



# MIAMI, FLORIDA

estudio trimestral de ventas de la comunidad costera

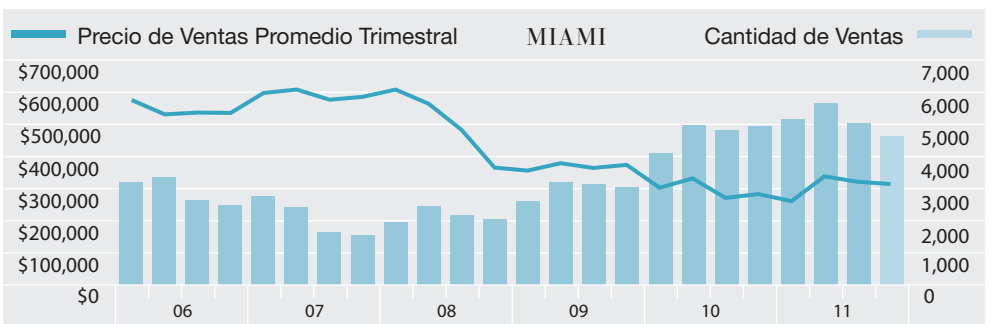
## 4TO TRIMESTRE DE 2011

# ELLIMANREPORT

## MIAMI

- Aumentaron los indicadores generales de precios y se redujo la participación en el mercado de propiedades en peligro de juicio hipotecario.** La mediana del precio de venta correspondiente al cuarto trimestre aumentó 10% con respecto al mismo período del año pasado, pero se mantuvo estable durante los últimos trimestres. El aumento de los indicadores de precios obedeció principalmente a la reducción de la participación del mercado de propiedades en peligro de juicio hipotecario, que en la actualidad asciende al 51.1% de todas las ventas, comparado con el 60.4% correspondiente al mismo trimestre del año pasado.
- La cantidad de ventas se redujo en comparación con los niveles de años anteriores.** Se concretaron 4,568 ventas en el cuarto trimestre, el segundo total de ventas más elevado para un cuarto trimestre desde el pico de mercado de mitad de década. La cantidad de ventas se ubicó en segundo lugar con respecto al mismo período del año pasado, en el cual las ventas habían aumentado inusualmente debido a las preocupaciones relacionadas con la posible cancelación de recortes fiscales de la administración Bush.
- La cantidad de días en el mercado permaneció estable y se redujeron los descuentos de los precios de listado.** El período promedio de venta de un listado permaneció básicamente sin cambios con respecto al mismo período del año pasado con 72 días en el mercado. La brecha existente entre el precio de compra y de venta se redujo a 8.7% de 10.1% en el mismo período del año pasado.

Matriz de Mercados de Miami	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$314,995	-2.2%	\$322,072	11.1%	\$283,418
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$214	2.4%	\$209	13.2%	\$189
Mediana del Precio de Venta	\$165,000	0.0%	\$165,000	10.0%	\$150,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	4,568	-8.3%	4,979	-6.1%	4,865
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	72	0.0%	72	1.4%	71
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.7%		10.1%		10.1%
Inventario de Listado (activo)	14,153	-7.1%	15,239		N/D
Tasa de Absorción (mos)	9.3		9.2		N/D



Los mercados de viviendas un aplazamiento durante todo 2011, ya que los prestamistas redujeron sustancialmente el ritmo de las ejecuciones hipotecarias introducidas al mercado. La participación del mercado de las ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario se redujo sustancialmente al 51.1% de las ventas con respecto al 60.4% en el mismo trimestre del año pasado. A pesar de la menor participación del mercado de las ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario durante el año, la participación del mercado de las compras en efectivo aumentó de 61.4% a 64.1%.

Aún persiste la falta de diferenciación existente entre los mercados de propiedades en peligro y sin peligro de juicio hipotecario, a pesar de la significativa diferencia existente en la cantidad de viviendas disponible. En el cuarto trimestre, el tamaño promedio de la venta de un apartamento sin peligro de juicio hipotecario era 24.7% mayor que la venta de un apartamento en peligro de juicio hipotecario; además, el tamaño promedio de venta de una vivienda unifamiliar sin peligro de juicio hipotecario era 34.1% mayor a la venta de una vivienda unifamiliar en peligro de juicio hipotecario.

