

JULIO 2026

Perspectivas y electricidad en el sector inmobiliario

Mensajes principales. Previsiones



A pesar de las condiciones favorables para la demanda, las ventas caerán el 7,3 % en 2026 y mostrarían un leve avance en 2027 (0,6 %).

Los tipos de interés seguirán siendo relativamente reducidos. La inmigración continuará sosteniendo la creación de hogares. El crecimiento del empleo y de los salarios reales apoyarán el aumento de la renta. La compra de extranjeros continuará siendo relevante, en parte, gracias a la incertidumbre geopolítica.

Las restricciones de oferta seguirán limitando el avance de las transacciones.



Los visados de vivienda crecerán un 10,1 % en 2026 y un 12,6 % en 2027.

Se espera que esto lleve la inversión en construcción residencial al 5,7 % del PIB en 2026 y al 6,0 % del PIB en 2027.

Las viviendas iniciadas se situarán en las 153.000 en 2026 y las 170.000 en 2027, frente a las 139.000 de 2025. Esto supondrá un aumento de la oferta.

La producción será inferior al número de hogares creados en ambos años (223.000 y 217.000 respectivamente), por lo que el déficit de vivienda continuará aumentando.



El desequilibrio entre oferta y demanda seguirá trasladándose a los precios, que crecerán el 12,0 % en 2026 y el 5,7% en 2027

La persistencia de las tensiones comerciales internacionales supone un riesgo adicional al elevar la incertidumbre sobre los costes de construcción.

Otros factores como la falta de mano de obra o el bajo crecimiento de la productividad continuarán presionando al alza los precios.



El Plan Estatal supone un avance, pero no corregirá por sí solo el déficit de vivienda

Destaca la mayor dotación presupuestaria, el cambio estructural hacia un parque público permanente y las medidas para potenciar la industrialización, la urbanización de suelo y la transparencia del mercado, que pueden favorecer la construcción a medio plazo.

Sin embargo, los recursos siguen siendo escasos para corregir el déficit residencial y su efectividad está sujeta a la coordinación institucional y a la capacidad de movilizar inversión privada.

Mensajes principales. Electricidad y vivienda



Más de 80.000 viviendas previstas dependen de la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas

La red eléctrica está saturada: no puede absorber o transportar la electricidad disponible sin intervenciones adicionales. Así, el 88 % de los nudos de distribución tienen menos de 1 MW de capacidad disponible

La regulación en la pasada década limitó el desarrollo de la red a favor del equilibrio financiero y todavía hoy dificulta atender el aumento de la demanda de acceso. Actualmente, la vivienda se considera estratégica a la hora de asignar capacidad.



La ampliación de la red en los grandes desarrollos urbanísticos puede llegar a tardar de 5 a 8 años

La red eléctrica no es flexible, requiere planificación e inversión con varios años de antelación. La incertidumbre sobre los plazos de conexión dificulta la planificación y financiación de los desarrollos.

Esto se está convirtiendo en un cuello de botella para la construcción de viviendas. Si bien, actualmente no parece que el factor que más esté frenando la construcción¹.



La demanda eléctrica podría crecer alrededor de un 45 % hasta 2030

La vivienda compartirá una capacidad limitada con nuevos usos eléctricos en la industria, el transporte y los centros de datos, intensificando la competencia por el acceso y haciendo imprescindible acelerar la inversión en redes.

Así, ante la cada vez mayor electrificación de la economía, la inversión en redes eléctricas es una política de crecimiento económico.



La actuación en el mercado eléctrico permitiría dinamizar la construcción residencial

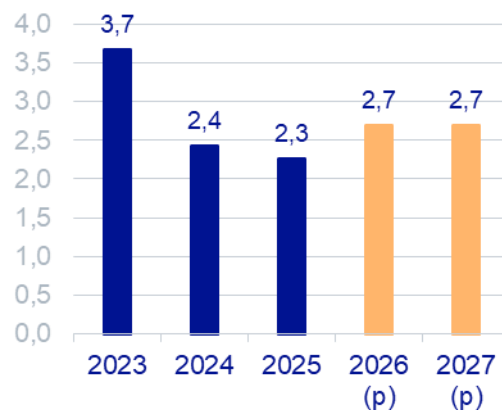
Varias son las actuaciones que deberían comenzar a implementarse. Acelerar la inversión en redes eléctricas y anticiparse al desarrollo. Mejorar la coordinación entre urbanismo y planificación eléctrica. Mejorar la asignación de capacidad disponible (reduciendo, cuanto antes, los bloqueos de capacidad no utilizada). Impulsar almacenamiento y flexibilidad del sistema.

1. El mercado residencial en España

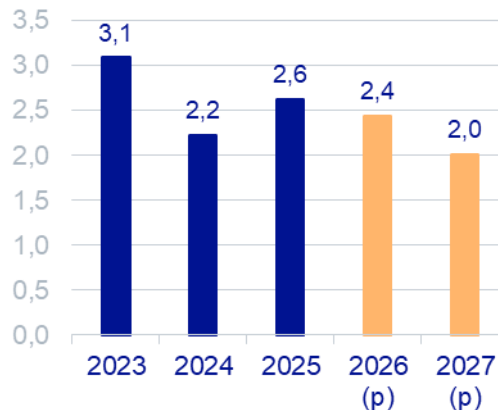
Previsiones 2026-2027

La demanda de vivienda seguirá apoyada por unos fundamentos favorables

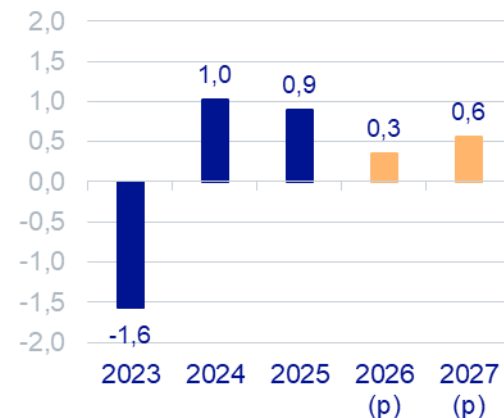
EURIBOR 12 MESES*
(%)



EMPLEO EPA
(%, A/A)



REMUNERACIÓN POR ASALARIADO EN REALES (%, A/A)



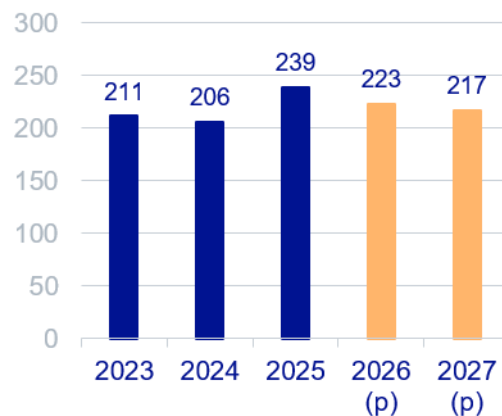
*Final de período.

Fuente: BBVA Research a partir de BDE, MTES, EPA e INE.

