

# INFORME SOBRE REHABILITACIÓN EN EUSKADI

2022



**ETX**

ETXEBITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Rehabilitación  
2021-2022

# INDICE

## 01.

### EL RETO DE IMPULSAR EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN EN EUSKADI

	5
1.1. Algunos indicadores clave que ilustran este reto	6
1.2. La apuesta de la política vasca de vivienda por el fomento de la rehabilitación	8

## 02.

### INSPECCIÓN TÉCNICAS DE EDIFICIOS EN EUSKADI: AVANCE Y RESULTADOS

	11
2.1. Nivel de avance de la ITEs de 2022	12
2.2. Resultado de las ITEs hasta 2022	13

## 03.

### EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE REHABILITACIÓN

15

## 04.

### LA DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL IMPACTO DEL SECTOR DE REHABILITACIÓN

21

## 05.

### CONCLUSIONES: RETOS PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA A CORTO Y MEDIO PLAZO

25



**ETX**

ETXE BIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## Índice de tablas

Tabla 1 Líneas de Subvenciones para la rehabilitación para actuaciones de rehabilitación en 2022 .....	9
Tabla 2 Resultado de las ITEs para las que se dispone de información. Edificios según grado de intervención. 31/12/2022 ...	13
Tabla 3 Resultado de las ITEs para las que se dispone de información en el ámbito de la eficiencia energética. Edificios según nivel de eficiencia energética. 2022 * .....	14
Tabla 4 Resultado de las ITEs para las que se dispone de información en el ámbito de la accesibilidad. Edificios según la accesibilidad resuelta. 2022 .....	14
Tabla 5 Número de viviendas rehabilitadas según el tipo de obras de rehabilitación en edificios con uso residencial 2022.....	19

## Índice de gráficos

Gráfico 1 Edificios de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales, según año de construcción. 30/06/2020.....	6
Gráfico 2 Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según la disponibilidad de ascensor (%). 01/01/2021.....	7
Gráfico 3 Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. 2021 .....	7
Gráfico 4 ITEs publicadas en relación con los edificios obligados diciembre 2022 .....	12
Gráfico 5 ITEs publicadas en relación con los edificios obligados por Territorios Históricos. Diciembre 2022 .....	12
Gráfico 6 Evolución licencias de obra territorio histórico en Euskadi. 2005-2022 .....	16
Gráfico 7 Evolución de las licencias de obra mayor y en porcentajes en Euskadi. 2019-2022.....	17
Gráfico 8 Evolución licencias de obra por territorio histórico en Euskadi 2006-2022. ....	17
Gráfico 9 Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2022 .....	18
Gráfico 10 Número de licencias de obra mayor de rehabilitación por territorio histórico y área funcional en Euskadi. 2022.....	20
Gráfico 11 Número de licencias de obra mayor de rehabilitación por cada 1.000 habitantes por territorio histórico y área funcional en Euskadi. 2021.....	20
Gráfico 12 Distribución de la cifra de negocio por tipo de bien construido del sector de la construcción en Euskadi. 2020.....	22
Gráfico 13 Presupuesto de las licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación en Euskadi en 2022. Presupuesto total y presupuesto medio por licencia.....	22
Gráfico 14 Índice de costes de la edificación y rehabilitación en Euskadi. 2015-2022 .....	23





**01.**

# **EL RETO DE IMPULSAR EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN EN EUSKADI**

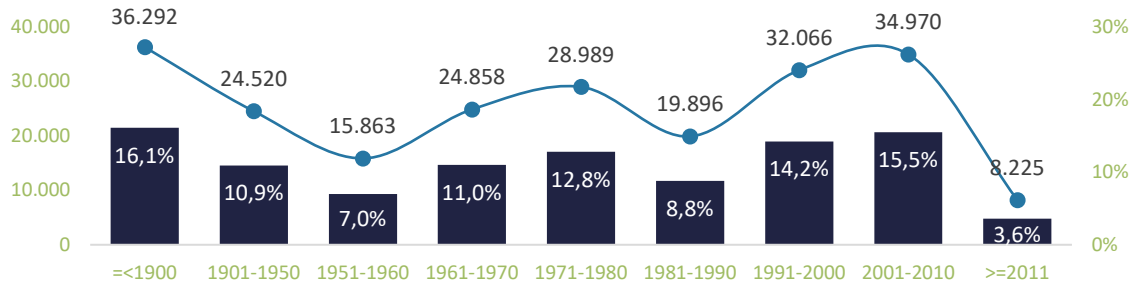


## 1.1. Algunos indicadores clave que ilustran este reto

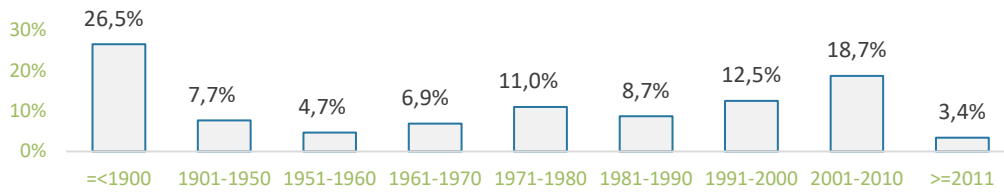
Euskadi dispone de uno de los parques de edificios más antiguos de Europa. Aunque en los últimos años se vienen alcanzando niveles récord en la realización de obras de rehabilitación, el reto que queda por delante es considerable, tal y como se asume en el Pacto Social por la Vivienda 2036 de Euskadi.

Según la última estadística publicada por Eustat, uno de cada tres edificios de Euskadi fue construido hace más de 70 años, mientras que algo menos del 20% ha sido construido en este Siglo XXI. Esta notable antigüedad del parque de edificios vasco supone un gran reto para las políticas de rehabilitación.

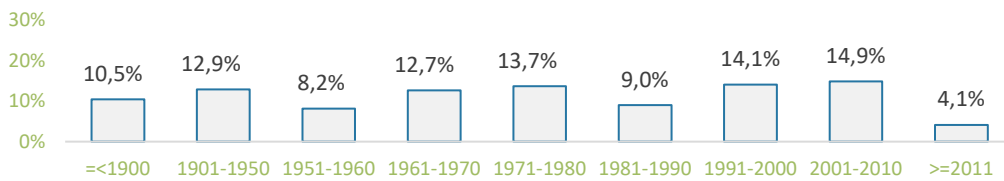
**Gráfico 1** Edificios de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales, según año de construcción. 30/06/2020



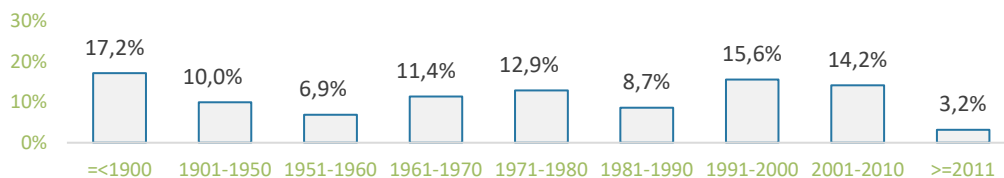
### Araba



### Bizkaia



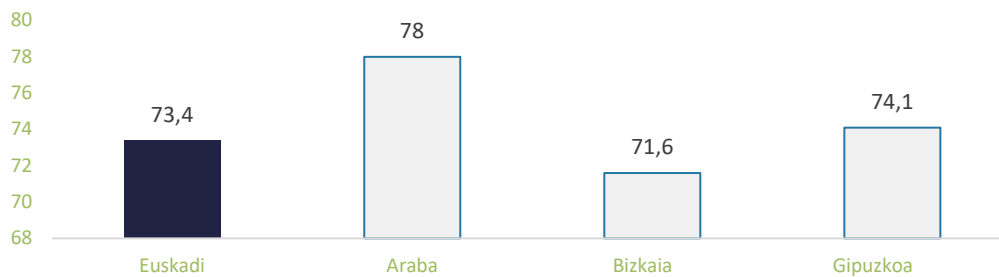
### Gipuzkoa



Fuente:Eustat

En los últimos años se ha producido un notable esfuerzo inversor por parte de las propias comunidades de propietarios/as y de las políticas de fomento e impulso de la rehabilitación y la accesibilidad de este parque de edificios. Como resultado, se advierte una mejora sustancial en los niveles de accesibilidad del parque de viviendas, variable clave en un contexto demográfico con un peso relativo de la población mayor cada vez más elevada. Según los últimos datos disponibles por Eustat, cerca del 75% de las viviendas en Euskadi disponen de ascensor, aunque aún resta un esfuerzo mayúsculo por realizar en este campo.

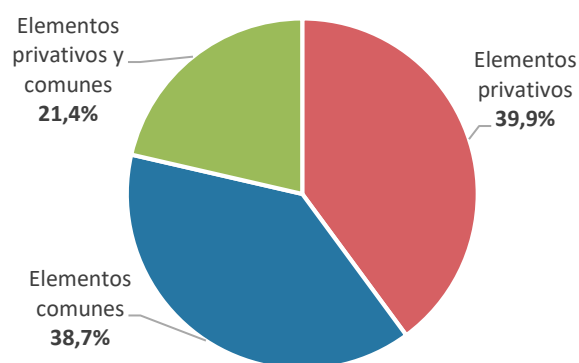
**Gráfico 2** Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según la disponibilidad de ascensor (%). 01/01/2021



Fuente: Eustat

Los hogares que manifiestan las necesidades de rehabilitar sus viviendas continúan creciendo. Según la información que proporciona la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2021 del Gobierno Vasco, se cuantifica en 87.857 viviendas (casi una de cada diez viviendas de Euskadi) aquellas que plantean esta necesidad, 19.434 hogares más que en 2019 (+28,4%). El 39,9% se corresponde con necesidades de mejora en el interior de las viviendas y el 38,7% a necesidades de realizar la rehabilitación en las partes comunes del edificio donde están ubicadas.

**Gráfico 3** Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. 2021



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



## 1.2. La apuesta de la política vasca de vivienda por el fomento de la rehabilitación

En los últimos años la actividad de rehabilitación ha ido adquiriendo una creciente relevancia alcanzando la actividad de las empresas en este ámbito un mayor peso dentro del sector de la construcción y un carácter estratégico en las políticas de vivienda impulsadas desde la UE y desde el propio Gobierno Vasco.

Recientemente 90 organizaciones y entidades han firmado el Pacto Social por la Vivienda para 2036, en el que se establece que en el horizonte de quince años se logre rehabilitar anualmente el 3% de los edificios, frente al 1,5% actual, lo que implica reformar 350.000 hogares.

Del mismo modo, en 2021 se puso en marcha el Plan Director de Vivienda de Euskadi 2021-2023. Este plan tiene como una de sus señas de identidad el lograr un salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación, fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética, duplicando el presupuesto y los objetivos respecto al Plan anterior.

Asimismo, en el contexto de las oportunidades de financiación que ofrecen los fondos Next Generation, se plantea reforzar los programas públicos de ayudas a la rehabilitación con el objetivo de transformar el parque de edificios residenciales de Euskadi y responder con ello a sus necesidades específicas, mediante un incremento considerable de los fondos propios destinados no solo a la eficiencia energética sino también al fomento de la accesibilidad.

Como novedad el Plan Director de Vivienda de Euskadi 2021-2023 incluye una serie de actuaciones específicas que plantean ayudar a fortalecer al sector de la construcción y en concreto el sector de la rehabilitación, con el fin de que pueda asumir el gran reto para la política de rehabilitación en ese periodo temporal de programación, con un objetivo de 71.000 viviendas a rehabilitar en cerca de 11.500 edificios.

Objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2021-2023 en el ámbito de la rehabilitación

### EJE 2 | ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

#### Estrategia 2.1. | Rehabilitar el parque de edificios y viviendas

##### Línea Estratégica 2.1.1. | Programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado

- Nº de ITES registradas en Euskoregite acumuladas **62.000**
- Número de edificios rehabilitados (nº de edificios con intervenciones) **11.495**
- Número de viviendas rehabilitadas (nº de resoluciones administrativas) **71.280**
- Proyectos integrales en materia de rehabilitación (eficiencia energética más otras intervenciones) Actuaciones iniciadas: nº de edificios mejorados **6.000**
- Proyectos integrales en materia de rehabilitación (eficiencia energética más otras intervenciones): Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas **35.800**
- Número de hogares que han mejorado su accesibilidad (instalación ascensores, rampas, movilidad) **15.000**
- Número de ascensores instalados **2.400**
- Número de viviendas rehabilitadas en eficiencia energética con cargo fondos europeos Next Generation (indicador viviendas únicas) **7.773**
- Número de viviendas creadas tras procesos de rehabilitación. Indicador y dato extraído de Estadística de Edificación y Vivienda. **3.000**
- Nº de viviendas públicas rehabilitadas Zero Plana **300**



En este orden de cosas, el importe total de las subvenciones concedidas por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco en 2022 para actuaciones de rehabilitación asciende a **48 millones de euros**, que se han destinado a 35.888 viviendas y ha movilizado un **presupuesto protegible de 350 millones de euros**.

**Tabla 1** Líneas de Subvenciones para la rehabilitación para actuaciones de rehabilitación en 2022

Grado de intervención	Nº VIVIENDAS	PRESUPUESTO PROTEGIBLE (en miles de €)	TOTAL SUBVENCION (en miles de €)
LINEA 3 RENOVE	271	9.000,0	2.058,8
NEXT GENERATION	2.077	41.260,0	17.001,0
LINEA 1+2	33.540	300.311,0	28.944,4
<b>Total</b>	<b>35.888</b>	<b>350.571,0</b>	<b>48.004,2</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.

Finalmente, se debe indicar que todas estas ayudas son compatibles con las deducciones, bonificaciones o cualquier otro beneficio tributario que establezcan las Diputaciones Forales. Este tema se ha estudiado por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda en el informe sobre Gasto Fiscal 2019 y 2020, donde se pone destaca el reducido gasto fiscal total producido en cada ejercicio fiscal (el 4% del gasto fiscal total en el IRPF asociado a la vivienda). De este modo, existe un notable margen de mejora para la optimización de la deducción vigente en el IRPF destinada a este fin<sup>1</sup> y así alinear la política fiscal con la política de fomento de la rehabilitación del Gobierno Vasco.

