

O P E R A Ç Ã O

Lucro imobiliário



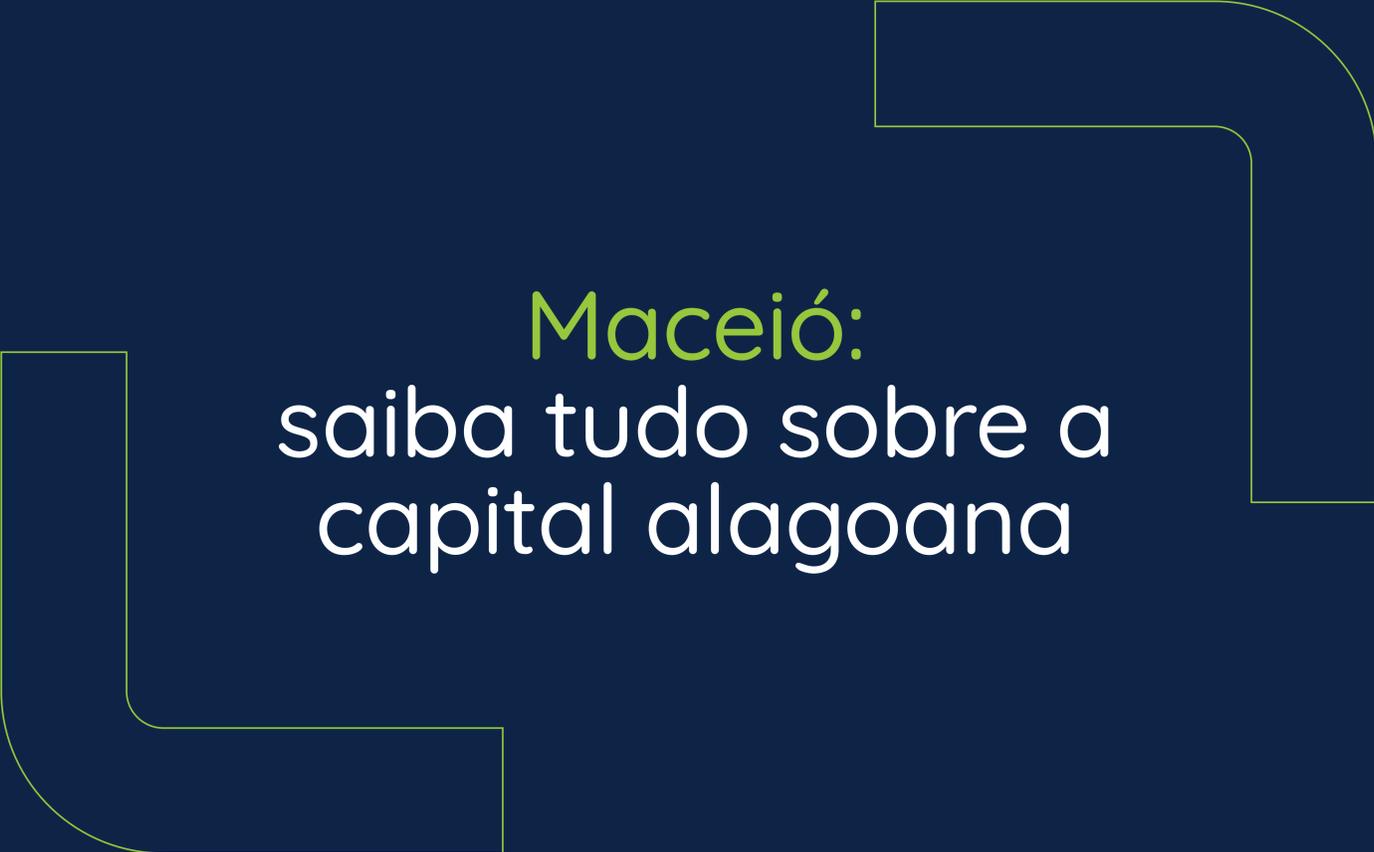
Invista em Maceió e
**POTENCIALIZE SUA
RENTABILIDADE** em
cima do mercado
mais aquecido do país.

consencoedificacoes.com.br



Sumário

1. Maceió: saiba tudo sobre a capital alagoana.	3.
2. Como está o mercado imobiliário em Maceió?	7.
3. Rentabilidade do aluguel na capital alagoana.	10.
4. Maceió entre os destinos mais procurados do Brasil.	12.
5. Investimento certo: conheça os empreendimentos Consenco.	20.
6. Muito mais que um apartamento na praia.	19.
7. Por que investir em um empreendimento Consenco em Maceió?	22.



Maceió:
saiba tudo sobre a
capital alagoana



1.

verdadeiro paraíso



Maceió, capital do estado de Alagoas, é conhecida por suas diversas **tradições populares e culturais**. A rica gastronomia, o povo acolhedor e os bairros históricos também ajudaram a tornar essa cidade nordestina um destino inesquecível.

Mas, as suas praias, sem dúvida, são o verdadeiro motivo do encanto dos moradores e dos turistas. Com cerca de 40km de orla, esse verdadeiro paraíso, de paisagens em tons de azul e verde e cheios de espaços instagramáveis e criativos, conta com um clima superfavorável durante todo o ano. A temperatura média é de 25°C durante o dia, podendo chegar aos 38°C no verão.

Segurança e qualidade de vida

Maceió é considerada muito **tranquila e pacata**, com atmosfera comparada à dos municípios do interior do estado.

Nos últimos anos, apresentou uma redução expressiva nos índices de violência. De acordo com a [Secretaria de Segurança Pública \(SSP\)](#), até novembro de 2022, a capital teve redução de 23,5% no número de crimes violentos letais em comparação com 2021.

A qualidade de vida também é um dos melhores benefícios proporcionados pela cidade, que possui vários recursos que garantem mais bem-estar aos visitantes e aos moradores.

Entre eles:

- Boa mobilidade urbana, facilitando o deslocamento;
- Ambientes ao ar livre, como praias, praças e parques, para a prática de atividades físicas;
- Lugares integrados à natureza para fugir da rotina;
- Imóveis com vistas de tirar o fôlego.



Infraestrutura e custo-benefício

Transitar entre as partes altas e baixas do município é bem mais fácil comparada a outras capitais, consequência dos investimentos em infraestrutura que a capital recebe. Outro ponto que merece atenção é o fato de Maceió ter um custo-benefício relativamente baixo.

Por esses motivos, investir em um imóvel para temporada em Maceió se tornou uma opção muito atrativa. Além de possuir algumas das paisagens mais bonitas do país, está em crescente valorização e evolução econômica.

E é isso que nós, da Consenco Edificações, abordaremos nesse guia de incentivo para que você **invista em Maceió e lucre mais.**

Conheça as vantagens do mercado imobiliário mais aquecido do país. Vamos expor mais sobre o mercado imobiliário da cidade, o fluxo de turistas, a previsão de taxa de ocupação, entre outras vantagens.

Boa leitura!



Como está o
mercado imobiliário
em Maceió?



2.

Nada melhor do que trazer dados para apresentação do mercado imobiliário mais aquecido do país, certo?

De acordo o [Índice Fipe Zap+](#), pesquisa realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (USP) em parceria com o grupo Zap+ da OLX, Maceió foi a capital do país com maior valorização de imóveis em 2021.

As propriedades pesquisadas tiveram uma variação positiva de 14,02% no período de maio de 2020 a maio de 2021, e foi considerado o maior índice de valorização entre as capitais pesquisadas.

Pesquisas ainda mais recentes comprovam Maceió como polo de investimento imobiliário. O FipeZAP+ averiguou que, entre 2019 e o início de 2022, a cidade teve uma valorização de cerca de 30% no valor dos imóveis para a venda. Nesse intervalo, o valor médio do metro quadrado no município aumentou de R\$ 4,99 mil para R\$ 6,5 mil.

Fechando o ano de 2022, o **Índice FipeZap+** apontou um aumento de 13,22% nos preços dos imóveis residenciais em Maceió. A capital alagoana ficou em quinto lugar na pesquisa que acompanha a variação do preço médio de apartamentos prontos em 50 cidades brasileiras, fundamentada em anúncios da Internet.

Ademais, Maceió tem recebido **diversos investimentos públicos e privados**, ganhando novos hospitais, vias que levam ao aeroporto principal, planos de segurança e melhorias de infraestrutura urbana em várias regiões.



A consequência disso é o avanço de uma posição no ranking do Produto Interno Bruto (PIB) na região Nordeste. Agora, Maceió tem o sexto maior PIB da região, segundo o [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística \(IBGE\)](#), baseado em dados de 2020.

Para fechar, empreendimentos localizados em regiões litorâneas já possuem um valor mais alto, logo geram um retorno bem maior para os investidores.

Tudo isso contribui para a liderança de Maceió na valorização imobiliária no Nordeste!



Rentabilidade do
aluguel na capital
alagoana



3.

Entre os diferentes tipos de investimentos imobiliários está o imóvel de aluguel por temporada.

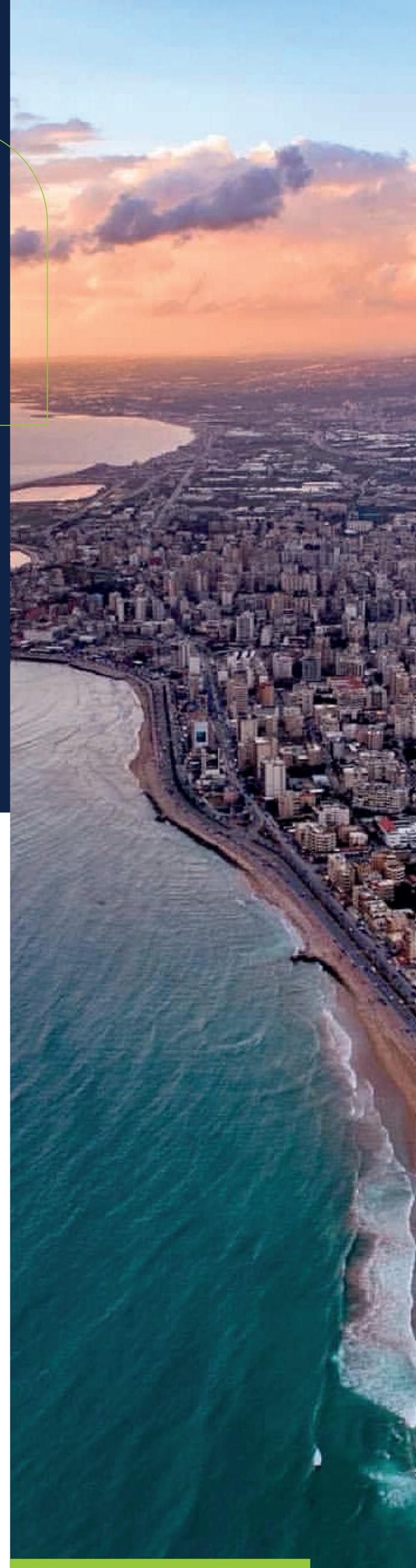
Uma excelente alternativa para **quem deseja investir com segurança e rentabilidade garantidas**, aplicar os seus fundos acumulados e contar com um bom retorno financeiro.

Média de rentabilidade mensal e anual

A rentabilidade do aluguel por temporada é um dos principais atrativos para quem deseja investir de forma certa. Maceió apresenta média de rentabilidade mensal de 1% e anual de 12,68%.

Observando esses dados, devemos considerar a sazonalidade da procura. A ocupação turística na alta temporada, principalmente durante os meses do verão, pode garantir um retorno muito significativo.

De todo modo, o aluguel mensal de um empreendimento de alto padrão e bem localizado garante a certeza de bons rendimentos.



Maceió entre
os destinos mais
procurados
do Brasil

4.



Para quem deseja investir e lucrar mais em um empreendimento de aluguel por temporada, o fim do período mais crítico da pandemia de Covid-19 se tornou muito propício.

Afinal, a demanda reprimida nos últimos dois anos alavancou o mercado turístico nacional, e o Nordeste vem se destacando como um dos destinos mais procurados do Brasil por turistas brasileiros e estrangeiros.

De acordo com [dados do Kayak](#), um dos maiores buscadores de viagens do mundo, a capital alagoana foi o sexto destino mais procurado por viajantes do Brasil no segundo semestre de 2022.

Já um [levantamento da Decolar](#) mostrou que Maceió ocupou a primeira posição no ranking dos destinos nordestinos mais procurados para hospedagem nas férias de janeiro de 2023. Considerando o cenário nacional, a cidade esteve na segunda posição, ficando atrás apenas do Rio de Janeiro (RJ). O estudo é realizado com base na procura por hospedagens nacionais no site e app da Decolar.

Segundo um [ranking divulgado pela plataforma de viagens CVC](#), o município lidera as buscas para os principais feriados de 2023.

Maceió também conta com um [selo internacional de destino seguro](#). O Selo Safe Travels, do Conselho Mundial de Viagens e Turismo (WTTC), é chancelado pela Organização Mundial do Turismo e entregue pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo do Estado (Sedetur), embaixadora do Safe Travels em Alagoas.

Esse reconhecimento dá ainda mais confiança aos turistas que desejam conhecer a cidade e impulsiona o turismo em Maceió.



Gastos dos turistas em Alagoas

Alagoas está em segundo lugar no ranking dos estados onde os turistas mais gastam durante as viagens.

Segundo o Módulo de Turismo 2020-2021, [da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua \(PNADC\)](#), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as pessoas que visitaram Alagoas em 2021 gastaram em média R\$ 2.123 durante a estadia. Esse valor compreende gastos com hospedagem, alimentação, transporte, compras pessoais, passeios e atrativos.

Em janeiro de 2023, segundo estimativa da superintendência de Promoção e Marketing do Turismo da Secretaria de Estado do Turismo (Setur), o turista gasta em média de R\$ 500 por dia em Alagoas, levando em consideração o tempo de estadia média de quatro pernoites.



Média de turistas em Alagoas

Em 2022, a média de turistas que visitaram Alagoas foi de 2 milhões e 200 mil, conforme a superintendência de Promoção e Marketing do Turismo da Secretaria de Estado do Turismo (Setur). Isso fez com que cerca de R\$ 4,4 bilhões fosse injetado na economia do estado no mesmo ano.

O cálculo dessa média de turistas no estado informado considerou o fluxo de passageiros do Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares, a média de ocupação hoteleira anual fornecida pela Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Alagoas (ABIH/AL), o número de leitos disponíveis e o tempo médio de permanência do turista no estado.

Entre dezembro de 2022 e março de 2023, também de acordo com a superintendência de Promoção e Marketing do Turismo da Secretaria de Estado do Turismo (Setur), está prevista a chegada de 600 mil visitantes na região.

Acerca do número de turistas, são estimadas **135.310** visitas internacionais e **2.004.543** visitas nacionais em 2023.

| NÚMERO DE TURISTAS / EMPREGOS / CIDADES DE ATUAÇÃO ER |

	ANO 0 - 2021			
MUNICIPIO	QUANTIDADE DE EMPREGOS	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - INTERNACIONAL	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - NACIONAL	ARRECADACAO - TRIBUTOS MUNICIPAIS
Porto de Pedras	144	188	11.923	R\$ 882.342,00
Barra de São Miguel	89	207	8.936	R\$ 2.546.565,00
Maceió	3.081	78.259	1.448.550	R\$ 47.781.969,00
Marechal Deodoro	125	791	22.032	R\$ 251.240,00
Passo de Camaragibe	33	0	5.238	R\$ -
São Miguel dos Milagres	147	1.248	15.449	R\$ 1.616.566,00
	ANO 1 - 2022			
MUNICIPIO	QUANTIDADE DE EMPREGOS	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - INTERNACIONAL	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - NACIONAL	ARRECADACAO - TRIBUTOS MUNICIPAIS
Porto de Pedras	187	244	15.500	R\$ 1.014.693,30
Barra de São Miguel	116	269	11.617	R\$ 2.928.549,75
Maceió	4.005	101.737	1.883.115	R\$ 54.949.264,35
Marechal Deodoro	163	1.028	28.642	R\$ 288.926,00
Passo de Camaragibe	43	126	6.809	R\$ 62.324,00
São Miguel dos Milagres	191	1.622	20.084	R\$ 1.859.050,90
	ANO 2 - 2023			
MUNICIPIO	QUANTIDADE DE EMPREGOS	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - INTERNACIONAL	QUANTIDADE DE VISITAS ESTIMADAS - NACIONAL	ARRECADACAO - TRIBUTOS MUNICIPAIS
Porto de Pedras	249	325	20.615	R\$ 1.349.542,09
Barra de São Miguel	154	358	15.450	R\$ 3.894.971,17
Maceió	5.327	135.310	2.004.543	R\$ 63.082.521,59
Marechal Deodoro	216	1.368	38.093	R\$ 384.271,58
Passo de Camaragibe	57	168	9.057	R\$ 82.890,92
São Miguel dos Milagres	254	2.158	26.711	R\$ 2.472.537,70

Em relação a taxa de ocupação hoteleira em Maceió para 2023, a projeção varia entre 51,10% (maio) e 90,80% (janeiro). Já para 2024, a projeção varia entre 52,00% (junho) e 91,00% (janeiro).

Gastos dos turistas em Alagoas

Para você ficar ainda mais por dentro dos dados do turismo em Maceió, trouxemos um estudo da ER Hospedagens, plataforma de aluguel por temporada em Alagoas.

Sobre a demanda turística em Maceió, o movimento aéreo está bem elevado em 2023. São previstos cerca de 1.320.458 passageiros (1.314.560 passageiros em voos domésticos e 5.898 passageiros em voos internacionais).

MOVIMENTO AÉREO - DEMANDA TURÍSTICA / MACEIÓ

ANO	Total de voos	Passageiros Doméstico	Passageiros Internacional	Total geral
2017	776	1.003.458	2.804	1.006.262
2018	740	1.068.406	9.439	1.077.845
2019	724	1.040.678	6.283	1.046.961
2020	679	564.881	2.682	567.563
2021	878	945.907	1.704	947.611
2022	931	1.245.910	5.590	1.251.500
2023	982	1.314.560	5.898	1.320.458
Total Geral	5710	7.183.800	34.400	7.218.200

Matriz de Correlação	Aterrissagem	Demanda Turística	Pessoas/Voo
Aterrissagem	-	92%	48%
Demanda Turística	85%	-	87%
Pessoas/Voo	48%	75%	-

Para um aumento de 10% na demanda turística seria necessário o acréscimo de pelo menos dois voos diários.

PROJEÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO HOTELEIRA - MACEIÓ

Ano	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	MÉDIA ANUAL
2017	85,30%	74,34%	74,61%	64,13%	56,83%	53,30%	71,89%	64,04%	70,14%	75,85%	76,05%	77,63%	70,34%
2018	88,06%	79,89%	81,25%	70,62%	64,17%	55,20%	74,70%	57,50%	69,30%	70,80%	74,40%	73,30%	71,60%
2019	89,20%	81,00%	80,50%	64,90%	60,80%	53,70%	72,90%	55,00%	72,60%	73,90%	73,44%	88,50%	72,20%
2020	78,00%	84,20%	56,20%	22,20%	12,30%	18,20%	20,20%	34,70%	42,20%	61,30%	78,38%	82,20%	49,17%
2021	77,20%	68,90%	77,00%	70,80%	55,60%	37,40%	31,60%	57,20%	81,00%	77,30%	74,40%	90,26%	66,56%
2022	90,70%	78,90%	76,50%	62,90%	58,10%	52,70%	71,70%	63,40%	78,00%	82,00%	85,40%	93,20%	74,46%
2023	90,80%	82,20%	82,40%	71,30%	51,10%	53,70%	72,90%	55,00%	72,60%	83,90%	84,80%	95,00%	74,64%
2024	91,00%	82,30%	81,80%	70,30%	55,00%	52,00%	74,70%	66,60%	74,50%	86,10%	84,30%	94,40%	76,08%
MÉDIA MÊS	86,28%	78,97%	76,28%	62,14%	51,74%	47,03%	61,32%	56,68%	70,04%	76,39%	78,90%	86,81%	-

Em relação a taxa de ocupação hoteleira em Maceió para 2023, a projeção varia entre 51,10% (maio) e 90,80% (janeiro). Já para 2024, a projeção varia entre 52,00% (junho) e 91,00% (janeiro).

ALUGUEL POR TEMPORADA

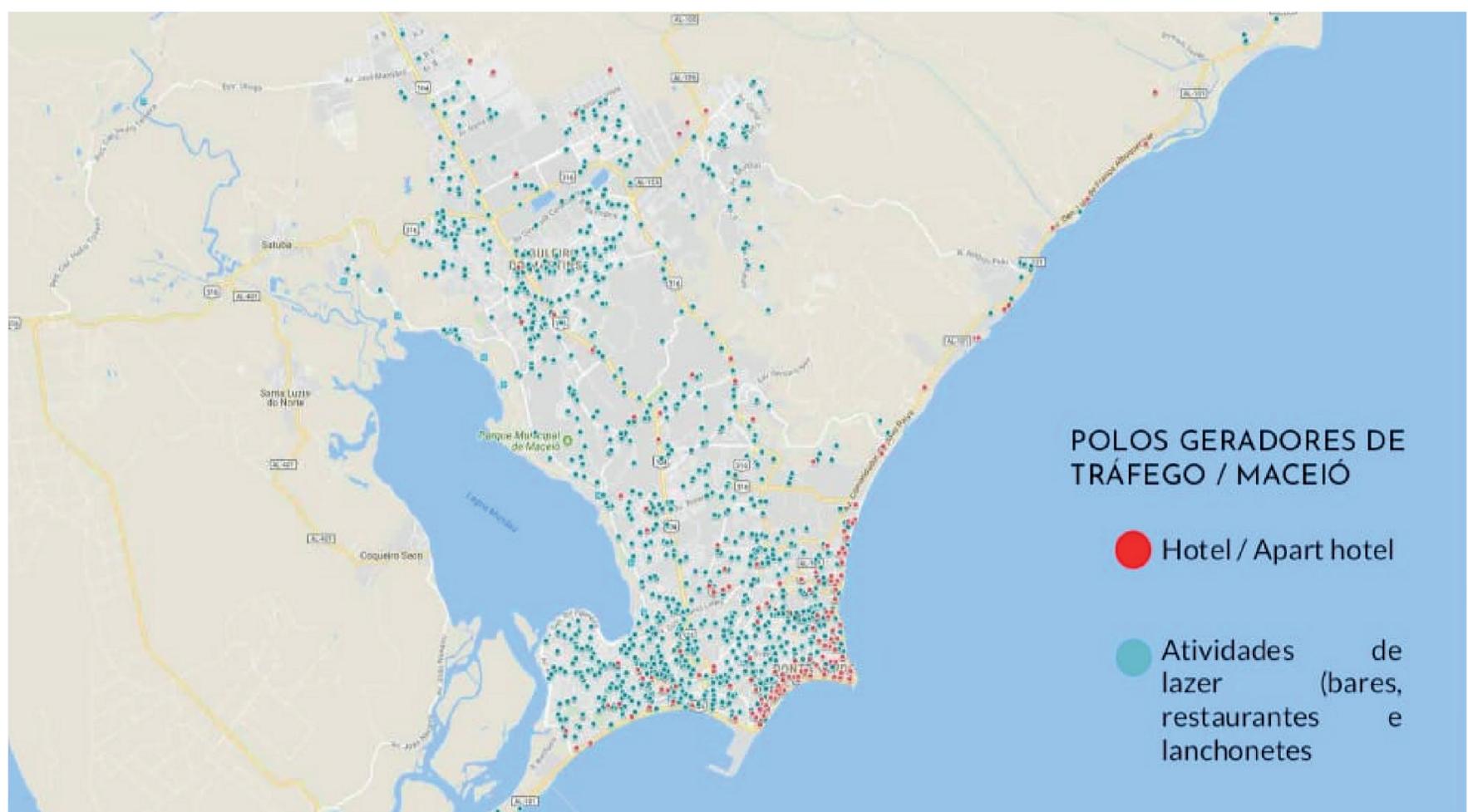
Ao analisar o potencial de mercado que não se hospeda em hotéis, cerca de 42,63% do fluxo turístico, e levando em consideração toda a oferta (cenário otimista) de apartamentos (1, 2 e 3 quartos) com perfil de segunda residência, bem como toda oferta disponível no Airbnb, é possível visualizar uma "possível taxa de ocupação" projetada. Vale ressaltar que não temos um número preciso das unidades que estão disponibilizadas para segunda residência, mas levando em consideração que esta premissa seja verdadeira, temos uma taxa de ocupação potencial de aproximadamente 46% ao ano.

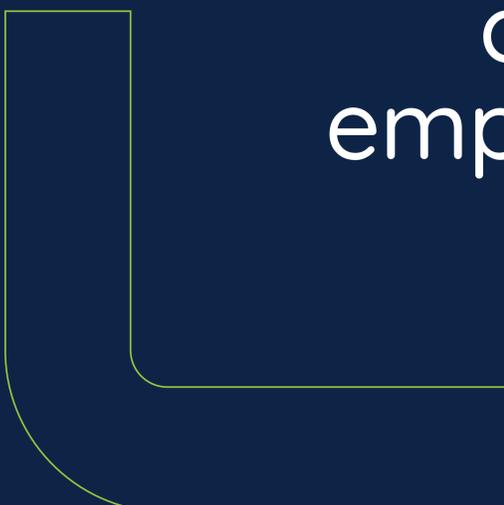
	CENÁRIO 2022	CENÁRIO 2023
CURTO PRAZO	43,4%	44,2%
	CENÁRIO 2024	CENÁRIO 2025
LONGO PRAZO	45,1%	46%

Regiões que mais atraem turistas em Maceió

Ainda de acordo com a ER Hospedagens, as regiões [Ponta Verde](#), Centro, Pajuçara e Jatiúca são os maiores polos geradores de tráfego.

No mapa abaixo, é possível observar onde se concentram os hotéis e apart hotéis e as opções de lazer, como bares, restaurantes e lanchonetes.





Investimento certo:
conheça os
empreendimentos
Consenco



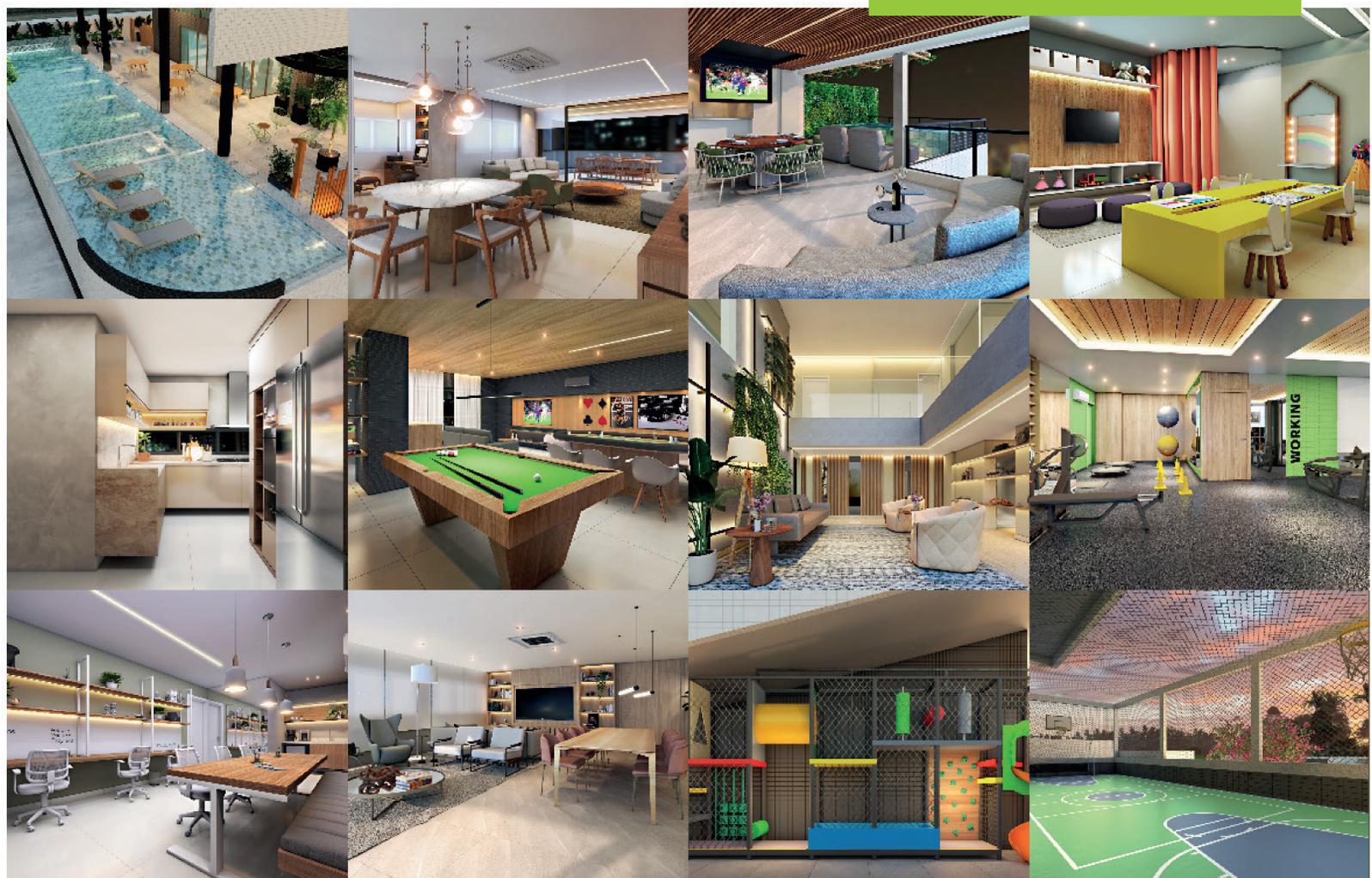
5.



Sky Garden

Localizado em Jatiúca, o [Sky Garden](#) foi planejado para surpreender em cada detalhe, desde as áreas comuns até o espaço privativo.

A uma caminhada de distância da praia de [Ponta Verde](#), esse condomínio possui diferenciais tecnológicos sustentáveis e inovadores, pensados para proporcionar mais qualidade de vida, conforto e segurança.



Raul Santana

Bem próximo à orla de Ponta Verde, o [Edifício Raul Santana](#) é surpreendente como uma grande obra de arte.

Começando pela fachada que captura o olhar, passando pela ampla área de lazer e finalizando em apartamentos cuidadosamente planejados de até 199m², quatro suítes e uma decoração moderna que faz toda a diferença.

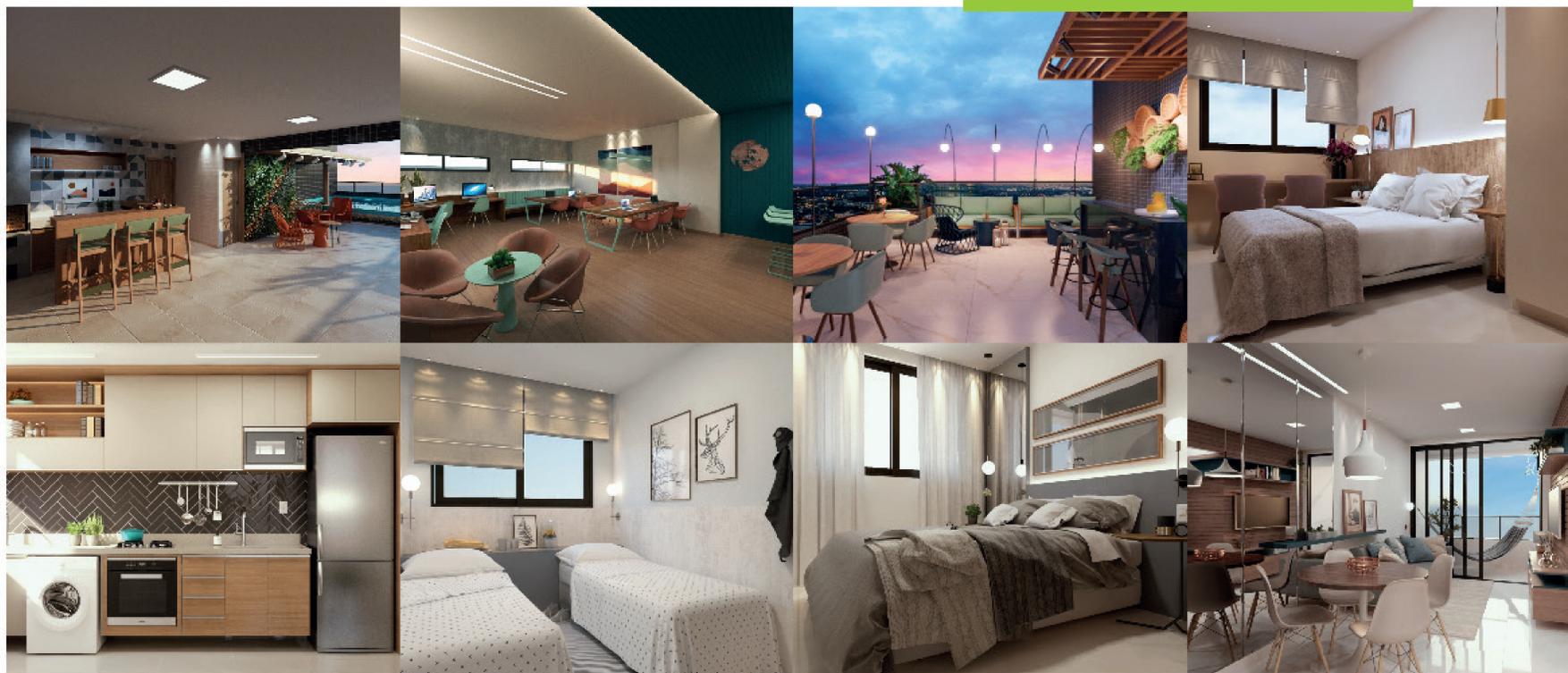




Smart Stay

Na Praça do Skate, em um dos melhores bairros de Maceió, você encontra esse excelente empreendimento!

Com uma localização privilegiada, o [Smart Stay](#) está situado próximo à praia de Ponta Verde e a diversos pontos turísticos da capital de Alagoas.

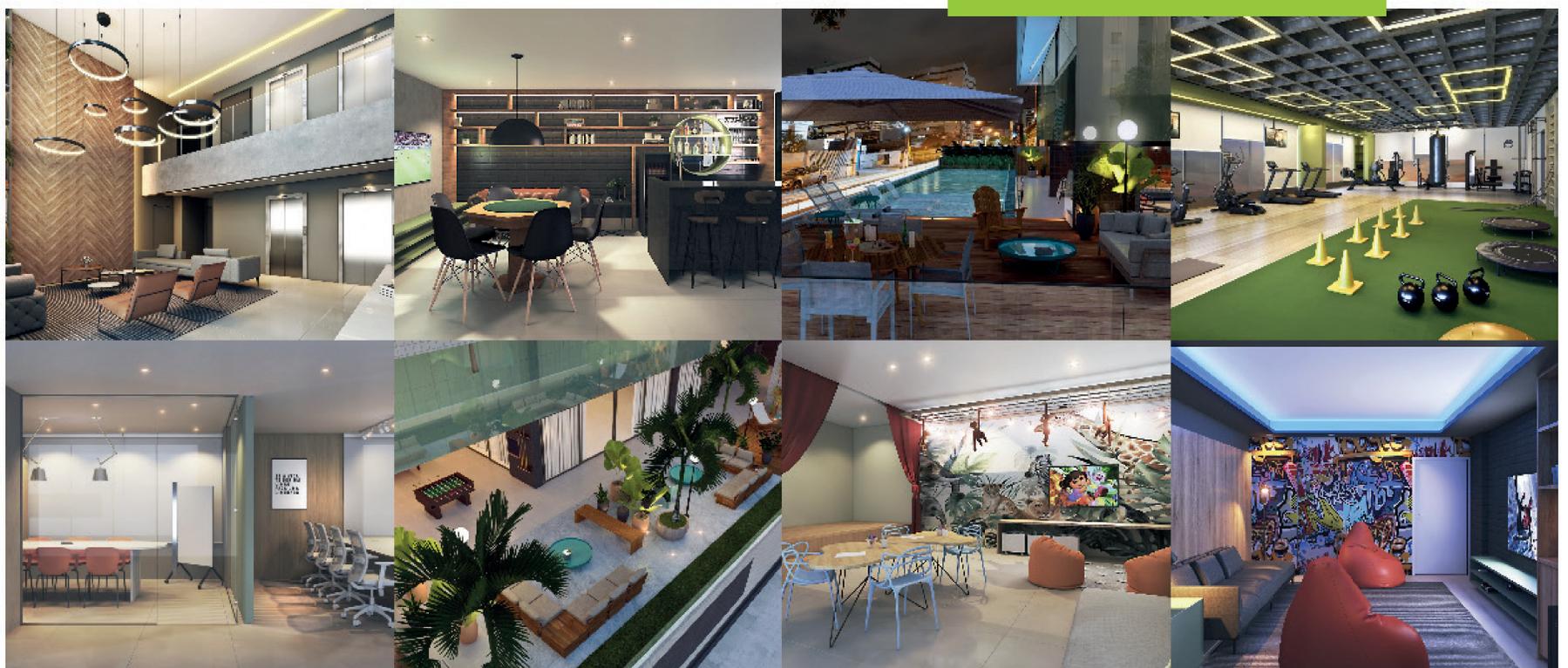




Smart 445

Imagine desfrutar de um mundo de opções entre a porta do apartamento e a calçada.

Foi justamente nesse espaço que a Consenco resolveu exagerar para o seu conforto. Com apartamentos de até três quartos, o [Smart 445](#) é uma ótima opção em Maceió e próximo a orla.

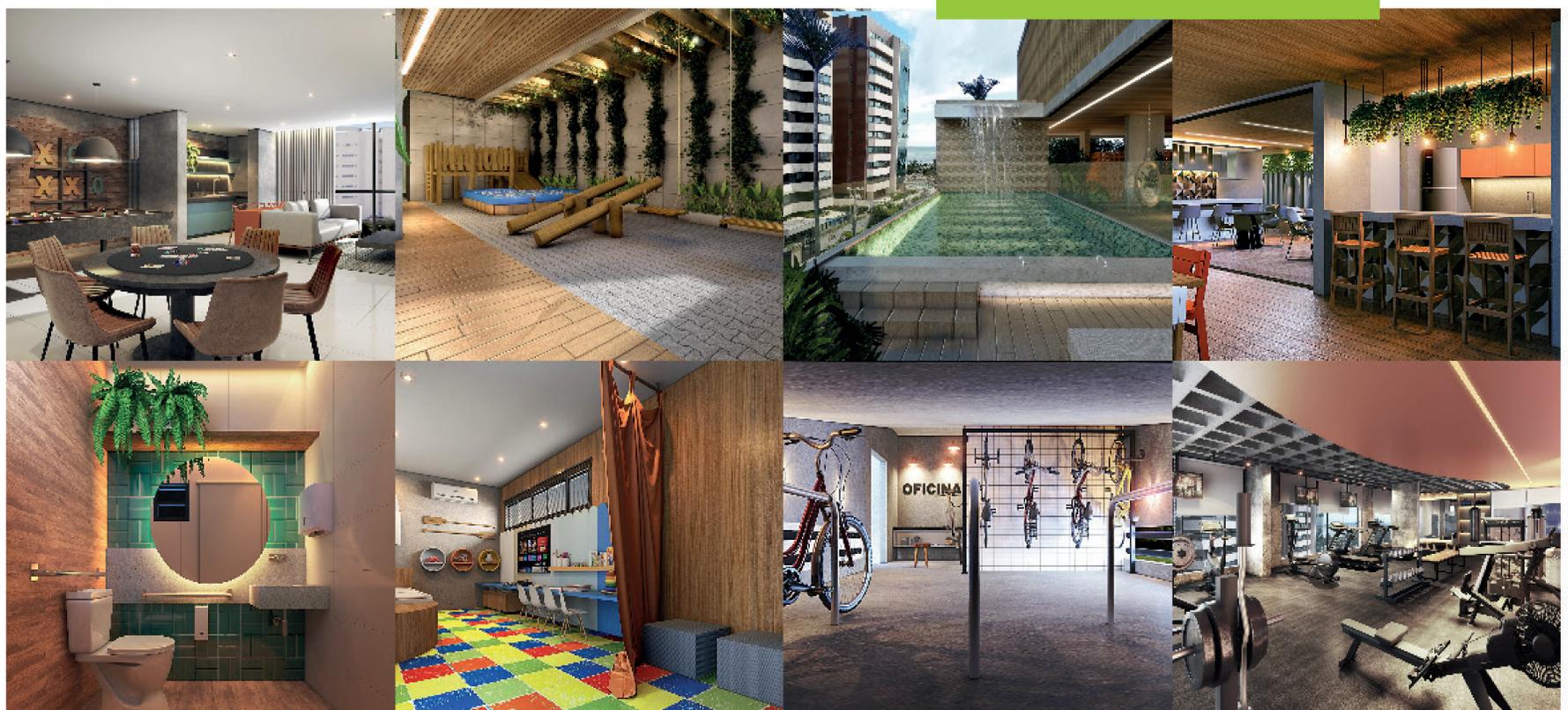




Smart Stay Izidro

O [Smart Stay Izidro](#) é um dos motivos do porquê investir em Maceió.

O empreendimento, localizado em dos melhores bairros da capital, próximo a orla da Ponta Verde, conta com uma decoração moderna, ideal para quem não abre mão dos detalhes.

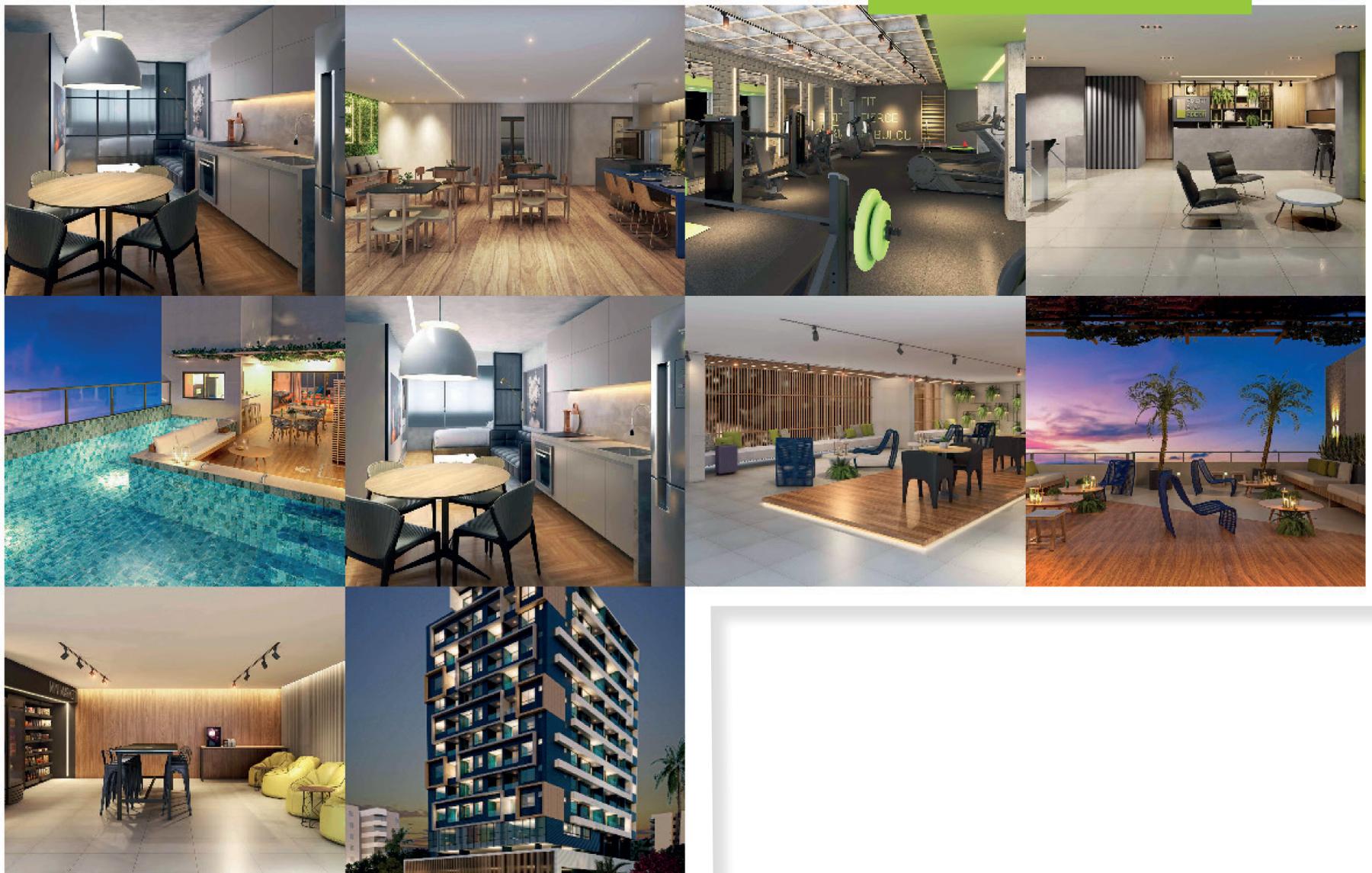




Smart Stay Abdon

Feito para quem valoriza investimentos inteligentes. O [Smart Stay Abdon](#) é o mais novo lançamento da Consenco Edificações.

O compacto mais completo da Ponta Verde conta com três opções de planta: studio, quarto e sala e dois quartos.





Muito mais que
um apartamento
na praia



6.

Os empreendimentos da Consenco Edificações são pensados para quem deseja investir em Maceió e lucrar mais. Eles vão muito além da beleza arquitetônica e da localização.

Todos os edifícios oferecem amplas áreas comuns, mobiliadas, decoradas, climatizadas e automatizadas para os seus hóspedes **desfrutarem de momentos inesquecíveis**. Mas, cada empreendimento possui as suas particularidades, e em alguns é possível trabalhar, praticar esportes, entreter as crianças e muito mais!

Conheça algumas das **experiências** proporcionadas:



Infraestrutura para carregamento de carro elétrico



Espaço fitness



Mini quadra de esportes



Espaço gourmet



Espaço coworking



Pub



Brinquedoteca



Deck Piscina



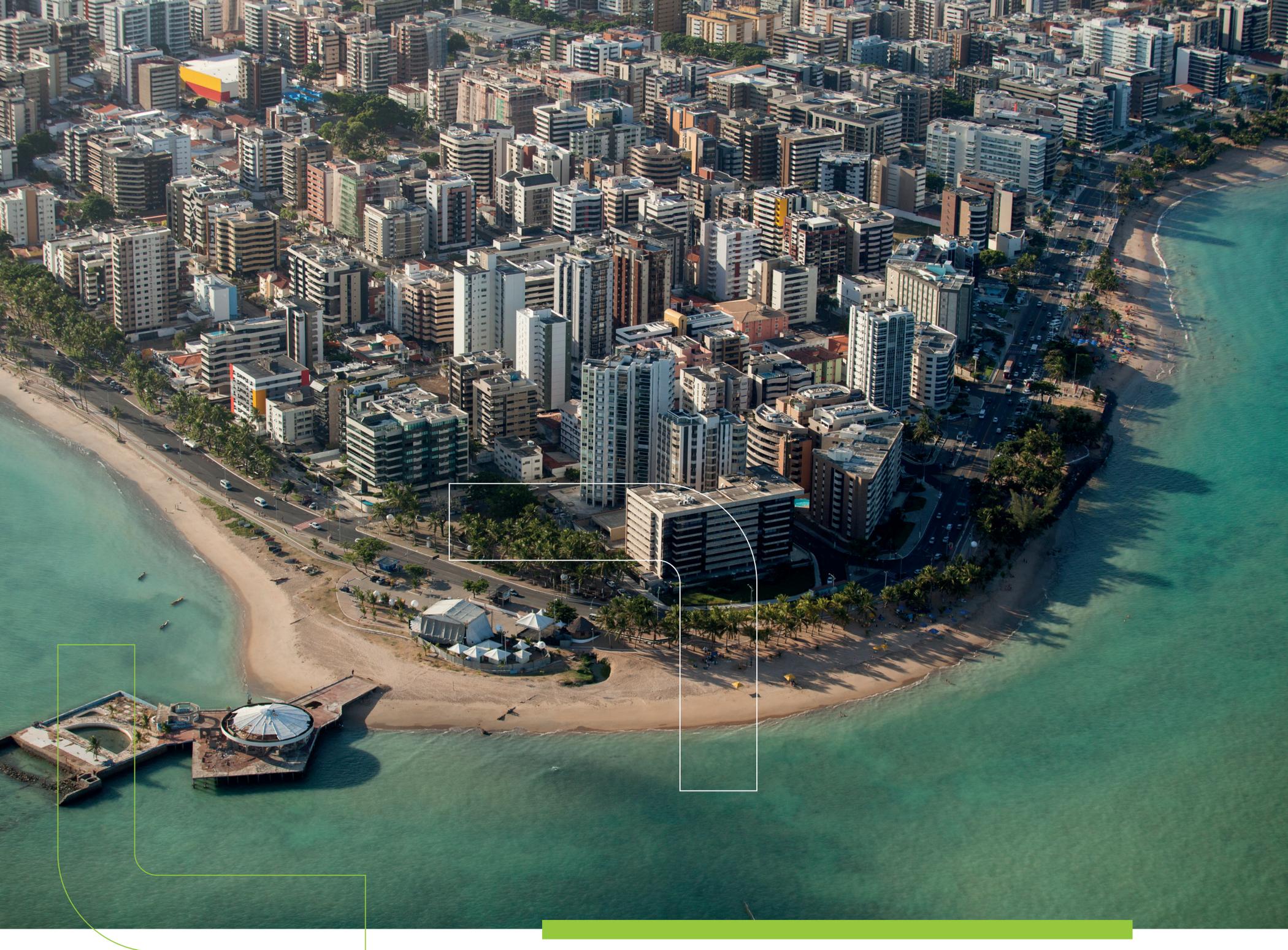
Playground



Por que investir em
um empreendimento
Consenco em Maceió?



7.



Com esses dados, a certeza de fazer um bom investimento é apostar em um empreendimento de alto padrão, que ofereça conforto, bem-estar, segurança e praticidade aos turistas!

E isso tudo você tem garantido nos projetos da [Consenco Edificações](#), que estão localizados nas melhores regiões de Maceió.

Escolha o empreendimento ideal para você, **[entre contato conosco](#)**, invista em Maceió e lucre mais!

Conte com a Consenco Edificações. Faça negócio com quem tem paixão por construir!

Paixão
por construir



[consencoedificações](#)



[consencoedificações](#)



[consencoedificações.com.br](#)