



MIAMI, FLORIDA

Pesquisa trimestral sobre vendas da comunidade litorânea

4T-2013

ELLIMAN REPORT

MIAMI

- **Os preços medianos de venda estabeleceram uma nova alta após a crise de crédito.** Os preços medianos de venda cresceram 14,3% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a US\$ 240.000, e foi o nível mais alto alcançado em mais de 5 anos. Até esta data no ano calendário, o preço mediano de venda havia registrado alta de 23,1% em relação aos resultados de 2012, chegando a US\$ 240.000.
- **O número de vendas estabeleceu um recorde no quarto trimestre.** Foram registradas 5.227 vendas no quarto trimestre, 0,4% acima do registrado no mesmo período do ano passado. Embora as vendas tenham apresentado uma alta nominal, elas representaram o maior total no período (4T) nos sete anos em que esta métrica tendo sido acompanhada.
- **Compras com hipotecas e vendas de imóveis estáveis cresceram.** O número de compras com hipotecas cresceu 16,7% em relação ao mesmo período do ano passado, porém representaram apenas 28,8% de todas as vendas. A fatia de mercado de vendas de propriedade estáveis cresceu 8,7% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a 67,2%.

Matriz do mercado de Miami	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$414.030	0,7%	US\$411.343	2,8%	US\$402.626
Preço médio por pé quadrado	US\$270	-0,7%	US\$272	3,8%	US\$260
Preço mediano de venda	US\$240.000	0,0%	US\$240.000	14,3%	US\$210.000
Número de vendas	5.227	-13,9%	6.074	0,4%	5.206
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	63	0,0%	63	-7,4%	68
Desconto (desde a última data da listagem)	6,7%		4,9%		7,7%
Inventário (ativo)	11.517	9,4%	10.531	-1,2%	11.657
Taxa de absorção (meses)	6,6	26,9%	5,2	-1,5%	6,7

Matriz do mercado de Miami	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$427.423	N/A	N/A	13,3%	US\$377.225
Preço médio por pé quadrado	US\$279	N/A	N/A	13,0%	US\$247
Preço mediano de venda	US\$240.000	N/A	N/A	23,1%	US\$195.000
Número de vendas	17.717	N/A	N/A	-13,3%	20.424



residencial foi a queda das vendas de imóveis em dificuldades financeiras. A fatia de mercado de imóveis estáveis se expandiu em 8,7%, chegando a 67,2%, sobre o mesmo período, elevando os indicadores de preços. O preço mediano de venda de imóveis em dificuldades financeiras deu um salto com o aumento de 20% em condomínios e 13,3% em imóveis separadas em relação ao mesmo período do ano passado. Porém, o preço mediano de venda de imóveis estáveis registrou estabilidade com os condomínios subindo 1,8% e imóveis separadas registrando queda de 0,9% sobre o mesmo período. Foram registradas 5.227 vendas no quarto trimestre, 0,4% acima do registrado no mesmo período do ano passado. Embora as

vendas tenham apresentado uma alta nominal, elas representaram o maior total no período (4T) nos sete anos em que esta métrica tendo sido acompanhada. O número de compras com hipotecas cresceu 16,7% em relação ao mesmo período do ano passado, porém representaram apenas 28,8% de todas as vendas. O estoque de imóveis foi de 11.517 unidades, uma redução de 1,2% em relação ao mesmo período do ano passado. A queda geral no suprimento foi criada pelo distanciamento do estoque de imóveis em dificuldades financeiras, que caiu 20,3% em relação ao mesmo período do ano passado chegando a 1.778 unidades, enquanto as propriedades estáveis cresceram 3,5%, chegando a 9.739 unidades no mesmo período.

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.



CONDOMÍNIOS

• Houve aumento em vendas e estoque.

Foram registradas 3.201 vendas no quarto trimestre, um aumento de 0,7% em relação ao mesmo período no ano passado. O estoque de propriedades chegou a 7.946 unidades, um aumento 9,9%, estendendo a taxa de absorção do mercado em 0,6% (7,4 meses).

• Os indicadores de preços aumentaram.

O preço mediano de vendas subiu 13,1% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a US\$ 214.900. O preço médio de vendas e o preço médio por pé quadrado cresceram 1,1% e 2,7%, respectivamente. O número de dias no mercado registrou queda de 5 dias, resultando em uma média de 61 dias no mesmo período de tempo.

Matriz do mercado de condomínios	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$366.292	-3,5%	US\$379.733	1,1%	US\$362.153
Preço médio por pé quadrado	US\$304	-3,8%	US\$316	2,7%	US\$296
Preço mediano de venda	US\$214.900	-2,3%	US\$220.000	13,1%	US\$190.000
Número de vendas	3.201	-13,3%	3.692	0,7%	3.178
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	61	0,0%	61	-7,6%	66
Desconto (desde a última data da listagem)	5,0%		5,2%		6,4%
Inventário (ativo)	7.946	9,4%	7.266	9,9%	7.232
Taxa de absorção (meses)	7,4	25,4%	5,9	8,8%	6,8

Quintis	Preço médio de venda	%Mudança (ANUAL)
Estúdio	US\$157.500	1,6%
1 dormitório	US\$192.000	26,3%
2 dormitórios	US\$245.000	7,9%
3 dormitórios	US\$230.000	-4,6%
4 dormitórios	US\$265.000	-72,4%
5 dormitórios	US\$1.202.500	-63,5%



RESIDÊNCIAS SEPARADAS

• Os indicadores de preços fecharam com níveis superiores aos do ano passado.

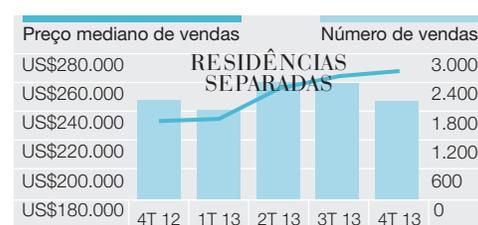
O preço mediano de vendas subiu 14,8% em relação ao mesmo período do ano passado, chegando a US\$ 268.000. O preço médio de vendas e o preço médio por pé quadrado cresceram 5% e 6,4%, respectivamente, no mesmo período.

• O volume de vendas ficou inalterado em relação ao ano passado devido à redução do estoque.

Foram registradas 2.026 vendas no quarto trimestre, e esta métrica permaneceu inalterada em relação ao mesmo período do ano passado. No entanto, o estoque de imóveis caiu 19,3% (3,571 unidades), com isso a taxa de absorção ficou 1,2 meses mais rápida no mesmo período.

Matriz do mercado de Residências Separadas	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$489.454	6,3%	US\$460.336	5,0%	US\$466.050
Preço médio por pé quadrado	US\$216	5,4%	US\$205	6,4%	US\$203
Preço mediano de venda	US\$268.000	1,3%	US\$264.500	14,8%	US\$233.500
Número de vendas	2.026	-14,9%	2.382	-0,1%	2.028
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	66	-1,5%	67	-5,7%	70
Desconto (desde a última data da listagem)	9,3%		4,5%		9,7%
Inventário (ativo)	3.571	9,4%	3.265	-19,3%	4.425
Taxa de absorção (meses)	5,3	29,3%	4,1	-18,5%	6,5

Quintis	Preço médio de venda	%Mudança (ANUAL)
1 dormitório	US\$162.500	327,6%
2 dormitórios	US\$152.000	17,8%
3 dormitórios	US\$220.000	18,9%
4 dormitórios	US\$310.000	10,8%
5 dormitórios	US\$970.000	38,6%



LUXO

• Os preços mínimos para condomínios permaneceram estáveis.

O preço de entrada no mercado de luxo foi de US\$ 738.000 - um aumento de 1,1% em relação ao mesmo trimestre do ano passado. O preço mediano de vendas ficou inalterado em US\$ 1.180.000 durante o mesmo período.

• Os indicadores de preços de residências separadas foram incertos.

O preço mediano de vendas subiu 7,1% chegando a US\$ 1.500.000 com o aumento no preço de entrada que chegou a US\$ 950.000 - valor 11,8% maior em relação ao mesmo trimestre do ano passado. O número de dias no mercado aumentou em 3, registrando uma média de 55 dias no mesmo período de tempo.

Matriz do mercado de luxo Condomínios	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$1.484.394	-5,7%	US\$1.573.771	-10,6%	US\$1.659.694
Preço médio por pé quadrado	US\$682	-0,9%	US\$688	-2,4%	US\$699
Preço mediano de venda	US\$1.180.000	-1,7%	US\$1.200.000	0,0%	US\$1.180.000
Número de vendas	321	-13,0%	369	1,3%	317
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	50	-3,8%	52	2,0%	49
Desconto (desde a última data da listagem)	7,1%		6,7%		8,4%

Matriz do mercado de luxo Residências Separadas	4T-2013	% Mudança (TRIM)	3T-2013	% Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$2.276.494	13,8%	US\$2.000.320	-2,4%	US\$2.333.400
Preço médio por pé quadrado	US\$475	1,9%	US\$466	-5,2%	US\$501
Preço mediano de venda	US\$1.500.000	0,0%	US\$1.500.000	7,1%	US\$1.400.000
Número de vendas	203	-14,7%	238	0,0%	203
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	55	-3,5%	57	5,8%	52
Desconto (desde a última data da listagem)	15,6%		5,1%		14,6%

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.