<sup>1</sup> [https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_fiscal\\_2020/es\\_ovv\\_admi/adjuntos/Informe-Vivienda-Politica-Fiscal-2019-y-2020.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_fiscal_2020/es_ovv_admi/adjuntos/Informe-Vivienda-Politica-Fiscal-2019-y-2020.pdf)



ETX

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



## 02. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN EUSKADI AVANCE Y RESULTADOS



## 2.1. Nivel de avance de la ITEs de 2022

Según el decreto 117/2018 de 24 de julio, los edificios obligados a disponer de una Inspección Técnica de Edificios serán aquellos, de uso predominantemente residencial, que tengan una edad superior a cincuenta años, así como aquellos que hayan sido o quieran ser beneficiarios/as de una subvención para realizar las obras de rehabilitación. La situación de las ITEs ayuda a ofrecer una imagen aproximada de las necesidades y retos de la actividad de rehabilitación en Euskadi.

Según los últimos datos de 2022, el número de ITEs publicadas en el registro de Euskoregite es de 54.853, de las cuales 42.935 se corresponden con informes realizados a edificios de más de 50 años de antigüedad. De este modo, el grado de cumplimiento para el conjunto de Euskadi es del 53,50%. El resto de ITEs publicadas 11.918, se asocian a inspecciones entregadas por solicitud de subvenciones, requerimientos de los servicios municipales, o por voluntad de la propiedad.

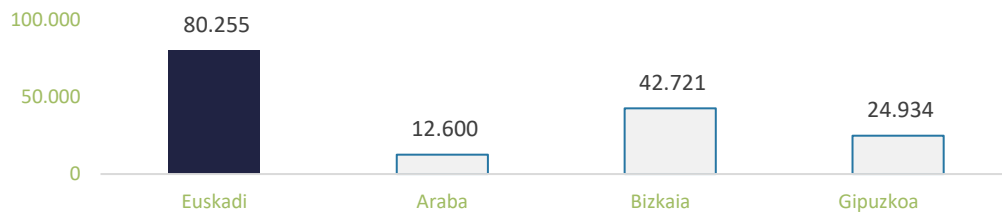
**Gráfico 4** ITEs publicadas en relación con los edificios obligados. Diciembre 2022



Fuente: Euskoregite

No existen grandes diferencias en el grado de avance de la ITEs por Territorio Histórico, en torno al 54% en Bizkaia y Gipuzkoa, mientras que en Araba resulta algo inferior (47,21%).

**Gráfico 5** ITEs publicadas en relación con los edificios obligados por Territorios Históricos. Diciembre 2022



Fuente: Euskoregite



## 2.2. Resultado de las ITEs hasta 2022

### 2.2.1. Obras a realizar de forma obligatoria según las ITEs

El análisis del resultado de las ITEs hasta 2022, refleja la necesidad de un notable grado de intervención en al menos la mitad de los edificios que han realizado la ITE hasta la actualidad.

De este modo, el 50,94% de los edificios para los que se dispone de información, presentan patologías en grados 1 (inmediato), 2 (muy urgente) y 3 (urgente), por lo que van a requerir o han requerido obras en un plazo inferior a un año.

El restante 49,06% presentan grados 4 (obras necesarias a medio plazo) y 5 (mantenimiento) que se deberán ir materializando en el correspondiente Plan de Uso y Mantenimiento

**Tabla 2** Resultado de las ITEs para las que se dispone de información. Edificios según grado de intervención. 31/12/2022

Grado de intervención	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Total ITEs en estado Publicadas?	% sobre total de ITEs con grado declarado
<b>Obra</b>					
Grado 1 INMEDIATA	16		62		
Grado 2 MUY URGENTE	587	14.396	1.909	27.302	50,94%
Grado 3 URGENTE	2.343		7.989		
<b>Mantenimiento</b>					
Grado 4 MEDIO PLAZO	2.714	12.892	5.392	26.295	49,06%
Grado 5 MANTENIMIENTO	2.731		2.566		

Fuente: Euskoregite

Por tanto, se puede concluir que el reto a abordar por el conjunto de agentes que trabajan en el sector de rehabilitación y el impulso al fomento de esta actividad resultan mayúsculos: del total de ITEs publicadas, 27.302 edificios tienen que abordar en el plazo de un año algún tipo de obra urgente o muy urgente.

Asimismo, hay que tener en cuenta que algo menos de la mitad de los 80.000 edificios obligados, todavía no han realizado la ITE en 2022, de forma que el número de obras urgentes a realizar aumentará considerablemente conforme se vayan realizando estas ITEs.

### 2.2.2. Eficiencia energética y Accesibilidad

A la hora de analizar la información de las ITEs asociada a eficiencia energética y accesibilidad, hay que tomar en consideración dos aspectos previos:

- Las ITEs redactadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 80/2014, de 20 de mayo (hoy derogado por el Decreto 117/2018, de 24 de julio), no contienen información relativa a la accesibilidad y la eficiencia energética, ya que en el momento no era obligada su incorporación, por lo que el número de ITEs sin referencias en esta materia, es muy elevado.



Un buen número de ITEs tramitadas, en cumplimiento de la normativa vigente, se realizaron antes de las intervenciones de reforma o rehabilitación planteadas por la propiedad de los inmuebles, como condición para la solicitud de ayudas a la rehabilitación, por lo que puede existir un sesgo informativo desde este tipo de solicitudes, al tratarse precisamente de edificios que no tenían accesibilidad y/o que disponían de unos niveles reducidos de eficiencia energética.

Los resultados de las ITEs analizados reflejan un nivel reducido de eficiencia energética de los edificios que han tramitado la misma. Del total de 54.853 ITEs, los niveles correspondientes a la letra E son los más frecuentes con un 42,22% del total de ITEs, así como un 43% adicional agregado entre las letras F y G. Todo ello refleja un nivel reducido de eficiencia energética del parque analizado, muy coherente con la notable antigüedad del mismo.

Hay que tener en cuenta que los ITEs tramitadas, en cumplimiento de la normativa vigente, se realizaron antes de las intervenciones de reforma o rehabilitación planteadas por la propiedad de los inmuebles, como condición para la solicitud de ayudas a la rehabilitación.

**Tabla 3** Resultado de las ITEs para las que se dispone de información en el ámbito de la eficiencia energética. Edificios según nivel de eficiencia energética. 2022 \*

INDICADOR GLOBAL EFICIENCIA ENERGÉTICA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Total	% sobre total de ITEs publicadas
A	198	53	47	298	0,54%
B	53	50	27	130	0,24%
C	81	140	55	276	0,50%
D	504	729	471	1.704	3,11%
E	4.226	11.298	7.635	23.159	42,22%
F	1.559	7.179	4.424	13.162	24,00%
G	1.124	5.937	3.468	10.529	19,19%
Sin dato*	649	3.154	1.792	5.595	10,20%
<b>TOTAL</b>	<b>8.394</b>	<b>28.540</b>	<b>17.601</b>	<b>54.853</b>	

Fuente: Euskoregite

\*Hay que destacar que las ITEs redactadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 80/2014, de 20 de mayo (hoy derogado por el Decreto 117/2018, de 24 de julio), no contienen información relativa a la eficiencia energética, ya que en el momento no era obligada su incorporación, por lo que el número de ITEs sin referencias en esta materia, es muy elevado.

