

ELLI MAN

REPORT

3T 2014

VENTAS EN LA ZONA COSTERA DE MIAMI

Estudio Trimestral de las Ventas en la Zona Costera de Miami

DASHBOARD

DE CONDOMINIOS Y UNIFAMILIARES

interanuales

PRECIOS

Mediana de los precios de venta

1.3%

RITMO DE VENTAS

Tasa de absorción

2.5 meses

VENTAS

Ventas cerradas

0.3%

INVENTARIO

Total de Inventario

58.4%

TIEMPO DE MERCADEO

Días en el Mercado

8 days

NEGOCIABILIDAD

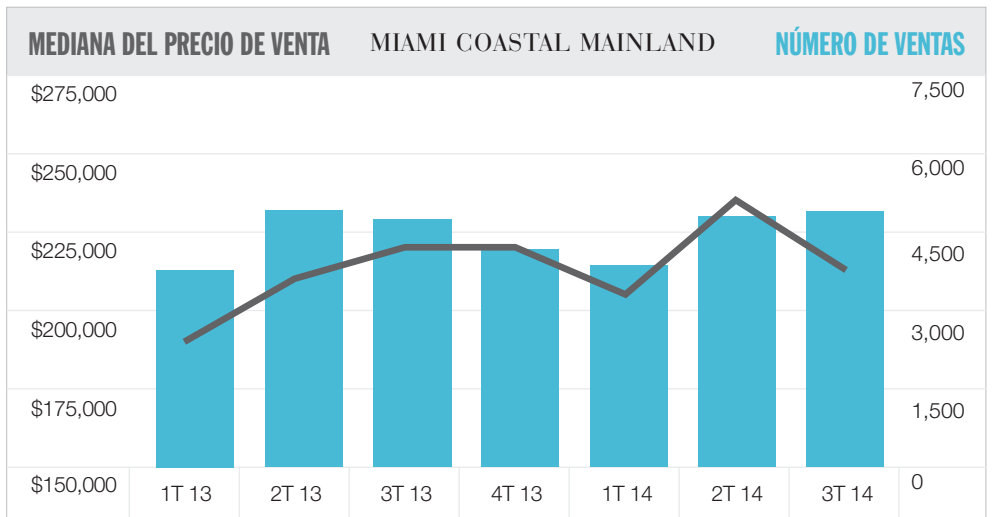
Descuento de Listado

1%

- Precios de viviendas estuvieron mixtos al mismo tiempo que declinó la participación en el mercado de propiedades en liquidación
- Inventario siguió aumentando a partir de las bajas del año anterior
- Ventas subieron ligeramente al mismo tiempo que declinó el tiempo de mercadeo

The Douglas Elliman Report series is recognized as the industry standard for providing the state of the residential real estate market. The report includes an extensive suite of tools to help readers objectively identify and measure market trends, provide historical context to current information and provide comprehensive analysis of the results.

Ventas en la Zona Costera de Miami	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$381,320	4.0%	\$366,743	14.3%	\$333,756
Precio promedio por pie cuadrado	\$243	9.0%	\$223	17.4%	\$207
Mediana de los precios de venta	\$212,750	-9.5%	\$235,000	-3.3%	\$220,000
Número de Ventas (Concretadas)	4,893	2.1%	4,792	3.3%	4,737
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	59	-1.7%	60	-9.2%	65
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.6%		5.2%		4.0%
Inventario de Listado (activo)	10,695	17.8%	9,082	42.7%	7,497
Tasa de Absorción (meses)	6.6	15.8%	5.7	40.4%	4.7
Este año hasta la fecha	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$357,387	N/A	N/A	10.8%	\$322,533
Precio promedio por pie cuadrado	\$222	N/A	N/A	11.0%	\$200
Mediana de los precios de venta	\$225,000	N/A	N/A	9.8%	\$205,000
Número de ventas (cerradas)	13,542	N/A	N/A	1.0%	13,414



Los precios de las viviendas en la Zona Costera de Miami estuvieron mixtos, al mismo tiempo que las ventas y los inventarios aumentaron a niveles superiores a los de hace un año. La mediana de los precios de venta bajó ligeramente un 3.3% a \$212,750 a partir del trimestre del año anterior. Reflejando tanto un cambio en la mezcla hacia el mercado de lujo como una disminución en la ventas de propiedades en liquidación, el precio promedio de las ventas y el precio promedio por pie cuadrado se incrementaron, respectivamente, un 14.3% y un 17.4%. La participación en el mercado de las ventas de propiedades en liquidación representó el 31.6% del mercado, una reducción del 5.2% a partir del trimestre del año pasado. El mercado de lujo, específicamente de los condominios, registró grandes aumentos por encima de los niveles de hace un año.

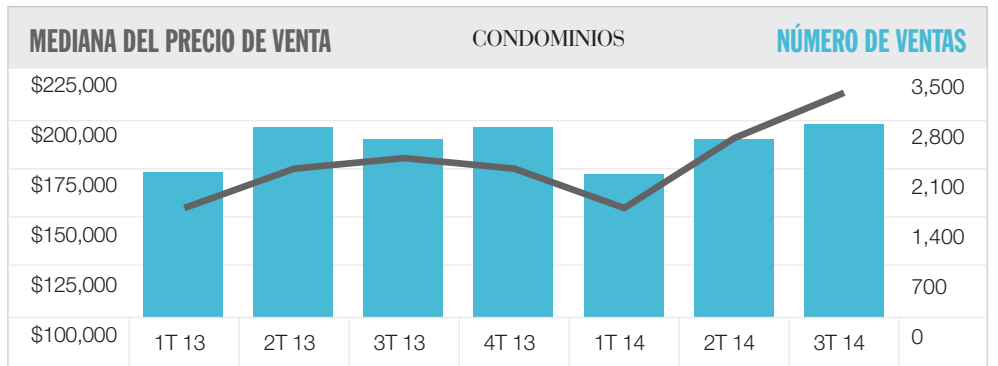
La mediana de los precios de venta de condominios de lujo aumentó pronunciadamente un 34.9% a \$1,150,000 mientras que las casas unifamiliares de lujo subieron un 10% a \$1,210,000. El inventario de listados se incrementó un 42.7% a 10,695 en todos los tipos de propiedades a partir de las bajas récord del año anterior. Los crecientes precios de las viviendas atrajeron más oferta de condominios al mercado, lo que generó un aumento del 8.4% en las ventas de condominios. Las ventas de unifamiliares declinaron porque el ritmo del mercado permaneció vigoroso. La tasa de absorción de unifamiliares, que es el número de meses para vender todos los listados al actual ritmo de ventas, fue de 4.9 meses, considerablemente más rápida que el promedio regional de 7.2 meses de los últimos cuatro años.

CONDOMINIOS

- Todos los indicadores de precios registraron grandes incrementos por encima de los niveles del año anterior
- Inventario de listados siguió aumentando al incrementarse las ventas
- Tiempo de mercadeo disminuyó al aumentar la negociabilidad
- Ventas aumentaron a pesar de disminución en la participación del mercado de ventas de propiedades en liquidación

Proporción de condominios en el mercado	Participación en ventas	Mediana de los precios de venta
Monoambiente	1.9%	\$141,500
1 dormitorio	24.2%	\$185,000
2 dormitorios	50.1%	\$220,000
3 dormitorios	21.4%	\$232,250
4 dormitorios	2.3%	\$260,375
5 dormitorios	0.2%	\$1,900,000

Condominios	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$351,560	16.6%	\$301,410	23.9%	\$283,716
Precio promedio por pie cuadrado	\$282	14.6%	\$246	21.0%	\$233
Mediana de los precios de venta	\$212,750	12.0%	\$190,000	18.2%	\$180,000
No en liquidación	\$267,000	7.0%	\$249,450	6.4%	\$251,000
En liquidación	\$127,000	3.3%	\$123,000	7.6%	\$118,000
Número de ventas (cerradas)	2,706	8.4%	2,497	8.4%	2,496
No en liquidación	1,934	12.7%	1,716	21.6%	1,590
En liquidación	772	-1.2%	781	-14.8%	906
Días en el mercado (desde la última fecha de listado)	56	-3.4%	58	-11.1%	63
Descuento de listado (desde el último precio de listado)	5.5%		4.8%		4.4%
Inventario de listados (activos)	7,128	27.0%	5,611	54.8%	4,604
Tasa de absorción (meses)	7.9	17.9%	6.7	43.6%	5.5

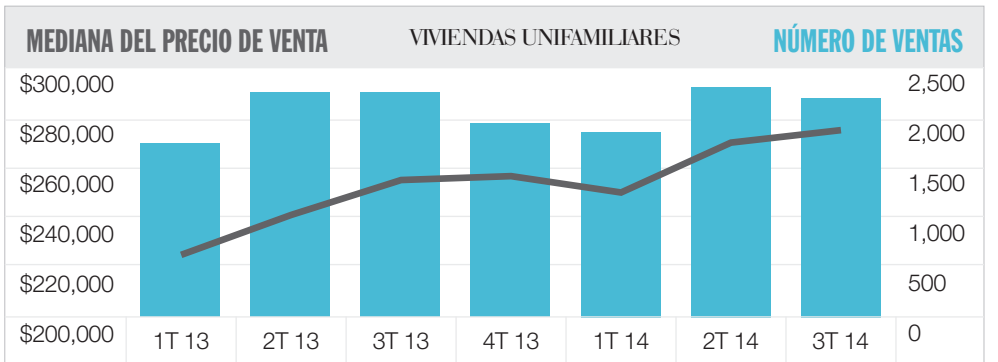


UNIFAMILIARES

- Indicadores de precios en general registraron aumentos de dos cifras
- Ventas aumentaron ligeramente al mismo tiempo que se incrementó el número de listados
- Tiempos de mercadeo y la negociabilidad disminuyeron
- Ventas de propiedades en liquidación se redujeron al mismo tiempo que aumentaron las ventas de propiedades no en liquidación

Proporción de cooperativas en el mercado	Participación en ventas	Mediana de los precios de venta
2 dormitorios	11.4%	\$165,750
3 dormitorios	44.6%	\$236,600
4 dormitorios	32.8%	\$315,000
5 dormitorios	10.8%	\$642,000

Viviendas Unifamiliares	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$418,143	-4.5%	\$437,826	7.4%	\$389,490
Precio promedio por pie cuadrado	\$194	-2.5%	\$199	9.6%	\$177
Mediana de los precios de venta	\$275,000	1.9%	\$270,000	7.8%	\$255,000
No en liquidación	\$330,000	0.0%	\$330,000	1.5%	\$325,000
En liquidación	\$193,000	-1.0%	\$194,900	10.3%	\$175,000
Número de ventas (cerradas)	2,187	-4.7%	2,295	-2.4%	2,241
No en liquidación	1,413	-5.6%	1,497	0.6%	1,404
En liquidación	775	-2.9%	798	-7.4%	837
Días en el mercado (desde la última fecha de listado)	63	1.6%	62	-7.4%	68
Descuento de listado (desde el último precio de listado)	5.8%		5.6%		3.6%
Inventario de listados (activos)	3,567	2.8%	3,471	23.3%	2,893
Tasa de absorción (meses)	4.9	8.9%	4.5	25.6%	3.9



AVENTURA

- Mediana de los precios de venta y precio por pie cuadrado aumentaron
- Días en el mercado y el descuento de listados se comprimieron

Aventura Condominios	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$432,728	-1.7%	\$440,002	4.8%	\$412,859
Precio promedio por pie cuadrado	\$286	1.1%	\$283	5.1%	\$272
Mediana de los precios de venta	\$335,000	3.7%	\$323,000	15.1%	\$291,000
Número de Ventas (Concretadas)	332	-6.7%	356	-7.3%	358
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	46	-9.8%	51	-16.4%	55
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	6.4%		6.6%		8.0%

CENTRO

- Indicadores de precios subieron para ambos tipos de propiedades
- Tiempo de mercadeo y la negociabilidad declinaron para ambos tipos de propiedades
- Ventas de condominios disminuyeron en comparación con el año anterior
- Ventas de condominios representaron el 50.9% de todas las ventas

Centro Condominios	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$255,480	-2.5%	\$262,100	1.8%	\$250,937
Precio promedio por pie cuadrado	\$222	-3.5%	\$230	1.8%	\$218
Mediana de los precios de venta	\$165,000	0.0%	\$165,000	3.1%	\$160,000
Número de Ventas (Concretadas)	1,853	-6.7%	1,986	-6.4%	1,980
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	58	1.8%	57	-10.8%	65
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	3.9%		4.4%		3.1%
Centro Viviendas Unifamiliares	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$303,025	-3.7%	\$314,721	4.8%	\$289,121
Precio promedio por pie cuadrado	\$154	-1.3%	\$156	8.5%	\$142
Mediana de los precios de venta	\$250,000	4.2%	\$240,000	9.6%	\$228,000
Número de Ventas (Concretadas)	1,859	-3.1%	1,919	-0.2%	1,863
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	64	1.6%	63	-8.6%	70
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	4.4%		4.6%		2.9%

COCONUT GROVE

- Mediana de los precios de venta de condominios aumentó al mismo tiempo que el resto de los indicadores fueron distorsionados por las ventas de alta gama del año anterior
- Pronunciado aumento en ventas de condominios al mismo tiempo que disminuyó la negociabilidad
- Indicadores de precio de unifamiliares aumentaron pronunciadamente en comparación con el trimestre del año anterior
- Ventas de unifamiliares declinaron al mismo tiempo que aumentó el tiempo de mercadeo

Coconut Grove Condominios	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$672,227	35.1%	\$497,533	30.8%	\$513,780
Precio promedio por pie cuadrado	\$373	28.6%	\$290	11.7%	\$334
Mediana de los precios de venta	\$528,000	10.0%	\$480,000	15.7%	\$456,250
Número de Ventas (Concretadas)	47	-23.0%	61	-9.6%	52
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	52	-63.9%	144	-16.1%	62
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.3%		3.4%		4.9%
Coconut Grove Viviendas Unifamiliares	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$1,448,934	-6.9%	\$1,556,422	50.4%	\$963,473
Precio promedio por pie cuadrado	\$448	0.2%	\$447	34.9%	\$332
Mediana de los precios de venta	\$1,087,500	-19.4%	\$1,350,000	43.1%	\$760,000
Número de Ventas (Concretadas)	30	-6.3%	32	-18.9%	37
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	72	30.9%	55	18.0%	61
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	10.1%		7.1%		7.1%

CORAL GABLES

- Todos los indicadores de precio aumentaron para ambos tipos de propiedades
- Ventas de condominios y unifamiliares estuvieron por debajo del año anterior
- Tiempos de mercadeo cayeron ligeramente por debajo del mismo período del año pasado
- La negociabilidad se facilitó para ambos tipos de propiedades

Coral Gables Condominios	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$526,046	-3.0%	\$542,173	40.1%	\$375,383
Precio promedio por pie cuadrado	\$368	-3.7%	\$382	21.9%	\$302
Mediana de los precios de venta	\$359,900	5.9%	\$340,000	22.8%	\$293,000
Número de Ventas (Concretadas)	97	34.7%	72	31.1%	74
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	61	15.1%	53	13.0%	54
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.1%		5.2%		6.7%
Coral Gables Viviendas Unifamiliares	3 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (año)	3 ^{er} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$1,479,702	17.8%	\$1,255,711	50.0%	\$986,335
Precio promedio por pie cuadrado	\$453	10.0%	\$412	22.1%	\$371
Mediana de los precios de venta	\$847,500	-1.7%	\$862,500	16.9%	\$725,000
Número de Ventas (Concretadas)	118	-30.6%	170	-31.0%	171
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	56	7.7%	52	-6.7%	60
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.8%		8.1%		3.0%

BRICKELL

- Todos los indicadores de precios de condominios aumentaron al mismo tiempo que cayó el tiempo de mercadeo
- Ventas declinaron en comparación con el auge del año pasado, regresando a la norma prevaleciente a largo plazo

Brickell Condominios	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$514,051	-8.7%	\$562,995	-2.4%	\$526,849
Precio promedio por pie cuadrado	\$441	-3.1%	\$455	0.0%	\$441
Mediana de los precios de venta	\$400,000	-2.4%	\$410,000	3.4%	\$387,000
Número de Ventas (Concretadas)	257	-5.5%	272	-24.9%	342
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	48	0.0%	48	-27.3%	66
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.0%		4.9%		5.8%

SOUTH MIAMI

- Indicadores de precios de unifamiliares estuvieron mixtos
- Aumento en el número de ventas al mismo tiempo que disminuyó ligeramente la negociabilidad

South Miami Viviendas Unifamiliares	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$415,960	-18.9%	\$512,917	-1.8%	\$423,682
Precio promedio por pie cuadrado	\$240	-6.6%	\$257	10.1%	\$218
Mediana de los precios de venta	\$335,500	-30.1%	\$480,000	-10.5%	\$375,000
Número de Ventas (Concretadas)	20	-31.0%	29	-20.0%	25
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	67	15.5%	58	24.1%	54
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.6%		5.3%		6.2%

PINECREST

- Todos los indicadores de precios de unifamiliares aumentaron uniformemente
- Ventas cayeron del nivel del año anterior a pesar de disminuir el tiempo de mercadeo y la negociabilidad

Pinecrest Viviendas Unifamiliares	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$1,203,514	-3.0%	\$1,240,293	12.2%	\$1,072,291
Precio promedio por pie cuadrado	\$298	-3.2%	\$308	12.9%	\$264
Mediana de los precios de venta	\$940,000	1.3%	\$927,500	12.2%	\$837,500
Número de Ventas (Concretadas)	63	5.0%	60	-14.9%	74
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	62	17.0%	53	29.2%	48
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.7%		6.3%		6.7%

PALMETTO BAY

- Indicadores de precios de unifamiliares crecieron por encima del año pasado
- Número de ventas cayó ligeramente mientras que la negociabilidad permaneció estable

Palmetto Bay Viviendas Unifamiliares	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$504,551	-1.5%	\$512,194	1.7%	\$496,269
Precio promedio por pie cuadrado	\$184	2.2%	\$180	7.6%	\$171
Mediana de los precios de venta	\$473,500	2.3%	\$462,750	1.8%	\$465,000
Número de Ventas (Concretadas)	97	31.1%	74	44.8%	67
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	50	-24.2%	66	-2.0%	51
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	4.6%		4.1%		4.5%

DE LUJO

- Aumento en todos los indicadores de precios para ambos tipos de propiedades
- Tiempos de mercadeo para las ventas de condominios y unifamiliares permanecieron esencialmente iguales
- Inventario de listados de condominios y unifamiliares creció
- Tasa de absorción para condominios fue más lenta que para unifamiliares

Lujo - Condominios	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$1,422,475	28.2%	\$1,109,997	38.2%	\$1,028,929
Precio promedio por pie cuadrado	\$613	28.8%	\$476	29.3%	\$474
Mediana de los precios de venta	\$1,150,000	31.8%	\$872,500	34.9%	\$852,500
Número de Ventas (Concretadas)	271	8.4%	250	8.4%	250
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	51	0.0%	51	-3.8%	53
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.4%		6.5%		5.9%
Inventario de Listado (activo)	1,383	29.4%	1,069	100.1%	691
Tasa de Absorción (meses)	15.3	20.9%	12.8	79.4%	8.3
Umbral de entrada	\$700,000	18.6%	\$590,000	27.3%	\$550,000
Lujo - Viviendas Unifamiliares	3er trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	2do trimestre de 2014	% Cambio (año)	3er trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$1,669,996	-6.4%	\$1,784,644	9.7%	\$1,522,173
Precio promedio por pie cuadrado	\$388	-3.7%	\$403	7.2%	\$362
Mediana de los precios de venta	\$1,210,000	-11.2%	\$1,362,500	10.0%	\$1,100,500
Número de Ventas (Concretadas)	219	-4.8%	230	-2.2%	224
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	57	1.8%	56	3.6%	55
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.5%		8.0%		3.1%
Inventario de Listado (activo)	761	-27.7%	1,053	0.4%	758
Tasa de Absorción (meses)	10.4	38.7%	13.7	96.2%	10.2
Umbral de entrada	\$774,000	-10.0%	\$860,000	5.3%	\$735,000

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

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 y Miller Samuel Inc. Todos los derechos reservados a nivel mundial. Para obtener más información o copias electrónicas de este informe, visite 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. Metodología: <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.