



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Principales resultados

1^{er} trimestre de 2024

Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 1^{er} trimestre de 2024

Principales resultados

ÍNDICE

INDICE DE TABLAS.....	2
INDICE DE GRÁFICOS	2
1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....	3
2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS	9
3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS.....	13
4. ASPECTOS METODOLÓGICOS	18

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2024	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024.....	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1 ^{er} trimestre de 2024.....	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2024	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024	16

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2024	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024.....	7
Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2024.....	8
Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1 ^{er} trimestre de 2024.....	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024 ...	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2024	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2024	17

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Leve incremento de las licencias de obra mayor concedidas en el último trimestre, mientras que en la comparación interanual se constata una mayor caída.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el primer trimestre de 2024, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi** (CAE) han concedido un total de 965 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 22 licencias más que las concedidas el trimestre anterior (2,3% en términos relativos) y 155 licencias menos (-13,8%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2023.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		1 ^{er} trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	965	100%	22	2,3%	-155	-13,8%
	Nueva planta	82	8,5%	-2	-2,4%	-29	-26,1%
	Rehabilitación	871	90,3%	29	3,4%	-112	-11,4%
	Demolición	12	1,2%	-5	-29,4%	-14	-53,8%
Araba/Álava	Total	181	100%	-4	-2,2%	-59	-24,6%
	Nueva planta	34	18,8%	1	3,0%	-4	-10,5%
	Rehabilitación	142	78,5%	-5	-3,4%	-52	-26,8%
	Demolición	5	2,8%	0	0,0%	-3	-37,5%
Bizkaia	Total	480	100%	-5	-1,0%	-94	-16,4%
	Nueva planta	26	5,4%	-2	-7,1%	-14	-35,0%
	Rehabilitación	453	94,4%	0	0,0%	-72	-13,7%
	Demolición	1	0,2%	-3	-75,0%	-8	-88,9%
Gipuzkoa	Total	304	100%	31	11,4%	-2	-0,7%
	Nueva planta	22	7,2%	-1	-4,3%	-11	-33,3%
	Rehabilitación	276	90,8%	34	14,0%	12	4,5%
	Demolición	6	2,0%	-2	-25,0%	-3	-33,3%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. *Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024*

Prácticamente la mitad de esas licencias (49,7%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (480 licencias). En Gipuzkoa se conceden 304 licencias de obra mayor lo que supone el 31,5% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 181 licencias concedidas (18,8% del total), en el primer trimestre de 2024.

Con respecto al cuarto trimestre de 2023, en términos relativos, se registra un incremento moderado en Gipuzkoa (11,4%) al concederse, en este primer trimestre de 2024, 31 licencias más que en el cuarto trimestre de 2023. En Bizkaia y en Araba/Álava desciende el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos esa bajada del 1,0% y 2,2% respectivamente.

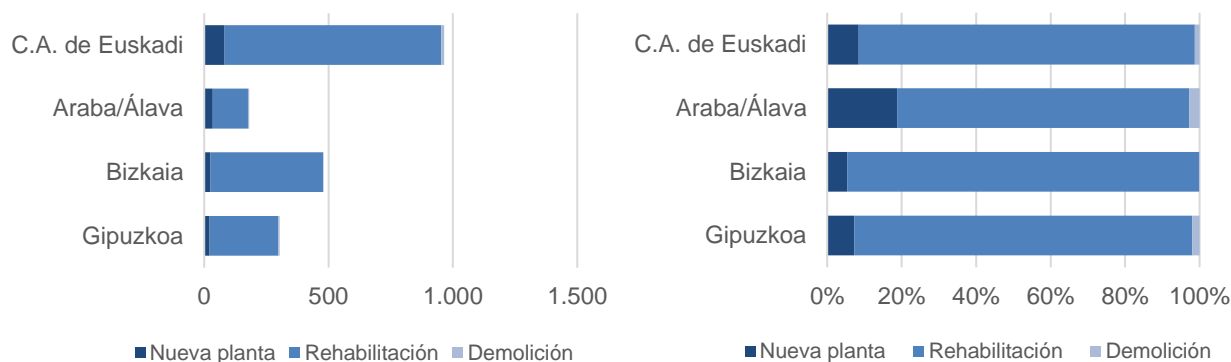
En términos interanuales, la menor concesión de licencias se justifica principalmente por la caída observada en Araba/Álava (-24,6%: 59 licencias menos) y en Bizkaia (94 licencias menos: -16,4%). Gipuzkoa presenta también valores negativos, aunque apenas significativos: 2 licencias menos que hace doce meses (-0,7%).