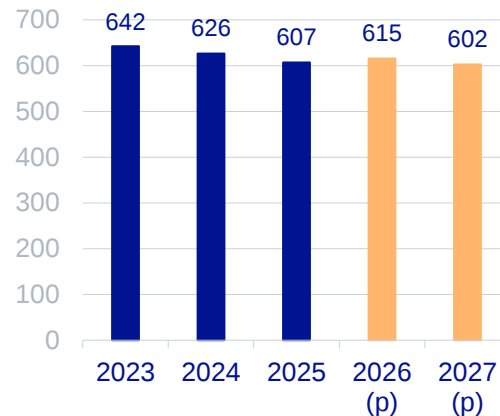
Los tipos de interés permanecerán en niveles relativamente bajos y seguirán favoreciendo el acceso al crédito. Aunque el empleo continuará creciendo, su menor dinamismo y la moderada recuperación del salario real reducirán parte del impulso sobre la demanda de vivienda.

La demanda de vivienda seguirá apoyada por unos fundamentos favorables

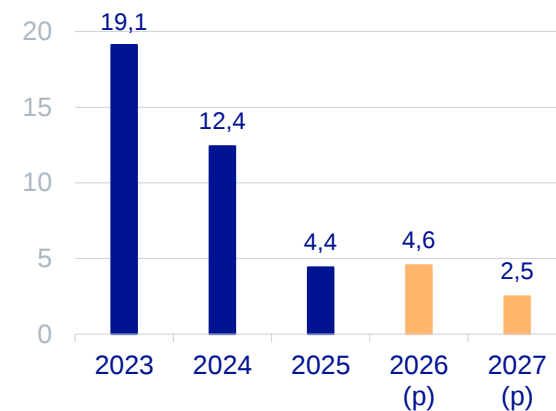
CREACIÓN DE HOGARES
(MILES DE HOGARES)



SALDO MIGRATORIO
(MILES DE PERSONAS)



CONSUMO FINAL DE NO RESIDENTES EN ESPAÑA (% A/A)



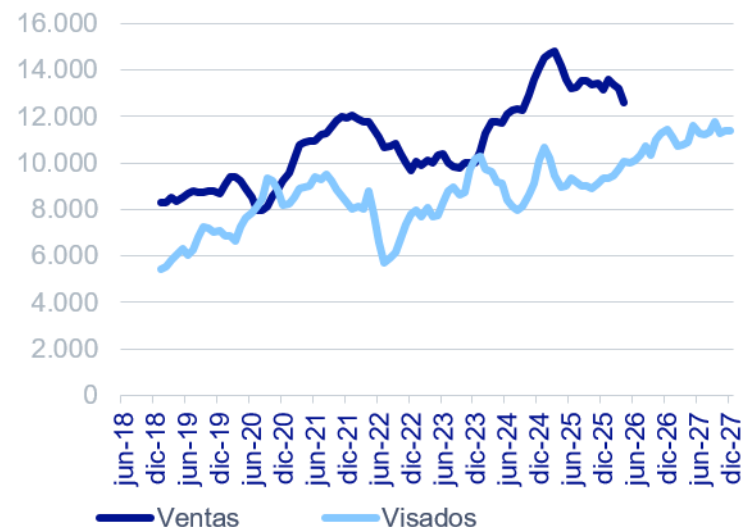
Fuente: BBVA Research a partir de INE

La creación de hogares mantendrá un elevado dinamismo, apoyada por unos flujos migratorios intensos. Además, el buen comportamiento del gasto de los no residentes será consistente con una demanda extranjera que continuará siendo relevante para el mercado residencial.

La escasa producción seguirá limitando la venta de vivienda nueva

- La venta de viviendas nuevas está estrechamente relacionada con las viviendas iniciadas (visados de vivienda de obra nueva). **La evidencia histórica muestra que transcurren aproximadamente 25 meses entre el inicio de una vivienda y el registro de su venta.**
- **La producción de vivienda nueva continuará siendo insuficiente para satisfacer la demanda.** Aunque los visados mantienen una trayectoria creciente, el volumen de viviendas iniciadas en los últimos años limita la capacidad de aumentar las ventas en el corto plazo.
- **El aumento reciente de los visados mejorará gradualmente la oferta,** pero su efecto tardará en trasladarse a las ventas.

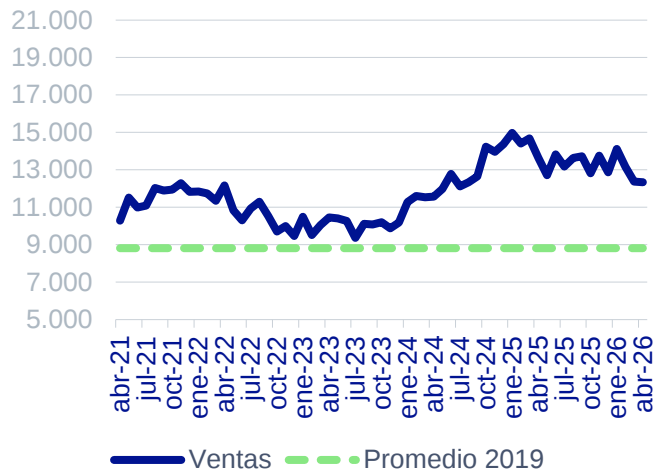
VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS Y VISADOS
(VENTAS EN MES T VISADOS EN T-25, VIVIENDAS, CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y MITMA

Las ventas de vivienda se desaceleran desde comienzos de 2026

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS
(DATOS CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS USADAS
(DATOS CVEC)



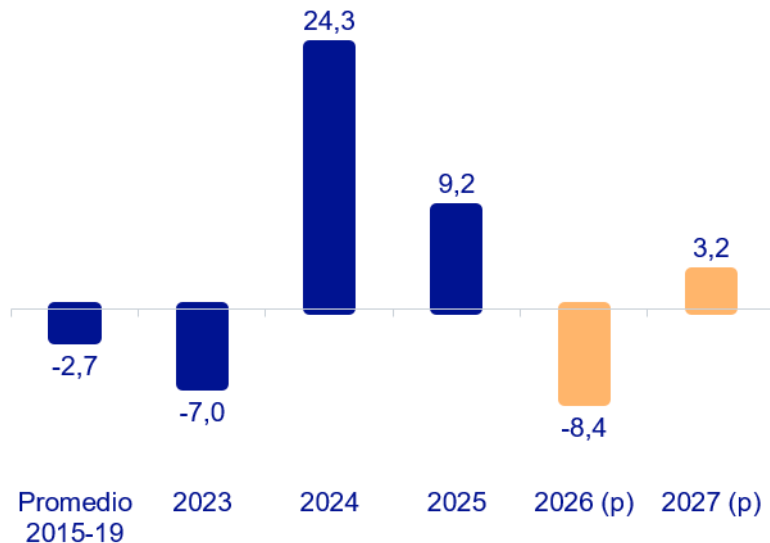
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

La desaceleración afecta tanto a la vivienda nueva como a la usada, aunque el volumen de operaciones continúa por encima del registrado antes de la pandemia. La limitada oferta de vivienda y el elevado nivel de precios explican la pérdida de dinamismo, pese al buen tono de los fundamentos de demanda.

