



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный гид по Ingleses 2026

САМЫЙ СТАБИЛЬНЫЙ РЫНОК АРЕНДЫ СЕВЕРА ФЛОРИДЫ

Устойчивый турпоток, полная инфраструктура, безопасный выбор
для консервативных инвесторов.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Ingleses (официально «Ingleses do Rio Vermelho») — пляжный район на северном берегу острова Санта-Катарина, известный 3,5-километровым песчаным пляжем со спокойными тёплыми водами — идеально для семей.

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

\$2,0K

средняя цена/м²
(~R\$10,8K)

7,1%

доходность от аренды

9%

рост в год

5,4K

постоянных жителей

Обзор рынка

Район делится на три субрайона — Ingleses Norte, Ingleses Centro и Ingleses Sul. В отличие от «тусовочного» Canasvieiras, Ingleses отличается более семейной атмосферой — смесь среднетажных домов, дач и локальной торговли. Стал одним из самых стабильных рынков аренды Флорианополиса, с устойчивым спросом и от бразильских туристов, и от долгосрочных резидентов.

География и локация

Северная оконечность острова, примерно 22 км от центра Флорианополиса и 18 км от аэропорта Эрсилиу-Лус. Доступ по трассе SC-401, которая связывает с Canasvieiras (2 км на север) и Журере (4 км на восток). Пляж выходит на север — спокойнее воды и теплее температура, ключевое отличие от сёрф-пляжей восточного побережья острова.

Население и демография

Более широкий район Ingleses do Rio Vermelho насчитывает около 5442 жителей по субрайонам: Centro (3142), Sul (1323), Norte (977). Эффективное население летом (декабрь–февраль) растёт до 15–20 тысяч+ за счёт сезонного туризма. Постоянное население — преимущественно семьи среднего класса, растёт число удалённых сотрудников и пенсионеров из других штатов Бразилии. В отличие от чисто туристических зон, здесь есть школы, клиники и локальная торговля, обслуживающая постоянных резидентов круглый год.

Анализ цен на недвижимость

Цена за м² по сегментам



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Пляж / 1-я линия	\$2,0–2,3K (~R\$10,8–12K)	\$104K+ (~R\$550K+)	Инвесторы, вторая недвижимость
Среднеэтажки (2-3 квартала)	\$1,7–1,9K (~R\$8,9–10K)	\$85K+ (~R\$450K+)	Семьи, долгосрочные арендаторы
Вглубь / сторона Rio Vermelho	\$1,3–1,5K (~R\$7–8K)	\$66K+ (~R\$350K+)	Бюджетные инвесторы
Предпродажа	\$1,5–1,9K (~R\$8–10K)	\$75K+ (~R\$400K+)	Инвесторы ценности

Рыночная динамика

Ingleses — зрелый, но не перенасыщенный рынок. Большинство зданий 3-6 этажей, построены в 2000–2020 годах, новые проекты фокусируются на компактных 1-2BR юнитах, оптимизированных под сезонную аренду. Район выигрывает от близости к Журере Интернасьонал (4 км) — покупатели, вытесненные ценами Журере, часто выбирают Ingleses как следующий лучший вариант на севере острова.

Рост цен стабилен на уровне 9% в год — ниже взрывных темпов Итапемы, но более предсказуем. Редевелопмент старых домов в небольшие кондо-проекты — основной драйвер нового предложения.

Инфраструктура и удобства

В отличие от многих пляжных районов севера острова, Ingleses фактически функционирует как самостоятельный небольшой город — с полным набором городской инфраструктуры, а не только сезонными сервисами.

РЕАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, НЕ ТОЛЬКО ТУРИСТИЧЕСКАЯ

Open Shopping Ingleses — торговый центр района. Расширение пляжной полосы **завершено в мае 2023 года** — уже готовый, а не планируемый проект. Близость к университетам **UFSC и IFSC** (около 20 минут), с коворкингами и учебными пространствами. В 2025 году в примыкающем районе Rio Vermelho открылась новая муниципальная школа Red Park. Вдоль главной улицы SC-403 — развитая велоинфраструктура.

Этот набор инфраструктуры напрямую поддерживает главный тезис района — не разовый туристический всплеск, а действительно устойчивое место для постоянной жизни, что и объясняет стабильность рынка аренды круглый год.

Аренда и доходность

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$380–570 (~R\$2–3K)	88–92%	5,0–5,5%
Краткосрочная (Airbnb)	\$660–950 (~R\$3,5–5K)	60–75%	7,1–8,0%
Сезонная (дек–фев)	\$1 900–3 200 (~R\$10–17K)	92–97%	—

УСТОЙЧИВОСТЬ К ВАЛЮТНЫМ КОЛЕБАНИЯМ

Рынок Ingleses один из самых стабильных на острове. Долгосрочные арендаторы — местные семьи, работники сферы услуг, удалённые сотрудники. Краткосрочный спрос идёт в первую очередь от бразильских семей (Сан-Паулу, Риу-Гранди-ду-Сул, Парана), ценящих спокойный пляж и семейную атмосферу. Район **меньше зависит от аргентинского туризма**, чем Canasvieiras, что делает его более устойчивым к колебаниям курса реала. Загрузка в межсезонье остаётся солидной — 60%+ — благодаря постоянной резидентной базе.

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	8,2/10
Rental Demand	7,5/10
Liquidity	7,0/10
Lifestyle	7,5/10
Growth	7,0/10
Overall	7,6/10

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

Вердикт Plan B — Ingleses

 **BUY — для стабильного дохода, горизонт 3–7 лет.** Ingleses — самая стабильная и консервативная игра на севере Флорианополиса. При доходности 7,1%, загрузке долгосрочной аренды 88%+ и стабильном росте 9% в год, район предлагает надёжную доходность без волатильности развивающихся рынков.

Лучше всего подходит начинающим инвесторам в Санта-Катарине, которые хотят предсказуемый денежный поток и умеренный рост. Вход от \$85K–104K (~R\$450–550K) за 2BR в домах в 2-3 кварталах от пляжа предлагает лучшее соотношение цена/качество. Близость к Журере (4 км) даёт катализатор роста — по мере роста цен в Журере, Ingleses становится логичной альтернативой.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Ingleses
вашей стратегии стабильного
дохода.

2

Подбор объекта

1-я линия, среднеэтажки 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.