



MIAMI, FLORIDA

Estudio trimestral de ventas de la comunidad costera

2^{DO} TRIMESTRE DE 2012

ELLIMAN REPORT

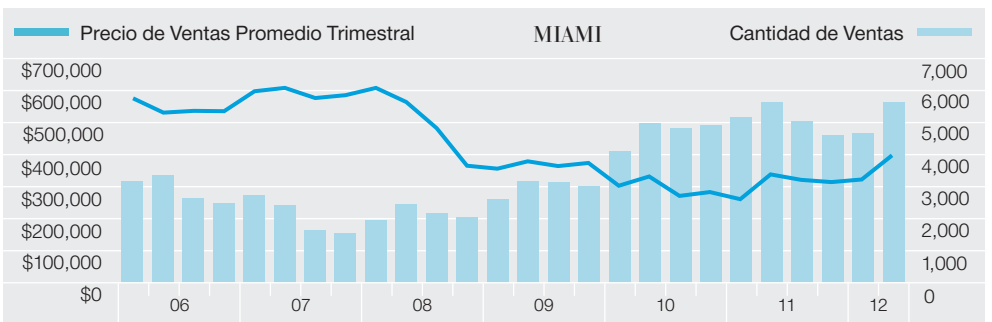
MIAMI

- Las ventas de propiedades en riesgo de juicio hipotecario cayeron pronunciadamente, subiendo distorsionadamente los indicadores de precios de venta.** La cuota del mercado de ventas de propiedades en riesgo, de precios menores, cayó al 40.6% de las ventas totales después de un tope reciente de 64.7% en el primer trimestre de 2011. Como resultado de esto todos los indicadores de precios fueron distorsionados mostrando ganancias de dos dígitos año por año.
- El inventario de listado cayó pronunciadamente al mantenerse estable la actividad de ventas totales.** Hubo 11.689 listados al final del segundo trimestre, un 28.2% menos que en el mismo período el año anterior. El número de ventas se mantuvo esencialmente sin cambios con 5.558 ventas en el mismo período. El aumento en las ventas de propiedades sin riesgo compensó la caída de las ventas de propiedades con riesgo.
- Los días en el mercado tuvieron el segundo ritmo más rápido en más de seis años.** El número de días en el mercado fue 68 días, sin cambio desde el mismo trimestre del año pasado, con el segundo ritmo más rápido desde el primer trimestre del 2006, cuando esta medida fue establecida.

El mercado de las comunidades costeras de Miami continuó mostrando aumentos en ventas de propiedades sin riesgo, inventarios disminuyentes, y demanda por parte de compradores de Europa y Sudamérica.

La media proporcional de precios de venta saltó

Matriz de Mercados de Miami	2º trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1º trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2º trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$399,440	23.6%	\$323,181	17.7%	\$339,261
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$257	16.8%	\$220	14.2%	\$225
Mediana del Precio de Venta	\$196,500	11.6%	\$176,000	20.9%	\$162,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	5,558	20.6%	4,610	-0.3%	5,577
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	68	-5.6%	72	0.0%	68
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.4%		8.1%		9.4%
Inventario de Listado (activo)	11,689	-6.9%	12,553	-28.2%	16,281
Tasa de Absorción (mos)	6.3	-23.2%	8.2	-28.4%	8.8



en un 20.9% a \$196.500 de \$162.500 en el mismo período del año anterior. El precio promedio de venta de \$399.400 y el precio de \$257 por pie cuadrado mostró el mismo patrón con un incremento del 17.7% y 14.2% respectivamente en comparación al mismo período el año anterior. La ganancia año por año en la media proporcional de precios de condominios superó ampliamente la ganancia del 4.4% en la media proporcional de precios de unifamiliares. Esto se debió en gran parte a la caída de la actividad de ventas de propiedades en riesgo de menor precio el año anterior, relacionado al escándalo "robo-signing" al final del 2010. En adición a los atrasos de las cortes en los juicios de embargo de propiedades, los prestamistas redujeron el volumen de propiedades entrando al mercado en casi todo el 2011 y comienzos del 2012. Las ventas de condominios sufrieron una mayor reducción en relación a esto; ventas de condominios en riesgo

cayeron en un 31.9% durante el año pasado, mientras que ventas de unifamiliares en riesgo cayeron sólo en un 11.7% en el mismo período.

Las ventas en total permanecieron esencialmente sin cambios con 5.558 ventas en el segundo trimestre en comparación a 5.577 en el mismo período el año anterior. Sin embargo, el inventario de listado cayó pronunciadamente. Hubo 11.689 listados de condominios y unifamiliares, un 28.2% menos que 16.281 en el mismo período el año anterior. Como resultado, la tasa de absorción mensual, el número de meses para vender todo el listado activo al ritmo actual de ventas, cayó a 6.3 meses de 8.8 meses en el mismo período el año pasado. Aunque los días en el mercado se mantuvieron firmes en 68 días, el descuento del precio de lista, el esparcimiento de porcentaje entre el precio de lista al momento del contrato y el precio de contrato actual, cayó a 7.4% de 9.4% en el mismo período el año anterior.

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.

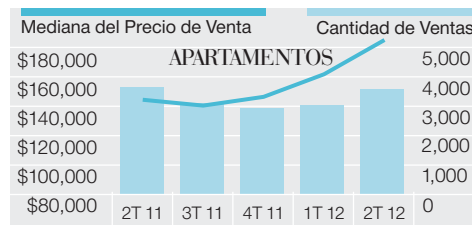


APARTAMENTOS

- **Los indicadores de precios subieron al caer el inventario.** Todos los indicadores mostraron ganancias año por año. La media proporcional de precios saltó un 28.5% a \$185.000 de \$144.000 en el mismo período el año anterior. El inventario de listado continuó disminuyendo, cayendo un 29.2% a 7.063 de 9.981 durante el mismo período.
- **El número de ventas decayó pero se expandió la cuota del mercado de ventas en efectivo.** Hubo 3.547 ventas en el segundo trimestre, un 2% menos que las 3.618 ventas en el mismo período el año anterior. Compras en efectivo aumentaron en un 1.7% a 76.3% de todas las ventas de condominios en comparación a 75% en el mismo período el año anterior.

Matriz de Mercados de Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$356,779	19.4%	\$298,751	19.9%	\$297,600
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$288	16.6%	\$247	16.1%	\$248
Mediana del Precio de Venta	\$185,000	14.6%	\$161,500	28.5%	\$144,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	3,547	18.4%	2,997	-2.0%	3,618
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	67	-6.9%	72	-1.5%	68
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	6.1%		7.3%		8.7%
Inventario de Listado (activo)	7,063	-7.4%	7,627	-29.2%	9,981
Tasa de Absorción (mos)	6.0	-21.1%	7.6	-27.7%	8.3

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
Monoambiente	\$109,000	28.2%
1 dormitorio	\$150,000	36.4%
2 dormitorios	\$222,500	37.3%
3 dormitorios	\$285,000	55.7%
4 dormitorios	\$617,500	42.0%
5 dormitorios	\$1,534,500	-36.1%

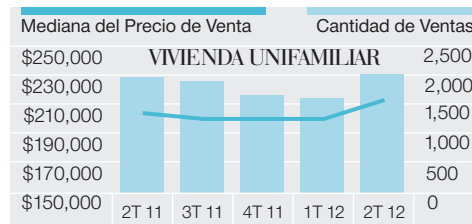


UNIFAMILIARES

- **Los indicadores de precios subieron al caer pronunciadamente el inventario de listado.** El inventario de listado activo cayó un 26.6% a 4.626 de 6.300 en el mismo período el año anterior. Todos los indicadores de precios mostraron ganancias año por año. Después de tres trimestres consecutivos a \$200.000, la media proporcional de precios de venta subió a \$213.000, un incremento del 4.4% en relación a los niveles de años anteriores.
- **El número de ventas aumentó, pero menos en efectivo o con financiamiento FHA.** Hubo 2.011 ventas en el segundo trimestre, 2.7% más que 1.959 en el mismo período el año anterior. Compras en efectivo cayeron en un 3.8% y compras con financiamiento FHA cayeron en un 9.9% en el mismo período.

Matriz de Mercados de Viviendas Unifamiliares	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$474,686	28.8%	\$368,573	14.1%	\$416,203
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$203	20.1%	\$169	10.9%	\$183
Mediana del Precio de Venta	\$213,000	6.5%	\$200,000	4.4%	\$204,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	2,011	24.7%	1,613	2.7%	1,959
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	70	-2.8%	72	1.4%	69
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.7%		9.5%		10.7%
Inventario de Listado (activo)	4,626	-6.1%	4,926	-26.6%	6,300
Tasa de Absorción (mos)	6.9	-25.0%	9.2	-28.1%	9.6

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
1 dormitorio	\$84,500	169.5%
2 dormitorios	\$115,000	44.7%
3 dormitorios	\$175,000	9.4%
4 dormitorios	\$255,000	2.0%
5 dormitorios	\$772,000	8.0%



LUJO

- **Los indicadores de precios de condominios continuaron subiendo según bajó el tiempo de mercadeo.** Días en el mercado cayeron a 48 días, 5 días más rápido que en el mismo período el año anterior. La media proporcional de precios de venta aumentó en un 15.9% a \$1.217.000 en el mismo período. El precio de entrada del mercado de condominios de lujo fue \$750.000.
- **Ventas de unifamiliares aumentaron al disminuir el inventario de listado.** Hubo 201 ventas, un 2.6% más que en el mismo período el año anterior. El descuento de listado bajó a 12.9% de 14.8% en el mismo período. El precio de entrada de unifamiliares de lujo fue \$895.000.

Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$1,623,918	22.5%	\$1,325,779	10.7%	\$1,466,605
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$687	19.7%	\$574	13.4%	\$606
Mediana del Precio de Venta	\$1,217,000	23.6%	\$985,000	15.9%	\$1,050,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	355	18.3%	300	-1.7%	361
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	48	-4.0%	50	-9.4%	53
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.2%		9.1%		11.2%

Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Unifamiliares	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$2,527,962	44.0%	\$1,754,972	20.9%	\$2,091,313
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$497	23.0%	\$404	13.7%	\$437
Mediana del Precio de Venta	\$1,600,000	48.8%	\$1,075,000	18.1%	\$1,355,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	201	24.8%	161	2.6%	196
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	57	9.6%	52	-1.7%	58
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	12.9%		12.9%		14.8%

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

NORTE

- **Ventas de condominios aumentaron ligeramente.** Hubo 826 ventas, 1% más que 818 ventas en el mismo período el año anterior.
- **Todos los indicadores de precios de unifamiliares aumentaron en relación a los niveles de años anteriores.** La media proporcional de precios de venta fue \$482.000, un 13.4% mayor que \$425.000 en el mismo período el año anterior.

MIAMI BEACH

- **Los indicadores de precios de condominios subieron pronunciadamente.** La media proporcional de precios de venta fue \$300.00, un 20.5% mayor que \$249.000 en el mismo período el año anterior al bajar pronunciadamente la cuota del mercado de ventas de propiedades en riesgo.
- **Los indicadores de precios de unifamiliares aumentaron.** La media proporcional de precios de venta de \$2.190.000 subió pronunciadamente al disminuir la actividad de venta de propiedades en riesgo.

SOUTH BEACH

- **No hubo cambios en ventas de condominios.** Hubo 430 ventas en el segundo trimestre, sin cambios con referencia al mismo período del año anterior.
- **Los indicadores de precios de unifamiliares fueron mixtos.** La media proporcional de precios de venta fue un 25.6% menor que el resultado del año anterior, ya que el precio por pie cuadrado aumentó en un 16.1% en el mismo período.

CENTRO

- **Los indicadores de precios aumentaron.** La media proporcional de precios de venta saltó en un 29.4% a \$120.000 de \$92.700 en el mismo período del año anterior.
- **Ventas de unifamiliares aumentaron ligeramente en su mayor mercado de ventas.** Hubo 1.631 ventas, un 7.2% más que en el mismo período el año anterior, representando el 81.1% de todas las ventas de unifamiliares mencionadas en este reporte.

SUR

- **Las ventas de condominios aumentaron ligeramente.** Mientras que los indicadores de precios fueron mixtos, el número de ventas fue 135, un 0.7% de aumento sobre el mismo período el año anterior.
- **Los indicadores de precios de unifamiliares saltaron al disminuir las ventas.** Todos los indicadores de precios mostraron ganancias de doble dígito al continuar la caída de la cuota del mercado de propiedades en riesgo.

Matriz de Mercados del Norte Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$417,383	12.8%	\$370,104	16.6%	\$357,886
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$289	11.2%	\$260	14.2%	\$253
Mediana del Precio de Venta	\$247,250	9.9%	\$225,000	19.7%	\$206,550
Cantidad de Ventas (Concretadas)	826	30.1%	635	1.0%	818

Matriz de Mercados del Norte Vivienda Unifamiliar	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$938,586	-7.8%	\$1,018,344	8.9%	\$862,246
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$333	-3.8%	\$346	5.0%	\$317
Mediana del Precio de Venta	\$482,000	-39.8%	\$800,000	13.4%	\$425,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	42	0.0%	42	2.4%	41

Nota: Esta región incluye Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles y Surfside. Estos datos también se incluyen en los otros mercados presentados.

Matriz de Mercados de Miami Beach Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$525,996	2.0%	\$515,534	19.1%	\$441,807
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$415	1.7%	\$408	12.5%	\$369
Mediana del Precio de Venta	\$300,000	3.4%	\$290,000	20.5%	\$249,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	408	28.3%	318	3.0%	396

Matriz de Mercados de Miami Beach Vivienda Unifamiliar	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$2,869,050	127.1%	\$1,263,471	80.7%	\$1,587,620
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$776	88.8%	\$411	45.6%	\$533
Mediana del Precio de Venta	\$2,190,000	152.6%	\$867,000	136.8%	\$925,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	20	-60.8%	51	-69.2%	65

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

Matriz de Mercados de South Beach Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$703,400	38.6%	\$507,662	15.9%	\$606,761
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$662	25.1%	\$529	18.4%	\$559
Mediana del Precio de Venta	\$300,000	20.0%	\$250,000	20.0%	\$250,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	430	25.0%	344	0.0%	430

Matriz de Mercados de South Beach Vivienda Unifamiliar	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$3,514,700	114.6%	\$1,637,863	-19.9%	\$4,386,334
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$930	89.4%	\$491	16.1%	\$801
Mediana del Precio de Venta	\$2,250,000	119.5%	\$1,025,000	-25.6%	\$3,025,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	15	15.4%	13	-21.1%	19

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

Matriz de Mercados de Downtown Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$207,520	18.9%	\$174,511	25.7%	\$165,150
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$176	15.8%	\$152	19.7%	\$147
Mediana del Precio de Venta	\$120,000	10.6%	\$108,500	29.4%	\$92,700
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,748	11.5%	1,568	-5.0%	1,840

Matriz de Mercados de Downtown Vivienda Unifamiliar	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$306,665	49.9%	\$204,514	40.5%	\$218,200
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$147	40.0%	\$105	34.9%	\$109
Mediana del Precio de Venta	\$182,900	7.6%	\$170,000	12.2%	\$163,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,631	26.4%	1,290	7.2%	1,522

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

Matriz de Mercados del Sur Apartamentos	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$303,127	-16.9%	\$364,630	-8.2%	\$330,064
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$233	-10.0%	\$259	-2.9%	\$240
Mediana del Precio de Venta	\$257,500	7.7%	\$239,000	28.8%	\$200,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	135	2.3%	132	0.7%	134

Matriz de Mercados del Sur Vivienda Unifamiliar	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Precio Promedio de Ventas	\$1,006,277	8.0%	\$931,727	20.1%	\$837,671
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$293	-3.0%	\$302	13.6%	\$258
Mediana del Precio de Venta	\$650,000	19.3%	\$545,000	17.6%	\$552,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	303	39.6%	217	-2.9%	312

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

PROPIEDADES SIN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

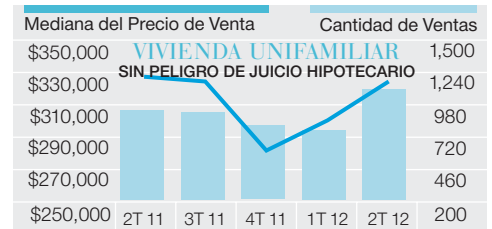
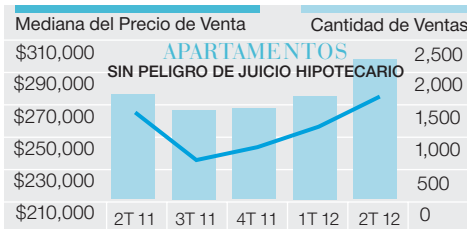
• **Los indicadores de precios fueron mixtos en todos los tipos de propiedades.** La

media proporcional de precios de venta de un condominio aumentó a \$275.000, un 3.8% en comparación al mismo período del año anterior, mientras que en el mismo período la media proporcional de precios de venta de una propiedad unifamiliar cayó en un 0.9% a \$324.500.

• **El número de ventas saltó en relación a niveles de años anteriores.** Las ventas de

unifamiliares aumentaron a 1.104, un incremento del 18.6% sobre el mismo período el año anterior. Los condominios mostraron una ganancia mayor sobre el mismo período del año anterior, aumentando en un 33.6% a 2.201 unidades. Tasas hipotecarias descendentes y una gran demanda de compradores extranjeros continua impulsando este segmento del mercado. Como resultado del incremento en ventas el mercado de propiedades sin riesgo proporcionó el 59.5% de todas las ventas, su mayor cuota del mercado de ventas en dos años.

Propiedades Sin Peligro de Juicio Hipotecario	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Apartamentos					
Precio Promedio de Ventas	\$483,385	10.3%	\$438,345	-2.7%	\$496,996
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$362	10.4%	\$328	1.7%	\$356
Mediana del Precio de Venta	\$275,000	7.4%	\$256,000	3.8%	\$265,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	2,201	35.6%	1,623	33.6%	1,647
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	47	2.2%	46	-4.1%	49
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.4%		8.3%		10.5%
Propiedades sin peligro de juicio hipotecario Vivienda Unifamiliar					
Precio Promedio de Ventas	\$718,467	26.1%	\$569,673	8.8%	\$660,118
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$269	17.5%	\$229	7.6%	\$250
Mediana del Precio de Venta	\$324,500	8.2%	\$300,000	-0.9%	\$327,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,104	43.9%	767	18.6%	931
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	54	3.8%	52	1.9%	53
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	10.8%		10.8%		12.5%



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

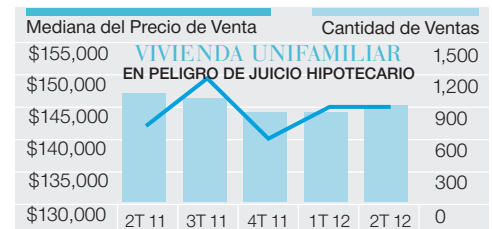
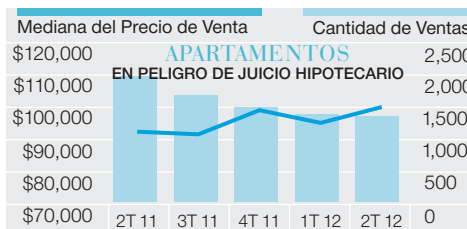
• **El número de ventas continuó cayendo pronunciadamente.** Hubo 2.254 ventas de condominios y unifamiliares en el

segundo trimestre, un 25% menos que 3.005 en el mismo período el año anterior. La cuota de mercado de ventas cayó de un reciente tope de 64.7% de todas las ventas el primer trimestre del 2012 a 40.6% de las mismas. Esta cuota menor de ventas de propiedades en riesgo alzó pronunciadamente la medida de precios totales.

• **A pesar de la caída en ventas, los indicadores de precios continuaron en alza.** La media proporcional de precios de venta de condominios en riesgo

aumentó a \$100.000, un 8.4% más alto que en el mismo período el año anterior. La media proporcional de precios de venta de unifamiliares aumentó en un 2.1% a \$145.000 en el mismo período.

Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario	2° trimestre de 2012	% Cambio (trimestre)	1° trimestre de 2012	% Cambio (anual)	2° trimestre de 2011
Apartamentos					
Precio Promedio de Ventas	\$149,751	11.9%	\$133,858	14.4%	\$130,883
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$139	9.4%	\$127	10.3%	\$126
Mediana del Precio de Venta	\$100,000	5.3%	\$95,000	8.4%	\$92,230
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,346	-2.0%	1,374	-31.9%	1,977
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	97	-3.0%	100	16.9%	83
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	-1.0%		3.2%		2.9%
Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario Vivienda Unifamiliar					
Precio Promedio de Ventas	\$177,812	-4.5%	\$186,251	-9.0%	\$195,304
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$92	-6.1%	\$98	-8.9%	\$101
Mediana del Precio de Venta	\$145,000	0.0%	\$145,000	2.1%	\$142,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	908	7.3%	846	-11.7%	1,028
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	88	-2.2%	90	6.0%	83
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	4.3%		6.1%		4.7%



Nota: Esta categoría se compone de "foreclosures", 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. Envíe sus preguntas o comentarios por correo electrónico al autor del informe, Jonathan J. Miller a la siguiente dirección: jmiller@millersamuel.com.

Metodología: <http://www.millersamuel.com/research-reports/methodology>