

# La España que se vacía.

## Despoblación, abandono e intereses.

### 1. El mapa que se apaga.

Hay una España que se apaga. No es una metáfora. Es un proceso demográfico, económico y social que avanza desde hace décadas y que, lejos de detenerse, se acelera. Mientras las grandes ciudades y las zonas costeras concentran población, riqueza e infraestructuras, el interior se vacía. Los pueblos pierden habitantes, los servicios se cierran, las escuelas se vacían y los médicos dejan de pasar consulta. Y cuanto más se vacían, más difícil es revertir la situación. Es un círculo vicioso que condena a la desaparición a cientos de municipios.

La despoblación no es un fenómeno nuevo. Viene de lejos, de los años cincuenta y sesenta, cuando millones de campesinos abandonaron el campo para buscar trabajo en las ciudades industriales. Pero lo que entonces fue un éxodo masivo en busca de una vida mejor, hoy se ha convertido en una hemorragia silenciosa que amenaza la viabilidad de amplias regiones.

La diferencia es que ahora no hay a dónde ir. Las ciudades están saturadas, la vivienda es inalcanzable y el empleo precario. Y el campo, que podría ser una alternativa, sigue abandonado a su suerte.

Este ensayo no es una crónica nostálgica de la España rural. Es un análisis crítico de un fenómeno que tiene causas concretas, responsables identificables y beneficiarios claros. La despoblación no es un accidente de la historia ni un destino inevitable. Es el resultado de decisiones políticas, un marco legislativo y unos intereses económicos que han priorizado la concentración sobre la cohesión territorial.

Y en ese abandono hay ganadores y perdedores. El lector tiene derecho a saber quiénes son unos y otros, y a través de qué mecanismos se ha producido el expolio.

## **2. La geografía del vacío.**

Los datos son elocuentes. En 2025, el saldo vegetativo en España fue negativo en 122.167 personas (446.982 muertes frente a 321.164 nacimientos). Es decir, mueren muchas más personas de las que nacen. En 15 de las 17 comunidades autónomas, el crecimiento natural fue negativo. Sin la inmigración, la población española estaría en retroceso.

La despoblación no se distribuye de forma homogénea. Afecta principalmente al interior peninsular: Castilla y León, Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura y Galicia interior. Pero también a zonas de la Comunidad Valenciana.

Uno de cada cuatro municipios valencianos pierde población de manera constante y 163 municipios están en riesgo de despoblación, la mayoría en las comarcas del interior o en áreas de montaña mediterránea. En Castellón, 178 de los 542 municipios tienen menos de 300 habitantes. En los municipios en riesgo de despoblación, por cada 100 jóvenes hay 185 mayores de 65 años.

La falta de servicios es uno de los factores que más agrava el problema. En España, 1.417 municipios se quedarán sin parada de autobús con el nuevo mapa concesional, lo que dejará aislados a miles de ciudadanos.

En los municipios despoblados de la Comunidad Valenciana, un residente tarda 18 minutos más en llegar a un hospital que el resto de los valencianos y su renta media es 2.700 euros menos al año. El médico no pasa consulta porque hay pocos pacientes, la escuela cierra porque no hay niños, la sucursal bancaria desaparece porque no hay negocio y, sin servicios, nadie quiere vivir allí.

## **3. Los ganadores y los perdedores.**

Detrás de cada pueblo que se vacía hay una historia de abandono. Pero también hay intereses que se benefician de ese abandono. La despoblación no es un fenómeno neutral, tiene ganadores y perdedores. Y los mecanismos que la producen no son accidentales.

### **Los ganadores.**

Las **grandes ciudades** concentran la inversión, servicios y oportunidades. Cuanto más se vacía el interior, más crecen las áreas metropolitanas, que absorben la población, el talento y los recursos. Las ciudades ganan peso político y económico, mientras el medio rural pierde capacidad de influencia.

Los **fondos de inversión** compran vivienda barata en el medio rural para especular. Aprovechan el abandono para adquirir propiedades a precios de saldo, que luego revalorizan o utilizan como activos financieros. La despoblación es, para ellos, una oportunidad de negocio.

Las **empresas de servicios** que se vuelcan en la población concentrada porque es más rentables. Cuanta más gente vive en un mismo lugar, más rentable resulta llevarles agua, electricidad, internet, comida o cualquier tipo de servicio. El medio rural, disperso y envejecido, es menos rentable y lo que no es rentable, se abandona.

Los **propietarios de segundas residencias** ven revalorizar su patrimonio. La compra de vivienda en zonas rurales y costeras por parte de ciudadanos extranjeros y urbanos ha disparado los precios y expulsando a los locales del mercado. La despoblación no impide que algunos se enriquezcan con la venta de lo que otros no pueden mantener.

Los **políticos** que gestionan la concentración sin rendir cuentas. La despoblación no les cuesta votos, porque los despoblados votan menos y tienen menos peso electoral. Pueden ignorar el problema sin consecuencias electorales.

### **Los perdedores.**

Los **habitantes del medio rural**, que ven cómo se cierran los servicios, se degrada el territorio, se pierde la comunidad y se les niega el derecho a una vida digna en el lugar donde nacieron.

Los **jóvenes**, que no pueden emanciparse porque no hay trabajo ni vivienda asequible. Los que se quedan lo hacen en condiciones precarias. Los que se van rara vez vuelven.

Las **personas mayores**, que se quedan solas, sin atención médica cercana, transporte ni compañía. Son las víctimas silenciosas de un modelo que las abandona.

Las **comunidades**, que pierden su tejido social, cultura y patrimonio. Cuando un pueblo desaparece, desaparece también una forma de vida, una memoria colectiva, una manera de estar en el mundo.

#### **Los mecanismos.**

La concentración de servicios, la desregulación del suelo y la especulación inmobiliaria, la falta de inversión pública, la reforma de la PAC que beneficia a los grandes, la ley de extranjería que permite la compra de vivienda a no residentes y la ausencia de políticas de relevo generacional, todo ese entramado de decisiones, en lugar de proteger el territorio, lo abandona a su suerte.

#### **4. Los mecanismos legislativos y jurídicos del abandono.**

La despoblación no es el resultado de la casualidad. Es el resultado de un marco legislativo y jurídico cuyo diseño conviene analizar.

**La Ley de Suelo.** La legislación urbanística ha favorecido la especulación y la concentración. La permisividad en la recalificación de terrenos ha hecho posible que se construya sin límite en las zonas costeras y metropolitanas, mientras el interior se abandona. No hay incentivos para rehabilitar vivienda vacía ni para frenar la compra especulativa.

**La Ley de Montes.** La falta de gestión forestal es una de las causas de los grandes incendios. La ley no garantiza la limpieza de los montes ni la prevención. Los propietarios privados, a menudo desconocidos o desinteresados, no gestionan sus terrenos. Y la administración no tiene recursos para hacerlo. El resultado es un polvorín que arde cada verano.

**La Política Agraria Común (PAC).** La PAC subvenciona a los grandes propietarios y abandona a los pequeños. El 81% de los fondos se reparten entre las grandes explotaciones, apenas el 1,1% de los beneficiarios. Los pequeños agricultores, casi la mitad de los beneficiarios, reciben el 5,8% de los fondos. La PAC perpetúa el modelo intensivo y expulsa a los pequeños productores, que son los que mantienen vivo el territorio.

**La Ley de Vivienda.** No ha frenado la especulación ni ha garantizado el acceso a la vivienda. En el medio rural, es más barata, pero no hay trabajo. En las ciudades, hay trabajo, pero la vivienda es inalcanzable. La ley no aborda esta paradoja ni ofrece soluciones para el medio rural.

**La Ley de Extranjería.** La legislación permite la compra de vivienda a no residentes sin apenas restricciones. Los compradores extranjeros, con mayor poder adquisitivo, expulsan a los locales del mercado. La ley no distingue entre primera y segunda residencia, ni grava la vivienda vacía. El resultado es que el territorio se convierte en un mercado global.

**La Ley de Dependencia.** La ley reconoce el derecho a la atención de las personas en situación de dependencia, pero su financiación es insuficiente y su aplicación es desigual. En el medio rural, los servicios de dependencia son escasos o inexistentes. Las familias y sobre todo las mujeres siguen asumiendo el cuidado sin apoyo.

**La legislación de cohesión territorial.** España no cuenta con una ley de cohesión territorial que garantice la igualdad de servicios en todo el territorio. La Constitución reconoce el derecho a la igualdad, pero en la práctica los servicios dependen de donde vivas. No hay un marco legal que obligue a garantizar la equidad territorial.

## **5. La falta de servicios y la economía del abandono.**

La falta de servicios es la causa más visible y citada. Sin médico, escuela, transporte público e internet de calidad, la vida en el medio rural se vuelve inviable. Los servicios se cierran porque hay poca población y la que hay se marcha porque no hay servicios. Es un círculo vicioso que se retroalimenta.

