



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный отчёт по Флорианополису 2026

БРАЗИЛЬСКАЯ SILICON ISLAND

Углублённый анализ рынка — рост населения, инфраструктурные катализаторы, ценовые тренды, рынок аренды и прогноз до 2030 года.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Флорианополис — столица Санта-Катарины и ведущий технологический хаб Бразилии за пределами Сан-Паулу. Известный как «Silicon Island», город сочетает процветающий технологический сектор, пляжи мирового уровня и растущее международное сообщество.

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

550K

население города
(агломерация 1M+)

4M+

туристов в год

6,5%

средняя доходность
аренды

300+

технологических
стартапов

Обзор рынка

Агломерация насчитывает более 1 миллиона жителей, город привлекает 4 млн+ туристов ежегодно. Аэропорт Эрсилиу-Лус обслуживает 4 млн+ пассажиров в год, с прямыми рейсами в Сан-Паулу, Буэнос-Айрес и сезонными европейскими маршрутами. Технологический сектор — 300+ стартапов, крупные технологические компании, растущее сообщество удалённых сотрудников.

Инфраструктурные катализаторы

Флорианополис переживает волну крупных инфраструктурных проектов одновременно — редкое сочетание для одного города в одном временном окне.

R\$350M

Марина Beira-Mar Norte — 440 тыс.
м²

R\$19M

расширение аэропорта в 2026 году

+330%

рост международного потока за 7 лет

МАРИНА BEIRA-MAR NORTE — КРУПНЕЙШАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ ЦЕНТРА С 1960-Х

Проект стоимостью **R\$350 млн** (частные инвестиции, застройщик JL Construções) на площади 440 тыс. м² — общественная и частная марины на 612 причалов, парк, набережная, коммерческие площади. Экологические лицензии получены в феврале 2026, строительство стартовало в марте 2026, срок — 4 года. Ожидается 2000+ рабочих мест. Мэр города назвал это «крупнейшей трансформацией центра со времён строительства самой Avenida Beira-Mar Norte в 1960-х». Районы, которые выиграют напрямую: Центр, Agronômica, Trindade, Itacorubi.

АЭРОПОРТ — УЖЕ #3 В БРАЗИЛИИ ПО МЕЖДУНАРОДНОМУ ТРАФИКУ

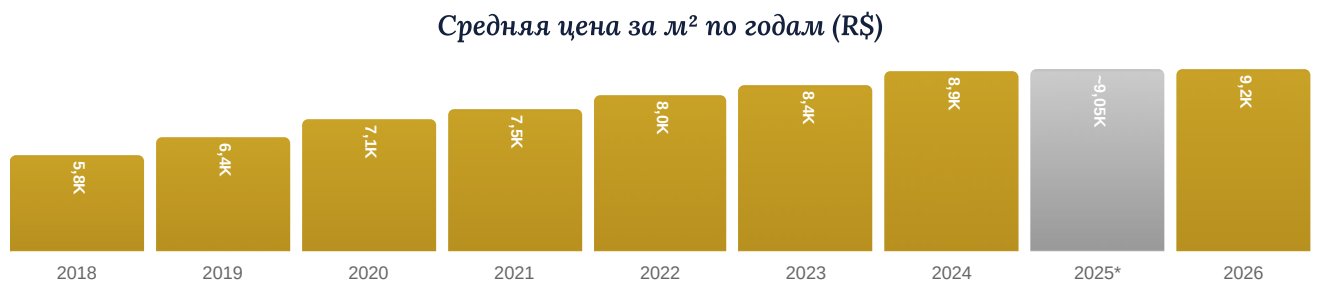
30-летний мастер-план развития аэропорта Эрсилу-Лус предполагает инвестиции около **R\$988 млн** до 2046 года. В 2026 году отдельно выделено **R\$19 млн** на расширение международного терминала (+824 м², 9 электронных пропускных пунктов, новый Duty Free), завершение — начало 2027. Международный пассажиропоток вырос на **330% за 7 лет** — в I квартале 2026 года международные рейсы составили 41% всех пассажиров, рекордный показатель. Флорианополис уже занимает **3-е место** среди аэропортов Бразилии по международному трафику, уступая только Гуарульяс (Сан-Паулу) и Галеан (Рио). Новый маршрут — в Панаму, 5 раз в неделю.

ОБЛАГОРАЖИВАНИЕ ЦЕНТРА И РЕГИОНАЛЬНАЯ КРУИЗНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Проект «Viva Cidade Arborizada» озеленяет 7 ключевых улиц центра взрослыми деревьями, повышая комфорт и эстетику городской среды — часть более широкой ревитализации центрального района, уже связываемой в местных СМИ с новой волной жилой застройки. Отдельно, в соседнем портовом городе Итажаи (не на самом острове, но в том же прибрежном регионе) разрабатывается новый круизный терминал — спроектирован компанией WSP (250+ портов мира), рассчитан на приём крупнейших круизных лайнеров планеты, презентован в Майами при участии Royal Caribbean, MSC Cruzeiros и Costa Cruzeiros. Это усиливает позиционирование всего региона как туристического направления мирового уровня.

