



# ELLIMANREPORT

## MIAMI

- Mediana de precios de venta marcó otro récord posterior a la crisis crediticia** La mediana de los precios de venta aumentó un 14.3% a \$240,000 a partir del trimestre del año anterior y fue el nivel más alto que se haya alcanzado en más de 5 años. La mediana de los precios de venta del año-a-la-fecha se incrementó un 23.1% para llegar a \$240,000 por encima de los resultados del 2012.
- Número de ventas marcó récord para cuarto trimestre** Hubo 5,227 ventas en el cuarto trimestre, 0.4% más que en el trimestre del año anterior. Aunque las ventas subieron nominalmente, éstas alcanzaron el total más elevado de cualquier cuarto trimestre en los 7 años desde que se empezó a rastrear este dato métrico.
- Compras con hipotecas y ventas no en liquidación se expandieron** El número de compras con hipotecas se expandió un 16.7% a partir del mismo período del año pasado, pero aun así representaron solamente el 28.8% de todas las ventas. La participación en el mercado de las ventas de propiedades no en liquidación se expandió un 8.7% para alcanzar una participación del 67.2% en el mismo período.

El mercado de la vivienda en Miami siguió definiéndose por el aumento en las ventas y precios y la caída de inventario, apartándose al mismo tiempo de las ventas en liquidación. Sin embargo, el rápido crecimiento de las ventas y el declive en inventario durante los últimos años parece irse aliviando al cambiar el mercado de uno en recuperación a un mercado recuperado. La mediana de los precios de venta en general ascendió un 14.3% a \$240,000 a partir del trimestre del año anterior. Un factor clave en el aumento general en los precios fue la disminución de las ventas en liquidación. La participación en

| Matriz de Mercados de Miami                              | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$414,030                         | 0.7%                 | \$411,343                         | 2.8%             | \$402,626                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$270                             | -0.7%                | \$272                             | 3.8%             | \$260                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$240,000                         | 0.0%                 | \$240,000                         | 14.3%            | \$210,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 5,227                             | -13.9%               | 6,074                             | 0.4%             | 5,206                             |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 63                                | 0.0%                 | 63                                | -7.4%            | 68                                |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | 6.7%                              |                      | 4.9%                              |                  | 7.7%                              |
| Inventario de Listado (activo)                           | 11,517                            | 9.4%                 | 10,531                            | -1.2%            | 11,657                            |
| Tasa de Absorción (meses)                                | 6.6                               | 26.9%                | 5.2                               | -1.5%            | 6.7                               |
| Este Año Hasta la Fecha                                  | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                                | \$427,423                         | N/A                  | N/A                               | 13.3%            | \$377,225                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$279                             | N/A                  | N/A                               | 13.0%            | \$247                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$240,000                         | N/A                  | N/A                               | 23.1%            | \$195,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 17,717                            | N/A                  | N/A                               | -13.3%           | 20,424                            |



el mercado de las ventas no en liquidación se expandió un 8.7% para alcanzar el 67.2% durante el mismo período, distorsionando hacia arriba los indicadores generales de precio. La mediana de los precios de venta de las propiedades en liquidación se incrementó al subir los condominios un 20% y las propiedades unifamiliares un 13.3% respectivamente por encima del trimestre del año anterior. Sin embargo, la mediana de los precios de las ventas no en liquidación dio muestras de estabilidad al mismo tiempo que los condominios subieron un 1.8% y las propiedades unifamiliares declinaron ligeramente un 0.9% durante el mismo período. Hubo 5,227 ventas en el cuarto trimestre, 0.4% más que en el trimestre del año anterior. Aunque el número de ventas subió nominalmente,

estas alcanzaron el total más elevado de cualquier cuarto trimestre en los 7 años desde que se empezó a rastrear este dato métrico. El número de compras con hipoteca se expandió un 16.7% a partir del mismo período el año pasado, pero aun así estas compras representaron solamente el 28.8% de todas las ventas. El inventario de listados declinó ligeramente un 1.2% a 11,517 en comparación con el trimestre del año anterior. El descenso general en la oferta fue creado por el cambio en la mezcla, apartándose del inventario de propiedades en liquidación, el cual se cayó un 20.3% a 1,778 a partir del trimestre del año anterior, mientras que el inventario no en liquidación se expandió un 3.3% a 9,739 durante el mismo período.

