



MIAMI, FLORIDA

Pesquisa trimestral sobre vendas da comunidade litorânea

1T-2012

ELLIMANREPORT

MIAMI

• **A entrada limitada de propriedades em dificuldades financeiras no mercado elevou os indicadores de preços.** Todos os indicadores de preço registraram ganhos de ano a ano na casa das dezenas devido à mudança na composição de vendas de propriedades estáveis. A fatia de mercado de vendas de propriedades com dificuldades financeiras caiu a 48,2% dos 64,7% no mesmo trimestre do ano passado.

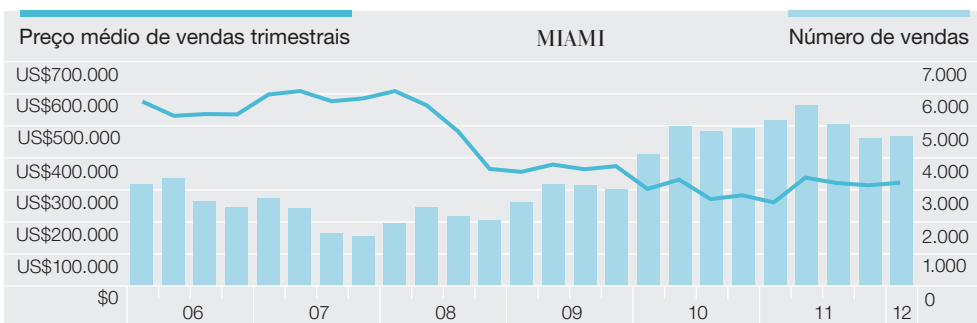
• **Queda no inventário de propriedades é maior que a queda no número de vendas.**

O inventário de propriedades caiu 20% chegando a 12.553 dos 15.698 registrados no mesmo trimestre do ano passado. A queda no inventário foi superior à queda de 9,6% registrado nas vendas que chegaram a 4.610 das 5.101 no mesmo período. Como resultado, a taxa de absorção mensal caiu para 8,2 meses – o ritmo mais acelerado do mercado no último ano.

• **Número de dias no mercado aumentou apesar da queda no número de propriedades em inventário.**

A média de dias para a venda de propriedades medida a partir da última mudança de preços, se houve, era de 72 dias no primeiro trimestre, quase uma semana a mais que os 66 dias do mesmo período no ano passado.

Matriz do mercado de Miami	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$323.181	2,6%	US\$314.995	23,9%	US\$260.918
Preço médio por pé quadrado	US\$220	2,8%	US\$214	18,9%	US\$185
Preço mediano de venda	US\$176.000	6,7%	US\$165.000	25,7%	US\$140.000
Número de vendas	4.610	0,9%	4.568	-9,6%	5.101
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	72	0,0%	72	9,1%	66
Desconto (desde a última data de listagem)	8,1%		8,7%		8,3%
Inventário (ativo)	12.553	-11,3%	14.153	-20,0%	15.698
Taxa de absorção (meses)	8,2	-11,8%	9,3	-10,9%	9,2



quantidade de propriedades em dificuldades financeiras entrasse no mercado nos últimos dezoito meses. Porém, esperamos um aumento nas vendas de propriedades em dificuldades financeiras nos próximos anos. Embora as vendas de propriedades com dificuldades financeiras e as estáveis não representem tipos diferentes de habitações, as vendas de condomínios em dificuldades financeiras e residências separadas representaram uma média de 26,3% e 31,1% a mais em pés quadrados, respectivamente, que suas contrapartes no primeiro trimestre.

A fatia de mercado de vendas de propriedades em dificuldades financeiras caiu para 48,2% de todas as vendas no primeiro trimestre em comparação a 64,7% no mesmo período no ano passado. A queda no total de vendas caiu 9,6% chegando a 4.610 das 5.101 no mesmo período. A mudança na composição reduzindo as vendas de propriedades

em dificuldades financeiras tem sido mais evidente no inventário de propriedades que registrou uma queda de 20% em relação ao mesmo trimestre do ano passado: de 15.698 foram para 12.553. A redução de inventário em relação às vendas resultou na queda da taxa de absorção mensal que passou para 8,2 meses dos 9,2 meses no mesmo período no ano passado. A taxa de absorção mede a solidez do mercado pela análise do número de meses necessários para a venda de um inventário ativo no ritmo de vendas corrente.

