

ELLI MAN

REPORT

2Q 2014

VENDAS EM MIAMI BEACH/ILHAS SATELITES

Pesquisa trimestral de vendas em Miami Beach/Ilhas Satélites

CONDOMÍNIOS FECHADOS E RESIDÊNCIAS SEPARADAS

COMANDO

Ano a ano

PREÇOS

Preço mediano de venda

5,4%

RITMO

Taxa de absorção

2,9 mos

VENDAS

Vendas concluídas

15,1%

ESTOQUE

Estoque total

34,3%

MARKETING-DURAÇÃO

Dias no mercado

8 dias

NEGOCIABILIDADE

Ágio

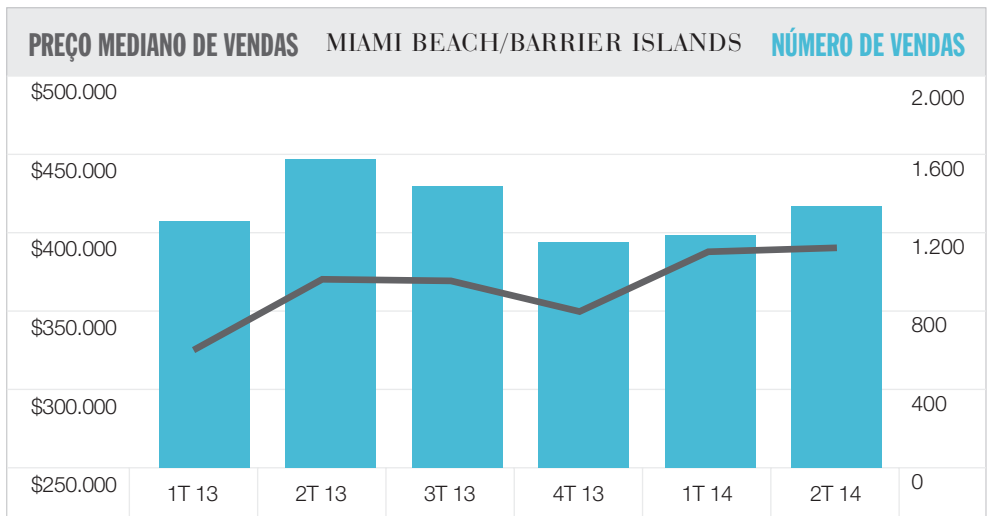
0,4%

- Indicadores de preços superaram os níveis de anos anteriores
- Os preços em alta atraíram maior estoque para revenda ao mercado
- A duração média do marketing continuou sua contração

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.

Miami Beach/Ilhas Satélites	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$950.832	10,0%	US\$864.263	8,7%	US\$874.579
Preço médio por pé quadrado	US\$622	8,7%	US\$572	9,7%	US\$567
Preço mediano de venda	US\$390.000	0,6%	US\$387.500	5,4%	US\$370.000
Número de vendas concluídas	1.334	12,7%	1.184	-15,1%	1.572
Dias no mercado (desde a última listagem)	52	2,0%	51	-13,3%	60
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,9%		6,7%		7,5%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	3.681	0,1%	3.677	34,3%	2.740
Taxa de absorção (meses)	8,3	-10,8%	9,3	59,6%	5,2

Acumulado do ano	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$910.126	N/A	N/A	15,5%	US\$787.834
Preço médio por pé quadrado	US\$598	N/A	N/A	12,0%	US\$534
Preço mediano de venda	US\$390.000	N/A	N/A	11,4%	US\$350.000
Número de vendas	2.518	N/A	N/A	-11,0%	2.830



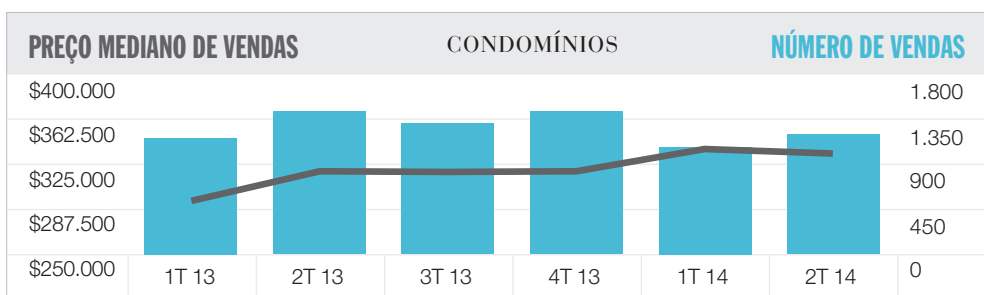
A região de Miami Beach/Ilhas Satélites se destacou com preços de imóveis residenciais em alta, aumento de estoque, se distanciando das baixas do ano passado e o declínio das vendas de propriedades em dificuldades financeiras. O estoque de imóveis à venda deu um pulo de 34,3% em relação ao ano passado registrando 3.681 unidades. A alta de preços de imóveis residenciais tem atraído vendedores ao mercado. O preço mediano das vendas subiu 5,4% em relação ao mesmo período no ano passado, chegando a US\$ 390.000. O preço médio de venda e o preço médio por pé quadrado seguiram o mesmo padrão, subindo 8,7% e 9,7%, respectivamente. Como resultado, a atividade de vendas caiu 15,1% registrando 1.334 unidades, aumentando a taxa de

absorção (o número de meses até a venda de todo o estoque à taxa atual de vendas) para 9,3 meses. O mercado de condomínios de luxo que representa 10% de todas as vendas abriu o segundo trimestre em US\$ 1.600.000. O preço médio de vendas cresceu 10,1% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a US\$ 2.500.000, à frente da totalidade do mercado. O preço mediano de vendas no mercado de residências separadas começou em US\$ 5.750.000, registrando aumento de 5,1% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a US\$ 8.935.000. O estoque de condomínios fechados e residências separadas de luxo expandiram 12,9% e 47,5%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano passado.

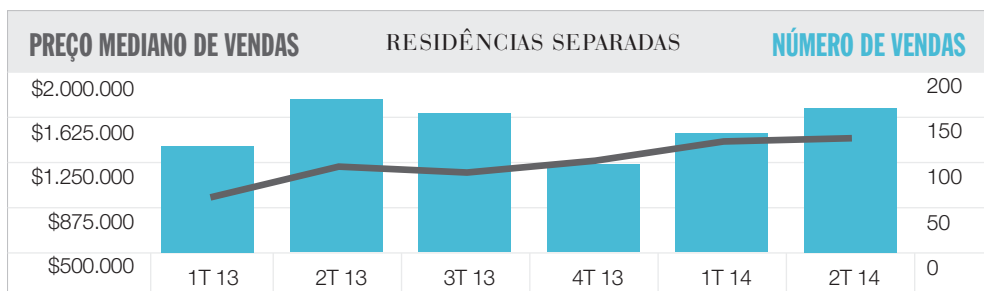
CONDOMÍNIOS

- Os indicadores de preço foram superiores aos de anos anteriores; o aumento foi acelerado para propriedades em dificuldades financeiras
- O volume de vendas caiu com o aumento do estoque em relação a anos anteriores
- Houve redução na negociabilidade e período de marketing

Mercado de condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$725.911	9,5%	US\$663.082	10,0%	US\$659.865
Preço médio por pé quadrado	US\$601	8,7%	US\$553	9,9%	US\$547
Preço mediano de venda	US\$335.000	-1,1%	US\$338.800	4,7%	US\$320.000
Imóveis estáveis	US\$385.000	0,0%	US\$385.000	1,3%	US\$380.000
Imóveis em dificuldades financeiras	US\$191.100	5,0%	US\$182.000	12,4%	US\$170.000
Número de vendas	1.176	11,6%	1.054	-16,3%	1.405
Imóveis estáveis	1.019	13,0%	902	-14,7%	1.195
Imóveis em dificuldades financeiras	157	3,3%	152	-25,2%	210
Dias no mercado (desde a última listagem)	52	4,0%	50	-13,3%	60
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,9%		6,2%		7,2%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	3.234	-0,2%	3.241	34,4%	2.406
Taxa de absorção (meses)	8,3	-9,8%	9,2	62,7%	5,1



