



MIAMI, FLORIDA

Análisis trimestral de las ventas en las comunidades costeras

3T DE 2011

ELLIMANREPORT

MIAMI

• Los precios de las viviendas continúan mostrando signos de estabilidad

La participación en el mercado de las ventas desvalorizadas, que representan aproximadamente un tercio de las ventas no desvalorizadas, cayó del 62,9 % registrado en el trimestre del año anterior al 53,3 %. El cambio hacia las ventas con precios más elevados provocó que los indicadores de precios generaran ganancias de dos dígitos cuando, de hecho, ambos mercados son relativamente estables.

• La tercera cantidad más alta de ventas desde el año 2006 como mínimo

La cantidad de ventas aumentó 4,6 % hasta alcanzar 4.979 ventas en el tercer trimestre, en comparación con las 4.762 ventas registradas durante el mismo período del año pasado. Las ventas no desvalorizadas aumentaron un 31,1 %, mientras que las ventas desvalorizadas cayeron 11,3 % durante el mismo período.

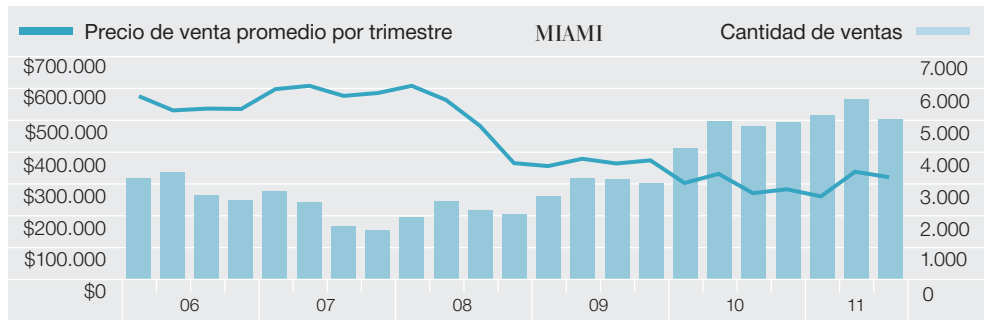
• Los días en el mercado no mostraron variaciones durante el último año

El tiempo promedio para vender una propiedad fue de 72 días en el tercer trimestre, lo que no presentó variaciones respecto del tercer trimestre del año anterior y fue consistente con el tiempo promedio de 71 días registrado en los últimos cinco años.

Los tres indicadores de precios de la vivienda registraron ganancias interanuales de dos dígitos, mientras el escándalo de las "firmas de documentación sin leer" continuó impidiendo que los bancos liberaran su inventario de ejecuciones hipotecarias hasta estar más seguros de que su procesamiento no presenta fallas por temor a enfrentar problemas legales.

El precio medio de venta de una propiedad en Miami fue de \$165.000, lo que representa un aumento del 10 % sobre los \$150.000 registrados en el trimestre del año anterior y del 1,5 % respecto de los \$162.500 registrados en el segundo trimestre. El precio promedio por pie cuadrado y el precio promedio de venta siguieron el mismo patrón interanual. El precio promedio por pie cuadrado para el

Matriz de mercado de Miami	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$322.072	-5,1%	\$339.261	18,7%	\$271.277
Precio promedio por pie cuadrado	\$209	-7,1%	\$225	14,2%	\$183
Precio medio de venta	\$165.000	1,5%	\$162.500	10,0%	\$150.000
Cantidad de ventas (cerradas)	4.979	-10,7%	5.577	4,6%	4.762
Días en el mercado (desde la última fecha)	72	5,9%	68	0,0%	72
Descuento (desde el último precio)	10,1%		9,4%		9,0%
Inventario (activo)	15.239	-6,4%	16.281		N/D
Tasa de absorción (meses)	9,2		8,8		N/D



tercer trimestre aumentó 14,2 % hasta alcanzar \$209, mientras que el precio de venta promedio subió 18,7 % hasta \$322.072, en comparación con el trimestre del año anterior.

Una de las fallas en los informes sobre el estado del mercado de viviendas en Miami ha sido la constante falta de diferenciación entre los mercados desvalorizados y no desvalorizados; no obstante, las ventas desvalorizadas representaron el 53 % del mercado y las ventas no desvalorizadas representaron casi el 47 % del mercado. El precio medio de venta de los condominios y de las casas unifamiliares no desvalorizadas registraron ganancias interanuales de un dígito, mientras que los precios de venta desvalorizados se mantuvieron estables.