Del mismo modo, tres de cada cuatro edificios no tienen resuelta la accesibilidad del inmueble, es decir, no existe un itinerario accesible desde la vía pública hasta el acceso a las viviendas a través de sus espacios comunes. Se debe subrayar que la mayor antigüedad de las viviendas que deben pasar la ITE condiciona su menor disposición de elementos de accesibilidad como los propios ascensores.

**Tabla 4** Resultado de las ITEs para las que se dispone de información en el ámbito de la accesibilidad. Edificios según la accesibilidad resuelta. 2022

	Nº ITEs	%	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Sí	4.666	8,50%	1.272	2.125	1.269
No	42.207	76,95%	6.362	21.401	14.444
Sin indicar*	7.980	14,55%	760	5.014	2.206
<b>TOTAL</b>	<b>54.853</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.394</b>	<b>28.540</b>	<b>17.917</b>

Fuente: Euskoregite



### 03. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE REHABILITACIÓN





La información de las licencias de obra que proporciona la estadística de Edificación y Vivienda del Observatorio Vasco de Vivienda, permite ofrecer una panorámica detallada de la actividad del sector de la rehabilitación en las últimas décadas en Euskadi.

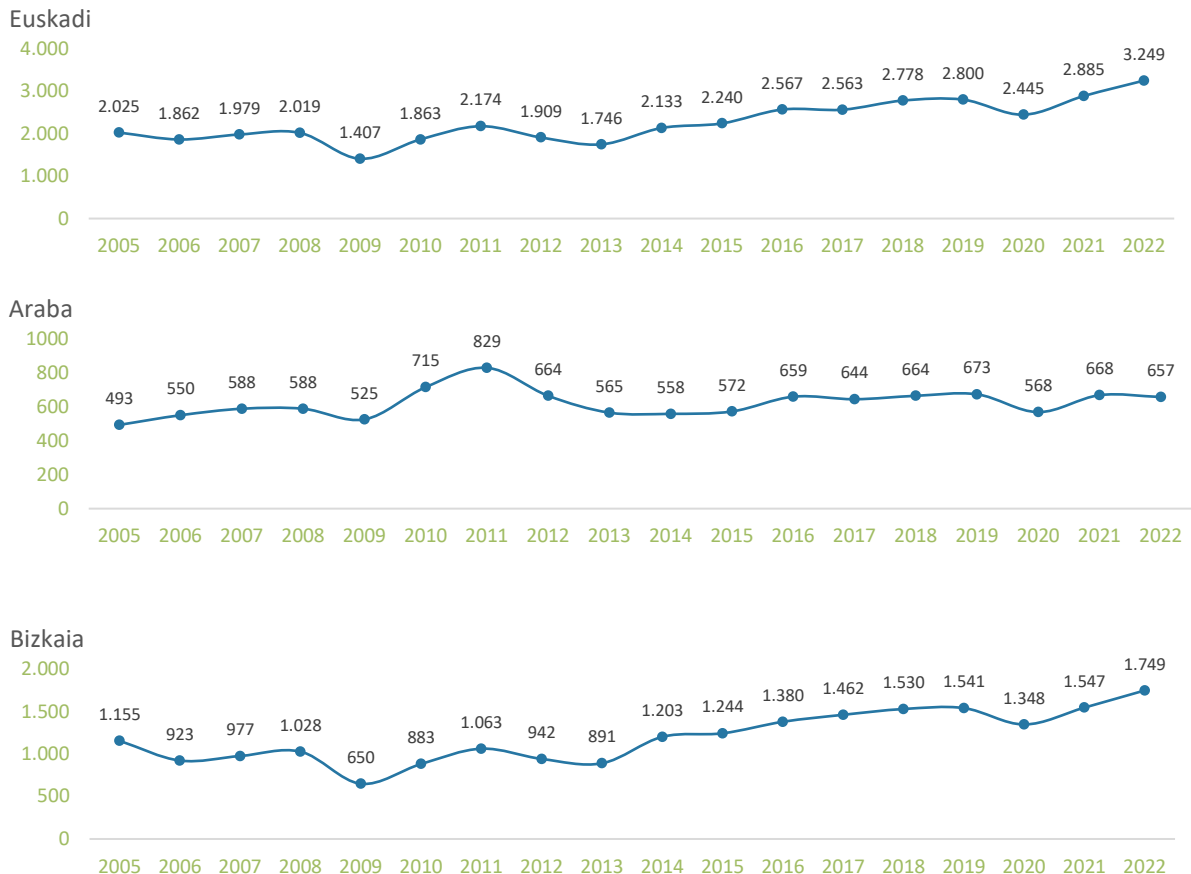
#### Definición de obra de rehabilitación según la EDYVI

Es obra mayor que no da lugar a la construcción de un nuevo edificio, sino que se actúa sobre los ya construidos, todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales. Puede ser de dos tipos:

- **Obra de ampliación:**  
Cuando se aumenta la superficie ya construida incorporando nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. añadiendo una nueva planta) o bien horizontalmente, y en tal caso sí existe superficie a añadir en el terreno.
- **Obra de reforma y/o restauración:**  
Cuando no varía la superficie construida pero el edificio sufre modificaciones que afectan a algún elemento estructural o se implante alguna dotación previamente inexistente.

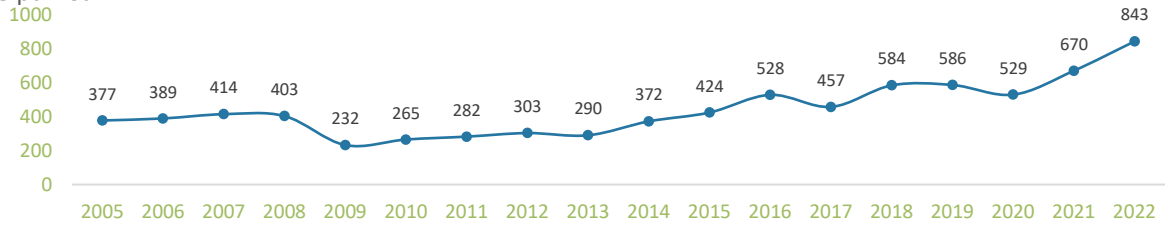
En 2022 podemos apreciar que continua la tendencia estructural al crecimiento de la actividad del sector, reflejada en un incremento del 12% en las licencias de obra mayor registradas en Euskadi, hasta registrarse 3.249 licencias, lo que supone un récord en la serie histórica que supera por primera vez la cota de las 3.000 licencias/año.