El cierre de escuelas es uno de los golpes más duros. Cuando una escuela cierra, las familias con niños se marchan. Y cuando se marchan, la escuela no vuelve a abrir. En España, cientos de escuelas rurales han cerrado en las últimas décadas. En la Comunidad Valenciana, muchas comarcas del interior han visto desaparecer sus escuelas unitarias. Los niños que quedan tienen que desplazarse a diario a otro municipio, lo que añade tiempo, coste y dificultad a la vida cotidiana.

Los consultorios médicos también se cierran. En muchos pueblos, el médico solo pasa consulta unos días a la semana o hay que desplazarse a la capital comarcal. Para una persona mayor, sin coche y sin transporte público, ir al médico puede ser una odisea. La telemedicina podría ayudar, pero requiere conectividad y habilidades que no suelen existir.

El transporte público es otro servicio en retroceso. El nuevo mapa concesional dejará sin parada de autobús a 1.417 municipios. En el medio rural, no tener transporte público significa no poder ir al médico, a comprar, a la escuela, ni a trabajar. Es la condena al aislamiento.

La conectividad digital es también insuficiente. Aunque la cobertura de banda ancha ha mejorado, muchas zonas rurales siguen teniendo conexiones lentas o inexistentes. Sin internet de calidad, no hay teletrabajo, no hay formación online, ni acceso a servicios digitales. La brecha digital es también una brecha territorial.

La economía del abandono se manifiesta en todos estos frentes. No se invierte en servicios porque no hay población y no hay población porque no hay servicios. Es un círculo que solo se rompe con inversión pública sostenida, voluntad política y una visión de territorio que no sea la del beneficio a corto plazo.

## **6. La crisis del sector primario y la pérdida de la soberanía alimentaria.**

La agricultura y la ganadería han sido durante siglos la base económica del medio rural. Hoy están en crisis. Los precios que reciben los productores no cubren los costes de producción.

La competencia desleal de terceros países, la falta de relevo generacional y la despoblación misma han convertido el campo en una actividad cada vez menos rentable. Sin actividad económica, no hay empleo y sin empleo, no hay futuro.

El modelo agrario que se ha impuesto en las últimas décadas es el de la agricultura intensiva, orientada a la exportación, con grandes explotaciones y mano de obra barata. Un modelo que genera beneficios para unos pocos, pero destruye el territorio, agota los acuíferos, contamina los suelos y expulsa a los pequeños agricultores. Las macrogranjas, que se han multiplicado en España, son el símbolo más visible de este modelo. Generan residuos, contaminan el agua y el aire, y no fijan población porque emplean a pocos trabajadores.

La Política Agraria Común (PAC) ha sido cómplice de este modelo. Al subvencionar a los grandes propietarios y abandonar a los pequeños, ha acelerado la concentración de la tierra y la desaparición de las explotaciones familiares. Los pequeños agricultores, que son los que mantienen vivo el territorio, no pueden competir. Y sin ellos, el campo se vacía.

La pérdida de soberanía alimentaria es otra consecuencia de este modelo. España importa cada vez más alimentos, mientras abandona su producción local. Depende de terceros países para alimentar a su población, lo que la hace vulnerable a las crisis globales. La despoblación del medio rural es también una pérdida de capacidad estratégica para producir alimentos.

## **7. La vivienda, el coste de la vida y la paradoja del interior.**

La vivienda es uno de los factores que más influye en la despoblación. En el medio rural, la vivienda es más barata, pero no hay trabajo. En las ciudades, hay trabajo, pero la vivienda es inalcanzable. Los jóvenes no pueden emanciparse ni en el campo ni en la ciudad. Están atrapados en una paradoja que les expulsa de todos los lugares.

España tiene 3,8 millones de viviendas vacías, según la Fundación Foessa, de las que 1,1 millones están en ciudades de más de 50.000 habitantes. El 14,4% del parque inmobiliario nacional está vacío. Al mismo tiempo, millones de personas no pueden acceder a una vivienda digna. Es la paradoja de un país con viviendas vacías y personas sin vivienda.

En el medio rural, la vivienda vacía es aún más abundante. Muchas casas están en ruinas o sin rehabilitar, porque sus propietarios no tienen recursos o no les interesa. Otras están en manos de fondos de inversión que las compran para especular, sin ponerlas en el mercado. La ley no obliga a los propietarios a alquilarlas ni las grava por tenerlas vacías.

El encarecimiento de la vida también afecta al medio rural. La inflación, la subida de los precios de la energía y alimentos, y el coste del transporte encarecen más y más la vida en el campo, sobre todo para quienes se desplazan a diario a la ciudad para trabajar. La paradoja es que el medio rural, que debería ser más asequible, se está encareciendo también.

La falta de trabajo es el factor decisivo. Sin empleo, no hay forma de pagar la vivienda, ni de construir un proyecto de vida. El medio rural necesita actividad económica, no solo vivienda barata. Y esa actividad no llega porque no hay inversión, ni infraestructuras, ni servicios. El círculo vicioso se cierra una vez más.

## **8. La colonización del territorio y el turismo residencial.**

En los últimos años, ciudadanos de otros países, especialmente del centro y norte de Europa, han comprado viviendas en zonas rurales y costeras de España, atraídos por el clima, los precios más bajos y la calidad de vida.

Los residentes nacidos en el extranjero representan casi el 20% de la población total de España, pero solo el 8,9% habita en zonas rurales. Aunque en teoría esto podría contribuir a su revitalización, en la práctica, muchas de estas compras son de segundas residencias, lo que no genera actividad económica estable ni fija población.

El turismo residencial es una forma de ocupación sin comunidad. Los compradores extranjeros pasan unos meses al año en sus casas, pero no se integran en la vida local, no consumen en los comercios del pueblo, ni escolarizan a sus hijos en la escuela local. Su presencia eleva los precios de la vivienda y expulsa a los locales sin crear tejido social.

En la Comunidad Valenciana, este fenómeno es especialmente visible. En municipios como Planes, un municipio de 697 habitantes de la comarca de El Comtat, se ha proyectado una macrouurbanización de 500 viviendas para compradores extranjeros. Los vecinos se han organizado para denunciar el proyecto, que consideran especulativo y destructivo. No es un caso aislado. En toda la Comunidad Valenciana, la compra de vivienda por extranjeros ha disparado los precios y ha expulsado a los jóvenes del mercado.

La ley no distingue entre primera y segunda residencia, ni grava la vivienda vacía. Los compradores extranjeros, con mayor poder adquisitivo, compiten con los locales en condiciones desiguales. El resultado es que el territorio deja de ser un lugar para vivir y se convierte en un mercado global.

## **9. La degradación del territorio y los incendios.**

El abandono del medio rural tiene una consecuencia dramática. La degradación del territorio y el aumento de los grandes incendios forestales. La falta de gestión forestal, el abandono de la agricultura tradicional y la acumulación de matorral convierten el paisaje en un polvorín.

Un estudio que analizó la evolución demográfica y los incendios en más de 4.400 municipios españoles concluyó que casi 9 de cada 10 localidades afectadas por incendios sufren despoblación. Los municipios afectados perdieron de media un 8,61% de su población entre 2011 y 2023, y el 29,35% de sus habitantes tenía más de 65 años. La despoblación es un factor de riesgo de incendios y los incendios, a su vez, agravan la despoblación.

El incendio de la Serra d'Espadà en 2026, que arrasó miles de hectáreas en la provincia de Castellón, es un ejemplo de esta dinámica. La falta de gestión forestal, el abandono del territorio y las condiciones climáticas extremas convirtieron un fuego en una catástrofe. Los pueblos afectados, que ya estaban en riesgo de despoblación, vieron cómo su entorno se convertía en ceniza. Y sin entorno, el retorno se vuelve aún más difícil.

El fuego no solo destruye el paisaje, destruye también la posibilidad de habitar el territorio. Cuando un pueblo pierde su entorno, se ve afectado su atractivo, economía e identidad.

Los jóvenes no vuelven a un lugar sin futuro. Las personas mayores se quedan, pero sin relevo generacional. Y así, el incendio se convierte en el golpe de gracia para comunidades que ya estaban en la cuerda floja.

La prevención de incendios es, por tanto, una política de despoblación. Gestionar el monte, recuperar la agricultura tradicional, crear empleo verde en el medio rural, todo eso contribuye a fijar población y a proteger el territorio. Pero como se ha mencionado, hace falta inversión, voluntad política y una visión a largo plazo que no parece existir.

## **10. ¿Qué se está haciendo?**

El Gobierno central ha presentado un plan con 60 medidas y hasta 1.000 millones de euros para combatir la despoblación. Entre las medidas anunciadas se incluyen 20 millones de euros para impulsar soluciones innovadoras de transporte sostenible en zonas rurales y 80 millones para emprendimiento y creación de empleo. También se ha creado un observatorio estatal contra la despoblación.

La Generalitat Valenciana ha aprobado un plan contra la despoblación que incluye ayudas para municipios en riesgo. Sin embargo, la realidad es tozuda y el proceso de despoblación continúa. Las políticas de lucha contra la despoblación no han logrado revertir la tendencia. La brecha entre el discurso y la acción sigue siendo enorme.

Las medidas más eficaces son las que combinan incentivos fiscales, acceso a la vivienda, servicios públicos de calidad y oportunidades de empleo. Pero para que funcionen, deben ser sostenidas en el tiempo y coordinadas entre administraciones.

La despoblación no se resuelve con medidas puntuales, requiere un proyecto de país que ponga el territorio en el centro de las políticas públicas.

El problema es que las políticas contra la despoblación suelen ser asistencialistas y cortoplacistas. Se subvenciona la vivienda, se dan ayudas a los emprendedores y se crean mesas de trabajo, pero no se aborda la raíz del problema: la falta de servicios e inversión productiva, el abandono del sector primario y la especulación inmobiliaria. Sin un cambio estructural, las medidas paliativas no bastan.

## **11. Conclusiones y propuestas. Repoblar con dignidad.**

La despoblación es el síntoma más visible de una España de dos velocidades. Una que crece y concentra inversión y oportunidades. Y otra que se apaga, pierde población, servicios y esperanza. Es la España de los que se quedan, resisten y se niegan a que su pueblo desaparezca. Pero también es la España de los que se van, de los que no tienen otra opción, de los que buscan un futuro que su tierra les niega.

El problema no es solo económico, es también de justicia territorial. Todos los ciudadanos, vivan donde vivan, tienen derecho teórico a servicios públicos de calidad, infraestructuras adecuadas, oportunidades de empleo y una vida digna.

La despoblación no es un destino inevitable, es el resultado de decisiones políticas que han priorizado la concentración sobre la cohesión, el beneficio sobre la equidad y el corto plazo sobre el largo plazo.

Se han propuesto y detallado muchas soluciones, pero todas requieren voluntad política, inversión sostenida y una visión de país que no deje a nadie atrás.

Estas son algunas de ellas:

- A. Reforma fiscal para el medio rural.** Incentivos fiscales para quienes se establezcan en municipios en riesgo de despoblación. Gravamen a las viviendas vacías y a las segundas residencias. Deducciones para la rehabilitación de vivienda rural. Impuesto a las transacciones especulativas.
- B. Inversión en servicios públicos.** Garantizar sanidad, educación, transporte y conectividad en el medio rural. Escuelas rurales con recursos suficientes. Consultorios médicos con atención regular. Transporte público a demanda. Banda ancha de calidad. Servicios sociales para mayores y dependientes.
- C. Política agraria y soberanía alimentaria.** Reforma de la PAC para apoyar a los pequeños productores. Precios justos para los agricultores. Fomento de la agricultura ecológica y regenerativa. Relevo generacional con ayudas a los jóvenes que quieran instalarse en el campo. Recuperación de la agricultura tradicional como herramienta de prevención de incendios.
- D. Ley de vivienda rural.** Regular el alquiler turístico en el medio rural. Limitar la compra por no residentes. Movilizar la vivienda vacía con incentivos y sanciones. Promover la vivienda cooperativa en cesión de uso. Garantizar el acceso a la vivienda para los jóvenes.
- E. Gestión forestal y prevención de incendios.** Inversión en la limpieza de montes. Recuperación de la agricultura y la ganadería tradicional. Planes de restauración de zonas incendiadas. Creación de empleo verde en el medio rural. Coordinación entre administraciones para la prevención.
- F. Gobernanza y participación ciudadana.** Coordinación entre administraciones (central, autonómica y local). Participación de los habitantes del medio rural en las decisiones que les afectan. Planificación a largo plazo con objetivos medibles. Evaluación periódica de las políticas contra la despoblación.
- G. Un proyecto de país para el territorio.** Recuperar la idea de cohesión territorial. Garantizar la igualdad de derechos en todo el territorio. Poner el territorio en el centro de las políticas públicas. Apostar por un modelo de desarrollo sostenible, no especulativo.