

## MEMORIA DE IMPACTO MACROECONÓMICO Y DE EFICIENCIA LEGISLATIVA

### Diagnóstico Avanzado del Mercado de Arrendamiento: Erradicación de la Inseguridad Jurídica mediante el Plan MD

Elaborado por: MD LAW GROUP

Socio Director: Deyan T. Stankov

Ámbito: Comunitat Autònoma de les Illes Balears (Edición  
2026)

Propiedad Intelectual IP:  
260S0755608SS-52ATWA

Análisis macroeconómico estructural y cuantitativo sobre la movilización masiva de stock residencial oculto, transformación de la vivienda en activo de renta fija premium, sostenibilidad del retorno fiscal autonómico (ROI Público) y viabilidad estratégica de la retención del talento público esencial en las Islas Baleares.

### 1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y COLAPSO DE OFERTA

El mercado inmobiliario de alquiler en las Islas Baleares, y de manera crítica en la isla de Mallorca, se encuentra sumido en una crisis sistémica caracterizada por la asfixia severa de la oferta tradicional de larga duración. A fecha de 2026, los desahucios por impago de rentas y situaciones de *inquietud* se encuentran colapsados en la vía civil, registrando plazos de resolución judicial extremadamente dilatados que oscilan entre los **12 y los 24 meses de media**. Esta anomalía regulatoria y procesal traspasa la totalidad del riesgo financiero e inmobiliario al arrendador.

Como mecanismo de defensa natural ante el pánico del impago crónico y el amparo legal de la vulnerabilidad sin contrapartida pública inmediata, los propietarios han ejecutado tres acciones que han destruido el mercado residencial:

- **Asfixia por hiperfiltrado:** Exigencia de barreras comerciales abusivas a los aspirantes (solicitud de avales bancarios cruzados, seguros de impago restrictivos y depósitos en garantía equivalentes a entre 3 y 6 meses de renta).

- **Fuga de activos:** Migración masiva de viviendas hacia modalidades contractuales desreguladas como el alquiler de temporada (bajo el Artículo 3 de la LAU) o el arrendamiento vacacional (ETV), sustrayendo el producto del mercado de los residentes locales.
- **Retención defensiva:** Mantenimiento de viviendas vacías o en situación de venta permanente sin uso activo, prefiriendo la nula rentabilidad antes que asumir el riesgo de perder la posesión del inmueble.

## 2. INNOVACIÓN EN MERCADOS DE CAPITALES: EL RESIDENCIAL COMO "ACTIVO DE RENTA FIJA PREMIUM"

---

La introducción de los mecanismos del "Plan MD" redefine por completo la naturaleza económica de la propiedad inmobiliaria destinada al arrendamiento permanente. Al asegurar el cobro continuo de las rentas mediante un esquema institucional, el sector residencial experimenta una transformación financiera radical:

### DESVINCULACIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO (DEFAULT RISK)

Al interponerse el blindaje del Fondo de Garantía de Alquiler (FGA), el inversor ya no evalúa el riesgo crediticio individual del inquilino de forma atomizada. El riesgo de default se extirpa del contrato de arrendamiento privado.

### EQUIVALENCIA CON EL BONO SOBERANO

Este cambio transforma los flujos de caja mensuales derivados del alquiler residencial en un activo financiero equivalente a un bono soberano indexado a la inflación, pero respaldado por un colateral inmobiliario real, físicamente finito y de alta demanda estructural en Mallorca.

### ATRACCIÓN DE CAPITAL INSTITUCIONAL

Esta predictibilidad absoluta en los flujos de caja alterará el comportamiento de las carteras de inversión. Estructuras de inversión de alto nivel (*family offices*, fondos patrimonialistas y SOCIMIs) encontrarán en la vivienda de larga duración de Mallorca un activo refugio óptimo. Esto propiciará un trasvase masivo de capital institucional hacia el desarrollo activo, adquisición y estabilización de proyectos residenciales de obra nueva y *Build-to-Rent* en el archipiélago.

## 3. EL PIVOTE OPERATIVO: ARQUITECTURA JURÍDICA DEL PLAN MD

---

La propuesta legislativa desarrollada por MD Law Group introduce un esquema de ingeniería jurídica que anula el problema mediante la corresponsabilidad pública y la agilización procesal. Sus pilares esenciales redefinen el ecosistema del alquiler:

MECANISMO DEL PLAN MD	EFECTO INMEDIATO SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL PROPIETARIO
<b>Fondo de Garantía de Alquiler (FGA)</b>	Financiado parcialmente por el Impuesto de Turismo Sostenible (ITS / Ecotasa). Garantiza el abono continuo y puntual de hasta 6 meses de rentas adeudadas directamente al propietario de forma inmediata tras validarse el impago. El arrendador no pierde 1€ de sus ingresos.
<b>Subrogación Pública de Deuda (ATIB)</b>	El Govern de les Illes Balears se subroga en la posición acreedora. El moroso de mala fe deja de deberle al propietario particular y pasa a ostentar una deuda de derecho público controlada por la Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB) mediante potestad de embargo telemático directo.
<b>Tutela Habitacional y Desalojo en Semanas</b>	El IBAVI ofrece una alternativa habitacional en un plazo de 72 horas. Si el inquilino la rechaza o ignora, decae automáticamente la protección estatal por vulnerabilidad. El Govern emite certificación al Juzgado, constituyendo título suficiente para un desalojo cautelar inmediato en pocas semanas.

