



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный отчёт по Itarema 2026

#1 В БРАЗИЛИИ ПО ЦЕНЕ ЗА М²

Самый быстрый рост в Санта-Катарине, волна застройки Meia Praia
и проект расширения пляжа на R\$60 млн.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Итапема обошла Балнеариу-Камбориу и стала самым дорогим жилым рынком Бразилии по цене за квадратный метр — R\$15 226/м² (~\$2,9K/м²) по данным FipeZAP на середину 2026 года.

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

\$2,9K

средняя цена/м²
(~R\$15,2K)

7,2%

средняя доходность

18%

годовой рост

70K

население

Обзор рынка

Город с населением 70 000 человек показывает самый быстрый рост недвижимости в Санта-Катарине — 18% годового роста и +28–30% вариации цены за последние 12 месяцев (более широкий разброс по типам недвижимости, не только индекс).

Рост движим волной застройки **Meia Praia** — 5-километровым прибрежным коридором люксовых высоток, новой инфраструктурой и расширяющимися удобствами. Итапема повторяет траекторию роста ВС 2016 года, но с большим количеством свободной земли и более быстрой кривой удорожания.

География и локация

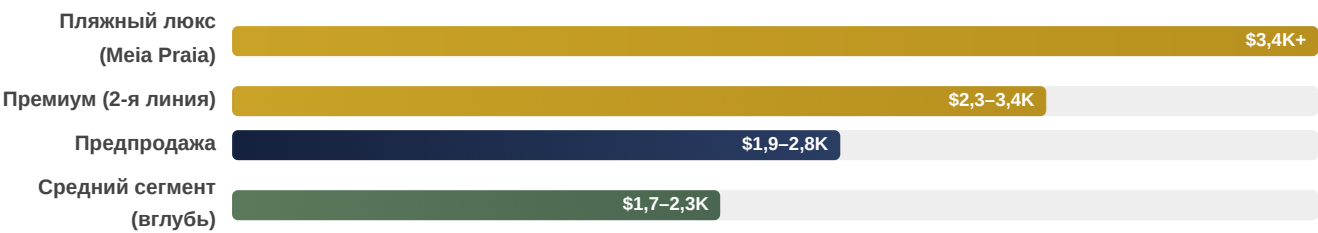
Центральное побережье Санта-Катарины, примерно 70 км к северу от Флорианополиса и 10 км к югу от Балнеариу-Камбориу. Итапема занимает прибрежную полосу между Атлантическим океаном и хребтом Серра-ду-Мар. Ключевой район — Meia Praia («Половина пляжа»), 5-километровый прибрежный коридор вдоль всей городской застройки. Доступ по трассе BR-101, инфраструктуру побережья улучшает проект расширения пляжной полосы Meia Praia (см. раздел ниже).

Население и демография

Около 70 000 постоянных жителей, город быстро рос последнее десятилетие за счёт внутренней миграции и застройки. Сезонное население достигает 200 000+ летом. Город привлекает покупателей из Сан-Паулу, Риу-Гранди-ду-Сул, Параны и всё больше из-за рубежа (Аргентина, Европа, США). Демография смещена к семьям верхнего среднего и высокого дохода, ищущим вторую недвижимость или инвестиции. Растёт число удалённых сотрудников и пенсионеров, переехавших на постоянной основе.

Анализ цен на недвижимость

Цена за м² по сегментам



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Пляжный люкс (Meia Praia)	\$3,4K+ (~R\$18K+)	\$470K+ (~R\$2,5M+)	HNWI, люкс-покупатели
Премиум (Meia Praia, 2-я линия)	\$2,3–3,4K (~R\$12–18K)	\$291K+ (~R\$1,5M+)	Инвесторы верхнего среднего класса
Средний сегмент (вглубь)	\$1,7–2,3K (~R\$9–12K)	\$146K+ (~R\$750K+)	Семьи, первая покупка
Предпродажа	\$1,9–2,8K (~R\$10–15K)	\$194K+ (~R\$1M+)	Инвесторы роста

Крупный катализатор: расширение пляжа Meia Praia

R\$60M

объём проекта (50/50 муниципалитет/штат)

до 46,8%

потенциальное удорожание прибрежной недвижимости

4 мес.

срок строительства, старт август 2026

Проект расширения пляжной полосы Meia Praia — не концепция, а разрешённая и профинансированная инициатива. Экологическая лицензия на установку (LAI) уже выдана Институтом окружающей среды Санта-Катарины (май 2026). Проект предусматривает укладку 416–498 тысяч м³ песка вдоль 4,75 км побережья, с расширением пляжной полосы на 20–60 метров.

ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО УДОРОЖАНИЯ — НЕ МАРКЕТИНГ, А РАСЧЁТ ЗАСТРОЙЩИКА

По методике консалтинговой компании Appraisal Institute, расширение пляжной полосы даёт до 2,6% удорожания недвижимости на каждые 10% прироста ширины пляжа. Застройщик Edify применил эту методику к реалиям Итапемы и получил оценку: пляжная недвижимость может подорожать **до 46,8%** после завершения расширения. СМИ уже называют это потенциальным фактором, который окончательно закрепит за Итапемой статус самого дорогого рынка недвижимости Бразилии по цене за м².

Строительство стартует в августе 2026 года (после окончания периода нереста рыбы) и должно завершиться за 4 месяца — до начала летнего туристического сезона.

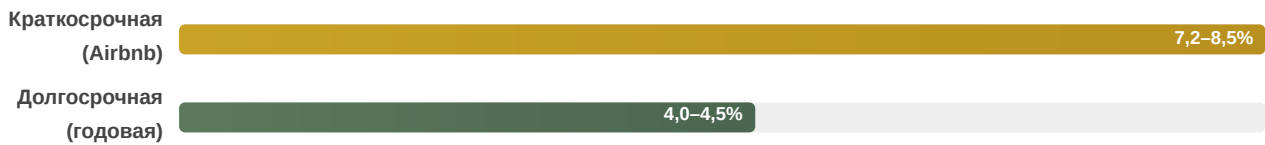
Рыночная динамика

Итапема переживает бум люксовой застройки. Meia Praia превращается из тихого пляжа в коридор высоток с курортными удобствами, видом на океан и премиальной отделкой.

Ключевые драйверы роста: (1) территориальная экспансия всё ещё продолжается — в отличие от зрелого ВС, у Итапемы есть куда расти; (2) проект расширения пляжной полосы повышает ценность прибрежной недвижимости; (3) спрос от покупателей, вытесненных из рынка ВС ценами от R\$15K+/м²; (4) активный маркетинг на состоятельных покупателей из других штатов. По оценке рыночных аналитиков, люксовый сегмент находится в состоянии «быстро ускоряющейся годовой переоценки». Сделки закрываются в среднем на 6–8% ниже запрашиваемой цены.

Аренда и застройщики

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$470–750 (~R\$2,5–4K)	—	4,0–4,5%
Краткосрочная (Airbnb)	\$850–1 500 (~R\$4,5–8K)	80–85%	7,2–8,5%
Сезонная (дек–фев)	\$2 300–4 700 (~R\$12–25K)	92–97%	—

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

Активные застройщики: крупные застройщики Санта-Катарины (15+, прибрежная застройка Meia Praia, люксовые башни на 100–300 юнитов, ультра-премиум), региональные застройщики (экспансия вглубь территории, среднеэтажные кондо на 40–80 юнитов, средне-премиальный сегмент), застройщики из SP/RJ (новые проекты, люксовые запуски, премиум).

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	9,0/10
Rental Demand	8,0/10
Liquidity	7,0/10

Lifestyle	7,5/10
Growth	9,0/10
Overall	8,6/10

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

Вердикт Plan B — Itapema

✅ **STRONG BUY** — топ-пик роста на 2026 год, горизонт 3–7 лет. Итапема — наш главный выбор на рост капитала: подтверждённый статус #1 по цене за м² в стране (R\$15 226/м²), рост 18% в год (+28–30% за последние 12 месяцев по более широкому кругу сделок). Рынок повторяет путь ВС десять лет назад — ранняя стадия развития, свободная земля, сильный пайплайн катализаторов. Вход \$146K–291K (~R\$750K–1,5M) за 2BR на Meia Praia даёт исключительный потенциал роста.

Практическая рекомендация: покупайте на стадии предпродажи для максимального роста стоимости, либо готовые юниты — для немедленного дохода от аренды. Объекты рядом с обновлённой пляжной полосой (после завершения проекта расширения) получают наиболее сильный рост стоимости.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), Prefeitura de Itapema, Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA).

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Итапема
вашей стратегии роста капитала.

2

Подбор объекта

Пляжный люкс, премиум или
предпродажа на Meia Praia.

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), Prefeitura de Itapema, Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.