**Gráfico 6** Evolución licencias de obra territorio histórico en Euskadi. 2005-2022





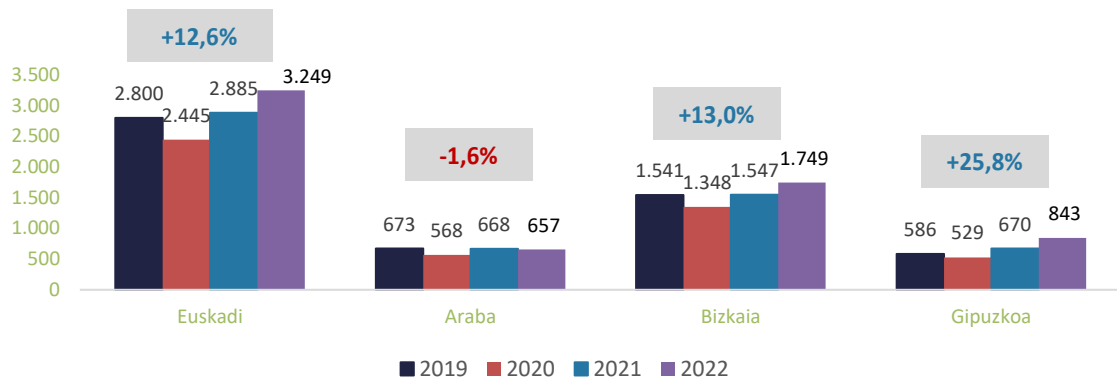
Gipuzkoa



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

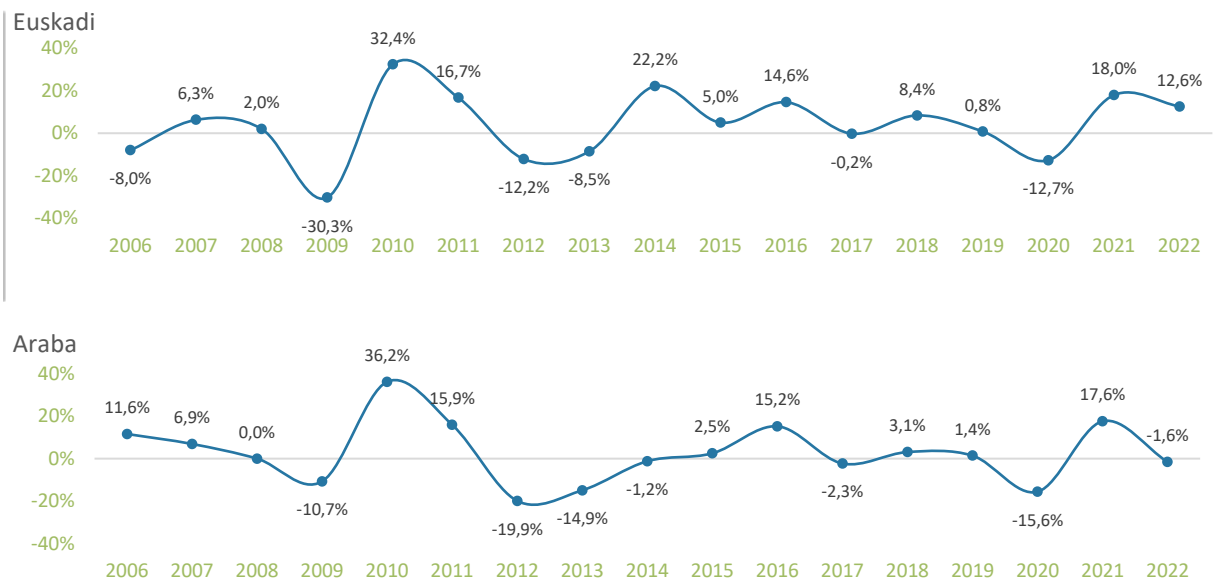
Estos niveles de actividad en 2022, se sustentan en la mejora de la actividad en Bizkaia (+13%) y, especialmente, en Gipuzkoa donde se registra un incremento del 26% en el número de licencias respecto a 2021. En cambio, Araba queda ligeramente por debajo de los registros de licencias de obra de 2021.

**Gráfico 7** Evolución de las licencias de obra mayor y en porcentajes en Euskadi. 2019-2022



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco y Eustat

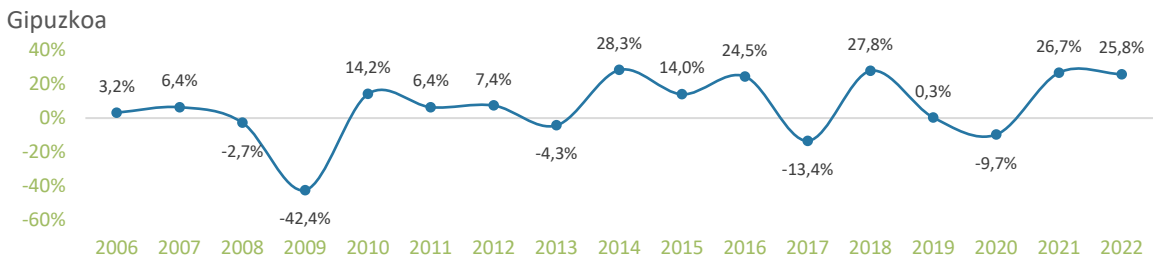
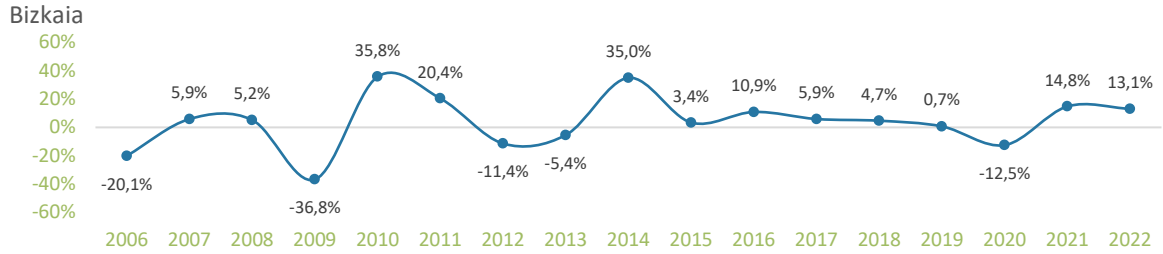
**Gráfico 8** Evolución licencias de obra por territorio histórico en Euskadi. 2006-2022





