



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный отчёт по Porto Belo 2026

ЭКО-ЛЮКС НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Растущий эко-люкс рынок на туристическом коридоре Beto Carrero
— цены, доходность, риски и вердикт Plan B.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Эко-люкс прибрежный рынок — R\$12–18K/м² в среднем (полный диапазон R\$6–25K по сегментам), рост 14% в год, туристический коридор Beto Carrero, природо-ориентированная застройка.

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

\$2,3K

средняя цена/м² (~R\$12K)

6,8%

доходность от аренды

14%

рост в год

25K

население

Обзор рынка

Porto Belo — развивающееся направление эко-люкса на центральном побережье Санта-Катарины, между Итапемой и Бомбиньясом. Муниципалитет с населением 25 000 человек сочетает нетронутые пляжи, заповедники Атлантического леса и растущий портфель люксовых закрытых посёлков.

Porto Belo выигрывает от расположения на «туристическом коридоре», включающем Beto Carrero World (крупнейший тематический парк Латинской Америки, в 15 км, 1,5 млн+ посетителей в год), круизные терминалы в Итажаи и растущие рынки недвижимости Итапемы и Балнеариу-Камбориу.

География и локация

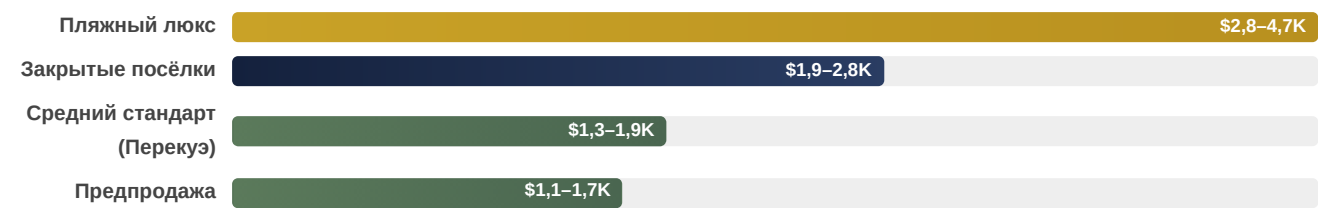
Центральное побережье Санта-Катарины, примерно 60 км к северу от Флорианополиса и 20 км к югу от Балнеариу-Камбориу. Доступ по трассе BR-101 и прибрежной дороге SC-411. Наиболее развитый пляжный район — Balneário Perequê. Территория окружена заповедниками Атлантического леса со значительными экологическими ограничениями плотной застройки — это фактически защищает стоимость недвижимости, ограничивая предложение.

Население и демография

Около 25 000 постоянных жителей, сезонное население удваивается летом. Рост муниципалитета — 3–4% в год, за счёт внутренней миграции. Демография смещена к семьям и пенсионерам, ценящим более тихий, природо-ориентированный лайфстайл. Летний приток включает значительное число посетителей парка, пассажиров круизов и внутренних туристов.

Анализ цен на недвижимость

Цена за м² по сегментам



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Пляжный люкс	\$2,8–4,7K (~R\$15–25K)	\$291K+ (~R\$1,5M+)	Люкс-покупатели, HNWI
Закрытые посёлки	\$1,9–2,8K (~R\$10–15K)	\$146K+ (~R\$750K+)	Семьи верхнего среднего класса
Средний стандарт (Перекуэ)	\$1,3–1,9K (~R\$7–10K)	\$78K+ (~R\$400K+)	Инвесторы, первая покупка
Предпродажа	\$1,1–1,7K (~R\$6–9K)	\$58K+ (~R\$300K+)	Инвесторы роста

О ДИАПАЗОНЕ ЦЕН

Заявленная средняя \$2,3K/м² охватывает широкий разброс — от предпродаж (\$1,1K) до пляжного люкса (\$4,7K). Сегмент «Средний стандарт (Перекуэ)» — самый распространённый и наиболее сопоставимый с оценкой R\$8,5K/м², которая использовалась в наших более общих обзорах рынка Санта-Катарины (Outlook 2027, Best Areas).

