



La falta de luz eleva los precios y retrasa ya la entrega de miles de viviendas nuevas

El bloqueo eléctrico genera sobrecostes que en parte repercuten en el bolsillo del comprador

El nuevo barrio de Los Berrocales, ubicado en Madrid, ya cuenta con promociones afectadas

Alba Brualla MADRID.

La falta de potencia eléctrica se ha convertido en uno de los nuevos cuellos de botella para el sector promotor y amenaza con añadir más presión al precio de la vivienda. El problema, que hasta ahora se concentraba principalmente en las fases de desarrollo del suelo, empieza a alcanzar a promociones que ya están en construcción y que corren el riesgo de terminar las obras antes de disponer del suministro necesario para entregar las casas.

Fuentes del sector inmobiliario consultadas por *elEconomista.es* advierten de que el atasco tendrá también consecuencias sobre los costes. Cada mes de retraso obliga a los promotores a mantener durante más tiempo la financiación de los proyectos, prolonga contratos y puede generar sobrecostes de construcción y de gestión. Parte de esa factura terminará trasladándose al

Unas 80.000 viviendas de los nuevos desarrollos no tienen asegurado el suministro

precio de las futuras promociones, en un mercado que ya arrastra un fuerte desequilibrio entre la oferta y la demanda.

El problema adquiere especial relevancia en los grandes desarrollos de Madrid, llamados precisamente a concentrar buena parte de la nueva oferta residencial de la capital durante los próximos años. En el sureste, responsables de estos ámbitos han advertido de que alrededor de 80.000 viviendas no tienen garantizado actualmente el suministro eléctrico, mientras la capacidad disponible de la red se encuentra muy por debajo de las necesidades asociadas a los nuevos barrios como Los Berrocales, Los Cerros, Valdecarros o Los Ahijones.

La propia Comunidad de Madrid ha advertido de problemas de planificación eléctrica para las 116.000 viviendas previstas en estos desarrollos, aunque esa cifra se refiere a su disputa sobre la planificación de la red de transporte hasta 2030 y no equivale a viviendas actualmente bloqueadas.

Los Berrocales ya ofrece una muestra de lo que puede ocurrir



Promoción Albali 1, de Ibosa, en los Berrocales. [EE](#)

cuando los tiempos de la construcción avanzan más rápido que los de la red eléctrica. El ámbito tiene previstas más de 22.000 viviendas y es uno de los desarrollos del sureste donde más ha avanzado la edificación, con obras ya en marcha para más de 2.100 casas.

Primeros afectados

Una de esas promociones ha llegado ya al punto crítico. Ibosa prevé terminar en marzo de 2027 un residencial de 168 viviendas protegidas

que, con los plazos actuales, no dispondrá entonces del suministro definitivo necesario para poder entregarlas. Se trata de Residencial Albali I, una promoción de Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB) desarrollada en régimen de cooperativa. Las obras comenzaron en mayo de 2025 y la tramitación de la acometida eléctrica arrancó apenas seis semanas después, el 9 de julio. Quince meses después, la gestora continúa sin disponer de la Carta de Condiciones Técnico-Económicas (CCTE)

de UFD, distribuidora del grupo Naturgy, que permite iniciar los trabajos necesarios para llevar el suministro hasta las viviendas.

El problema es que conseguir esas condiciones no supone disponer inmediatamente de electricidad. Es solo el punto de partida de un proceso que incluye la ejecución de las instalaciones, su certificación y la posterior energización de los centros de transformación. Ibosa cifra en alrededor de un año el plazo necesario para completar todos estos

pasos y Gemma Escalada, directora de Promociones de Ibosa, explica que habitualmente puede alcanzar entre 12 y 14 meses. El calendario, por tanto, ya no cuadra. “Aunque mañana nos diesen las condiciones técnico-económicas, no tendremos luz cuando la obra haya acabado y por tanto no se podrán entregar las viviendas”, explica Escalada.

La compañía calcula que, incluso si recibiese inmediatamente la documentación pendiente, la conexión difícilmente llegaría antes de septiembre de 2027, seis meses después de finalizar la construcción.