Se concretaron 4,568 ventas en el cuarto trimestre, el segundo total de ventas más elevado para un cuarto trimestre desde el pico de mercado de mitad de década y 6.1% menor respecto al cuarto trimestre del año pasado. La reducción temporal promedio del tercer al cuarto trimestre fue de 5.7% en promedio; sin embargo, el trimestre del año anterior aumentó un 2.2%. Probablemente obedeció al apuro por cerrar operaciones a fines de 2010, debido a la preocupación por que se eliminaran los recortes fiscales de la administración Bush.

La cantidad promedio de días en el mercado, los días transcurridos entre el último cambio de precios (si hubo) y la fecha de contrato fue de 72 días, que se mantuvo esencialmente sin cambios con respecto al mismo trimestre del año pasado. El descuento del precio de listado, la diferencia de porcentajes existente con respecto al precio de listado al momento del contrato, disminuyó de 10.1% a 8.7%, como parte de una tendencia continua durante los últimos dos años.

Los indicadores de precios del mercado global continuaron exhibiendo ganancias de precios con dos dígitos, a medida que la participación del mercado de las ventas de propiedades en peligro de juicio hipotecario con menor valor, compuesto de ejecuciones hipotecarias y ventas a corto plazo, continuaron en baja. La mediana del precio de venta general fue de \$165,000, un 10% más de los \$150,000 correspondiente al mismo período del año pasado y se mantuvo sin cambios con respecto al trimestre del año anterior. El escándalo denominado "robo-signer" (robo-firmante) a finales de 2010 otorgó a

*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 continuaron exhibiendo ganancias de dos dígitos.**

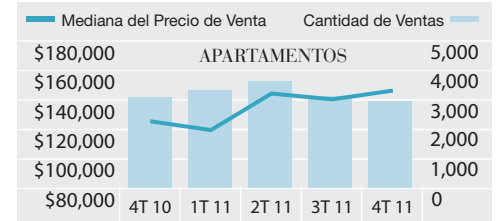
La combinación de una cantidad mayor y en aumento de ventas de propiedades sin peligro de juicio hipotecario y la reducción de ventas de propiedades con peligro de juicio hipotecario arrojó ganancias trimestrales de precios de dos dígitos, en forma anual. Este cambio de combinación aumentó de 16.8% en la mediana del precio de venta de \$125,000 a \$146,000 durante el mismo período.

• **También aumentó la cantidad de días en el mercado; sin embargo, se redujo el descuento sobre el precio de listado.**

La venta de un apartamento promedio llevó 73 días para venderse desde el último cambio de precio, hasta una modesta cantidad de 3 días respecto de los 70 días en el mismo período del año pasado.

Matriz de Mercados de Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$287,383	5.9%	\$271,329	16.3%	\$247,084
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$241	6.6%	\$226	17.0%	\$206
Mediana del Precio de Venta	\$146,000	4.3%	\$140,000	16.8%	\$125,000
Cantidad de Ventas	2,916	-5.6%	3,089	-4.9%	3,066
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	73	-1.4%	74	4.3%	70
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.0%		10.3%		9.0%
Inventario de Listado (activo)	8,595	-7.5%	9,290		N/D
Tasa de Absorción (mos)	8.8		9.0		N/D

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
Monoambiente	\$91,000	13.8%
1 dormitorio	\$125,000	37.2%
2 dormitorios	\$160,250	15.7%
3 dormitorios	\$185,000	6.9%
4 dormitorios	\$220,000	4.8%
5 dormitorios	\$2,345,000	41.9%



## UNIFAMILIARES

• **Los indicadores de precios superaron los resultados del año pasado debido a los aumentos de las viviendas de lujo.**

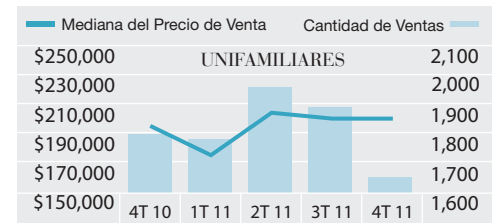
La mediana del precio de venta aumentó 2.6% a \$200,000 con respecto al mismo período del año pasado. Las propiedades de cinco o más dormitorios aumentaron un 15.2% en la mediana del precio de venta correspondiente al mismo período.

• **La cantidad de ventas se redujo como consecuencia de la contracción del mercado financiero de la Administración Federal de la Vivienda (FHA).**

Se concretaron 1,652 ventas en el cuarto trimestre, 8.2% menos con respecto al trimestre del año anterior, cuando se concretaron 1,799 ventas. Las ventas financiadas por intermedio de la FHA se redujeron de 25% a 22.5% con respecto al mismo período del año pasado, y las ventas en efectivo aumentaron de 41.1% a 42.4% durante el mismo período.

Matriz de Mercados de Viviendas Unifamiliares	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$363,733	-10.2%	\$405,006	5.3%	\$345,341
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$167	-7.7%	\$181	3.7%	\$161
Mediana del Precio de Venta	\$200,000	0.0%	\$200,000	2.6%	\$195,000
Cantidad de Ventas	1,652	-12.6%	1,890	-8.2%	1,799
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	70	1.4%	69	-5.4%	74
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.8%		9.9%		12.0%
Inventario de Listado (activo)	5,558	-6.6%	5,949		N/D
Tasa de Absorción (mos)	10.1		9.4		N/D

Quintiles	Mediana del Precio de Venta	% Cambio (anual)
1 dormitorio	\$85,000	174.2%
2 dormitorios	\$84,750	21.1%
3 dormitorios	\$165,000	0.0%
4 dormitorios	\$245,000	-0.8%
5 dormitorios	\$575,000	15.2%



## LUJO

• **Los precios promedios de los apartamentos aumentaron y se redujo el tamaño de éstos.**

El precio promedio de ventas y el precio por pie cuadrado exhibieron ganancias que oscilaban entre 14.7% y 19.1% respectivamente en el mismo período del año pasado. La reducción del 1.1% en la mediana del precio de venta hizo más que compensar el 3.7% de reducción en el tamaño promedio de una venta.

• **Aumentaron los precios por viviendas unifamiliares, a medida que se redujeron las ventas.**

Los indicadores generales de precios exhibieron ganancias anuales y la cantidad de ventas se redujo un 8.3% durante el mismo período.

Matriz de Mercados de Viviendas de Lujo - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$1,338,246	4.4%	\$1,281,754	14.7%	\$1,167,069
Precio Promedio Por Pie Cuadrado	\$585	5.0%	\$557	19.1%	\$491
Mediana del Precio de Venta	\$890,000	7.2%	\$830,000	-1.1%	\$900,000
Cantidad de Ventas	292	-5.5%	309	-4.9%	307
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	51	-20.3%	64	-7.3%	55
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	10.8%		15.5%		12.2%

Matriz de Mercados de Viviendas Unifamiliares	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$1,723,393	-14.6%	\$2,018,221	6.9%	\$1,611,583
Precio Promedio Por Pie Cuadrado	\$388	-10.8%	\$435	5.1%	\$369
Mediana del Precio de Venta	\$1,200,000	-12.4%	\$1,370,000	9.1%	\$1,100,000
Cantidad de Ventas	165	-12.7%	189	-8.3%	180
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	51	-7.3%	55	-15.0%	60
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	13.3%		13.3%		18.4%

Nota: esta subcategoría forma parte del análisis del primer diez por ciento de todas las ventas. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

## NORTE

- **Los indicadores de precios de los apartamentos aumentaron y las ventas disminuyeron.** La mediana del precio de venta aumentó 7.9% a \$205,000 y la cantidad de ventas disminuyó 2.3% de 645 a 630 ventas respecto del mismo trimestre del año pasado.
- **Los indicadores de precios de viviendas unifamiliares se redujeron y las ventas aumentaron.** Se concretaron 36 ventas en el trimestre, un 2.9% más respecto al mismo trimestre del año pasado.

## MIAMI BEACH

- **Aumentaron las ventas y los precios de los apartamentos.** La mediana del precio de venta ascendió a \$240,000, un 15.7% más con respecto al trimestre del año anterior. Las ventas aumentaron un 15.6% con respecto al mismo período del año pasado.
- **Se concretaron menos ventas de viviendas unifamiliares debido al aumento de precios.** La cantidad de ventas se redujo un 19% con 47 ventas, y la mediana del precio de venta aumentó 15.3% a \$1,000,000 comparado con el trimestre del año anterior.

## SOUTH BEACH

- **Aumento de precios y de ventas de apartamentos durante el trimestre del año pasado.** Se concretaron 320 ventas en el trimestre, un 11.1% más respecto del mismo período del año pasado. Todos los indicadores de precios exhibieron aumentos anuales.
- **Los indicadores de precios aumentaron el nicho del mercado correspondiente a viviendas unifamiliares.** Todos los indicadores de precios aumentaron significativamente, en gran medida debido al desfase de conjuntos pequeños de datos.

## CENTRO

- **Los indicadores de precios continuaron en aumento y las ventas se redujeron.** La mediana del precio de venta aumentó un 12.4% a \$100,000 y las ventas se redujeron 11.3% con respecto al mismo trimestre del año pasado.
- **Los precios de las viviendas unifamiliares aumentaron y las ventas se redujeron.** La cantidad de ventas se redujo un 7.3% y la mediana del precio de venta aumentó un 3% durante el mismo período.

## SUR

- **Las ventas de apartamentos se redujeron a medida que aumentaron los indicadores de precios.** La cantidad de ventas se redujo 10.1% y la mediana del precio de venta aumentó 7.7% durante el mismo trimestre del año pasado.
- **Los indicadores de precios de viviendas unifamiliares aumentaron sustancialmente y las ventas se redujeron.** La mediana de precios de venta aumentó 18.5% a \$545,000, y las ventas se redujeron 14% con respecto al trimestre del año anterior.

Matriz de Mercados del Norte - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$341,700	5.6%	\$323,503	5.1%	\$325,187
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$250	6.8%	\$234	9.2%	\$229
Mediana del Precio de Venta	\$205,000	-1.0%	\$207,000	7.9%	\$190,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	630	-3.1%	650	-2.3%	645
Matriz de Mercados del Norte - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$801,472	-9.0%	\$880,730	-12.8%	\$919,622
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$329	0.6%	\$327	-5.5%	\$348
Mediana del Precio de Venta	\$520,000	13.8%	\$456,856	-2.1%	\$531,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	36	-7.7%	139	2.9%	35

Nota: esta región comprende las siguientes áreas: Aventura, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Golden Beach, Indian Creek, North Bay Village, Sunny Isles y Surfside. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

Matriz de Mercados de Miami Beach - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$439,030	-19.6%	\$546,280	9.9%	\$399,528
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$353	-12.4%	\$403	7.0%	\$330
Mediana del Precio de Venta	\$240,000	-14.3%	\$280,000	15.7%	\$207,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	311	5.4%	295	15.6%	269
Matriz de Mercados de Miami Beach - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$1,417,846	-24.4%	\$1,876,470	1.0%	\$1,404,498
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$436	-22.1%	\$560	-5.2%	\$460
Mediana del Precio de Venta	\$1,000,000	10.5%	\$905,000	15.3%	\$867,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	47	-33.8%	71	-19.0%	58

Nota: esta región comprende Miami Beach, Fisher Island y Key Biscayne. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

