

RECENSIONES Y RESEÑAS

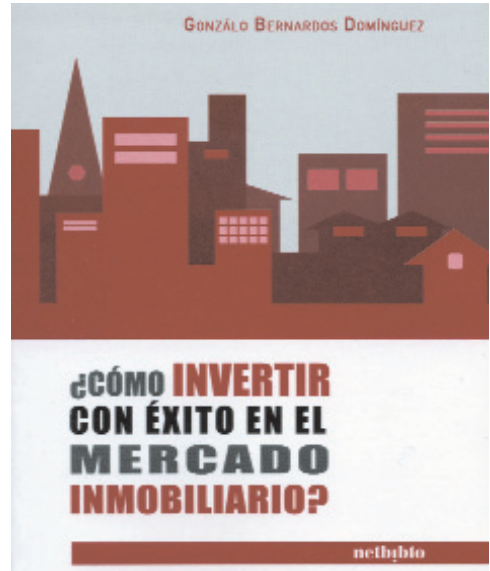
¿Cómo invertir con éxito en el mercado inmobiliario?

Gonzalo Bernardos Domínguez
Editorial Netbiblo

El sector inmobiliario español, y en concreto el mercado residencial, ha sufrido en el último lustro unas importantes tensiones de precios, que han llegado a convertirlo en un considerable problema político y económico, que se agrava con la recesión que se observa desde finales del año 2007.

Pero, ¿se trata de una situación normal, que responde a las etapas cíclicas de la economía? ¿Tiene precedentes en la historia inmediata? ¿Ha existido una burbuja inmobiliaria que ahora va a estallar? ¿Cuál es la mejor estrategia para invertir en el sector inmobiliario? ¿Pueden ser rentables inversiones en el extranjero? A estas y otras muchas preguntas se responde en la obra de Gonzalo Bernardos, que bajo un título un tanto equívoco se encuentra un claro y elocuente análisis de la evolución del mercado residencial español desde mediados de la década de los ochenta hasta la actualidad, además de la descripción del papel que han jugado los distintos protagonistas del sector (banca, intermediarios, promotores, administración) y de un interesante contraste entre los “mitos y realidades” sobre el mercado de la vivienda. Como respuesta al título del libro, también se destina un capítulo al análisis de las estrategias de inversión inmobiliaria.

Como indica el propio autor en el prólogo, el libro va dirigido al gran público, escrito de forma muy inteligible y huyendo de un lenguaje excesivamente técnico (o, más llanamente, no dirigido exclusivamen-



te a economistas), lo que lo hace altamente comprensible.

Sin ninguna duda, el primero de los cuatro capítulos, “El mercado de la vivienda en España (1986-2007)” resulta de gran interés para los que nos dedicamos al estudio de los precios del mercado inmobiliario y su evolución temporal y territorial. En él se analizan las conexiones e interrelaciones entre la economía española y el mercado residencial, así como las principales causas y consecuencias de su evolución. El análisis del mercado se divide en cuatro etapas: una primera, de 1986 a 1991, que denomina de la “falsa burbuja”, en la que después de un periodo de recesión el mercado inmobiliario entra en una fase de expansión, con un importante incremento del precio de la vivienda, que comporta un elevado esfuerzo bruto para adquirir este bien. Se produce una mayor demanda que la oferta disponible, y se detallan las causas del boom inmobiliario

como el incremento de la desgravación fiscal para la adquisición de vivienda nueva, tanto para primera como para segundas residencias, lo que lleva a una mayor demanda de viviendas turísticas y como inversión; esta situación convive con unos elevados tipos de interés nominal y real, a diferencia de lo que sucede en etapas posteriores.

La segunda fase es la que denomina como ligera recesión inmobiliaria, que va de 1992 a 1997, iniciada con la recesión de la economía española (1992-1993), la supresión de la desgravación fiscal de la segunda residencia y el elevado porcentaje de la renta media mensual familiar para hacer frente al pago de la hipoteca. A este breve periodo de estancamiento le sucede la tercera etapa del “boom” inmobiliario (1998-2005), paralelo al crecimiento del PIB, a la escasa inflación y a la importante disminución del tipo de interés nominal y real, que entre otros factores que interactúan a la vez hacen de la vivienda un “activo barato”. El autor analiza detalladamente las distintas fases del incremento de los precios de la vivienda y sus causas (preferencia por la ciudad, llegada de numerosos inmigrantes, sobrevaloración de la vivienda usada, relación entre los ciclos inmobiliarios y los bursátiles, la elevada pero insuficiente oferta de viviendas...).

El capítulo finaliza con el análisis de la crisis inmobiliaria que se produce a partir del año 2007 y las previsiones de futuro, poco halagüeñas según Bernardos.

En el segundo capítulo se analiza el papel que han tenido los diferentes protagonistas del mercado inmobiliario: las entidades financieras y su participación directa en el mercado residencial; las agencias inmobiliarias y las diferentes tipologías de negocio, su ámbito de actuación, la necesaria adaptación a los nuevos tiempos; las empresas promotoras y la importancia del suelo; la administración y la función que según el autor ha tenido en el periodo analizado.

En el tercer capítulo, “mitos y realidades” sobre el mercado de la vivienda en España, Gonzalo Bernardos expone algunas “leyendas urbanas” y su realidad. Así, el primer “mito” que aborda es aquél que dice que la vivienda en España jamás ha bajado ni nunca lo hará, anteponiendo la realidad de que en determinados periodos (1992 - 1993 y 1992 a 1997) los precios han disminuido en términos reales, y puede suceder lo mismo en el futuro inmediato.

El segundo “mito” que aborda es aquel que atribuye al elevado precio del suelo el incremento de los precios de la vivienda, algo muy conocido por los valoradores, que habituados a la utilización del método residual, saben que es la vivienda la que determina el precio del suelo y no al revés. El tercer “mito” que desmiente el autor es que pagar un alquiler es tirar el dinero, demostrando que en determinadas circunstancias no es así. La posible existencia de hipotecas a 100 años y la existencia de una reciente burbuja inmobiliaria son los restantes mitos que desmiente el autor, con clara rotundidad y pruebas evidentes.

El cuarto y último capítulo responde al título del libro, y analiza las estrategias de inversión en el mercado inmobiliario, dibujando los distintos perfiles de inversor (el que utiliza una estrategia basada en la evolución reciente, el miedoso, el que copia comportamientos de los demás), así como la rotación de activos, la globalización inmobiliaria, y las perspectivas que ofrece la inversión internacional.

El profesor Gonzalo Bernardos inició su especialización en el mercado inmobiliario cuando en 1995 fue nombrado director del Graduado en Estudios Inmobiliarios y de la Construcción de la Universidad de Barcelona (estudios universitarios que ofrecen un interesante programa docente que se centra en las diversas especialidades del sector inmobiliario), y posteriormente al dejar este cargo el año 2000 puso en marcha, junto a Joaquim Novella, el prestigio-

so Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria en la misma Universidad. Desde entonces sus artículos en la prensa y sus estudios sobre el sector inmobiliario son un buen referente sobre el sector, intentando ofrecer una prospectiva sobre su evolución que, con el paso del tiempo, se ha mostrado plenamente acertada. Si se repasan sus artículos publicados en la prensa sobre la evolución del sector, se constata que a través del análisis de variables de

coyuntura nacional e internacional había pronosticado hace algún tiempo la recesión que ahora se evidencia de forma clara.

En definitiva, y tal y como indicábamos al inicio de esta reseña, esta obra nos parece de gran ayuda para conocer la evolución reciente del mercado de la vivienda, que sin duda permite un mejor análisis de la realidad actual.

Jordi Bernat ■

Cien millones de parcelas en Francia. 1807-Un catastro para el imperio.

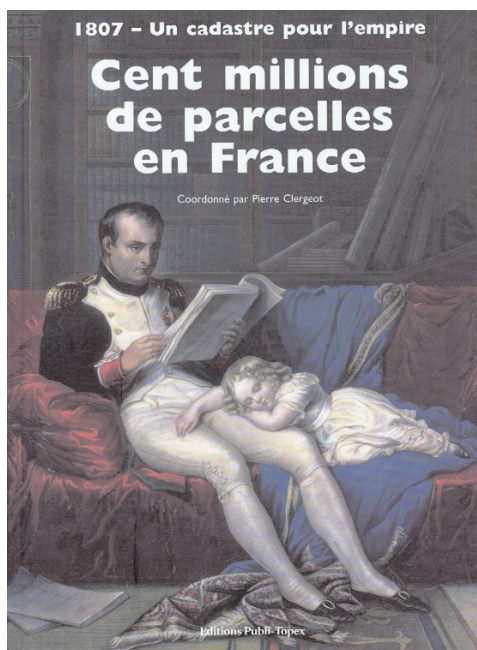
Obra colectiva, coordinada por Pierre Clergeot
Edita: Dirección General de Impuestos. Ministerio de finanzas. Francia.
Editorial: Publi -Topex.

La obra, escrita en francés, fue editada el pasado año en conmemoración del segundo centenario de la existencia del catastro, creado en el país vecino por la Ley de Finanzas de 15 de septiembre de 1807.

En el libro han participado diversos autores, coordinados por Pierre Clergeot, Doctor en geografía y profesor de la Escuela Superior de Geómetras y Topógrafos de París.

El recorrido histórico que se realiza en este trabajo no se limita exclusivamente a la iniciativa puesta en marcha por Napoleón, sino que estudia también sus antecedentes con intensidad. Queda bien reflejado en el texto como del Catastro de Saboya (1728) al Catastro por tierras de cultivo, pasando por el de las parroquias de la generalidad de París, de Bertier de Sauvigny (1776), o de Alto Guyena (1789), la iniciativa tuvo muchos antecedentes y todos ellos tuvieron un objetivo común: mejorar el reparto del impuesto territorial.

El esfuerzo realizado en la implantación de la iniciativa es digno de elogio. El establecimiento del Catastro general sólo estará acabado en 1848, después de haber superado numerosas dificultades. Como se destaca en la parte del texto de la que es



responsable Nadine Vivier, cuando nos muestra en detalle los debates que fue necesario superar para definir el catastro, que desde su origen tuvo sus detractores. Habrá que esperar hasta 1827, año en el que las pasiones se calman y el catastro parcelario es finalmente aceptado.

El enfoque dado por Florence Bourillon sobre la realización de los catastros urbanos, entre 1807 y 1850, y el informe de la constitución de un catastro parcelario en Alto Guyena, por Pascal Clapier, inspector de catastro, viene a completar este importante trabajo de búsqueda histórica.

Sobre la importancia política que tuvo en la época esta iniciativa, podemos transcribir las mismas palabras de Napoleón, incorporada en el memorial de Santa Elena de 29 de febrero de 1816, y que se recogen al final de la obra:

“El Catastro puede ser considerado en si mismo como la verdadera Constitución del Imperio, lo que significa que es la verdadera garantía de las propiedades y la certeza de la independencia de cada uno, porque una vez que haya sido establecido y que la ley haya fijado el impuesto oportuno, cada uno podrá hacer sus propias cuentas y no tendrá ya que quedar más al arbitrio de la autoridad o de los repartidores, pues esto es el punto más sensible y el mejor método para forzar la sumisión”.

Con una extensión de 119 páginas, el libro cuenta con un cuidado trabajo de edición digno de la efemérides que conmemora. La calidad de los textos y, sobre todo, de la gran cantidad de imágenes que incorpora, relativas a distintas cartografías catastrales de la época, hacen de este libro una obra de referencia. Además, su redacción, sumamente didáctica, incorpora pequeñas notas biográficas de numerosos personajes franceses que destacaron en la iniciativa catastral antes y después de Napoleón.

Por su contenido, el libro se convierte en una obra de lectura obligada para todos aquellos que quieren conocer en detalle los orígenes no sólo del Catastro francés, sino también del actual catastro español, que es una feliz consecuencia de la misma iniciativa. Resulta, en este sentido, muy grato recordar a través de su lectura cómo en sus orígenes el moderno catastro que hoy conocemos contó con ilustres predecesores, tales como el mismo Laplace.

Dos siglos más tarde la contribución de cada ciudadano a las cargas comunes sigue respetando el espíritu de 1789. La fiscalidad moderna ya no se apoya en el sólo valor del territorio, sino que se ha vuelto más sofisticada y compleja. Pero también durante estos 200 años el catastro ha sabido adaptarse para responder a las necesidades de sus usuarios. Es hoy un sistema de información territorial público esencial, moderno y accesible, que integra la información geográfica rica y compleja que necesita nuestra sociedad, cumpliendo con ello la función que le asignó Napoleón. ■



Condiciones para la entrega de artículos a CT/CATASTRO

Los artículos que se remitan para su publicación se entregarán en soporte magnético, impresos a doble espacio y con una extensión máxima de 25-30 páginas. Deberá constar el título del trabajo, nombre del autor/es e institución a la que pertenece.

El texto que se desee aparezca en cursiva, deberá subrayarse en el original. Las notas al texto deberán ir numeradas correlativamente en el texto entre paréntesis y se localizarán en la página del texto con el que se corresponden. La bibliografía se presentará alfabéticamente al final del artículo bajo la reseña BIBLIOGRAFÍA, adaptándose al siguiente formato: APELLIDOS; inicial del nombre; año de publicación entre paréntesis; título del artículo o del libro; título de la revista precedido de la palabra En o editorial; lugar de publicación (solo para libros); número de páginas seguido de la abreviatura págs.

La parte gráfica que se editará en color –cuadros, gráficos, planos, etc.– se remitirá conjuntamente con el original del texto, indicándose en el mismo la ubicación exacta dentro del texto.

El pago de cada artículo se estima en 420 € que serán satisfechos a cargo del presupuesto del Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda, Centro que realiza tanto la edición como la gestión administrativa de la revista.

El plazo estimado de entrega de originales a partir de la aceptación del encargo realizado por la Redacción de CT/Catastro será de 30-40 días.

Los artículos deberán ser enviados a la coordinación técnica de la revista:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID

Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.meh.es



Necessary conditions for sending articles to CT/CATASTRO

CT/Catastro is a magazine from the Spanish Directorate General for the Cadastre, with a four-monthly periodicity and it is specialized in cadastral management and real state tax establishing a fund of discussion and analysis of all problems derived from the mentioned management, it also deals with the interests of the local administration world which are directly related to the Cadastre.

The magazine is open to any person who wishes to collaborate. The articles that are sent to be published:

- Should be sent in a magnetic support, written at a double space and they should be not more than 25-30 pages long. It also should have title, author's name and organization's name to whom belongs.
- If a part of the text is wanted to be written in italics, it should be underlined in the original. Notes must be correlatively numerated in the text using brackets and will be located in the page of the text to which it corresponds. Bibliography shall be at the end of the article and must be alphabetically presented under the title BIBLIOGRAPHY, having the following format: SURNAME; name's initial; publication date in brackets; article's title or book's title; magazine's title preceded by the word In or Editorial; Place on publication (only for books); number of pages, followed by the abbreviation pgs.
- The graphic part will be printed in colours –diagrams, graphics, maps, etc.– should be sent all together with the original text, pointing the exact location inside it.

Articles should be sent to the technical coordination of the magazine:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.meh.es



Pautas para la entrega de parte gráfica (figuras, planos, fotos, etc.) para la publicación de artículos en CT/Catastro.

Con carácter general los originales de la parte gráfica que se quiera reproducir serán enviados en papel -originales de planos, publicaciones, etc.-.

En el caso de que no se disponga de originales en papel, se ruega seguir las pautas siguientes:

A) ESCANER

Imágenes que tengan que ser escaneadas:

(Originales de un libro que no pueda ser enviado a CT, de un Archivo Histórico, etc.)

1. Escanear la imagen a 18/20 centímetros de ANCHO –como máximo– y en 300 pp (puntos por pulgada).
2. Guardar la imagen al escanear en: Opción RGB y en formato JPG.

B) INTERNET

Imagen directamente de Internet:

(pantallas completas o imágenes dentro de ellas)

1. Pinchar el icono que aparece en la imagen derecha de la pantalla (Acrobat); guardar la imagen como archivo PDF
2. Adjuntar la dirección completa de la página web de donde se haya extraído la imagen, pantalla, etc. (para mayor seguridad).

Al elaborar las figuras y gráficos, se tendrá en cuenta que la revista, a partir del nº 59, abril 2007, se imprime a color.

Preferentemente, la parte gráfica se entregará en un CD aparte, que será enviado por correo a la siguiente dirección:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf.: 91 583 67 56

80 REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES

2ª EPOCA Septiembre-Diciembre 2007

SUMARIO

I. Artículos

- Marta Pascual** Modelización de la distribución personal de la renta en España: Un análisis regional
José María Sarabia
Silvia Marcu Estrategias petroleras y rivalidades en la región geopolítica del mar Caspio
José A. Gómez-Limón Actitudes y percepciones sociales sobre la multifuncionalidad agraria: El caso de Andalucía
Eduardo Moyano
Esperanza Vera-Toscano
Fernando Garrido

II. Notas

- Buenaventura Delgado Bujalance** Los países andaluces: Imágenes y políticas
Luis Ángel Hierro Recio Incorporación en las empresas públicas en el cálculo de balanzas fiscales. El caso de la Junta de Andalucía
Yannick Pérez Desintegración vertical y regulación del subsistema eléctrico canario
Francisco Javier Ramos-Real
Mª Mercedes Carmona Martínez Difusión del uso de Internet en España. ¿Existe una brecha digital entre Comunidades Autónomas?
Leonardo García Jiménez

III. Recensiones y Reseñas Bibliográficas

- Moral Pajares, E.** Globalización: nuevo desafío para la economía giennense (Alicia I. Peragón Márquez)
Muñoz Guarasa, M. Crecimiento económico y convergencia de la provincia de Jaén (Encarnación Moral Pajares)
Reques Velasco, P. Atlas digital de la España universitaria. Bases para la planificación estratégica de la enseñanza superior (Adolfo Rodero Franganillo)
Aznar Sánchez, J.A. La competencia entre la horticultura intensiva de Marrueca y España (Juan Antonio Lacomba)
López Castellano, F. Desarrollo: Crónica de una desafío permanente (Juan Antonio Lacomba)

IV. Documentación

Boletín Oficial de las Cortes Generales. VIII Legislatura

V. Textos

- Juan Antonio Lacomba** La articulación territorial del estado en España: de los reinos del antiguo régimen a las provincias

Edita: REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES. UNIVERSIDADES DE ANDALUCÍA
Secretaría: Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Universidad de Málaga
El Ejido, s/n. Apartado Oficial Suc. 4 • 29071 Málaga • Telf. 952 13 12 97
E-mail: RER@uma.es / Internet: <http://www.revistaestudiosregionales.com>

Boletín de suscripción



CENTRO DE PUBLICACIONES

Ministerio de Economía y Hacienda

Plaza Campillo del Mundo Nuevo, 3

28005 MADRID

Tel.: 91 506 37 41/48 • Fax: 91 468 45 61



Revista de la Dirección General del Catastro

Boletín de suscripción

Nombre

Dirección

C.P. Población Provincia

Teléfono N.I.F.

REVISTA CT/CATASTRO

- Suscripción año 2008 (n.ºs 62, 63 y 64) 30,00 € (IVA incluido)
- Ejemplares sueltos 11,50 € (IVA incluido)

FORMA DE PAGO

- Transferencia Talón bancario
- Giro O.I.C. Giro Postal

Domiciliación bancaria

Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 20 dígitos para cursar la petición

Titular

Entidad bancaria

Dirección E.B.

C.P. Población

Provincia País

Envíen este boletín a:

Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda
 Plaza Campillo del Mundo Nuevo, 3

28005 Madrid (España) • Teléfono 91 506 37 41/48 • Fax: 91 527 39 51 • Fax suscripciones: 91 468 45 61



Ejemplar para la entidad bancaria

Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 20 dígitos para cursar la petición

Titular

Domicilio

C.P. Población

Entidad bancaria

Dirección E.B.

C.P. Población

Distinguidos señores:

Les agradeceré que a partir de la fecha y hasta nueva orden, se sirvan atender con cargo a mi cuenta los recibos que a nombre de le presente el Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda. Atentamente,

Firma:

Fecha: