



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Рио, Сан-Паулу или юг Бразилии

ГДЕ НА САМОМ ДЕЛЕ ВЫГОДНЕЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ

Безопасность, цены, рост, доходность и стоимость жизни — три города, честное сравнение по официальным данным Atlas da Violência, FipeZAP и Numbeo.

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

Коротко о главном

Рио-де-Жанейро и Сан-Паулу — два имени, которые знает весь мир. Если человек вообще может назвать город в Бразилии, это почти всегда один из них. Логично, что первый вопрос инвестора звучит так: «Покупать в Рио или в Сан-Паулу?» Но это неправильный вопрос. Правильный — «где на самом деле выгоднее», и ответ на него менее очевиден, чем кажется.

Безопасность — и здесь есть честная неожиданность

По данным Atlas da Violência 2026 (официальная бразильская статистика убийств на 100 тысяч населения, 2024 год):



ЧЕСТНО, БЕЗ СГЛАЖИВАНИЯ

Город заметно безопаснее, чем принято думать, и статистически ближе к южным городам, чем к Рио. Уравнивать их ради красивого «бегите оба на юг» было бы нечестно. А вот Рио — да, статистически заметно опаснее обоих.

Флорианополис при этом остаётся вне конкуренции — почти вдвое безопаснее Сан-Паулу и в 2,5–3 раза безопаснее Рио.

Цены, рост, доходность — по данным FipeZAP

Город	Цена/м²	Рост/12мес	Доходность	Рейтинг из 56
Итапема	\$2,9K	+5,25%	н/д	#1
Балнеариу-Камбориу	\$2,9K	+2,13%	4,2%	#2
Флорианополис	\$2,6K	+8,29%	5,7%	#4
Сан-Паулу	\$2,3K	+3,84%	5,9%	#7
Рио-де-Жанейро	\$2,1K	+4,37%	3,8%	#10

Это не случайность одного города — **три из четырёх лучших позиций рейтинга занимает Санта-Катарина**. Итапема на первом месте, Балнеариу-Камбориу на втором, Флорианополис на

четвёртом. Структурная особенность всего южного побережья, а не разовый успех одной точки на карте.

Итапема стоит отдельного комментария: это преимущественно рынок под **перепродажу**, а не долгосрочную сдачу в аренду (отсюда «н/д» в колонке доходности) — этот город растёт на волне расширения Балнеариу-Камбориу, где земля уже закончилась. Флорианополис при этом растёт быстрее всех по темпу — вдвое быстрее обоих мегаполисов, и делает это стабильно, а не на разовом скачке.

Не только про деньги — почему рынок вообще растёт

Рост юга — не спекулятивный пузырь без причины. Три структурных фактора держат тренд:

Географический дефицит. Остров Флорианополис ограничен географически — под новую застройку доступно всего около 12% территории острова (генплан 2024 года). Аналогичный дефицит прибрежной земли — на всём коридоре Бомбиньяс/Порту-Белу/Балнеариу-Камбориу.

Технологический сектор. Флорианополис — крупнейший ВВП на душу населения среди столиц штатов Бразилии, дом для 900+ технологических компаний. Удалённые работники и цифровые кочевники создают спрос на аренду весь год, а не только в туристический сезон.

Международная доступность. Растущее прямое авиасообщение расширяет пул покупателей — это не изолированный рынок для внутреннего туриста, а всё более интернациональный.

Стоимость жизни — честно, без подгонки под вывод

По данным Numbeo (индекс стоимости жизни, включая аренду), картина не такая однозначная, как хотелось бы:

Рио-де-Жанейро		Флорианополис		Сан-Паулу	
Стоимость жизни	самая низкая	Стоимость жизни	средняя	Стоимость жизни	самая высокая
vs Флорианополис	~4–5% дешевле	vs Сан-Паулу	~8% дешевле	vs Флорианополис	~8% дороже
vs Сан-Паулу	~12% дешевле	vs Рио	~4–5% дороже	vs Рио	~12% дороже

Честный вывод: **Сан-Паулу — самый дорогой из трёх для повседневной жизни**, Рио — самый доступный, Флорианополис — посередине. Это отдельная метрика от цены недвижимости за м² (там Флорианополис дороже Рио) — не путайте «дорого жить» и «дорого купить».

Индекс человеческого развития — та же картина, другими цифрами

Муниципальный индекс человеческого развития (IDHM, официальные данные IBGE/ПРООН, перепись 2010 — последний полный расчёт на уровне городов) подтверждает предыдущие

таблицы независимым способом:

Город	IDHM	Категория
Флорианополис	0,847	Очень высокий — один из лидеров страны
Сан-Паулу	0,805	Очень высокий
Рио-де-Жанейро	0,799	Высокий

Три независимых метрики — безопасность, экономический рост недвижимости, и теперь общий индекс развития — указывают в одну сторону.