Крупный катализатор: Beto Carrero World — расширение на R\$2 млрд

R\$2Bn

заявленный объём инвестиций в расширение

5M

целевой турпоток в год (сейчас 2,7M)

3

новые тематические зоны + гостиничный комплекс

Крупнейший тематический парк Латинской Америки, расположенный в 15 км от Porto Belo, объявил план расширения на **R\$2 миллиарда** — три новые тематические зоны и гостиничный комплекс из трёх отелей (~200 номеров каждый), интегрированный в парк.

НЕ КОНЦЕПЦИЯ, А ОБЪЯВЛЕННЫЙ И СТРУКТУРИРОВАННЫЙ ПЛАН

Среди подтверждённых проектов — зона Губки Боба в партнёрстве с Paramount (крупнейшая в мире зона, посвящённая персонажу, к 2028 году) и зона Галинки Пиньядинья (2026 год). Цель парка — удвоить турпоток с **2,7 млн до 5 млн** посетителей в год в течение пяти лет, а штат — с 2 000 до 4 000 сотрудников к 2030 году. По словам CEO парка Алекса Мурада: «Мы думаем о будущем парка на следующие 5, 10 лет и дальше».

Для Porto Belo, находящегося на «туристическом коридоре» рядом с парком, это означает структурный рост турпотока и, соответственно, спроса на краткосрочную аренду и недвижимость — на годы вперёд, а не разовый эффект.

Рыночная динамика

Porto Belo находится на ранней-средней стадии своего цикла роста. Цены на 30–40% ниже, чем в Балнеариу-Камбориу, и на 20–30% ниже, чем в Итапеме — это создаёт значительный потенциал роста по мере развития района.

Район привлекает эко-ориентированных застройщиков, строящих устойчивые проекты, интегрированные в природу. Земля у побережья становится всё более дефицитной из-за экологических ограничений, что сдерживает предложение и поддерживает рост цен. Ожидаемая номинальная переоценка — 8–12% в год до 2026 года.

Аренда и застройщики

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$280–470 (~R\$1,5–2,5K)	—	4,0–4,5%
Краткосрочная (Airbnb)	\$470–750 (~R\$2,5–4K)	75–80%	6,8–7,5%
Сезонная (дек–фев)	\$1 300–2 300 (~R\$7–12K)	85–92%	—

Сезонный показатель — пиковый доход в высокий сезон (декабрь–февраль), не годовая доходность.

Активные застройщики: эко-люкс застройщики (закрытые посёлки, устойчивые проекты на 50–100 юнитов, премиум), региональные застройщики (Balneário Perequê, среднеэтажные дома на 30–60 юнитов, средний стандарт), бутик-застройщики (природо-интегрированные, эко-кондо на 15–30 юнитов, премиум).

Plan B Investment Score

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

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

Вердикт Plan B — Porto Belo

 **BUY — для эко-люкса + роста, горизонт 5–7 лет.** Porto Belo сочетает эко-люкс с сильным потенциалом роста. При ценах на 30–40% ниже Балнеариу-Камбориу, район предлагает значительный потенциал роста по мере развития. Расширение Beto Carrero World на R\$2 млрд даёт уникальный, структурный драйвер спроса на аренду, которого нет на других пляжных рынках Санта-Катарины. Вход от \$78K–146K (~R\$400–750K) в закрытых посёлках предлагает лучшее соотношение риск/доходность. Лучше всего подходит любителям природы, покупателям второй недвижимости и эко-ориентированным инвесторам, готовым принять более низкую ликвидность ради качества лайфстайла.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Porto Belo
вашей стратегии.

2

Подбор объекта

Закрытые посёлки, пляжный люкс
или предпродажа.

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.