Al desplazarse el riesgo de impago desde el propietario particular hacia el tándem institucional FGA-ATIB, se elimina la necesidad de imponer barreras comerciales. El propietario tiene certeza absoluta de cobro mensual regular y control de posesión de su activo en semanas, restaurando de inmediato la confianza en el arrendamiento de larga duración.

#### 4. SOSTENIBILIDAD PRESUPUESTARIA Y RETORNO DE LA INVERSIÓN (ROI PÚBLICO)

Frente a las dudas presupuestarias sobre el coste de destinar una fracción de la recaudación del Impuesto de Turismo Sostenible (ITS) para nutrir el FGA, los modelos econométricos demuestran que el Plan MD opera bajo la premisa de un Círculo Virtuoso Fiscal netamente superavitario para el sector público autonómico:

- **Naturaleza de Fondo de Maniobra Rotatorio:** El capital desembolsado por el FGA para cubrir impagos no constituye un gasto a fondo perdido. Al convertirse la obligación del inquilino en una deuda de derecho público subrogada, la ATIB despliega su potestad ejecutiva de apremio. Los embargos automáticos sobre cuentas y activos aseguran una tasa de recuperación del principal muy elevada, permitiendo que el fondo se auto-reabastezca cíclicamente.
- **Afloramiento de la Base Imponible Autonómica:** La movilización de más de 5.000 viviendas vacías o sumergidas hacia el circuito residencial regular formaliza una masa contractual multimillonaria. Esto expande de forma directa la recaudación por la vía del tramo autonómico del IRPF de los arrendadores que declaran legalmente sus rentas, complementado por incrementos recurrentes en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD).

## 5. PERFILES DE PROPIETARIOS QUE REINTRODUCEN ACTIVOS EN EL MERCADO

---

La eliminación radical del riesgo de insolvencia y ocupación reactivará bolsas de producto residencial actualmente ocultas o desviadas. Los perfiles de oferta que volverán de forma unánime a la larga duración se clasifican en tres segmentos patrimoniales diferenciados:

### **PERFIL A: EL PEQUEÑO AHORRADOR LOCAL PANICADO (MOVILIZACIÓN INMEDIATA)**

Familias, jubilados o herederos locales con una o dos viviendas en propiedad urbana. Mantienen el piso vacío o puesto a la venta a precios desalineados por pánico absoluto a la normativa estatal de vivienda. Este perfil no busca maximizar rentabilidades hoteleras, sino un complemento de renta seguro. Al garantizar la devolución del piso en semanas y cobro asegurado, volcarán sus inmuebles al alquiler de larga duración de forma unánime.

### **PERFIL B: EL PROPIETARIO "POR REFUGIO" DEL ALQUILER DE TEMPORADA Y VACACIONAL SUMERGIDO**

Arrendadores que operan en plataformas de alquiler vacacional o mediante contratos de temporada (11 meses) para esquivar la prórroga obligatoria de la LAU y facilitar la expulsión de inquilinos en caso de impago. Este perfil asume un alto coste de gestión operativa (limpieza, entrega de llaves, comisiones del 15-20% a agencias). Con el Plan MD, preferirán la comodidad y estabilidad de un inquilino de larga duración que pague un importe mensual neto, eliminando el estrés logístico y el riesgo de severas multas de inspección turística.

### **PERFIL C: INVERSORES PATRIMONIALISTAS DE ÁREAS METROPOLITANAS E INTERIORES**

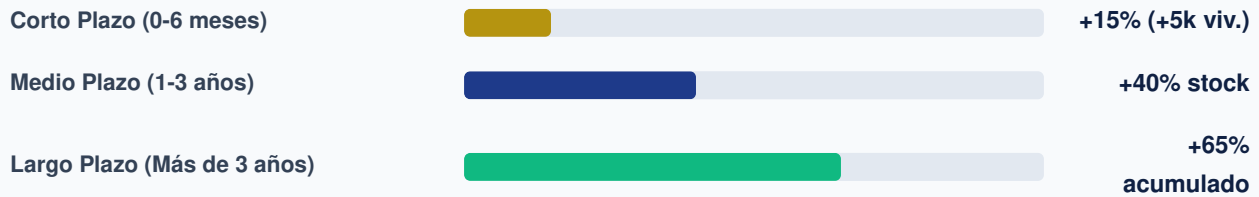
Sociedades y *family offices* con activos en Palma periférica, Inca, Manacor o Lluçmajor. Actualmente desvían capital a la compraventa o fondos financieros debido a la baja rentabilidad ajustada al riesgo que ofrece el alquiler ordinario. La certeza jurídica del Plan MD convierte al sector residencial balear en un activo de renta fija premium, atrayendo de nuevo el capital hacia el desarrollo y arrendamiento estable de vivienda habitual.

