



# MIAMI, FLÓRIDA

pesquisa trimestral sobre vendas da comunidade costeira

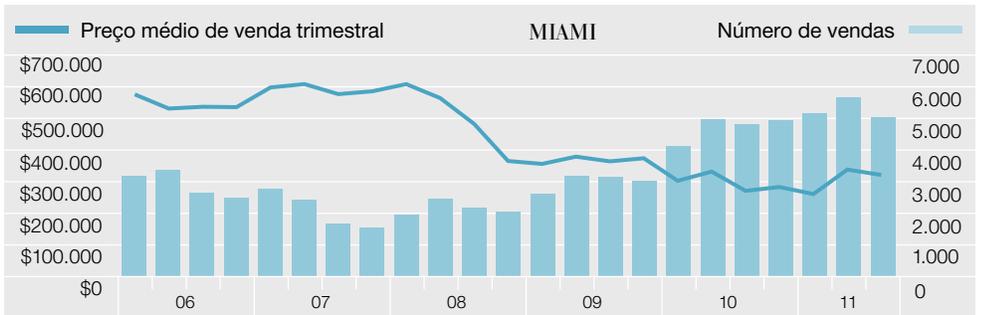
3T-2011

# ELLIMANREPORT

## MIAMI

- Os preços de imóveis continuaram a mostrar estabilidade** A participação no mercado de vendas de alto risco, que são cerca de um terço do tamanho de vendas de baixo risco, caiu de 62,9% no mesmo trimestre do ano anterior para 53,3%. A mudança em direção a vendas com preços mais altos fez com que os indicadores de preços tivessem ganhos de dois dígitos quando, de fato, ambos os mercados são relativamente estáveis.
- Terceiro maior número de vendas desde 2006** O número de vendas aumentou 4,6% para 4.979 vendas no terceiro trimestre, de 4.762 vendas no mesmo período do ano anterior. Vendas de baixo risco aumentaram 31,1%, enquanto que vendas de alto risco caíram 11,3% no mesmo período.
- O fator dias no mercado não teve alteração no último ano** Levou uma média de 72 dias para vender uma propriedade no terceiro trimestre, inalterado com relação ao terceiro trimestre do ano anterior, e consistente com a média de 71 dias nos últimos cinco anos.

Matriz do mercado de Miami	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$322.072	-5,1%	\$339.261	18,7%	\$271.277
Preço médio por pé quadrado	\$209	-7,1%	\$225	14,2%	\$183
Preço mediano de venda	\$165.000	1,5%	\$162.500	10,0%	\$150.000
Número de vendas (fechadas)	4.979	-10,7%	5.577	4,6%	4.762
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	72	5,9%	68	0,0%	72
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	10,1%		9,4%		9,0%
Inventário da listagem (ativo)	15.239	-6,4%	16.281		N/D
Taxa de absorção (mos)	9,2		8,8		N/D



Todos os três indicadores de preço de imóveis apresentaram ganhos anuais de dois dígitos, à medida que o escândalo de fraudes imobiliárias do ano passado continuou a impedir que os bancos liberassem seu inventário de hipotecas para o mercado até que estivessem mais confiantes de que seu processo não tenha falhas, por medo de exposição a problemas jurídicos.

O preço mediano de vendas de uma propriedade em Miami foi de \$165.000, 10% acima de \$150.000 do mesmo trimestre no ano anterior e 1,5% acima de \$162.500 no segundo trimestre. O preço médio por pé quadrado e o preço médio de venda seguiu o mesmo padrão de ano para ano. O preço médio por pé quadrado do terceiro trimestre aumentou 14,2% para \$209 e o preço médio de venda

aumentou 18,7% para \$322.072, comparado com o mesmo trimestre no ano anterior.

Uma das falhas ao relatar o estado do mercado imobiliário de Miami é a contínua falta de diferenciação entre os mercados de alto e baixo risco, apesar de as vendas de alto risco serem responsáveis por 53% do mercado e as vendas de baixo risco serem responsáveis por cerca de 47% dele. O preço mediano de vendas para condomínios e residências para uma família de baixo risco mostrando ganho de um dígito no último ano, enquanto que vendas de alto risco permaneceram estáveis.

Houve 4.979 vendas de condomínios e residências de 1 família no terceiro trimestre, 4,6% a mais do que as 4.762 vendas no mesmo trimestre do ano

anterior e o terceiro maior número total desde, pelo menos, 2006—quando o registro de mercado MLS foi iniciado. No terceiro trimestre, 62% das vendas foram de condomínios e 38% foram de residências de 1 família, praticamente inalteradas em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

A resistência em subscrever hipotecas continuou a desafiar os compradores, pois as compras em dinheiro representaram 62,6% de todas as vendas no terceiro trimestre, comparadas com 59,3% no mesmo trimestre do ano passado. O financiamento convencional caiu para 22,3% de todas as compras, enquanto que o financiamento de FHA caiu para 11,6% no mesmo período.

A série Relatório da Douglas Elliman é reconhecida como o padrão do segmento de mercado para fornecer o estado do mercado imobiliário residencial. O relatório inclui um extenso conjunto 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 abrangente dos resultados.



## CONDOMÍNIOS

• **As vendas ficaram acima do nível de atividade do ano anterior** Houve 3.089 vendas no terceiro trimestre, 3,6% acima das 2.982 vendas no mesmo trimestre do ano anterior e o quarto trimestre consecutivo acima do limiar de 3.000 vendas.

• **Os indicadores de preço indicam ganhos de dois dígitos** O preço mediano de vendas de um condomínio em Miami foi de \$140.000 no terceiro trimestre, 12% superior a \$125.000 no mesmo período do ano anterior. O preço médio por pé quadrado aumentou 12,4%, para \$226, e o preço médio de venda aumentou 15,4%, para \$271.329, no mesmo período.

Matriz do mercado de condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$271.329	-8,8%	\$297.600	15,4%	\$235.020
Preço médio por pé quadrado	\$226	-8,9%	\$248	12,4%	\$201
Preço mediano de venda	\$140.000	-2,8%	\$144.000	12,0%	\$125.000
Número de vendas (fechadas)	3.089	-14,6%	3.618	3,6%	2.982
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	74	8,8%	68	2,8%	72
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	10,3%		8,7%		7,6%
Inventário da listagem (ativo)	9.290	-6,9%	9.981		N/D
Taxa de absorção (mos)	9,0		8,3		N/D

Quintis	Med. Preço de venda	% Alteração (ANUAL)
Estúdio	\$90.000	12,5%
1 Quarto	\$118.000	21,6%
2 Quartos	\$147.000	9,7%
3 Quartos	\$185.000	12,1%
4 Quartos	\$234.950	17,5%
5 Quartos	\$4.337.500	77,0%



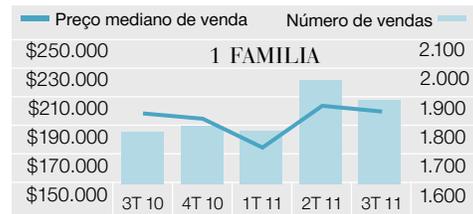
## 1 FAMÍLIA

• **Os indicadores de preços aumentaram com um pico significativo no mercado superior** Enquanto o preço mediano de vendas mostrou um aumento nominal de 0,7%, para \$200.000, de \$198.700 no mesmo trimestre do ano anterior, o preço médio de vendas, o preço por pé quadrado e os dois quintis de mais alto preço tiveram ganhos significativos de dois dígitos no mesmo período, pois o inventário ativo diminuiu em trimestres recentes.

• **Mais vendas no terceiro trimestre do que no mesmo período há um ano** O terceiro trimestre viu um aumento de 6,2% na atividade, para 1.890, de 1.780, no mesmo trimestre do ano anterior.

Matriz do mercado para 1 família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$405.006	-2,7%	\$416.203	22,0%	\$332.017
Preço médio por pé quadrado	\$181	-1,1%	\$183	17,5%	\$154
Preço mediano de venda	\$200.000	-2,0%	\$204.000	0,7%	\$198.700
Número de vendas (fechadas)	1.890	-3,5%	1.959	6,2%	1.780
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	69	0,0%	69	-4,2%	72
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	9,9%		10,7%		11,4%
Inventário da listagem (ativo)	5.949	-5,6%	6.300		N/D
Taxa de absorção (mos)	9,4		9,6		N/D

Quintis	Med. Preço de venda	% Alteração (ANUAL)
1 Quarto	\$60.000	46,0%
2 Quartos	\$109.625	27,5%
3 Quartos	\$165.000	0,0%
4 Quartos	\$245.000	2,5%
5 Quartos	\$710.000	22,4%



## LUXO

• **Os preços de condomínios aumentaram enquanto o tamanho médio permaneceu estável** O preço de venda médio de um condomínio aumentou 10,7% para \$830.000. O preço por pé quadrado e as vendas médias mostraram ganhos maiores, apesar da área quadrada ter tido um aumento modesto de 1,1%, para 2.301, no mesmo período.

