает налоговые особенности именно для нерезидентов. Ниже — конкретные критерии, по которым стоит проверять любого консультанта, включая нас.

Независимый консультант или риелтор при застройщике — в чём разница

Риелтор, работающий с одним застройщиком, зарабатывает на продаже конкретных объектов этого застройщика — его задача продать то, что есть в портфеле, даже если объект не идеален под вашу стратегию. Независимый консультант зарабатывает на том, чтобы подобрать стратегию под ваши цели, а не объект под свой портфель — если оптимального варианта нет ни у одного застройщика, независимый консультант скажет вам об этом прямо.

Шесть критериев, по которым стоит оценивать консультанта

- 1 Независимость от конкретного застройщика**
Уточните прямо — с одним ли застройщиком работает консультант, или подбирает из объектов разных компаний по всему рынку.
- 2 Может объяснить логику рекомендации, а не только показать презентацию**
Хороший консультант расскажет, почему рекомендует конкретный район или объект — какие данные за этим стоят, — а не просто пришлёт брошюру застройщика.
- 3 Даёт расчёт доходности, ликвидности и анализ района**
Не общие фразы «отличная инвестиция», а конкретные цифры — ожидаемая доходность от аренды, насколько легко будет перепродать объект, реальная динамика цен в конкретном районе.
- 4 Работает с иностранцами и знает налоговые нюансы для нерезидентов**
Покупка недвижимости иностранцем в Бразилии имеет свою специфику — от структуры сделки до налогообложения при продаже. Консультант без опыта работы именно с иностранными покупателями может упустить детали, которые окажутся критичными позже.
- 5 Честно говорит о рисках, а не только о плюсах**
Хороший консультант расскажет и о рисках конкретной сделки/структуры (например, разница между SPE и классической инкорпорацией — мы подробно разбирали это в отдельной статье), а не только о потенциальной доходности.
- 6 Говорит с вами на одном языке — в буквальном смысле**
При сделках на серьёзные суммы недопонимание из-за языкового барьера может стоить дорого — важно, чтобы консультант мог свободно объяснить нюансы сделки на языке, который вы полностью понимаете, а не через перевод третьими лицами.

Часто задаваемые вопросы

НУЖЕН ЛИ ВООБЩЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСУЛЬТАНТ, ЕСЛИ Я УЖЕ НАШЁЛ ОБЪЕКТ ЧЕРЕЗ ЗАСТРОЙЩИКА?

Стоит получить независимую оценку прежде, чем подписывать что-либо — консультант без интереса в конкретной сделке может честно сказать, справедлива ли цена и подходит ли структура сделки под ваши цели.

ЧЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСУЛЬТАНТ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ОБЫЧНОГО РИЕЛТОРА?

Риелтор помогает найти и купить конкретный объект. Инвестиционный консультант в первую очередь определяет стратегию (аренда, перепродажа, земля, коммерция) и уже под неё подбирает объект — задача шире, чем закрыть одну сделку.

СКОЛЬКО СТОЯТ УСЛУГИ НЕЗАВИСИМОГО КОНСУЛЬТАНТА?

Модели различаются — от разовой консультации до полного сопровождения сделки. Уточняйте формат оплаты заранее и убедитесь, что понимаете, за что именно платите.

Наш подход в Plan B Brazil

Мы — независимый инвестиционный консультант по недвижимости Санта-Катарины: не привязаны к застройщикам, работаем с иностранными инвесторами, даём честный расчёт доходности и рисков по каждому объекту, говорим на русском, английском и португальском. Наши отчёты по районам и застройщикам построены на этой же логике — открытые данные, названные источники, честные предупреждения о рисках там, где они есть.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Независимая оценка

Пришлите объект, который рассматриваете — дадим честную оценку.

2

Стратегия под вас

Аренда, перепродажа, земля или коммерция — подбор под ваши цели.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации, на вашем языке.

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.