

---

# Población y Perfil Demográfico

## Autoridad de desarrollo del centro Distrito y áreas adyacentes de influencia

Preparado para:



SEPTIEMBRE DE 2011

**Goodkin**consulting

Advisors to the Real Estate and Financial Industries

focus

REAL ESTATE ADVISORS

**Una alianza estratégica profesional**

**Lewis M. Goodkin, CRE, FRICS, MIRM**

Lewis.goodkin@goodkin.com

305.860.0771

**Craig A. Werley, CRE, FRICS**

cwerley@focusadvisors.net

305.441.6438

---

## ÍNDICE

<b>POBLACIÓN Y PERFIL DEMOGRÁFICO .....</b>	<b>1</b>
RESUMEN EJECUTIVO .....	1
POBLACIÓN EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL DOWNTOWN .....	1
POBLACIÓN Y NÚCLEOS FAMILIARES POR DISTRITO .....	2
COMPOSICIÓN DE LOS NÚCLEOS FAMILIARES .....	5
COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA EN EL ESTUDIO DEL DOWNTOWN .....	5
INGRESOS PERSONALES Y EMPLEOS .....	9
<i>Ingresos personales</i> .....	9
<i>Perfil y estatus laboral</i> .....	10
CONCLUSIÓN .....	12
FUENTES DE DATOS Y METODOLOGÍA .....	13

### LISTA DE ANEXOS

ANEXO I.1 TENDENCIAS/ESTIMADO DE POBLACIÓN Y NÚCLEOS FAMILIARES .....	2
ANEXO I.2 TENDENCIA/ESTIMADO DE POBLACIÓN, POR DISTRITO .....	3
ANEXO I.3 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL ESTIMADA POR DISTRITO .....	4
ANEXO I.4 NUCLEOS FAMILIARES - TENDENCIAS/ESTIMADOS POR DISTRITO .....	4
ANEXO I.5 COMPOSICIÓN DE LOS NÚCLEOS FAMILIARES, DOWNTOWN, CIUDAD Y CONDADO .....	5
ANEXO I.6 MEZCLA DE UNIDADES POR TIPO – TABLA DE INVENTARIO RESIDENCIAL .....	6
ANEXO I.7 INVENTARIO RESIDENCIAL POR DISTRITO .....	7
ANEXO I.8 PERFIL DE EDAD DE LA POBLACIÓN, 2010 .....	8
ANEXO I.9 COMPARATIVA DE TENDENCIAS/PROYECCIÓN DE INGRESOS PERSONALES .....	10
ANEXO I.10 PERFIL Y ESTATUS LABORAL – POBLACIÓN CIVIL .....	11

ÁREA DE ESTUDIO



# POBLACIÓN Y PERFIL DEMOGRÁFICO

## RESUMEN EJECUTIVO

El total de la población en el área metropolitana de Downtown Miami (~3.8 millas cuadradas) se amplió a casi 66,000 personas, según el Censo Decenal de EE. UU. del 2010. En el período del 2000 al 2010, la población aumentó en un 68% y el número de núcleos familiares aumentó en un 93%. Las personas en edad laboral representan un segmento grande y en crecimiento de la población residente en Downtown Miami, al igual que los recién nacidos, los niños y los adultos jóvenes.

Downtown Miami continúa creciendo y atrayendo a residentes a un ritmo notable.

- Censo de la población en el 2010: 65,696
- % de aumento de la población desde el Censo del 2000: 68%

El área de Miami DDA, que representa el centro del Downtown, ha visto el cambio más drástico en su población y densidad. El área de Miami DDA (~1,8 millas cuadradas) está compuesta por el distrito financiero de Brickell (*Brickell Financial District*), el distrito comercial central (*Central Business District*) y el distrito de las artes y el entretenimiento (*Arts and Entertainment District*).

- Población de Miami DDA según el Censo de 2010: 32,100
- % de aumento de la población desde el Censo del 2000: 172%
- Densidad en Miami DDA: 17,833 personas/milla cuadrada
- % de la población total del Downtown: 49%

A lo largo de los últimos 10 años, el número de unidades inmobiliarias en el área metropolitana del Downtown aumentó en más del 100 %. De las casi 26,000 unidades construidas desde el 2000, 92% son estudios, unidades de 1 o 2 dormitorios. Más del 85 % de las unidades inmobiliarias están ocupadas, incrementando drásticamente el conteo de núcleos familiares.

- Núcleos familiares en el Censo del 2010: 33,413
- Aumento de núcleos familiares desde el Censo del 2000: 93%

La composición por edades de la población del Downtown refleja un alto porcentaje de personas jóvenes en edad laboral que van desde 20 a 44 años, representando una gran afluencia continua de profesionales jóvenes. Una proporción considerable de los residentes son niños y adultos jóvenes.