Se registraron 4.979 ventas de condominios y casas unifamiliares durante el tercer trimestre, lo que representa un aumento del 4,6 % respecto de las 4.762 ventas

registradas en el trimestre del año anterior y el tercer total más alto desde al menos 2006, año en que se creó el archivo del mercado del Servicio de Registro de Propiedades (Multiple Listing Service, MLS). En el tercer trimestre, el 62 % de las ventas fueron de condominios y el 38 % de casas unifamiliares, lo que no presentó cambios significativos respecto del trimestre del año anterior.

La rigidez en las evaluaciones de solicitud de préstamos hipotecarios continúa planteando un desafío para los compradores, ya que las compras en efectivo representaron el 62,6 % de las ventas totales en el tercer trimestre en relación con el volumen menor de 59,3% registrado en el trimestre del año anterior. El financiamiento convencional se redujo al 22,3 % de las ventas, mientras que el financiamiento de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA) cayó hasta alcanzar el 11,6 % durante el mismo período.

La serie de Informes de Douglas Elliman es reconocida como el estándar de la industria por brindar información sobre el estado del mercado de bienes raíces residenciales. El informe incluye un extenso conjunto de herramientas para ayudar a los lectores a identificar y evaluar objetivamente las tendencias del mercado y, además, brinda contexto histórico para la información actual y un análisis integral de los resultados.



CONDOMINIOS

Las ventas superaron el nivel de actividad del año pasado

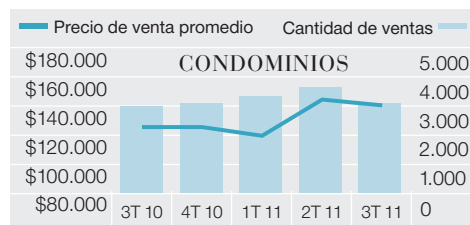
Se realizaron 3.089 ventas durante el tercer trimestre, lo que representa un aumento del 3,6 % respecto de las 2.982 ventas en el trimestre del año anterior y constituye el cuarto trimestre consecutivo por encima del umbral de las 3.000 ventas.

Los indicadores de precios registraron ganancias de dos dígitos

El precio medio de venta de un condominio en Miami fue de \$140.000 en el tercer trimestre, lo que indica un aumento del 12 % respecto del valor de \$125.000 registrado en el mismo periodo del año anterior. El precio promedio por pie cuadrado aumentó 12,4 % hasta alcanzar \$226, mientras que el precio de venta promedio ascendió un 15,4 % hasta \$271.329 durante el mismo periodo.

Matriz de mercado de condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$271.329	-8,8%	\$297.600	15,4%	\$235.020
Precio promedio por pie cuadrado	\$226	-8,9%	\$248	12,4%	\$201
Precio medio de venta	\$140.000	-2,8%	\$144.000	12,0%	\$125.000
Cantidad de ventas (cerradas)	3,089	-14,6%	3.618	3,6%	2.982
Días en el mercado (desde la última fecha)	74	8,8%	68	2,8%	72
Descuento (desde el último precio)	10,3%		8,7%		7,6%
Inventario (activo)	9.290	-6,9%	9.981		N/D
Tasa de absorción (meses)	9,0		8,3		N/D

Precio medio de venta	por Quintil	% de cambio (ANUAL)
Monoambiente	\$90.000	12,5%
1 dormitorios	\$118.000	21,6%
2 dormitorios	\$147.000	9,7%
3 dormitorios	\$185.000	12,1%
4 dormitorios	\$234.950	17,5%
5 dormitorios	\$4.337.500	77,0%



UNIFAMILIAR

Los indicadores de precios aumentaron y registraron un significativo incremento en el segmento superior del mercado

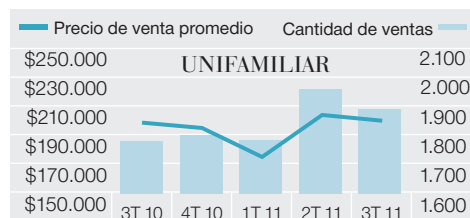
Mientras que el precio medio de venta registró un aumento nominal del 0,7 % hasta alcanzar \$200.000 en comparación con los \$198.700 registrados durante el trimestre del año anterior, el precio de venta promedio, el precio por pie cuadrado y los dos quintiles de precios más elevados registraron ganancias significativas de dos dígitos durante el mismo periodo, dado que el inventario activo aumentó menos en los últimos trimestres.

