



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Инвестиционный отчёт по Rancho Queimado 2026

ГРАНИЦА БУДУЩЕГО

Сельский люкс, самый прохладный климат в Санта-Катарине и потенциал краткосрочной аренды для премиальных объектов.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

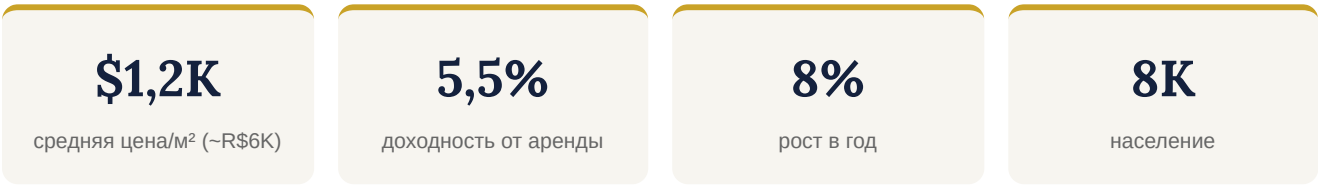
SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

R\$5 000–7 000/м² за дома в закрытых посёлках, сельский люкс, потенциал под краткосрочную аренду и самый прохладный климат в Санта-Катарине.

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



Обзор рынка

Ранчо-Кеймаду — самый доступный вход в недвижимость Санта-Катарины и растущее направление «сельского люкса». Расположен в глубине материка от Флорианополиса, в регионе Серра, муниципалитет с населением 8 000 человек предлагает более прохладный климат (в среднем 18°C против 25°C на побережье), горные пейзажи и растущий портфель закрытых посёлков и загородных усадеб.

Район позиционируется как направление для отдыха выходного дня и вторая недвижимость для жителей Флорианополиса и гостей, ищущих природу, спокойствие и горный лайфстайл.

География и локация

Регион Серра, примерно 50 км вглубь от Флорианополиса и 30 км от Сан-Жозе. Доступ по трассе SC-433, 45 минут на машине от центра Флорипы. Муниципалитет находится на высоте 500–700 метров, что даёт более прохладный климат, чем на побережье. Территория окружена заповедниками Атлантического леса, реками и горными пейзажами.

Население и демография

Около 8 000 постоянных жителей, небольшое, но растущее число владельцев второй недвижимости и удалённых сотрудников. Демография смещена в сторону семей и пенсионеров, ценящих прохладный климат и сельский уклад. Сильные аграрные традиции (яблоки, виноград, ремесленные продукты) добавляют району характера.

Анализ цен на недвижимость



Сегмент	Цена/м²	Вход (2BR)	Профиль покупателя
Дома в закрытых посёлках	\$1,0–1,3K (~R\$5–7K)	\$291K+ (~R\$1,5M+)	Лайфстайл-покупатели
Усадьбы (5+ га)	\$0,8–1,1K (~R\$4–6K)	\$485K+ (~R\$2,5M+)	HNWI, сельский люкс
Обычные дома (город)	\$0,6–0,9K (~R\$3–5K)	\$97K+ (~R\$500K+)	Локальные покупатели
Земля (за гектар)	—	R\$100–200K/га (~\$19–39K)	Застройщики, фермеры

Рыночная динамика

Ранчо-Кеймаду — нишевый рынок, движимый лайфстайл-спросом, а не спекуляцией. Сегмент закрытых посёлков (например, Condomínio Verdes Colinas) привлекает покупателей, ищущих сельский люкс с современными удобствами.

STR-ПОТЕНЦИАЛ ПРЕМИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Топовые дома в закрытых посёлках приносят от **\$60 000+/год** при загрузке **55%** и ставке **\$310/ночь**. Рынок низколиквидный — мало сделок, ограниченный пул покупателей — но цены стабильны или умеренно растут (+5–10% в год).

Район выигрывает от близости к Флорианополису (45 минут) и растущего тренда удалённой работы, позволяющего жить за городом.