La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación: supera el 90% en la CAE.

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (90,3%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 8,5%, quedando un 1,2% para las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este primer trimestre de 2024 ascienden a 871 licencias, lo que supone un incremento de 29 licencias con respecto al trimestre anterior (3,4%) y un descenso de 112 licencias (-11,4%) en relación con el primer trimestre de 2023.



Las licencias de obra mayor destinadas a nueva edificación o a demolición bajan, tanto en la comparativa trimestral como en la interanual. Las 82 licencias de **nueva planta** de este primer trimestre son 2 licencias menos que hace tres meses (-2,4%) y 29 licencias menos (-26,1%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (12 licencias en el primer trimestre de 2024) descienden en 5 unidades en un trimestre (-29,4%, en términos relativos) y pierden 14 (-53,8%) en un año.

El análisis territorial de las licencias de los distintos tipos concedidas presenta ligeras matizaciones a este comportamiento general, en función del territorio histórico del que se trate.

En términos relativos, el territorio donde más licencias de **rehabilitación** se conceden es Bizkaia (94,4%) y donde menos en Araba/Álava (78,5%). El dato de Gipuzkoa (90,8%) se sitúa en valores parecidos a la media de la CAE (90,3%).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 18,8% de licencias del territorio. Duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Gipuzkoa (7,2%) y triplica el porcentaje de Bizkaia (5,4%). Las licencias para **demolición** presentan pesos similares en Gipuzkoa (2,0%) y Araba/Álava (2,8%), en ambos casos superando la media de la CAE (1,2%); mientras que en Bizkaia ese porcentaje no llega a 1%.

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** prácticamente se mantienen en Araba/Álava, donde se concede 1 licencias más (3,0%) y caen tanto en Bizkaia (-7,1%: dos licencias menos) como en Gipuzkoa (-4,3%: una licencia menos).

Algo similar ocurre con las licencias de **demolición**: Se mantienen estables en Araba/Álava; suponen tres licencias menos en Bizkaia (-75,0%) y 2 licencias menos en Gipuzkoa (-25%). Por su parte, las licencias de **rehabilitación** crecen un 14,0% en Gipuzkoa (34 licencias más), se mantienen en Bizkaia y bajan un 3,4% en Araba/Álava (5 licencias menos).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** caen Araba/Álava (se conceden 52 licencias menos: -26,8%) y en Bizkaia (72 licencias menos: -13,7%) y aumentan en Gipuzkoa (12 licencias más, el 4,5% en términos relativos).

Las licencias de **obra nueva** caen en los tres territorios: se conceden 14 licencias menos en Bizkaia (-35,0%), 11 licencias menos en Gipuzkoa (-33,3%) y 4 licencias menos en Araba/Álava (-10,5%). Las licencias de **demolición**, debido a su menor relevancia, pueden presentar variaciones relativas importantes que no se traducen en movimientos importantes del dato absoluto. Así, en Gipuzkoa se conceden 3 licencias menos en un año y supone un descenso del 33,3%. En Bizkaia se conceden 8 licencia menos (-88,9%) y en Araba/Álava 3 licencias menos que suponen una pérdida relativa del 37,5%.



Desde una nueva perspectiva, se puede realizar un análisis similar a partir de los **datos acumulados anuales**. Estos datos contabilizan el total de licencias concedidas en los cuatro últimos trimestres (incluido el de referencia), comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres del año precedente. Por tanto, en este trimestre se calcula el acumulado desde el segundo trimestre de 2023 hasta el primero de 2024 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres anteriores.

En la CAE, el conjunto de licencias en el acumulado interanual, cae cerca de 7 puntos porcentuales propiciado por los descensos observados en Araba/Álava y Gipuzkoa.

En el primer trimestre de 2024, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor cae en 270 unidades en la CAE (-6,8% en términos relativos) en los volúmenes de acumulados que se han indicado.

Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Acumulado del 2º trimestre de 2022 al 1º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.728	100%	3.998	100%	-270	-6,8%
	Nueva planta	357	9,6%	482	12,1%	-125	-25,9%
	Rehabilitación	3.321	89,1%	3.435	85,9%	-114	-3,3%
	Demolición	50	1,3%	81	2,0%	-31	-38,3%
Araba/Álava	Total	757	100%	879	100%	-122	-13,9%
	Nueva planta	131	17,3%	167	19,0%	-36	-21,6%
	Rehabilitación	608	80,3%	684	77,8%	-76	-11,1%
	Demolición	18	2,4%	28	3,2%	-10	-35,7%
Bizkaia	Total	1.897	100%	2.060	100%	-163	-7,9%
	Nueva planta	135	7,1%	199	9,7%	-64	-32,2%
	Rehabilitación	1.748	92,1%	1.834	89,0%	-86	-4,7%
	Demolición	14	0,7%	27	1,3%	-13	-48,1%
Gipuzkoa	Total	1.074	100%	1.059	100%	15	1,4%
	Nueva planta	91	8,5%	116	11,0%	-25	-21,6%
	Rehabilitación	965	89,9%	917	86,6%	48	5,2%
	Demolición	18	1,7%	26	2,5%	-8	-30,8%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024