Más ventas durante el tercer trimestre que en el mismo período del año pasado

En el tercer trimestre se registró un aumento del 6,2 % en la actividad hasta alcanzar las 1.890 ventas, en comparación con las 1.780 ventas registradas en el trimestre del año anterior.

Matriz de mercado de viviendas unifamiliares	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$405.006	-2,7%	\$416.203	22,0%	\$332.017
Precio promedio por pie cuadrado	\$181	-1,1%	\$183	17,5%	\$154
Precio medio de venta	\$200.000	-2,0%	\$204.000	0,7%	\$198.700
Cantidad de ventas (cerradas)	1.890	-3,5%	1.959	6,2%	1.780
Días en el mercado (desde la última fecha)	69	0,0%	69	-4,2%	72
Descuento (desde el último precio)	9,9%		10,7%		11,4%
Inventario (activo)	5.949	-5,6%	6.300		N/D
Tasa de absorción (meses)	9,4		9,6		N/D

Precio medio de venta	por Quintil	% de cambio (ANUAL)
1 dormitorios	\$60.000	46,0%
2 dormitorios	\$109.625	27,5%
3 dormitorios	\$165.000	0,0%
4 dormitorios	\$245.000	2,5%
5 dormitorios	\$710.000	22,4%



LUJO

Los precios de los condominios se incrementaron mientras que el tamaño promedio se mantuvo estable

El precio medio de venta de un condominio aumentó un 10,7% hasta alcanzar \$830.000. Los precios por metro cuadrado y las ventas promedio mostraron mayores ganancias, a pesar que la cantidad de metros cuadrados promedio aumentaron apenas 1,1% a 2.301 durante el mismo periodo.

Las casas unifamiliares reflejaron un aumento de precios a pesar del modesto aumento de tamaño

El precio medio de venta aumentó 24,5 % hasta alcanzar \$1.370.000, mientras que la cantidad promedio de pies cuadrados por venta aumentó un 6,1 % hasta 4.640 pies cuadrados durante el mismo periodo.

Matriz de mercado de lujo - Condominios	3 T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$1.281.754	-12,6%	\$1.466.605	16,1%	\$1.103.665
Precio promedio por pie cuadrado	\$557	-8,1%	\$606	14,8%	\$485
Precio medio de venta	\$830.000	-21,0%	\$1.050.000	10,7%	\$750.000
Cantidad de ventas (cerradas)	309	-14,4%	361	3,7%	298
Días en el mercado (desde la última fecha)	64	20,8%	53	-1,5%	65
Descuento (desde el último precio)	15,5%		11,2%		9,3%

Matriz de mercado de lujo - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$2.018.221	-3,5%	\$2.091.313	38,6%	\$1.455.875
Precio promedio por pie cuadrado	\$435	-0,5%	\$437	30,6%	\$333
Precio medio de venta	\$1.370.000	1,1%	\$1.355.000	24,5%	\$1.100.000
Cantidad de ventas (cerradas)	189	-3,6%	196	6,2%	178
Días en el mercado (desde la última fecha)	55	-5,2%	58	1,9%	54
Descuento (desde el último precio)	13,3%		14,8%		16,9%

Nota: Esta subcategoría es el análisis del diez por ciento superior de las ventas totales. Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

NORTE

- **Los indicadores de precios de los condominios aumentaron junto con las ventas** Las ventas de condominios aumentaron un 10 % hasta alcanzar las 650 ventas, mientras que el precio medio de venta aumentó un 15 % hasta alcanzar los \$207.000, ambos en comparación con el trimestre del año anterior.
- **Las ventas de casas unifamiliares presentaron volatilidad como consecuencia de su reducida participación en el mercado** El precio medio de venta disminuyó un 9,1 % hasta \$456.856 en comparación con el trimestre del año anterior.

MIAMI BEACH

- **Las ventas de condominios aumentaron en mayor medida dado que los precios subieron significativamente** Se realizaron 295 ventas, lo que representa un aumento del 6,5 % respecto del año pasado, y el precio medio de venta subió un 14,3 % hasta \$280.000 en el mismo período.
- **Las ventas de casas unifamiliares están en el punto más alto del último año, los precios se ven distorsionados por el segmento superior** El precio medio de venta aumentó un 4,9 % hasta \$905.000, mientras que la cantidad de ventas subió un 31,5 % en comparación con el trimestre del año anterior.

SOUTH BEACH

- **Los precios de los condominios aumentaron con una preferencia hacia el segmento superior** Las ventas aumentaron un 6,7 % hasta alcanzar las 288 ventas y el precio medio de venta aumentó un 28,1 % hasta \$238.250 en comparación con el trimestre del año anterior.
- **Las ventas del segmento superior distorsionaron los indicadores de precios** El precio medio de venta aumentó más del doble durante el último año hasta alcanzar \$1.900.000 en el pequeño submercado de ventas 13.

DOWNTOWN

- **Las ventas de condominios disminuyeron debido al aumento de precios** Se realizaron 1.726 ventas, lo que representa una reducción del 1,6 % respecto del trimestre del año anterior, mientras que el precio medio de venta aumentó un 2,2 % hasta alcanzar \$91.000.
- **Las ventas de las casas unifamiliares se mantuvieron estables y los precios disminuyeron** El precio medio de venta disminuyó un 3,5 % hasta \$167.000 y las ventas no registraron cambios y se mantuvieron en 1.471, en comparación con el trimestre del año anterior.

SUR

- **Los indicadores de precios de los condominios fueron mixtos mientras que las ventas aumentaron** Se registraron 130 ventas en el tercer trimestre, lo que representa un aumento del 44,4 % respecto del mismo período del año anterior.
- **Las ventas de casas unifamiliares aumentaron, con indicadores de precios mixtos** El precio medio de venta disminuyó un 1,8 % hasta \$555.000, mientras que la cantidad de ventas aumentó significativamente un 32,7 % hasta alcanzar las 296, en comparación con el mismo trimestre del año pasado.

Matriz de mercado del Norte - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$323.503	-9,6%	\$357.886	4,9%	\$308.409
Precio promedio por pie cuadrado	\$234	-7,5%	\$253	2,2%	\$229
Precio medio de venta	\$207.000	0,2%	\$206.550	15,0%	\$180.000
Cantidad de ventas (cerradas)	650	-20,5%	818	10,0%	591

Matriz de mercado del Norte - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$880.730	2,1%	\$862.246	44,7%	\$608.600
Precio promedio por pie cuadrado	\$327	3,2%	\$317	36,8%	\$239
Precio medio de venta	\$456.856	7,5%	\$425.000	-9,1%	\$502.500
Cantidad de ventas (cerradas)	39	-4,9%	41	95,0%	20

Nota: Esta región incluye Aventura, Bal Harbour, las islas de Bay Harbor, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles y Surfside. Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

Matriz de mercado de Miami Beach - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$546.280	23,6%	\$441.807	28,1%	\$426.379
Precio promedio por pie cuadrado	\$403	9,2%	\$369	19,6%	\$337
Precio medio de venta	\$280.000	12,4%	\$249.000	14,3%	\$245.000
Cantidad de ventas (cerradas)	295	-25,5%	396	6,5%	277

Matriz de mercado de Miami Beach - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$1.876.470	18,2%	\$1.587.620	51,1%	\$1.241.842
Precio promedio por pie cuadrado	\$560	5,1%	\$533	34,9%	\$415
Precio medio de venta	\$905.000	-2,2%	\$925.000	4,9%	\$862.500
Cantidad de ventas (cerradas)	71	9,2%	65	31,5%	54

Nota: Este región incluye Miami Beach, Fisher Island y Key Biscayne. Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

Matriz de mercado de South Beach - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$504.863	-16,8%	\$606.761	22,6%	\$411.745
Precio promedio por pie cuadrado	\$515	-7,9%	\$559	22,3%	\$421
Precio medio de venta	\$238.250	-4,7%	\$250.000	28,1%	\$186.000
Cantidad de ventas (cerradas)	288	-33,0%	430	6,7%	270

Matriz de mercado de South Beach - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$2.826.154	-35,6%	\$4.386.334	155,6%	\$1.105.833
Precio promedio por pie cuadrado	\$639	-20,2%	\$801	61,4%	\$396
Precio medio de venta	\$1.900.000	-37,2%	\$3.025.000	216,7%	\$600.000
Cantidad de ventas (cerradas)	13	-31,6%	19	8,3%	12

Nota: Esta región incluye el área comprendida por el código postal 33139 y el código postal 33140, cuyo límite al norte es 30th Street.

Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

Matriz de mercado de Downtown Beach - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$165.325	0,1%	\$165.150	14,8%	\$143.987
Precio promedio por pie cuadrado	\$145	-1,4%	\$147	11,5%	\$130
Precio medio de venta	\$91.000	-1,8%	\$92.700	2,2%	\$89.000
Cantidad de ventas (cerradas)	1.726	-6,2%	1.840	-1,6%	1.754

Matriz de mercado de Downtown Beach - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$202.209	-7,3%	\$218.200	-2,5%	\$207.431
Precio promedio por pie cuadrado	\$104	-4,6%	\$109	-3,7%	\$108
Precio medio de venta	\$167.000	2,5%	\$163.000	-3,5%	\$173.000
Cantidad de ventas (cerradas)	1.471	-3,4%	1.522	0,0%	1.471

Nota: Esta región incluye el área definida por el Servicio de Registro de Propiedades (MLS) de Miami como "Miami".

Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

Matriz de mercado del Sur - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$276.565	-16,2%	\$330.064	-32,2%	\$408.090
Precio promedio por pie cuadrado	\$220	-8,3%	\$240	-23,3%	\$287
Precio medio de venta	\$223.750	11,9%	\$200.000	34,4%	\$166.500
Cantidad de ventas (cerradas)	130	-3,0%	134	44,4%	90

Matriz de mercado del Sur - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$890.859	6,3%	\$837.671	2,7%	\$867.074
Precio promedio por pie cuadrado	\$274	6,2%	\$258	4,2%	\$263
Precio medio de venta	\$555.000	0,5%	\$552.500	-1,8%	\$565.000
Cantidad de ventas (cerradas)	296	-5,1%	312	32,7%	223

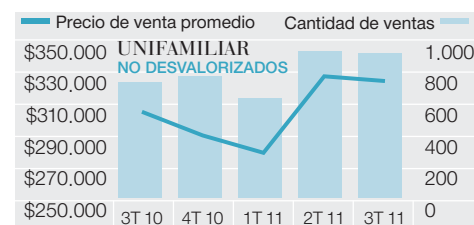
Nota: Esta región incluye Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest y South Miami.

Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

NO DESVALORIZADO

- Todos los indicadores de precios de condominios registraron ganancias de un dígito y las ventas aumentaron significativamente** El precio medio de venta subió un 2,2 % hasta alcanzar \$235.000 en comparación con el trimestre del año anterior. Todos los indicadores de precios registraron ganancias, a pesar de la disminución del 3,4 % en la cantidad promedio de pies cuadrados hasta alcanzar 1.359, en comparación con el trimestre del año anterior. Durante el trimestre se registraron 1.404 ventas, lo que indica un aumento del 35,1 % respecto del mismo período del año anterior.
- Las ventas de viviendas unifamiliares aumentaron y se elevaron los indicadores de precios** Se registraron 916 ventas en el tercer trimestre, lo que representa un aumento del 25,5 % respecto del mismo período del año anterior. El precio medio de venta aumentó un 6,4 % hasta alcanzar \$324.500 en comparación con el trimestre del año anterior. Los otros indicadores de precios registraron ganancias de dos dígitos, distorsionados por las ventas del segmento superior.

