
População & Perfil Demográfico

Autoridade para o Desenvolvimento do Centro da Cidade Distrito e Áreas Adjacentes de Influência

Preparado para:



SETEMBRO 2011

Goodkinconsulting

Advisors to the Real Estate and Financial Industries

focus

REAL ESTATE ADVISORS

Uma Aliança Estratégica Profissional

Lewis M. Goodkin, CRE, FRICS, MIRM

Lewis.goodkin@goodkin.com

305.860.0771

Craig A. Werley, CRE, FRICS

cwerley@focusadvisors.net

305.441.6438



INDICE

| | |
|--|----------|
| POPULAÇÃO & PERFIL DEMOGRÁFICO..... | 1 |
| SUMÁRIO EXECUTIVO..... | 1 |
| ÁREA DE ESTUDO POPULAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE | 2 |
| POPULAÇÃO E FAMÍLIAS POR DISTRITO | 3 |
| COMPOSIÇÃO FAMILIAR | 5 |
| COMPOSIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL DA ÁREA DE ESTUDO DO CENTRO DA CIDADE | 6 |
| PERFIL DA IDADE POPULAÇÃO | 7 |
| RENDA PESSOAL E EMPREGO..... | 8 |
| <i>Renda Pessoal</i> | 8 |
| <i>Situação Empregatícia & Perfil</i> | 9 |
| CONCLUSÃO | 10 |
| CONDIÇÕES PARA ESTUDOS DE ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS..... | 12 |

LISTA DE ANEXOS

| | |
|--|---|
| ANEXO I.1 TENDÊNCIAS/ESTIMATIVA POPULACIONAL & FAMILIAR | 2 |
| ANEXO I.2 TENDÊNCIA/ESTIMATIVA POPULACIONAL POR DISTRITO | 3 |
| ANEXO I.3 DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL ATUAL ESTIMADA POR DISTRITO | 3 |
| ANEXO I.4 FAMÍLIAS - TENDÊNCIAS/ESTIMATIVAS POR DISTRITO | 4 |
| ANEXO I.5 COMPOSIÇÃO FAMILIAR CENTRO, CIDADE & MUNICÍPIO | 5 |
| ANEXO I.6 MISTURA DE UNIDADE POR TIPO - TABELA DO INVENTÁRIO RESIDENCIAL | 6 |
| ANEXO I.7 INVENTÁRIO RESIDENCIAL POR DISTRITO | 6 |
| ANEXO I.8 PERFIL ETÁRIO POPULACIONAL, 2010..... | 7 |
| EXPOSIÇÃO I.9 COMPARAÇÃO DA TENDÊNCIA/PROJEÇÃO DA RENDA PESSOAL..... | 8 |
| ANEXO I.10 SITUAÇÃO EMPREGATÍCIA E PERFIL - POPULAÇÃO CIVIL | 9 |

ÁREA DE ESTUDO



POPULAÇÃO & PERFIL DEMOGRÁFICO

SUMÁRIO EXECUTIVO

A população total na área metropolitana do Centro da cidade de Miami (~ 3,8 milhas quadradas) expandiu-se para cerca de 66.000 pessoas de acordo com o Censo Decenal de 2010 dos EUA. A população aumentou 68% entre 2000 e 2010, e o número de famílias aumentou 93%. As pessoas em idade ativa representam uma parcela grande e crescente da população residente do centro de Miami, como também os recém-nascidos, crianças e adultos jovens.

O centro da cidade de Miami continua a crescer e atrair moradores em um ritmo notável.

- Censo Demográfico 2010: 65,696
- % Aumento da população do Censo 2000: 68%

A área do centro da cidade de Miami, representando o núcleo do centro da cidade, tem visto a mudança mais dramática à sua população e densidade. A área do centro da cidade de Miami (~ 1,8 quilômetros quadrados) é composto pelo Distrito Financeiro de Brickell, o Distrito Central de Negócios e o Distrito de Entretenimento.

- Censo Demográfico do centro da cidade de Miami 2010: 32,100
- % Aumento da população do Censo 2000: 172%
- Densidade do centro da cidade de Miami: 17.833
pessoas/milha quadrada
- % da população total do centro da cidade: 49%

Durante os últimos dez anos, o número de unidades habitacionais na área metropolitana do Centro da cidade aumentou em mais de 100%. Dos quase 26 mil unidades construídas desde 2000, 92% são unidades de estúdio, 1 ou 2 quartos. Mais de 85% dos domicílios estão ocupados aumentando a contagem de famílias dramaticamente.

- Censo de Famílias 2010: 33,413
- Aumento de famílias do Censo 2000: 93%

A composição etária da população do centro da cidade reflete uma elevada percentagem de indivíduos jovens em idade ativa de 20 a 44 anos, representando um fluxo grande e contínuo de jovens profissionais. A proporção notável dos moradores são crianças e adultos jovens.

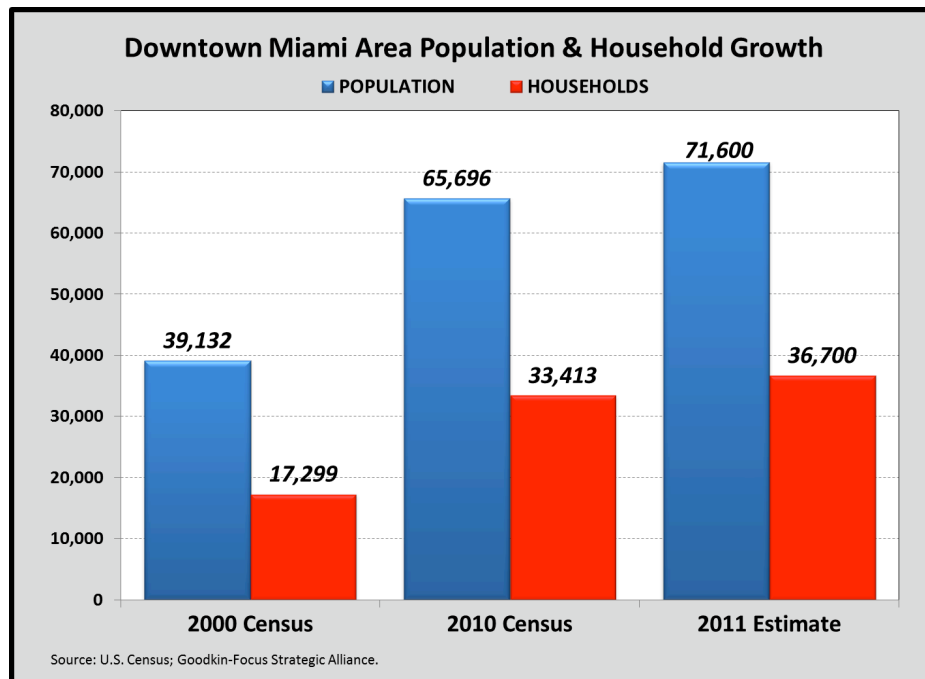
- Idade da população 20-44 Censo 2010: 37,300
- Idade da população 20-44%: 57%
- Recém-nascido Idade da população - 19 Censo 2010:: 7,519
- %Recém-nascido Idade da população - 19: 15%

Mais de 65% dos moradores do centro empregados trabalham como profissionais. O crescimento da renda per capita dos residentes do centro de Miami significativamente ultrapassou os níveis de crescimento da renda na Cidade de Miami e no Condado de Miami-Dade durante os últimos 10 anos.

- 2011 Estimativa de Renda Per Capita: \$32,856 (USD)
- 2011 Estimativa da Renda Familiar: \$43,992 (USD)

ÁREA DE ESTUDO POPULAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE

A Área de Estudo do Centro da Cidade de Miami inclui a Autoridade de Desenvolvimento do Centro da Cidade incluindo os Distritos de Brickell, o Distrito Central de Negócios (Central Business District), o Distrito das Artes & Entretenimento, o Distrito de Wynwood/Edgewater e as áreas adjacentes de influência. A área de estudo do Centro da cidade é delimitada pela Interestadual I95 (Julia Tuttle Causeway) no norte, pela I-95 no oeste, pela Estrada SW 26 (Rickenbacker Causeway) no sul e pela Biscayne Bay a leste. A área de estudo é de aproximadamente 3,8 milhas quadradas de tamanho e abrange a totalidade ou parte das oito áreas de código postal, 24 setores censitários e 690 blocos de censo, tal como definido para o Censo de 2010.



ANEXO I.1 TENDÊNCIAS/ESTIMATIVA POPULACIONAL & FAMILIAR

As tendências de crescimento populacional e familiar e as estimativas atuais para a região central da cidade Miami são ilustradas no Anexo I.1. A população residente na área de estudo baixa totalizaram 65.696 pessoas, com base no Censo Decenal 2010 dos EUA. Como mostrado, o total da população na região central da cidade Miami aumentou aproximadamente 26.600 pessoas durante o período de dez anos de 2000-2010 para um ganho de 68%. O crescimento durante a última década representou um aumento médio anual de aproximadamente 2.600 pessoas e 1.600 famílias por ano.

A população da zona central em 30 de junho de 2011 é estimada em cerca de 71.600, com base em pesquisas de ocupação, as vendas residenciais e tendências de locação desde o Censo em 2010. Aproximadamente 2.600 famílias mudaram-se para novas unidades residenciais no centro da cidade de fevereiro a dezembro de 2010, com base nos "Fechamentos Residenciais e Estudo de Ocupação" preparados para o Miami DDA e publicado em Fevereiro de 2011. A taxa anual de crescimento da população no centro da cidade com base nas vendas residenciais e atividade de locação durante os primeiros seis meses de 2011 subiu para quase 4.400 pessoas com um aumento correspondente no número de famílias deve atingir cerca de 2.400 famílias por ano.

POPULAÇÃO E FAMÍLIAS POR DISTRITO

As tendências de crescimento populacional e composição familiar e as estimativas por distrito dentro da Região Central da cidade Miami são apresentadas nos Anexos I.2, I.3 e I.4 abaixo. O crescimento populacional por Distrito no centro da cidade reflete a distribuição geográfica da produção de novas moradias. Durante os últimos dez anos a área de Brickell representou o ganho de maior população entre os distritos centro da cidade com um aumento de aproximadamente 14.200 pessoas, representando um aumento de 104,5%. Enquanto a contabilização de um segmento muito menor da população total da região central da cidade, a população do Distrito das Artes e Entretenimento quase quadruplicou na última década, um aumento de 5.700 pessoas ou 376%.

Population Trend/Estimate Downtown Miami Area by District

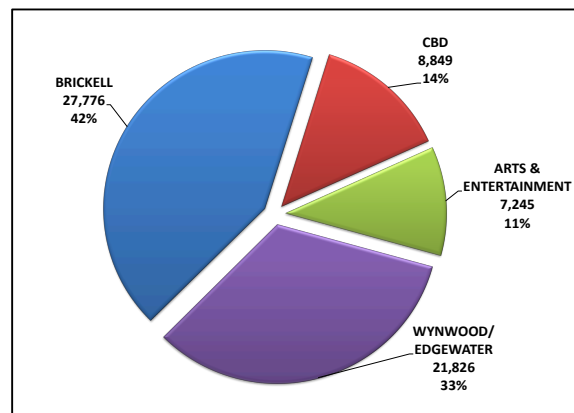
| AREA | 2000 | 2010 | 2011 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Census | Census | Estimate |
| BRICKELL | 13,584 | 27,776 | 31,000 |
| CBD | 3,357 | 8,849 | 10,200 |
| ARTS & ENT | 1,522 | 7,245 | 7,800 |
| WYNWD/EDGWTR | 20,669 | 21,826 | 22,600 |
| TOTAL DOWNTOWN AREA | 39,132 | 65,696 | 71,600 |

| PERCENT CHANGE | 2000 to 2010 |
|----------------------------|--------------|
| BRICKELL | 104.5% |
| CBD | 163.6% |
| ARTS & ENT | 376.0% |
| WYNWD/EDGWTR | 5.6% |
| TOTAL DOWNTOWN AREA | 67.9% |

Source: U.S. Census; Goodkin-Focus Strategic Alliance

ANEXO I.2 TENDÊNCIA/ESTIMATIVA POPULACIONAL POR DISTRITO

A distribuição da população entre os bairros centro da cidade com base no Censo 2010 é ilustrado abaixo. Como mostrado, a área Brickell é responsável por aproximadamente 42% do total da população da região central da cidade.



ANEXO I.3 DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL ATUAL ESTIMADA POR DISTRITO

A contagem do Censo 2010 das famílias indica que o número de famílias que residem no centro da cidade quase dobrou na última década para um total de mais de 33.700 famílias em 2010.

A mudança na distribuição das famílias (Anexo I.4) entre os distritos do centro da cidade reflete a localização geográfica de construção residencial nova, bem como as diferenças no perfil demográfico da população nos distritos (ou seja, o tamanho médio e a composição dos agregados familiares). De acordo com o Censo de 2010, a contagem da Área de Brickell por quase 47% do total das famílias da região central da cidade. O Distrito de Wynwood/Edgewater contém aproximadamente 29% do total da população da região central da cidade seguido pelo CBD e o Distrito das Artes & Entretenimento representando 12.5% e 12.0%, respectivamente.

Number of Households Trend/Estimate Downtown Miami Area by District

| AREA | 2000 | 2010 | 2011 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Census | Census | Estimate |
| BRICKELL | 7,502 | 15,630 | 17,400 |
| CBD | 719 | 4,161 | 5,000 |
| ARTS & ENT | 781 | 3,993 | 4,300 |
| WYNWD/EDGWTR | 8,297 | 9,629 | 10,000 |
| TOTAL DOWNTOWN AREA | 17,299 | 33,413 | 36,700 |

| PERCENT CHANGE | 2000 to 2010 |
|----------------------------|--------------|
| BRICKELL | 108.3% |
| CBD | 478.7% |
| ARTS & ENT | 411.3% |
| WYNWD/EDGWTR | 16.1% |
| TOTAL DOWNTOWN AREA | 93.1% |

Source: U.S. Census; Goodkin-Focus Strategic Alliance

ANEXO I.4 FAMÍLIAS - TENDÊNCIAS/ESTIMATIVAS POR DISTRITO

COMPOSIÇÃO FAMILIAR

A predominância de habitações multifamiliares de alta densidade no centro da cidade se reflete na composição das famílias residentes. A contagem dos domicílios familiares para apenas 38.8% do total das famílias residentes totais na área central da cidade em comparação com cerca de 60% na Cidade de Miami e 70% no Condado de Miami-Dade de acordo com o Censo de 2010 (Anexo I.5). Os principais fatores que influenciam a mudança na composição familiar dentro da área central da cidade incluem o tipo, tamanho, preços e mistura de preferências de moradia e estilo de vida dos compradores e locatários e o contínuo aumento de famílias não-tradicionais.

| Household Composition | | | |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Downtown, City of Miami, Miami-Dade Co. | | | |
| | 2000 Census | 2010 Census | 2011 Estimate |
| Downtown | | | |
| Families | 45.5% | 38.8% | 38.2% |
| Non-Family | 54.5% | 61.2% | 61.8% |
| City of Miami | | | |
| Families | 62.1% | 56.9% | 56.3% |
| Non-Family | 37.9% | 43.1% | 43.7% |
| Miami-Dade County | | | |
| Families | 70.6% | 69.5% | 69.4% |
| Non-Family | 29.4% | 30.5% | 30.6% |

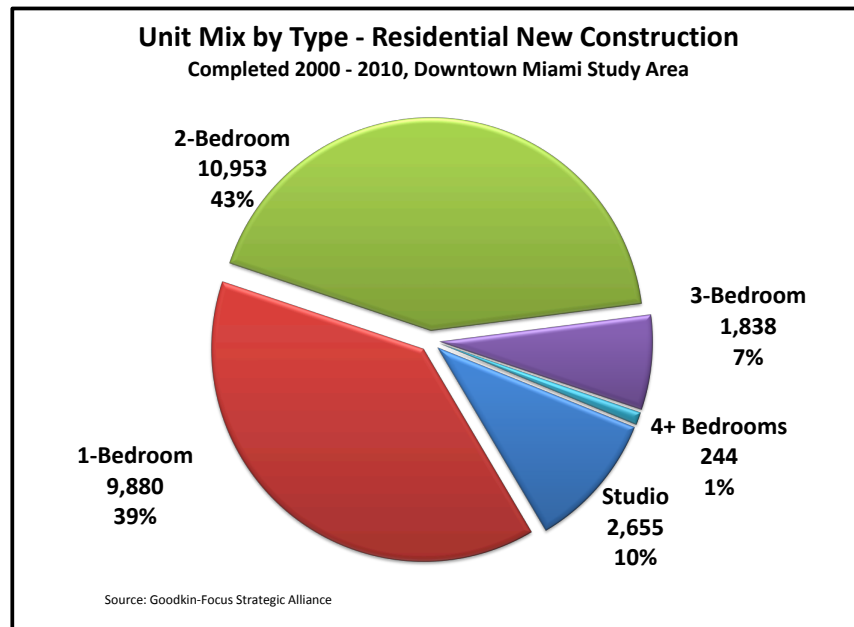
Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance

ANEXO I.5 COMPOSIÇÃO FAMILIAR CENTRO, CIDADE & MUNICÍPIO

A mudança na mistura familiar na região central da cidade Miami é geralmente consistente com mudanças demográficas em outros mercados metropolitano dos EUA incluindo o aumento do percentual de domicílios compostos por indivíduos solteiros, casais jovens, pais com filhos crescidos e famílias monoparentais. Uma diferença significativa entre Miami e outras cidades dos EUA é a extensão da propriedade da segunda residências dominada por estrangeiros. Os proprietários de segundas residências, que são residentes a tempo parcial, são predominantemente famílias de alta patrimônio líquido gerando uma dimensão adicional de gastos e impacto econômico sobre o restaurante, empresas de varejo e entretenimento local. O inventário de habitações devolutas tem vindo a diminuir de forma constante durante os últimos dois anos.

COMPOSIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL DA ÁREA DE ESTUDO DO CENTRO DA CIDADE

A contagem total de unidades habitacionais para o centro da cidade de Miami como relatado pelo Censo dos EUA de 2010 é de 44.931 unidades, um aumento de 132%, passando de 19.361 unidades registradas em 2000. O tamanho e a composição das famílias na área central é refletida no gráfico pela composição da lista de produtos residenciais na área de estudo do centro. Conforme ilustrado graficamente no Anexo I.6 abaixo, unidades do tipo quitinete e de um quarto contam como quase metade de todas as unidades em edificios residenciais (condomínios e apartamentos de aluguel) concluídas entre 2000 e 2010. As unidades de dois quartos representam mais de 40% do total dessas residências, enquanto as unidades com três ou mais quartos representam menos de 10% do inventário total.



ANEXO I.6 MISTURA DE UNIDADE POR TIPO - TABELA DO INVENTÁRIO

A distribuição de edificios residenciais e unidades construídas a partir de 2000 até 2010 no centro da cidade por distrito é apresentado no Anexo abaixo. Mais de 70% deste inventário está concentrado nas áreas de Brickell e CBD. Como observado anteriormente, a distribuição deste inventário é refletido na distribuição geográfica das famílias.

