

El verdadero problema de la vivienda no es sólo su precio, sino la imposibilidad de conectarla a la red eléctrica

- Nunca en la reciente historia de España los promotores de vivienda se han encontrado con el rechazo a su proyecto al no tener capacidad el nudo de la red eléctrica más cercano de donde quieren construir las casas.



Imagen creada con IA

<https://elperiodicodelaenergia.com/el-verdadero-problema-de-la-vivienda-no-es-solo-su-precio-sino-la-imposi...>

Ramón Roca

Martes, 17 febrero 2026

Nunca en la reciente historia de España los promotores de vivienda se han encontrado con el rechazo a su proyecto al no tener capacidad el nudo de la red eléctrica más cercano de donde quieren construir las casas

Llevamos meses si no años escuchando que el principal problema para los españoles es la vivienda. Según el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), este problema no para de incrementarse. En el último barómetro del pasado mes de enero, **para el 42,6% de los encuestados, el principal problema en España es la vivienda**.

Este dato es el de mayor preocupación de los últimos años y es que la escasez de viviendas y sus precios desorbitados por esta causa tanto de venta como de alquiler, hacen que en estos momentos el mercado inmobiliario esté inmóvil en cuanto a nueva construcción. Pelotazos inmobiliarios los sigue habiendo. Pero es necesaria nueva construcción.

Hasta ahora ningún político ha sido capaz de resolver el problema. Este lunes el presidente del Gobierno lo ha intentado de nuevo prometiendo otras 15.000 viviendas anuales.

Pedro Sánchez ha anunciado este lunes que el nuevo fondo soberano 'España Crece' movilizará hasta

23.000 millones de euros en fondos públicos y privados para dinamizar la oferta de la vivienda y cerrar el déficit habitacional, **financiando la construcción de 15.000 viviendas al año** .

Se pueden establecer objetivos, pero el problema no es tanto de dinero.

No hay capacidad

Lo que muchos desconocen es que el verdadero problema está más allá de poder poner unos cimientos fuertes o elevar grandes residencias para familias españolas. **El problema que tienen los promotores de vivienda es que no tienen dónde conectarse y obtener el suministro eléctrico** para hacer la obra y dar luz a los hogares.

Llevan años los promotores de vivienda escuchando algo que no les había sucedido nunca. **"Lo sentimos, pero por cuestiones de capacidad, el nudo de la red dónde quiere conectarse está ya ocupado"** .

Lo primero que hace un promotor es enterarse de qué eléctrica es la encargada de la distribución de la energía. Y le pregunta si en esta localidad o barrio hay algo de capacidad en un nudo u otro de la red para poder conectarse y obtener suministro eléctrico. Pero de unos años a hoy, el problema es que se están encontrando casi siempre con la misma respuesta, "no hay capacidad".

Según ASPRIMA, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, en 2024, **el sector urbanístico solicitó 6,7 GW de acceso a la red, de los cuales aproximadamente la mitad no pudieron ser atendidos por falta de capacidad** disponible o por el desistimiento de los promotores ante la falta de certidumbre.

Pero eso tampoco es el único problema, el que lo consigue lo hace a un costo mayor (más distancia) y eso acaba repercutiéndose en los precios finales de la vivienda.

Red atascada

Tal y como contó este diario en exclusiva, se niegan nueve de cada 10 peticiones para conectar nueva demanda en la red de distribución. Está colapsada. Las peticiones para conectarse a la red se han multiplicado por 10 en los últimos 3 años. Sin embargo, conforme datos publicados por Aeléc que agrupan todas las distribuidoras del país, en 2024, **sólo se pudo atender un 10% de las solicitudes por falta de capacidad: de 67 GW de solicitudes en la red de distribución, sólo se pudieron atender 6 GW.**

Ese mismo, días las grandes distribuidoras confirmaron dicho atasco y publicaron sus mapas de capacidad. El dato era abrumador. Los **primeros resultados recopilados por los asociados de aeléc y UFD mostraron que un porcentaje significativo de nudos ya está saturado (83,4%), lo que impide conectar nueva demanda en esos nudos.**

En cuanto se conoció dónde había algo de espacio, se tardaron pocas horas en alcanzar el 100%. Ya nadie puede pedir nada a la red de distribución.