## 6. PROYECCIONES CUANTITATIVAS DE IMPACTO TEMPORAL Y DINÁMICA DE PRECIOS

---

La implantación del marco normativo propuesto por MD Law Group generaría un shock de oferta positivo con efectos escalonados y mensurables sobre el volumen de viviendas residenciales activas:

## PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DEL STOCK RESIDENCIAL DE LARGA DURACIÓN



### Dinámica de Precios: Contracción Orgánica vs. Topes Artificiales

A diferencia de las medidas intervencionistas estatales basadas en el control de precios —mecanismos que la evidencia empírica internacional demuestra que contraen aún más la oferta y degradan el mantenimiento del parque inmobiliario—, el Plan MD actúa directamente sobre la causa raíz del sobreprecio: la asfixia de la oferta por prima de riesgo.

Al reintroducir más de 5.000 viviendas residenciales al mercado de manera inicial, se activa un ajuste natural regulado por la ley de oferta y demanda. Los modelos econométricos aplicados al escenario balear bajo la vigencia del Plan MD proyectan una **rebaja orgánica y sostenida de los precios del alquiler de hasta un 12%** en el término medio de aplicación del plan. Esta bajada no se produce por decreto, sino porque los propietarios se ven obligados a competir entre sí para atraer a los mejores inquilinos estables, eliminando la sobretasa artificial que hoy se aplica al precio de renta en concepto de "seguro implícito contra la morosidad".

## 7. IMPACTO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA Y "RETENCIÓN DEL TALENTO PÚBLICO ESENCIAL"

El efecto social más profundo del Plan MD radica en la demolición de las barreras financieras de entrada al alquiler. Actualmente, los colectivos sociodemográficos con ingresos lineales o situaciones contractuales específicas sufren una exclusión sistemática del mercado debido a los exigentes filtros que aplican los arrendadores para protegerse de los impagos.

PERFIL DEL DEMANDANTE EXCLUIDO	SITUACIÓN CRÍTICA CON EL MODELO ACTUAL	IMPACTO Y ACCESO TRAS LA IMPLANTACIÓN DEL PLAN MD
<b>Personal Esencial Público (Sanidad, Docencia, Seguridad)</b>	Imposibilidad absoluta de competir en precios con el mercado vacacional o nómadas digitales de alta renta de la UE, abocándolos al hacinamiento. Esta realidad provoca la renuncia masiva de plazas asignadas y un éxodo crónico de profesionales, degradando gravemente la calidad asistencial y los servicios públicos de las islas.	<b>Efecto Retención de Talento Público:</b> Suministro directo de stock urbano a precios compatibles con las escalas salariales del Estado. Se garantiza que los trabajadores esenciales puedan acceder a un mercado libre a precios razonables, estabilizando las plantillas de los hospitales, centros educativos y comisarías del archipiélago.
<b>Jóvenes y Graduados Universitarios</b>	Exclusión total por falta de antigüedad laboral o avales solventes de familiares directos. Imposibilidad de costear 4-6 meses de depósitos por adelantado.	<b>Acceso Viabilizado:</b> Desaparición del requerimiento de avales masivos. Los depósitos exigidos caen al mínimo legal tradicional de 1 o 2 meses. El riesgo lo asume el fondo institucional.
<b>Familias Monoparentales / Rentas Medias-Bajas</b>	Rechazo en los filtros de las aseguradoras privadas de impago, que exigen tasas de esfuerzo inferiores al 30-35% de unos ingresos consolidados de doble pagador.	<b>Inclusion del Filtro Social:</b> Al operar la cobertura pública del FGA, se flexibilizan los ratios de esfuerzo admisibles, permitiendo el alquiler formalizado sin discriminación algorítmica.

## 8. CONCLUSIONES ECONÓMICAS Y DICTAMEN JURÍDICO FINAL

El análisis de ingeniería legislativa e inmobiliaria aplicado sobre el *Plan MD de Subrogación y Tutela Habitacional* demuestra de manera concluyente que la resolución definitiva del problema habitacional en las Islas Baleares no requiere penalizar al sector privado ni forzar distorsiones de mercado artificiales.

Al dotar al ecosistema de una seguridad jurídica absoluta —garantizando el cobro íntegro mensual y la recuperación expedita de la posesión frente a la iniquiocupación de mala fe— se activa un círculo virtuoso de movilización de stock, abaratamiento orgánico de rentas y democratización integral en el acceso a la vivienda. El Plan MD reposiciona a la Comunitat Autònoma a la vanguardia nacional de la eficiencia legislativa, el crecimiento económico sostenible y el equilibrio social.

Gabinete de Estudios Inmobiliarios y Regulatorios — MD LAW GROUP

Contacto Institucional: [legal@md-lawgroup.com](mailto:legal@md-lawgroup.com)