A mudança na composição também resultou no aumento de todos os indicadores de preços em relação ao ano passado. O preço médio de vendas no primeiro trimestre foi de US\$ 176.000 - 25% acima dos resultados registrados no mesmo trimestre do ano passado. Tanto o preço por pé quadrado e preço médio de vendas registraram ganhos na casa das dezenas.

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

- **Os indicadores de preços registraram ganhos na casa das dezenas com a queda do inventário de propriedades em dificuldades financeiras.** O preço médio de vendas foi de US\$ 161.500 – 35,7% a mais que os US\$ 119.000 registrados no mesmo trimestre do ano passado. O preço por pé quadrado e o preço médio de venda subiram 20,5% e 27,2%, respectivamente.
- **O inventário caiu mais rápido que o número de vendas.** O inventário de propriedades caiu 17,1% indo para 7.627 das 9.198 do mesmo trimestre do ano passado, enquanto o número de vendas caiu 9,7% indo para 2.997 das 3.318 do mesmo período. O descanso temporário na redução de vendas de propriedades em dificuldades financeiras foi o que impulsionou as mudanças dos índices.

Matriz do mercado de condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$298.751	4,0%	US\$287.383	27,2%	US\$234.944
Preço médio por pé quadrado	US\$247	2,5%	US\$241	20,5%	US\$205
Preço mediano de venda	US\$161.500	10,6%	US\$146.000	35,7%	US\$119.000
Número de vendas	2.997	2,8%	2.916	-9,7%	3.318
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	72	-1,4%	73	10,8%	65
Desconto (desde a última data da listagem)	7,3%		8,0%		7,5%
Inventário (ativo)	7.627	-11,3%	8.595	-17,1%	9.198
Taxa de absorção (meses)	7,6	-13,6%	8,8	-8,4%	8,3

Quintis	Preço médio de venda	% Mudança (ANUAL)
Estúdio	US\$113.000	4,9%
1 dormitório	US\$125.000	28,8%
2 dormitórios	US\$196.463	46,5%
3 dormitórios	US\$210.000	16,5%
4 dormitórios	US\$345.000	2,9%
5 dormitórios	US\$2.700.000	0,4%

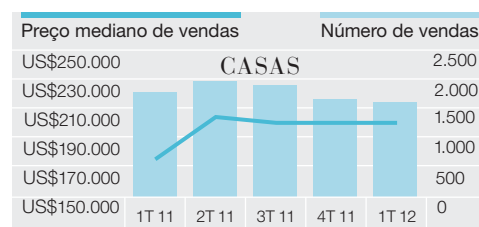


CASAS

- **O inventário residencial sofreu queda brusca com a redução do número de vendas.** No final do primeiro trimestre o inventário era de apenas 4.926 residências, uma queda de 24,4% das 6.500 do mesmo período no ano passado. A queda foi superior à do número de vendas que ficou em 9,5%. Foram registradas 1.613 vendas no primeiro trimestre, total inferior às 1.713 registradas no mesmo período no ano passado.
- **Os indicadores de preços cresceram e registrou-se um número maior de compras com financiamento convencional.** O preço médio de vendas cresceu 14,3% chegando a US\$ 200.000 contra os US\$ 175.000 registrados no mesmo trimestre do ano passado. O financiamento convencional das hipotecas cresceu para 29,7% das vendas, superior aos 28,6% do mesmo período.

Matriz do mercado de casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$368.573	1,3%	US\$363.733	19,2%	US\$309.252
Preço médio por pé quadrado	US\$169	1,2%	US\$167	14,2%	US\$148
Preço mediano de venda	US\$200.000	0,0%	US\$200.000	14,3%	US\$175.000
Número de vendas	1.613	-2,4%	1.652	-9,5%	1.783
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	72	2,9%	70	7,5%	67
Desconto (desde a última data da listagem)	9,5%		9,8%		9,7%
Inventário (ativo)	4.926	-11,4%	5.558	-24,2%	6.500
Taxa de absorção (meses)	9,2	-8,9%	10,1	-15,6%	10,9

Quintis	Preço médio de venda	% Mudança (ANUAL)
1 dormitório	US\$28.250	0,4%
2 dormitórios	US\$110.000	9,1%
3 dormitórios	US\$161.000	47,5%
4 dormitórios	US\$240.000	32,9%
5 dormitórios	US\$762.500	10,1%