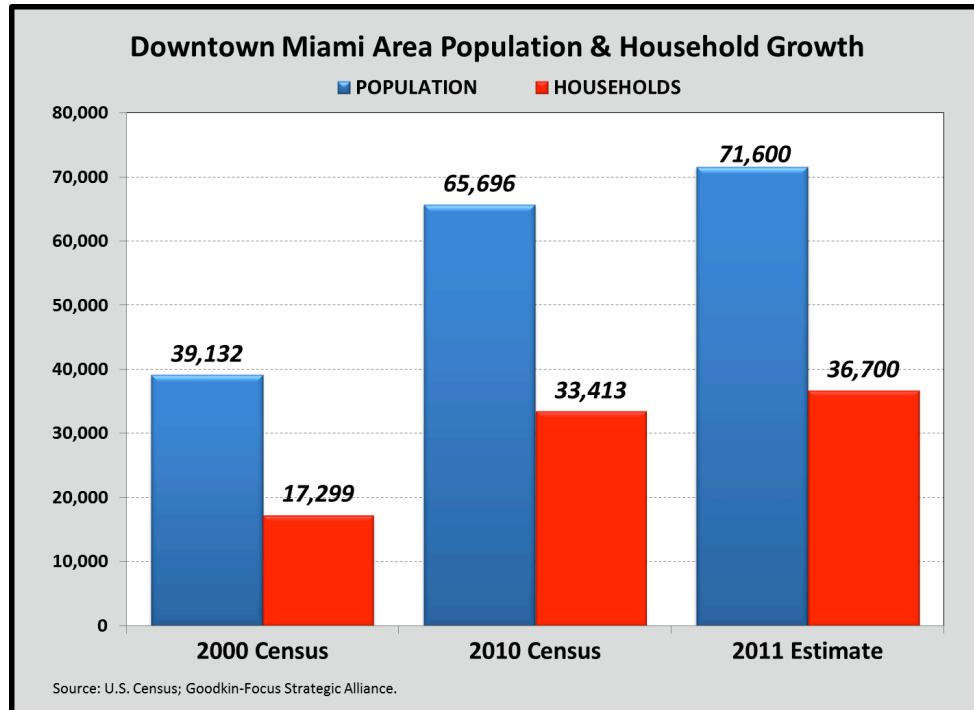
- Población de 20-44 años de edad según el Censo del 2010: 37,300
- % de población de edad 20-44: 57%
- Población de recién nacidos a 19 años, según el Censo del 2010: 7,519
- % de población de recién nacidos a 19 años: 15%

Más del 65% de los residentes del Downtown que son empleados, trabajan como profesionales. El crecimiento de los ingresos per cápita de los residentes de Downtown Miami superó considerablemente los niveles de crecimiento de ingresos en la Ciudad de Miami y en el Condado de Miami-Dade durante los últimos 10 años.

- Estimado de ingresos per cápita en el 2011: \$32,856 (USD)
- Estimado de ingresos por núcleo familiar en el 2011: \$43,992 (USD)

## POBLACIÓN EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL DOWNTOWN

El área de estudio del Downtown abarca los distritos de la Autoridad de Desarrollo del Downtown de Miami, incluyendo Brickell, el centro comercial central [*Central Business District (CBD)*], el distrito de las artes y el entretenimiento [*Arts & Entertainment District*], el distrito de Wynwood/Edgewater y las áreas adyacentes de influencia. El área de estudio del Downtown está delimitada por la Interstate 195 (Julia Tuttle Causeway) al norte, la I-95 al oeste, la SW 26 Road (Rickenbacker Causeway) al sur y la bahía de Biscayne al este. El área de estudio tiene un tamaño de aproximadamente 3,8 millas y comprende, parcialmente o en su totalidad, ocho zonas postales, 24 secciones censales y 690 bloques censales, según se definió para el censo del 2010.



### ANEXO I.1 TENDENCIAS/ESTIMADO DE POBLACIÓN Y NÚCLEOS FAMILIARES

Las tendencias y los estimados actuales de crecimiento de la población y los núcleos familiares para el área de Downtown Miami se muestran en el Anexo I.1. La población residente en el área de estudio del Downtown ascendió a 65,696 personas, basado en el Censo Decenal de EE. UU. del 2010. Tal como se indicó anteriormente, la población total en el área de Downtown Miami aumentó en aproximadamente 26,600 personas durante el período de 10 años del 2000 al 2010, para un aumento del 68%. El crecimiento a lo largo de la década pasada representó un aumento anual medio de aproximadamente 2,600 personas y 1,600 núcleos familiares al año.

Se estima que, al 30 de junio de 2011, la población del área del Downtown era de aproximadamente 71,600 personas, sobre la base de encuestas de ocupación, ventas residenciales y tendencias de arrendamientos desde el Censo del 2010. Aproximadamente 2,600 núcleos familiares se mudaron a nuevas unidades residenciales en el área del Downtown desde febrero hasta diciembre del 2010, según el “Estudio de los cierres y la ocupación residencial” llevado a cabo por Miami DDA y publicado en febrero del 2011. La tasa anual de crecimiento de la población en el área del Downtown sobre la base de las ventas residenciales y la actividad de arrendamientos durante el

primer semestre de 2011, ascendió a casi 4,400 personas con un aumento correspondiente en el número de núcleos familiares, que se prevé que alcance la cifra de 2,400 núcleos familiares por año.