Mercado de Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$2.624.928	5,2%	US\$2.495.374	-2,1%	US\$2.681.004
Preço médio por pé quadrado	US\$778	7,6%	US\$723	6,1%	US\$733
Preço mediano de venda	US\$1.490.000	1,9%	US\$1.462.500	19,2%	US\$1.250.000
Imóveis estáveis	US\$1.582.500	3,8%	US\$1.525.000	26,6%	US\$1.250.000
Imóveis em dificuldades financeiras	US\$437.000	-41,1%	US\$742.500	-13,0%	US\$502.500
Número de vendas	158	21,5%	130	-5,4%	167
Imóveis estáveis	146	25,9%	116	-12,6%	167
Imóveis em dificuldades financeiras	12	-14,3%	14	-25,0%	16
Dias no mercado (desde a última listagem)	56	0,0%	56	-3,4%	58
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	15,5%		10,6%		9,8%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	447	2,5%	436	33,8%	334
Taxa de absorção (meses)	8,5	-15,8%	10,1	41,7%	6,0



Luxo Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$3.354.589	18,2%	US\$2.839.121	12,8%	US\$2.972.932
Preço médio por pé quadrado	US\$1.264	7,3%	US\$1.178	14,2%	US\$1.107
Preço mediano de venda	US\$2.500.000	7,8%	US\$2.320.000	10,1%	US\$2.270.000
Número de vendas concluídas	118	12,4%	105	-16,3%	141
Dias no mercado (desde a última listagem)	45	-18,2%	55	-16,7%	54
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	8,1%		6,9%		8,9%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	533	0,8%	529	12,9%	472
Taxa de absorção (meses)	13,6	20,9%	15,1	79,4%	10,0
Valor mínimo inicial	US\$1.600.000	8,5%	US\$1.475.000	10,3%	US\$1.450.000

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.

Quartos	Fatia de mercado	Preço mediano de venda
Studio	11,6%	\$154,000
1-bedroom	37,2%	\$235,250
2-bedroom	38,9%	\$505,000
3-bedroom	10,2%	\$1,450,000
4-bedroom	1,5%	\$3,450,000
5+ bedroom	0,5%	\$3,862,500

RESIDÊNCIAS SEPARADAS

- Preços em geral mais altos; aumento inesperado para propriedades em dificuldades financeiras
- Expansão do estoque contra nível baixo de um ano atrás
- Maior estoque e menores vendas, o ritmo do mercado relaxou

Quartos	Fatia de mercado	Preço mediano de venda
Studio	11,6%	US\$154.000
1-bedroom	37,2%	US\$235.250
2-bedroom	38,9%	US\$505.000
3-bedroom	10,2%	US\$1.450.000
4-bedroom	1,5%	US\$3.450.000
5+ bedroom	0,5%	US\$3.862.500

LUXO CONDOMÍNIOS

- Os indicadores de preços aumentaram ficando à frente do mercado em geral
- O estoque de imóveis à venda expandiu e houve contração do tempo de marketing

LUXO RESIDÊNCIAS SEPARADAS

- Os indicadores de preço foram mistos. O preço mediano de vendas subiu em relação ao mesmo período no ano passado.
- O estoque de imóveis à venda cresceu com o aumento da negociabilidade

Luxo Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$10.873.134	4,0%	US\$10.454.231	-12,5%	US\$12.428.191
Preço médio por pé quadrado	US\$1.406	-4,0%	US\$1.464	-1,5%	US\$1.427
Preço mediano de venda	US\$8.935.000	27,6%	US\$7.000.000	5,1%	US\$8.500.000
Número de vendas concluídas	16	23,1%	13	-5,9%	17
Dias no mercado (desde a última listagem)	42	27,3%	33	-45,5%	77
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	26,3%		13,0%		9,4%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	118	26,9%	93	47,5%	80
Taxa de absorção (meses)	22,1	38,7%	21,5	96,2%	14,1
Valor mínimo inicial	US\$5.750.000	10,6%	US\$5.200.000	-11,0%	US\$6.460.000

SUNNY ISLES

- Os indicadores foram mistos, resultado da queda das vendas
- Houve contração no tempo de marketing com o aumento da negociabilidade

Sunny Isles Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$699.061	4,7%	US\$667.621	15,1%	US\$607.120
Preço médio por pé quadrado	US\$522	8,8%	US\$480	16,0%	US\$450
Preço mediano de venda	US\$305.000	-12,9%	US\$350.000	-1,6%	US\$310.000
Número de vendas concluídas	231	6,5%	217	-27,1%	317
Dias no mercado (desde a última listagem)	47	-2,1%	48	-25,4%	63
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,5%		7,1%		7,0%

BAL HARBOUR

- Os indicadores subiram com o declínio das vendas
- O tempo de marketing se estabilizou com a maior redução da negociabilidade

Bal Harbour Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$2.039.000	32,6%	US\$1.537.700	70,8%	US\$1.193.493
Preço médio por pé quadrado	US\$990	23,1%	US\$804	44,1%	US\$687
Preço mediano de venda	US\$675.000	-19,4%	US\$837.500	19,4%	US\$565.500
Número de vendas concluídas	41	2,5%	40	-41,4%	70
Dias no mercado (desde a última listagem)	55	25,0%	44	3,8%	53
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,2%		8,7%		8,4%

BAY HARBOR

- Houve grande aumento nos indicadores de preços e queda no período de marketing
- Houve aumento marcante nas vendas com o aumento da negociabilidade

Bay Harbor Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$381.623	2,6%	US\$371.916	50,8%	US\$253.087
Preço médio por pé quadrado	US\$267	5,5%	US\$253	24,2%	US\$215
Preço mediano de venda	US\$249.500	-10,9%	US\$280.000	34,9%	US\$185.000
Número de vendas concluídas	44	18,9%	37	91,3%	23
Dias no mercado (desde a última listagem)	51	13,3%	45	-39,3%	84
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	3,4%		4,2%		2,8%

SURFSIDE

- Os indicadores de preços de condomínios foram mistos, enquanto as vendas aumentaram
- Tanto o período de marketing para condomínios quanto a negociabilidade caiu
- Os indicadores de preços de residências separadas foram superiores aos níveis do ano passado
- O período de marketing aumentou com o aumento das vendas

Surfside Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$684.608	41,5%	US\$483.776	51,4%	US\$452.167
Preço médio por pé quadrado	US\$523	39,5%	US\$375	62,4%	US\$322
Preço mediano de venda	US\$387.500	6,6%	US\$363.500	-15,3%	US\$457.500
Número de vendas concluídas	20	-33,3%	30	25,0%	16
Dias no mercado (desde a última listagem)	40	-18,4%	49	-9,1%	44
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,6%		5,1%		6,4%

Surfside Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$760.567	-37,4%	US\$1.214.769	16,9%	US\$650.417
Preço médio por pé quadrado	US\$366	-9,6%	US\$405	24,1%	US\$295
Preço mediano de venda	US\$525.000	-13,2%	US\$605.000	1,7%	US\$516.000
Número de vendas concluídas	15	15,4%	13	25,0%	12
Dias no mercado (desde a última listagem)	60	3,4%	58	39,5%	43
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,9%		12,1%		6,2%

NORTH BAY VILLAGE

- Todos os indicadores de preços foram superiores aos níveis do mesmo período no ano passado
- Houve queda nas vendas com o aumento da negociabilidade

North Bay Village Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$280.625	23,6%	US\$226.994	5,0%	US\$267.148
Preço médio por pé quadrado	US\$247	18,2%	US\$209	13,3%	US\$218
Preço mediano de venda	US\$245.000	28,3%	US\$191.000	13,7%	US\$215.500
Número de vendas concluídas	53	6,0%	50	-19,7%	66
Dias no mercado (desde a última listagem)	60	1,7%	59	-9,1%	66
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,5%		6,5%		3,9%

AS ILHAS DE MIAMI BEACH

- Todos os indicadores de preços se expandiram com o aumento em negociabilidade
- As vendas e o período de marketing sofreram retração em relação ao ano passado

NORTH BEACH

- Todos os indicadores de preços de condomínios foram superiores, com o aumento da negociabilidade
- Houve redução no número de dias no mercado e volume de vendas

MID-BEACH

- Os indicadores de preços de condomínios foram mistos, enquanto as vendas aumentaram
- Houve aumento na negociabilidade e o período de marketing se estabilizou

SOUTH BEACH

- As vendas de condomínios aumentaram e os indicadores de preços foram mistos
- Tempo de marketing e negociabilidade aumentaram

KEY BISCAZYNE

- Os indicadores de preços de condomínios registram ganhos consistentes
- As vendas de condomínios sofreram contração com o período de marketing reduzido
- Os indicadores de preços de residências separadas foram mistos
- As vendas de residências separadas, o período de marketing e a negociabilidade sofreram contração

FISHER ISLAND

- Todos os indicadores de preços de condomínios registram aumento em relação ao ano passado
- Houve forte redução no período de marketing e na negociabilidade

M. Beach Ilhas Resid. Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$10.873.134	4,0%	US\$10.454.231	-12,5%	US\$12.428.191
Preço médio por pé quadrado	US\$1.406	-4,0%	US\$1.464	-1,5%	US\$1.427
Preço mediano de venda	US\$8.935.000	27,6%	US\$7.000.000	5,1%	US\$8.500.000
Número de vendas concluídas	16	23,1%	13	-5,9%	17
Dias no mercado (desde a última listagem)	42	27,3%	33	-45,5%	77
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	26,3%		13,0%		9,4%
Estoque de imóveis à venda (ativo)	118	26,9%	93	47,5%	80
Taxa de absorção (meses)	22,1	38,7%	21,5	96,2%	14,1
Valor mínimo inicial	US\$5.750.000	10,6%	US\$5.200.000	-11,0%	US\$6.460.000

North Beach Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$699.061	4,7%	US\$667.621	15,1%	US\$607.120
Preço médio por pé quadrado	US\$522	8,8%	US\$480	16,0%	US\$450
Preço mediano de venda	US\$305.000	-12,9%	US\$350.000	-1,6%	US\$310.000
Número de vendas concluídas	231	6,5%	217	-27,1%	317
Dias no mercado (desde a última listagem)	47	-2,1%	48	-25,4%	63
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,5%		7,1%		7,0%

Mid-Beach Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$2.039.000	32,6%	US\$1.537.700	70,8%	US\$1.193.493
Preço médio por pé quadrado	US\$990	23,1%	US\$804	44,1%	US\$687
Preço mediano de venda	US\$675.000	-19,4%	US\$837.500	19,4%	US\$565.500
Número de vendas concluídas	41	2,5%	40	-41,4%	70
Dias no mercado (desde a última listagem)	55	25,0%	44	3,8%	53
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	7,2%		8,7%		8,4%

South Beach Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$381.623	2,6%	US\$371.916	50,8%	US\$253.087
Preço médio por pé quadrado	US\$267	5,5%	US\$253	24,2%	US\$215
Preço mediano de venda	US\$249.500	-10,9%	US\$280.000	34,9%	US\$185.000
Número de vendas concluídas	44	18,9%	37	91,3%	23
Dias no mercado (desde a última listagem)	51	13,3%	45	-39,3%	84
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	3,4%		4,2%		2,8%

Key Biscayne Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$684.608	41,5%	US\$483.776	51,4%	US\$452.167
Preço médio por pé quadrado	US\$523	39,5%	US\$375	62,4%	US\$322
Preço mediano de venda	US\$387.500	6,6%	US\$363.500	-15,3%	US\$457.500
Número de vendas concluídas	20	-33,3%	30	25,0%	16
Dias no mercado (desde a última listagem)	40	-18,4%	49	-9,1%	44
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,6%		5,1%		6,4%

Key Biscayne Residências Separadas	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$760.567	-37,4%	US\$1.214.769	16,9%	US\$650.417
Preço médio por pé quadrado	US\$366	-9,6%	US\$405	24,1%	US\$295
Preço mediano de venda	US\$525.000	-13,2%	US\$605.000	1,7%	US\$516.000
Número de vendas concluídas	15	15,4%	13	25,0%	12
Dias no mercado (desde a última listagem)	60	3,4%	58	39,5%	43
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	6,9%		12,1%		6,2%

Fisher Island Condomínios	2T-2014	%Mudança (TRIM)	1T-2014	%Mudança (ANUAL)	2T-2013
Preço médio de venda	US\$280.625	23,6%	US\$226.994	5,0%	US\$267.148
Preço médio por pé quadrado	US\$247	18,2%	US\$209	13,3%	US\$218
Preço mediano de venda	US\$245.000	28,3%	US\$191.000	13,7%	US\$215.500
Número de vendas concluídas	53	6,0%	50	-19,7%	66
Dias no mercado (desde a última listagem)	60	1,7%	59	-9,1%	66
Valor do ágio (desde a última lista de preços)	5,5%		6,5%		3,9%

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. Envie um email ao autor do relatório Jonathan J. Miller para jmillermiller@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.