La escasez de oferta reducirá las ventas de vivienda nueva en 2026



VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS (VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



- Tras una evolución más débil de lo previsto en el primer cuatrimestre del año, se espera que **las ventas de vivienda nueva disminuyan un 8,4% en 2026**.
- La **escasez de producto** disponible limitará la capacidad del mercado para responder a una demanda que continuará siendo elevada.
- Previsiblemente, **a medida que aumente la producción de vivienda nueva, las ventas volverán a crecer en 2027 (alrededor de un 3 %)**, aunque seguirán condicionadas por la escasez de producto.

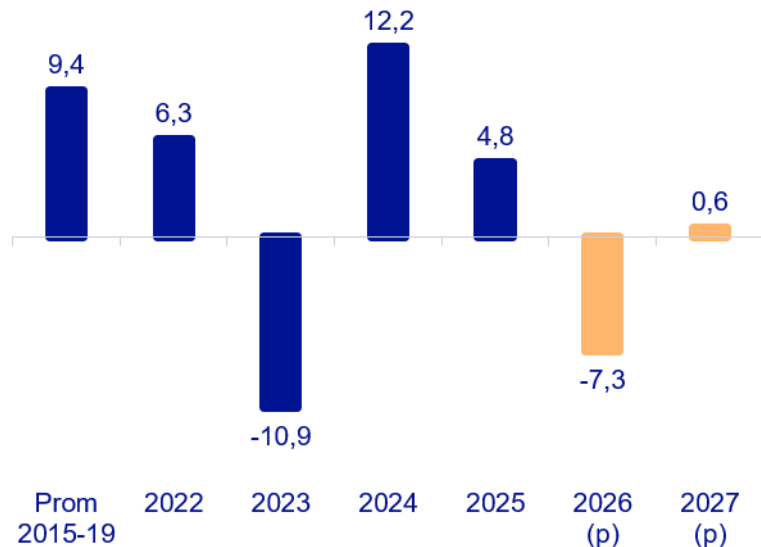
Se revisa a la baja la previsión de ventas en 2026, aunque la actividad seguirá siendo elevada



- La evolución de las ventas durante los primeros meses del año ha sido más **débil de lo previsto**, lo que lleva a revisar la previsión para 2026.
- Aunque se espera una **moderación de la inestabilidad comercial internacional**, el fuerte **incremento de los precios**, que podría dejar fuera de mercado a parte de la demanda, y la **disponibilidad limitada de viviendas** justifican una moderación de las ventas.
- La previsión para 2026 se revisa hasta el -7,3 %. Aun así, **las ventas permanecerán en niveles históricamente elevados** y en 2027 se situarían algo por encima de las 700.000 operaciones.

VENTA DE VIVIENDAS

(VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



(p): Previsión.

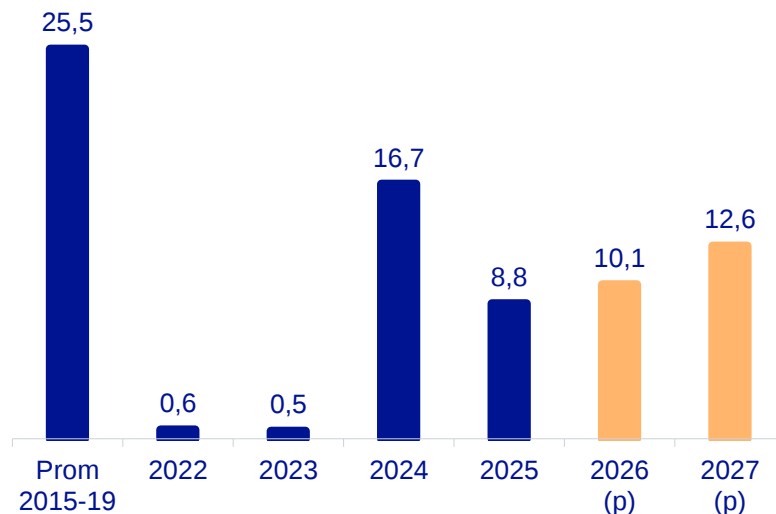
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y MIVAU

Sin grandes cambios en las previsiones de visados: el ritmo de construcción sigue siendo insuficiente para la demanda



- Las administraciones públicas han intensificado las iniciativas para aumentar la oferta de vivienda. Entre ellas destacan el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y diversas reformas orientadas a agilizar los procesos urbanísticos, como en Madrid.
- Medidas aprobadas anteriormente con intenciones similares todavía parecen **no estar teniendo un impacto** significativo en el mercado.
- Los mismos factores limitan la producción: la **escasez de suelos finalistas**, la **falta de mano de obra**, la **incertidumbre regulatoria**, la **complejidad de los proceso urbanísticos** y la **baja rentabilidad del sector**.
- Pese al crecimiento previsto, **el ritmo de producción seguirá situándose en torno a 160.000 viviendas anuales**, claramente por debajo de las necesidades derivadas de la creación de hogares.

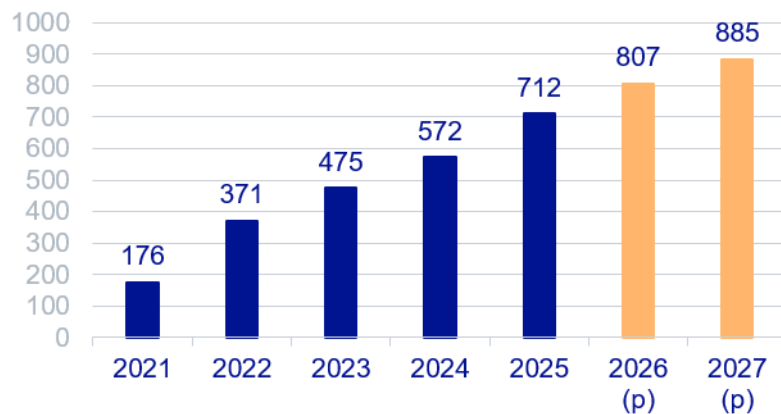
VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA
(VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



(p): Previsión.
Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

El déficit de vivienda seguirá aumentando y se concentrará en las principales áreas de demanda

DÉFICIT DE VIVIENDA EN ESPAÑA
(MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

HOGARES CREADOS Y VIVIENDAS INICIADAS.
(EN MILES)

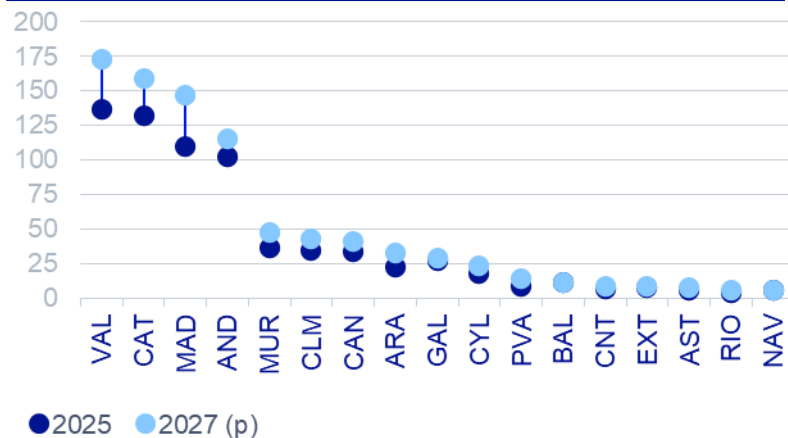


Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

Las previsiones del INE apuntan a una creación de unos 220.000 hogares anuales en 2026 y 2027, una cifra inferior al promedio 2021-2025 (246.000). Aún así, el ritmo de construcción sólo habrá dado respuesta al 47 % de los nuevos hogares creados entre 2021 y 2027.

