



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный гид по Jurerê Internacional 2026

САМЫЙ ПРЕСТИЖНЫЙ АДРЕС САНТА-КАТАРИНЫ

Спланированное сообщество класса люкс, мастер-план Habitasul,
самые высокие цены и ликвидность в штате.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Jurerê Internacional — спланированное люксовое прибрежное сообщество на северном берегу острова Санта-Катарина, повсеместно признанное самым престижным адресом недвижимости на юге Бразилии.

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

\$4,1K

средняя цена/м² (~R\$22K)

5,2%

доходность от аренды

12%

годовой рост

~3K

постоянных жителей

Обзор рынка

Создан более 30 лет назад группой Habitasul как туристически-ориентированная застройка по единому мастер-плану, район сочетает люксовые частные дома, престижные кондоминиумы и гостиничную недвижимость (резорты, пляжные клубы, отели). Известен своими состоятельными резидентами, архитектурой от именитых бюро, пляжными клубами и летней светской жизнью.

Земля дефицитна и строго регулируется — это делает Jurerê Internacional одним из самых эксклюзивных и устойчивых люксовых рынков Латинской Америки.

География и локация

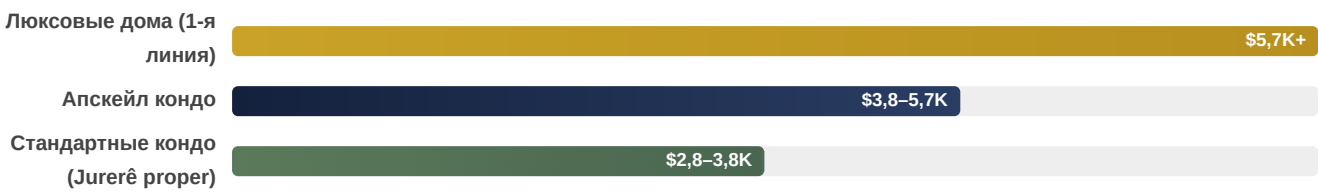
Северный берег острова Санта-Катарина, примерно 20 км от центра Флорианополиса и 16 км от аэропорта Эрсилиу-Лус. Занимает восточную часть более широкого района Журере, с прямым выходом к пляжу и спланированной сеткой улиц, парков и коммерческих зон. Ограничен Атлантическим океаном с востока и природными дюнами пляжа Журере с запада.

Население и демография

Очень малое постоянное население — около 3000 человек или менее, из-за низкой плотности застройки частными домами. Сезонное население резко растёт летом — тысячи владельцев второй недвижимости, туристов и работников гостиничной сферы. Район известен как летнее направление для элиты Флорианополиса, бразильских знаменитостей и состоятельных гостей из Сан-Паулу, Аргентины и Европы. Демография преимущественно состоятельная, медианный доход домохозяйств значительно выше среднего по стране.

Анализ цен на недвижимость

Цена за м² по сегментам внутри Jurerê Internacional



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Люксовые дома (1-я линия)	\$5,7K+ (~R\$30K+)	\$1,9M+ (~R\$10M+)	HNWI, знаменитости
Апскейл кондо	\$3,8–5,7K (~R\$20–30K)	\$380K+ (~R\$2M+)	Инвесторы высшего класса
Стандартные кондо (Jurerê proper)	\$2,8–3,8K (~R\$15–20K)	\$226K+ (~R\$1,2M+)	Верхний средний класс
Аренда (долгосрочная)	—	от \$1900/мес (~R\$10K)	Экспаты, руководители

МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ СНОСКА — СВЕРКА С НАШЕЙ СТАТЬЕЙ ПРО СТРАТЕГИЮ 2026-2027

В отдельной статье про стратегию рынка мы приводили данные Alphaplan/Sinduscon, где «Журере» (~R\$28,6K/м²) и «Журере Интернасьонал» (~R\$33K/м²) фигурируют как два **отдельных** района. Здесь же — три яруса **внутри самого** Jurerê Internacional, от «Jurerê proper» (\$2,8–3,8K) до пляжного люкса (\$5,7K+). Это разные системы сегментации одной и той же территории, не противоречие: наш анализ и FipeZap группируют по типу недвижимости внутри единого мастер-плана, Alphaplan/Sinduscon — по географическим суббрендам.

Рыночная динамика

Jurerê Internacional живёт по совершенно другой логике, чем остальной Флорианополис. Цены движимы тремя факторами: дефицитом (ограниченная прибрежная земля), ценностью бренда (само имя «Журере» несёт премиальный статус) и лайфстайл-спросом (пляжные клубы, безопасность, эксклюзивность).

УСТОЙЧИВОСТЬ, ПРОВЕРЕННАЯ КРИЗИСОМ

Рынок устойчив к спадам — даже во время рецессии в Бразилии 2015–2016 годов цены в Журере держались стабильно. Новое предложение крайне ограничено из-за экологических регуляций и мастер-плана Habitasul. Большинство сделок — перепродажи существующих объектов, а не новое строительство. Район переживает тренд на модернизацию — старые дома сносят и отстраивают заново в современной архитектуре.

Аренда и застройщики

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$1 900–3 800 (~R\$10–20K)	75–80%	3,5–4,0%
Краткосрочная (люкс Airbnb)	\$3 800–7 500 (~R\$20–40K)	40–55%	4,5–5,5%
Сезонная (дек–фев)	\$7 500–15 000 (~R\$40–80K)	90–100%	—

Рынок аренды здесь не столько про доходность, сколько про покрытие расходов на содержание второго дома. В декабре-феврале объекты сдаются по ставке в 3-5 раз выше межсезонной, часто забронированы за месяцы вперёд.

Активные застройщики: Habitasul Group (мастер-девелопер, 30+ лет, оригинальный план района), индивидуальные архитекторы (кастомные дома, люкс, эко-устойчивые проекты), бутик-застройщики (инфилл-кондо, небольшие люксовые проекты на 10-20 юнитов, ультра-премиум).

Инфраструктура и удобства

Jurerê Open (открытый торговый центр с ресторанами и магазинами), несколько пляжных клубов (P12, Сосо Vambuí и другие), парки, детские площадки, круглосуточная охрана. В районе есть супермаркет, аптека, медицинская клиника. Habitasul поддерживает ландшафт, навигацию и общественные пространства на высоком уровне.

Район подключён к автобусной сети Флорипы, но большинство жителей передвигаются на машине. Главное ограничение — удалённость от центра (30–40 минут) и отсутствие рядом крупных больниц или университетов.

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	9,0/10
Rental Demand	6,5/10
Liquidity	9,0/10
Lifestyle	9,5/10
Growth	8,5/10
Overall	8,7/10

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

Вердикт Plan B — Jurerê Internacional

✓ BUY — для сохранения капитала и престижа, горизонт 5+ лет. Jurerê Internacional — самый престижный адрес Санта-Катарины и один из самых устойчивых люксовых рынков Латинской Америки. При ограниченном предложении земли, сильной ценности бренда и стабильном спросе высокодоходной аудитории — это инструмент сохранения капитала со стабильным ростом 12% в год.

Вход от \$226K (~R\$1,2M+) за кондо или \$1,9M+ (~R\$10M+) за дом на первой линии делает район недоступным для большинства инвесторов, но для состоятельных покупателей это лучшее сочетание лайфстайла, статуса и долгосрочной защиты капитала на юге Бразилии. Это не инструмент для денежного потока — это актив престижа и сохранения капитала.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Jurerê
вашей стратегии сохранения
капитала.

2

Подбор объекта

Люксовые дома, апскейл или
стандартные кондо внутри
района.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbiievskikh@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.