RESIDENTIAL NEW CONSTRUCTION BUILDINGS/UNITS BY SUB-AREA

Built 2000 - 2010

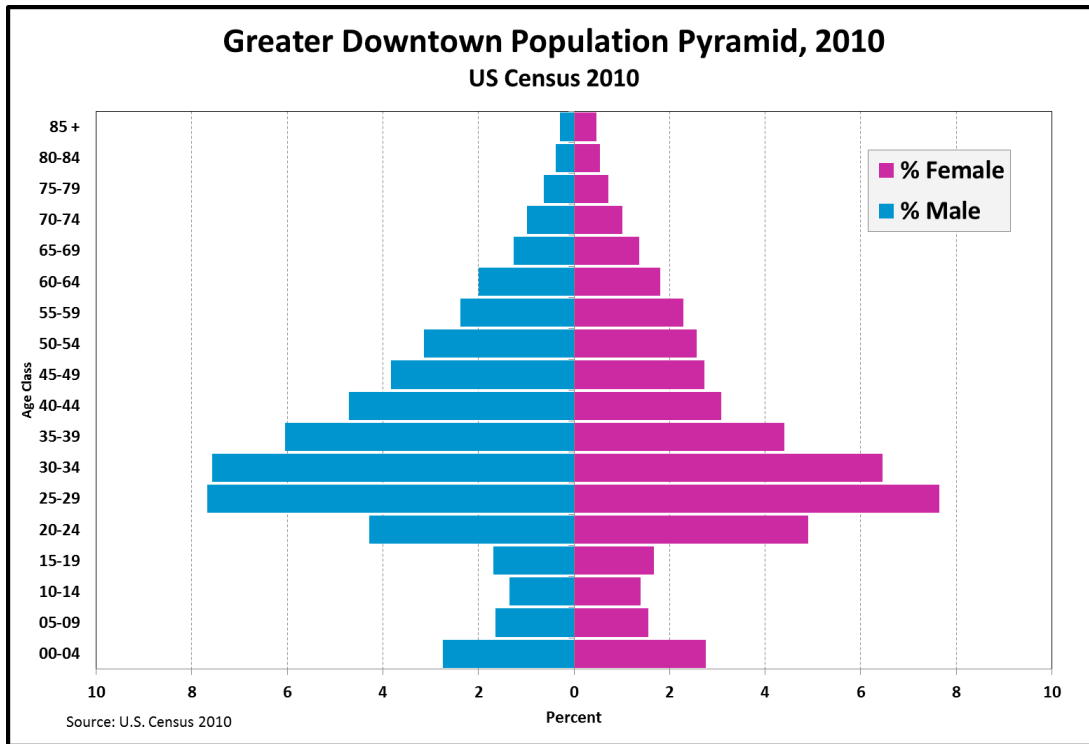
| DISTRICTS | BUILDINGS | UNITS | % Units |
|----------------------|-----------|---------------|-------------|
| BRICKELL | 45 | 12,280 | 48% |
| CBD | 18 | 6,394 | 25% |
| ARTS & ENTERTAINMENT | 10 | 2,921 | 11% |
| WYNWOOD/EDGEWATER | 26 | 3,975 | 16% |
| TOTAL | 99 | 25,570 | 100% |

Source: Miami-Dade County Public Record; Goodkin-Focus Strategic Alliance

ANEXO I.7 INVENTÁRIO RESIDENCIAL POR DISTRITO

Perfil da Idade da População

A composição etária da população do centro da cidade reflete uma elevada percentagem de indivíduos jovens em idade ativa de 25 a 44 anos, representando um fluxo grande e contínuo de jovens profissionais.



| Age | Males | Females | Total | % Male | % Female |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 00-04 | 1,808 | 1,813 | 3,621 | 2.75 | 2.76 |
| 05-09 | 1,079 | 1,018 | 2,097 | 1.64 | 1.55 |
| 10-14 | 885 | 916 | 1,801 | 1.35 | 1.39 |
| 15-19 | 1,110 | 1,101 | 2,211 | 1.69 | 1.68 |
| 20-24 | 2,812 | 3,216 | 6,028 | 4.28 | 4.90 |
| 25-29 | 5,041 | 5,023 | 10,064 | 7.67 | 7.65 |
| 30-34 | 4,976 | 4,246 | 9,222 | 7.57 | 6.46 |
| 35-39 | 3,974 | 2,897 | 6,871 | 6.05 | 4.41 |
| 40-44 | 3,095 | 2,020 | 5,115 | 4.71 | 3.07 |
| 45-49 | 2,517 | 1,797 | 4,314 | 3.83 | 2.74 |
| 50-54 | 2,062 | 1,685 | 3,747 | 3.14 | 2.56 |
| 55-59 | 1,560 | 1,504 | 3,064 | 2.37 | 2.29 |
| 60-64 | 1,310 | 1,186 | 2,496 | 1.99 | 1.81 |
| 65-69 | 832 | 893 | 1,725 | 1.27 | 1.36 |
| 70-74 | 647 | 668 | 1,315 | 0.98 | 1.02 |
| 75-79 | 415 | 474 | 889 | 0.63 | 0.72 |
| 80-84 | 255 | 358 | 613 | 0.39 | 0.54 |
| 85 + | 194 | 309 | 503 | 0.30 | 0.47 |
| Total | 34,572 | 31,124 | 65,696 | 52.62 | 47.38 |

