

أين يربح Airbnb في البرازيل؟

ترتيب المدن: الشراء مقابل الإيجار-لإعادة-التأجير — 2026

دليل المستثمر العربي · يونيو 2026 · سعر الصرف دولار/ريال ≈ 5.2

ملاحظة صدق: أرقام السعر الليلي ونسبة الإشغال والدخل الشهري (AirROI / Airbtics) وأسعار الشراء (FipeZAP) موثقة. أمّا العائد الصافي وهامش الإيجار-لإعادة-التأجير لكل مدينة فهي تقديرات تعتمد على الوحدة والعقد الذي تتفاوض عليه — وهذا بالضبط ما تحسبه استشارة سام. الأرقام لقطات ضمن نطاق (±5-30٪ بين التحديثات).

(1) جدول المدن الموثق (2026)

المدينة	السعر الليلي	الإشغال	دخل شهري	دخل سنوي	سعر الشراء (ريال/م²)	شقة ~50م²	الطابع
بوزيوس	~190\$	33.6%	1,367\$	~16,400\$	—	—	أعلى دخل للوحدة · منتجع موسمي صغير
ريو دي جانيرو	~123\$	41.1%	1,162\$	~13,900\$	10,830	~\$104k	طلب عميق شبه دائم · سوق كبير ومعقد
بالتياريو كامبوريو	~132\$	~35%	~931\$	~11,200\$	14,906	~\$175k -143	«دبي البرازيل» · مكاسب من الارتفاع لا الدخل
ماسيو	~86\$	42.6%	~853\$	~10,200\$	9,836	~\$95k	أعلى إشغال بالبرازيل · مرشّح قوي للأربيتراج
غرامادو	~104\$-76\$	~35-45%	~808\$-1,058\$	~9.7\$-12.7k	—	—	منتجع شتوي · خطر تشيّع مرتفع
فلوريانوبوليس	~122\$	35.1%	~771\$	~9,250\$	12,773	~\$123k	أفضل توازن · رطل رقميون + أرجنتينيون · الصفقة المثبتة
سالفادور	~48\$	~52%	~770\$	~9,000\$	7,972	~\$77k	إشغال عالي ودخول رخيص لكنه متراجع
فورتاليزا	~66\$	42.1%	~622\$	~7,460\$	8,963	~\$86k	إشغال عالي · قيمة في الشمال الشرقي
ساو باولو	~60\$	~39.5%	~508\$	~6,100\$	11,900	~\$114k	أكبر سوق · أقل دخل للوحدة · طلب أعمال دائم

أرخص دخول لعاصمة: ناتال (6,146 ريال/م² ≈ ~\$59k). إيتابيمبا (14,843 ريال/م²) ثاني أغلى مدينة. *إشغال سالفادور تقدير متراجع.

المعيار: متوسط العائد الإيجاري السكني طويل الأمد في البرازيل **5.71٪ (الربع الأول 2026)**. معظم عوائد Airbnb الإجمالية تدور حوله أو دونه عند احتساب سعر الشراء الحقيقي — وهذا جوهر المقارنة التالية.

(2) نمطان للسوق

- أسواق المنتجات عالية السعر (بوزيوس، بالتياريو، غرامادو): أعلى دخل لليلة لكن موسمية حادة وتشيع متزايد؛ الدخل متقطع والمكسب يميل للارتفاع السعري.
- أسواق الإشغال العالي (ماسيو، فورتاليزا، سالفادور، ريو): تملأ ليالٍ أكثر بسعر أقل → تدقق نقدي أثبت، دخول أرخص (عواصم الشمال الشرقي)، وحساب أربيتراج أفضل.

(3) الخلاصة: الإيجار-لإعادة-التأجير يتفوق على الشراء للدخل

الشراء بهدف الدخل ضعيف في كل مكان تقريباً. بالنياريو/إيتايبما الأعلى متراً في البرازيل، ومع ذلك شقة بـ 143-175 ألف دولار تُدخل ~11 ألفاً سنوياً → ~6% إجمالي بالكاد فوق معيار الـ 5.71%، وقبل التكاليف والضريبة (15% اقتطاع لغير المقيم) ورسوم الكونديو والموسمية. وغير المقيم لا يحصل عملياً على تمويل محلي.

الإيجار-لإعادة-التأجير (الأربيتراج) هو محرك الدخل الأقوى: تستأجر طويل الأمد وتعيد تأجيرها قصير الأمد وتلتقط الفارق برأس مال صفر. صفقة سام في فلوريانوبوليس تُدخل ~11 ألف دولار سنوياً بلا رأس مال — تنافس أو تتفوق على عائد شراء شقة بـ 175 ألفاً في بالنياريو. أفضل المدن للأربيتراج: ماسيو، سالفادور، فورتاليزا (شمال شرق) وفلوريانوبوليس (مبته)، وغرامادو القوية لكن الخطرة.