### POBLACIÓN Y NÚCLEOS FAMILIARES POR DISTRITO

Las tendencias y los estimados de crecimiento de la población y los núcleos familiares por distrito en el área de Downtown Miami se presentan en los anexos I.2, I.3 e I.4 a continuación. El crecimiento de la población por distrito en el área del Downtown refleja la distribución geográfica de la producción de nuevas viviendas. En el transcurso de los últimos diez años el área de Brickell fue la de mayor aumento de la población entre los distritos del área del Downtown, con un incremento de aproximadamente 14,200 personas, lo cual representa un aumento del 104.5 %. Aunque representa un segmento mucho más pequeño de la población total del área del Downtown, la población del distrito *Arts & Entertainment* casi se cuadruplicó durante la década pasada, aumentando en 5,700 personas o un 376 %.

#### Population Trend/Estimate Downtown Miami Area by District

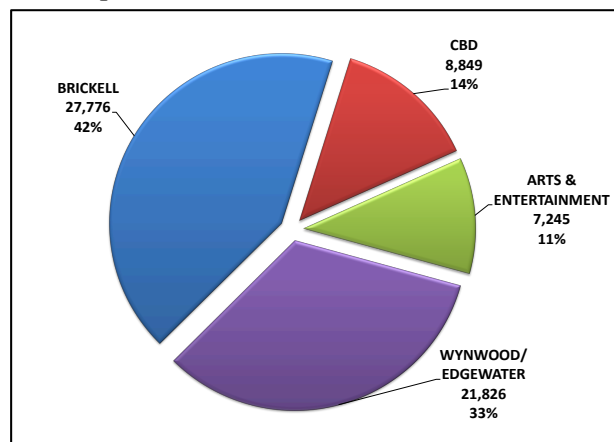
AREA	2000	2010	2011
	Census	Census	Estimate
BRICKELL	13,584	27,776	31,000
CBD	3,357	8,849	10,200
ARTS & ENT	1,522	7,245	7,800
WYNWD/EDGWTR	20,669	21,826	22,600
<b>TOTAL DOWNTOWN AREA</b>	<b>39,132</b>	<b>65,696</b>	<b>71,600</b>

PERCENT CHANGE	2000 to 2010
BRICKELL	104.5%
CBD	163.6%
ARTS & ENT	376.0%
WYNWD/EDGWTR	5.6%
<b>TOTAL DOWNTOWN AREA</b>	<b>67.9%</b>

Source: U.S. Census; Goodkin-Focus Strategic Alliance

#### ANEXO I.2 TENDENCIA/ESTIMADO DE POBLACIÓN, POR DISTRITO

La distribución de la población entre los distritos del área del Downtown basado en el Censo del 2010 se muestra a continuación. Tal como se muestra, el área de Brickell representa aproximadamente un 42% de la población total del área del Downtown.



**ANEXO I.3 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL ESTIMADA POR DISTRITO**

El conteo de núcleos familiares del Censo del 2010 indica que el número de núcleos familiares que residen en el área del Downtown casi se duplicó durante la década pasada hasta un total de más de 33,700 núcleos familiares en el 2010. Los núcleos familiares son equivalentes a unidades de viviendas ocupadas, conforme a las definiciones del Censo de EE. UU.

El cambio en la distribución de núcleos familiares (Anexo I.4) entre los distritos del área del Downtown refleja la ubicación geográfica de la nueva construcción residencial, así como las diferencias en los perfiles demográficos de la población en los distritos (es decir, el tamaño medio y la composición de los núcleos familiares). Según el Censo del 2010, el área Brickell representa casi un 47% del total de los núcleos familiares del Downtown. El distrito Wynwood/Edgewater contiene aproximadamente 29% de la población total del área del Downtown, seguido de los distritos CBD y Arts & Entertainment, que representan un 12.5% y un 12.0%, respectivamente.

**Number of Households Trend/Estimate  
Downtown Miami Area by District**

AREA	2000	2010	2011
	Census	Census	Estimate
<b>BRICKELL</b>	7,502	15,630	17,400
<b>CBD</b>	719	4,161	5,000
<b>ARTS &amp; ENT</b>	781	3,993	4,300
<b>WYNWD/EDGWTR</b>	8,297	9,629	10,000
<b>TOTAL DOWNTOWN AREA</b>	<b>17,299</b>	<b>33,413</b>	<b>36,700</b>

PERCENT CHANGE	2000 to 2010
<b>BRICKELL</b>	108.3%
<b>CBD</b>	478.7%
<b>ARTS &amp; ENT</b>	411.3%
<b>WYNWD/EDGWTR</b>	16.1%
<b>TOTAL DOWNTOWN AREA</b>	93.1%

Source: U.S. Census; Goodkin-Focus Strategic Alliance

**ANEXO I.4 NUCLEOS FAMILIARES - TENDENCIAS/ESTIMADOS POR DISTRITO**

## COMPOSICIÓN DE LOS NÚCLEOS FAMILIARES

La predominancia de viviendas multifamiliares de alta densidad en el área del Downtown queda reflejada en la composición de los núcleos familiares de los residentes. Los núcleos compuestos por familias representan solo un 38.8% del total de núcleos familiares de residentes en el área del Downtown, en comparación con aproximadamente un 60% en la Ciudad de Miami y un 70% en el Condado de Miami-Dade según el Censo del 2010 (Anexo I.5). Los factores principales que influyen en la composición de los núcleos familiares en el área del Downtown incluyen el tipo, tamaño, precio y mezcla de núcleos familiares, las preferencias en cuanto a estilo de vida de los compradores e inquilinos y el aumento continuo de núcleos familiares no tradicionales.

