

ELLIMAN

REPORT

2T 2014

VENDAS NAS COMUNIDADES LITORÂNEAS DE MIAMI

Pesquisa trimestral das vendas nas Comunidades Litorâneas de Miami

CONDOMÍNIOS FECHADOS E RESIDÊNCIAS SEPARADAS

COMANDO

Ano a ano

PREÇOS

Preço mediano de vendas **11,9%**

RITMO

Taxa de absorção **1,6** mos

VENDAS

Vendas concluídas **2,3%**

ESTOQUE

Estoque total **34,5%**

MARKETING-DURAÇÃO

Dias no mercado **7** dias

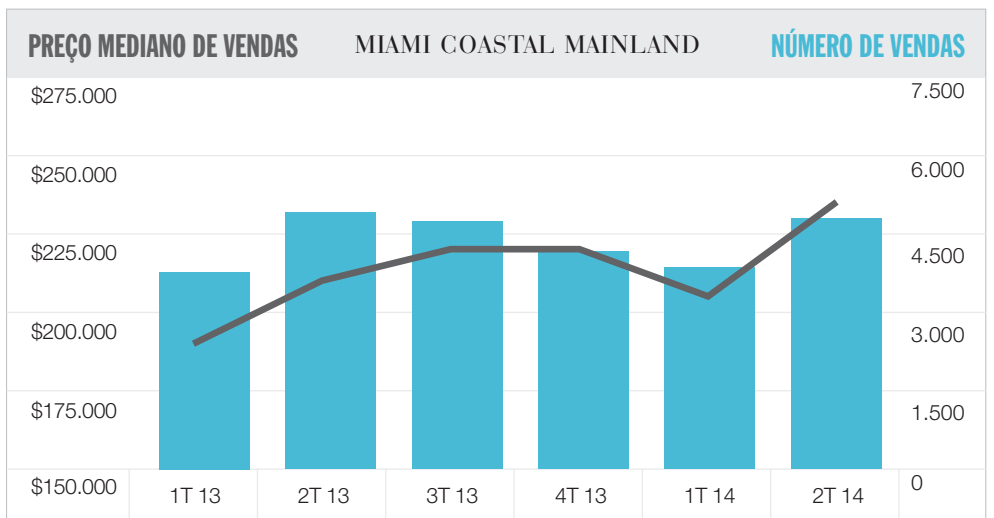
NEGOCIABILIDADE

Ágio **0,6%**

- Os preços aumentaram enquanto as vendas se contraíram
- O estoque cresceu em relação aos níveis baixos do ano passado
- Mais de metade de todas as vendas foram à vista

A série Relatórios de Douglas Elliman é reconhecida como o padrão do segmento de mercado para fornecer a situação do mercado imobiliário residencial. O relatório inclui um conjunto amplo de ferramentas para ajudar os leitores a identificar e medir objetivamente as tendências do mercado, fornece contexto histórico para as informações atuais e oferece uma análise detalhada dos resultados.

Comunidades Litorâneas de Miami	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$366.743	16,3%	US\$315.401	9,9%	US\$333.721
Preço médio por pé quadrado	US\$223	14,4%	US\$195	8,3%	US\$206
Preço mediano de venda	US\$235.000	14,6%	US\$205.000	11,9%	US\$210.000
Número de vendas concluídas	4.792	24,2%	3.857	-2,3%	4.907
Dias no mercado (desde a última listagem)	60	-4,8%	63	-10,4%	67
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,2%		5,3%		4,6%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	9.082	1,0%	8.988	34,5%	6.751
Taxa de absorção (meses)	5,7	-18,6%	7,0	39,0%	4,1
Acumulado do ano	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$343.847	N/A	N/A	8,7%	US\$316.406
Preço médio por pé quadrado	US\$211	N/A	N/A	7,1%	US\$197
Preço mediano de venda	US\$220.000	N/A	N/A	10,0%	US\$200.000
Número de vendas	8.649	N/A	N/A	-0,3%	8.677



O preço de imóveis residenciais no mercado litorâneo de Miami continuou sua subida, atraindo mais estoque ao mercado. O preço mediano das vendas subiu 11,9%, em relação ao mesmo período no ano passado, chegando a US\$ 235.000. O preço médio de venda e o preço médio por pé quadrado seguiram o mesmo padrão subindo 9,9% e 8,3%, respectivamente, durante o mesmo período. Após estabelecer um piso no mesmo trimestre do ano passado, o estoque está sentindo os efeitos dos vários anos de aumento de preço e entrando no mercado. O estoque de imóveis à venda subiu 34,5%, em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a 9.082 unidades. A queda nas vendas em geral foi