Образование — честно: Сан-Паулу здесь объективно сильнее

Здесь нет смысла подгонять факты под общий нарратив. **Сан-Паулу — безусловный лидер Бразилии по высшему образованию:** университет USP (Universidade de São Paulo) — лучший вуз страны и один из сильнейших в Латинской Америке, с огромным выбором специальностей и исследовательской базой. Рио предлагает UFRJ и PUC-Rio — тоже сильные, особенно в гуманитарных и инженерных направлениях.

Флорианополис в этом сравнении не претендует на объём — но **UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina)** занимает прочные позиции в национальных рейтингах, особенно в инженерии и технических специальностях, и именно вокруг неё вырос технологический кластер города. Для семей с детьми школьного возраста инфраструктура международных школ в Флорианополисе меньше, чем в мегаполисах, но растёт вместе с притоком экспатов.

Медицина — у каждого города своя сильная сторона

Честное сравнение частной медицины по трём городам:

Сан-Паулу

Крупнейшая концентрация частных клиник мирового уровня в стране, максимальный выбор узких специалистов, международная аккредитация JCI у ряда госпиталей. Объективно сильнейшая медицинская инфраструктура Бразилии.

Рио-де-Жанейро

Сильная частная медицина с репутацией персонализированного, семейно-ориентированного подхода — нередко упоминается иностранными пациентами именно за качество личного сервиса, в сочетании с расположением у моря.

Флорианополис

Меньше специализированных клиник, чем в мегаполисах, но заметно ниже стоимость, спокойная обстановка, растущая база под запросы иностранных резидентов. Компромисс между ценой и качеством, а не гонка за максимальной инфраструктурой.

Гражданство по праву рождения — факт бразильского права

Бразильская конституция закрепляет принцип **jus soli** — безусловное гражданство по факту рождения на территории страны, независимо от гражданства родителей. Это не льгота «для избранных» — это конституционная норма, действующая для всех, включая иностранцев. Ребёнок, рождённый в Бразилии, становится гражданином автоматически, с правом на второе гражданство (Бразилия признаёт двойное гражданство).

Это также открывает путь к резиденции для родителей — по линии воссоединения семьи, с ускоренной натурализацией через 1 год вместо стандартных нескольких лет. Подробный разбор визовых и миграционных механизмов, включая инвестиционную резиденцию, — в нашей отдельной статье про ВНЖ Бразилии через недвижимость.

С точки зрения выбора города для родов иностранными семьями: Сан-Паулу лидирует по числу специалистов и медицинской инфраструктуре, Рио известен персонализированным частным сервисом, Флорианополис — более низкой стоимостью и спокойной средой при уже достаточной базе частных клиник.

Туризм и пляжи — здесь разрыв самый большой

По программе Blue Flag (международный стандарт качества пляжей — водоочистка, безопасность, экология, сервис) в сезоне 2025/2026 Бразилия получила 60 сертификатов. Распределение по штатам:

Штат	Сертифицированных пляжей/марин
Санта-Катарина	31 — более половины всех в стране
Рио-де-Жанейро	19
Сан-Паулу	4

Это не разовое преимущество — Санта-Катарина держит лидерство стабильно из года в год. При этом Рио остаётся всемирно узнаваемым брендом — Копакабана и Ипанема, карнавал, статус. Это реальный актив для лайфстайл-инвестора, которому важен международный вес адреса. Но по объективному качеству пляжной инфраструктуры и экологии — а это то, что определяет курортную доходность на годы вперёд — юг обходит оба мегаполиса с большим отрывом.

IT-сектор и цифровые кочевники — структурное преимущество юга

Флорианополис не просто «имеет технологические компании» — вокруг технопарка **Sapiens Parque** сложился полноценный кластер, который экономисты называют «бразильской Кремниевой долиной». Это не маркетинговое клише — 900+ технологических компаний и самый высокий ВВП на душу населения среди столиц штатов Бразилии подтверждают это цифрами.

Практическое следствие для инвестора в недвижимость: спрос на аренду в северных районах острова (рядом с технопарком) не падает зимой так, как в чисто туристических зонах — сотрудники технокомпаний живут там круглый год, не только в сезон.

Инфраструктура и связанность с миром

Флорианополис — не курортная деревня в стороне от мира: аэропорт (FLN) превысил **1 миллион международных пассажиров в 2025 году**, прямые рейсы в Буэнос-Айрес, Сантьяго, Лиму, сезонные — в Майами и Лиссабон. **900+ технологических компаний** в городе создают круглогодичный спрос на аренду вне туристического сезона — не только «курорт летом, пусто зимой». Аэропорт Навегантис отдельно обслуживает коридор Камбориу/Итапема/Порту-Белу.

