



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Бразилия 2026–2027: рынок больше не движется единым фронтом

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Почему в ближайшие два года разница между инвесторами будет
определяться не страной и не городом, а выбором сегмента.

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

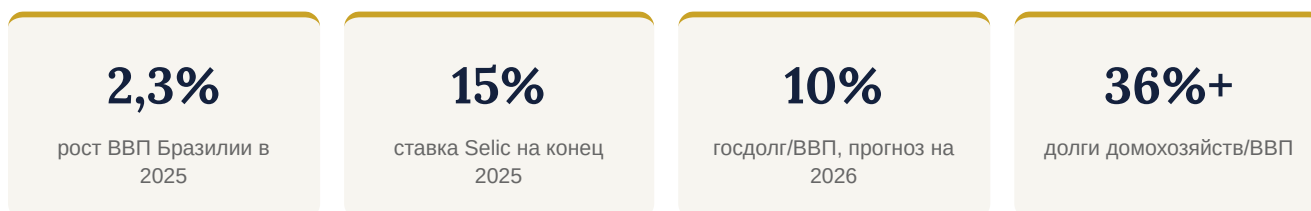
Коротко о главном

Последние несколько лет было легко покупать почти где угодно в Санта-Катарине и почти не ошибаться — рынок рос целиком, как один организм. Это время заканчивается. Дальше цена ошибки будет зависеть не от того, что вы купили «в Бразилии» или «во Флорианополисе», а от того, в каком конкретном сегменте рынка вы оказались.

Экономика 2025-2026 — коротко и по-простому

2025 год бразильская экономика закрыла с ростом ВВП **2,3%** — минимальным темпом со времён пандемии.

Строительный сектор в целом прибавил лишь 0,5%. Базовая ставка Центробанка **Selic** завершила год на уровне 15% годовых — выше, чем ожидали аналитики (14,25%).

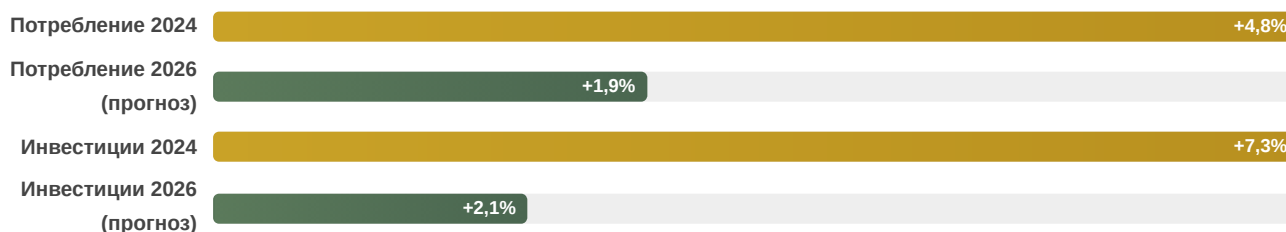


Почему ставка такая высокая, если инфляция не критичная? Простыми словами: государству нужно занимать всё больше денег, а высокая ставка — плата за этот долг. Показатель того, сколько государству нужно занять, называется **NFSP** — в 2026 году он вырастет до 10% ВВП, максимума с пандемийного 2020 года.

2026 год — «гиперстагнация»

Так отраслевые экономисты называют то, что нас ждёт: рост есть, но еле заметный.

Замедление: 2024 vs прогноз на 2026



Даже если Selic снизится с 14,5% до 12-13% в течение года — это не решает проблему для недвижимости. Ставка всё ещё слишком высокая для комфортной ипотеки. Объём ипотечного кредитования — на 19% ниже пика 2021 года. А долги домохозяйств выше 36% ВВП означают, что даже удешевление кредита не сразу вернёт массового покупателя на рынок.

Стройка не сжимается — она перераспределяется

+19,3%

рост запусков проектов за 12 мес.

+4,8%

реальный рост продаж в деньгах

+20,8%

рост в программе доступного жилья

По национальной статистике **ABRINC-Fipe** (отраслевая ассоциация застройщиков + исследовательский институт) запуски новых проектов выросли на 19,3% за год. Звучит отлично — но почти весь этот рост дала государственная программа доступного жилья **Minha Casa Minha Vida** (+20,8%). Сегмент среднего и высокого ценового диапазона в это же время, наоборот, распродают накопленные запасы, а не растёт.

ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗАЖИМАЕТ С ДВУХ СТОРОН

Издержки растут — дорогой доллар удорожает импортные материалы, рабочая сила дорожает. А переложить эти издержки на покупателя сложно — кредит дорогой и малодоступный. Ответ отрасли — не заморозка, а дисциплина: более избирательные запуски, более осторожная политика.

Это не история про бум и не история про спад. Это история про рынок, который перестал двигаться единым фронтом — а значит, средние цифры по стране или даже по городу всё хуже описывают то, что происходит с конкретным объектом. Флорианополис — отличный пример, чтобы увидеть это в деталях.

Один город — три разных мира

Заголовочная цифра по Флорианополису звучит просто: около R\$12,6 тыс./м², рост около 8% за год. Но за этой средней цифрой скрываются три совершенно разных рынка.

Ценовой спектр внутри одного города (R\$/м²)



Разница между самым дорогим и самым доступным сегментом одного города — в 36 раз. Это подтверждают и независимые исследования [Alphaplan](#) (консалтинговая компания, специализирующаяся на исследованиях рынка недвижимости) в партнёрстве с Sinduscon Grande Florianópolis (объединение застройщиков региона).

Норте-да-Илья — рынок уже упёрся в потолок

За 12 лет население района выросло на **61%** — с 92,5 до 149 тысяч человек. Это почти 28% всего населения Флорианополиса. Причины — не только туризм, но и технологический кластер Sapiens Parque и приток удалённых сотрудников.

Но предложения не хватает: всего 42 проекта с 675 юнитами в остатке. Верхний ценовой ярус — Журере Интернасьонал (~R\$33K/м²), Журере (R\$28,6K/м²) — уже торгуется на уровне зрелых прайм-локаций. Дальнейший рост здесь будет упираться в дефицит конкретных участков, а не в спрос.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ СНОСКА

Наши предыдущие материалы по Флорианополису указывали цену Журере Интернасьонал на уровне R\$22 тыс./м² (по данным FipeZap). Цифры Alphaplan/Sinduscon выше — они, судя по всему, разводят «Журере» и «Журере Интернасьонал» как два разных ценовых яруса, тогда как FipeZap даёт единую усреднённую оценку. Обе цифры верны — они измеряют разные вещи.

Континенте и Эстрейто — рынок догоняет сам себя

Здесь другая картина. Более 16,5 тысяч активных компаний создают экономическую базу района. Рост цены за год — около **12,5%**, выше среднего по городу. Это классический профиль догоняющей переоценки вслед за инфраструктурой (новая обходная трасса разгрузила логистику) — но потолок цены здесь ещё далеко не достигнут.

Серра-Катариненсе — рынок только формируется

603 доступные единицы, 15 проектов, самая низкая цена в штате — R\$889-930/м². Это ранняя стадия: люди покупают здесь не ради текущей доходности, а ставя на то, что зимнее туристическое направление превратится в место постоянного и второго проживания. Риск выше, горизонт длиннее — но и потенциал переоценки здесь есть такой, какого уже нет на острове.

Субрынок	Стадия	Инвестиционный тезис
Норте-да-Илья	Упёрся в потолок	Дефицитный прайм, ограниченный апсайд
Континенте-Эстрейто	Догоняет	Переоценка, средний риск
Серра-Катариненсе	Формируется	Высокий риск, длинный горизонт, высокий потенциал

Прежде чем инвестировать — проконсультируйтесь с профессионалами

Смешивать все три сегмента в одном решении под лозунгом «недвижимость в Флорианополисе» — методологическая ошибка. Раньше это было не так заметно, потому что растущий рынок маскировал разницу. При плоском макроцикле 2026-2027 годов эта разница становится решающей.

НАШ СОВЕТ — НЕ ПОЛАГАЙТЕСЬ ТОЛЬКО НА НАШУ ОЦЕНКУ

К похожему выводу — независимо от нас — приходит и **Alphaplan**, авторитетная консалтинговая компания, которая много лет готовит отраслевые исследования рынка недвижимости Санта-Катарины. Их аналитика адресована застройщикам, не инвесторам — и тем ценнее, что вывод совпадает с нашим. Прежде чем принимать решение о серьёзной инвестиции, стоит свериться с независимыми источниками данных — а не только с позицией продавца объекта. Мы можем помочь организовать такую консультацию.

Что это значит для вас

Вопрос «стоит ли инвестировать в Бразилию» в 2026-2027 годах слишком грубый, чтобы быть полезным. Более точный вопрос — в какой стадии находится конкретный субрынок, соответствует ли эта стадия вашему горизонту и готовности рисковать, и подтверждён ли выбор независимыми данными.

Именно на этом уровне детализации — сопоставлении стадий рынка, а не общих трендов страны — и должна строиться инвестиционная стратегия на ближайший цикл.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Источники: MSc Tiago Jung (CEO Alphaplan), «Análise Econômica 2026», презентация для Construsul BC, май 2026; исследования Alphaplan (alphaplanpesquisas.com.br) в партнёрстве с Sinduscon Grande Florianópolis; ABRAINC-Fipe; Índice FipeZap; Banco Central do Brasil.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, какой субрынок соответствует вашему горизонту и профилю риска.

2

Стратегия под сегмент

Подбор объектов исходя из стадии конкретного субрынка, не усреднённого тренда.

3

Независимая проверка

Сверка выбора с данными Alphaplan/Sinduscon, не только позицией продавца.

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: Alphaplan / Sinduscon Grande Florianópolis, ABRAINC-Fipe, Índice FipeZap, Banco Central do Brasil. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.