Este descenso no es homogéneo en los tres territorios históricos. De hecho, mientras que en el territorio de Gipuzkoa se registra un ligero incremento de 15 licencias (1,4%), tanto Araba/Álava (con 122 licencias menos: -13,9%) como Bizkaia (163 licencias menos: -7,9%) presentan sendas caídas en el intervalo analizado.

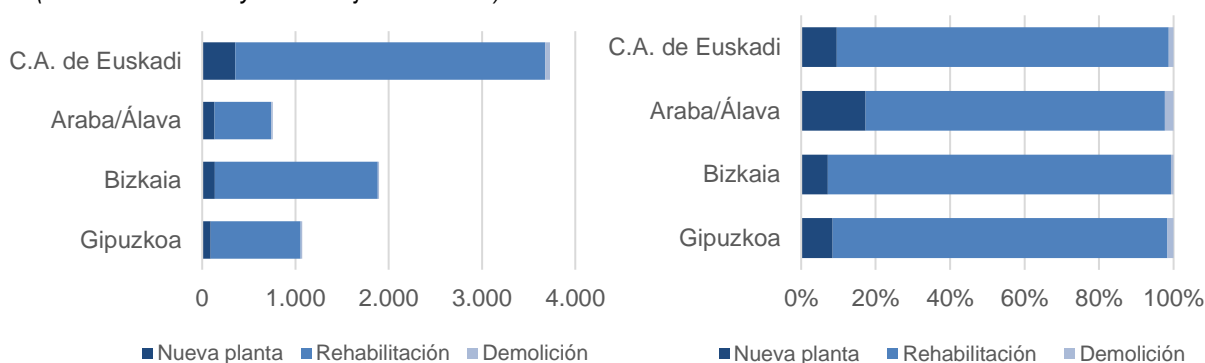
Por tipo de licencia, son las ligadas a obras de **nueva planta** (125 licencias menos en el conjunto de la CAE, lo que supone un descenso relativo del 25,9%) las que motivan esta evolución negativa de las licencias emitidas y su comparación en términos acumulados anuales. En los tres territorios bajan, en mayor o menos medida, las licencias de este tipo: 36 licencias en Araba/Álava (-21,6%), 64 licencias en Bizkaia (-32,2%) y 25 licencias en Gipuzkoa (-21,6%).

Las licencias de **rehabilitación** se reducen en Araba/Álava (76 licencias menos: -11,1%) y en Bizkaia (86 licencias menos: -4,7%) y registran un incremento de 48 licencias en Gipuzkoa (5,2%); lo que representa una caída general del 3,3% en el conjunto de la CAE. Por su parte, las licencias de **demolición** bajan en los tres territorios generando un cómputo de 31 licencias menos de demolición (-38,3%), en la CAE.

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan, las licencias de obra mayor que se conceden para rehabilitación predominan sobre las otras dos modalidades: representan el 89,1% en la CAE, el 92,1% en Bizkaia, el 89,9% en Gipuzkoa y el 80,3% en Araba/Álava.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024



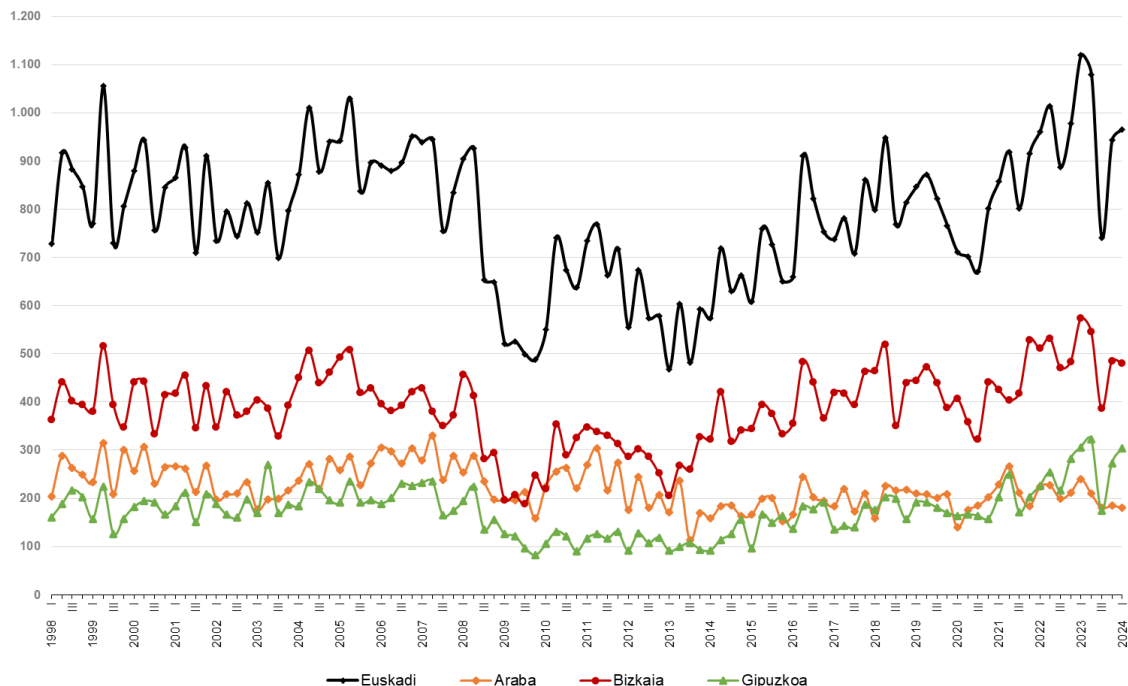
En el primer trimestre de 2024 se mantiene una leve recuperación de la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi justificada por el incremento registrado en Gipuzkoa.

En términos evolutivos, se aprecia un leve incremento del número de licencias de obra mayor en la CAE, siguiendo con la tendencia observada en el último trimestre.

De las 1.120 licencias registradas de enero a marzo de 2023, se pasó a 1.079 licencias en el segundo trimestre del año y siguió cayendo hasta las 741 licencias del tercer trimestre. La recuperación se inició en el cuarto trimestre de 2023 con 943 licencias concedidas. Como ya se ha señalado, en el primer trimestre de 2024 crece la emisión un 2,3% (22 licencias más) que llevan a un total de 965 licencias concedidas.

Este incremento del último trimestre solamente se constata en Gipuzkoa (11,4%). Bizkaia se mantiene con una moderada bajada de un 1,0%, mientras que Araba/Álava registra un leve descenso del 2,2%.

Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2024



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024



2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS¹

Moderado crecimiento en los dos usos (residencial y no residencial) de las licencias de construcción y renovación, en el último trimestre.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el primer trimestre de 2024 se han concedido 953 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (82 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (871 licencias). De ellas, 655 licencias (68,7%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 298 licencias (31,3%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	1 ^{er} trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	953	100%	27	2,9%	-141	-12,9%
Residencial	655	68,7%	7	1,1%	-123	-15,8%
No residencial	298	31,3%	20	7,2%	-18	-5,7%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	30	10,1%	14	87,5%	12	66,7%
• Industria y energía	47	15,8%	-14	-23,0%	-26	-35,6%
• Servicios	221	74,2%	20	10,0%	-4	-1,8%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

Respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del primer trimestre de 2024, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 221 licencias que suponen el 74,2% del total de licencias para uso no residencial.

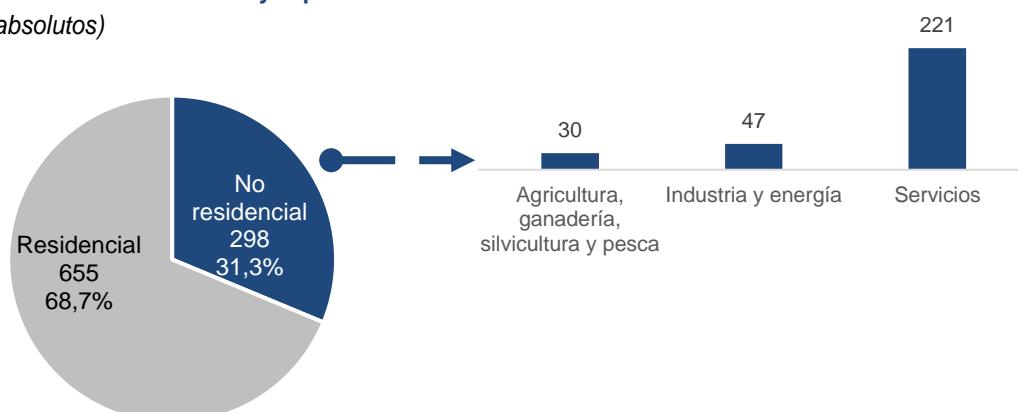
Las 47 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 15,8% del total; mientras que el 10,1% restante (30 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

¹ En el análisis que se realiza en este segundo capítulo se excluyen las licencias de demolición al no tener éstas uso alguno tras su ejecución ya que, en caso de posterior edificación, se requeriría la tramitación de una nueva solicitud de licencia.

² Las edificaciones de uso mixto (residencial y no residencial) se incluyen en la categoría de uso residencial.

Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

El total de las 953 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen un crecimiento del 2,9% respecto al anterior trimestre (27 licencias más) y son 141 licencias menos (-12,9%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, se observa un crecimiento en los dos usos: las que se dirigen a un uso residencial se incrementan en 7 unidades (1,1%) y las destinadas a uso no residencial en 20 licencias (7,2%).

El incremento en las licencias para uso no residencial se observa en el sector servicios que registra 20 licencias más (10,0%), y sobre todo, en términos relativos, en el sector primario con un incremento de 87,5% correspondiente a 14 licencias más concedidas. El sector de la industria y energía con 14 licencias menos registra un descenso del 23%.

La **comparación interanual**, sin embargo, registra caídas en ambos usos: el uso residencial pierde 123 licencias en el último año (-15,8%); mientras que el uso no residencial refleja un descenso de cerca de 6 puntos porcentuales (5,7%: 18 licencias menos). Esta caída de licencias en el sector no residencial se produce principalmente por la bajada de licencias destinadas al sector de industria y energía (-35,6%: 26 licencias menos) y en menor medida por las dedicadas al sector servicios (-1,8%: 4 licencias menos), ya que el sector primario presenta un crecimiento en la comparativa interanual (66,7%: 12 licencias más).



En términos del acumulado interanual, la evolución tiende a la baja en el número de licencias concedidas: el descenso observado entre ambas referencias temporales es algo superior al 6%.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre el segundo trimestre de 2023 al primer trimestre de 2024 y los mismos cuatro trimestres de años anteriores, los datos reflejan un descenso de 239 licencias lo que, en términos relativos, supone una bajada del 6,1%.

Esta disminución se debe principalmente a la registrada entre las licencias destinadas a uso residencial: 274 licencias menos (-9,7%); cifra que no logran compensar las 35 licencias más (3,2%) que se destinan a uso no residencial.

El incremento de las licencias de uso no residencial se produce por el aumento registrado de las licencias que se destinan al sector servicios (62 licencias más: 8,1%) junto con la aportación de las licencias destinadas al sector primario: 5 licencias más (7,6%). El sector de la industria y energía, por su parte, ofrece una pérdida de 32 licencias (-12,5%) en esta comparativa de acumulados anuales, que queda suficientemente compensada.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

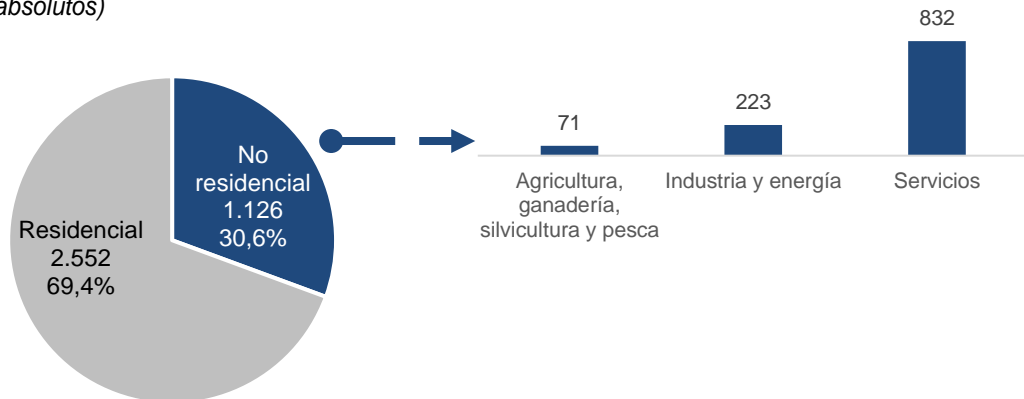
LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Acumulado del 2º trimestre de 2022 al 1º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.678	100%	3.917	100%	-239	-6,1%
Residencial	2.552	69,4%	2.826	72,1%	-274	-9,7%
No residencial	1.126	30,6%	1.091	27,9%	35	3,2%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	71	6,3%	66	6,0%	5	7,6%
• Industria y energía	223	19,8%	255	23,4%	-32	-12,5%
• Servicios	832	73,9%	770	70,6%	62	8,1%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (69,4%) frente a las de uso no residencial (30,6%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 832 licencias, el 73,9% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Notable caída en el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor para uso residencial: tanto en relación con el trimestre anterior como en la referencia interanual.

Las 655 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el primer trimestre de 2024 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.138 viviendas. De ellas, casi el 72% (818 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 28% (320 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación⁴.

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		1 ^{er} trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.138	100%	-603	-34,6%	-904	-44,3%
	Nueva planta	818	71,9%	-673	-45,1%	-810	-49,8%
	Rehabilitación	320	28,1%	70	28,0%	-94	-22,7%
Araba/Álava	Total	170	100%	-98	-36,6%	-219	-56,3%
	Nueva planta	106	62,4%	-119	-52,9%	-181	-63,1%
	Rehabilitación	64	37,6%	21	48,8%	-38	-37,3%
Bizkaia	Total	499	100%	-541	-52,0%	-243	-32,7%
	Nueva planta	378	75,8%	-562	-59,8%	-190	-33,5%
	Rehabilitación	121	24,2%	21	21,0%	-53	-30,5%
Gipuzkoa	Total	469	100%	36	8,3%	-442	-48,5%
	Nueva planta	334	71,2%	8	2,5%	-439	-56,8%
	Rehabilitación	135	28,8%	28	26,2%	-3	-2,2%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

³ Conviene precisar que el número de **viviendas de nueva planta** implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del tamaño de las promociones.

⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitaciones de uno o varios huecos (viviendas) dentro de un edificio de más de una vivienda (se tiene en cuenta, en este último caso, el número de viviendas resultantes de los procesos de segregación o fusión desarrollados).

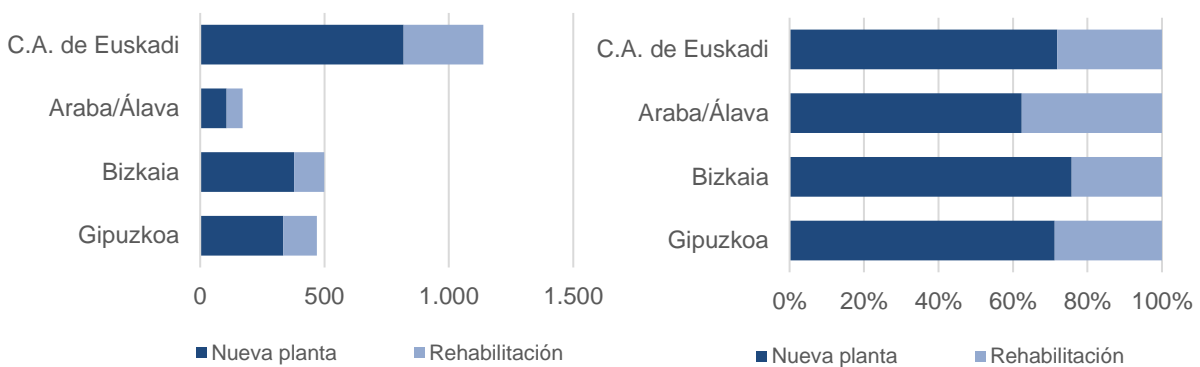


Un trimestre más, se constata el predominio de las viviendas asociadas a licencias que requieren **nuevas edificaciones**.

Por territorios históricos, el peso relativo de las viviendas de nueva planta en Bizkaia (75,8%: 378 viviendas) es ligeramente superior a la media de la CAE (71,9%). La cuota relativa de Gipuzkoa (71,2%: 334 viviendas) se sitúa por debajo de esa media, aunque a menos de un punto porcentual; mientras que Araba/Álava (62,4%: 106 viviendas) es el territorio más alejado con casi diez puntos porcentuales por debajo de la media.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

Estas 1.138 viviendas del primer trimestre de 2024 reflejan un descenso de 603 viviendas (-34,6%) en comparación de las viviendas afectadas en el cuarto trimestre de 2023 y una bajada de 904 viviendas (-44,3%) con respecto al dato interanual.

En la **comparación trimestral**, se observan diferentes actuaciones con respecto al número de viviendas en función de los dos tipos de obra. Así las viviendas de nueva planta son 673 menos (-45,1%) mientras que las viviendas a rehabilitar son 70 más (28,0%).