Mapas de Red Eléctrica

En cuanto a la red de transporte, este viernes Red Eléctrica tiene que dar a conocer su situación, de la red de transporte y no creo que sea buena salvo que tenga u ofrezca datos muy distintos. Ya a la CNMC le pidió retrasarse hasta mayo porque no había alcanzado un acuerdo con las distribuidoras por la cantidad de capacidad disponible en tres de cada cuatro nudos. Así que habrá que esperar unos días para saber la situación de la red de 400 y 220kV.

Pero, ¿este atasco por qué sucede? Hecha la ley, hecha la trampa. Toda la demanda compite por todos los espacios. No se diferencia ni por uso de esa energía (industria, centro de datos, residencial, hidrógeno, etc) algo que el Gobierno intentó aprobar en el RD 7/2025 y que finalmente se quedó sin aprobar el pasado mes de julio.

Al ir todos a todo se convierte en una carrera y el primero que llama y solicita una capacidad se la queda. Paga por ello y se le mantiene por unos cinco años tiempo en el que tiene que ir avanzando en su proyectos con distintos hitos ya sean medioambientales o autorizaciones para su construcción.

El caso es que este sistema, algo perverso, generó una burbuja en la generación eléctrica renovable y ahora ha hecho lo mismo con la red, además de que en los últimos años no se han llevado a cabo suficientes inversiones en la red, digamos que no se ha hecho mucho caso a la red, se ha puesto el foco sólo en poner renovables. Faltan más y mejores redes.

La nueva Planificación Eléctrica a 2030

Para ello, el Gobierno tiene un plan a 2030, la nueva Planificación Eléctrica con la que tiene un gran objetivo de electrificar muchos usos energéticos, ya sea en los hogares, las industrias o el transporte.

En la presentación en el Ministerio, el Gobierno dijo que **43 GW de demanda ya habrían conseguido punto de acceso a la red entre 2020 y 2024** . Esto significa más del doble que la actual demanda que hay en España.

De ellos, 6 GW son de planes urbanísticos en distintas ciudades del país. (ver imagen). En los últimos cinco años se habían dado 6 GW y muy poca vivienda se construye al año, prácticamente no se alcanzan ni 100.000 viviendas y cada vez menos.

La construcción de vivienda en España volvió a caer por segundo trimestre consecutivo y se aleja de los niveles conseguidos en 2024 . El número de casas cuyos documentos certifican que su obra está finalizada descendió un 4,2% hasta los 22.979 en el segundo trimestre de 2025 en comparación al mismo periodo del año anterior.

Con todo ello, el Gobierno espera que se conecten durante los próximos años 1,8 GW de nuevas viviendas y edificios. Es un objetivo para 2030 pero la Planificación es movable con el paso de los años y por ejemplo uno de los grandes planes de urbanismo de la Comunidad de Madrid en el sur de la región, que se quedó inicialmente fuera de la Planificación, tiene el compromiso del Gobierno de incluirse por lo que este y otros planes se podrán ir añadiendo y por tanto construyendo nuevas y más viviendas de las inicialmente previstas.

Pero ojo, luego hay otro problema añadido. En diciembre la CNMC aprobó la nueva retribución a las redes de distribución de electricidad y decidió mejorar dicha retribución pero lo insuficiente como para poder abordar todo este problema.

Es por ello que las distribuidoras podrían dejar de llevar a cabo muchas inversiones ya que no les resulta rentable estirar un cable hasta un punto porque no se lo pagan.

Medidas a adoptar

Así con este panorama se encuentran los promotores inmobiliarios a la hora de construir nuevas viviendas, aunque seguro que también tienen otros problemas burocráticos o de encarecimiento de los materiales.