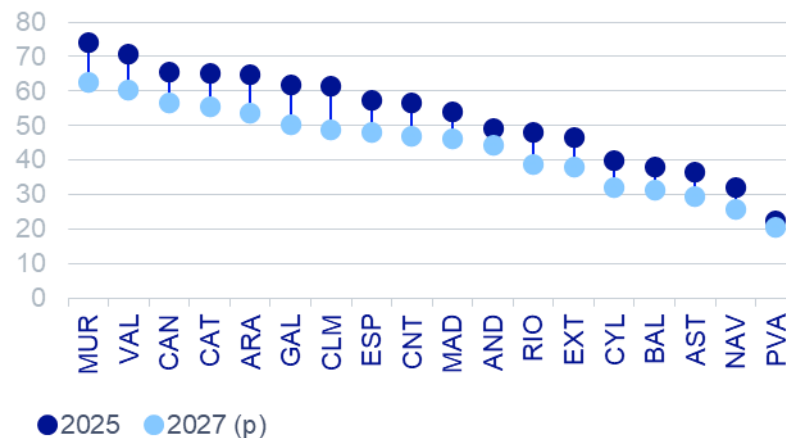
La intensidad del déficit de vivienda varía notablemente entre comunidades autónomas

DÉFICIT DE VIVIENDA POR CC. AA.
(EVOLUCIÓN ENTRE 2025 Y 2027 DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

DÉFICIT ACUMUADO DE VIVIENDA POR CC. AA. DESDE 2021 (% HOGARES CREADOS)

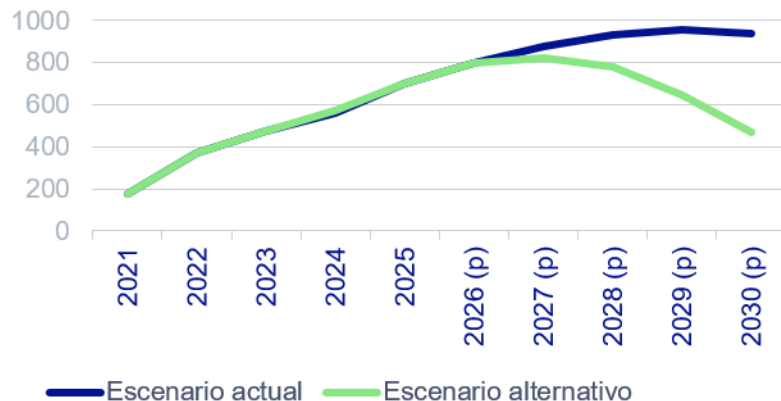


Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

Las comunidades con mayor creación de hogares concentran el mayor déficit de viviendas. Sin embargo, aunque el desequilibrio relativo se moderará en la mayoría de las regiones, seguirá elevado. En media, las viviendas terminadas entre 2021 y 2027 solo cubrirán el 52 % de los hogares creados.

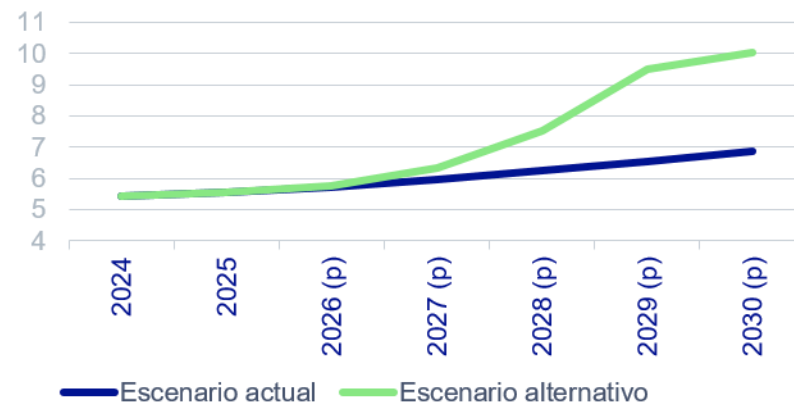
La reducción del déficit pasa por aumentos importantes de la inversión en vivienda

DÉFICIT DE VIVIENDA EN ESPAÑA
(MILES DE VIVIENDAS)



Escenario alternativo: necesario para reducir el déficit de vivienda en 2030 a la mitad.
Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

INVERSIÓN EN VIVIENDA
(% PIB REAL)

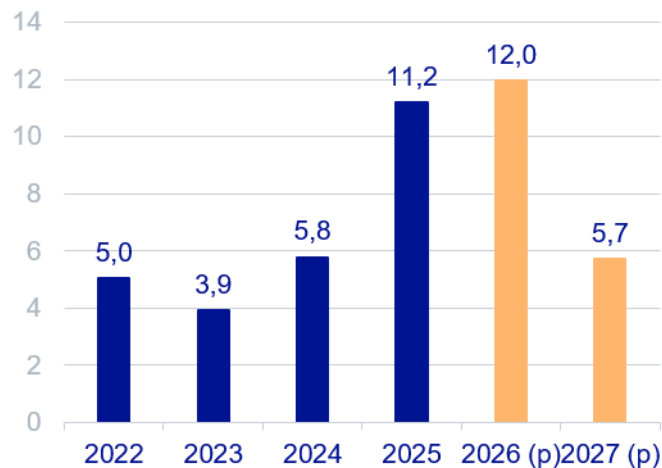


Escenario alternativo: necesario para reducir el déficit de vivienda en 2030 a la mitad.
Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

Reducir el déficit exige un cambio de escala en la inversión residencial y la eliminación de los principales cuellos de botella que limitan la producción. Para contraer la falta de viviendas a la mitad, la inversión residencial tendría que aproximarse al 10% del PIB en 2030.