El mayor descenso es el experimentado en el territorio histórico de Bizkaia (-52,0%) originado por la notable bajada en el número de viviendas de nueva planta asociadas a las licencias: 562 viviendas menos (-59,8%) con respecto a hace tres meses. En Araba/Álava (-36,6%) también se observa una notable bajada en las viviendas de nueva planta registrando una caída del 52,9% correspondiente a 119 licencias menos. Ambos territorios contabilizan un incremento de 21 viviendas asociadas a licencias de rehabilitación que suponen un crecimiento del 21,0% y 48,8% respectivamente.



En el territorio de Gipuzkoa, se detecta un cambio en esta dinámica. La contabilización de 28 viviendas más a rehabilitar (26,2%) y 8 viviendas más de nueva planta (2,5%), con respecto al trimestre previo, deja un saldo positivo en el territorio con un incremento de 36 viviendas (8,3%).

En el análisis desde la **perspectiva interanual**, ya se ha adelantado que se produce un descenso de un 44,3% en el total de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor, en la CAE. Esta bajada se produce debido a las 810 viviendas menos entre las destinadas a nueva planta (-49,8% de caída relativa) y a que las viviendas que se van a rehabilitar también caen un 22,7% (94 viviendas menos), con respecto al dato del primer trimestre del año pasado.

Por territorios históricos, todos reflejan caídas en ambos tipos de obra: Gipuzkoa 439 viviendas menos en las de nueva planta (-56,8%) y 3 viviendas menos en las de rehabilitación (-2,2%); llegando a contabilizar 442 viviendas menos que hace un año (48,5%).

En Bizkaia se computan 243 viviendas menos en el último año (-32,7%) por el descenso de 190 viviendas de nueva planta (-33,5%) y 53 viviendas menos que tienen previsto rehabilitarse (-30,5%).

La situación en Araba/Álava refleja un total de 219 viviendas menos (-56,3%) descienden en 181 las viviendas nuevas a construir (-63,1%) y en 38 las viviendas a rehabilitar (-37,3%).

Las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas hacen conveniente centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados.



En términos de cifras acumuladas interanuales, desciende el número de viviendas previstas en Euskadi principalmente debido a la evolución negativa de las viviendas de nueva planta en Gipuzkoa y de rehabilitación en Bizkaia.

La actividad anual con fines residenciales acumulada del segundo trimestre de 2023 al primer trimestre de 2024 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 6.171 viviendas: el 80,3% (4.954 viviendas) son de construcción de nueva planta y el 19,7% (1.217 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 433 viviendas menos (-6,6%) que el acumulado de los doce meses precedentes. El descenso del 19,6% (293 viviendas menos) entre las de rehabilitación sumado a la pérdida de 137 viviendas (-2,7%) que tienen como objeto su rehabilitación, provocan esta caída.

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Acumulado del 2º trimestre de 2022 al 1º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	6.171	100%	6.604	100%	-433	-6,6%
	Nueva planta	4.954	80,3%	5.091	77,1%	-137	-2,7%
	Rehabilitación	1.217	19,7%	1.513	22,9%	-296	-19,6%
Araba/Álava	Total	1.379	100%	1.290	100%	89	6,9%
	Nueva planta	1.124	81,5%	993	77,0%	131	13,2%
	Rehabilitación	255	18,5%	297	23,0%	-42	-14,1%
Bizkaia	Total	3.052	100%	3.162	100%	-110	-3,5%
	Nueva planta	2.588	84,8%	2.437	77,1%	151	6,2%
	Rehabilitación	464	15,2%	725	22,9%	-261	-36,0%
Gipuzkoa	Total	1.740	100%	2.152	100%	-412	-19,1%
	Nueva planta	1.242	71,4%	1.661	77,2%	-419	-25,2%
	Rehabilitación	498	28,6%	491	22,8%	7	1,4%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024

Por territorios históricos, Gipuzkoa presenta un notable descenso en el volumen de viviendas (412 viviendas menos: -19,1%) reflejado, sobre todo, en la bajada de la vivienda de nueva construcción (-25,2%: 419 viviendas menos) a pesar de que las viviendas para rehabilitar crecen un 1,4% (7 viviendas más).