(4) التوصية حسب الميزانية

الميزانية (دولار)	هل يمكن الشراء؟	أفضل خطوة
أقل من 50k	لا شراء واقعي (أرخص شقة عاصمة ~\$59k، والمنتجات +\$143k)	الإيجار-لإعادة-التأجير فقط — كصفقة فلوريانوبوليس، +11 ألفاً سنوياً برأس مال صفر.
50-150k	عواصم أرخص فقط (ناتال ~\$59k، سالفادور ~\$77k، فورتاليزا ~\$86k) حيث العائد ~ معيار 5.7%	أربيتراج في أسواق الشمال الشرقي عالية الإشغال غالباً يتفوق نقداً على الشراء. اشتر فقط إذا أردت سكناً أيضاً.
150k فأكثر	نعم — وحدة متميزة (بالنياريو / فلوريانوبوليس)	العائد ~6% بالكاد يفوق المعيار → اعتبره حفظ رأس مال وارتفاعاً لا دخلاً. اجمعه مع الأربيتراج للتدفق النقدي.

الزبدة: في كل الفئات، الإيجار-لإعادة-التأجير هو محرك الدخل الأفضل؛ والشراء أساساً لعب على الارتفاع السعري عند 150 ألفاً فأكثر.

(5) المخاطر (اقرأها)

- فلتر الكونديو (حكم 7 STJ، مايو 2026): الإيجار قصير الأمد يحتاج موافقة ثلثي الملاك — تحقق من لائحة المبنى قبل أي صفقة.
- الموسمية: المنتجات تذروتها ديسمبر-مارس وتنهار شتاءً (وغرامادو عكسها). احسب الموسم المنخفض لا الصيف.
- التشبّع: عرض غرامادو +64% سنوياً؛ إشغال سالفادور -12% خلال 3 سنوات.
- الصرف والضريبة: تقلّب الدولار/الريال يحرك العوائد؛ دخل غير المقيم يُقتطع منه 15% + إصلاح CBS/IBS.

(6) صفقة فلوريانوبوليس في السياق

المرحلة الأولى حلّلت منزلاً حقيقياً للإيجار-لإعادة-التأجير → الخيار C (المنزل + اللوفت البسيط، 11,000 ريال/شهر): +\$2,240 (سنة ضعيفة) → +\$11,165 (واقعية) → +\$20,515 (قوية) — الخيار الوحيد الرابع حتى في سنة هابطة، برأس مال صفر. الدليل القاطع: عرض المالكة نفسها 33,440 ريالاً لـ 11 ليلة في فبراير 2027 (\$585/ليلة) — حجز واحد يدفع 3 أشهر إيجار؛ ولا تحصل على حجوزات إلا لأنها تباع بالسعر (~\$8,680/شهر = 3 أضعاف السوق). الخطأ: أثبت دورة موسمية كاملة بالأربيتراج، ثم فكّر بالشراء لاحقاً للارتفاع بعد إثبات التدفق النقدي.

(7) ما الذي تضيفه الاستشارة

ما لا تعطيه المصادر العامة (وما لن نختلقه): الإيجار طويل الأمد الفعلي لكل مدينة، إعلانات رابحة محدّدة بالاسم، شروط تمويل الأجانب 2026، وتكاليف التشغيل لكل مدينة. البيانات تختار المدينة؛ وسام يسرّ الصفقة.

Where does Airbnb make money in Brazil?

City rankings: Buy vs. Rent-to-Rent — 2026

Arabic investor guide · June 2026 · USD/BRL ≈ 5.2

Honesty note: ADR, occupancy and monthly revenue (AirROI/Airbtics) and purchase prices (FipeZAP) are **verified**. Per-city **net yield and rent-to-rent margin are estimates** that depend on the unit and the lease you negotiate — exactly what a Sam consult prices out. Figures are rolling-window point estimates (±5–30% between refreshes).

1) The verified city table (2026)

City	ADR	Occupancy	Rev / mo	Rev / yr	Buy (R\$/m²)	~50 m² flat	Profile
Búzios	~\$190	33.6%	\$1,367	~\$16,400	—	—	Highest income per listing · seasonal resort
Rio de Janeiro	~\$123	41.1%	\$1,162	~\$13,900	10,830	~\$104k	Deep near-year-round demand · big, complex
Balneário Camboriú	~\$132	~35%	~\$931	~\$11,200	14,906	~\$143–175k	"Brazilian Dubai" · appreciation, weak income
Maceió	~\$86	42.6%	~\$853	~\$10,200	9,836	~\$95k	Brazil's top occupancy · strong arbitrage pick
Gramado	~\$76–104	35–45%	~\$808–1,058	~\$9.7–12.7k	—	—	Winter resort · high saturation risk
Florianópolis	~\$122	35.1%	~\$771	~\$9,250	12,773	~\$123k	Best balance · nomads + Argentines · proven deal
Salvador	~\$48	52%*	~\$770	~\$9,000	7,972	~\$77k	High occ + cheap entry but declining
Fortaleza	~\$66	42.1%	~\$622	~\$7,460	8,963	~\$86k	High occupancy · NE value
São Paulo	~\$60	~39.5%	~\$508	~\$6,100	11,900	~\$114k	Biggest market · lowest per-listing · business demand

Cheapest capital entry: Natal (R\$6,146/m² ≈ ~\$59k). Itapema (R\$14,843/m²) is 2nd most expensive. *Salvador occupancy is a declining estimate.

Benchmark: Brazil's average long-term residential gross yield is **5.71% (Q1 2026)**. Most STR gross yields cluster near or below it once the real purchase price is used — the heart of the buy-vs-rent-to-rent case.

2) Two market profiles

- **High-ADR resort markets** (Búzios, Balneário Camboriú, Gramado): most per night but sharp **seasonality** and rising saturation; income is lumpy, gain skews to appreciation.

- **High-occupancy markets** (Maceió, Fortaleza, Salvador, Rio): fill more nights at lower rates → steadier cash flow, cheaper entry, better arbitrage math.

3) Core thesis: rent-to-rent beats buying for income

Buying for income is weak almost everywhere. Balneário Camboriú/Itapema have Brazil's most expensive m², yet a ~\$143–175k flat earns only ~\$11k/yr → **~6% gross**, barely above the 5.71% baseline — before costs, 15% non-resident tax, condo fees and seasonality. Non-residents can't realistically finance locally.

Rent-to-rent (arbitrage) is the stronger income engine: rent long-term, re-list short-term, capture the spread on **zero capital**. Sam's Florianópolis deal nets **~+\$11k/yr on no capital** — competitive with, or better than, buying a \$175k Balneário Camboriú apartment. Best arbitrage targets: **Maceió, Salvador, Fortaleza** (NE) and **Florianópolis** (proven), plus risky-but-strong Gramado.

4) Recommendation by budget tier

Budget (USD)	Can you buy?	Best move
Under \$50k	No viable buy (cheapest capital flat ≈ \$59k; resorts \$143k+)	Rent-to-rent only — like the Floripa house, +\$11k/yr on zero capital.
\$50–150k	Cheaper capitals only (Natal ~\$59k, Salvador ~\$77k, Fortaleza ~\$86k), yields ≈ 5.7% baseline	Arbitrage in high-occupancy NE markets likely beats buying on cash-on-cash. Buy only if you also want a base.
\$150k+	Yes — a premium unit (Balneário Camboriú / Florianópolis)	~6% gross barely beats baseline → treat as appreciation / capital preservation , not income. Pair with arbitrage for cash flow.

Bottom line: across every tier, **rent-to-rent is the better income engine; buying is mainly an appreciation play at \$150k+.**

5) Risks

- **Condo filter (STJ, 7 May 2026):** short stays need a **2/3 owners' vote** — check the building's bylaws first.
- **Seasonality:** resorts peak Dec–Mar, crater in winter (Gramado is the inverse). Underwrite the low season.
- **Saturation/softening:** Gramado supply +64% YoY; Salvador occupancy –12% over 3y.
- **FX & tax:** USD/BRL swings move returns; non-resident income is taxed 15% (no deductions) + IBS/CBS reform.

6) The Florianópolis deal in perspective

Phase 1 analysed one real rent-to-rent house → **Option C** (house + Simple Loft, R\$11,000/mo): **+\$2,240 (weak)** → **+\$11,165 (realistic)** → **+\$20,515 (strong)** — the only option profitable even in a down year, on **zero capital**. Smoking gun: the owner's own quote of **R\$33,440 for 11 nights, Feb 2027 (\$585/night)** — one booking pays 3 months' rent; she gets no bookings only because she over-prices (~\$8,680/mo, 3× market). **Play:** prove a full season on arbitrage, then buy later for appreciation once cash flow is proven.

7) What the consult adds

What public data can't give (and we won't invent): actual long-term rents per city, named profitable listings, 2026 foreign-financing terms, and per-city operating costs. **The data picks the city; Sam prices the deal.**

Book a 1-on-1 consult with Sam to analyse your deal — Ask Sam · samareer.com

Sources: AirROI (Brazil report) · Airbtics (city pages) · FipeZAP (Dec-2025 index) · GlobalPropertyGuide (5.71% yield) · Numbeo · STJ ruling (Chambers/Rio Times), June 2026.