El caso es que para el sector se necesitan medidas urgentes. Desde ASPRIMA le han puesto nombre y apellidos a estas medidas y desde el Gobierno quieren poner más el foco en la conexión de nueva vivienda, así como de otras demandas. Es necesaria más demanda eléctrica.

Las medidas que proponen las agrupan en cinco ámbitos de actuación prioritarios:

1. Capacidad y planificación de la red eléctrica

La capacidad de la red y la falta de integración entre la planificación eléctrica y el planeamiento urbanístico obligan a los promotores a asumir refuerzos imprevistos, con sobrecostes y retrasos significativos. Para corregir esta situación, el informe propone flexibilizar los límites de inversión en redes, impulsar inversiones anticipatorias que permitan atender la demanda residencial futura y priorizar las infraestructuras eléctricas vinculadas a desarrollos con planeamiento definitivamente aprobado. Asimismo, plantea crear mecanismos estables de coordinación entre administraciones, distribuidoras y promotores para alinear los calendarios urbanísticos y eléctricos desde las fases iniciales.

2. Optimización de la red existente

En un contexto de saturación de la red, el informe propone introducir criterios de prioridad en el acceso y conexión para usos de interés social y baja movilidad geográfica, como la vivienda, frente a otros usos que pueden desplazarse con mayor facilidad. Además, plantea un modelo de acceso flexible y progresivo que permita reservar la potencia necesaria para todo el desarrollo, pero activarla de forma gradual conforme avanza la urbanización, evitando el bloqueo de capacidad durante años. A ello se suma el aprovechamiento del potencial de flexibilidad de la demanda residencial mediante incentivos que permitan gestionar consumos en momentos puntuales.

3. Agilización de la tramitación administrativa

El informe identifica la burocracia, las dobles validaciones y la falta de coordinación administrativa como uno de los principales frenos al desarrollo residencial. Para reducir tiempos e incertidumbre, ASPRIMA propone alinear la validez de los informes de viabilidad eléctrica con la tramitación urbanística, implantar una ventanilla única autonómica de urbanismo eléctrico con silencio administrativo positivo y fijar plazos máximos y sancionables para la emisión de propuestas de

conexión por parte de las distribuidoras. El objetivo es eliminar duplicidades, ganar previsibilidad y acortar de forma efectiva los plazos de tramitación.

4. Certidumbre en la ejecución de infraestructuras

La falta de definición temprana de subestaciones, centros de transformación y redes genera problemas de disponibilidad de suelo y de potencia reservada, que comprometen la viabilidad de los proyectos incluso en fases avanzadas. Para evitarlo, el informe propone incorporar de forma vinculante la localización y dimensión de las infraestructuras eléctricas en los instrumentos de planeamiento, así como simplificar su ejecución mediante la declaración responsable cuando las obras estén incluidas en proyectos de urbanización aprobados. Además, plantea mejorar la transparencia mediante una plataforma digital pública que permita el seguimiento en tiempo real de los expedientes.

5. Coste y dimensión de las infraestructuras eléctricas

ASPRIMA advierte de que el modelo actual de reparto de costes traslada al promotor inversiones en infraestructuras de carácter troncal o de utilidad pública, encareciendo el precio final de la vivienda. El informe propone que estas infraestructuras sean financiadas a través del sistema eléctrico, limitando al promotor los costes de redes internas y de uso exclusivo. Asimismo, plantea revisar los criterios de dimensionamiento de potencia para ajustarlos a la demanda real y a la progresividad de la electrificación, evitando sobredimensionamientos que agotan capacidad de red y elevan innecesariamente los costes.

En definitiva, el problema de la vivienda no es sólo de precio, de poca oferta y mucha demanda, sino también de obtener un acceso a la red eléctrica. Y el problema es que esto no se soluciona con el sector enfrentado y el Gobierno sin poder tomar decisiones. Así que no se vaticina una solución pronta.