

## Recensiones y reseñas de libros recibidos

**La verdad sobre el mercado inmobiliario español. Claves para comprar y alquilar barato en 2010-2015**, MATEO, Borja. Editorial Manuscritos; Madrid. 2011; 22 x 15 cm. 452 pp, 29,00 € ISBN: 978-84-92497-59-1

Durante el período 2000-2006, España vivió embarcada en una auténtica vorágine inmobiliaria que produjo que la media de los precios de los inmuebles superara 13 veces el salario de un trabajador. En el año 2007 tuvo lugar la desdichada crisis financiera, la cual supuso un verdadero varapalo para el sector bancario internacional y, muy especialmente, para el español. Las consecuencias en el mercado inmobiliario español no se hicieron esperar: se dejaron de vender pisos y los precios comenzaron a bajar.

Este libro, de la mano de un experto en mercado inmobiliario, muestra las claves de lo que realmente está sucediendo en el mercado inmobiliario español, cómo los precios de los pisos han bajado más del 30% desde su cresta a mediados de 2006, el precio de los alquileres más del 35%, y por qué bajarán aún más durante los próximos años.

Señala cuál es la situación real del sistema financiero español, sus consecuencias en el mercado inmobiliario y las causas de la quiebra de muchas entidades financieras. Revela una serie de técnicas de negociación a la baja de precios de compra y de alquiler.

El libro contiene más de 700 referencias bibliográficas y constituye, tal vez, el mejor y más actualizado estudio sobre el mercado inmobiliario español.

Temas que trata este libro:

- Por qué hasta 2015-2016 será un muy mal momento para comprar y muy bueno para alquilar y, sobre todo, para renegociar a la baja un alquiler existente;
- Cómo valorar el precio objetivo de un piso. Esto se hace conociendo dos datos: qué tipos de interés se pagan por la hipoteca así como la renta que habría que pagar en caso de quererlo alquilar;
- Presente del mercado inmobiliario: lo que han bajado los precios de los pisos y de los alquileres

desde mediados de 2006 hasta ahora; para ello analiza con detalle las distintas estadísticas que existen. La conclusión es que los precios de los pisos han bajado más del 32% y el de los alquileres más del 35%;

- Futuro del mercado. Análisis de la oferta de pisos existentes en España (existen más de tres millones cien mil pisos vacíos, 1,26 millones en proceso de construcción además de 620-720 mil de segunda mano a la venta, 1,1 millones a 800 mil de primera mano que buscan comprador y 120 escriturados y no registrados) y de la demanda real (unas 150 mil unidades por año). Así mismo sabemos que la pirámide de población está cuasi invertida en nuestro país. Todo ello le lleva al autor a pensar que lo que hay que hacer ahora es comenzar a derrumbar pisos con el fin de evitar que su precio siga bajando ya que, en caso contrario, la bajada de los precios durará varios años;
- Mediante referencias bibliográficas demuestra cómo, desde 2003, el triángulo formado por cajas/bancos, sistema político y constructoras/promotoras/inmobiliarias han inducido a la gente a error al negar la existencia de la burbuja inmobiliaria, su posterior explosión y presentar cualquier momento en el que hablen, independientemente de cuándo nos encontremos, como el idóneo para comprar un piso.

**Expérimenter la ville durable au sud de la Méditerranée au Sud de la Méditerranée. Chercheurs et professionnels en dialogue**, BARTHEL, Pierre-Arnaud & Lamia ZAKI (dirs.). Nouvelles éditions de l'aube, Luxembourg. 2011; 22 x 15 cm. 345 p., ill., bibliogr., 29,00 €. ISBN: 978-2-8159-0218-2

Como continuación de las Jornadas de estudio sobre el tema «Los retos científicos y operativos de las ciudades sostenibles en el Mediterráneo», que se celebraron en Hammamet, Túnez el 29 y 30 de enero de 2010, los textos muestran que el desarrollo sostenible se inscribe en el campo de los programas de Gobierno de la orilla sur del Mediterráneo. Desde el comienzo de la década de 2000, la crisis del petróleo y el calentamiento global son dos vectores que han acelerado la difusión del desarrollo sostenible en el sur del Mediterráneo. La incorporación del desarrollo sostenible en las políticas urbanas se llevó a cabo de dos maneras: ya fuera siguiendo un

## Libros y Revistas

proceso lineal y progresivo entre 1980 y 2010 como en Marruecos o actuando de forma más precipitada a partir de los años 2000, como en Siria. Los textos ponen de evidencia la pluralidad de actores que han tomado el desarrollo sostenible como un depósito de su actuación, muestran que los efectos prácticos de la divulgación de la cuestión de la sostenibilidad son cada vez más numerosos y visibles en los países de la orilla sur del Mediterráneo, pero que las acciones emprendidas en favor de un desarrollo urbano sostenible parecen incongruentes. Diversas contribuciones denuncian la diferencia entre la inflación de los discursos para movilizar el desarrollo sostenible y los logros de su aplicación efectiva.

El libro se centra en el concepto de «ciudad sostenible» y en el «desarrollo urbano sostenible», especialmente en el área árabe-musulmán del sur Mediterráneo. La «ciudad sostenible», se ha convertido en un referente para la acción colectiva. La idea se

ha extendido en todo el mundo en unas pocas décadas. Este libro se centra en la percepción de la ciudad en la orilla sur del Mediterráneo, idea que no es precursora mucho menos en esta área. Al mismo tiempo trata de hacer un balance de los debates y trayectorias que ha seguido esta cuestión en Marruecos, Argelia, Túnez, Egipto, Jordania, Siria y Turquía. Mezclando una serie de artículos científicos con los testimonios de los profesionales, de una forma original, para conocer qué dirección toma la «ciudad sostenible» en cada uno de estos países.

El trabajo está coordinado por Pierre-Arnaud BARTHEL y Lamia ZAKI, dos investigadores que trabajan en la red de institutos franceses de investigación en el extranjero (MAE/CNRS). El Instituto Francés de Investigación sobre el Magreb contemporáneo, Túnez (IRMC) y el Centro de Estudios Económicos y Documentación, legales y sociales de El Cairo (CEDEJ).

### Fe de erratas

En el pasado número 169-170 de la revista se ha detectado una errata en la reseña del libro *El efecto Cerdá. Ensanches mayores y menores* del que es autor Ángel Martín Ramos. En la página 743 se atribuyen al libro el estudio de 10 casos de ensanche, cuando en realidad el libro examina 20 casos de ensanches españoles.