<b>Household Composition</b>			
<b>Downtown, City of Miami, Miami-Dade Co.</b>			
	<b>2000 Census</b>	<b>2010 Census</b>	<b>2011 Estimate</b>
<b>Downtown</b>			
Families	45.5%	38.8%	38.2%
Non-Family	54.5%	61.2%	61.8%
<b>City of Miami</b>			
Families	62.1%	56.9%	56.3%
Non-Family	37.9%	43.1%	43.7%
<b>Miami-Dade County</b>			
Families	70.6%	69.5%	69.4%
Non-Family	29.4%	30.5%	30.6%

Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance

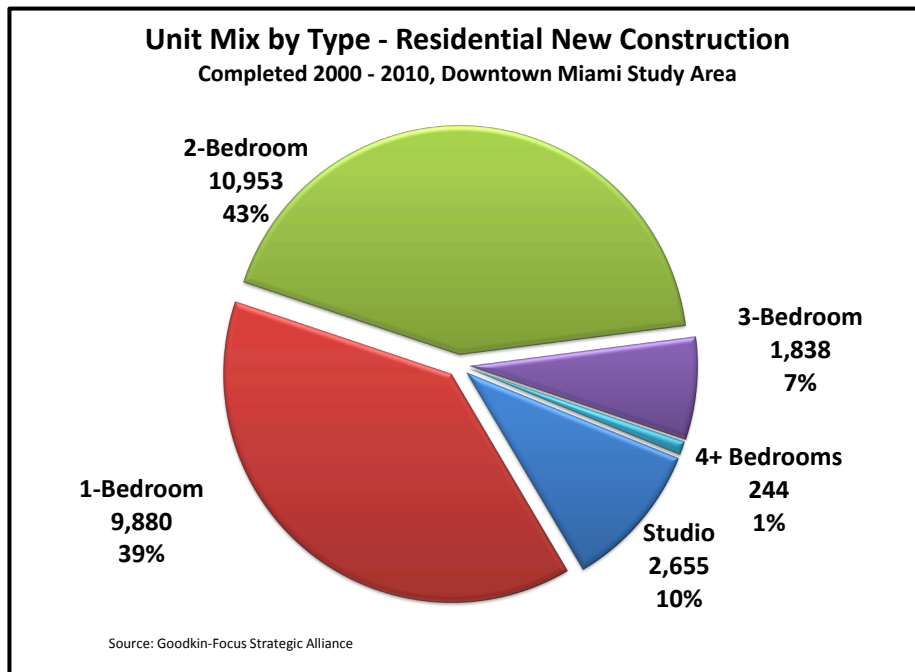
### ANEXO I.5 COMPOSICIÓN DE LOS NÚCLEOS FAMILIARES, DOWNTOWN, CIUDAD Y CONDADO

El cambio en la mezcla de núcleos familiares en el área de Downtown Miami es generalmente compatible con los cambios demográficos en otros mercados metropolitanos de EE. UU., incluyendo mayores porcentajes de núcleos familiares formados por solteros no casados, parejas jóvenes casadas, personas con hijos mayores que ya no viven con ellos y núcleos familiares constituidos por un solo progenitor. Una diferencia significativa entre Miami y otras ciudades de EE. UU. es la extensión de segundas residencias dominadas por ciudadanos extranjeros. Los propietarios de segundas residencias, que son residentes a tiempo parcial, son predominantemente núcleos familiares acaudalados que generan una dimensión adicional de gastos e impacto económico sobre los restaurantes, tiendas y comercios dedicados al entretenimiento a nivel local.

El inventario de viviendas vacantes ha estado declinando constantemente durante los últimos dos años.

### **COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL DOWNTOWN**

El conteo total de viviendas para el área de Downtown Miami, según lo informado por el censo de EE. UU. del 2010, es de 44,931 unidades, un 132% más que las 19,361 unidades registradas en el año 2000. El tamaño y la composición de los núcleos familiares en el área del Downtown quedan reflejados por la composición del inventario de productos residenciales en el área de estudio del Downtown. Tal como se muestra gráficamente en el Anexo I.6 a continuación, las unidades tipo estudio y de un solo dormitorio representan casi la mitad de todas las unidades en edificios residenciales (condominios y apartamentos de alquiler) terminadas entre 2000 y 2010. Las unidades de dos dormitorios representan más del 40% del total de unidades, mientras que las unidades con tres o más dormitorios representan menos del 10% del inventario total.