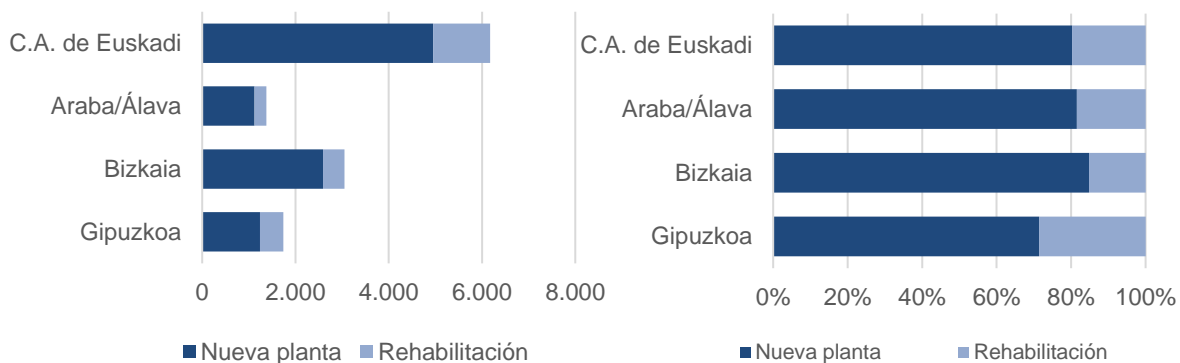
Araba/Álava incrementa en términos generales el número de viviendas previstas (89 viviendas más: 6,9%). Este aumento viene soportado por la subida en las viviendas de nueva planta (131 viviendas más: 13,2%) que compensa la pérdida de 42 viviendas a rehabilitar (-14,1%).

El territorio histórico de Bizkaia presenta una evolución también negativa en el cómputo global, con una fuerte caída en el número de viviendas a rehabilitar. En efecto, el saldo del territorio se concreta en 110 viviendas menos (-3,5%) al compensar el incremento de las viviendas previstas de nueva planta (151 viviendas más: 6,2%) la pérdida de 261 viviendas (-36,0%) que se prevén rehabilitar.

En el análisis acumulado también se puede observar el predominio de las viviendas asociadas a licencias de obra de nueva planta. La media de la CAE (80,3%) se supera ligeramente en Araba/Álava (81,5%) y, algo más nítidamente, en Bizkaia (84,8%) y queda casi nueve puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (71,4%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2024



4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La Estadística de Edificación y Vivienda es una operación censal cuya información se remite por parte de los 251 ayuntamientos de la C.A.E. de forma mensual. La información mensual remitida es relativa a las licencias de obra mayor concedidas en el municipio y a la compra de suelo por parte del ayuntamiento para la promoción de viviendas protegidas. En paralelo, de forma anual, se recoge información relativa al parque de viviendas en alquiler disponible por el ayuntamiento.

El objetivo genérico de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) es conocer cuánto, qué y dónde se construye, rehabilita y demuele en la Comunidad Autónoma de Euskadi. A partir de las licencias de Obra Mayor, concedidas por los ayuntamientos, se pretende conocer las características principales de la obra (nueva planta, rehabilitación o demolición), uso del edificio y viviendas afectadas.

Definiciones:

Licencia de Obra Mayor (LOM): Una licencia de obra mayor es un permiso que autoriza la ejecución de obras mayores concedida por la administración local competente para la realización de cualquier tipo de construcción de nueva planta, demolición o rehabilitación de edificios, que pueden ser tanto residenciales como no residenciales. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.

Obra mayor, a estos efectos, se considera:

- a. **Obra de nueva planta:** Es el tipo de obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no. El edificio puede ser destinado a uso residencial o no residencial.
- b. **Obra de rehabilitación:** Es el tipo de obra mayor que, a diferencia de la anterior, 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.

El edificio considerado en la obra puede ser destinado a uso residencial o no residencial.

Para considerar una obra de rehabilitación como obra mayor es necesario la realización de un proyecto técnico visado por un/a arquitecto/a o asimilado/a. Dicho proyecto técnico debe de constituir un requisito exigido entre la documentación a entregar para la concesión de la licencia. Se consideran licencias de obra menor las que no cumplen este requisito.



Este tipo de obra puede ser de dos tipos:

- Obra de ampliación: Cuando se aumenta la superficie ya construida debido a la incorporación de nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. añadir 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 implanta alguna dotación previamente inexistente.

Las obras mayores de rehabilitación incluidas en este apartado pueden ser de diverso ámbito. Se detallan las más habituales:

- La ampliación de edificios existentes que implique su levante o una mayor ocupación de superficie
- Instalación de ascensores o similares.
- Rehabilitación integral de fachada y/o tejado
- Cambio de uso de local comercial a vivienda
- Acondicionamiento interior de una o varias viviendas o locales que requieran modificaciones estructurales del edificio.
- Segregación o fusión de una o varias viviendas.
- Obras de reforma que, por su complejidad o entidad técnica, o por su importancia económica, sean calificadas razonadamente por el departamento competente como obras mayores.

c. **Obra de demolición:** Es el derribo total o parcial de un edificio.