• **Residências de 1 família mostraram aumento no preço, apesar do aumento modesto em tamanho** O preço mediano de venda aumentou 24,5%, para \$1.370.000, enquanto que a área quadrada média de uma venda aumentou 6,1%, para 4.640 pés quadrados, no mesmo período.

Matriz do mercado de residências luxuosas - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$1.281.754	-12,6%	\$1.466.605	16,1%	\$1.103.665
Preço médio por pé quadrado	\$557	-8,1%	\$606	14,8%	\$485
Preço mediano de venda	\$830.000	-21,0%	\$1.050.000	10,7%	\$750.000
Número de vendas (fechadas)	309	-14,4%	361	3,7%	298
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	64	20,8%	53	-1,5%	65
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	15,5%		11,2%		9,3%

Matriz do mercado de residências luxuosas - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$2.018.221	-3,5%	\$2.091.313	38,6%	\$1.455.875
Preço médio por pé quadrado	\$435	-0,5%	\$437	30,6%	\$333
Preço mediano de venda	\$1.370.000	1,1%	\$1.355.000	24,5%	\$1.100.000
Número de vendas (fechadas)	189	-3,6%	196	6,2%	178
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	55	-5,2%	58	1,9%	54
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	13,3%		14,8%		16,9%

Observação: Essa subcategoria é a análise dos dez por cento superiores de todas as vendas. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

## NORTE

- **Os indicadores de preço de condomínio aumentaram juntamente com as vendas** As vendas de condomínios aumentaram 10%, para 650 vendas, enquanto que o preço mediano de venda aumentou 15%, para \$207.000, ambos comparados ao mesmo trimestre do ano anterior.
- **As vendas de residências de 1 família mostraram volatilidade devido à pequena participação de mercado** O preço mediano de vendas diminuiu 9,1%, para \$456.856, com relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

## MIAMI BEACH

- **As vendas de condomínios tiveram margem mais alta com o aumento dos preços** Houve 295 vendas, 6,5% mais do que no ano anterior, enquanto que o preço mediano de vendas aumentou 14,3%, para \$280.000, durante o mesmo período.
- **Vendas de residências de 1 família aumentaram em um ano, enquanto que os preços ficaram no patamar superior** O preço mediano de venda aumentou 4,9%, para \$905.000, enquanto que o número de vendas aumentou 31,5% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

## SOUTH BEACH

- **Os preços de condomínios aumentaram, com tendências em direção à faixa superior** As vendas aumentaram 6,7%, para 288 vendas, enquanto que o preço mediano de venda aumentou 28,1%, para \$238.250, comparado com o mesmo trimestre do ano anterior.
- **As vendas na faixa superior elevaram os indicadores de preço** O preço de vendas mediano mais do que dobrou no último ano, para \$1.900.000 nesse pequeno submercado de vendas.

## DOWNTOWN

- **As vendas de condomínios diminuiram com o aumento dos preços** Houve 1.726 vendas, 1,6% menos do que do mesmo trimestre do ano anterior, enquanto que o preço mediano de vendas aumentou 2,2%, para \$91.000.
- **As vendas de residências para 1 família permaneceram estáveis enquanto que os preços caíram** O preço mediano de venda caiu 3,5%, para \$167.000, e as vendas permaneceram inalteradas em 1.471, comparado ao mesmo trimestre do ano anterior.

## SUL

- **Indicadores de preços mistos com o aumento das vendas** Houve 130 vendas no terceiro trimestre, 44,4% mais do que no mesmo período do ano passado.
- **Aumento nas vendas de residências de 1 família, indicadores de preços mistos** O preço mediano de vendas caiu 1,8%, para \$555.000, enquanto que o número de vendas aumentou 32,7%, para 296, comparado ao mesmo trimestre do ano anterior.

Matriz do mercado do norte - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$323.503	-9,6%	\$357.886	4,9%	\$308.409
Preço médio por pé quadrado	\$234	-7,5%	\$253	2,2%	\$229
Preço mediano de venda	\$207.000	0,2%	\$206.550	15,0%	\$180.000
Número de vendas (fechadas)	650	-20,5%	818	10,0%	591
Matriz do mercado do norte - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$880.730	2,1%	\$862.246	44,7%	\$608.600
Preço médio por pé quadrado	\$327	3,2%	\$317	36,8%	\$239
Preço mediano de venda	\$456.856	7,5%	\$425.000	-9,1%	\$502.500
Número de vendas (fechadas)	39	-4,9%	41	95,0%	20

Observação: Essa região inclui Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles e Surfside. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de Miami Beach - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$546.280	23,6%	\$441.807	28,1%	\$426.379
Preço médio por pé quadrado	\$403	9,2%	\$369	19,6%	\$337
Preço mediano de venda	\$280.000	12,4%	\$249.000	14,3%	\$245.000
Número de vendas (fechadas)	295	-25,5%	396	6,5%	277
Matriz do Mercado de Miami Beach - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$1.876.470	18,2%	\$1.587.620	51,1%	\$1.241.842
Preço médio por pé quadrado	\$560	5,1%	\$533	34,9%	\$415
Preço mediano de venda	\$905.000	-2,2%	\$925.000	4,9%	\$862.500
Número de vendas (fechadas)	71	9,2%	65	31,5%	54

Observação: Essa região inclui Miami Beach, Fisher Island e Key Biscayne. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

Matriz do Mercado de South Beach - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$504.863	-16,8%	\$606.761	22,6%	\$411.745
Preço médio por pé quadrado	\$515	-7,9%	\$559	22,3%	\$421
Preço mediano de venda	\$238.250	-4,7%	\$250.000	28,1%	\$186.000
Número de vendas (fechadas)	288	-33,0%	430	6,7%	270
Matriz do Mercado de South Beach - 1 família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$2.826.154	-35,6%	\$4.386.334	155,6%	\$1.105.833
Preço médio por pé quadrado	\$639	-20,2%	\$801	61,4%	\$396
Preço mediano de venda	\$1.900.000	-37,2%	\$3.025.000	216,7%	\$600.000
Número de vendas (fechadas)	13	-31,6%	19	8,3%	12

Observação: Essa região inclui a área de código postal 33139 e a área de código postal 33140 com limite na 30th Street ao norte. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

Matriz do Mercado de Downtown - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$165.325	0,1%	\$165.150	14,8%	\$143.987
Preço médio por pé quadrado	\$145	-1,4%	\$147	11,5%	\$130
Preço mediano de venda	\$91.000	-1,8%	\$92.700	2,2%	\$89.000
Número de vendas (fechadas)	1.726	-6,2%	1.840	-1,6%	1.754
Matriz do Mercado de Downtown Beach - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$202.209	-7,3%	\$218.200	-2,5%	\$207.431
Preço médio por pé quadrado	\$104	-4,6%	\$109	-3,7%	\$108
Preço mediano de venda	\$167.000	2,5%	\$163.000	-3,5%	\$173.000
Número de vendas (fechadas)	1.471	-3,4%	1.522	0,0%	1.471

Observação: Essa região inclui a área definida pelo Miami MLS como "Miami". Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

Matriz do Mercado do Sul - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$276.565	-16,2%	\$330.064	-32,2%	\$408.090
Preço médio por pé quadrado	\$220	-8,3%	\$240	-23,3%	\$287
Preço mediano de venda	\$223.750	11,9%	\$200.000	34,4%	\$166.500
Número de vendas (fechadas)	130	-3,0%	134	44,4%	90
Matriz do Mercado do Sul - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$890.859	6,3%	\$837.671	2,7%	\$867.074
Preço médio por pé quadrado	\$274	6,2%	\$258	4,2%	\$263
Preço mediano de venda	\$555.000	0,5%	\$552.500	-1,8%	\$565.000
Número de vendas (fechadas)	296	-5,1%	312	32,7%	223

Observação: Essa região inclui Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest e South Miami. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

## BAIXO RISCO

- Todos os indicadores de preços de condomínios tiveram ganhos de um dígito, enquanto que as vendas aumentaram** O preço mediano de vendas ficou 2,2% superior (\$235.000) comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Todos os indicadores de preço mostraram ganhos, apesar de uma queda de 3,4% na área quadrada média, para 1.359, comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Houve 1.404 vendas no trimestre, 35,1% mais do que no mesmo período do ano anterior.
- As vendas de residências de 1 família aumentaram, juntamente com os indicadores de preços** Houve 916 vendas no terceiro trimestre, 25,5% mais do que no mesmo período do ano anterior. O preço mediano de vendas aumentou 6,4%, para \$324.500, com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os outros indicadores de preço tiveram ganhos de dois dígitos, direcionados por um aumento nas vendas nas faixas superiores.

Baixo risco - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$434.995	-12,5%	\$496.996	2,1%	\$426.206
Preço médio por pé quadrado	\$320	-10,1%	\$356	5,6%	\$303
Preço mediano de venda	\$235.000	-11,3%	\$265.000	2,2%	\$230.000
Número de vendas	1.404	-14,8%	1.647	35,1%	1.039
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	49	0,0%	49	-12,5%	56
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	13,1%		10,5%		12,0%
Baixo risco - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$641.788	-2,8%	\$660.118	17,5%	\$546.145
Preço médio por pé quadrado	\$246	-1,6%	\$250	15,0%	\$214
Preço mediano de venda	\$324.500	-0,9%	\$327.500	6,4%	\$305.000
Número de vendas	916	-1,6%	931	25,5%	730
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	53	0,0%	53	-5,4%	56
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	11,4%		12,5%		13,7%



Observação: Essa categoria exclui todas as vendas a descoberto e de execução hipotecária. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

## ALTO RISCO

- Os indicadores de preço de condomínios permaneceram estáveis, enquanto que as vendas caíram significativamente** O preço mediano de vendas teve um ganho nominal de 0,8%, para \$91.402, com relação ao mesmo trimestre do ano anterior, enquanto que todos os outros indicadores ficaram mistos. O número de vendas caiu 13,5%, para 1.681, no mesmo período, pois os credores continuaram reservados na liberação de execuções hipotecárias.
- Os indicadores de preços de residências de 1 família caíram, juntamente com o número de vendas** Houve 974 vendas no terceiro trimestre, 7,2% inferior ao total do mesmo trimestre do ano anterior. Todos os três indicadores de preço tiveram declínio nominal de ano para ano. O preço mediano de vendas caiu 0,3%, para \$149.500, no mesmo período.

Alto risco - Condomínios	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$135.135	3,2%	\$130.883	-31,2%	\$196.416
Preço médio por pé quadrado	\$126	0,0%	\$126	22,3%	\$103
Preço mediano de venda	\$91.402	-0,9%	\$92.230	-44,5%	\$164.650
Número de vendas	1.681	-15,0%	1.977	63,5%	1.028
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	92	10,8%	83	5,7%	87
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	2,6%		2,9%		5,2%
Alto risco - 1 Família	3T 2011	% Alteração (TRIM.)	2T 2011	% Alteração (ANUAL)	3T 2010
Preço médio de venda	\$182.324	-6,6%	\$195.304	-0,4%	\$183.147
Preço médio por pé quadrado	\$97	-4,0%	\$101	-1,0%	\$98
Preço mediano de venda	\$149.500	5,3%	\$142.000	-0,3%	\$150.000
Número de vendas	974	-5,3%	1.028	-7,2%	1.050
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	84	1,2%	83	1,2%	83
Desconto da listagem (desde a última data de listagem)	5,1%		4,7%		6,7%



Observação: Essa categoria é composta por vendas a descoberto e de execução hipotecária. Os dados também estão contidos dentro dos outros mercados apresentados.

©2011. Douglas Elliman Florida LLC e Miller Samuel Inc. Todos os direitos mundiais reservados.

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

**Miller Samuel Inc. Real Estate Appraisers & Consultores**  
 21 West 38th Street  
 New York, NY 10018  
 212.768.8100 / millersamuel.com

Para obter mais informações ou cópias eletrônicas desse relatório, acesse <http://ellimanflorida.com>. Envie um e-mail para o autor do relatório Jonathan J. Miller em [jmiller@millersamuel.com](mailto:jmiller@millersamuel.com) se tiver perguntas ou comentários. Metodologia: <http://www.millersamuel.com/reports/methodology.php>

## AS COMUNIDADES COSTEIRAS 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.