



# ELLIMANREPORT

### MIAMI

• **La entrada limitada al mercado de propiedades de riesgo llevó a un aumento en los indicadores de precio.**

Todos los indicadores de precios mostraron ganancias de dos dígitos año tras año debido al cambio en la mezcla de propiedades hacia ventas sin riesgo. La cuota del mercado de ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario se redujo de 64.7% en el trimestre del año anterior a 48.2%.

• **La caída del inventario de listado superó la disminución en el número de ventas.**

El inventario de ventas cayó un 20% de 15.698 en el 1er trimestre del año anterior a 12.553. La disminución en el inventario superó el descenso de 9.6% en ventas de 5.101 a 4.610 en el mismo periodo. Como resultado de esto la tasa de absorción mensual cayó a 8.2 meses, el ritmo más rápido del mercado en el último año.

• **Días en el mercado aumentaron pese a la disminución en el inventario de listados.** El promedio de días para la venta de una propiedad, medido desde el último cambio de precio, si lo hubiese, fue de 72 días el 1er trimestre, casi una semana más lento que los 66 días del mismo trimestre del año anterior.

Matriz de Mercados de Miami	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$323,181	2.6%	\$314,995	23.9%	\$260,918
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$220	2.8%	\$214	18.9%	\$185
Mediana del Precio de Venta	\$176,000	6.7%	\$165,000	25.7%	\$140,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	4,610	0.9%	4,568	-9.6%	5,101
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	72	0.0%	72	9.1%	66
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.1%		8.7%		8.3%
Inventario de Listado (activo)	12,553	-11.3%	14,153	-20.0%	15,698
Tasa de Absorción (mos)	8.2	-11.8%	9.3	-10.9%	9.2



una gran cantidad de propiedades en peligro de juicio hipotecario. Sin embargo, anticipamos un incremento en los próximos años de este tipo de propiedades. A pesar de que propiedades sin riesgo y propiedades en peligro de juicio hipotecario no son tipos diferentes de vivienda, la venta de condominios en peligro de juicio hipotecario y propiedades unifamiliares promediaron un incremento de 26.3% y 31.15% más en pies cuadrados respectivamente, que la venta del mismo tipo de vivienda en el 1er trimestre del año anterior.

La cuota de mercado de ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario se redujo al 48.2% de todas las ventas del 1er trimestre, en comparación a 64.7% en el mismo periodo del año pasado. Ventas en general cayeron 9.6% de 5.101 a 4.610 en el mismo periodo. La fluctuación disminuyente en la mezcla de ventas de propiedades en peligro

de juicio hipotecario ha sido más evidente en el inventario de listados, con una reducción del 20%, de 15.698 a 12,553 listados en el mismo periodo el año pasado. Como resultado de una disminución mayor en el inventario sobre ventas, la tasa de absorción mensual se redujo a 8.2 meses de 9.2 meses en el mismo periodo del año anterior. La tasa de absorción mide la "salud" del mercado, analizando el número de meses necesarios para la venta de todo el inventario activo con el ritmo actual del mercado.

El movimiento en la mezcla también causó un incremento sobre el año pasado. La media proporcional de precio de venta fue \$176.000 en el 1er trimestre, 25.7% más alto que el resultado del mismo trimestre del año anterior. Tanto el precio por pie cuadrado como el precio promedio de ventas aumentaron en dos dígitos.

*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.*



## APARTAMENTOS

- Los indicadores de precio mostraron ganancias de doble dígito con una caída en el inventario de propiedades en peligro de juicio hipotecario.** La media de precio proporcional de venta fue \$161.500, un incremento del 35.7% sobre 119.000 en el 1er trimestre del año anterior. El precio por pie cuadrado y el promedio de ventas aumentó en un 20.5% 27% respectivamente.
- El inventario disminuyó más rápidamente que las ventas.** El inventario de listado cayó en un 17% a 7.627 de 9.198 en el mismo trimestre del año anterior, mientras que el número de ventas disminuyó en un 9.7% a 2.997 de 3.318 en el mismo periodo. La suspensión temporal de un número de ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario fue la fuerza impulsora de ambos cambios.

Matriz de Mercados de Apartamentos	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$298,751	4.0%	\$287,383	27.2%	\$234,944
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$247	2.5%	\$241	20.5%	\$205
Mediana del Precio de Venta	\$161,500	10.6%	\$146,000	35.7%	\$119,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	2,997	2.8%	2,916	-9.7%	3,318
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	72	-1.4%	73	10.8%	65
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.3%		8.0%		7.5%
Inventario de Listado (activo)	7,627	-11.3%	8,595	-17.1%	9,198
Tasa de Absorción (mos)	7.6	-13.6%	8.8	-8.4%	8.3

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
Monoambiente	\$113,000	4.9%
1 dormitorio	\$125,000	28.8%
2 dormitorios	\$196,463	46.5%
3 dormitorios	\$210,000	16.5%
4 dormitorios	\$345,000	2.9%
5 dormitorios	\$2,700,000	0.4%

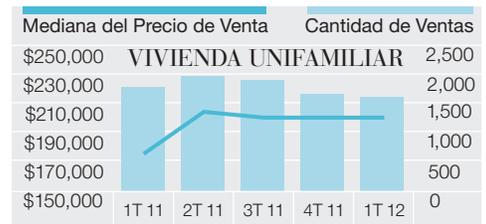


## UNIFAMILIARES

- El inventario de listado cayó pronunciadamente al disminuir las ventas.** Hubo 4.926 listados al final del 1er trimestre, una baja del 24.2% de 6.500 en el mismo trimestre del año anterior. La caída sobrepasó la disminución de 9.5% en las ventas. Hubo 1.613 ventas en el 1er trimestre en comparación a 1.783 en el mismo trimestre del año anterior.
- Los indicadores de precios aumentaron y hubo más ventas con financiamiento convencional.** La media proporcional de precio de venta aumentó en un 14.3% de \$175.000 a \$200.000 en el 1er trimestre. El financiamiento hipotecario convencional aumentó de 28.6% en el mismo periodo del año anterior a 29.7%.

Matriz de Mercados de Viviendas Unifamiliares	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$368,573	1.3%	\$363,733	19.2%	\$309,252
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$169	1.2%	\$167	14.2%	\$148
Mediana del Precio de Venta	\$200,000	0.0%	\$200,000	14.3%	\$175,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,613	-2.4%	1,652	-9.5%	1,783
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	72	2.9%	70	7.5%	67
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.5%		9.8%		9.7%
Inventario de Listado (activo)	4,926	-11.4%	5,558	-24.2%	6,500
Tasa de Absorción (mos)	9.2	-8.9%	10.1	-15.6%	10.9

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
1 dormitorio	\$28,250	0.4%
2 dormitorios	\$110,000	9.1%
3 dormitorios	\$161,000	47.5%
4 dormitorios	\$240,000	32.9%
5 dormitorios	\$762,500	10.1%



## LUJO

- Los indicadores de precios de condominios mostraron ganancias de dos dígitos por el aumento en tamaño promedio.** La media proporcional de precio de venta aumentó en un 20.3% de \$818.600 en el año anterior a 985.000. El promedio de pies cuadrados aumentó en un 5.8% a 2.310.
- Días en el mercado de unifamiliares disminuyeron al aumentar los precios.** El promedio de días en el mercado fue de 52 días, casi una semana más rápido que 58 días en el mismo periodo del año anterior. La media proporcional de precio de venta aumentó en un 4.4% de \$1.030.000 a 1.075.000 en el mismo periodo del año anterior.

Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Apartamentos	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$1,325,779	-0.9%	\$1,338,246	20.5%	\$1,100,477
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$574	-1.9%	\$585	13.9%	\$504
Mediana del Precio de Venta	\$985,000	10.7%	\$890,000	20.3%	\$818,600
Cantidad de Ventas (Concretadas)	300	2.7%	292	-9.6%	332
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	50	-2.0%	51	-2.0%	51
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.1%		10.8%		9.7%

Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Unifamiliares	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$1,754,972	1.8%	\$1,723,393	22.1%	\$1,437,562
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$404	4.1%	\$388	19.5%	\$338
Mediana del Precio de Venta	\$1,075,000	-10.4%	\$1,200,000	4.4%	\$1,030,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	161	-2.4%	165	-9.6%	178
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	52	2.0%	51	-10.3%	58
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	12.9%		13.3%		13.8%

Nota: Esta sub-categoría es un análisis del diez por ciento más alto de todas las ventas. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

## NORTE

- **Hay tendencia de aumento de precios de condominios a lo largo del año.** La media proporcional de precio de venta fue \$225.000, un incremento del 21% sobre \$185.000 en el mismo periodo el año anterior.
- **Ventas unifamiliares aumentaron pronunciadamente con respecto al mismo trimestre del año anterior.** Hubo 42 ventas, casi el doble de 23 ventas en total en el mismo trimestre del año anterior.

Matriz de Mercados del Norte	1º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4º trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1º trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$370,104	8.3%	\$341,700	8.6%	\$340,776
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$260	4.0%	\$250	5.7%	\$246
Mediana del Precio de Venta	\$225,000	9.8%	\$205,000	21.6%	\$185,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	635	0.8%	630	-2.2%	649
<b>Matriz de Mercados del Norte Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$1,018,344	27.1%	\$801,472	-7.1%	\$1,096,754
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$346	5.2%	\$329	-3.9%	\$360
Mediana del Precio de Venta	\$800,000	53.8%	\$520,000	45.2%	\$550,800
Cantidad de Ventas (Concretadas)	42	16.7%	36	82.6%	23

Nota: Esta región incluye Aventura, Bal Harbour, Bay Harbour Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles y Surfside.

## MIAMI BEACH

- **Aumentaron los indicadores de precios de condominios en comparación al año anterior.** La media proporcional de precios de venta fue \$290.000, 33% más alto que \$218.000 en el mismo periodo el año anterior.
- **Ventas de unifamiliares bajaron respecto al mismo trimestre del año anterior.** El número de ventas cayó en un 19% a 51 de 63 en el mismo trimestre del año pasado.

Matriz de Mercados de Miami Beach	1º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4º trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1º trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$515,534	17.4%	\$439,030	36.4%	\$377,843
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$408	15.6%	\$353	27.1%	\$321
Mediana del Precio de Venta	\$290,000	20.8%	\$240,000	33.0%	\$218,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	318	2.3%	311	-5.6%	337
<b>Matriz de Mercados de Miami Beach Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$1,263,471	-10.9%	\$1,417,846	-5.4%	\$1,335,397
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$411	-5.7%	\$436	-8.3%	\$448
Mediana del Precio de Venta	\$867,000	-13.3%	\$1,000,000	0.8%	\$860,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	51	8.5%	47	-19.0%	63

Nota: Esta región incluye Miami Beach, Fisher Island y Key Biscayne. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

## SOUTH BEACH

- **La venta de condominios disminuyó en comparación con el 1er trimestre del año anterior.** Hubo 344 ventas en el 1er trimestre, 1.7% más bajo que el año anterior.
- **Los indicadores de precio de unifamiliares fueron mixtos.** El reducido conjunto de datos dio como resultado cambio volátiles de precios. La media de precios proporcionales de venta disminuyó en un 31.7%, aunque el precio por pie cuadrado aumentó en un 16.9%.

Matriz de Mercados de South Beach	1º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4º trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1º trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$507,662	-13.0%	\$583,214	22.5%	\$414,464
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$529	-8.2%	\$576	20.2%	\$440
Mediana del Precio de Venta	\$250,000	-2.0%	\$255,000	28.2%	\$195,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	344	7.5%	320	-1.7%	350
<b>Matriz de Mercados de South Beach Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$1,637,863	-24.8%	\$2,178,231	-2.5%	\$1,679,471
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$491	-25.9%	\$663	16.9%	\$420
Mediana del Precio de Venta	\$1,025,000	10.8%	\$925,000	-31.7%	\$1,500,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	13	0.0%	13	-23.5%	17

Nota: Esta área abarca el código postal 33139 y 33140 con límite norte en la calle 30. Estos datos también se incluyen en los mercados presentados.

## CENTRO

- **La venta de condominios disminuyó.** Hubo 1.568 ventas en el 1er trimestre una baja del 16.5% de 1.878 en el mismo trimestre del año anterior.
- **Los indicadores de precio de unifamiliares fueron más altos.** La media de precio proporcional de venta aumentó en un 13.3% de \$150,000 a \$170,000 debido a la disminución en el mercado de propiedades en peligro de juicio hipotecario.

Matriz de Mercados de Downtown Beach	1º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4º trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1º trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$174,511	-0.6%	\$175,530	25.4%	\$139,129
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$152	-0.7%	\$153	19.7%	\$127
Mediana del Precio de Venta	\$108,500	8.5%	\$100,000	35.6%	\$80,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,568	0.1%	1,566	-16.5%	1,878
<b>Matriz de Mercados de Downtown Beach Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$204,514	-7.1%	\$220,132	11.0%	\$184,179
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$105	-5.4%	\$111	8.2%	\$97
Mediana del Precio de Venta	\$170,000	0.0%	\$170,000	13.3%	\$150,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,290	-4.2%	1,347	-12.7%	1,477

Nota: Esta región incluye el área definido por Miami MLS como "Miami". Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

## SUR

- **Los indicadores de precios y ventas aumentaron.** La disminución en ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario causó un aumento en los precios. La disminución de las tasas hipotecarias aumentó la actividad de ventas.
- **El movimiento de unifamiliares en la mezcla causó un salto en los indicadores.** La media proporcional de precio de ventas subió a \$545,000, un incremento del 15.6% desde el primer trimestre del año anterior, debido a la disminución de ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario.

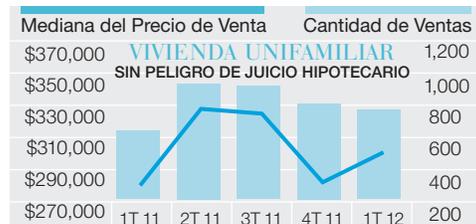
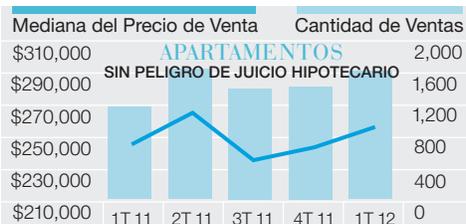
Matriz de Mercados del Sur	1º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4º trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1º trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$364,630	31.4%	\$277,423	53.5%	\$237,502
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$259	20.5%	\$215	29.5%	\$200
Mediana del Precio de Venta	\$239,000	13.8%	\$210,000	44.8%	\$165,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	132	48.3%	89	26.9%	104
<b>Matriz de Mercados del Sur Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$931,727	7.8%	\$863,923	33.7%	\$696,832
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$302	9.8%	\$275	31.9%	\$229
Mediana del Precio de Venta	\$545,000	0.0%	\$545,000	15.6%	\$471,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	217	3.8%	209	6.9%	203

Nota: Esta región incluye Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest y South Miami. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

## PROPIEDADES SIN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

- La cuota de mercado de propiedades sin riesgo superó el 50%, incrementando el número de ventas.** La cuota de ventas en el mercado de propiedades sin riesgo representa el 51.8% de ventas totales, la cuota más alta en varios años, pero se espera revertir esta tendencia el próximo año. El número de ventas de condominios y uni-familiares aumentó en un 38.8% y 21.2% respectivamente.
- Los indicadores de precio aumentaron al disminuir el descuento de precio de lista.** La media proporcional de precio de venta de condominios y propiedades unifamiliares aumentó en un 4.5% y 7.5% respectivamente en comparación al mismo trimestre del año anterior. Condiciones de mercado más restringidas comprimieron el descuento de precio de lista de condominios y propiedades unifamiliares a su nivel más bajo en varios años.

Propiedades Sin Peligro de Juicio Hipotecario	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$438,345	-1.2%	\$443,801	0.0%	\$438,500
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$328	-1.8%	\$334	2.8%	\$319
Mediana del Precio de Venta	\$256,000	5.3%	\$243,139	4.5%	\$245,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,623	13.8%	1,426	38.8%	1,169
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	46	-2.1%	47	-2.1%	47
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.3%		9.6%		11.3%
<b>Propiedades sin peligro de juicio hipotecario Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$569,673	1.8%	\$559,827	4.5%	\$545,263
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$229	2.7%	\$223	4.1%	\$220
Mediana del Precio de Venta	\$300,000	6.8%	\$281,000	7.5%	\$279,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	767	-4.8%	806	21.2%	633
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	52	-1.9%	53	0.0%	52
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	10.8%		11.0%		12.2%

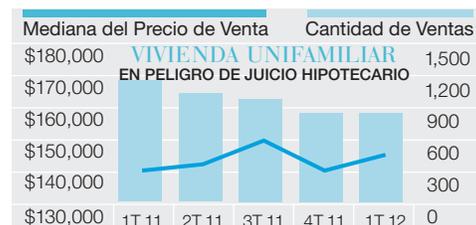
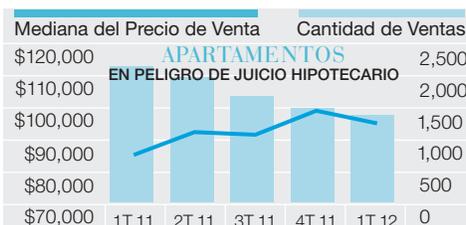


Nota: Esta categoría excluye todos los "foreclosures" o propiedades embargadas y "short sales" o ventas descontadas. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

## PROPIEDADES EN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

- Los indicadores de precio aumentaron al expandirse el descuento del precio de lista.** La media proporcional de precio de venta de condominios en alto riesgo aumentó en un 11.8% desde el mismo trimestre del año anterior a \$95,000. El número de ventas cayó en un 36.1% a 1,374 en el mismo periodo, ya que el escándalo de "robo-signing" continuó frenando el incremento del inventario de propiedades en peligro de juicio hipotecario. "Foreclosures" o propiedades embargadas disminuyeron en un 47.1% mientras que "short sales" o propiedades con venta corta de hipoteca aumentaron en un 22.3% en el mismo periodo.
- El número de ventas se redujo significativamente al aumentar el tiempo de mercadeo.** El número de ventas de condominios y propiedades unifamiliares bajó en un 36.1% y 26.4% respectivamente ya que bancos/prestamistas continuaron reteniendo los listados del mercado. Los días en el mercado aumentaron para ambos tipos de propiedades en el mismo periodo.

Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario	1° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	4° trimestre de 2011	% Cambio (anual)	1° trimestre de 2011
<b>Apartamentos</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$133,858	-2.8%	\$137,683	7.8%	\$124,215
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$127	-1.6%	\$129	5.0%	\$121
Mediana del Precio de Venta	\$95,000	-4.0%	\$99,000	11.8%	\$85,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,374	-7.8%	1,490	-36.1%	2,149
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	100	5.3%	95	35.1%	74
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	3.2%		3.4%		0.3%
<b>Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario Vivienda Unifamiliar</b>					
Precio Promedio de Ventas	\$186,251	5.3%	\$176,910	3.9%	\$179,343
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$98	3.2%	\$95	3.2%	\$95
Mediana del Precio de Venta	\$145,000	3.6%	\$140,000	3.6%	\$140,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	846	0.0%	846	-26.4%	1,150
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	90	3.4%	87	20.0%	75
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	6.1%		6.2%		5.6%



Nota: Esta categoría se compone de "foreclosures" o propiedades embargadas y "short sales" o ventas descontadas. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

©2012 Douglas Elliman Florida LLC y Miller Samuel Inc. Todos los derechos reservados a nivel mundial.

**Douglas Elliman Florida**  
**Bienes Raíces**  
 1111 Lincoln Road, Suite 805  
 Miami Beach, FL 33139  
 305.695.6300 / ellimanflorida.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 [ellimanflorida.com](http://ellimanflorida.com). 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: [www.millersamuel.com/reports/methodology.php](http://www.millersamuel.com/reports/methodology.php)