



# MIAMI, FLORIDA

Pesquisa trimestral sobre vendas da comunidade litorânea

2T-2012

# ELLIMAN REPORT

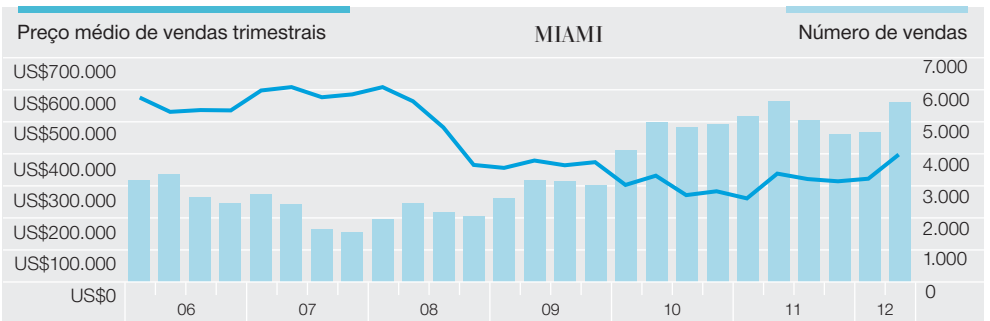
## MIAMI

- **As vendas de imóveis em dificuldades financeiras sofreram uma queda causando uma subida de preço.** A fatia de mercado de imóveis em dificuldades financeiras a baixo preço caiu a 40,6% de todas as vendas após o recente pico de 64,7% no primeiro trimestre de 2011. Como resultado, todos os indicadores de preços foram alterados, mostrando valores nas dezenas para ganhos ano a ano.
- **O inventário de imóveis listados sofreu queda pronunciada já que as vendas em geral permaneceram estáveis.** O total de imóveis listados no fim do trimestre foi 11.689 – 28,2% a menos que no mesmo trimestre do ano passado. O número de vendas basicamente ficou inalterado, com um total de 5.558 unidades vendidas no mesmo período. O aumento na venda de imóveis estáveis compensou a queda nas vendas de imóveis em dificuldades financeiras.
- **O número de dias no mercado registrou a taxa mais rápida em mais de seis anos.** O número de dias no mercado foi de 68, igual ao do mesmo trimestre no ano passado e a segunda taxa mais rápida desde o primeiro trimestre de 2006 quando este dado foi medido pela primeira vez.

O mercado residencial nas comunidades litorâneas de Miami continua a mostrar aumento na venda de imóveis estáveis, queda de inventário e demanda de compradores estrangeiros da Europa e América do Sul.

O preço mediano de vendas subiu 20,9% chegando a US\$ 196.500, contra os US\$ 162.500 registrados no mesmo trimestre do ano passado. O preço médio de venda foi USD\$ 399.440, sendo

| Matriz do mercado de Miami                        | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$399.440 | 23,6%            | US\$323.181 | 17,7%             | US\$339.261 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$257     | 16,8%            | US\$220     | 14,2%             | US\$225     |
| Preço mediano de venda                            | US\$196.500 | 11,6%            | US\$176.000 | 20,9%             | US\$162.500 |
| Número de vendas                                  | 5.558       | 20,6%            | 4.610       | -0,3%             | 5.577       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 68          | -5,6%            | 72          | 0,0%              | 68          |
| Desconto (desde a última data de listagem)        | 7,4%        |                  | 8,1%        |                   | 9,4%        |
| Inventário (ativo)                                | 11.689      | -6,9%            | 12.553      | -28,2%            | 16.281      |
| Taxa de absorção (meses)                          | 6,3         | -23,2%           | 8,2         | -28,4%            | 8,8         |



que o preço por pé quadrado foi de USD\$ 257. Ambos mostraram o mesmo padrão no tocante a ganhos de 17,7% e 14,2% no mesmo período. O ganho de 28,5% ano a ano sobre o preço mediano de condomínios foi muito superior ao ganho de 4,4% no preço mediano de residências separadas. Isso deve-se principalmente a uma queda nas vendas de imóveis em dificuldades financeiras com preços mais baixos no último ano, ainda ligada ao escândalo das assinaturas automáticas no final de 2010. Além do atraso nas execuções hipotecárias ordenadas pelo tribunal, os próprios funcionários reduziram o volume de imóveis entrando no mercado pela maior parte de 2011 e começo de 2012. A venda de condomínios viu mais uma queda relacionada com este assunto. As vendas de condomínios em dificuldades financeiras caíram 31,9% durante o último ano, enquanto a venda de residências separadas em dificuldades financeiras

caiu 11,7% no mesmo período.

