



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Прогноз рынка недвижимости Санта- Катарины 2027

SANTA CATARINA REAL ESTATE MARKET OUTLOOK

Цены по районам, ключевые тренды и риски — с опорой на данные
FipeZap, Alphaplan/Sinduscon и отраслевую аналитику Brain.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL
SANTA CATARINA, BRAZIL
CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

Санта-Катарина остаётся самым быстрорастущим рынком недвижимости Бразилии — драйверы: инфраструктурные инвестиции, рост технологического сектора и приток иностранных покупателей. Этот прогноз охватывает ключевые ожидания на 2027 год по всем основным зонам инвестирования, с опорой на данные FipeZap, Alphaplan/Sinduscon и отраслевой аналитики Brain.

12%

прогнозируемый рост рынка

\$4,2Bn

объём рынка

85+

активных проектов

18%

рост иностранных покупателей

Ключевые катализаторы на 2027 год

- Расширение аэропорта Эрсилиу-Лус** — новые международные маршруты, удвоение пропускной способности.
- Улучшение трассы BR-101** — более быстрое сообщение между Балнеариу-Камбориу, Итапемой и Порту-Белу.
- Рост технологического сектора** — 300+ стартапов, крупные компании переезжают во Флорианополис.
- Виза цифрового кочевника Бразилии** — рост присутствия иностранцев и спроса на аренду.

Прогноз цен по районам на 2027 год

Курс: 1 USD = R\$5,15 (унифицировано с остальными материалами Plan B).

Район	Цена/м² 2026	Прогноз 2027	Рост	Оценка
Итапема	\$2,9K (R\$14,9K)	\$3,4K (R\$17,6K)	+18%	Very Bullish
Журере Интернасьонал	\$4,1K (R\$21,1K)	\$4,6K (R\$23,7K)	+12%	Bullish
Порту-Белу	\$1,6K (R\$8,2K)	\$1,8K (R\$9,3K)	+14%	Positive
Лагоа (Флорипа)	\$2,4K (R\$12,4K)	\$2,6K (R\$13,4K)	+10%	Steady
Кампече	\$1,7K (R\$8,8K)	\$1,9K (R\$9,8K)	+11%	Positive
Инглезес	\$2,0K (R\$10,3K)	\$2,2K (R\$11,3K)	+9%	Steady
Ранчо-Кеймаду	\$660 (R\$3,4K)	\$750 (R\$3,9K)	+12%	Emerging
Балнеариу-Камбориу	\$2,9K (R\$15K)	См. раздел ниже — смена лидера на побережье		

Особый случай: Балнеариу-Камбориу — смена лидера

Долгие годы ВС был безусловным лидером по цене за м² в Бразилии — с 2022 года держал первое место в рейтинге FipeZap. В мае 2026 года это изменилось: **Итапема впервые обошла ВС** — R\$15 226/м² против R\$15 215/м², разница минимальна (R\$11), но символична.

НЕ ПАДЕНИЕ, А СМЕНА ФОРМЫ РЫНКА

Земли под новую застройку в ВС почти не осталось, и город смещается в сегмент ультра-люкса: средний чек проданного объекта вырос на **15%** и достиг **R\$2,19 млн** — выше, чем в Сан-Паулу (R\$895,9K) и Куритибе (R\$734,5K). Знаковый пример — Senna Tower: 550 метров высоты, юниты от R\$28 млн, VGV проекта — R\$8,5 млрд.

Практический вывод: ВС остаётся зрелым, ликвидным рынком, но с исчерпанной землёй под массовую застройку. Итапема и Порту-Белу — там, где сейчас формируется темп роста, за счёт более гибкого генплана и доступной земли.

Ключевые инвестиционные тренды на 2027 год

1

Сдвиг к покупке на стадии предпродажи

60% обращений новых покупателей в 2026 году касались объектов вне плана — за счёт цены и беспроцентной рассрочки.

2

Миграция удалённых сотрудников

15 000+ ежегодно во Флорианополис — спрос на долгосрочную аренду в Лагоа, Центре, Кампече. Средний срок пребывания 6–18 месяцев.

3

Рост эко-люкса в Порту-Белу

Расширение Beto Carrero World, новые гольф-сообщества, требования к устойчивому строительству.

4

Итапема как «новый ВС»

Повторяет траекторию ВС 2016 года — теперь подтверждено фактическим переходом национального лидерства по цене за м².

5

Валютное преимущество

Ослабление реала создаёт выгодные точки входа — 15–25% преимущества в покупательной способности для покупателей из США/Европы.

Национальный контекст — что говорит отраслевая аналитика

По оценке **Brain Inteligência Estratégica** (общенациональный прогноз на 2026), спрос на рынке недвижимости Бразилии продолжает опережать предложение, а цены растут быстрее официальной инфляции (IPCA) и индекса стоимости строительства (INCC). В сегменте люкс и супер-люкс — тренд на меньшие площади с фокусом на качество и локацию, что напрямую совпадает с тем, что происходит в Санта-Катарине.

Методология квартальных отчётов по рынку Балнеариу-Камбориу (партнёрство **Alphaplan Inteligência em Pesquisas** и Órulo, при поддержке Sinduscon) фиксирует данные по запасу объектов, VGV, количеству объектов в стройке и на предпродаже — детальная статистика, которая объясняет структурные тренды выше.

Риски, которые стоит учитывать

Риск	Вероятность	Влияние	Как снизить
Волатильность реала	Высокая	Средняя	Диверсифицировать момент входа, хеджировать валюту
Переизбыток предложения в ВС	Средняя	Средняя	Фокус на районах с реальным спросом на аренду
Задержки строительства	Средняя	Низкая	Выбирать застройщиков с подтверждённой историей
Изменение процентных ставок	Низкая	Средняя	Покупка на предпродаже фиксирует цену
Экологическое регулирование	Низкая	Высокая	Покупать в уже согласованных проектах

Прогноз Plan B на 2027 год

Мы сохраняем позитивный (bullish) прогноз по рынку недвижимости Санта-Катарины на 2027 год. Сочетание инфраструктурных инвестиций, роста технологического сектора, международной миграции и валютного преимущества формирует убедительный инвестиционный кейс. Ключевые рекомендации: ранний вход в Итапему, диверсификация по районам Флорианополиса, рассмотрение покупки на предпродаже для максимального потенциала роста. Целевой диапазон роста — 12–18% в развивающихся районах, 8–12% в зрелых рынках.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: Índice FipeZap (2026), Alphaplan Inteligência em Pesquisas / Sinduscon, Brain Inteligência Estratégica. Прогнозные цифры — оценки, фактические результаты могут отличаться.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, какие районы и стратегии соответствуют вашим целям.

2

Анализ рынка

Подбор объектов с учётом актуальной динамики цен и рисков.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации — полное сопровождение.

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), Alphaplan Inteligência em Pesquisas / Sinduscon, Brain Inteligência Estratégica. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.