Matriz de Mercados de South Beach - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$583,214	15.5%	\$504,863	9.7%	\$531,520
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$576	11.8%	\$515	19.0%	\$484
Mediana del Precio de Venta	\$255,000	7.0%	\$238,250	2.0%	\$250,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	320	11.1%	288	11.1%	288
Matriz de Mercados de South Beach - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$2,178,231	-22.9%	\$2,826,154	95.3%	\$1,115,400
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$663	3.8%	\$639	50.7%	\$440
Mediana del Precio de Venta	\$925,000	-51.3%	\$1,900,000	29.8%	\$712,500
Cantidad de Ventas (Concretadas)	13	0.0%	13	30.0%	10

Nota: esta región incluye las áreas con código postal 33139 y 33140 que limitan al norte con la Calle 30. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

Matriz de Mercados de Downtown Beach - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$175,530	6.2%	\$165,325	18.8%	\$147,755
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$153	5.5%	\$145	16.8%	\$131
Mediana del Precio de Venta	\$100,000	9.9%	\$91,000	12.4%	\$89,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,566	-9.3%	1,726	-11.3%	1,765
Matriz de Mercados de Downtown Beach - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$220,132	8.9%	\$202,209	2.8%	\$214,178
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$111	6.7%	\$104	0.9%	\$110
Mediana del Precio de Venta	\$170,000	1.8%	\$167,000	3.0%	\$165,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	1,347	-8.4%	1,471	-7.3%	1,453

Nota: esta región contiene el área definida por Miami MLS como "Miami". Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

Matriz de Mercados del Sur - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$277,423	0.3%	\$276,565	3.7%	\$267,449
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$215	-2.3%	\$220	6.4%	\$202
Mediana del Precio de Venta	\$210,000	-6.1%	\$223,750	7.7%	\$195,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	89	-31.5%	130	-10.1%	99
Matriz de Mercados del Sur - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$863,923	-3.0%	\$890,859	13.3%	\$762,413
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$275	0.4%	\$274	8.7%	\$253
Mediana del Precio de Venta	\$545,000	-1.8%	\$555,000	18.5%	\$460,000
Cantidad de Ventas (Concretadas)	209	-29.4%	296	-14.0%	243

Nota: esta región comprende Coconut Grove, Coral Gables, Palmetto Bay, Pinecrest y South Miami. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

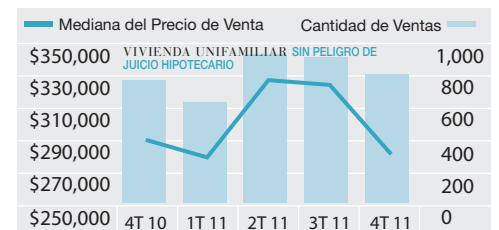
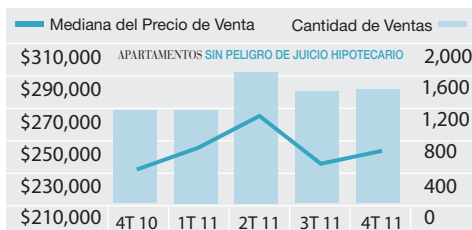
## PROPIEDADES SIN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

- Los indicadores de los precios de los apartamentos aumentaron y las ventas se incrementaron sustancialmente.** La mediana del precio de venta aumentó 5.1% a \$243,139 con respecto al mismo trimestre del año pasado. El precio promedio de ventas y el precio por pie cuadrado además exhibió ganancias durante el mismo período. Se concretaron 1,426 ventas en el cuarto trimestre, un 22.6% más respecto del mismo período del año pasado. La participación del mercado de ventas de propiedades sin peligro de juicio hipotecario aumentó de 37.9% a 48.9% en el trimestre del año anterior.
- Los indicadores de precios eran mixtos, a medida que aumentaron las ventas de viviendas unifamiliares.** La mediana del precio de venta se redujo 3.1% a \$281,000, y la cantidad de ventas aumentó 4.5% a 806 ventas comparado con el mismo trimestre del año pasado. La participación del mercado de ventas de propiedades sin peligro de juicio hipotecario aumentó de 39.8% a 48.9% en el trimestre del año anterior.