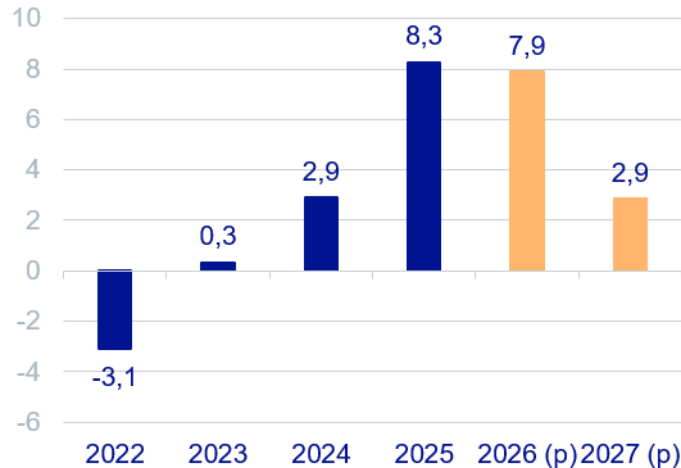
El desequilibrio entre oferta y demanda seguirá presionando los precios

PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS NOMINALES (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



(p): Previsión.
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU

PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS REALES (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



(p): Previsión.
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU

El volumen de compraventas seguirá siendo elevado y continuará encontrándose con una limitación de producto importante. En este contexto, el ajuste del mercado seguirá produciéndose a través de mayores precios, que volverán a crecer a tasas elevadas en 2026 y 2027.

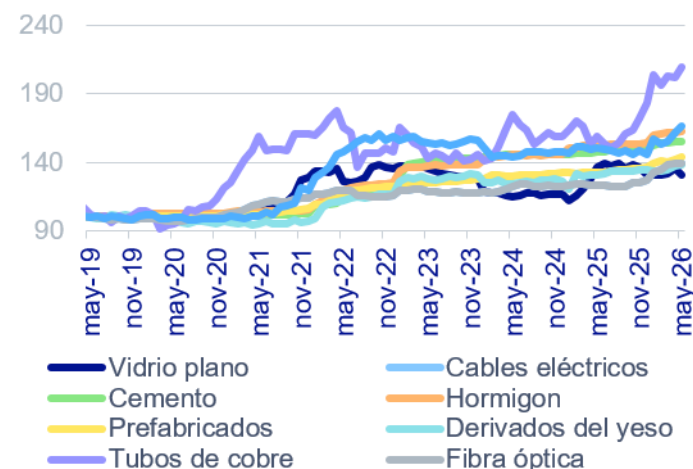
Las tensiones comerciales añaden presión sobre los costes de construcción

ÍNDICE DE COSTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (ENE-19 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

ÍNDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN (ENE-19 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA

Aunque el escenario central sigue contemplando un aumento de la producción residencial, un nuevo episodio de encarecimiento de los materiales podría reducir la viabilidad de algunos proyectos y retrasar la respuesta de la oferta.

Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: avances y limitaciones



Aspectos positivos

Mayor ambición presupuestaria, con una dotación estatal de 7.000 millones de euros y cofinanciación autonómica.

Cambio estructural hacia un parque público permanente, priorizando el alquiler asequible y reforzando la colaboración público-privada.

Medidas positivas para mejorar la industrialización, la urbanización de suelo y la transparencia del mercado, que pueden favorecer la construcción a medio plazo.

- Ayudas para **financiar la urbanización de suelos**.
- Se incentiva el uso de **técnicas industrializadas**.
- Incentivos para **sacar viviendas vacías** al mercado.
- Potenciar la **colaboración público-privada**.
- **Línea de avales** destinada a cubrir potenciales impagos.



Limitaciones

Los recursos siguen siendo insuficientes para corregir un déficit de viviendas de 700.000 viviendas en 2025: el Plan permitiría construir aproximadamente 45.000-70.000 viviendas en cuatro años, un impacto gradual y reducido.

El incremento de la producción descansa principalmente en la **promoción pública y la movilización del parque público existente**, cuyo impacto será lento y relativamente reducido.

No afronta los principales cuellos de botella de la oferta: escasez de suelo finalista, largos plazos urbanísticos, falta de mano de obra e incertidumbre regulatoria. Se echa en falta una apuesta decidida para reducir los plazos de transformación del suelo, que pueden superar los 15 años.

La efectividad del Plan dependerá de **la coordinación entre administraciones** y de que los incentivos sean atractivos para **movilizar inversión privada**.

El Plan mejora el diseño de la política de vivienda, pero su impacto macroeconómico será previsiblemente limitado porque no elimina los principales cuellos de botella que restringen la oferta residencial.

Las reformas autonómicas reflejan un cambio de enfoque hacia políticas de oferta, aunque sus efectos serán graduales

PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Simplificación urbanística

- Reducción de los plazos de tramitación del planeamiento.
- Simplificar los procedimientos para conceder licencias.
- Generalización de la declaración responsable.
- Digitalización y estandarización de procedimientos.

Entidades colaboradoras

- Establecer entidades urbanísticas para revisar proyectos.
- Entidades colaboradoras para agilizar las licencias.
- Certificación técnica previa a la concesión de licencias.

Colaboración público-privada

- Cesión de suelo público mediante derecho de superficie.
- Coinversión público-privada.
- Programas Build to Rent.
- Desarrollo conjunto de promociones protegidas.

Movilización de suelo

- Incremento de la edificabilidad.
- Cambios de uso.
- Urbanización anticipada de sectores.
- Flexibilización de los estándares urbanísticos.

PRINCIPALES INICIATIVAS APROBADAS Y ANUNCIADAS ENTRE MARZO Y JULIO DE 2026

Ley 2/2026 (junio-26) de la Comunidad de Madrid.

- Mayor edificabilidad.
- Agilización de los trámites.
- Cambios de uso.
- Colaboración público-privada.

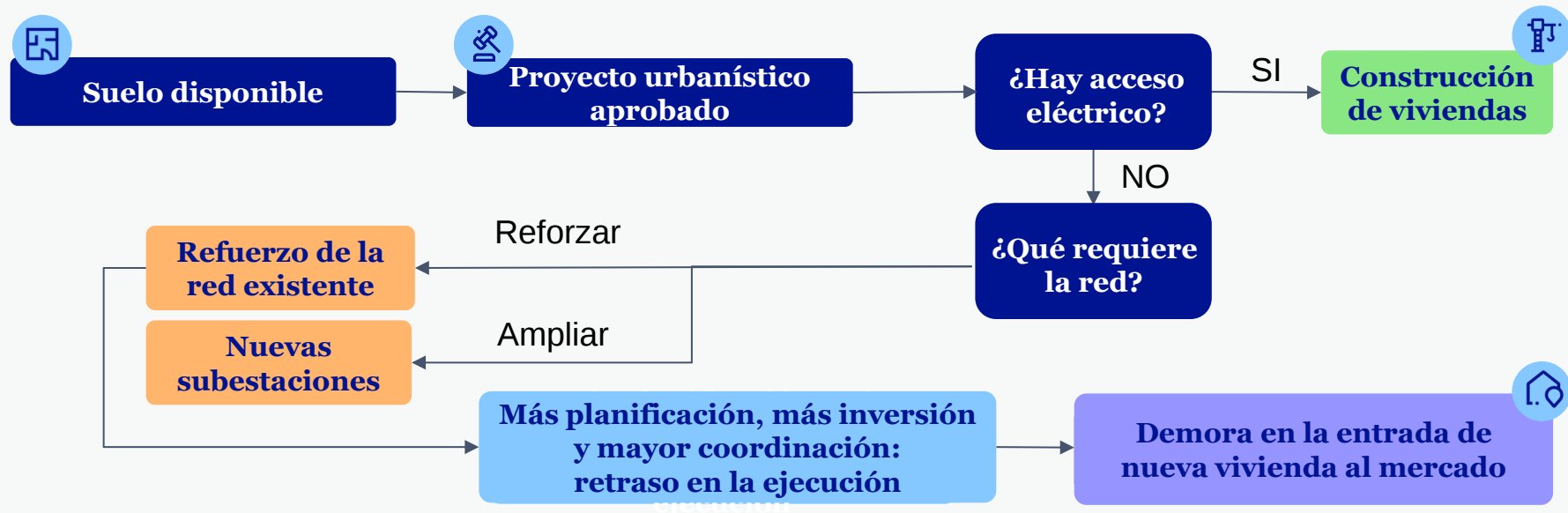
Anteproyecto de Ley de simplificación de trámites urbanísticos y ambientales (julio 2026) de Cataluña.

