



MIAMI, FLORIDA

Pesquisa trimestral sobre vendas da comunidade litorânea

4T-2011

ELLIMANREPORT

MIAMI

- Os indicadores de preços globais subiram, já que a quota do mercado da venda de imóveis em dificuldades financeiras.** O preço médio de vendas para o quarto trimestre subiu 10% em relação ao mesmo período do ano anterior, mas ficou estável nos últimos trimestres. O aumento nos indicadores de preços deveu-se, em grande parte, à redução da quota do mercado de venda de imóveis em dificuldades financeiras, atualmente em 51,1% de todas as vendas, contra 60,4% no mesmo trimestre do ano anterior.
- O número de vendas ficou abaixo dos níveis dos anos anteriores.** No quarto trimestre, foram realizadas 4.568 vendas, o segundo maior total de quarto trimestre desde o auge do mercado, no meio da década. O número de vendas só perdeu para o mesmo período do ano anterior, que registrou um aumento incomum nas vendas em função das preocupações com o possível término dos cortes de impostos da era Bush.
- O número de dias no mercado permaneceu estável, já que o desconto diminuiu.** O tempo médio para a venda de uma propriedade permaneceu inalterado em relação ao mesmo período do ano anterior, com 72 dias no mercado. A diferença entre preço solicitado e preço de vendas caiu de 10,1% para 8,7% no mesmo período no ano anterior.

Os indicadores de preço para o mercado global continuaram exibindo ganhos de dois dígitos, pois a quota de mercado das vendas de imóveis em dificuldades financeiras a baixos preços, compostas por execuções hipotecárias e vendas curtas, continuaram em declínio. O preço mediano de vendas foi \$165.000, 10% acima dos \$150.000 do mesmo período do ano anterior, e inalterado em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O escândalo de fraudes imobiliárias no final de 2010 impulsionou o

Matriz do mercado de Miami	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$314.995	-2,2%	US\$322.072	11,1%	US\$283.418
Preço médio por pé quadrado	US\$214	2,4%	US\$209	13,2%	US\$189
Preço mediano de venda	US\$165.000	0,0%	US\$165.000	10,0%	US\$150.000
Número de vendas	4.568	-8,3%	4.979	-6,1%	4.865
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	72	0,0%	72	1,4%	71
Desconto (desde a última data da listagem)	8,7%		10,1%		10,1%
Inventário (ativo)	14.153	-7,1%	15.239		N/D
Taxa de absorção (meses)	9,3		9,2		N/D



mercado imobiliário em 2011, visto que os mutuários reduziram drasticamente o ritmo de execuções hipotecárias introduzidas no mercado. A quota de mercado para as vendas de imóveis em dificuldades financeiras a baixos preços caiu consideravelmente para 51,1% de todas as vendas, comparadas a 60,4% no mesmo trimestre do ano anterior. Apesar do declínio nas vendas no mercado de imóveis em dificuldades financeiras ao longo do ano, a quota de mercado de compras à vista aumentou de 61,4% para 64,1%.

A falta de diferenciação entre os mercados imóveis estáveis e em dificuldades financeiras continuou, apesar da significativa diferença nas propriedades disponíveis. No quarto trimestre, o tamanho médio de uma venda de um imóvel estável foi 24,7% maior que uma venda de um imóvel com dificuldades financeiras, e o tamanho médio de uma venda de uma casa estável foi 34,1% maior do que uma venda de uma casa com dificuldades financeiras.

No quarto trimestre, foram realizadas 4.568 vendas, o segundo maior total de quarto trimestre desde o auge do mercado no meio da década, e 6,1% menor que no quarto trimestre do ano anterior. A queda média sazonal do terceiro para o quarto trimestre foi de cerca de 5,7%, ainda que o mesmo período do ano anterior tenha apresentado um aumento de 2,2%. Isto pode ter acontecido devido à pressa, no final de 2010, gerada pela preocupação que os cortes de impostos da era Bush fossem eliminados.

O número médio de dias no mercado, os dias entre a última mudança de preço, se alguma, e a data do contrato, foram 72 dias, praticamente inalterados em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O desconto, a diferença de porcentagem do preço da listagem na assinatura do contrato, caiu de 10,1% para 8,7%, parte de uma tendência contínua dos últimos dois anos.

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 continuaram a registrar ganhos de dois dígitos.** A combinação de um número cada vez maior de maiores vendas estáveis e queda de menores vendas de imóveis com dificuldades financeiras registraram dígitos duplos e incrementos de preço trimestrais ano-a-ano. Esta mudança na combinação resultou em um aumento de 16,8% no preço de venda mediano para US\$146.000 em relação a US\$125.000 no mesmo período.
- **O fator dias no mercado subiu, ainda que o desconto tenha diminuído.** A média de venda de condomínio levou 73 dias para ser fechada em relação a última mudança de preço, um modesto aumento de 3 dias em relação aos 70 dias no mesmo período do ano anterior.

Matriz do mercado de condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$287.383	5,9%	US\$271.329	16,3%	US\$247.084
Preço médio por pé quadrado	US\$241	6,6%	US\$226	17,0%	US\$206
Preço mediano de venda	US\$146.000	4,3%	US\$140.000	16,8%	US\$125.000
Número de vendas	2.916	-5,6%	3.089	-4,9%	3.066
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	73	-1,4%	74	4,3%	70
Desconto (desde a última data da listagem)	8,0%		10,3%		9,0%
Inventário (ativo)	8.595	-7,5%	9.290		N/D
Taxa de absorção (meses)	8,8		9,0		N/D

Quintis	Preço médio de venda	% Mudança (ANUAL)
Estúdio	US\$91.000	13,8%
1 dormitório	US\$125.000	37,2%
2 dormitórios	US\$160.250	15,7%
3 dormitórios	US\$185.000	6,9%
4 dormitórios	US\$220.000	4,8%
5 dormitórios	US\$2.345.000	41,9%



CASAS

- **Os indicadores de preço ultrapassaram os resultados do ano passado devido aos aumentos nos segmentos superiores.** O preço mediano de vendas aumentou 2,6%, para US\$200.000, em relação ao mesmo período no ano anterior. O preço médio das vendas das propriedades de cinco ou mais quartos aumentou 15,2% em relação ao mesmo período.
- **O número de vendas caiu porque o mercado financeiro FHA declinou.** No quarto trimestre, foram realizadas 1.652 vendas, 8,2% menos do que as 1.799 no trimestre do ano anterior. As vendas financiadas pelo FHA caíram para 22,5% em relação aos 25% do mesmo período no ano anterior, visto que as vendas à vista aumentaram para 42,4% de 41,1% em relação ao mesmo período.

Matriz do mercado de casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$363.733	-10,2%	US\$405.006	5,3%	US\$345.341
Preço médio por pé quadrado	US\$167	-7,7%	US\$181	3,7%	US\$161
Preço mediano de venda	US\$200.000	0,0%	US\$200.000	2,6%	US\$195.000
Número de vendas	1.652	-12,6%	1.890	-8,2%	1.799
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	70	1,4%	69	-5,4%	74
Desconto (desde a última data da listagem)	9,8%		9,9%		12,0%
Inventário (ativo)	5.558	-6,6%	5.949		N/D
Taxa de absorção (meses)	10,1		9,4		N/D

Quintis	Preço médio de venda	% Mudança (ANUAL)
1 dormitório	US\$85.000	174,2%
2 dormitórios	US\$84.750	21,1%
3 dormitórios	US\$165.000	0,0%
4 dormitórios	US\$245.000	-0,8%
5 dormitórios	US\$575.000	15,2%



LUXO

- **Os preços globais de condomínios subiram, visto que o tamanho diminuiu.** O preço médio de vendas e o preço do pé quadrado registraram ganhos de 14,7% e 19,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A queda de 1,1% no preço médio de vendas foi mais que compensado por um declínio de 3,7% no tamanho médio da venda.
- **Os preços para unifamiliares aumentaram, visto que as vendas diminuíram.** Os indicadores globais de preços mostraram ganhos anuais, visto que o número de vendas caiu 8,3% em relação ao mesmo período.

Matriz do mercado de luxo - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$1.338.246	4,4%	US\$1.281.754	14,7%	US\$1.167.069
Preço médio por pé quadrado	US\$585	5,0%	US\$557	19,1%	US\$491
Preço mediano de venda	US\$890.000	7,2%	US\$830.000	-1,1%	US\$900.000
Número de vendas	292	-5,5%	309	-4,9%	307
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	51	-20,3%	64	-7,3%	55
Desconto (desde a última data da listagem)	10,8%		15,5%		12,2%

Matriz do mercado de luxo - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$1.723.393	-14,6%	US\$2.018.221	6,9%	US\$1.611.583
Preço médio por pé quadrado	US\$388	-10,8%	US\$435	5,1%	US\$369
Preço mediano de venda	US\$1.200.000	-12,4%	US\$1.370.000	9,1%	US\$1.100.000
Número de vendas	165	-12,7%	189	-8,3%	180
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	51	-7,3%	55	-15,0%	60
Desconto (desde a última data da listagem)	13,3%		13,3%		18,4%

Observação: Esta sub-categoria é a análise dos dez por cento superiores de todas as vendas. Os dados também fazem parte dos outros mercados apresentados.

NORTE

- **Os indicadores de preços de condomínio aumentaram, visto que as vendas caíram.** O preço mediano das vendas aumentou 7,9%, para US\$205.000, e o número de vendas caiu 2,3%, para 630, em relação às 645 vendas no mesmo trimestre do ano anterior.
- **Os indicadores de preços para residências diminuíram, visto que as vendas aumentaram.** Foram realizadas 36 vendas no trimestre, 2,9% mais do que no mesmo trimestre do ano anterior.

MIAMI BEACH

- **Os preços e as vendas de condomínios aumentaram.** O preço mediano das vendas foi US\$240.000, 15,7% acima em relação ao trimestre do ano anterior. As vendas aumentaram 15,6% em relação ao mesmo período no ano anterior.
- **Menos vendas de casas, visto que os preços aumentaram.** O número de vendas caiu 19%, para 47 vendas, enquanto o preço médio das vendas aumentou 15,3%, para \$1.000.000 em relação ao trimestre do ano anterior.

SOUTH BEACH

- **As vendas e preços de condomínios aumentaram em relação ao trimestre do ano anterior.** Foram realizadas 320 vendas neste trimestre, 11,1% a mais que no mesmo período no ano anterior. Todos os indicadores de preço registraram aumentos anuais.
- **Os indicadores preço aumentaram no nicho de mercado de casas.** Todos os indicadores de preço registraram aumentos significativos, principalmente devido ao desvio do pequeno conjunto de dados.

CENTRO

- **Os indicadores de preço continuaram a aumentar, visto que as vendas caíram.** O preço mediano de venda aumentou 12,4%, para US\$100.000, e as vendas caíram 11,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.
- **Os preços de casas subiram, visto que as vendas diminuíram.** O número de vendas caiu 7,3% e o preço mediano de vendas aumentou 3% em relação ao mesmo período.

SUL

- **As vendas de condomínio caíram enquanto os indicadores de preço aumentaram.** O número de vendas caiu 10,1%, enquanto que o preço mediano de vendas aumentou 7,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.
- **Os indicadores de preços para casas subiram acentuadamente, enquanto as vendas diminuíram.** O preço mediano de vendas cresceu 18,5%, para US\$100.000, e as vendas caíram 14% em relação ao trimestre do ano anterior.

Matriz do mercado do norte - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$341.700	5,6%	US\$323.503	5,1%	US\$325.187
Preço médio por pé quadrado	US\$250	6,8%	US\$234	9,2%	US\$229
Preço mediano de venda	US\$205.000	-1,0%	US\$207.000	7,9%	US\$190.000
Número de vendas	630	-3,1%	650	-2,3%	645

Matriz do mercado do norte - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$801.472	-9,0%	US\$880.730	-12,8%	US\$919.622
Preço médio por pé quadrado	US\$329	0,6%	US\$327	-5,5%	US\$348
Preço mediano de venda	US\$520.000	13,8%	US\$456.856	-2,1%	US\$531.000
Número de vendas	36	-7,7%	39	2,9%	35

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 de Miami Beach - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$439.030	-19,6%	US\$546.280	9,9%	US\$399.528
Preço médio por pé quadrado	US\$353	-12,4%	US\$403	7,0%	US\$330
Preço mediano de venda	US\$240.000	-14,3%	US\$280.000	15,7%	US\$207.500
Número de vendas	311	5,4%	295	15,6%	269

Matriz do mercado de Miami Beach - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$1.417.846	-24,4%	US\$1.876.470	1,0%	US\$1.404.498
Preço médio por pé quadrado	US\$436	-22,1%	US\$560	-5,2%	US\$460
Preço mediano de venda	US\$1.000.000	10,5%	US\$905.000	15,3%	US\$867.500
Número de vendas	47	-33,8%	71	-19,0%	58

Observação: A região inclui Miami Beach, Fisher Island e Key Biscayne. Os dados também fazem parte dos outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de South Beach - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$583.214	15,5%	US\$504.863	9,7%	US\$531.520
Preço médio por pé quadrado	US\$576	11,8%	US\$515	19,0%	US\$484
Preço mediano de venda	US\$255.000	7,0%	US\$238.250	2,0%	US\$250.000
Número de vendas	320	11,1%	288	11,1%	288

Matriz do mercado de South Beach - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$2.178.231	-22,9%	US\$2.826.154	95,3%	US\$1.115.400
Preço médio por pé quadrado	US\$663	3,8%	US\$639	50,7%	US\$440
Preço mediano de venda	US\$925.000	-51,3%	US\$1.900.000	29,8%	US\$712.500
Número de vendas	13	0,0%	13	30,0%	10

Observação: Esta região inclui a área de código postal 33139 e a área de código postal 33140 com limite na 30th Street. Os dados também fazem parte dos outros mercados apresentados.

Matriz do mercado de Downtown Beach - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$175.530	6,2%	US\$165.325	18,8%	US\$147.755
Preço médio por pé quadrado	US\$153	5,5%	US\$145	16,8%	US\$131
Preço mediano de venda	US\$100.000	9,9%	US\$91.000	12,4%	US\$89.000
Número de vendas	1.566	-9,3%	1.726	-11,3%	1.765

Matriz do mercado de Downtown Beach - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$220.132	8,9%	US\$202.209	2,8%	US\$214.178
Preço médio por pé quadrado	US\$111	6,7%	US\$104	0,9%	US\$110
Preço mediano de venda	US\$170.000	1,8%	US\$167.000	3,0%	US\$165.000
Número de vendas	1.347	-8,4%	1.471	-7,3%	1.453

Observação: Esta região inclui a área definida pelo Miami MLS como "Miami". Os dados também fazem parte dos outros mercados apresentados.

Matriz do mercado do Sul - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$277.423	0,3%	US\$276.565	3,7%	US\$267.449
Preço médio por pé quadrado	US\$215	-2,3%	US\$220	6,4%	US\$202
Preço mediano de venda	US\$210.000	-6,1%	US\$223.750	7,7%	US\$195.000
Número de vendas	89	-31,5%	130	-10,1%	99

Matriz do mercado do Sul - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$863.923	-3,0%	US\$890.859	13,3%	US\$762.413
Preço médio por pé quadrado	US\$275	0,4%	US\$274	8,7%	US\$253
Preço mediano de venda	US\$545.000	-1,8%	US\$555.000	18,5%	US\$460.000
Número de vendas	209	-29,4%	296	-14,0%	243

Observação: Esta região inclui Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest e South Miami. Os dados também fazem parte dos outros mercados apresentados.

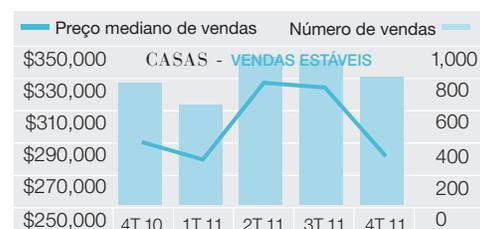
VENDAS ESTÁVEIS

• **Os indicadores de preços de condomínio aumentaram e as vendas cresceram acentuadamente.** O preço mediano de vendas aumentou 5,1%, para US\$243.139, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O preço médio de vendas e o preço por pé quadrado também mostraram ganhos em relação ao mesmo período. Foram realizadas 1.426 vendas no quarto trimestre, 22,6% a mais que no mesmo período no ano anterior. A quota de mercado para as vendas de baixo risco aumentou para 48,9% em relação a 37,9% no trimestre do ano anterior.

• **Os indicadores de preço foram variados, enquanto as vendas de casas aumentaram.** O preço mediano de vendas caiu 3,1%, para US\$281.000, enquanto que o número de vendas aumentou 4,5%, para 806 vendas, comparados ao mesmo trimestre do ano anterior. A quota de mercado de vendas de casas aumentou para 48,9% em relação a 39,8% no trimestre do ano anterior.

Vendas estáveis - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$443.801	2,0%	US\$434.995	2,5%	US\$432.904
Preço médio por pé quadrado	US\$334	4,4%	US\$320	10,2%	US\$303
Preço mediano de venda	US\$243.139	3,5%	US\$235.000	5,1%	US\$231.360
Número de vendas	1.426	1,6%	1.404	22,6%	1.163
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	47	-4,1%	49	-9,6%	52
Desconto (desde a última data de listagem)	9,6%		13,1%		11,1%

Vendas estáveis - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$559.827	-12,8%	US\$641.788	0,8%	US\$555.336
Preço médio por pé quadrado	US\$223	-9,3%	US\$246	0,5%	US\$222
Preço mediano de venda	US\$281.000	-13,4%	US\$324.500	-3,1%	US\$290.000
Número de vendas	806	-12,0%	916	4,5%	771
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	53	0,0%	53	-7,0%	57
Desconto (desde a última data de listagem)	11,0%		11,4%		14,6%



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

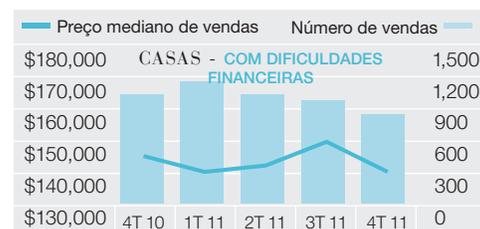
VENDAS DE IMÓVEIS COM DIFICULDADES FINANCEIRAS

• **As vendas de condomínios caíram acentuadamente, enquanto os indicadores de preço aumentaram.** O preço mediano de vendas aumentou 10%, para US\$99.000, em relação ao mesmo período do ano anterior. O número de vendas caiu 22%, para 1.490 em relação ao mesmo período, visto que o escândalo das fraudes imobiliárias continuou a atrasar o novo inventário de execuções hipotecárias. As execuções hipotecárias caíram 47,1% enquanto as vendas curtas aumentaram 22,3% em relação ao mesmo período.

• **Todos os indicadores de preço de casas caíram, visto que as vendas diminuíram.** O preço mediano de vendas caiu 3,4%, para US\$140.000, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Foram realizadas menos 17,7% vendas em relação ao mesmo período, já que o número de vendas caiu consistentemente durante o ano.

Com dificuldades financeiras - Condomínios	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$137.683	1,9%	US\$135.135	2,9%	US\$133.813
Preço médio por pé quadrado	US\$129	2,4%	US\$126	2,4%	US\$126
Preço mediano de venda	US\$99.000	8,3%	US\$91.402	10,0%	US\$90.000
Número de vendas	1.490	-11,4%	1.681	-22,0%	1.911
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	95	3,3%	92	18,8%	80
Desconto (desde a última data de listagem)	3,4%		2,6%		4,7%

Com dificuldades financeiras - Casas	4T2011	% Mudança (TRIM)	3T2011	% Mudança (ANUAL)	4T2010
Preço médio de venda	US\$176.910	-3,0%	US\$182.324	-5,8%	US\$187.845
Preço médio por pé quadrado	US\$95	-2,1%	US\$97	-5,0%	US\$100
Preço mediano de venda	US\$140.000	-6,4%	US\$149.500	-3,4%	US\$145.000
Número de vendas	846	-13,1%	974	-17,7%	1.028
Dias no mercado (desde a última data de listagem)	87	3,6%	84	1,2%	86
Desconto (desde a última data de listagem)	6,2%		5,1%		6,3%



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

©2012 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. Avaliadores & Consultores Imobiliários
21 West 38th Street
Nova York, NY 10018
212.768.8100 / millersamuel.com

Para maiores informações ou cópias eletrônicas deste relatório, acesse ellimanflorida.com. Envie um email ao autor de relatório Jonathan J. Miller para jmiller@millersamuel.com com perguntas ou comentários. Metodologia: www.millersamuel.com/reports/methodology.php

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.