No desvalorizado - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$434.995	-12,5%	\$496.996	2,1%	\$426.206
Precio promedio por pie cuadrado	\$320	-10,1%	\$356	5,6%	\$303
Precio medio de venta	\$235.000	-11,3%	\$265.000	2,2%	\$230.000
Cantidad de ventas	1.404	-14,8%	1.647	35,1%	1.039
Días en el mercado (desde la última fecha)	49	0,0%	49	-12,5%	56
Descuento (desde el último precio)	13,1%		10,5%		12,0%
No desvalorizado - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$641.788	-2,8%	\$660.118	17,5%	\$546.145
Precio promedio por pie cuadrado	\$246	-1,6%	\$250	15,0%	\$214
Precio medio de venta	\$324.500	-0,9%	\$327.500	6,4%	\$305.000
Cantidad de ventas	916	-1,6%	931	25,5%	730
Días en el mercado (desde la última fecha)	53	0,0%	53	-5,4%	56
Descuento (desde el último precio)	11,4%		12,5%		13,7%

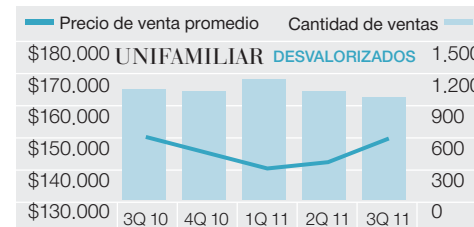
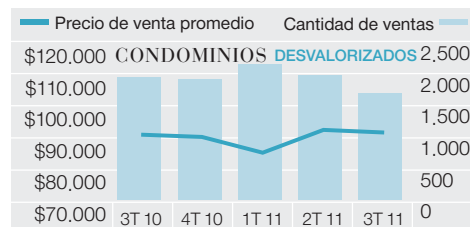


Nota: Esta categoría no incluye todas las ejecuciones hipotecarias y las ventas al descubierto. Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

DESVALORIZADO

- Los indicadores de precios de los condominios se mantuvieron sin cambios y las ventas disminuyeron significativamente** El precio medio de venta registró una ganancia nominal del 0,8 % hasta alcanzar \$91.402 en comparación con el trimestre del año anterior, mientras que los otros indicadores fueron mixtos. La cantidad de ventas cayó un 13,5 % hasta 1.681 durante el mismo período dado que los prestamistas continuaron demorando la liberación de propiedades ejecutadas.
- Los indicadores de precios de viviendas unifamiliares disminuyeron y las ventas cayeron** Se registraron 974 ventas durante el tercer trimestre, 7,2 % por debajo del total del trimestre del año anterior. Los tres indicadores de precios registraron pérdidas interanuales nominales. El precio medio de venta disminuyó un 0,3 % hasta \$149.500 durante el mismo período.

Desvalorizado - Condominios	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$135.135	3,2%	\$130.883	-31,2%	\$196.416
Precio promedio por pie cuadrado	\$126	0,0%	\$126	22,3%	\$103
Precio medio de venta	\$91.402	-0,9%	\$92.230	-44,5%	\$164.650
Cantidad de ventas	1.681	-15,0%	1.977	63,5%	1.028
Días en el mercado (desde la última fecha)	92	10,8%	83	5,7%	87
Descuento (desde el último precio)	2,6%		2,9%		5,2%
Desvalorizado - Vivienda unifamiliar	3T DE 2011	% de cambio (TRIM.)	2T DE 2011	% de cambio (ANUAL)	3T DE 2010
Precio de venta promedio	\$182.324	-6,6%	\$195.304	-0,4%	\$183.147
Precio promedio por pie cuadrado	\$97	-4,0%	\$101	-1,0%	\$98
Precio medio de venta	\$149.500	5,3%	\$142.000	-0,3%	\$150.000
Cantidad de ventas	974	-5,3%	1.028	-7,2%	1.050
Días en el mercado (desde la última fecha)	84	1,2%	83	1,2%	83
Descuento (desde el último precio)	5,1%		4,7%		6,7%



Nota: Esta categoría comprende las ejecuciones hipotecarias y las ventas al descubierto. Los datos también se encuentran incluidos en los otros mercados presentados.

©2011. 2011. Douglas Elliman Florida LLC y Miller Samuel Inc. Todos los derechos mundiales 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 y consultores
21 West 38th Street
New York, NY 10018
212.768.8100 / millersamuel.com

Para obtener más información o copias electrónicas de este informe, visite <http://ellimanflorida.com>. Comuníquese por correo electrónico con el autor Jonathan J. Miller a jmiller@millersamuel.com para realizar preguntas o comentarios. Metodología: <http://www.millersamuel.com/reports/methodology.php>

LAS 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, Norte Bay Village, Palmetto Bay, Pinecrest, South Beach, Sur Miami, Sunny Isles and Surfside.