- Simplificación urbanística.
- Reducción de plazos.
- Entidades colaboradoras.

2. El papel de la electricidad en la construcción residencial

La red eléctrica, otro cuello de botella para la construcción residencial

La falta de capacidad eléctrica retrasa la construcción de vivienda



Sin capacidad suficiente en la red eléctrica, es necesario reforzar o ampliar la infraestructura, lo que puede retrasar la ejecución de las promociones inmobiliarias y demorar la llegada de viviendas al mercado.

Los problemas de acceso eléctrico ya afectan a promociones en distintas áreas geográficas

Comunidad de Madrid

Situación

Hay un riesgo identificado: más de 80.000 viviendas previstas dependen de la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas.

Consecuencia

La llegada de nuevas subestaciones y refuerzos de red condiciona el calendario de ejecución.



Fuente: SIMA (2026)

Vélez-Málaga

Situación

La red existente condiciona el desarrollo de más de 4.000 viviendas.

Consecuencia

La construcción de una nueva subestación es necesaria para desbloquear el crecimiento residencial.



Fuente: Ayto. Vélez-Málaga (2025)

Estepona

Situación

72 viviendas terminadas permanecieron sin suministro eléctrico.

Consecuencia

Las viviendas no pudieron entregarse pese a estar completamente finalizadas.



Fuente: Ayto. Estepona (2026)

Aragón

Situación

Promociones terminadas tuvieron que esperar entre 3 y 4 meses para disponer de suministro.

Consecuencia

Los retrasos generaron importantes costes financieros para las promociones.



Fuente: Cadena Ser Aragón (2026)

La falta de acceso eléctrico ya está condicionando proyectos residenciales en distintas zonas de España, tal y como muestran algunos ejemplos que se han recogido en la prensa de los últimos meses.

¿Qué significa que la red eléctrica esté saturada?



Por qué ocurre

Más renovables. La generación renovable crece más rápido que la capacidad de la red para transportarla e integrarla

Más electrificación. Vivienda, industria, movilidad y centros de datos demandan cada vez más electricidad.

Red insuficiente. Las inversiones en transporte y distribución no siempre avanzan al mismo ritmo que la demanda.

Poca capacidad de almacenamiento. Parte de la energía generada no puede guardarse para utilizarse cuando la red tiene margen.

Cómo se observa

Vertidos o energía no utilizada (curtailment). Parte de la electricidad disponible no puede integrarse en la red.

Restricciones técnicas. El sistema tiene que modificar la generación para evitar sobrecargas y problemas de estabilidad.

Servicios de ajuste. REE interviene cada vez más para equilibrar oferta y demanda y mantener la seguridad del sistema.

Redispatching. Se reduce la generación en unas zonas y se aumenta en otras para aliviar la congestión.

Consecuencias

Costes crecientes. La congestión obliga a intervenir cada vez más para mantener cierta estabilidad.

Retrasos en los proyectos. La falta de margen eléctrico y los problemas de asignación dificultan nuevas conexiones y retrasan inversiones.

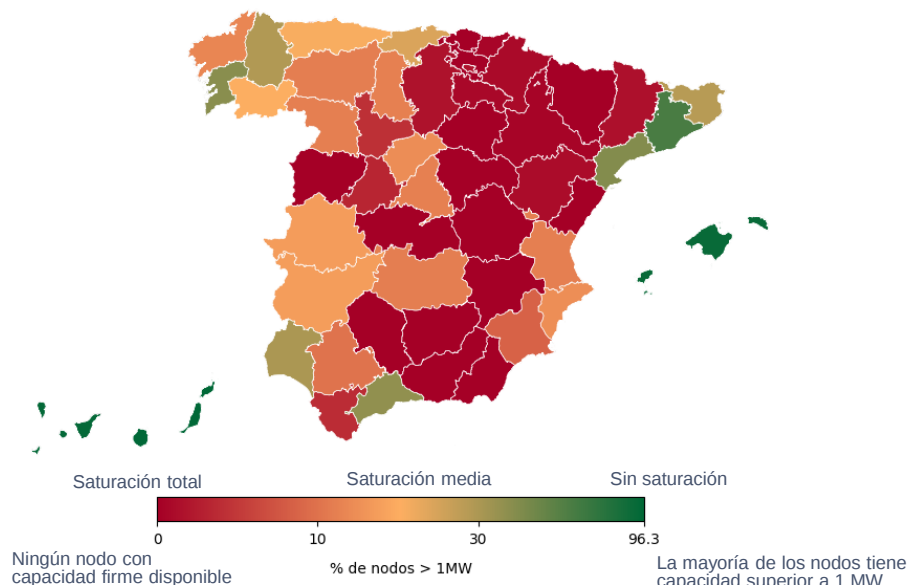
Necesidad de nuevas inversiones. Es preciso ampliar y reforzar la red para absorber la creciente demanda eléctrica.

Menor eficiencia. Parte de la electricidad disponible no se aprovecha y el sistema opera de forma menos eficiente.

La red no puede absorber o transportar la electricidad disponible sin intervenciones adicionales. La saturación no se observa directamente, sino a través de los costes e intervenciones necesarias para mantener la red funcionando.

La capacidad de la mayoría de los nudos de distribución es muy limitada

SATURACIÓN DE LOS NUDOS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA (% DE NUDOS DE LA RED CON CAPACIDAD FIRME DISPONIBLE SUPERIOR A 1 MW EN CADA PROVINCIA. 4T2025)



- El rápido despliegue de energías renovables, la expansión de la generación distribuida y los ambiciosos objetivos de electrificación han **incrementado mucho la capacidad de generación eléctrica de España.**
- Sin embargo, **la expansión de la red no ha avanzado al mismo ritmo.**
- La **congestión de la red eléctrica y la falta de almacenamiento** provocaron que España desperdiciara el 1,4 % de su energía renovable en 2024¹.
- **El 88 % de los nudos de la red de distribución eléctrica tienen una capacidad inferior a 1 MW**, lo que limita la conexión de nuevos proyectos de demanda o generación de cierta dimensión.