O número total de vendas não foi alterado, registrando-se 5.558 vendas no segundo trimestre, contra 5.557 durante o mesmo período no ano passado. Porém, o inventário de imóveis listados registrou queda pronunciada no mesmo período. O total de imóveis listados entre condomínios e residências separadas foi 11.689, 28,2% menos que o do mesmo trimestre no ano passado: 16.281. Como resultado, a taxa de absorção mensal - o número de meses requeridos para vender todos os imóveis listados na taxa de vendas atual - caiu para 6,3 meses dos 8,8 do mesmo período no ano passado. Embora o número de dias no mercado tenha permanecido firme em 68, o ágio (a diferença percentual entre o preço listado no momento do contrato e o preço do contrato) caiu para 7,4% dos 9,4% no mesmo período no ano passado.

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 preço subiram com a queda do inventário.** Todos os indicadores de preço registraram valores nas dezenas para ganhos de ano a ano. O preço mediano de vendas cresceu 28,5% chegando a US\$ 185.500 contra os US\$ 144.000 registrados no mesmo trimestre do ano passado. O inventário de imóveis listados continuou a diminuir, caindo 29,2% para 7.063 conta 9.981 no mesmo período.
- **O número de vendas caiu um pouco mas a fatia de mercado de vendas à vista se expandiu.** Três mil quinhentas e quarenta e sete (3.547) vendas foram registradas no segundo trimestre, 2% a menos que as 3.618 vendas do mesmo trimestre no ano anterior. Compras à vista aumentaram 1,7% representando 76,3% de todas as vendas de condomínios – contra 75% no mesmo período no ano passado.

| Matriz do mercado de condomínios                  | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$356.779 | 19,4%            | US\$298.751 | 19,9%             | US\$297.600 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$288     | 16,6%            | US\$247     | 16,1%             | US\$248     |
| Preço mediano de venda                            | US\$185.000 | 14,6%            | US\$161.500 | 28,5%             | US\$144.000 |
| Número de vendas                                  | 3.547       | 18,4%            | 2.997       | -2,0%             | 3.618       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 67          | -6,9%            | 72          | -1,5%             | 68          |
| Desconto (desde a última data da listagem)        | 6,1%        |                  | 7,3%        |                   | 8,7%        |
| Inventário (ativo)                                | 7.063       | -7,4%            | 7.627       | -29,2%            | 9.981       |
| Taxa de absorção (meses)                          | 6,0         | -21,1%           | 7,6         | -27,7%            | 8,3         |

| Quintis       | Preço médio de venda | % Mudança (ANUAL) |
|---------------|----------------------|-------------------|
| Estúdio       | US\$109.000          | 28,2%             |
| 1 dormitório  | US\$150.000          | 36,4%             |
| 2 dormitórios | US\$222.500          | 37,3%             |
| 3 dormitórios | US\$285.000          | 55,7%             |
| 4 dormitórios | US\$617.500          | 42,0%             |
| 5 dormitórios | US\$1.534.500        | -36,1%            |

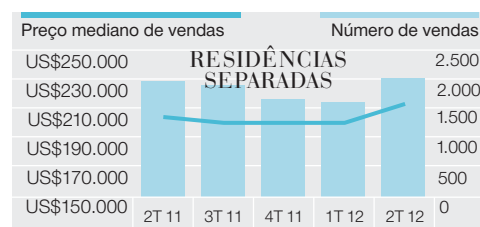


## RESIDÊNCIAS SEPARADAS

- **Os indicadores de preços subiram um pouco enquanto o volume de inventário registrou queda pronunciada.** O inventário ativo de imóveis caiu 26,6% chegando a 4.626 contra as 6.300 registradas no mesmo trimestre do ano passado. Todos os indicadores de preço registraram valores nas dezenas para os ganhos ano a ano. Após três trimestres consecutivos a USD\$ 200.000, o preço mediano de vendas subiu 4,4% chegando a USD\$ 213.000 em comparação com o ano passado.
- **O número de vendas subiu um pouco, sendo que poucas foram feitas à vista ou com financiamento do FHA.** Foram registradas 2.011 vendas no segundo trimestre, 2,7% mais que as 1.959 vendas do mesmo trimestre no ano passado. Compras à venda caíram 3,8% e compras com o financiamento do FHA caíram 9,9% no mesmo período.

| Matriz do mercado de Residências Separadas        | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$474.686 | 28,8%            | US\$368.573 | 14,1%             | US\$416.203 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$203     | 20,1%            | US\$169     | 10,9%             | US\$183     |
| Preço mediano de venda                            | US\$213.000 | 6,5%             | US\$200.000 | 4,4%              | US\$204.000 |
| Número de vendas                                  | 2.011       | 24,7%            | 1.613       | 2,7%              | 1.959       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 70          | -2,8%            | 72          | 1,4%              | 69          |
| Desconto (desde a última data da listagem)        | 9,7%        |                  | 9,5%        |                   | 10,7%       |
| Inventário (ativo)                                | 4.626       | -6,1%            | 4.926       | -26,6%            | 6.300       |
| Taxa de absorção (meses)                          | 6,9         | -25,0%           | 9,2         | -28,1%            | 9,6         |

| Quintis       | Preço médio de venda | % Mudança (ANUAL) |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1 dormitório  | \$84.500             | 169,5%            |
| 2 dormitórios | \$115.000            | 44,7%             |
| 3 dormitórios | \$175.000            | 9,4%              |
| 4 dormitórios | \$255.000            | 2,0%              |
| 5 dormitórios | \$772.000            | 8,0%              |



## LUXO

- **Os indicadores de preço de condomínios continuaram a subir enquanto o número de dias no mercado era reduzido.** O número de dias no mercado caiu para 48, cinco dias a menos que no mesmo trimestre do ano passado. O preço mediano das vendas subiu 15,9% chegando a US\$ 1.217.000 no mesmo período. O preço base para o mercado de imóveis de luxo foi USD\$ 750.000.
- **As vendas de residências separadas subiram um pouco com a queda do ágio.** Foram registradas 201 vendas, 2,6% a mais que no mesmo trimestre do ano passado. O ágio foi comprimido a 12,9% dos 14,8% do mesmo período. O preço base para o mercado de residências separadas de luxo foi USD\$ 895.000.

| Matriz do mercado de luxo Condomínios             | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Preço médio de venda                              | US\$1.623.918 | 22,5%            | US\$1.325.779 | 10,7%             | US\$1.466.605 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$687       | 19,7%            | US\$574       | 13,4%             | US\$606       |
| Preço mediano de venda                            | US\$1.217.000 | 23,6%            | US\$985.000   | 15,9%             | US\$1.050.000 |
| Número de vendas                                  | 355           | 18,3%            | 300           | -1,7%             | 361           |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 48            | -4,0%            | 50            | -9,4%             | 53            |
| Desconto (desde a última data da listagem)        | 7,2%          |                  | 9,1%          |                   | 11,2%         |

| Matriz do mercado de luxo Residências Separadas   | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Preço médio de venda                              | US\$2.527.962 | 44,0%            | US\$1.754.972 | 20,9%             | US\$2.091.313 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$497       | 23,0%            | US\$404       | 13,7%             | US\$437       |
| Preço mediano de venda                            | US\$1.600.000 | 48,8%            | US\$1.075.000 | 18,1%             | US\$1.355.000 |
| Número de vendas                                  | 201           | 24,8%            | 161           | 2,6%              | 196           |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 57            | 9,6%             | 52            | -1,7%             | 58            |
| Desconto (desde a última data da listagem)        | 12,9%         |                  | 12,9%         |                   | 14,8%         |

Observações: Esta sub categoria é resultado da análise dos 10% do topo do total de vendas. Os dados também fazem parte de outros mercados apresentados.

## ZONA NORTE

- **As vendas de condomínios subiram um pouco.** Foram registradas 826 vendas, 1% a mais que no mesmo período no ano passado.
- **Todos os indicadores de preços para residências separadas aumentaram em relação aos níveis do ano passado.** O preço mediano das vendas foi USD 485.000 – 13,4% acima dos \$425.00 no mesmo período do ano.

## MIAMI BEACH

- **Os indicadores de preços de condomínios registrou alta pronunciada.** O preço mediano de vendas foi USD\$ 300.00 – 20,5% acima dos USD\$ 249 do trimestre no ano passado com a queda aguda da fatia de mercado de imóveis em dificuldades financeiras.
- **Os indicadores de preços de residências separadas subiram.** O preço mediano de vendas de USD\$ 2.190.00 registrou aumento pronunciado com a queda das vendas de imóveis em dificuldades financeiras.

## SOUTH BEACH

- **Não houve mudança nas vendas de condomínios.** Foram registradas 430 vendas de condomínios no segundo semestre, igual ao mesmo período no ano passado.
- **Os indicadores para vendas de residências separadas foram mistos.** O preço mediano de vendas foi 25,6%, abaixo dos resultados do ano passado, enquanto os preços por pé quadrado subiram 16,1% no mesmo período.

## CENTRO

- **Os indicadores de preços subiram.** O preço mediano de vendas subiu 29,4% chegando a US\$ 120.000 contra os US\$ 92.700 registrados no mesmo trimestre do ano passado.
- **As vendas de residências separadas subiram em seu maior mercado.** Foram registradas 1.631 vendas – 7,2% a mais que no mesmo trimestre no ano passado, respondendo por 81,1% das vendas de residências separadas neste relatório.

## ZONA SUL

- **As vendas de condomínios subiram um pouco.** Embora os indicadores de preços fossem mistos em seus valores, o número de vendas subiu 0,7% em relação ao mesmo trimestre no ano passado chegando a 135.
- **Os indicadores de preços de residências separadas deram um pulo, enquanto as vendas caíram.** Todos os indicadores de preços registraram ganhos nas dezenas enquanto a fatia de mercado de imóveis em dificuldades financeiras continuaram a cair.

| Matriz do mercado do zona norte Condomínios           | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------|---------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                                  | US\$417.383 | 12,8%            | US\$370.104   | 16,6%             | US\$357.886 |
| Preço médio por pé quadrado                           | US\$289     | 11,2%            | US\$260       | 14,2%             | US\$253     |
| Preço mediano de venda                                | US\$247.250 | 9,9%             | US\$225.000   | 19,7%             | US\$206.550 |
| Número de vendas                                      | 826         | 30,1%            | 635           | 1,0%              | 818         |
| Matriz do mercado do zona norte Residências Separadas | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
| Preço médio de venda                                  | US\$938.586 | -7,8%            | US\$1.018.344 | 8,9%              | US\$862.246 |
| Preço médio por pé quadrado                           | US\$333     | -3,8%            | US\$346       | 5,0%              | US\$317     |
| Preço mediano de venda                                | US\$482.000 | -39,8%           | US\$800.000   | 13,4%             | US\$425.000 |
| Número de vendas                                      | 42          | 0,0%             | 42            | 2,4%              | 41          |

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.

| Matriz do mercado do Miami Beach Condomínios           | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Preço médio de venda                                   | US\$525.996   | 2,0%             | US\$515.534   | 19,1%             | US\$441.807   |
| Preço médio por pé quadrado                            | US\$415       | 1,7%             | US\$408       | 12,5%             | US\$369       |
| Preço mediano de venda                                 | US\$300.000   | 3,4%             | US\$290.000   | 20,5%             | US\$249.000   |
| Número de vendas                                       | 408           | 28,3%            | 318           | 3,0%              | 396           |
| Matriz do mercado do Miami Beach Residências Separadas | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
| Preço médio de venda                                   | US\$2.869.050 | 127,1%           | US\$1.263.471 | 80,7%             | US\$1.587.620 |
| Preço médio por pé quadrado                            | US\$776       | 88,8%            | US\$411       | 45,6%             | US\$533       |
| Preço mediano de venda                                 | US\$2.190.000 | 152,6%           | US\$867.000   | 136,8%            | US\$925.000   |
| Número de vendas                                       | 20            | -60,8%           | 51            | -69,2%            | 65            |

Observação: 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           | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Preço médio de venda                                   | US\$703.400   | 38,6%            | US\$507.662   | 15,9%             | US\$606.761   |
| Preço médio por pé quadrado                            | US\$662       | 25,1%            | US\$529       | 18,4%             | US\$559       |
| Preço mediano de venda                                 | US\$300.000   | 20,0%            | US\$250.000   | 20,0%             | US\$250.000   |
| Número de vendas                                       | 430           | 25,0%            | 344           | 0,0%              | 430           |
| Matriz do mercado do South Beach Residências Separadas | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012       | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011       |
| Preço médio de venda                                   | US\$3.514.700 | 114,6%           | US\$1.637.863 | -19,9%            | US\$4.386.334 |
| Preço médio por pé quadrado                            | US\$930       | 89,4%            | US\$491       | 16,1%             | US\$801       |
| Preço mediano de venda                                 | US\$2.250.000 | 119,5%           | US\$1.025.000 | -25,6%            | US\$3.025.000 |
| Número de vendas                                       | 15            | 15,4%            | 13            | -21,1%            | 19            |

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 Condomínios           | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                                | US\$207.520 | 18,9%            | US\$174.511 | 25,7%             | US\$165.150 |
| Preço médio por pé quadrado                         | US\$176     | 15,8%            | US\$152     | 19,7%             | US\$147     |
| Preço mediano de venda                              | US\$120.000 | 10,6%            | US\$108.500 | 29,4%             | US\$92.700  |
| Número de vendas                                    | 1.748       | 11,5%            | 1.568       | -5,0%             | 1.840       |
| Matriz do mercado do Downtown Residências Separadas | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
| Preço médio de venda                                | US\$306.665 | 49,9%            | US\$204.514 | 40,5%             | US\$218.200 |
| Preço médio por pé quadrado                         | US\$147     | 40,0%            | US\$105     | 34,9%             | US\$109     |
| Preço mediano de venda                              | US\$182.900 | 7,6%             | US\$170.000 | 12,2%             | US\$163.000 |
| Número de vendas                                    | 1.631       | 26,4%            | 1.290       | 7,2%              | 1.522       |

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           | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                           | US\$303.127   | -16,9%           | US\$364.630 | -8,2%             | US\$330.064 |
| Preço médio por pé quadrado                    | US\$233       | -10,0%           | US\$259     | -2,9%             | US\$240     |
| Preço mediano de venda                         | US\$257.500   | 7,7%             | US\$239.000 | 28,8%             | US\$200.000 |
| Número de vendas                               | 135           | 2,3%             | 132         | 0,7%              | 134         |
| Matriz do mercado do Sul Residências Separadas | 2T-2012       | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
| Preço médio de venda                           | US\$1.006.277 | 8,0%             | US\$931.727 | 20,1%             | US\$837.671 |
| Preço médio por pé quadrado                    | US\$293       | -3,0%            | US\$302     | 13,6%             | US\$258     |
| Preço mediano de venda                         | US\$650.000   | 19,3%            | US\$545.000 | 17,6%             | US\$552.500 |
| Número de vendas                               | 303           | 39,6%            | 217         | -2,9%             | 312         |

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

**Os valores dos indicadores de preço foram mistos entre os diferentes tipos de imóveis.**

O preço mediano de venda de um condomínio chegou a USD\$ 275.000 tendo subido 3,8% em relação ao mesmo período no ano passado, enquanto o preço mediano de vendas de residências separadas caíram 0,9% passando a USD\$ 324.500 no mesmo período.

**O número de vendas subiu em relação aos níveis do ano passado.**

As vendas de residências separadas subiram 18,6% chegando a USD\$11.104 em relação ao mesmo período no ano passado. As vendas de condomínios registraram grande alta, subindo 33,6% representando 2.201 unidades vendidas no mesmo período. As taxas hipotecárias em declínio e a grande demanda por parte de compradores estrangeiros continuaram a impulsionar aquele segmento de mercado. Como resultado do aumento das vendas, o mercado de imóveis estáveis respondeu por 59,9% do total de vendas – a maior fatia de mercado nos últimos dois anos.

| Vendas estáveis - Condomínios                     | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$483.385 | 10,3%            | US\$438.345 | -2,7%             | US\$496.996 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$362     | 10,4%            | US\$328     | 1,7%              | US\$356     |
| Preço mediano de venda                            | US\$275.000 | 7,4%             | US\$256.000 | 3,8%              | US\$265.000 |
| Número de vendas                                  | 2.201       | 35,6%            | 1.623       | 33,6%             | 1.647       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 47          | 2,2%             | 46          | -4,1%             | 49          |
| Desconto (desde a última data de listagem)        | 7,4%        |                  | 8,3%        |                   | 10,5%       |

| Vendas estáveis - Residências Separadas           | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$718.467 | 26,1%            | US\$569.673 | 8,8%              | US\$660.118 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$269     | 17,5%            | US\$229     | 7,6%              | US\$250     |
| Preço mediano de venda                            | US\$324.500 | 8,2%             | US\$300.000 | -0,9%             | US\$327.500 |
| Número de vendas                                  | 1.104       | 43,9%            | 767         | 18,6%             | 931         |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 54          | 3,8%             | 52          | 1,9%              | 53          |
| Desconto (desde a última data de listagem)        | 10,8%       |                  | 10,8%       |                   | 12,5%       |



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

## VENDAS DE IMÓVEIS COM DIFICULDADES FINANCEIRAS

**O número de vendas continuou sua queda pronunciada.**

O total de vendas de condomínios e residências separadas foi 2.254 neste segundo semestre, 25% a menos que os 3.005 imóveis do mesmo trimestre no ano passado. A fatia de mercado caiu a 40,6% do número total de vendas em comparação com o seu mais recente pico de 64,7% no primeiro trimestre de 2011. Esta fatia menor de vendas de imóveis em dificuldades financeiras impulsionou a subida pronunciada dos indicadores de preço.

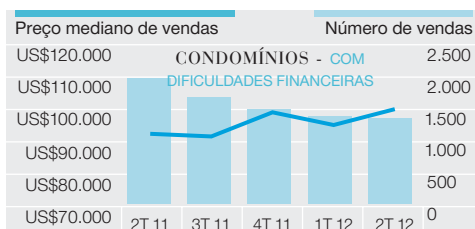
**Apesar da queda nas vendas, os indicadores de preços continuaram a subir.**

O preço mediano de vendas de condomínios em dificuldades financeiras cresceu 8,4% chegando a US\$ 100.000 em relação ao mesmo trimestre do ano passado. O preço médio das vendas de residências separadas subiu 2,1% chegando a US\$ 145.000 no mesmo período.

| Com dificuldades financeiras Condomínios          | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                              | US\$149.751 | 11,9%            | US\$133.858 | 14,4%             | US\$130.883 |
| Preço médio por pé quadrado                       | US\$139     | 9,4%             | US\$127     | 10,3%             | US\$126     |
| Preço mediano de venda                            | US\$100.000 | 5,3%             | US\$95.000  | 8,4%              | US\$92.230  |
| Número de vendas                                  | 1.346       | -2,0%            | 1.374       | -31,9%            | 1.977       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem) | 97          | -3,0%            | 100         | 16,9%             | 83          |
| Desconto (desde a última data de listagem)        | -1,0%       |                  | 3,2%        |                   | 2,9%        |

| Com dificuldades financeiras Residências Separadas | 2T-2012     | % Mudança (TRIM) | 1T-2012     | % Mudança (ANUAL) | 2T-2011     |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Preço médio de venda                               | US\$177.812 | -4,5%            | US\$186.251 | -9,0%             | US\$195.304 |
| Preço médio por pé quadrado                        | US\$92      | -6,1%            | US\$98      | -8,9%             | US\$101     |
| Preço mediano de venda                             | US\$145.000 | 0,0%             | US\$145.000 | 2,1%              | US\$142.000 |
| Número de vendas                                   | 908         | 7,3%             | 846         | -11,7%            | 1.028       |
| Dias no mercado (desde a última data de listagem)  | 88          | -2,2%            | 90          | 6,0%              | 83          |
| Desconto (desde a última data de listagem)         | 4,3%        |                  | 6,1%        |                   | 4,7%        |



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