LUXO

- **Os indicadores de preços para condomínios registraram ganhos na casa das dezenas com o aumento do tamanho médio.** O preço médio de vendas cresceu 20,3% chegando a US\$ 985.000 contra os US\$ 818.600 registrados no mesmo trimestre do ano passado. A média de pés quadrados aumentou em 5,8% chegando a 2.310 sobre o mesmo período.
- **O número de dias no mercado para residências separadas caiu com o aumento dos preços.** A média de dias no mercado era de 52 dias, quase uma semana a menos que os 58 dias registrados no mesmo período do ano passado. O preço médio das vendas subiu 4,4% chegando a US\$ 1.075.00, contra US\$ 1.030.00 no mesmo período no ano passado.

Matriz do mercado de luxo Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$1.325.779	-0,9%	US\$1.338.246	20,5%	US\$1.100.477
Preço médio por pé quadrado	US\$574	-1,9%	US\$585	13,9%	US\$504
Preço mediano de venda	\$985.000	10,7%	US\$890.000	20,3%	US\$818.600
Número de vendas	300	2,7%	292	-9,6%	332
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	50	-2,0%	51	-2,0%	51
Desconto (desde a última data da listagem)	9,1%		10,8%		9,7%

Matriz do mercado de luxo Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$1.754.972	1,8%	US\$1.723.393	22,1%	US\$1.437.562
Preço médio por pé quadrado	US\$404	4,1%	US\$388	19,5%	US\$338
Preço mediano de venda	US\$1.075.000	-10,4%	US\$1.200.000	4,4%	US\$1.030.000
Número de vendas	161	-2,4%	165	-9,6%	178
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	52	2,0%	51	-10,3%	58
Desconto (desde a última data da listagem)	12,9%		13,3%		13,8%

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.

NORTE

- **Os indicadores de preços de condomínios subiram mais durante o ano.** O preço médio de vendas foi de US\$ 225.000 – 21,6% a mais que os US\$ 185.000 registrados no mesmo trimestre do ano passado.
- **Vendas de residências separadas tiveram crescimento súbito em relação ao mesmo trimestre do ano passado.** Foram registradas 42 vendas, quase o dobro do total registrado no mesmo período no ano passado, que foi de 23.

MIAMI BEACH

- **Os indicadores de preços de condomínios subiram em relação ao mesmo trimestre do ano passado.** O preço médio de vendas foi de US\$ 290.000 – 33% a mais que os US\$ 218.000 registrados no mesmo trimestre do ano passado.
- **As vendas de residências separadas caíram em relação ao mesmo trimestre do ano passado.** O número de vendas caiu em 19% chegando a 51 contra as 63 registradas no mesmo trimestre do ano passado.

SOUTH BEACH

- **A venda de condomínios caiu em relação ao mesmo trimestre do ano passado.** Foram registradas 344 vendas no primeiro trimestre, 1,7 a menos que no mesmo trimestre do ano passado.
- **Os indicadores para vendas de residências separadas foram mistos.** Os dados do segmento reduzido resultaram em mudanças de preço voláteis. O preço médio das vendas caiu 31,7%, porém o preço por pé quadrado subiu 16,9%

CENTRO

- **As vendas de condomínios caíram.** Foram registradas 1.568 vendas no primeiro trimestre, total 16,5% inferior às 1.878 registradas no mesmo trimestre do ano passado.
- **Os indicadores para vendas de residências separadas foram mais altos.** O preço médio de vendas pulou de 13,3% passando de US\$ 150.00 a US\$ 170.000 como resultado da queda que as vendas de propriedades em dificuldades financeiras trouxeram ao mercado.

SUL

- **Os indicadores de preços de condomínios e as vendas subiram.** A queda na venda de propriedades em dificuldades financeiras fez os preços subirem. A queda nos juros hipotecários aumentou o volume de vendas.
- **A posição das residências separadas fez os indicadores subirem.** A média de preços de vendas subiu 15,6% chegando a US\$ 545.00 em relação ao mesmo trimestre do ano passado, como resultado da queda na venda de propriedades em dificuldades financeiras.

Matriz do mercado do norte Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$370.104	8,3%	US\$341.700	8,6%	US\$340.776
Preço médio por pé quadrado	US\$260	4,0%	US\$250	5,7%	US\$246
Preço mediano de venda	US\$225.000	9,8%	US\$205.000	21,6%	US\$185.000
Número de vendas	635	0,8%	630	-2,2%	649
Matriz do mercado do norte Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$1.018.344	27,1%	US\$801.472	-7,1%	US\$1.096.754
Preço médio por pé quadrado	US\$346	5,2%	US\$329	-3,9%	US\$360
Preço mediano de venda	US\$800.000	53,8%	US\$520.000	45,2%	US\$550.800
Número de vendas	42	16,7%	36	82,6%	23

Observação: 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 dos outros mercados apresentados.

Matriz do mercado do Miami Beach Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$515.534	17,4%	US\$439.030	36,4%	US\$377.843
Preço médio por pé quadrado	US\$408	15,6%	US\$353	27,1%	US\$321
Preço mediano de venda	US\$290.000	20,8%	US\$240.000	33,0%	US\$218.000
Número de vendas	318	2,3%	311	-5,6%	337
Matriz do mercado do Miami Beach Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$1.263.471	-10,9%	US\$1.417.846	-5,4%	US\$1.335.397
Preço médio por pé quadrado	US\$411	-5,7%	US\$436	-8,3%	US\$448
Preço mediano de venda	US\$867.000	-13,3%	US\$1.000.000	0,8%	US\$860.000
Número de vendas	51	8,5%	47	-19,0%	63

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

Matriz do mercado do South Beach Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$507.662	-13,0%	US\$583.214	22,5%	US\$414.464
Preço médio por pé quadrado	US\$529	-8,2%	US\$576	20,2%	US\$440
Preço mediano de venda	US\$250.000	-2,0%	US\$255.000	28,2%	US\$195.000
Número de vendas	344	7,5%	320	-1,7%	350
Matriz do mercado do South Beach Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$1.637.863	-24,8%	US\$2.178.231	-2,5%	US\$1.679.471
Preço médio por pé quadrado	US\$491	-25,9%	US\$663	16,9%	US\$420
Preço mediano de venda	US\$1.025.000	10,8%	US\$925.000	-31,7%	US\$1.500.000
Número de vendas	13	0,0%	13	-23,5%	17

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 do Downtown Beach Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$174.511	-0,6%	US\$175.530	25,4%	US\$139.129
Preço médio por pé quadrado	US\$152	-0,7%	US\$153	19,7%	US\$127
Preço mediano de venda	US\$108.500	8,5%	US\$100.000	35,6%	US\$80.000
Número de vendas	1.568	0,1%	1.566	-16,5%	1.878
Matriz do mercado do Downtown Beach Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$204.514	-7,1%	US\$220.132	11,0%	US\$184.179
Preço médio por pé quadrado	US\$105	-5,4%	US\$111	8,2%	US\$97
Preço mediano de venda	US\$170.000	0,0%	US\$170.000	13,3%	US\$150.000
Número de vendas	1.290	-4,2%	1.347	-12,7%	1.477

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 do Sul Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$364.630	31,4%	US\$277.423	53,5%	US\$237.502
Preço médio por pé quadrado	US\$259	20,5%	US\$215	29,5%	US\$200
Preço mediano de venda	US\$239.000	13,8%	US\$210.000	44,8%	US\$165.000
Número de vendas	132	48,3%	89	26,9%	104
Matriz do mercado do Sul Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$931.727	7,8%	US\$863.923	33,7%	US\$696.832
Preço médio por pé quadrado	US\$302	9,8%	US\$275	31,9%	US\$229
Preço mediano de venda	US\$545.000	0,0%	US\$545.000	15,6%	US\$471.500
Número de vendas	217	3,8%	209	6,9%	203

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

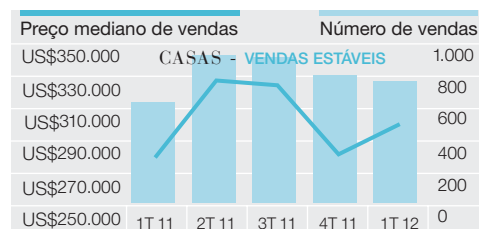
- **O número de vendas subiu visto que as propriedades estáveis representavam mais de 50% da fatia do mercado.**

A fatia de mercado composta por propriedades estáveis representou 51,8% do total de vendas, a margem mais alta em vários anos, mas espera-se o avesso desta tendência no próximo ano. O número de condomínios e residências separadas vendidos subiu 38,8% e 21,2%, respectivamente.

- **Os indicadores de preços subiram à medida que o inventário diminuía.** O preço médio de venda para condomínios e residências separadas subiu 4,5% e 7,5%, respectivamente, quando comparados ao mesmo trimestre do ano passado. Condições de mercado mais estritas reduziram o ágio dos condomínios e propriedades separadas a seu nível mais baixo nos últimos anos.

Vendas estáveis - Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$438.345	-1,2%	US\$443.801	0,0%	US\$438.500
Preço médio por pé quadrado	US\$328	-1,8%	US\$334	2,8%	US\$319
Preço mediano de venda	US\$256.000	5,3%	US\$243.139	4,5%	US\$245.000
Número de vendas	1.623	13,8%	1.426	38,8%	1.169
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	46	-2,1%	47	-2,1%	47
Desconto (desde a última data de listagem)	8,3%		9,6%		11,3%

Vendas estáveis - Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$569.673	1,8%	US\$559.827	4,5%	US\$545.263
Preço médio por pé quadrado	US\$229	2,7%	US\$223	4,1%	US\$220
Preço mediano de venda	US\$300.000	6,8%	US\$281.000	7,5%	US\$279.000
Número de vendas	767	-4,8%	806	21,2%	633
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	52	-1,9%	53	0,0%	52
Desconto (desde a última data de listagem)	10,8%		11,0%		12,2%



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

VENDAS DE IMÓVEIS COM DIFICULDADES FINANCEIRAS

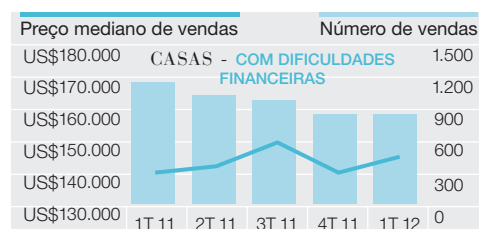
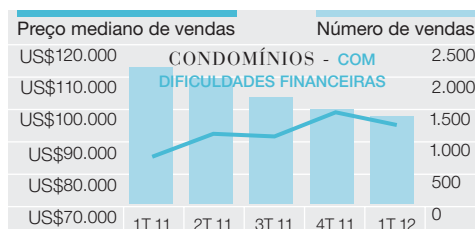
- **Os indicadores de preços subiram como resultado do aumento do ágio.** O preço

médio de vendas de condomínios em dificuldades financeiras cresceu 11,8% chegando a US\$ 95.000 em relação ao mesmo trimestre do ano passado. O número de vendas caiu 36,1% chegando a 1.374 em relação ao mesmo período, visto que o escândalo das assinaturas automáticas do ano passado refeou a venda do inventário de execuções hipotecárias. As execuções hipotecárias caíram 47,1% com o aumento de 22,3% das vendas a descoberto no mesmo período.

- **O número de vendas caiu bruscamente como resposta ao aumento do tempo de marketing.** O número de condomínios e residências separadas caiu 36,1% e 26,4%, respectivamente, visto que os credores continuaram a manter as propriedades fora do mercado. O número de dias no mercado subiu para os dois tipos de propriedades durante o mesmo período.

Com dificuldades financeiras Condomínios	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$133.858	-2,8%	US\$137.683	7,8%	US\$124.215
Preço médio por pé quadrado	US\$127	-1,6%	US\$129	5,0%	US\$121
Preço mediano de venda	US\$95.000	-4,0%	US\$99.000	11,8%	US\$85.000
Número de vendas	1.374	-7,8%	1.490	-36,1%	2.149
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	100	5,3%	95	35,1%	74
Desconto (desde a última data de listagem)	3,2%		3,4%		0,3%

Com dificuldades financeiras Casas	1T-2012	% Mudança (TRIM)	4T-2011	% Mudança (ANUAL)	1T-2011
Preço médio de venda	US\$186.251	5,3%	US\$176.910	3,9%	US\$179.343
Preço médio por pé quadrado	US\$98	3,2%	US\$95	3,2%	US\$95
Preço mediano de venda	US\$145.000	3,6%	US\$140.000	3,6%	US\$140.000
Número de vendas	846	0,0%	846	-26,4%	1.150
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	90	3,4%	87	20,0%	75
Desconto (desde a última data de listagem)	6,1%		6,2%		5,6%



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

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.