A efectos de este análisis, se consideran nodos con capacidad efectiva para nuevos desarrollos aquellos con más de 1 MW disponible. Capacidades inferiores se interpretan como insuficientes para la conexión de nuevos proyectos residenciales de tamaño medio, por lo que se aproximan como situaciones de saturación desde el punto de vista económico y urbanístico.

Fuente: BBVA Research a partir de información de distribuidoras de electricidad.

(1) Transmission capacities for cross-zonal trade of electricity and congestion management in the EU 2025 Monitoring Report. ACER. Sept., 2025.

Problemas de asignación: la capacidad puede estar comprometida y no estar disponible para nuevos proyectos

Cómo se compromete la capacidad eléctrica

La capacidad se reserva a proyectos concretos

- Solicitud de acceso



- Evaluación del punto de conexión



- Concesión de permiso



- Reserva del acceso eléctrico



- Desarrollo del proyecto (hitos y plazos)

Evolución de la regulación del acceso y de la inversión en redes

La reforma de 2013 (Ley 24/2013) moderó el ritmo de inversión en redes

- Estableció un marco retributivo orientado a garantizar la sostenibilidad financiera del sistema, con límites a la inversión retribuida en transporte y distribución.
- Ello contribuyó, en un contexto de baja demanda eléctrica, a una expansión más moderada de la red, que hoy dificulta atender el aumento de la demanda de acceso.

Desde 2020 (RD 1183/2020) se hizo más difícil el acaparamiento

- Para evitar el acaparamiento de capacidad, se introducen hitos, plazos y garantías económicas para conservar los permisos de acceso.
- Los proyectos que no cumplen los hitos liberan capacidad para nuevos desarrollos.

El RDL 7/2026 refuerza una asignación más estratégica de la capacidad*

- Se priorizan proyectos estratégicos, como vivienda e industria.
- Introduce mayor intervención en la asignación de capacidad y permite una gestión más estratégica de la red.
- La efectividad en la asignación dependerá de criterios objetivos, transparencia y rapidez en el desarrollo reglamentario.

*Nota: varias de las medidas dependen de desarrollo reglamentario posterior, lo que añade incertidumbre sobre su alcance y efectividad.

- Es el caso, entre otros, del acceso flexible (pendiente de definición por la CNMC), del detalle operativo de la priorización de acceso y posibles ventanas de capacidad, de la regulación completa de las Zonas de Aceleración Renovable y sus procedimientos, del estándar de excelencia social o del desarrollo de comunidades energéticas.
- Existe un riesgo de discrecionalidad administrativa en la aplicación de la priorización, especialmente en la categoría de "proyectos estratégicos", cuya definición y criterios de clasificación remiten en buena medida a desarrollos posteriores o a decisiones caso por caso (mediante comités o acuerdos del Gobierno), lo que podría generar incertidumbre para los inversores si no se concreta con criterios objetivos y transparentes.

La ampliación de la red en los grandes desarrollos urbanísticos puede llegar a tardar de 5 a 8 años



Elementos clave

Planificación eléctrica.

Planificación de la red de transporte (REE) o planes de inversión de las distribuidoras

Autorizaciones administrativas

Evaluación ambiental. Impacto y alegaciones, que pueden bloquear proyectos.

Suelo. Adquisición/expropiación

Construcción

Coste de la inversión

Transporte. Inversión regulada incluida en la planificación estatal (REE)

Distribución. La llevan a cabo las distribuidoras, pero una parte también pueden asumirla los promotores. En grandes proyectos pueden financiar parte de la red o adelantar la inversión.

¿Cuándo se hace?

Idealmente, se hace en **paralelo al desarrollo urbanístico**.

Muchas veces va más lento, llega tarde por **falta de planificación**, ya que la red se planifica a escala estatal y no siempre está alineada con el urbanismo. Además, los **permisos ambientales** son lentos e inciertos y se requiere una **gran coordinación** de distintas administraciones.

Puede convertirse en un **cuello de botella en el desarrollo de los proyectos**.

La red eléctrica no es flexible, requiere planificación e inversión con varios años de antelación. La incertidumbre sobre los plazos de conexión dificulta la planificación y financiación de los desarrollos

La congestión puede hacer que un problema de naturaleza eléctrica adquiera una dimensión económica



Restricción estructural

La red pasa de input intermedio a factor limitante

Red de distribución saturada.

Capacidad insuficiente en muchos nudos.

Desajuste entre demanda eléctrica y expansión de la red.

Mecanismo económico

Se bloquea la inversión

Restricción de oferta de infraestructuras.

Racionamiento de la oferta.

Asignación ineficiente del capital que puede provocar que algunos proyectos viables no puedan ejecutarse.

Impacto económico

Vivienda

- Menor oferta.
- Retrasos y presión sobre precios.

Industria

- Cancelación o relocalización de proyectos.
- Dificultad para electrificar procesos.

Crecimiento

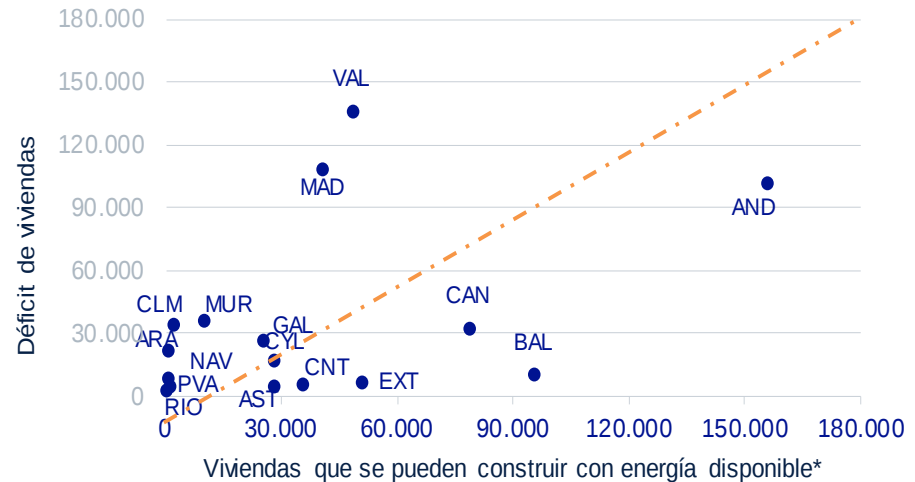
- Menor acumulación de capital.
- Impacto negativo en el PIB potencial y en la productividad.

La inversión en redes eléctricas es una política de crecimiento económico

La capacidad eléctrica puede convertirse en un nuevo límite para reducir el déficit de vivienda

- España acumula un déficit de vivienda entre 2021 y 2025 de unas 700.000 unidades distribuidas de manera heterogénea por toda la geografía.
- **La falta de de capacidad de acceso a la red eléctrica puede ser un cuello de botella adicional para la construcción** que se añade a los ya conocidos.
- Hay provincias donde la falta de capacidad eléctrica puede ser un **problema para solventar la escasez de vivienda** existente.
- En muchas provincias la construcción de nuevas viviendas tiene que ir asociada a **inversiones para incrementar la capacidad eléctrica y su transporte.**

DÉFICIT DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y VIVIENDAS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR CON LA CAPACIDAD ELÉCTRICA EXISTENTE (NÚMERO DE VIVIENDAS)



Viviendas que se pueden cubrir considerando que los hogares consumen un 31,5% de la electricidad total disponible en España (según Eurostat) y cada hogar se conecta a una potencia de 5 KW.