**ETX**

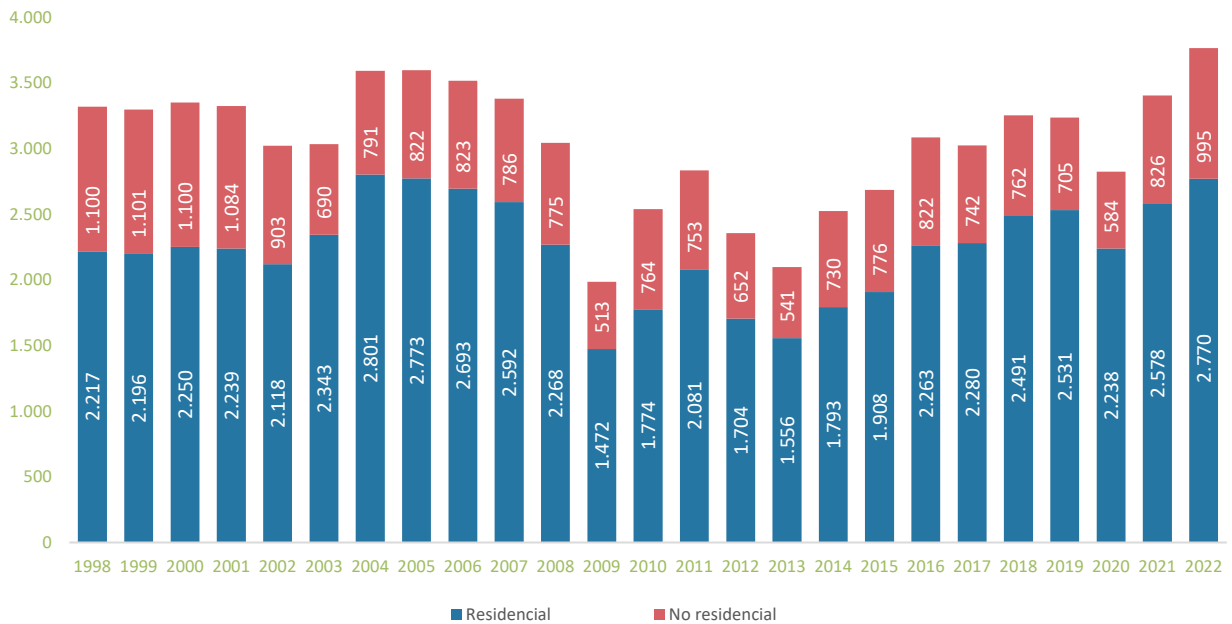
ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

Los datos históricos muestran que las licencias de uso residencial incrementan paulatinamente su peso con respecto a las no residenciales desde 2014 (71,1% del total de licencias) hasta 2021 (75,7%), aunque en 2022 se produce un ligero retroceso de forma que suponen el 73,6%; casi 2 puntos menos que el del año precedente.

**Gráfico 9** Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2022



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

Adicionalmente, la EDYVI proporciona información sobre el número de licencias de obra mayor vinculadas a la rehabilitación interna de las viviendas (2). De este modo, en 2022 el número de viviendas rehabilitadas siguen creciendo, alcanzando otro máximo histórico hasta las 1.515 viviendas en 2022, incrementándose así en un 6,9% respecto a 2021. Este dato hace referencia únicamente a las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de rehabilitación que afectan a viviendas dentro de un edificio o son viviendas unifamiliares (se excluyen las de exclusivamente elementos comunes y uso no residencial).

Es de destacar que estas licencias han supuesto la rehabilitación de 367 viviendas en los procesos de segregación y de 268 viviendas en los casos de conversión de locales en viviendas. Este ámbito de actividad resulta de especial interés para compensar parcialmente la reducida actividad de promoción de vivienda nueva de los últimos años y, al mismo tiempo, adecuar la dimensión de las viviendas a la realidad sociodemográfica actual.

**Tabla 5** Número de viviendas rehabilitadas según el tipo de obras de rehabilitación en edificios con uso residencial 2022

Territorio Histórico	Viviendas finales tras la rehabilitación
Sin cambio de estructura	878
Fusión de viviendas	2
Separación de viviendas	367
De local/es a vivienda/s	268
<b>TOTAL</b>	<b>1.515</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.

Si analizamos el peso relativo de las licencias de obra mayor de rehabilitación sobre el total de las licencias registradas en Euskadi en 2022 se advierte la mayor relevancia de Bizkaia 53% respecto a los otros dos Territorios Históricos.

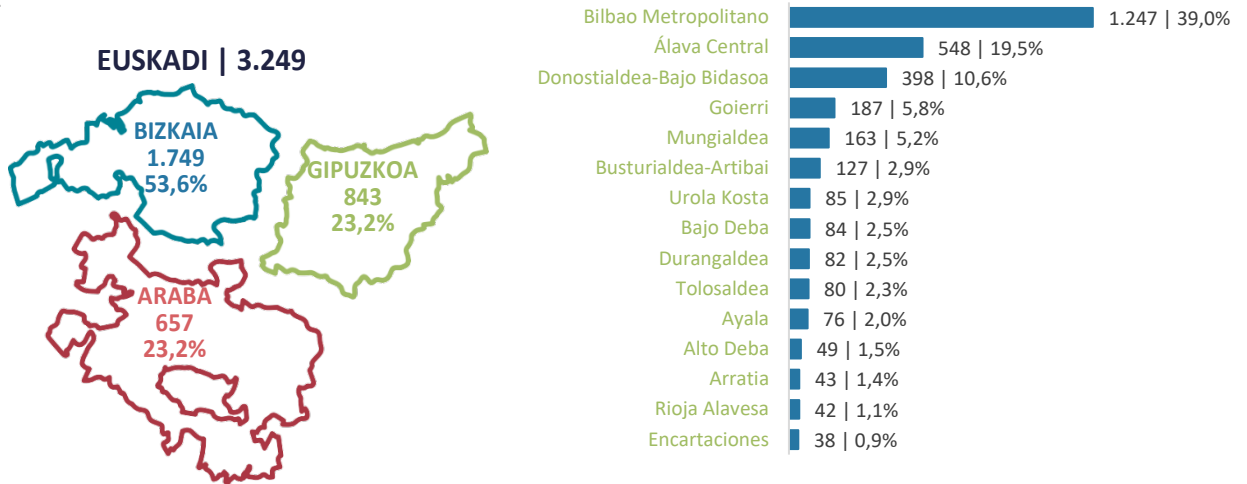
Como es lógico a nivel de área funcional destacan las áreas metropolitanas de las tres capitales vascas que agrupan algo más de 7 de cada 10 licencias de obra mayor registradas en 2022 en Euskadi.

<sup>2</sup> Es decir, para el caso de la instalación de ascensores, tejados, fachadas, etc. no se contabilizan las viviendas de esos edificios, únicamente cuando son rehabilitaciones de viviendas unifamiliares, cuando la obra es integral del edificio, la obra es dentro de una o varias viviendas y si hay fusiones o separaciones de viviendas.



**Gráfico 10** Número de licencias de obra mayor de rehabilitación por territorio histórico y área funcional en Euskadi.

2022



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.

Más interesante resulta el análisis del indicador que pone en relación las licencias de obra con el parque de viviendas de cada ámbito territorial. De este modo se puede identificar la mayor incidencia de la actividad de rehabilitación independientemente de la dimensión del parque de viviendas.

Así, por ejemplo, se aprecia como en Araba ha sido mayor la actividad de rehabilitación en 2022 con 3,8 licencias por cada 1000 viviendas. Muy por encima de Gipuzkoa que registra 2,3 licencias por cada 1.000 viviendas y de Bizkaia con 3,2 licencias por cada 1000 viviendas.

En el caso de las áreas funcionales destacan por encima del resto Mungialdea con 11,2 licencias por cada 1.000 viviendas, Arratia que alcanza 5,7 licencias por cada 1.000 viviendas y en menor medida Goierri, con 4,5 licencias por cada 1.000 viviendas.

En cambio, las áreas metropolitanas de las capitales vascas presentan una incidencia relativa de la actividad rehabilitación muy diferente. Donostialdea registra una reducida incidencia de la actividad rehabilitación respecto a su parque de viviendas (2 licencias de obra mayor por cada 1.000 habitantes), Bilbao Metropolitano se sitúa cercano en la media de Euskadi con 2,9 licencias por cada 1.000 habitantes mientras que el área metropolitana de Álava Central alcanza un nivel superior con 3,9 licencias por cada 1.000 habitantes.

**Gráfico 11** Número de licencias de obra mayor de rehabilitación por cada 1.000 viviendas familiares por territorio histórico y área funcional en Euskadi. 2022



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda





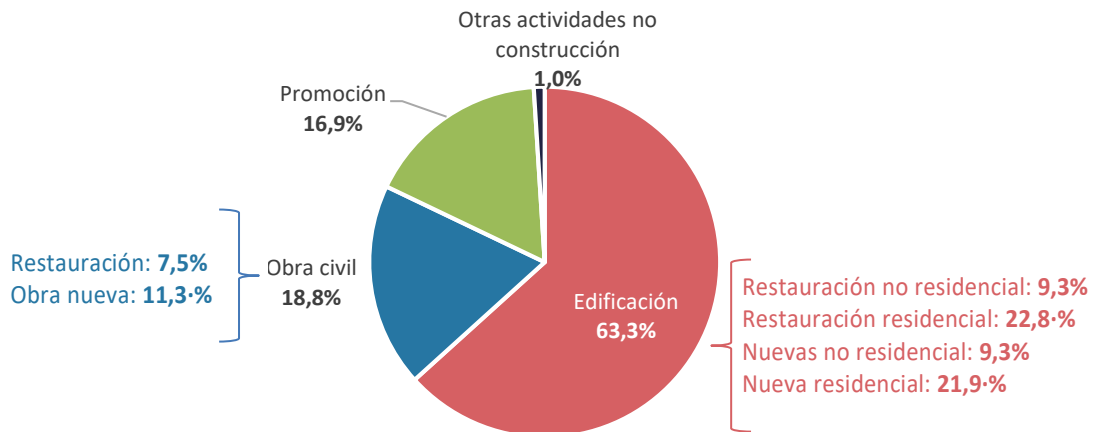
## 04. LA DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL IMPACTO DEL SECTOR DE REHABILITACIÓN



En primer lugar, hay que destacar que la información estadística que permite situar la importancia específica del sector de rehabilitación es escasa. Los únicos datos estadísticos disponibles sobre el peso del sector en relación con el conjunto del sector de la rehabilitación provienen de la Estadística de la Construcción de Eustat.

Según este estudio el sector genera el 22,8% de la facturación del sector de la construcción en 2020 si centramos la mirada exclusivamente en la actividad rehabilitación residencial, lo que supone 1.723 millones de euros en 2020.

**Gráfico 12** Distribución de la cifra de negocio por tipo de bien construido del sector de la construcción en Euskadi. 2020

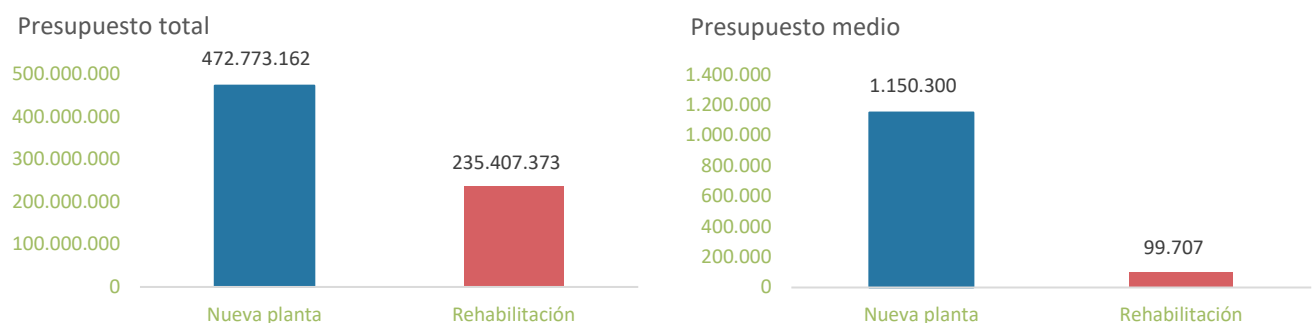


Fuente: Eustat

Desde otra perspectiva más vinculada a la actividad directa del sector y con datos de EDIVI se puede constatar que el presupuesto total de las obras de rehabilitación asociadas a licencias de obra mayor en el ámbito de la rehabilitación residencial ha alcanzado en Euskadi 235 millones de euros en 2022. La importancia de esta magnitud se relativiza si se tiene en cuenta que el presupuesto total asociado a licencias de nueva planta se situó en 472 millones de euros y su nivel medio por licencia es mucho más elevado.

De esta forma, hay que tener en cuenta que el presupuesto medio por licencia de nueva planta asciende a 1,1 millones de euros mientras que el presupuesto medio por licencia de rehabilitación resulta 11 veces inferior (99 mil euros).

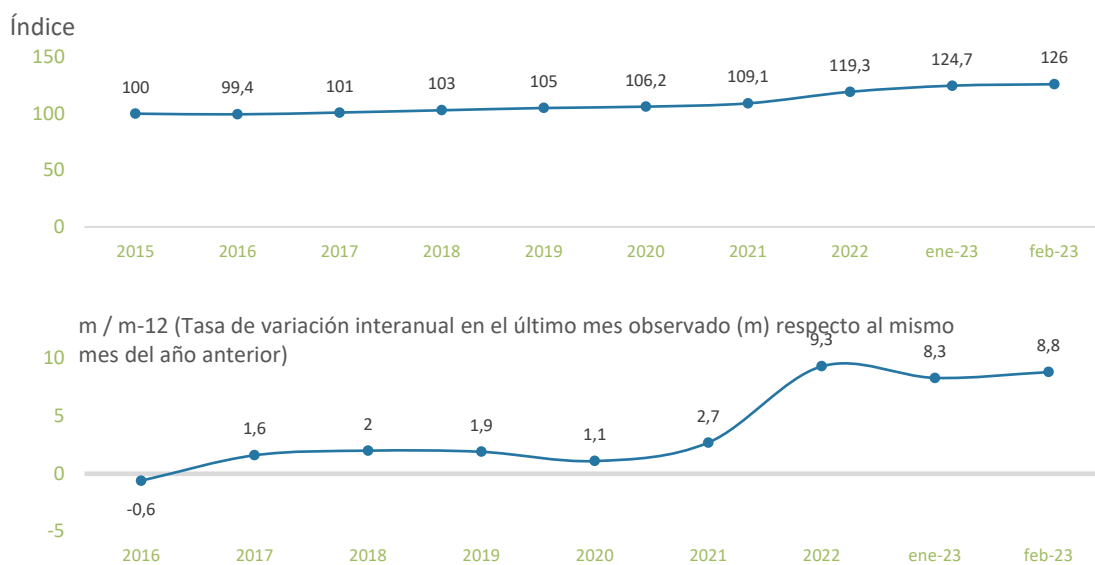
**Gráfico 13** Presupuesto de las licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación en Euskadi en 2022. Presupuesto total y presupuesto medio por licencia.