El informe denominado Douglas Elliman Report cuenta con el reconocimiento del sector para proporcionar el estado del mercado de bienes raíces a nivel residencial. Dicho informe contiene una gran cantidad de herramientas que ayudan a los lectores a identificar y medir de manera objetiva las tendencias del mercado, proporcionar un contexto histórico con la información actualizada y proporcionar un análisis integral de los resultados.



## CONDOMINIOS

### Ventas e inventario se expandieron

Hubo 3,201 ventas en el cuarto trimestre, 0.7% más que el trimestre del año anterior. El inventario de listados se expandió un 9.9% a 7,946, de esa manera extendiendo la tasa de absorción mensual en un 0.6% a 7.4 meses.

### Indicadores de precios se incrementaron

La mediana de los precios de venta subió un 13.1% a \$214,900 a partir del trimestre del año anterior. El precio promedio de ventas y el precio promedio por pie cuadrado subieron 1.1% y 2.7% respectivamente. Los días en el mercado se adelantaron 5 días, cayendo a un promedio de 61 días durante el mismo período.

| Matriz de Mercados de Condominios                        | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$366,292                         | -3.5%                | \$379,733                         | 1.1%             | \$362,153                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$304                             | -3.8%                | \$316                             | 2.7%             | \$296                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$214,900                         | -2.3%                | \$220,000                         | 13.1%            | \$190,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 3,201                             | -13.3%               | 3,692                             | 0.7%             | 3,178                             |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 61                                | 0.0%                 | 61                                | -7.6%            | 66                                |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | 5.0%                              |                      | 5.2%                              |                  | 6.4%                              |
| Inventario de Listado (activo)                           | 7,946                             | 9.4%                 | 7,266                             | 9.9%             | 7,232                             |
| Tasa de Absorción (meses)                                | 7.4                               | 25.4%                | 5.9                               | 8.8%             | 6.8                               |

| Quintiles     | Mediana del Precio de Venta | % Cambio (anual) |
|---------------|-----------------------------|------------------|
| Monoambiente  | \$157,500                   | 1.6%             |
| 1 dormitorio  | \$192,000                   | 26.3%            |
| 2 dormitorios | \$245,000                   | 7.9%             |
| 3 dormitorios | \$230,000                   | -4.6%            |
| 4 dormitorios | \$265,000                   | -72.4%           |
| 5 dormitorios | \$1,202,500                 | -63.5%           |



## UNIFAMILIARES

### Indicadores de precios terminaron por encima de niveles del año anterior

La mediana de los precios de venta subió un 14.8% a \$268,000 a partir del trimestre del año anterior. El precio promedio de venta y el precio promedio por pie cuadrado aumentaron un 5% y 6.4%, respectivamente, a lo largo del mismo período.

### Número de ventas siguió inalterado desde el año pasado al mismo tiempo que cayó el inventario

Hubo 2,026 ventas en el cuarto trimestre, permaneciendo este dato métrico esencialmente igual desde el trimestre del año anterior. Sin embargo, el inventario de listados cayó un 19.3% a 3,571, haciendo que la tasa de absorción fuera 1.2 meses más rápida durante el mismo período.

| Matriz de Mercados de Viviendas Unifamiliares            | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$489,454                         | 6.3%                 | \$460,336                         | 5.0%             | \$466,050                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$216                             | 5.4%                 | \$205                             | 6.4%             | \$203                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$268,000                         | 1.3%                 | \$264,500                         | 14.8%            | \$233,500                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 2,026                             | -14.9%               | 2,382                             | -0.1%            | 2,028                             |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 66                                | -1.5%                | 67                                | -5.7%            | 70                                |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | 9.3%                              |                      | 4.5%                              |                  | 9.7%                              |
| Inventario de Listado (activo)                           | 3,571                             | 9.4%                 | 3,265                             | -19.3%           | 4,425                             |
| Tasa de Absorción (meses)                                | 5.3                               | 29.3%                | 4.1                               | -18.5%           | 6.5                               |

| Quintiles     | Mediana del Precio de Venta | % Cambio (anual) |
|---------------|-----------------------------|------------------|
| 1 dormitorio  | \$162,500                   | 327.6%           |
| 2 dormitorios | \$152,000                   | 17.8%            |
| 3 dormitorios | \$220,000                   | 18.9%            |
| 4 dormitorios | \$310,000                   | 10.8%            |
| 5 dormitorios | \$970,000                   | 38.6%            |



## LUJO

### Umbral de precios de condominios permaneció estable

El umbral de entrada para el mercado de lujo fue de \$738,000, un aumento del 1.1% en comparación con el trimestre del año anterior. La mediana de los precios de venta permaneció inalterada en \$1,180,000 durante el mismo período.

### Indicadores de precios de unifamiliares estuvieron mixtos

La mediana de los precios de venta aumentó un 7.1% a \$1,500,000 al mismo tiempo que el umbral de entrada se expandió un 11.8% a \$950,000 a partir del año anterior. Los días en el mercado se incrementaron en 3 días para llegar a un promedio de 55 durante el mismo período.

| Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Condominios    | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$1,484,394                       | -5.7%                | \$1,573,771                       | -10.6%           | \$1,659,694                       |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$682                             | -0.9%                | \$688                             | -2.4%            | \$699                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$1,180,000                       | -1.7%                | \$1,200,000                       | 0.0%             | \$1,180,000                       |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 321                               | -13.0%               | 369                               | 1.3%             | 317                               |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 50                                | -3.8%                | 52                                | 2.0%             | 49                                |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | 7.1%                              |                      | 6.7%                              |                  | 8.4%                              |

| Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Unifamiliares  | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$2,276,494                       | 13.8%                | \$2,000,320                       | -2.4%            | \$2,333,400                       |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$475                             | 1.9%                 | \$466                             | -5.2%            | \$501                             |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$1,500,000                       | 0.0%                 | \$1,500,000                       | 7.1%             | \$1,400,000                       |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 203                               | -14.7%               | 238                               | 0.0%             | 203                               |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 55                                | -3.5%                | 57                                | 5.8%             | 52                                |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | 15.6%                             |                      | 5.1%                              |                  | 14.6%                             |

Nota: Esta subcategoría representa el análisis del diez por ciento superior de todas las ventas. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## NORTE

- Indicadores de precios de condominios aumentaron pronunciadamente** La mediana de los precios de venta se incrementó un 16.7% a \$315,000 al mismo tiempo que las ventas declinaron ligeramente un 3.2% a 641 en comparación con el trimestre del año anterior.
- Indicadores de precios de unifamiliares estuvieron mixtos** El número de ventas cayó un 17.9% a 23 al mismo tiempo que la mediana de los precios de venta cayó un 12.7% a \$668,500.

| Matriz de Mercados del Norte Condominios             | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                            | \$514,951                         | 6.2%                 | \$485,051                         | 19.3%            | \$431,797                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                     | \$363                             | 6.1%                 | \$342                             | 21.0%            | \$300                             |
| Mediana del Precio de Venta                          | \$315,000                         | 5.0%                 | \$300,000                         | 16.7%            | \$270,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                     | 641                               | -27.7%               | 887                               | -3.2%            | 662                               |
| Matriz de Mercados del Norte Viviendas Unifamiliares | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                            | \$1,824,159                       | 159.8%               | \$702,223                         | 2.3%             | \$1,782,996                       |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                     | \$608                             | 91.2%                | \$318                             | 10.7%            | \$549                             |
| Mediana del Precio de Venta                          | \$668,500                         | 23.2%                | \$542,500                         | -12.7%           | \$765,500                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                     | 23                                | -23.3%               | 30                                | -17.9%           | 28                                |

Nota: Esta región incluye Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles y Surfside. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## MIAMI BEACH

- Indicadores de precios de condominios estuvieron mixtos** La mediana de los precios de venta se incrementó un 16% a \$370,000 al mismo tiempo que las ventas declinaron un 6.4% a partir del trimestre del año anterior.
- Ventas de unifamiliares cayeron** El número de ventas declinó un 14.7% a 58 al mismo tiempo que la mediana de los precios de venta se incrementó un 14.2% a \$1,442,500 durante el mismo período.

| Matriz de Mercados de Miami Beach Condominios             | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|---|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                 | \$586,842                         | 0.2%                 | \$585,676                         | -3.0%            | \$605,106                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                          | \$492                             | 2.1%                 | \$482                             | 9.3%             | \$450                             |
| Mediana del Precio de Venta                               | \$370,000                         | -2.0%                | \$377,500                         | 16.0%            | \$319,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                          | 306                               | -23.9%               | 402                               | -6.4%            | 327                               |
| Matriz de Mercados de Miami Beach Viviendas Unifamiliares | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                                 | \$1,898,578                       | 8.9%                 | \$1,743,960                       | -23.4%           | \$2,479,632                       |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                          | \$556                             | 2.6%                 | \$542                             | -17.1%           | \$671                             |
| Mediana del Precio de Venta                               | \$1,442,500                       | 6.9%                 | \$1,350,000                       | 14.2%            | \$1,263,500                       |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                          | 58                                | -41.4%               | 99                                | -14.7%           | 68                                |

Nota: Esta región incluye Miami Beach, Fisher Island y Key Biscayne. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## SOUTH BEACH

- Indicadores de precios de condominios estuvieron mixtos** Las ventas cayeron un 14.2% a 319 a partir del trimestre del año anterior. La mediana de los precios de venta aumentó un 7.3% por encima del trimestre del año anterior.
- Indicadores de precios de unifamiliares estuvieron volátiles** La mediana de los precios de venta cayó un 43.4% y el promedio de los precios de venta aumentó un 74.5% en comparación con el trimestre del año anterior.

| Matriz de Mercados de South Beach Condominios             | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|---|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                 | \$544,893                         | -7.2%                | \$587,365                         | -20.3%           | \$683,676                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                          | \$601                             | -0.5%                | \$604                             | -9.8%            | \$666                             |
| Mediana del Precio de Venta                               | \$295,000                         | -1.7%                | \$300,000                         | 7.3%             | \$275,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                          | 319                               | -20.3%               | 400                               | -14.2%           | 372                               |
| Matriz de Mercados de South Beach Viviendas Unifamiliares | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                                 | \$4,747,357                       | 107.2%               | \$2,291,578                       | 74.5%            | \$2,720,111                       |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                          | \$1,084                           | 45.3%                | \$746                             | 43.4%            | \$756                             |
| Mediana del Precio de Venta                               | \$1,312,500                       | -18.4%               | \$1,607,500                       | -43.4%           | \$2,319,000                       |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                          | 14                                | -12.5%               | 16                                | -22.2%           | 18                                |

Nota: Esta región incluye la zona dentro del código postal 33139 y la del código postal 33140 con la Calle 30 como lindero norte. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## CENTRO

- Venta de condominios subieron ligeramente** Hubo 1,804 ventas, un aumento del 5.3%, al mismo tiempo que la mediana de los precios de venta se incrementó un 22.2% a \$154,000 a partir del trimestre del año anterior.
- Indicadores de precios de unifamiliares subieron drásticamente** La mediana de los precios de venta se incrementó un 23.7% a \$235,000 al mismo tiempo que las ventas aumentaron un 3.8% a 1,638.

| Matriz de Mercados de Downtown Condominios             | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                              | \$233,997                         | -6.8%                | \$250,937                         | 7.1%             | \$218,406                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                       | \$201                             | -7.8%                | \$218                             | 5.2%             | \$191                             |
| Mediana del Precio de Venta                            | \$154,000                         | -3.8%                | \$160,000                         | 22.2%            | \$126,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                       | 1,804                             | -8.9%                | 1,980                             | 5.3%             | 1,713                             |
| Matriz de Mercados de Downtown Viviendas Unifamiliares | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                              | \$298,755                         | 3.3%                 | \$289,121                         | 21.5%            | \$245,792                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                       | \$147                             | 3.5%                 | \$142                             | 21.5%            | \$121                             |
| Mediana del Precio de Venta                            | \$235,000                         | 3.1%                 | \$228,000                         | 23.7%            | \$190,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                       | 1,638                             | -12.1%               | 1,863                             | 3.8%             | 1,578                             |

Nota: Esta región incluye la zona definida por Miami MLS como "Miami". Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## SUR

- Indicadores de precios de condominios registraron grandes aumentos** La mediana de los precios de venta aumentó un 22.2% a \$330,000 mientras que las ventas se incrementaron un 26% a 131 a partir del trimestre del año anterior.
- Indicadores de precios unifamiliares aumentaron** Las ventas declinaron un 12.8% a 293 al mismo tiempo que la mediana de los precios de venta incrementó bruscamente un 18.4% a \$667,500 a partir del trimestre del año anterior.

| Matriz de Mercados del Sur Condominios             | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Precio Promedio de Ventas                          | \$510,618                         | 161.5%               | \$195,300                         | 37.1%            | \$372,548                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                   | \$341                             | 99.4%                | \$171                             | 35.9%            | \$251                             |
| Mediana del Precio de Venta                        | \$330,000                         | 144.4%               | \$135,000                         | 22.2%            | \$270,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                   | 131                               | 469.6%               | 23                                | 26.0%            | 104                               |
| Matriz de Mercados del Sur Viviendas Unifamiliares | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3 <sup>er</sup> trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4 <sup>to</sup> trimestre de 2012 |
| Precio Promedio de Ventas                          | \$968,391                         | 10.6%                | \$875,677                         | 12.3%            | \$862,467                         |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                   | \$309                             | 4.4%                 | \$296                             | 10.4%            | \$280                             |
| Mediana del Precio de Venta                        | \$667,500                         | 1.9%                 | \$655,000                         | 18.4%            | \$564,000                         |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                   | 293                               | -21.7%               | 374                               | -12.8%           | 336                               |

Nota: Esta región incluye Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest y South Miami. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## PROPIEDADES SIN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

**Indicadores de precios de condominios estuvieron mixtos al mismo tiempo que inventario se expandió**

La mediana de los precios de venta aumentó ligeramente un 1.8% a \$285,000 a partir del trimestre del año anterior. Las ventas se incrementaron drásticamente un 11.7% a 2,200 al mismo tiempo que el inventario aumentó un 13% a 6,989 durante el mismo período.

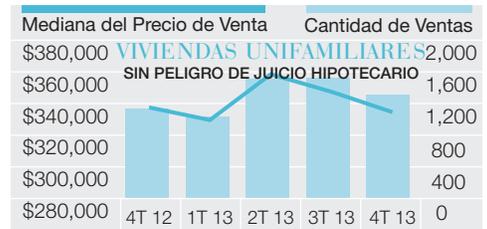
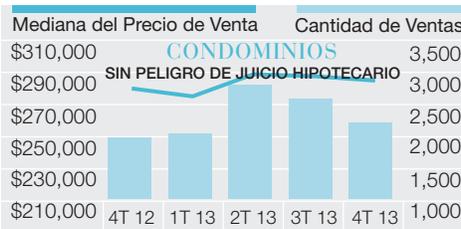
**Indicadores de precios unifamiliares cayeron ligeramente al mismo tiempo que ventas aumentaron drásticamente**

La mediana de los precios de venta cayó ligeramente un 0.9% a \$335,000 en comparación con el trimestre del año anterior. El número de ventas aumentó bruscamente un 15% a 1,314 mientras que el inventario cayó un 16.5% a 2,708 durante el mismo período. Esto resultó en una aguda caída de 2.3 meses a 6.2 meses en la tasa mensual de absorción, lo cual refleja el rápido paso del mercado.

| Propiedades Sin Peligro de Juicio Hipotecario Condominios | 4to trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3er trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4to trimestre de 2012 |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                 | \$458,632             | -3.2%                | \$473,574             | -7.9%            | \$498,164             |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                          | \$366                 | -2.1%                | \$374                 | -3.2%            | \$378                 |
| Mediana del Precio de Venta                               | \$285,000             | -1.0%                | \$287,750             | 1.8%             | \$280,000             |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                          | 2,200                 | -14.7%               | 2,578                 | 11.7%            | 1,970                 |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)     | 48                    | 0.0%                 | 48                    | 2.1%             | 47                    |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)  | 6.0%                  |                      | 6.1%                  |                  | 7.2%                  |

| Propiedades sin peligro de juicio hipotecario Viviendas Unifamiliares | 4to trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3er trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4to trimestre de 2012 |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Precio Promedio de Ventas   | \$644,423             | 7.3%                 | \$600,626             | -5.7%            | \$683,261             |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                                      | \$259                 | 4.9%                 | \$247                 | -3.0%            | \$267                 |
| Mediana del Precio de Venta   | \$335,000             | -3.7%                | \$347,875             | -0.9%            | \$338,000             |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                                      | 1,314                 | -13.9%               | 1,526                 | 15.0%            | 1,143                 |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)                 | 51                    | -3.8%                | 53                    | 2.0%             | 50                    |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)              | 10.5%                 |                      | 5.7%                  |                  | 11.1%                 |



Nota: Esta categoría excluye todas las ventas cortas y ventas de propiedades ejecutadas. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

## PROPIEDADES EN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

**Indicadores de precios de condominios registraron aumentos de dos cifras**

La mediana de los precios de ventas aumentó un 22.3% a \$125,200 a partir del mismo período del año pasado. El precio promedio de venta y el precio promedio por pie cuadrado se incrementó un 16.9% y un 13%, respectivamente, a lo largo del mismo período. Los días en el mercado fueron casi 1 semana menos que en el período del año anterior.

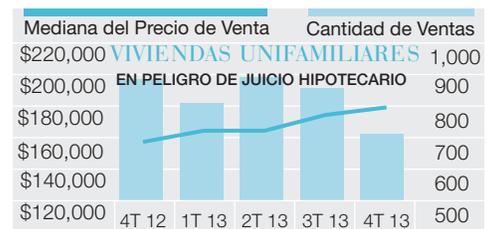
**Ventas de unifamiliares cayeron al mismo tiempo que indicadores de precio aumentaron**

Hubo 712 ventas, 19.5% menos que en el mismo período el año pasado, lo que resultó en la participación más baja del mercado unifamiliar en liquidación en más de 3 años. La mediana de los precios de venta aumentó en un 13.9% a \$179,784 en comparación con el trimestre del año anterior.

| Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario Condominios | 4to trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3er trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4to trimestre de 2012 |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Precio Promedio de Ventas                                | \$164,065             | 0.9%                 | \$162,569             | 16.9%            | \$140,347             |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                         | \$148                 | -3.3%                | \$153                 | 13.0%            | \$131                 |
| Mediana del Precio de Venta                              | \$125,200             | -2.2%                | \$128,000             | 22.3%            | \$102,409             |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                         | 1,006                 | -9.7%                | 1,114                 | -16.7%           | 1,208                 |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)    | 88                    | 0.0%                 | 88                    | -6.4%            | 94                    |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado) | -1.1%                 |                      | -0.9%                 |                  | 1.5%                  |

| Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario Viviendas Unifamiliares | 4to trimestre de 2013 | % Cambio (trimestre) | 3er trimestre de 2013 | % Cambio (anual) | 4to trimestre de 2012 |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Precio Promedio de Ventas  | \$203,459             | -3.2%                | \$210,239             | 9.7%             | \$185,517             |
| Precio Promedio por Pie Cuadrado                                     | \$110                 | 0.0%                 | \$110                 | 15.8%            | \$95                  |
| Mediana del Precio de Venta  | \$179,784             | 2.7%                 | \$175,000             | 13.9%            | \$157,900             |
| Cantidad de Ventas (Concretadas)                                     | 712                   | -16.8%               | 856                   | -19.5%           | 885                   |
| Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)                | 92                    | -1.1%                | 93                    | -2.1%            | 94                    |
| Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)             | 2.3%                  |                      | -1.6%                 |                  | 3.4%                  |



Nota: Esta categoría se compone de ventas cortas y ventas de propiedades ejecutadas. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

©2014 Douglas Elliman LLC y Miller Samuel Inc. Todos los derechos reservados a nivel mundial.

**Douglas Elliman**  
**Bienes Raíces**  
 1111 Lincoln Road, Suite 805  
 Miami Beach, FL 33139  
 305.695.6300 / elliman.com

**Miller Samuel Inc.**  
**Tasadores y Consultores de Bienes Raíces**  
 21 West 38th Street  
 New York, NY 10018  
 212.768.8100 / millersamuel.com

### COMUNIDADES COSTERAS DE MIAMI, FLORIDA

**MIAMI-DADE** Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Coconut Grove, Coral Gables, Downtown, Fisher Island, Golden Beach, Indian Creek, Key Biscayne, Miami Beach, North Bay Village, Palmetto Bay, Pinecrest, South Beach, South Miami, Sunny Isles y Surfside.

Para obtener más información o copias electrónicas de este informe, visite [elliman.com/marketreports](http://elliman.com/marketreports). Envíe sus preguntas o comentarios por correo electrónico al autor del informe, Jonathan J. Miller a la siguiente dirección: [jmiller@millersamuel.com](mailto:jmiller@millersamuel.com).

Metodología: <http://www.millersamuel.com/research-reports/methodology>

Douglas Elliman LLC. ©2014 Oportunidad de Vivienda Igualitaria. La totalidad del material presentado en este informe tiene fines informativos. Si bien la información contenida en el presente se considera correcta, podría estar sujeta a errores, omisiones, cambios o eliminaciones sin previo aviso. Las descripciones y las medidas en pies cuadrados de las viviendas incluidas en los listados son aproximadas.