

La colonización silenciosa.

Cuando el dinero, el clima y la complicidad política reconfiguran los territorios.

1. El espejismo del paraíso y la geografía del desequilibrio.

Hay una imagen que se repite en los folletos turísticos y en los anuncios inmobiliarios: el sol de la Costa Blanca, las calas de aguas turquesas, los pueblos blancos encaramados a las montañas, el aroma a azahar y a sal. Esa imagen ha atraído durante décadas a millones de visitantes. Pero en los últimos años, algo ha cambiado. Los visitantes han dejado de serlo para convertirse en residentes. Y los residentes de siempre han empezado a preguntarse si todavía tienen un lugar en el territorio que habitan.

El norte de la provincia de Alicante (entre la Marina Alta y El Comtat) está experimentando una transformación silenciosa pero profunda. Ciudadanos de Centroeuropa, especialmente de Países Bajos, están comprando viviendas a un ritmo sin precedentes. En 2025 formalizaron 3.708 compraventas, un 11,42% más que el año anterior, consolidándose como la nacionalidad que más viviendas adquiere. El negocio inmobiliario con extranjeros supuso 6.531 millones de euros, un nuevo récord histórico.

Detrás de estas cifras hay una realidad compleja: un territorio que se reconfigura al ritmo de intereses particulares, unas infraestructuras que no pueden sostener el crecimiento impuesto y una población local que ve cómo el lugar donde nació se convierte en un bien de lujo inalcanzable.

Para entenderlo, hay que partir de una constatación elemental: el euro no vale lo mismo en Ámsterdam que en Alicante. El coste de la vida en Países Bajos es mucho más alto. El precio medio de la vivienda comprada por extranjeros en Alicante fue de 218.574 €, frente a los 143.160 € de los compradores españoles. Los holandeses pueden pagar un 50% más que un comprador local. Esa diferencia no es casual: es el resultado directo de acumular ahorros en una economía con salarios más altos y

gastarlos en un mercado más barato. Para un jubilado holandés, comprar una casa en Alicante no es un lujo, es una decisión racional. Para un joven de la zona, comprar esa misma casa es imposible.

Este desequilibrio no es nuevo, pero se ha acelerado por dos factores: el cambio climático, que alarga los veranos y endurece los inviernos del norte, y las políticas fiscales de los países de origen.

2. El empujón fiscal.

Países Bajos, con una densidad de población de 526 habitantes por km², una de las más altas del mundo, ha impuesto restricciones a la compra de segundas residencias para frenar la escalada de precios en su mercado. Estas medidas, junto al aumento de impuestos a la inversión inmobiliaria, están desviando el capital hacia el extranjero. Es el llamado "efecto expulsión": cuando tu país te pone trabas para invertir, buscas otros mercados.

A ello se añade el *exit tax* o "impuesto de salida", un mecanismo por el cual la hacienda holandesa grava las plusvalías acumuladas durante la residencia, incluso si no se han vendido esos activos, calculándolas como si se hubieran vendido ficticiamente en el momento de la salida.

Aunque el pago no es inmediato (puede aplazarse hasta diez años), muchos contribuyentes optan por vender sus participaciones antes de emigrar, liquidar el impuesto y reinvertir el capital en España, donde el mercado inmobiliario ofrece precios más bajos y un mayor rendimiento.

En resumen, las políticas fiscales de esos países están empujando a sus ciudadanos hacia el sur. Y el sur, necesitado de inversión, los acoge sin preguntarse qué consecuencias tendrá a medio y largo plazo.

3. Gentrificación y venta del territorio.

El resultado de esta combinación es la gentrificación acelerada. Los nuevos residentes no solo compran viviendas, sino que elevan el precio de todo. Los alquileres suben, los comercios se adaptan a una clientela con

mayor poder adquisitivo y los servicios se encarecen. Quienes llevaban toda la vida en el territorio se ven empujados a irse por la lógica del mercado: quien más paga se queda y quien no puede pagar se va.

Este fenómeno, que antes se limitaba a las ciudades turísticas, se ha extendido a pueblos rurales que veían menguar su población. Ahora, esos pueblos más que duplican su población con la llegada de nuevos residentes que no comparten ni su historia ni sus necesidades.

Hay una paradoja cruel: quienes más se benefician de la venta masiva de suelo son los propietarios locales, que venden sus parcelas por cantidades que nunca imaginaron, mientras sus beneficios producen pérdidas irreparables para la comunidad.

El ejemplo paradigmático de esta lógica es la macrourbanización proyectada en el municipio de Planes, en la comarca de El Comtat.

4. La ecoaldea que no es lo que parece.

En las faldas del pantano de Beniarrés, que depende de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en un paisaje protegido de 10.000 hectáreas, un grupo de inversores noruegos ha puesto en marcha el proyecto "Modern Eco Village", que se presenta como una ecoaldea sostenible, aunque los datos cuentan otra historia.

El proyecto prevé construir 500 viviendas en un municipio de 697 habitantes. La población se multiplicaría por más de dos, sin que se haya previsto que los servicios crezcan en la misma proporción. Las viviendas tienen precios que oscilan entre 480.000 € y 1.260.000 €. Los promotores aseguran que cuentan con más de un centenar de interesados, mientras el alcalde apoya sin ambages el proyecto.

Los vecinos, que se han agrupados en la asociación "Salvem Planes, protegem el Comtat", denuncian que se trata de una actuación especulativa que borrará la identidad colectiva y colapsará el municipio. El consumo de agua es una de sus principales preocupaciones: "300 chalets con sus 300 piscinas, en un contexto de sequía permanente".

Así mismo, la oposición política ha cuestionado la viabilidad hídrica y la falta de garantías de suministro para un millar de nuevos residentes.

Pero el agua no es el único recurso al límite. La red eléctrica de la provincia de Alicante se encuentra en una situación crítica. La Confederación Empresarial de la Comunitat Valenciana ha advertido que la actual red "no cuenta con capacidad suficiente para dar respuesta al crecimiento". En solo dos meses se rechazaron peticiones de conexión por 132,5 MW, lo que bloquea una inversión de 130 millones de euros. En 2025 solo se aceptó el 12% de las peticiones. Los territorios más saturados, según la patronal, "experimentan un bloqueo absoluto que les impide crecer".

Si la red eléctrica ya está al límite y el agua es escasa, ¿cómo se va a sostener una urbanización de 500 viviendas con piscinas y climatización? La respuesta es que no es posible, pero el proyecto sigue adelante porque quienes lo impulsan no prevén pagar las consecuencias.

5. La complicidad política y urbanística.

¿Cómo es posible que un proyecto de esta envergadura, con estos impactos y carencias, haya recibido luz verde? La respuesta exige considerar varias vertientes.

La primera es económica. Los pequeños municipios del interior han visto menguar su población e ingresos. La llegada de un proyecto como éste supone un aumento de recaudación, un balón de oxígeno para unas arcas al borde del colapso. La tentación de decir "sí" es enorme y los costes a largo plazo son fáciles de ignorar.

La segunda es la complicidad entre administraciones. El alcalde apoya el proyecto, pero la oposición denuncia que el gobierno local no ha facilitado acceso a la documentación técnica, impidiendo conocer quién asumirá el coste de los servicios básicos. Esta falta de transparencia es un indicio de que algo no encaja.

La tercera es la más profunda y difícil de probar: existe una alianza tácita entre el poder político y el económico para convertir el territorio en una

mercancía. El promotor quiere construir y vender. El alcalde quiere inversión y crecimiento. Quienes pagarán el precio serán los vecinos que no tienen voz en la negociación.

6. El termómetro del cambio climático.

El cambio climático requiere una última consideración. El atractivo de la costa mediterránea no solo es económico, también es climático. Los europeos del norte huyen de inviernos fríos para buscar el sol del sur. Pero el cambio climático está alterando ese objetivo: los veranos son más calurosos, largos y extremos, y las olas de calor, antes excepcionales, se han vuelto habituales, por lo que algunos nuevos residentes empiezan a preguntarse si el paraíso que compraron será habitable en julio y agosto.

Como respuesta, entre los jubilados se ha generalizado un patrón estacional: viven en España en invierno y regresan al norte en verano. Pero aquellos que poseen un nuevo perfil: el de nómadas digitales que trabajan desde cualquier lugar, eligen España como residencia permanente. Estos pobladores estables, unido al envejecimiento de la población local y la falta de relevo generacional, están cambiando el tejido social de estos municipios.

7. El coste humano de una vida mejor para otros.

Hay un aspecto que rara vez se menciona: el coste humano del proceso. Los holandeses que compran en Alicante buscan una vida mejor. No es difícil comprenderlos: más sol, mejor clima, menos estrés y más espacio. No son malvados ni colonizadores, son personas que toman decisiones racionales en un sistema que les ofrece oportunidades.

El problema es el sistema que les permite cambiar de residencia sin considerar las consecuencias para quienes ya estaban. Su "vida mejor" se construye, en parte, sobre la degradación de la de los demás. Cuando los precios suben, los servicios se encarecen y los recursos escasean, quienes sufren son los que ya estaban: los jóvenes que no pueden emanciparse, las familias que no pueden permitirse una vivienda digna y los ancianos que ven cómo su pueblo se transforma en un lugar extraño.

8. El territorio como recurso exprimible y posibles soluciones.

El fenómeno que describimos no es un accidente, es el resultado previsible de un sistema que trata los territorios como recursos exprimibles, como yacimientos de los que extraer valor hasta el agotamiento, resultado de una complicidad política y urbanística que antepone los intereses de promotores y arcas municipales a la sostenibilidad social y ambiental.

¿Qué podemos hacer?

Algunas de iniciativas que podrían ayudar a encontrar un equilibrio son:

Medidas fiscales y regulatorias.

- Aumentar la carga fiscal a compradores extranjeros no residentes, mediante recargos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o impuestos específicos para viviendas desocupadas.
- Regular las viviendas de uso turístico, limitando su número, exigiendo licencias y equiparando su régimen fiscal al de los hoteles.
- Eliminar incentivos fiscales a la inversión especulativa, como las Golden Visas y los beneficios a los fondos inmobiliarios (Socimis).

Planificación territorial y vivienda.

- Exigir estudios de capacidad de carga antes de aprobar cualquier desarrollo urbanístico.
- Incrementar la oferta de vivienda protegida, reservada para residentes empadronados.
- Reforzar la participación ciudadana y la transparencia en la planificación urbanística.

Cooperación interadministrativa.

- Coordinar políticas de vivienda entre gobierno central, autonomías y ayuntamientos.
- Abordar los desequilibrios fiscales a escala europea para armonizar las políticas que impulsan la migración de capitales.

9. El precio de no hacer nada.

Todas estas medidas son posibles, pero no son fáciles ni sencillas. Exigen voluntad política, recursos y conciencia colectiva.

La gentrificación no es un fenómeno natural, es el resultado de malas decisiones y el precio de no hacer nada es la pérdida de los territorios, la expulsión de quienes los han habitado durante generaciones y su transformación en escenarios para el disfrute de unos pocos.

El territorio que habitamos no debe convertirse en una mercancía porque es el lugar donde nacimos, vivimos, trabajamos y criamos a nuestros hijos. No puede ser tratado como un recurso exprimible sin que, en el proceso, se atente contra nuestra propia vida.