ZONA NORTE

- **Os indicadores de preços de condomínios registraram alta marcante.** Em relação ao mesmo trimestre do ano passado, o preço mediano de vendas subiu 16,7%, chegando a US\$ 315.000, enquanto as vendas registraram queda de 3,2%, ficando em 641 unidades.
- **Os indicadores de preços de residências separadas foram incertos.** O volume de vendas caiu 17,9% chegando a 23, e houve queda de 12,7% no preço mediano de venda que ficou em US\$ 668.500.

MIAMI BEACH

- **Os indicadores de preços de condomínios foram incertos.** Em relação ao mesmo período do ano passado, o preço mediano de vendas subiu 16%, chegando a US\$ 315.000, enquanto as vendas registraram queda de 6,4%.
- **A venda de residências separadas registrou queda.** O número de vendas para 58 (14,7%), enquanto o preço mediano de vendas registrou alta de 14,2% chegando a US\$ 1.442.500 no mesmo período.

SOUTH BEACH

- **Os indicadores de preços de condomínios foram incertos.** Em relação ao mesmo período do ano passado, as vendas registraram queda de 14,2%, representando 319 vendas. O preço mediano de vendas aumentou 7,3% em relação ao mesmo período do ano passado.
- **Houve muita volatilidade nos indicadores de preços de residências separadas.** Em relação ao mesmo período do ano passado, o preço mediano de venda caiu 43,4% e o preço médio de vendas subiu 74,5%.

DOWNTOWN

- **As vendas de condomínios registram pequeno aumento.** Foram registradas 1.804 vendas, um aumento de 5,4%, enquanto o preço mediano de venda chegou a US\$ 154.000, um aumento de 22,2% em relação ao mesmo período no ano passado.
- **Os indicadores de preços de residências separadas pularam.** O preço mediano de venda deu um salto de 23,7%, chegando a US\$ 235.000, enquanto as vendas aumentaram 3,8%, chegando a 1.638 unidades.

ZONA SUL

- **Os indicadores de preços de condomínios registraram alta marcante.** Em relação ao mesmo trimestre do ano passado, o preço mediano de vendas subiu 22,2%, chegando a US\$ 330.000, enquanto as vendas registraram aumento de 26%, ficando em 131 unidades.
- **O preço de residências separadas subiu.** Em relação ao mesmo trimestre do ano passado, as vendas registraram retração de 12,8%, enquanto o preço mediano de vendas subiu 18,4%, chegando a US\$ 667.500.

Matriz do mercado da zona norte Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$514.951	6,2%	US\$485.051	19,3%	US\$431.797
Preço médio por pé quadrado	US\$363	6,1%	US\$342	21,0%	US\$300
Preço mediano de venda	US\$315.000	5,0%	US\$300.000	16,7%	US\$270.000
Número de vendas	641	-27,7%	887	-3,2%	662
Matriz do mercado da zona norte Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$1.824.159	159,8%	US\$702.223	2,3%	US\$1.782.996
Preço médio por pé quadrado	US\$608	91,2%	US\$318	10,7%	US\$549
Preço mediano de venda	US\$668.500	23,2%	US\$542.500	-12,7%	US\$765.500
Número de vendas	23	-23,3%	30	-17,9%	28

Observações: Esta região inclui Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles e Surfside. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de Miami Beach Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$586.842	0,2%	US\$585.676	-3,0%	US\$605.106
Preço médio por pé quadrado	US\$492	2,1%	US\$482	9,3%	US\$450
Preço mediano de venda	US\$370.000	-2,0%	US\$377.500	16,0%	US\$319.000
Número de vendas	306	-23,9%	402	-6,4%	327
Matriz do mercado de Miami Beach Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$1.898.578	8,9%	US\$1.743.960	-23,4%	US\$2.479.632
Preço médio por pé quadrado	US\$556	2,6%	US\$542	-17,1%	US\$671
Preço mediano de venda	US\$1.442.500	6,9%	US\$1.350.000	14,2%	US\$1.263.500
Número de vendas	58	-41,4%	99	-14,7%	68

Observações: Esta região inclui Miami Beach, Fisher Island e Key Biscayne. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de South Beach Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$544.893	-7,2%	US\$587.365	-20,3%	US\$683.676
Preço médio por pé quadrado	US\$601	-0,5%	US\$604	-9,8%	US\$666
Preço mediano de venda	US\$295.000	-1,7%	US\$300.000	7,3%	US\$275.000
Número de vendas	319	-20,3%	400	-14,2%	372
Matriz do mercado de South Beach Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$4.747.357	107,2%	US\$2.291.578	74,5%	US\$2.720.111
Preço médio por pé quadrado	US\$1.084	45,3%	US\$746	43,4%	US\$756
Preço mediano de venda	US\$1.312.500	-18,4%	US\$1.607.500	-43,4%	US\$2.319.000
Número de vendas	14	-12,5%	16	-22,2%	18

Observações: Esta região inclui áreas do CEP 33139 e 33140, com fronteira setentrional na 30th Street. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de Downtown Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$233.997	-6,8%	US\$250.937	7,1%	US\$218.406
Preço médio por pé quadrado	US\$201	-7,8%	US\$218	5,2%	US\$191
Preço mediano de venda	US\$154.000	-3,8%	US\$160.000	22,2%	US\$126.000
Número de vendas	1.804	-8,9%	1.980	5,3%	1.713
Matriz do mercado de Downtown Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$298.755	3,3%	US\$289.121	21,5%	US\$245.792
Preço médio por pé quadrado	US\$147	3,5%	US\$142	21,5%	US\$121
Preço mediano de venda	US\$235.000	3,1%	US\$228.000	23,7%	US\$190.000
Número de vendas	1.638	-12,1%	1.863	3,8%	1.578

Observações: Esta região inclui a área definida como "Miami" no MLS de Miami. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

Matriz do mercado da Sul Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$510.618	161,5%	US\$195.300	37,1%	US\$372.548
Preço médio por pé quadrado	US\$341	99,4%	US\$171	35,9%	US\$251
Preço mediano de venda	US\$330.000	144,4%	US\$135.000	22,2%	US\$270.000
Número de vendas	131	469,6%	23	26,0%	104
Matriz do mercado da Sul Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$968.391	10,6%	US\$875.677	12,3%	US\$862.467
Preço médio por pé quadrado	US\$309	4,4%	US\$296	10,4%	US\$280
Preço mediano de venda	US\$667.500	1,9%	US\$655.000	18,4%	US\$564.000
Número de vendas	293	-21,7%	374	-12,8%	336

Observações: Esta região inclui Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest e South Miami. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

VENDAS ESTÁVEIS

Os indicadores de preços de condomínios permaneceram incertos com o aumento de estoque.

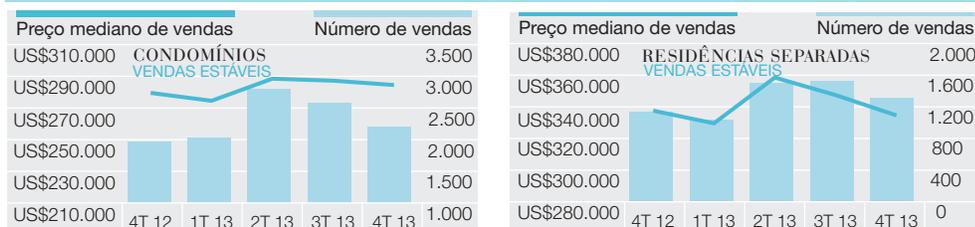
Em relação ao mesmo período do ano passado, o preço mediano de vendas subiu 1,8%, chegando a US\$ 285.000. Em relação ao mesmo período do ano passado, as vendas aumentaram 11,7%, chegando a 2.200 unidades com o aumento do estoque em 13% (6.989 unidades).

Os indicadores de preços de residências separadas se retraíram, mas as vendas aumentaram.

Em relação ao mesmo período do ano passado, o preço mediano de vendas caiu 0,9%, chegando a US\$ 335.000. O número de vendas aumentou 15% (1.314 unidades) e o estoque caiu 16,5% (2.708 unidades) no mesmo período. Isso resultou em uma queda abrupta no período de 2,3 meses na taxa de absorção que chegou a 6,2 meses, um reflexo do ritmo acelerado do mercado.

Vendas estáveis - Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$458.632	-3,2%	US\$473.574	-7,9%	US\$498.164
Preço médio por pé quadrado	US\$366	-2,1%	US\$374	-3,2%	US\$378
Preço mediano de venda	US\$285.000	-1,0%	US\$287.750	1,8%	US\$280.000
Número de vendas	2.200	-14,7%	2.578	11,7%	1.970
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	48	0,0%	48	2,1%	47
Desconto (desde a última data da listagem)	6,0%		6,1%		7,2%

Vendas estáveis - Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$644.423	7,3%	US\$600.626	-5,7%	US\$683.261
Preço médio por pé quadrado	US\$259	4,9%	US\$247	-3,0%	US\$267
Preço mediano de venda	US\$335.000	-3,7%	US\$347.875	-0,9%	US\$338.000
Número de vendas	1.314	-13,9%	1.526	15,0%	1.143
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	51	-3,8%	53	2,0%	50
Desconto (desde a última data da listagem)	10,5%		5,7%		11,1%



Observações: Esta categoria inclui todas as execuções hipotecárias e vendas a descoberto. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

VENDAS DE IMÓVEIS COM DIFICULDADES FINANCEIRAS

Os indicadores de preços de condomínios registraram ganhos na casa das dezenas.

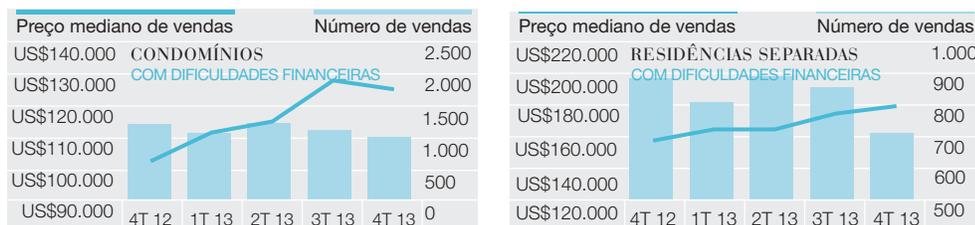
Em relação ao mesmo trimestre do ano passado, o preço mediano de vendas subiu 22,2%, chegando a US\$ 125.200. O preço médio de vendas e o preço médio por pé quadrado cresceram 16,9% e 13%, respectivamente, no mesmo período. O número de dias no mercado foi quase uma semana a menos que no mesmo período do ano passado.

As vendas de residências separadas registraram queda, enquanto os indicadores de preços subiram.

Foram registradas 712 vendas, 19,5% menos que no mesmo período do ano passado, representando a menor fatia de mercado para imóveis em dificuldades financeiras em mais de 3 anos. O preço mediano de vendas chegou a US\$ 179.784, representando um aumento de 13,9%, em relação mesmo período no ano passado.

Com dificuldades financeiras Condomínios	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$164.065	0,9%	US\$162.569	16,9%	US\$140.347
Preço médio por pé quadrado	US\$148	-3,3%	US\$153	13,0%	US\$131
Preço mediano de venda	US\$125.200	-2,2%	US\$128.000	22,3%	US\$102.409
Número de vendas	1.006	-9,7%	1.114	-16,7%	1.208
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	88	0,0%	88	-6,4%	94
Desconto (desde a última data da listagem)	-1,1%		-0,9%		1,5%

Com dificuldades financeiras Residências Separadas	4T-2013	%Mudança (TRIM)	3T-2013	%Mudança (ANUAL)	4T-2012
Preço médio de venda	US\$203.459	-3,2%	US\$210.239	9,7%	US\$185.517
Preço médio por pé quadrado	US\$110	0,0%	US\$110	15,8%	US\$95
Preço mediano de venda	US\$179.784	2,7%	US\$175.000	13,9%	US\$157.900
Número de vendas	712	-16,8%	856	-19,5%	885
Dias no mercado (desde a última data da listagem)	92	-1,1%	93	-2,1%	94
Desconto (desde a última data da listagem)	2,3%		-1,6%		3,4%



Observações: Esta categoria é composta de execuções hipotecárias e vendas a descoberto. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

©2014 Douglas Elliman LLC e Miller Samuel Inc. Todos os direitos mundiais reservados.

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

Miller Samuel Inc.
Avaliadores & Consultores Imobiliários
21 West 38th Street
Nova York, NY 10018
212.768.8100 / millersamuel.com

Para maiores informações ou cópias eletrônicas deste relatório, acesse 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>

AS COMUNIDADES LITORÂNEAS DE MIAMI, FLÓRIDA

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 e Surfside.