Крупный катализатор: Alpes Catarina — крытый горнолыжный курорт

R\$1,5Bn

заявленный объём инвестиций

500м

длина крытой трассы — крупнейшей в Америках

800K м²

площадь туристического района Boa Vista

В Rancho Queimado утверждён и находится в стадии реализации проект **Alpes Catarina** — крытый горнолыжный комплекс, который заявлен как крупнейшая крытая горнолыжная трасса в Северной и Южной Америке (500 метров). Проект — часть более крупного туристического района **Boa Vista** площадью около 800 000 м², включающего отели, рестораны, пивоварню, винодельню, коммерческие площади и жилые виллы.

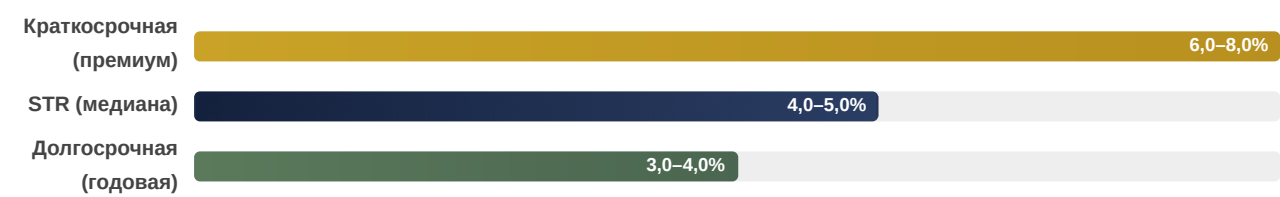
СТАТУС ПРОЕКТА — НЕ КОНЦЕПЦИЯ, А УТВЕРЖДЁННЫЙ ПЛАН

Генплан муниципалитета уже **утверждён**, застройщик — Grupo NOWA (специализация — недвижимость высокого класса). Первая жилая деревня комплекса должна выйти в стройку уже в **2026 году**, при условии завершения экологических согласований. Город уже располагает смотровой площадкой Serra da Boa Vista — крупнейшей панорамной стеклянной платформой штата, которая работает как ранний магнит турпотока.

Для инвестора это означает: Rancho Queimado — не просто нишевый лайфстайл-рынок сегодня, а территория с заявленным крупным катализатором, способным кардинально изменить турпоток и спрос на недвижимость в горизонте нескольких лет. Проект такого масштаба (R\$1,5 млрд) в муниципалитете с населением всего 8 000 человек — потенциально трансформационное событие для локального рынка недвижимости.

Аренда и застройщики

Валовая доходность по типу аренды



Тип аренды	Доход/мес	Загрузка	Валовая доходность
Долгосрочная (годовая)	\$190–380 (~R\$1–2K)	—	3,0–4,0%
Краткосрочная (Airbnb, премиум)	\$2 300–4 700 (~R\$12–25K)	60–70%	6,0–8,0%
STR (медиана)	\$850–1 300 (~R\$4,5–7K)	40–55%	4,0–5,0%

Активные застройщики: застройщики закрытых посёлков (район Verdes Colinas, дома от 560м², премиальный сегмент), застройщики усадеб (сельская недвижимость от 5 га, ультра-премиум), локальные застройщики (центр города, обычные дома, бюджетный сегмент).

Plan B Investment Score

Метрика	Оценка
Investment	7,5/10
Rental Demand	5,5/10
Liquidity	5,0/10
Lifestyle	8,0/10

Growth	6,5/10
Overall	7,0/10

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

Вердикт Plan B — Rancho Queimado

⚠ CONSIDER — для лайфстайла + STR, горизонт 7+ лет. Ранчо-Кеймаду — нишевая лайфстайл-игра с потенциалом краткосрочной аренды для премиальных объектов. При входе от \$291K (~R\$1,5M+) за дом в закрытом посёлке, район доступен для покупателей, ищущих сельский люкс. Топовые STR-объекты приносят \$60K+/год при загрузке 55% — конкурентная доходность, если удастся обеспечить премиальный объект. Рынок низколиквиден, поэтому инвестировать стоит, только если вы готовы к горизонту от 7 лет. Лучше всего подходит лайфстайл-покупателям, которые ценят прохладный климат, горные пейзажи и сельский уклад, с доходом от STR как бонусом.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Rancho Queimado вашей стратегии.

2

Подбор объекта

Закрытые посёлки, усадьбы или локальная недвижимость.

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.