Профили трёх городов — кратко и честно

Рио-де-Жанейро

Самый узнаваемый бренд Бразилии, огромный рынок, самая низкая стоимость жизни из трёх, культурный вес. Минус: заметно более высокая насильственная преступность (статистически) и самая низкая доходность аренды в сравнении (3,8%).

Сан-Паулу

Деловой центр страны, наибольшая ликвидность рынка, лучше репутация по безопасности, чем принято думать. Минус: самая высокая стоимость жизни из трёх, скромный рост цены на недвижимость (+3,84%) относительно юга.

Флорианополис и южный коридор SC

Лучшее сочетание метрик разом: самый безопасный, один из самых быстрорастущих по цене (+8,29%), сопоставимая или более высокая доходность, растущий круглогодичный спрос от IT-сектора. Минус: рынок меньше по объёму — ликвидность при быстрой перепродаже ниже.

Иллюстрация: как разница в темпе роста складывается за 5 лет

Возьмём условную покупку на \$200 000 в каждом городе и применим текущий годовой темп роста (простое компаундирование, без учёта дохода от аренды) — чтобы наглядно показать, как разница в проценте роста превращается в разницу в деньгах за 5 лет:

Город	Темп роста/год	Стоимость через 5 лет	Прирост
Флорианополис	+8,29%	~\$297 000	+\$97 000
Сан-Паулу	+3,84%	~\$241 000	+\$41 000

Рио-де-Жанейро	+4,37%	~\$247 000	+\$47 000
----------------	--------	------------	-----------

ВАЖНАЯ ОГОВОРКА

Это иллюстративный расчёт на основе текущего 12-месячного тренда, спроецированного вперёд простым компаундированием — не гарантия и не прогноз. Реальная динамика зависит от макроэкономики, конкретного объекта и района. Расчёт показывает *механику* того, как разница в проценте роста превращается в разницу в деньгах — не обещание результата.

Даже без учёта арендного дохода — который в Флорианополисе также как минимум сопоставим с мегаполисами (см. таблицу выше) — разница в темпе роста за 5 лет складывается в **более чем двукратную** разницу в приросте капитала между южным побережьем и Рио.

Итоговый scorecard — все параметры разом

Сводное сравнение по 8 параметрам

Параметр	Рио	Сан-Паулу	Флорианополис/юг
Безопасность	Ниже	Средне	Лидер
Рост цены недвижимости	Средне	Ниже	Лидер
Доходность аренды	Ниже	Высокая	Высокая
Стоимость жизни	Ниже всех	Выше всех	Средне
IDHM (развитие)	Высокий	Оч. высокий	Оч. высокий, лидер
Высшее образование	Сильное	Сильнейшее в стране	Нишевое (tech)
Медицина	Сильная, персонал.	Сильнейшая в стране	Компромисс цена/качество
Ликвидность рынка	Высокая	Высочайшая	Ниже

Юг не выигрывает *всё* — ликвидность и глубина медицины/образования объективно выше в мегаполисах. Но для инвестора, чей приоритет — рост капитала, доходность, безопасность и качество жизни, а не максимальный выбор специалистов или мгновенная перепродажа, баланс явно смещён в сторону юга.

Что теряет инвестор, выбирая только по узнаваемости имени

Рио и Сан-Паулу выигрывают по параметру вне таблиц — **ликвидность и размер рынка**. Больше объектов, больше покупателей, проще перепродать быстро. Для крупного капитала или краткосрочной спекуляции это реальный довод. Но если горизонт — не «продать через полгода», а

«инвестировать на годы» — картина меняется в пользу юга практически по всем остальным параметрам.

Что в итоге

Рио и Сан-Паулу остаются крупнейшими и самыми узнаваемыми рынками страны — реальное преимущество для стратегий, завязанных на ликвидность. Но по совокупности параметров среднесрочного инвестора — рост цены, доходность, безопасность, стоимость содержания, круглогодичный спрос — южный коридор Санта-Катарины выигрывает по большинству показателей. Причём не за счёт мифа об одинаковой опасности Рио и Сан-Паулу — а по цифрам роста и доходности, которые юг обходит у обоих.

Информационный материал, не инвестиционная рекомендация. Безопасность — Atlas da Violência 2026. Цены и доходность — Índice FipeZAP, июнь 2026. Стоимость жизни — Numbeo, 2026.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим вашу стратегию — доходность, рост, ликвидность или баланс.

2

Анализ рынка

Подбор районов Санта-Катарины под ваш бюджет и цели.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации — полное юридическое 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. Данные по безопасности — Atlas da Violência 2026. Данные по ценам и доходности — Índice FipeZAP, июнь 2026. Данные по стоимости жизни — Numbeo, 2026. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.