La situación amenaza además con repetirse. Ibosa tiene otras dos promociones en Los Berrocales cuyos expedientes eléctricos están encontrando dificultades similares pese a estar gestionados por equipos, constructoras y empresas instaladoras diferentes. En estos casos todavía existe margen para evitar que el problema afecte a las entregas, pero la

El proyecto Albali1, en régimen de cooperativa y de VPO, terminará las obras y no tendrá luz

gestora calcula que podrían alcanzar el punto crítico dentro de tres o cuatro meses si no avanzan las tramitaciones.

Quince meses de trámites

A la tramitación se suma un segundo problema, esta vez relacionado directamente con la potencia disponible. La contemplada originalmente para la parcela asciende a 1.214 kW, mientras que el cálculo realizado para las 168 viviendas conforme a las actuales exigencias alcanza 1.606,49 kW. La diferencia roza los 400 kW.

Los proyectos de urbanización de estos grandes desarrollos fueron diseñados años atrás con unas necesidades energéticas diferentes. La progresiva electrificación de las viviendas y nuevas exigencias, entre ellas las relacionadas con la infraestructura para recargar vehículos eléctricos, han elevado la demanda. “Esto se adjudicó hace 20 años”, señala Escalada. Ibosa asegura que UFD ha comunicado en otros expe-

[Pasa a la página siguiente >>>](#)

El Economista

Fecha: [viernes, 18 de septiembre de 2026](#)
Fecha Publicación: [viernes, 18 de septiembre de 2026](#)
Página: [5](#), [6](#)
Nº documentos: [2](#)



Recorte en **color** % de ocupación: **98.05** Valor: **16669,76€** Periodicidad: **Diaria** Tirada: **11.304** Audiencia: **33.019** Difusión: **6.131**

>>> Viene de la página anterior

dientes que únicamente suministra-
rá la potencia prevista en el proyec-
to de urbanización. La gestora sos-
tiene que reducir la petición de Al-
bali I hasta los 1.214 kW reservados
para la parcela no es una alternati-
va, porque esa cantidad quedaría
por debajo de las necesidades cal-
culadas para cumplir las exigencias
del proyecto.

Las dos promociones forman par-
te de la misma cooperativa y sus ex-
pedientes se presentaron con ape-
nas una semana de diferencia, con
la misma ingeniería y documenta-
ción e instalaciones equivalentes.
Sin embargo, su recorrido ha sido
muy distinto.

Albali II obtuvo la conformidad
de la documentación en julio de
2025 y posteriormente consiguió
capacidad de acceso por la totalidad
solicitada, pese a que la potencia re-
querida era incluso superior a la de
Albali I.

El bloqueo tiene además conse-
cuencias económicas que van más
allá de retrasar las entregas. Si las
viviendas no pueden escriturarse
será necesario prolongar la finan-
ciación de la promoción, con el con-
siguiente coste de intereses. La cons-

Si las viviendas no
pueden escriturarse
se debe prolongar
la financiación, lo
que sube los costes

tructora tampoco podría cerrar de-
terminados trabajos ni certificar
instalaciones que necesitan sumi-
nistro eléctrico, como los ascenso-
res, lo que podría generar nuevos
sobrecostes.

En Albali I esa factura tiene una
particularidad y es que no hay de-
trás un promotor tradicional, sino
una cooperativa formada por com-
pradores de vivienda protegida. Los
primeros socios comenzaron a rea-
lizar aportaciones en febrero de 2022
y llevan más de cuatro años espe-
rando sus casas. “Somos gente que
estamos poniendo nuestro dinero
para nuestras viviendas”, explica
Andrea Blandín, presidenta del Con-
sejo Rector y cooperativista. Entre
los compradores hay personas que
continúan viviendo de alquiler o en
casa de sus padres a la espera de in-
dependizarse. Algunos socios, ase-
gura, ya han abandonado el proyec-
to durante estos años porque sus
circunstancias no les permitían se-
guir esperando.

Ahora las obras continúan avan-
zando mientras la tramitación eléc-
trica sigue parada. El riesgo que du-
rante meses había sido una posibi-
lidad ha entrado ya en el calenda-
rio de la promoción. Las 168
viviendas estarán terminadas en
marzo sin que sus propietarios pue-
dan recibir las llaves.