Propiedades Sin Peligro de Juicio Hipotecario - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$443,801	2.0%	\$434,995	2.5%	\$432,904
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$334	4.4%	\$320	10.2%	\$303
Mediana del Precio de Venta	\$243,139	3.5%	\$235,000	5.1%	\$231,360
Cantidad de Ventas	1,426	1.6%	1,404	22.6%	1,163
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	47	-4.1%	49	-9.6%	52
Descuento de listado (Desde el Último Precio de Listado)	9.6%		13.1%		11.1%

Propiedades sin peligro de juicio hipotecario - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$559,827	-12.8%	\$641,788	0.8%	\$555,336
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$223	-9.3%	\$246	0.5%	\$222
Mediana del Precio de Venta	\$281,000	-13.4%	\$324,500	-3.1%	\$290,000
Cantidad de Ventas	806	-12.0%	916	4.5%	771
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	53	0.0%	53	-7.0%	57
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	11.0%		11.4%		14.6%



Nota: en esta categoría se excluyen las ejecuciones hipotecarias y las ventas a corto plazo. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

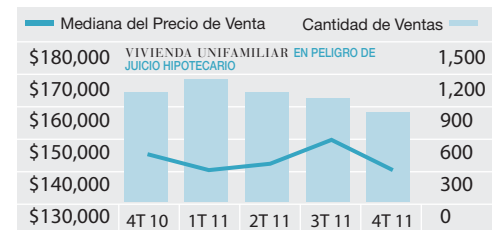
## PROPIEDADES EN PELIGRO DE JUICIO HIPOTECARIO

- Las ventas de apartamentos se redujeron sustancialmente a medida que aumentaron los indicadores de precios.** La mediana del precio de venta aumentó 10% a \$99,000 con respecto al mismo período del año pasado. La cantidad de ventas se redujo un 22%, con 1,490 ventas durante el mismo período, cuando el escándalo denominado "robo-signing" (robo-firma) demoró el inventario de nuevas ejecuciones hipotecarias. Las ejecuciones hipotecarias se redujeron un 47.1%, y las ventas a corto plazo aumentaron un 22.3% durante el mismo período.
- Se redujeron todos los indicadores de precios de viviendas unifamiliares a medida que disminuían las ventas.** La mediana del precio de venta aumentó un 3.4% a \$140,000 con respecto al mismo trimestre del año pasado. Se concretaron un 17.7% menos de ventas durante el mismo período y la cantidad de ventas se redujo de manera uniforme durante todo el año.

Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario - Apartamentos	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$137,683	1.9%	\$135,135	2.9%	\$133,813
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$129	2.4%	\$126	2.4%	\$126
Mediana del Precio de Venta	\$99,000	8.3%	\$91,402	10.0%	\$90,000
Cantidad de Ventas	1,490	-11.4%	1,681	-22.0%	1,911
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	95	3.3%	92	18.8%	80
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	3.4%		2.6%		4.7%

Propiedades en Peligro de Juicio Hipotecario - Vivienda Unifamiliar	4° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (trimestre)	3° TRIMESTRE DE 2011	% Cambio (anual)	4° TRIMESTRE DE 2010
Precio Promedio de Ventas	\$176,910	-3.0%	\$182,324	-5.8%	\$187,845
Precio Promedio por Pie Cuadrado	\$95	-2.1%	\$97	-5.0%	\$100
Mediana del Precio de Venta	\$140,000	-6.4%	\$149,500	-3.4%	\$145,000
Cantidad de Ventas	846	-13.1%	974	-17.7%	1,028
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	87	3.6%	84	1.2%	86
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	6.2%		5.1%		6.3%



Nota: en esta categoría se incluyen las ejecuciones hipotecarias y las ventas a corto plazo. Los datos además están incluidos dentro de los demás mercados que se han presentado.

©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](http://ellimanflorida.com). Envíe sus preguntas o comentarios por correo electrónico al autor del informe, Jonathan J. Miller a la siguiente dirección: [jmiller@millersamuel.com](mailto:jmiller@millersamuel.com).

Metodología: [www.millersamuel.com/reports/methodology.php](http://www.millersamuel.com/reports/methodology.php)