Cataluña tiene más capacidad eléctrica porque es un gran nodo urbano e industrial históricamente muy desarrollado. Ha requerido más infraestructura eléctrica y tiene una red más desarrollada que la media (más subestaciones y más red). Además, está próxima a la generación (nucleares de Ascó y Vandellós y renovables). Por su parte, la conexión con Francia también refuerza la red de transporte. Así, el déficit de viviendas es de 130.000 viviendas y las que permitiría construir la energía disponible ascienden a algo más del millón de unidades.

Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU, MITMA, INE y mapas de demanda de las distribuidoras eléctricas

La viabilidad de los desarrollos previstos depende de la construcción de nuevas infraestructuras. Ejemplos

Viviendas proyectadas

El suelo disponible en la **Comunidad de Madrid** para los próximos cinco años podría albergar **126.000 viviendas**.

En la **provincia de Valencia** hay proyectados grandes desarrollos para construir unas **20.000 viviendas**.

Déficit de viviendas

Entre 2021 y 2025 la Comunidad de Madrid acumula un **déficit de unas 110.000 viviendas**.

Entre 2021 y 2025 la provincia de Valencia acumula un **déficit de unas 60.000 viviendas**.

Limitación red eléctrica

La capacidad firme disponible equivaldría, bajo las hipótesis del ejercicio*, al **abastecimiento de unas 40.000 viviendas**.

La capacidad firme disponible equivaldría, bajo las hipótesis del ejercicio, al **abastecimiento de unas 35.000 viviendas**.

* Viviendas que se pueden construir considerando que los hogares consumen un 31,5% de la electricidad total disponible en España (según Eurostat) y cada hogar se conecta a una potencia de 5 KW.
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU, MITMA, INE y mapas de demanda de las distribuidoras eléctricas

La electrificación simultánea de toda la economía agudizará el problema de la congestión de la red

Hogares

La electrificación de los hogares incrementará progresivamente la demanda de electricidad. La sustitución de combustibles fósiles por bombas de calor, climatización eléctrica y la creciente penetración del vehículo eléctrico elevarán la potencia necesaria por vivienda.

- Mayor uso de bombas de calor y climatización eléctrica.
- Carga doméstica de vehículos eléctricos.
- Incremento progresivo de la potencia demandada por hogar.

Industria

La transición energética exige sustituir combustibles fósiles por electricidad en numerosos procesos industriales. Esto incrementará significativamente la demanda eléctrica en determinados polos industriales.

- **Sagunto (Valencia):**
Gigafactoría Volkswagen.
- **País Vasco y Navarra:**
electrificación industrial.
- **Cataluña y Aragón:**
corredores industriales.

Transporte

El transporte será uno de los principales motores del crecimiento de la demanda eléctrica durante las próximas décadas. La electrificación de vehículos privados, flotas y transporte pesado requerirá nuevas infraestructuras y capacidad adicional.

- Expansión de la red de recarga.
- Electrificación de flotas profesionales.
- Desarrollo futuro del transporte pesado eléctrico.

Centros de datos

Los centros de datos son uno de los usos más intensivos en electricidad. Aunque representan una parte de la demanda futura, algunos proyectos individuales pueden requerir tanta potencia como municipios enteros.

- Aragón, Madrid y Barcelona concentran gran parte de los proyectos.
- Cartera de proyectos anunciada superior a 14.000 MW.
- Algunos proyectos individuales superan los 100 MW.

La demanda eléctrica podría aumentar un 45% hasta 2030, intensificando la presión sobre la red

Según el informe de AELEC (2025), la demanda estimada a 2030 aumentará entre un 33% y un 54%, respecto a 2025, entre 305,8 y 360,5 TWh. Esto está en línea con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC), que estima un incremento e la demanda de 329,6 TWh. En 2035 el incremento sería de entre el 64% y el 105% (377,5 – 479,5 TWh).

Así, para satisfacer la demanda prevista, se espera que la inversión aumente significativamente y que sitúe entre los 4.500 y los 6.300 millones de euros en 2030.

Residencial

- La expansión de las bombas de calor, la aerotermia y el vehículo eléctrico incrementará las necesidades de conexión eléctrica de los hogares.
- La demanda de electricidad podría crecer entre un 8,9 % y un 15,0 % para 2030 respecto a 2025, cuyo consumo se sitúa entre 90,3 y 92,0 TWh.
- Este incremento supondrá un aumento de la potencia entre el 7,0 % y el 8,8 % respecto a los valores de 2025.

Industria

- La sustitución de combustibles fósiles por bombas de calor, calderas eléctricas y sistemas de almacenamiento térmico impulsará la electrificación de la industria, especialmente en aplicaciones de baja y media temperatura.
- Se estima un incremento de la demanda eléctrica del 17,9 % al 22,4 % en 2030 respecto a 2025, pasando de unos 93 TWh en 2025 a unos 112 TWh en 2030.
- Esto supone un aumento de la potencia instalada en 2030 del 26,8 % al 31,3 % respecto a 2025.

Cuatro actuaciones para que la red no frene el desarrollo residencial



Acelerar la inversión en redes eléctricas y anticiparse al desarrollo

Incrementar la inversión en distribución y transporte.

Planificar la red considerando necesidades futuras y no únicamente la demanda actual.

Reforzar subestaciones y nudos con mayor presión residencial prevista.



Mejorar la coordinación entre urbanismo y planificación eléctrica

Integrar las necesidades eléctricas en el planeamiento urbano.

Mejorar la coordinación entre ayuntamientos, distribuidoras y REE.

Acortar los tiempos administrativos y de evaluación de requerimientos ambientales.



Mejorar la asignación de capacidad disponible

Reducir los bloqueos de capacidad no utilizada.

Reforzar la transparencia sobre capacidad efectiva disponible. Una mayor información facilita la inversión.

Evaluar el riesgo a nivel de sistema, no solo proyecto a proyecto.

Favorecer proyectos viables con mayor impacto económico y social.



Impulsar almacenamiento y flexibilidad del sistema

Incrementar la capacidad de almacenamiento energético, pero no como un sustituto de la expansión de la red.

Gestión más flexible de la demanda, adaptando parte del consumo a momentos y zonas donde la red tiene más margen disponible.

Digitalización y modernización de la red.

La expansión de la red debe acompasarse e incluso adelantarse al crecimiento urbano

La planificación eléctrica y urbanística deben avanzar conjuntamente

El acceso a red debe favorecer proyectos viables y estratégicos

Una red más flexible reduce la congestión y mejora el aprovechamiento

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

BBVA

Research