**ANEXO I.6 MEZCLA DE UNIDADES POR TIPO – TABLA DE INVENTARIO**

#### **RESIDENCIAL**

La distribución de los edificios y unidades residenciales construidos del 2000 al 2010 en el área del Downtown por distrito, se presenta en el anexo a continuación. Más del 70% de este inventario está concentrado en las áreas de Brickell y CBD. Como se ha indicado anteriormente, la distribución de este inventario está reflejada en la distribución geográfica de los núcleos familiares

**RESIDENTIAL NEW CONSTRUCTION BUILDINGS/UNITS BY SUB-AREA  
Built 2000 - 2010**

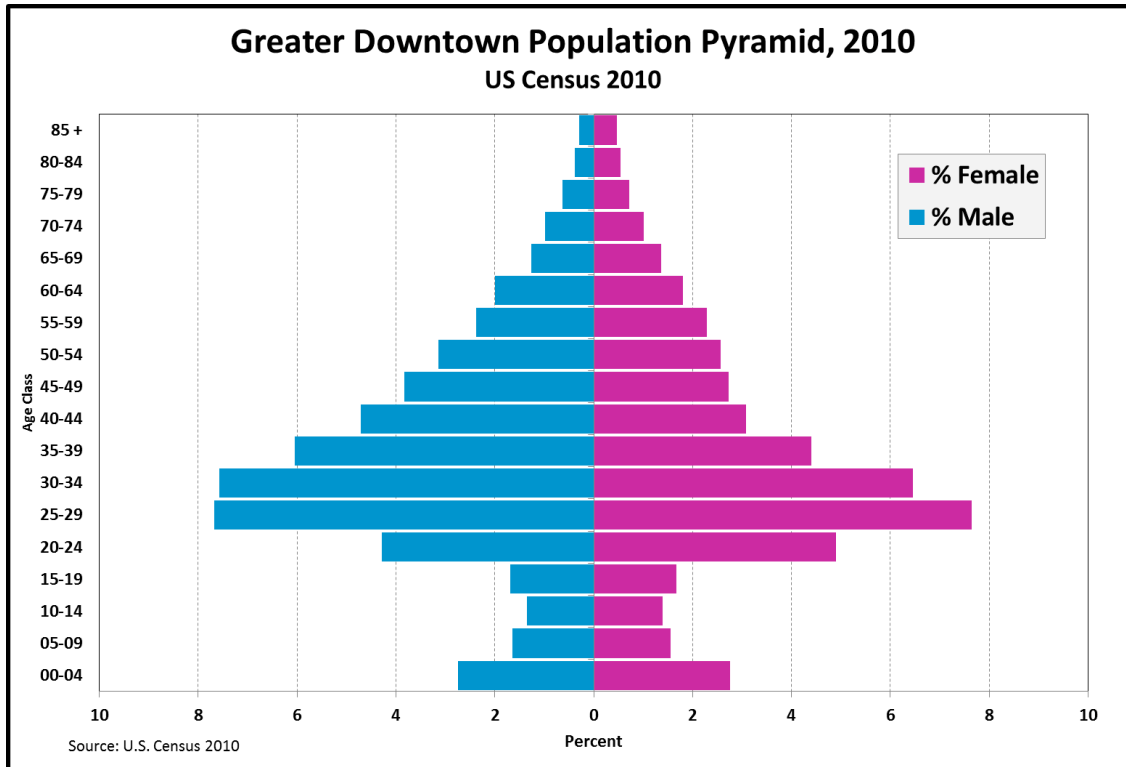
<b>DISTRICTS</b>	<b>BUILDINGS</b>	<b>UNITS</b>	<b>% Units</b>
<b>BRICKELL</b>	<b>45</b>	<b>12,280</b>	<b>48%</b>
<b>CBD</b>	<b>18</b>	<b>6,394</b>	<b>25%</b>
<b>ARTS &amp; ENTERTAINMENT</b>	<b>10</b>	<b>2,921</b>	<b>11%</b>
<b>WYNWOOD/EDGEWATER</b>	<b>26</b>	<b>3,975</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>25,570</b>	<b>100%</b>

Source: Miami-Dade County Public Record; Goodkin-Focus Strategic Alliance

**ANEXO I.7 INVENTARIO RESIDENCIAL POR DISTRITO**

**Perfil de edad de la población**

La composición de edad de la población en el área del Downtown, según lo informado en el censo de EE. UU. del 2010, refleja un alto porcentaje de jóvenes en edad laboral entre 25 y 44 años. Los grupos de edad en el área del Downtown reflejan la gran afluencia continua de jóvenes profesionales.



Age	Males	Females	Total	% Male	% Female
00-04	1,808	1,813	3,621	2.75	2.76
05-09	1,079	1,018	2,097	1.64	1.55
10-14	885	916	1,801	1.35	1.39
15-19	1,110	1,101	2,211	1.69	1.68
20-24	2,812	3,216	6,028	4.28	4.90
25-29	5,041	5,023	10,064	7.67	7.65
30-34	4,976	4,246	9,222	7.57	6.46
35-39	3,974	2,897	6,871	6.05	4.41
40-44	3,095	2,020	5,115	4.71	3.07
45-49	2,517	1,797	4,314	3.83	2.74
50-54	2,062	1,685	3,747	3.14	2.56
55-59	1,560	1,504	3,064	2.37	2.29
60-64	1,310	1,186	2,496	1.99	1.81
65-69	832	893	1,725	1.27	1.36
70-74	647	668	1,315	0.98	1.02
75-79	415	474	889	0.63	0.72
80-84	255	358	613	0.39	0.54
85 +	194	309	503	0.30	0.47
<b>Total</b>	<b>34,572</b>	<b>31,124</b>	<b>65,696</b>	<b>52.62</b>	<b>47.38</b>

Source: US Census SF1

**ANEXO I.8 PERFIL DE EDAD DE LA POBLACIÓN, 2010**

## INGRESOS PERSONALES Y EMPLEOS

Los niveles de ingresos de los residentes del Downtown y el perfil laboral de acuerdo con las estadísticas del Censo, junto con los estimados para el 2011, se presentan en las siguientes subsecciones. Los perfiles incluyen determinadas comparativas de las tendencias de crecimiento de la población del área del Downtown y las características socioeconómicas de los residentes del Downtown, frente a todos los residentes de la Ciudad de Miami y el Condado de Miami-Dade según el Censo de EE. UU. y los estimados actuales.

### **Ingresos personales**

Los ingresos per cápita en el área del Downtown superan considerablemente los niveles tanto de la Ciudad de Miami como del Condado de Miami-Dade, tal como se muestra en el Anexo I.9 a continuación. Como se muestra a continuación, los ingresos per cápita de los residentes del área del Downtown se estiman actualmente en aproximadamente \$32,900, lo cual está en un 68 % por encima del nivel de la ciudad y casi un 50 % por encima del nivel de ingresos per cápita del condado.

La media actual de ingresos estimados por núcleo familiar en el área del Downtown es casi un 40% superior a la de la Ciudad de Miami, y se espera que permanezca bastante por encima de la media de ingresos por núcleo familiar de la ciudad basado en la continua expansión de servicios corporativos profesionales, empleos en los sectores de finanzas y la salud en el área del Downtown y sus alrededores. No obstante, la media de ingresos por núcleo familiar en el área del Downtown es inferior a la del condado debido principalmente a la gran diferencia en la composición de los núcleos familiares indicada anteriormente con mayores porcentajes de núcleos compuestos por familias con varias personas que ganan un sueldo y/o cabezas de familia que se encuentran en los niveles de mayores ingresos en vecindarios suburbanos tradicionales.

**Personal Income Trends**  
**Downtown Area, City of Miami & Miami-Dade Co.**

	2000	2011
	Census	Estimate
<b><i>Per Capita Income</i></b>		
<b>Downtown Area</b>	\$23,649	\$32,856
<b>City of Miami</b>	\$15,128	\$19,509
<b>Miami-Dade County</b>	\$18,497	\$22,306
<b><i>Median Household Income</i></b>		
<b>Downtown Area</b>	\$29,577	\$43,992
<b>City of Miami</b>	\$23,518	\$31,511
<b>Miami-Dade County</b>	\$35,995	\$47,249

Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance

**ANEXO I.9 COMPARATIVA DE TENDENCIAS/PROYECCIÓN DE INGRESOS PERSONALES**

**Perfil y estatus laboral**

El estatus laboral de 2010 de la población civil en el área del Downtown en comparación con la Ciudad de Miami y el Condado de Miami-Dade se muestra a continuación. Debe tenerse en cuenta que estos estimados de empleos reflejan el estatus laboral de los residentes y no los empleos por localidad empresarial. Como se muestra, el empleo estimado entre la población civil de 16 años de edad o más en el área del Downtown es compatible con los niveles en todo el condado, considerablemente más alto que el nivel estimado en la Ciudad de Miami.

La comparativa del empleo estimado por sector y ocupación muestra los porcentajes considerablemente superiores de residentes del Downtown empleados en los sectores de servicios profesionales y técnicos, finanzas/seguros e información en comparación con la Ciudad y el Condado. Estos sectores representan normalmente mayores niveles de remuneración monetaria que la mayoría de los demás sectores y son compatibles con la concentración de espacio de oficinas y otras infraestructuras empresariales en el área del Downtown.

**Employment Profile - Civilian Population**  
**Miami-Dade Co., City of Miami and Downtown Area**

2010 Population by Industry and Occupation	Miami-Dade		City of Miami		Downtown Study Area	
	#	%	#	%	#	%
<b>2010 Civilian Population 16+ in Labor Force by Employment Status</b>	<b>1,211,082</b>	<b>100.0%</b>	<b>176,991</b>	<b>100.0%</b>	<b>27,129</b>	<b>100.0%</b>
Employed	1,023,364	84.5%	143,186	80.9%	22,707	83.7%
Unemployed	187,718	15.5%	33,805	19.1%	4,422	16.3%
<b>2010 Employed Population Age 16+ by Industry</b>	<b>1,023,364</b>		<b>143,186</b>		<b>22,707</b>	
Agriculture/Mining	7,164	0.7%	715.93	0.5%	91	0.4%
Construction	72,659	7.1%	15,035	10.5%	1,612	7.1%
Manufacturing	47,075	4.6%	6,873	4.8%	954	4.2%
Wholesale Trade	50,145	4.9%	6,443	4.5%	1,022	4.5%
Retail Trade	121,780	11.9%	15,321	10.7%	2,044	9.0%
Transportation/Utilities	69,589	6.8%	8,162	5.7%	1,226	5.4%
Information	21,491	2.1%	2,721	1.9%	636	2.8%
Finance/Insurance/Real Estate	86,986	8.5%	10,453	7.3%	2,248	9.9%
Services	501,448	49.0%	72,452	50.6%	11,967	52.7%
Public Administration	44,005	4.3%	5,012	3.5%	908	4.0%
<b>2010 Employed Population Age 16+ by Occupation</b>	<b>1,023,364</b>		<b>143,186</b>		<b>22,707</b>	
White Collar	628,345	61.4%	72,881.674	50.9%	14,828	65.3%
Management/Business/Financial	142,248	13.9%	16,037	11.2%	4,496	19.8%
Professional	190,346	18.6%	21,335	14.9%	5,177	22.8%
Sales	143,271	14.0%	16,896	11.8%	2,770	12.2%
Administrative Support	152,481	14.9%	18,614	13.0%	2,407	10.6%
Services	202,626	19.8%	36,083	25.2%	4,541	20.0%
Blue Collar	192,392	18.8%	34,221	23.9%	3,338	14.7%
Farming/Forestry/Fishing	6,140	0.6%	716	0.5%	45	0.2%
Construction/Extraction	57,308	5.6%	13,316	9.3%	1,340	5.9%
Installation/Maintenance/Repair	38,888	3.8%	5,584	3.9%	522	2.3%
Production	35,818	3.5%	6,300	4.4%	590	2.6%
Transportation/Material Moving	55,262	5.4%	8,305	5.8%	840	3.7%

Source: U.S. Census; ESRI; Goodkin-Focus Strategic Alliance

**EXHIBIT I.10 PERFIL Y ESTATUS LABORAL – POBLACIÓN CIVIL**

## CONCLUSIÓN

En conclusión, el área del Downtown de Miami es un entorno de alto crecimiento, con una población actual total **que se ha casi duplicado en los últimos 10 años**. El inventario de unidades de viviendas disponibles está disminuyendo a medida que aumenta el crecimiento de la población y de los núcleos familiares. Durante el período de 15 meses desde el día del censo, 1 de abril de 2010, hasta la mitad de 2011 se estima que el área del Downtown ganó aproximadamente 3,300 núcleos familiares de residentes, representando un aumento correspondiente de casi 6,000 personas. Además del volumen del crecimiento de la población de residentes, el perfil demográfico del área del Downtown ha cambiado drásticamente en años recientes. El área del Downtown se ha convertido en un genuino entorno en el que se vive y se trabaja, atrayendo a una población diversa que incluye una proporción cada vez mayor de jóvenes profesionales.

La posición de Miami como puerta de enlace internacional y centro de comercio y negocios a nivel mundial (especialmente con América Latina) atrae a un gran número de visitantes, inversionistas y residentes a tiempo parcial extranjeros, especialmente en el área del Downtown. El alto porcentaje de compradores extranjeros y el correspondiente alto porcentaje de compras de condominios realizadas completamente en efectivo, evidenciados en el área del mercado del Downtown durante los últimos años, indica que personas acaudaladas están invirtiendo y comprando residencias en el Downtown. El amplio desarrollo de viviendas nuevas de alta calidad, recientemente disponibles a precios de alquiler y precios de venta razonablemente asequibles, ha sido un factor clave a la hora de impulsar el aumento anual medio de 2,600 residentes y más de 1,600 núcleos familiares por año durante la última década.

Las crecientes oportunidades de empleo en y alrededor del Downtown de Miami continuarán fomentando el crecimiento de la población. Con grupos en finanzas, biociencias y tecnología establecidos en el Downtown de Miami, entidades privadas e instituciones están contratando a profesionales en el extremo superior de la escala de remuneración monetaria. Estos importantes sectores encuentran empleados en la sólida fuerza laboral residente en el Downtown. Los ingresos per cápita de los residentes del área del Downtown ya superan tanto a los de la ciudad de Miami (en un 50%) como a los del Condado de Miami-Dade (en un 70%), como se ha indicado.

La población rápidamente en aumento del área del Downtown está generando una creciente demanda de tiendas minoristas, restaurantes, entretenimiento y centros culturales, al tiempo que refuerza el poder de atracción del área como un destino para los negocios y el turismo. Las perspectivas de nuevos proyectos privados de urbanización, desde residencias a oficinas y proyectos de uso combinado, previstos para construirse dentro de uno o dos años, es un magnífico testimonio del atractivo que tiene el área de Downtown Miami. Importantes proyectos de infraestructura pública, incluyendo museos y parques, el embellecimiento de las calles y un enfoque en vías aptas para peatones y ciclistas, continuará haciendo de Downtown Miami un lugar atractivo para nuevos residentes. La vitalidad del área resulta sorpresiva teniendo en cuenta el estado general de la recuperación económica en EE. UU. Este informe presenta los datos más actualizados y precisos en cuanto a población y núcleos familiares en el Downtown de Miami, y contradice las afirmaciones de los medios de comunicación en cuanto a que la ocupación del área es débil. La urbanización continuará, así como los correspondientes aumentos en población, ampliando la importancia de Downtown Miami como un componente integral de la economía de Florida.

## FUENTES DE DATOS Y METODOLOGÍA

Goodkin Consulting, en alianza estratégica con Focus Real Estate Advisors, LLC, fue contratado por la Autoridad de Desarrollo del Downtown de Miami (DDA) para estimar la población actual y proyectar la población futura, como anexo a los estudios de los cierres y el estatus de ocupación de proyectos de condominios y multifamiliares recientes/nuevos en el área de estudio de Downtown Miami.

Los datos de las fuentes y las metodologías que se han empleado en la preparación de este perfil demográfico y sobre la población incluyeron: 1) datos a nivel de bloque del Censo del 2010; 2) investigación y análisis continuos y directos de las ventas de viviendas, contratos de arrendamiento y ocupación, y 3) evaluación de las características del suministro de viviendas, incluyendo tamaño y mezcla de tipos de unidades entre los proyectos residenciales existentes y los nuevos con un compromiso firme. Se utilizaron estimados y datos del censo a nivel de bloque para definir una línea de base en cuanto al inventario de viviendas y las características demográficas que corresponden de manera más precisa al área de estudio. Las estadísticas del Censo Decenal presentadas en este informe se suelen considerar las estadísticas sobre población con mayor autoridad en EE. UU. Se llevó a cabo un esfuerzo concertado para estimar posibles recuentos inferiores en el Downtown de Miami atribuibles a la naturaleza dinámica del cambio en el mercado de la vivienda, así como los correspondientes cambios en la población.

Se utilizaron el Censo Decenal de EE. UU. y ESRI, un servicio líder privado de datos demográficos, como referencias comparativas para tendencias históricas, y los datos del Censo del 2010 publicados a la fecha de este informe sirvieron como fuente principal de datos.

La información y los estimados para 2011 en cuanto al perfil demográfico se derivaron principalmente de investigación acoplada con la consideración de terceros proveedores de datos económicos y demográficos, como ESRI. La investigación directa de la absorción de la vivienda y la ocupación residencial de las viviendas nuevas y existentes en el área de estudio del Downtown, se utilizó como base para otros estimados y proyecciones contenidos en este informe.

## CONDICIONES PARA LOS ESTUDIOS DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE BIENES INMUEBLES

Las siguientes condiciones estándar se aplican a contratos de consultoría acerca de bienes inmuebles llevados a cabo por la Alianza estratégica Goodkin/Focus (Goodkin/Focus).

Los informes pueden contener estimados de actividad futura en cuanto a ventas/alquileres (como tasas de absorción, valores de ventas/alquileres, etc.) u otros eventos que representan la opinión del consultor en cuanto a expectativas razonables en un momento específico en el tiempo, pero dichas actividades o eventos no se ofrecen como predicciones ni garantías de que se lograrán los niveles de absorción, de que se producirán los eventos o de que los precios/alquileres indicados se ofrecerán o se aceptarán. Los resultados reales conseguidos durante el período cubierto por nuestros análisis pueden variar de los descritos en nuestro informe, y las variaciones pueden ser considerables.

Se presupone que la información proporcionada por otros es fiable, y salvo que en el informe se especifique lo contrario, no se ha verificado; no se asume responsabilidad alguna, ni legal ni de otro modo, en cuanto a su precisión, y no se puede garantizar que sea cierta. No se dependerá completamente de un solo dato en específico de información, con la exclusión de otra información.

Goodkin/Focus no lleva a cabo, como parte de su contratación, una auditoría, revisión, examen o valoración (según lo definido por la AICPA) de ninguna información financiera histórica o prospectiva utilizada y, por consiguiente, no expresa ninguna opinión respecto a la misma.

El informe y las conclusiones que se incluyen aquí están destinados a servir de información para la persona o personas a las que están dirigidos, solamente para los propósitos indicados en el presente documento, y no se deberá depender de ellos para ningún otro propósito. En el caso de que el informe sea distribuido a terceros, Goodkin/Focus se mantendrá indemne con respecto a que dichas partes usen o se basen en el informe para cualquier propósito. Ni nuestro informe ni sus contenidos, ni cualquier referencia a los consultores de Goodkin/Focus se pueden incluir ni citar en ninguna circular de oferta o declaración de registro, prospecto, folleto de ventas, tasación, préstamo o cualquier otro acuerdo o documento sin aprobación previa y por escrito.

Los contratos de consultoría se aceptan bajo el entendimiento de que no existe obligación de proveer servicios después de la finalización de la asignación original o más allá de cualquier actualización u otros servicios suplementarios específicamente definidos en este acuerdo. Si se contempla la necesidad de servicios subsiguientes relacionados con un contrato de consultoría (es decir, testimonio, actualizaciones, conferencias u otros servicios), se deben adoptar por anticipado acuerdos especiales aceptables para Goodkin/Focus. Las conclusiones presentadas en nuestro informe presuponen que las condiciones del mercado son las observadas en la fecha actual de nuestra investigación de mercado (indicada en la carta de comunicación). Goodkin/Focus no asume responsabilidad alguna en caso de que las condiciones del mercado cambiaran sustancialmente debido a circunstancias inusuales o imprevistas.