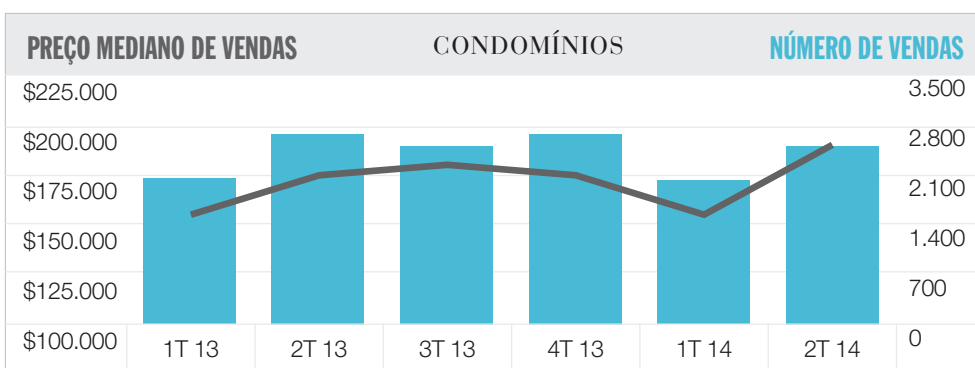
de 2,3% em relação ao ano passado, em grande parte devido à contração na venda de propriedades em dificuldades financeiras. Em relação ao mesmo período do ano passado, as vendas de condomínios fechados estáveis registraram aumento de 3,7% e as de residências separadas estáveis, de 9,3%. Os indicadores de preços do mercado residencial de luxo que representa 10% de todas as vendas foram consistentes com os ganhos vistos no mercado em geral. No segmento de luxo, em relação ao ano passado, o preço mediano de venda de condomínios aumentou 2,6%, chegando a US\$ 872.500, e o preço mediano de venda de residências separadas aumentou 13,5%, chegando a US\$ 1.362.500.

CONDOS

- Preços superiores aos dos níveis do ano passado, enquanto a média de pés quadrados permaneceu inalterada.
- O estoque de imóveis à venda aumentou em relação ao nível do ano passado, mas permaneceu baixo.
- A queda nas vendas pode ser atribuída a redução na venda de propriedades estáveis
- Houve redução no período de marketing com o aumento do ágio

Matriz do mercado de condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$301.410	24,8%	US\$241.438	6,9%	US\$282.024
Preço médio por pé quadrado	US\$246	21,2%	US\$203	7,0%	US\$230
Preço mediano de venda	US\$190.000	22,6%	US\$155.000	8,7%	US\$174.750
Imóveis estáveis	US\$249.450	8,9%	US\$229.000	-2,2%	US\$255.000
Imóveis em dificuldades financeiras	US\$123.000	23,0%	US\$100.000	15,1%	US\$106.900
Número de vendas	2.497	24,2%	2.011	-6,2%	2.662
Imóveis estáveis	1.716	46,3%	1.173	3,7%	1.655
Imóveis em dificuldades financeiras	781	-6,8%	838	-22,4%	1.007
Dias no mercado (desde a última listagem)	58	-9,4%	64	-10,8%	65
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	4,8%		5,1%		3,3%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	5.611	0,1%	5.605	34,8%	4.161
Taxa de absorção (meses)	6,7	-20,2%	8,4	42,6%	4,7

Quartos	Fatia de mercado	Preço mediano de venda
Estúdio	2,0%	US\$151.250
1 dormitório	24,7%	US\$145.000
2 dormitórios	49,8%	US\$185.000
3 dormitórios	20,8%	US\$220.000
4 dormitórios	2,4%	US\$260.000
5 dormitórios	0,3%	US\$2.200.000

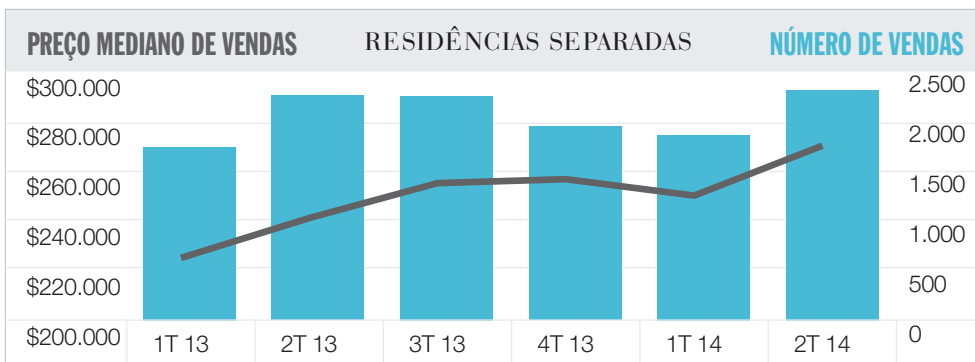


RESIDÊNCIAS SEPARADAS

- O preço do mercado residencial em geral viu ganhos na casa das dezenas
- As vendas subiram com o aumento no número de propriedades
- Houve contração no período de marketing e na negociabilidade
- Vendas de propriedade em dificuldades financeiras caíram com o aumento das vendas de propriedades estáveis

Matriz do mercado de Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$437.826	10,6%	US\$395.975	10,8%	US\$395.021
Preço médio por pé quadrado	US\$199	6,4%	US\$187	11,8%	US\$178
Preço mediano de venda	US\$270.000	8,0%	US\$250.000	12,0%	US\$241.000
Imóveis estáveis	US\$330.000	10,0%	US\$299.900	1,5%	US\$325.000
Imóveis em dificuldades financeiras	US\$194.900	6,5%	US\$183.000	18,1%	US\$165.000
Número de vendas	2.295	24,3%	1.846	2,2%	2.245
Imóveis estáveis	1.497	30,7%	1.145	9,3%	1.370
Imóveis em dificuldades financeiras	798	13,8%	701	-8,8%	875
Dias no mercado (desde a última listagem)	62	1,6%	61	-10,1%	69
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,6%		5,6%		6,1%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	3.471	2,6%	3.383	34,0%	2.590
Taxa de absorção (meses)	4,5	-18,2%	5,5	28,6%	3,5

Quartos	Fatia de mercado	Preço mediano de venda
2 dormitórios	9,5%	US\$141.750
3 dormitórios	46,7%	US\$235.000
4 dormitórios	32,0%	US\$320.000
5+ dormitórios	11,6%	US\$755.000



Miami: Litoral por **REGIÃO****AVENTURA**

- Preços medianos de venda e o preço por pé quadrado aumentaram
- Houve contração do período de marketing e do ágio

DOWNTOWN

- Houve aumento nos indicadores de preços para os dois tipos de propriedades
- Houve redução no período de marketing e na negociabilidade nos dois tipos de propriedades
- As vendas de condomínios caíram em relação aos níveis do ano passado
- As vendas de condomínios representam 50,9% das vendas em geral

COCONUT GROVE

- O preço mediano de vendas de condomínios aumentou enquanto os outros indicadores foram afetados pelas vendas de alto-nível do ano passado
- Houve um grande aumento na venda de condos e redução na negociabilidade
- Os indicadores de preço de residências separadas registraram grande aumento em relação mesmo trimestre do ano passado
- Houve queda na venda de residências separadas e o período de marketing aumentou

CORAL GABLES

- Todos os indicadores de preços registraram aumento nos dois tipos de propriedade
- As vendas de condos e residências separadas foram inferiores aos níveis do ano passado
- O período de marketing ficou abaixo do nível do mesmo período do ano passado
- Houve relaxamento na negociabilidade para os dois tipos de propriedades

Aventura Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$440.002	16,9%	US\$376.484	-0,6%	US\$442.602
Preço médio por pé quadrado	US\$283	15,5%	US\$245	6,0%	US\$267
Preço mediano de venda	US\$323.000	16,0%	US\$278.450	11,7%	US\$289.275
Número de vendas concluídas	356	21,1%	294	-7,5%	385
Dias no mercado (desde a última listagem)	51	-3,8%	53	-3,8%	53
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,6%		6,5%		8,8%

Downtown Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$262.100	-2,4%	US\$268.488	8,9%	US\$240.736
Preço médio por pé quadrado	US\$230	-0,9%	US\$232	8,5%	US\$212
Preço mediano de venda	US\$165.000	3,1%	US\$160.000	13,8%	US\$145.000
Número de vendas concluídas	1.986	17,6%	1.689	-7,3%	2.142
Dias no mercado (desde a última listagem)	57	-6,6%	61	-14,9%	67
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	4,4%		4,9%		1,1%

Downtown Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$314.721	10,8%	US\$284.154	19,1%	US\$264.260
Preço médio por pé quadrado	US\$156	6,8%	US\$146	18,2%	US\$132
Preço mediano de venda	US\$240.000	5,5%	US\$227.500	12,1%	US\$214.000
Número de vendas concluídas	1.919	22,5%	1.567	4,7%	1.833
Dias no mercado (desde a última listagem)	63	1,6%	62	-12,5%	72
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	4,6%		4,0%		5,0%

Coconut Grove Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$497.533	4,8%	US\$474.611	-25,4%	US\$667.007
Preço médio por pé quadrado	US\$290	-15,5%	US\$343	-21,2%	US\$368
Preço mediano de venda	US\$480.000	17,1%	US\$410.000	6,7%	US\$450.000
Número de vendas concluídas	61	84,8%	33	24,5%	49
Dias no mercado (desde a última listagem)	144	136,1%	61	148,3%	58
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	3,4%		10,5%		7,6%

Coconut Grove Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$1.556.422	50,8%	US\$1.032.261	58,8%	US\$980.119
Preço médio por pé quadrado	US\$447	11,5%	US\$401	28,1%	US\$349
Preço mediano de venda	US\$1.350.000	58,8%	US\$850.000	33,4%	US\$1.012.000
Número de vendas concluídas	32	-8,6%	35	-23,8%	42
Dias no mercado (desde a última listagem)	55	-5,2%	58	10,0%	50
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,1%		8,2%		7,3%

Coral Gables Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$542.173	100,8%	US\$270.004	45,7%	US\$372.153
Preço médio por pé quadrado	US\$382	56,6%	US\$244	34,0%	US\$285
Preço mediano de venda	US\$340.000	44,7%	US\$235.000	15,8%	US\$293.500
Número de vendas concluídas	72	14,3%	63	-16,3%	86
Dias no mercado (desde a última listagem)	53	-18,5%	65	-11,7%	60
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,2%		3,8%		4,7%

Coral Gables Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$1.255.711	7,1%	US\$1.172.967	5,6%	US\$1.189.643
Preço médio por pé quadrado	US\$412	5,1%	US\$392	7,0%	US\$385
Preço mediano de venda	US\$862.500	9,9%	US\$785.000	11,3%	US\$775.000
Número de vendas concluídas	170	56,0%	109	-2,9%	175
Dias no mercado (desde a última listagem)	52	2,0%	51	-5,5%	55
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	8,1%		9,9%		7,5%

BRICKELL

- Todos os indicadores de preços de condomínios subiram enquanto o período de marketing sofreu contração
- As vendas caíram em relação ao grande pulo do ano passado

SOUTH MIAMI

- Os indicadores de preços de residências separadas foram mistos
- Houve aumento no número de vendas e redução na negociabilidade

PINECREST

- Houve aumento consistente em todos os indicadores de preços de residências separadas
- Houve queda nas vendas em relação ao nível do ano passado, apesar da contração no período de marketing e negociabilidade

PALMETTO BAY

- Os indicadores de preços de residências separadas foram superiores aos níveis do ano passado
- O número de vendas caiu enquanto a negociabilidade permaneceu estável

LUXO

- Todos os indicadores de preços registraram aumento nos dois tipos de propriedade
- O período de marketing para as vendas de condomínios e residências separadas permaneceu basicamente inalterado
- Houve aumento significativo no estoque de condomínios e residências separadas
- A taxa de absorção de condomínios sofreu contração superior à de residências separadas

Brickell Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$562.995	-1,0%	US\$568.443	13,7%	US\$495.039
Preço médio por pé quadrado	US\$455	-1,3%	US\$461	11,8%	US\$407
Preço mediano de venda	US\$410.000	-0,2%	US\$411.000	9,9%	US\$373.000
Número de vendas concluídas	272	17,2%	232	-24,0%	358
Dias no mercado (desde a última listagem)	48	-4,0%	50	-22,6%	62
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	4,9%		5,9%		5,1%

South Miami Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$512.917	21,1%	US\$423.521	-12,9%	US\$589.037
Preço médio por pé quadrado	US\$257	18,4%	US\$217	-0,8%	US\$259
Preço mediano de venda	US\$480.000	28,3%	US\$374.000	1,8%	US\$471.420
Número de vendas concluídas	29	20,8%	24	16,0%	25
Dias no mercado (desde a última listagem)	58	7,4%	54	18,4%	49
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,3%		4,9%		5,7%

Pinecrest Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$1.240.293	-10,7%	US\$1.388.639	20,1%	US\$1.032.920
Preço médio por pé quadrado	US\$308	0,7%	US\$306	19,8%	US\$257
Preço mediano de venda	US\$927.500	-0,5%	US\$932.500	17,4%	US\$790.000
Número de vendas concluídas	60	20,0%	50	-27,7%	83
Dias no mercado (desde a última listagem)	53	8,2%	49	-13,1%	61
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,3%		7,2%		8,2%

Palmetto Bay Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$512.194	-44,9%	US\$929.628	4,2%	US\$491.724
Preço médio por pé quadrado	US\$180	-29,7%	US\$256	8,4%	US\$166
Preço mediano de venda	US\$462.750	-27,6%	US\$638.750	4,0%	US\$445.000
Número de vendas concluídas	74	-26,0%	100	-7,5%	80
Dias no mercado (desde a última listagem)	66	37,5%	48	8,2%	61
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	4,1%		6,3%		4,3%

Luxo Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$1.109.997	31,4%	US\$844.543	2,2%	US\$1.086.210
Preço médio por pé quadrado	US\$476	17,5%	US\$405	2,8%	US\$463
Preço mediano de venda	US\$872.500	22,9%	US\$710.000	2,6%	US\$850.000
Número de vendas concluídas	250	24,4%	201	-6,0%	266
Dias no mercado (desde a última listagem)	51	2,0%	50	2,0%	50
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,5%		7,5%		3,2%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	1.069	50,4%	711	68,6%	634
Taxa de absorção (meses)	12,8	20,9%	10,6	79,4%	7,2
Valor mínimo inicial	US\$590.000	19,2%	US\$495.000	3,5%	US\$570.000

Luxo Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$1.784.644	7,3%	US\$1.663.351	12,1%	US\$1.591.406
Preço médio por pé quadrado	US\$403	4,1%	US\$387	14,5%	US\$352
Preço mediano de venda	US\$1.362.500	13,5%	US\$1.200.000	13,5%	US\$1.200.000
Número de vendas concluídas	230	24,3%	185	2,2%	225
Dias no mercado (desde a última listagem)	56	-1,8%	57	0,0%	56
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	8,0%		8,3%		8,9%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	712	72,4%	413	100,6%	355
Taxa de absorção (meses)	9,3	38,7%	6,7	96,2%	4,7
Valor mínimo inicial	US\$860.000	11,0%	US\$775.000	11,0%	US\$775.000

*Observações: Esta sub categoria é resultado da análise dos 10% do topo do total de vendas. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

Douglas Elliman Real Estate
1111 Lincoln Road, Suite 805, Miami Beach, FL 33139
305.695.6300 / elliman.com

Miller Samuel Inc. Real Estate Appraisers & Consultants
21 West 38th Street, New York, NY 10018
212.768.8100 / millersamuel.com

©2014 Douglas Elliman LLC e Miller Samuel Inc. Todos os direitos mundiais reservados. Para maiores informações ou cópias eletrônicas deste relatório, acesse [elliman.com/marketreports](http://www.elliman.com/marketreports). Envie um email ao autor do relatório Jonathan J. Miller para jmiller@millersamuel.com com perguntas ou comentários. **Metodologia:** <http://www.millersamuel.com/research-reports/methodology>

© 2014 DOUGLAS ELLIMAN REAL ESTATE. ALL MATERIAL PRESENTED HEREIN IS INTENDED FOR INFORMATION PURPOSES ONLY. WHILE THIS INFORMATION IS BELIEVED TO BE CORRECT, IT IS REPRESENTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGES OR WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE. ALL PROPERTY INFORMATION, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO SQUARE FOOTAGE, ROOM COUNT, NUMBER OF BEDROOMS AND THE SCHOOL DISTRICT IN PROPERTY LISTINGS ARE DEEMED RELIABLE, BUT SHOULD BE VERIFIED BY YOUR OWN ATTORNEY, ARCHITECT OR ZONING EXPERT. IF YOUR PROPERTY IS CURRENTLY LISTED WITH ANOTHER REAL ESTATE BROKER, PLEASE DISREGARD THIS OFFER. IT IS NOT OUR INTENTION TO SOLICIT THE OFFERINGS OF OTHER REAL ESTATE BROKERS. WE COOPERATE WITH THEM FULLY. ♻️ EQUAL HOUSING OPPORTUNITY.