

¿Habrá burbuja inmobiliaria?



JOSÉ MARÍA GILGADO
Asesor y consultor empresarial

Se hace difícil hablar de economía local y no terminar comentando como está evolucionando el precio de la vivienda en las Islas.

Balears está experimentando un incremento sin precedentes en los precios. Según datos recientes, el precio de la vivienda de segunda mano en el archipiélago ha aumentado un 25% interanual en el primer trimestre de 2025, situándose en 4.970 euros por metro cuadrado. Este aumento se traduce en que localidades como Santa Eulària des Riu han alcanzado los 8.300 euros por metro cuadrado, reflejando un incremento del 50% en el último año.

Una de las preguntas que yo me hago, y me consta que mucha otra gente también, es si esto tiene fin o el precio va seguir subiendo, si el país está experimentando una nueva burbuja inmobiliaria similar a la de 2008.

Por lo que he podido leer y preguntar el panorama no es muy halagüeño y todo parece indicar que el precio seguirá incrementándose. Las condiciones actuales son diferentes a las de aquella crisis, por lo que hablar de una burbuja inmobiliaria que se pinche y en donde los precios comiencen a bajar o se estabilicen parece una quimera hoy en día. Ahora bien, una desaceleración económica podría afectar la capacidad de los ciudadanos para hacer frente a los elevados precios, con lo que algo tendría que afectar, pero de momento no hay visos de que suceda.

La demanda está siendo impulsada por factores como el crecimiento demográfico derivado de los flujos migratorios, el aumento de hogares unipersonales, condiciones hipotecarias más atractivas y nuevas ayudas administrativas. Sin embargo, esta creciente demanda choca con una oferta limitada, lo que contribuye al alza de precios. Parafraseando a James Carville, asesor de Bill Clinton, ¡es la oferta, estúpido!

Además, la creciente inversión extranjera en el mercado inmobiliario balear ha intensificado la competencia por la vivienda, desplazando a los compradores locales y agravando la crisis de accesibilidad. Por ello es esencial que las autoridades implementen medidas que equilibren la oferta y la demanda, protejan a los residentes locales y aseguren que la vivienda siga siendo un derecho accesible y no un lujo inalcanzable para la mayoría.

LA CIFRAS DE LA SEMANA

La estancia media hospitalaria en Balears en 2023 fue de 7,18 días. Los trastornos mentales tuvieron la estancia media más alta con 18,76 días. La estancia media de las enfermedades del sistema circulatorio fue de 9,41 días, mientras que ciertas enfermedades infecciosas y parasitarias requirieron en las islas 9,38 días. Por encima de los 9 días están también ciertas enfermedades con origen en el período perinatal (9,18).

7,18

Estancia media hospitalaria

La estancia media hospitalaria fue en Balears en 2023 de 7,18 días, mientras que en el conjunto de España era de 8,10 días. Los trastornos mentales fueron la enfermedad con más días de ingresos, 18,76 en Balears y 54,26 en España.

131.353

Altas hospitalarias

Durante el pasado 2023 se dieron un total de 131.353 altas en Balears. Las enfermedades que recibieron un mayor número de altas son las del aparato digestivo (15.856), las del sistema respiratorio (15.784) y las del sistema circulatorio (14.015).

Discriminación fiscal



MIGUEL FONT

Economista y Abogado de Bufete Antonio Font

El pasado 12 de marzo de 2025, la Comisión Europea (CE) anunció su decisión de llevar a España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) por una posible vulneración del principio de libre circulación de capitales relacionada con el trato fiscal discriminatorio a los contribuyentes no residentes.

Concretamente, la CE cuestiona el diferente tratamiento que la normativa tributaria española dispensa a los contribuyentes residentes y a los no residentes en las denominadas operaciones a plazos o con precio aplazado.

De acuerdo con la legislación vigente, en dichas transacciones, las personas residentes pueden optar por tributar proporcionalmente a medida que sean exigibles los correspondientes cobros. Por el contrario, en el caso de los sujetos pasivos no residentes en territorio español, la renta obtenida debe imputarse íntegramente en el momento de la realización de la operación con independencia de que la contraprestación quede total o parcialmente aplazada.

En diciembre de 2021, la CE ya remitió una carta de emplazamiento a nuestras autoridades exigiendo la eliminación de tal agravio comparativo y les notificó posteriormente un dictamen motivado en mayo de 2024.

El Estado español ha mantenido que la

legislación tributaria interna se ajusta plenamente al Derecho comunitario. No obstante, la CE considera que, hasta la fecha, las explicaciones de las autoridades españolas han sido insuficientes y, en consecuencia, ha decidido recurrir al TJUE.

A juicio del Ejecutivo comunitario, la citada discriminación vulnera el principio de libre circulación de capitales, en la medida en que, al imponer una estructura impositiva más gravosa financieramente a los no residentes, la legislación tributaria española crea un obstáculo injustificado a las transacciones transfronterizas.

No es la primera vez, ni mucho menos, que España se enfrenta a un expediente de estas características. Entre otras, las sentencias del TJUE de 6 de octubre de 2009 (asunto C-562/07) y de 3 de septiembre de 2014 (C-127/12) ya condenaron a nuestro país por discriminar a los no residentes en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, respectivamente.

Sea cual sea el desenlace de este concreto procedimiento, la controversia que nos ocupa cobra especial interés en Balears habida cuenta que, de un tiempo a esta parte, y debido especialmente a las tensiones existentes en el mercado inmobiliario, se vienen formulando distintas propuestas tendientes a incrementar la imposición a los ciudadanos no residentes al objeto de regular la demanda.

Con todo, como podemos observar, técnicamente se antoja arduo y complejo que tal problemática pueda resolverse por la vía de la discriminación fiscal -ya sea a los comunitarios o a los extracomunitarios-. Y es que la doctrina más autorizada ha calificado como "obviedad no innecesaria" recordar que la primacía del Derecho de la UE y la suprallegalidad que representa "constituyen base habilitante suficiente para que a los órganos jurisdiccionales internos (...) no les tiemble la mano al asegurar la coherencia del ordenamiento jurídico".