Source: US Census SF1

ANEXO I.8 PERFIL ETÁRIO POPULACIONAL, 2010

RENDA PESSOAL E EMPREGO

Os níveis de renda dos moradores do centro da cidade e perfil empregatício com base em estatísticas do Censo, juntamente com estimativas para 2011 são apresentados nas subseções a seguir. Os perfis incluem comparações selecionadas das tendências de crescimento populacional do centro e características sócio-econômicas dos moradores no centro para todos os moradores da Cidade de Miami e Condado de Miami-Dade de acordo com o Censo dos EUA e as estimativas atuais.

Renda Pessoal

A renda per capita no centro da cidade excede significativamente os níveis tanto para a Cidade de Miami e o Condado de Miami-Dade, como ilustrado no Anexo I.9 abaixo. Como mostrado abaixo, a renda per capita dos moradores no centro da cidade é estimada atualmente em cerca de \$32.900, que é cerca de 68% acima do nível em toda a cidade e quase 50% maior do que o nível de renda per capita de todo o condado.

A renda familiar média atual estimada no centro da cidade é de quase 40% maior do que a da Cidade de Miami, e deverá manter-se bem acima da renda média familiar em toda a cidade com base na contínua expansão dos serviços profissionais, financeiros e médicos de emprego e em torno do centro da cidade. No entanto, a renda familiar média no centro da cidade é menor do que o nível do condado, devido principalmente à grande diferença na composição do agregado familiar observado anteriormente com percentagens mais elevadas de agregados familiares com os assalariados múltiplos e/ou chefes de família no nível máximo de ganho em bairros suburbanos tradicionais.

| Personal Income Trends | | |
|---|-------------|-------------|
| Downtown Area, City of Miami & Miami-Dade Co. | | |
| | 2000 | 2011 |
| | Census | Estimate |
| <i>Per Capita Income</i> | | |
| Downtown Area | \$23,649 | \$32,856 |
| City of Miami | \$15,128 | \$19,509 |
| Miami-Dade County | \$18,497 | \$22,306 |
| <i>Median Household Income</i> | | |
| Downtown Area | \$29,577 | \$43,992 |
| City of Miami | \$23,518 | \$31,511 |
| Miami-Dade County | \$35,995 | \$47,249 |
| Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance | | |

EXPOSIÇÃO I.9 COMPARAÇÃO DA TENDÊNCIA/PROJEÇÃO DA RENDA PESSOAL

Situação Empregatória & Perfil

A situação empregatória de 2010 da população civil no centro da cidade, em comparação com a Cidade de Miami e o Condado de Miami-Dade é mostrada abaixo. Note-se que estas estimativas de emprego refletem a situação empregatória dos moradores em oposição ao emprego local de negócios. Como mostrado, o emprego estimado entre a população civil com 16 anos ou mais no centro da cidade é consistente com o nível de condado, nomeadamente maior do que o nível estimado na Cidade de Miami.

A comparação do emprego estimado pelo setor da indústria e da ocupação mostra as percentagens significativamente maior de moradores empregados no centro de serviços profissionais e técnicos, finanças/seguros e setores de informação do que na Cidade e no Condado. Estes setores representam os níveis de remuneração, geralmente superior à maioria dos outros setores e são consistentes com a concentração de espaços para escritório e outra infra-estrutura de negócio no centro da cidade.

| Employment Profile - Civilian Population | | | | | | |
|---|------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|---------------|
| Miami-Dade Co., City of Miami and Downtown Area | | | | | | |
| 2010 Population by Industry and Occupation | Miami-Dade | | City of Miami | | Downtown Study Area | |
| | # | % | # | % | # | % |
| 2010 Civilian Population 16+ in Labor Force by Employment Status | 1,211,082 | 100.0% | 176,991 | 100.0% | 27,129 | 100.0% |
| Employed | 1,023,364 | 84.5% | 143,186 | 80.9% | 22,707 | 83.7% |
| Unemployed | 187,718 | 15.5% | 33,805 | 19.1% | 4,422 | 16.3% |
| 2010 Employed Population Age 16+ by Industry | 1,023,364 | | 143,186 | | 22,707 | |
| Agriculture/Mining | 7,164 | 0.7% | 715.93 | 0.5% | 91 | 0.4% |
| Construction | 72,659 | 7.1% | 15,035 | 10.5% | 1,612 | 7.1% |
| Manufacturing | 47,075 | 4.6% | 6,873 | 4.8% | 954 | 4.2% |
| Wholesale Trade | 50,145 | 4.9% | 6,443 | 4.5% | 1,022 | 4.5% |
| Retail Trade | 121,780 | 11.9% | 15,321 | 10.7% | 2,044 | 9.0% |
| Transportation/Utilities | 69,589 | 6.8% | 8,162 | 5.7% | 1,226 | 5.4% |
| Information | 21,491 | 2.1% | 2,721 | 1.9% | 636 | 2.8% |
| Finance/Insurance/Real Estate | 86,986 | 8.5% | 10,453 | 7.3% | 2,248 | 9.9% |
| Services | 501,448 | 49.0% | 72,452 | 50.6% | 11,967 | 52.7% |
| Public Administration | 44,005 | 4.3% | 5,012 | 3.5% | 908 | 4.0% |
| 2010 Employed Population Age 16+ by Occupation | 1,023,364 | | 143,186 | | 22,707 | |
| White Collar | 628,345 | 61.4% | 72881.674 | 50.9% | 14,828 | 65.3% |
| Management/Business/Financial | 142,248 | 13.9% | 16,037 | 11.2% | 4,496 | 19.8% |
| Professional | 190,346 | 18.6% | 21,335 | 14.9% | 5,177 | 22.8% |
| Sales | 143,271 | 14.0% | 16,896 | 11.8% | 2,770 | 12.2% |
| Administrative Support | 152,481 | 14.9% | 18,614 | 13.0% | 2,407 | 10.6% |
| Services | 202,626 | 19.8% | 36,083 | 25.2% | 4,541 | 20.0% |
| Blue Collar | 192,392 | 18.8% | 34,221 | 23.9% | 3,338 | 14.7% |
| Farming/Forestry/Fishing | 6,140 | 0.6% | 716 | 0.5% | 45 | 0.2% |
| Construction/Extraction | 57,308 | 5.6% | 13,316 | 9.3% | 1,340 | 5.9% |
| Installation/Maintenance/Repair | 38,888 | 3.8% | 5,584 | 3.9% | 522 | 2.3% |
| Production | 35,818 | 3.5% | 6,300 | 4.4% | 590 | 2.6% |
| Transportation/Material Moving | 55,262 | 5.4% | 8,305 | 5.8% | 840 | 3.7% |

Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance

ANEXO I.10 SITUAÇÃO EMPREGATÓRIA E PERFIL - POPULAÇÃO CIVIL

CONCLUSÃO

Em conclusão, a região central de Miami é um ambiente de alto crescimento com uma população total atual que quase dobrou nos últimos 10 anos. O inventário de unidades habitacionais disponíveis está sendo exaurido de acordo com o crescimento populacional e habitacional ganharam impulso. Durante o período de 15 meses a partir do Censo Day, 01 de abril de 2010, através do ponto médio de 2011 estima-se que o centro da cidade ganhou cerca de 3.300 famílias residentes representando um aumento correspondente de quase 6.000 pessoas. Além do volume de crescimento da população residente, o perfil demográfico do centro da cidade mudou dramaticamente nos últimos anos. O centro da cidade tornou-se uma verdadeiro ambiente de "obra-viva" atraindo uma população diversificada, incluindo uma proporção crescente de jovens profissionais.

A situação de Miami como um porta de entrada internacional e centro de comércio internacional e de negócios (especialmente com a América Latina) atrai um grande número de visitantes nacionais e estrangeiros, investidores e residentes a tempo parcial, em particular para o centro. A elevada percentagem de compradores nacionais e estrangeiros alta percentagem correspondente de compras "em dinheiro" de condomínio evidenciado na área de mercado no centro da cidade durante os últimos anos indicam indivíduos de alta renda que estão investindo em e tendo residências no centro da cidade. O amplo desenvolvimento do produto de alta qualidade da habitação nova, recentemente disponível através de taxas de aluguel e preços de venda razoavelmente acessível, foram os principais fatores que conduzem o aumento médio anual de 2.600 moradores e mais de 1.600 famílias por ano durante a última década.

Aumentando as oportunidades de emprego dentro e ao redor do centro de Miami continuará a impulsionar o crescimento da população. Com os aglomerados financeiros, de bio-ciências e tecnologia estabelecidos no centro de Miami, entidades privadas e institucionais estão empregando profissionais na extremidade superior da escala de remuneração. Esses setores importantes reúnem empregados da força de trabalho residente forte do centro da cidade. A renda per capita dos residentes na área do centro da cidade já ultrapassa ao da tanto, a cidade de Miami, em 50%, e o Condado de Miami-Dade em 70%, conforme discutido.

A população em rápida expansão na região central da cidade está gerando demanda crescente para o varejo comercial, restaurantes, instalações de entretenimento e culturais, bem como aumentar o poder de atração da região como destino de negócios e turismo. A perspectiva de desenvolvimento privado novo, a partir de projetos residenciais para escritório e de uso misto, previstas para construção no próximo ano ou dois é notável testemunho para a atratividade do centro de Miami. Os grandes projetos de infra-estrutura pública, incluindo museus e parques, embelezamento da calçada e um enfoque conciliador do pedestre e bicicleta continuará a fazer do centro da cidade de Miami, um lugar desejável para novos moradores. A oscilação da região é pouco divulgada considerando o estado geral da recuperação econômica dos EUA. Este relatório representa os dados mais atualizados e precisos para a população e da habitação no centro de Miami e contradiz as alegações da mídia que a ocupação de área é fraca. O desenvolvimento continuará, assim como o aumento correspondente da população, promovendo a importância do centro de Miami como um componente integral da economia na Flórida.

FONTES DE DADOS E METODOLOGIA

Goodkin Consulting, em aliança estratégica com Focus Real Estate Advisors, LLC foi retido pela Miami Downtown Development Authority (DDA) para estimar a população atual e população futura do projeto como um complemento aos estudos do estado de ocupação e fechamento de projetos de condomínio e multifamiliar recentes/novos na área de estudo do centro de Miami.

Fonte de dados e metodologias empregadas na preparação desta população e perfil demográfico incluiu: 1) Dados em nível de Bloco do Censo 2010, 2) a investigação em curso direto e análise das vendas de habitação, locação e ocupação, e 3) avaliação das características da oferta de habitação, incluindo tamanho da unidade e tipo de mistura entre os atuais e comprometidos empreendimentos residenciais novos. Os dados do censo em nível de bloco e estimativas foram utilizados para a definição de inventário de habitação base e as características demográficas mais precisa correspondente à área de estudo. As estatísticas do Censo Decenal apresentadas neste relatório são geralmente consideradas como as estatísticas da população mais fidedignas nos EUA. Esforços foram empreendidos para estimar o um possível subregistro no centro de Miami, devido à natureza dinâmica de mudança concernente à moradia e mudanças populacionais correspondentes.

O Censo Decenal e ESRI dos EUA, um serviço de dados demográficos líder privado, foram utilizados como marca de referência para as tendências históricas com os dados do Censo 2010 lançados a partir da data deste relatório que serve como fonte de dados primários.

As informações de perfil demográfico e as estimativas para 2011 foram derivadas de pesquisa primária junto com a consideração de prestadores de dados demográficos e econômicos de terceiros, tais como ESRI. A pesquisa direta de absorção de habitação e de ocupação residencial de unidades habitacionais novas e já existentes na área de estudo do centro foi utilizado como base para outras estimativas e projeções contidas neste relatório.

CONDIÇÕES PARA ESTUDOS DE ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS

As seguintes Condições Padrão aplicam-se aos compromissos de consultoria imobiliária realizada por Goodkin/Focus Strategic Alliance (Goodkin/Focus).

ou outros eventos que representam a visão do consultor de expectativas razoáveis em um determinado ponto no tempo, mas tais atividades ou eventos não são oferecidos como previsões ou como garantia de que os níveis de absorção serão alcançados, que os eventos irão ocorrer, ou que os preços/aluguéis indicados serão oferecidos ou aceitos. Os resultados alcançados durante o período coberto por nossa análise irão variar daqueles descritos em nosso relatório, e as variações podem ser significativas.

As informações fornecidas por outros presume-se ser confiável, e a menos que especificado no relatório para o contrário, não foi verificada; nenhuma responsabilidade, seja legal ou não, é assumida para sua precisão, e não pode ser garantida como certa. Nenhum item único de informação será completamente invocado para a exclusão de outra informação.

A Goodkin/Focus, como parte de seu compromisso, não realiza uma auditoria, análise, exame ou avaliação (tal como definido pela AICPA) de qualquer informação histórica ou informação financeira prospectiva utilizadas e, portanto, não expressa qualquer opinião em relação à mesma.

O relatório e as conclusões nele incluídas são destinados para a informação da pessoa ou pessoas a quem são dirigidas, exclusivamente para os fins especificados no mesmo, e não deve ser invocado para qualquer outra finalidade. No caso em que o relatório é distribuído a terceiros, a Goodkin/Focus deve ser considerada isenta de responsabilidade em relação para seu uso ou dependência no relatório para qualquer finalidade. Nem o nosso relatório, nem seu conteúdo, nem qualquer referência aos consultores da Goodkin/Focus, podem ser incluídas ou citadas em qualquer circular de oferta ou declaração de registro, prospecto, folheto de vendas, avaliação, empréstimo ou em outro contrato ou documento sem a nossa autorização prévia por escrito.

Os trabalhos de consultoria são aceitos com o entendimento de que não há obrigação de prestar serviços após a conclusão do trabalho original ou além de qualquer atualizações ou outros serviços complementares especificamente definidos neste Contrato. Se existir a necessidade de serviços posterior relacionados a um trabalho de consultoria (por exemplo, testemunho, atualizações, conferências ou outros serviços) é contemplado, disposições especiais aceitáveis para Goodkin/Focus devem ser feitas com antecedência. As conclusões apresentadas no relatório assume condições de mercado, como observado a partir da data atual de nossa pesquisa de mercado (indicado na carta de transmissão). A Goodkin/Focus não assume nenhuma responsabilidade se mudar as condições de mercado substancialmente por causa de circunstâncias excepcionais ou imprevistas.