Динамика цены за м² — 2018–2026

Источник: FipeZap, ZAP Imóveis, данные на июнь 2026. Это общегородская усреднённая траектория — отличается от премиальных районов вроде Журере, где цены значительно выше (см. районную разбивку ниже).



*2025 — интерполированное значение (данные за этот год не были предоставлены источником).

Рост с R\$5 800 до R\$9 200/м² за 8 лет — совокупно **+58,6%**. Это консервативная общегородская метрика, ближе к показателям среднего сегмента (например, Кампече), а не к премиальным районам.

Разбивка по районам

Район	Цена/м²	Доходность	Рост	Score	Профиль
Журере Интернасьонал	R\$22K (~\$4,3K)	5,2%	12%/год	9.0	Премиум люкс
Лагоа-да-Консейсау	R\$12,5K (~\$2,4K)	6,8%	10%/год	8.5	Лайфстайл + аренда
Инглезес	R\$10,8K (~\$2,1K)	7,1%	9%/год	8.2	Аренда сред. сегмента
Канасвиэйрас	R\$9,5K (~\$1,8K)	7,5%	8%/год	7.8	Бюджетный вход
Центр	R\$7,2K (~\$1,4K)	6,2%	7%/год	7.2	Городская жизнь
Кампече	R\$8,9K (~\$1,7K)	6,5%	11%/год	8.0	Наибольший потенциал

Инвестиционные возможности

- 1
Предпродажа в Кампече
R\$500K–700K (~\$97K–\$136K) за 2BR, рост 11% в год.
- 2
Долгосрочная аренда в Инглезес
Доходность 7–7,5% при стабильном спросе.
- 3
Люксовый рост в Журере
+180% за 7 лет, ограниченное предложение.
- 4

Коммерческая недвижимость в Центре
Растущий техсектор создаёт спрос на офисы.

Риски

! **Сезонная вакантность**
Пляжные районы показывают загрузку 60–70% зимой.

! **Переизбыток строительства**
Несколько крупных запусков одновременно.

! **Экологические ограничения**
Прибрежная зона ограничивает застройку.

! **Нагрузка на инфраструктуру**
Рост тестирует ёмкость воды, канализации, дорог.

Прогноз 2027–2030

Флорианополис готов к продолжению роста. Ключевые катализаторы: расширение аэропорта Эрсилиу-Лус (новые международные маршруты), бум технологического сектора (300+ стартапов), спрос от удалённых сотрудников — плюс исследованные выше марина, облагораживание центра и региональная круизная инфраструктура. Прогнозируем рост **8–12%** в развивающихся районах (Кампече, Лагоа) и **5–8%** в зрелых рынках (Журере, Центр).

Вердикт Plan B по районам

Наша оценка на основе прямого опыта работы с инвесторами и застройщиками.

Район	Вердикт	Профиль	Ключевой катализатор
Журере Инт.	Самая устойчивая недвижимость СК. Ограниченная земля, элитный статус. Цены удвоились с 2018.	HNWI, от R\$1,2M (~\$233K)+	Ограниченное предложение
Лагоа	Лучшее соотношение лайфстайл/цена. Сильный спрос от удалённых сотрудников. «Бруклин Флорипы».	Цифровые кочевники	Миграция удалёнки
Инглеzes	Самый стабильный рынок аренды севера Флорипы. Безопасный консервативный выбор.	Консервативные инвесторы	Близость к аэропорту
Канасвиэйрас	Доступный вход на север Флорипы. Лучшее для минимального входа с приличной доходностью.	Начинающие инвесторы в СК	Низкие цены привлекают застройку
Центр	Городское ядро с коммерческим миксом. Растущий спрос на офисы. Не пляжная игра.	Городские, коммерческие инвесторы	Расширение техсектора
Кампече	★ Наибольший потенциал во Флорипе. Новый городской центр рядом с аэропортом. Риск: избыток предложения.	Ориентир на рост, 5+ лет	Аэропорт, городской центр

Топ-рекомендации Plan B на 2026 год

- ① **Кампече** — лучшее соотношение цена/качество. Новая инфраструктура, растущий спрос, R\$500K–700K (~\$97K–\$136K) за 2BR.
- ② **Лагоа-да-Консейсау** — лучший баланс лайфстайла и доходности. Спрос от удалённых сотрудников. R\$700K–1M (~\$136K–\$194K) за 2BR.
- ③ **Журере Интернасьонал** — лучший выбор для сохранения капитала. Максимальная ликвидность. От R\$1,2M (~\$233K)+.

Material носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), ZAP Imóveis, Prefeitura de Florianópolis, Zurich Airport Brasil, Instituto Mais Itajaí.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, какой район и стратегия подходят именно вам.

2

Подбор объекта

От Кампече до Журере — под ваш бюджет и цели.

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), ZAP Imóveis, Prefeitura de Florianópolis. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.