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.

En 2022 han surgido en el contexto nacional e internacional factores no esperados que han aumentado la incertidumbre sobre el sector y las dificultades de viabilidad. Ente ellos destacan la escalada de los costes que se ha producido desde finales de 2021 y que ha llevado al índice de costes del sector de la construcción en Euskadi a superar realmente la cuota de los 120 puntos. lo que supone incremento del 9,3% interanual en 2022. Esta escalada de costes está suponiendo una amenaza considerable para poder mantener las previsiones optimistas de crecimiento de la actividad del sector y está generando un mayor grado de incertidumbre a corto y medio plazo sobre las perspectivas del sector

**Gráfico 14** Índice de costes de la edificación y rehabilitación en Euskadi. 2015-2022



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.



**ETX**

**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY**





# 05. CONCLUSIONES: RETOS PARA LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA A CORTO Y MEDIO PLAZO



1. El fomento de la rehabilitación se ha convertido en los últimos años en una de las políticas públicas más relevantes al integrar objetivos vinculados a la sostenibilidad ambiental, equilibrio social, así como al favorecer el impulso de la actividad económica y el empleo.
2. Esta política está promoviendo de forma intensa la actividad en el sector. De este modo, la actividad de rehabilitación continúa alcanzando máximos históricos. En 2022 el número de licencias de obra mayor registradas fue de 3.249 licencias, lo que supone un incremento del 12,6% respecto al año anterior, superando el anterior máximo histórico registrado en 2021.
3. El notable incremento de las licencias en Euskadi se basa en la positiva evolución en 2022 de Gipuzkoa (+26%) y Bizkaia (+13%). En cambio, Araba queda ligeramente por debajo de los registros de licencias de obra de 2021.
4. También es muy relevante el impacto económico de esta actividad. El presupuesto total de las obras de rehabilitación asociadas a licencias de obra mayor en el ámbito de la rehabilitación residencial ha alcanzado en Euskadi 235 millones de euros en 2022. Hay que tener en cuenta que el presupuesto medio por licencia de nueva planta es de 1,1 millones de euros mientras que el presupuesto medio por licencia de rehabilitación resulta 11 veces inferior (99 mil euros).
5. La información que proporciona Euskoregite permite confirmar el gran reto que supone impulsar y acompañar a las comunidades de propietarios/as en la realización de las ITEs y de las obras urgentes que se pueden derivar de las mismas:
  - a) Hasta diciembre de 2022 el número de ITEs publicadas en el registro de Euskoregite es de 54.853, de forma que algo más de la mitad (53,50%) de los edificios ha cumplido la obligación de pasar la ITE.
  - b) La mitad de los edificios que han pasado la ITE (unos 27.000) presentan patologías en grados 1 (inmediato), 2 (muy urgente) y 3 (urgente), por lo que van a requerir o han requerido obras en un plazo inferior a un año, desde su redacción.
6. Adicionalmente, en el ámbito de la accesibilidad y la eficiencia energéticas, las ITEs realizadas ofrecen un retrato del importante reto para la mejora del parque de edificios más antiguo:
  - a) El 85% de los edificios que han pasado la ITE se sitúan en niveles correspondientes a la letra E, F y G que suponen un reducido nivel de eficiencia energética.
  - b) Tres de cada cuatro edificios no tienen resuelta la accesibilidad del inmueble.
7. Para responder a estos retos, el Gobierno Vasco ha situado el fomento de la rehabilitación a corto y largo plazo en el centro de la agenda a través del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y el Pacto Social por la Vivienda a 2036.
  - a) En la perspectiva del largo plazo, el Pacto Social por la Vivienda a 2036 incluye un compromiso concreto con el fomento de la rehabilitación en el que se plantea rehabilitar anualmente el 3% de los edificios, frente al 1,5% actual, lo que implica reformar 350.000 hogares en los próximos 15 años.
  - b) El Plan Director de Vivienda 2021-2023 de Euskadi se plantea entre sus retos estratégicos, lograr un salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética, duplicando el presupuesto y los objetivos respecto al Plan anterior, agilizando y facilitando la realización de la gestión de las solicitudes.



8. Este reto se traduce en objetivos cuantitativos ambiciosos para 2023, entre los que destacan lograr rehabilitar 71.280 viviendas de 11.495 edificios, desarrollar proyectos integrales en materia de rehabilitación en 35.800 viviendas, mejorar la accesibilidad en 15.000 hogares y la eficiencia energética en 7.773 viviendas.
9. En el ejercicio 2022 el importe total de las subvenciones concedidas por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco para actuaciones de rehabilitación asciende a 48 millones de euros, que se han destinado a 35.888 viviendas y ha movilizado un presupuesto protegible de 350 millones de euros.
10. Para ello el Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco establece cuatro estrategias complementarias que cuentan cada una con una batería de actuaciones y proyectos específicos<sup>3</sup>:
  - Estrategia 1. Rehabilitación del parque de edificios y viviendas
  - Estrategia 2. Promover la Calidad, Innovación y Sostenibilidad en la Edificación y Rehabilitación
  - Estrategia 3. Refuerzo del sector de la construcción y la calidad del empleo
  - Estrategia 4. Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador
11. El éxito de alcanzar a implementar estas estrategias en los próximos años con un elevado grado de eficacia y eficiencia depende de lograr un alto nivel de colaboración y coordinación tanto entre el conjunto de instituciones públicas, como con los agentes privados, las empresas y las propias comunidades de propietarios/as. El Observatorio Vasco de la Vivienda publicará en los próximos meses un primer avance de los resultados alcanzados en el marco de los informes anuales de evaluación de las políticas de rehabilitación.
12. Mirando al futuro, la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD) recientemente aprobada plantea unos objetivos ambiciosos en el ámbito de la eficiencia energética a medio plazo para las viviendas nuevas y a largo, para el resto del parque (2030):
  - Todos los edificios nuevos deben ser de cero emisiones a partir de 2028, mientras que los públicos, a partir de 2026, y deben estar equipados con tecnologías solares (cuando sea técnicamente viable y económicamente factible), así como edificios residenciales que se sometan a una rehabilitación importante en 2032.
  - Los edificios residenciales deberán alcanzar al menos la clase de eficiencia energética E para 2030 y D para 2033. Los edificios públicos y no residenciales deberán alcanzar las mismas clases para 2027 y 2030.

---

<sup>3</sup> <https://www.etxebide.euskadi.eus/pdv-2021-2023/x39-ovad01/es/>



**Rehabilitación**  
2021-2022



**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA**  
**OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY**