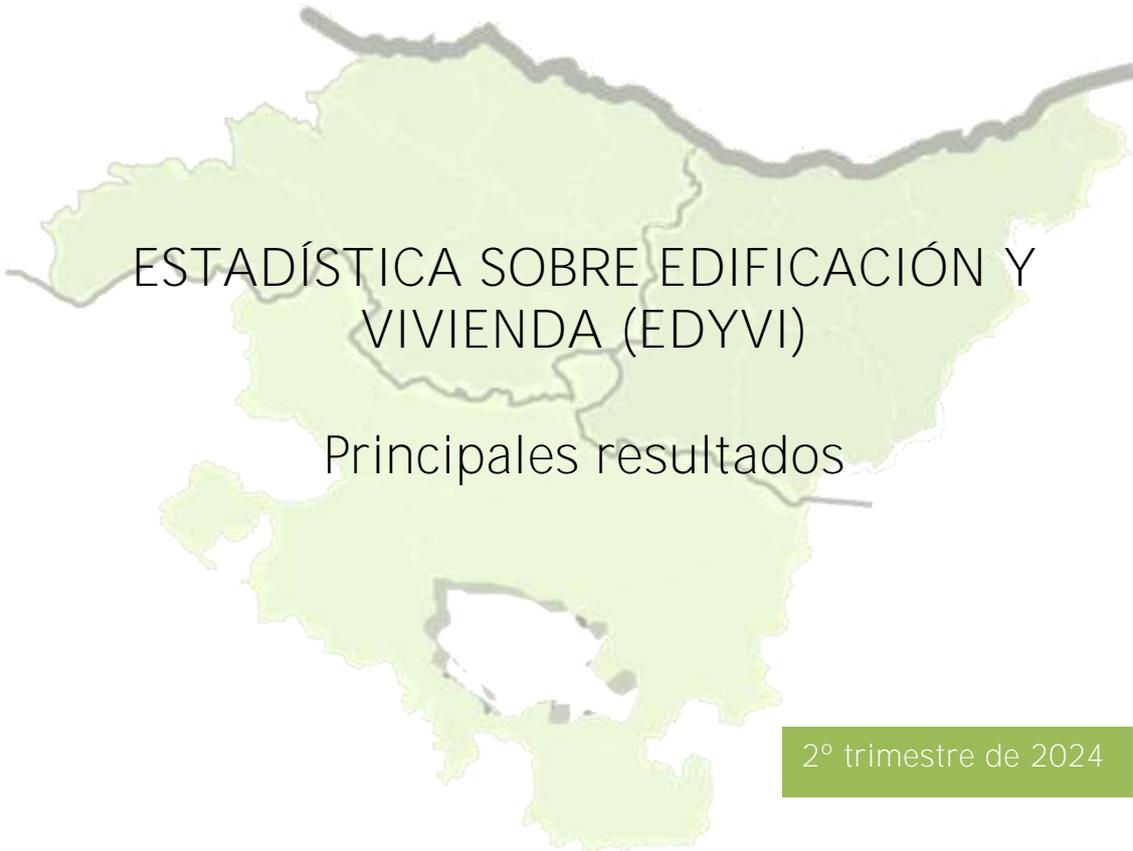


COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



# ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

## Principales resultados

2º trimestre de 2024

*Órgano Estadístico Específico del  
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana*

## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 2º 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 .....	10
3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS.....	14
4. ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	19

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024 .....	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024.....	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2024.....	10
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024.....	12
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024 .....	14
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024 .....	17

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024 .....	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º 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. 2º trimestre de 2024 .....	11
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024.....	13
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024 .....	15
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024 .....	18

#### **Para más información:**

*Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico*

*C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Teléfono: +34-945-01 69 61*

*WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](#)*

*E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)*



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Leve incremento de las licencias de obra mayor concedidas en el último trimestre, con una caída algo mayor en la comparación interanual.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el segundo trimestre de 2024, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi** (CAE) han concedido un total de 994 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 29 licencias más que las concedidas el trimestre anterior (3,0% en términos relativos) y 85 licencias menos (-7,9%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2023.

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º 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		2º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>994</b>	<b>100,0</b>	<b>29</b>	<b>3,0</b>	<b>-85</b>	<b>-7,9</b>
	Nueva planta	86	8,7	4	4,9	-24	-21,8
	Rehabilitación	894	89,9	23	2,6	-65	-6,8
	Demolición	14	1,4	2	16,7	4	40,0
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>100,0</b>	<b>27</b>	<b>14,9</b>	<b>-2</b>	<b>-1,0</b>
	Nueva planta	34	16,3	0	0,0	3	9,7
	Rehabilitación	170	81,7	28	19,7	-6	-3,4
	Demolición	4	1,9	-1	-20,0	1	33,3
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>100,0</b>	<b>75</b>	<b>15,6</b>	<b>9</b>	<b>1,6</b>
	Nueva planta	29	5,2	3	11,5	-23	-44,2
	Rehabilitación	522	94,1	69	15,2	32	6,5
	Demolición	4	0,7	3	300,0	0	0,0
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>231</b>	<b>100,0</b>	<b>-73</b>	<b>-24,0</b>	<b>-92</b>	<b>-28,5</b>
	Nueva planta	23	10,0	1	4,5	-4	-14,8
	Rehabilitación	202	87,4	-74	-26,8	-91	-31,1
	Demolición	6	2,6	0	0,0	3	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024*

Algo más de la mitad de esas licencias (55,8%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (555 licencias). En Gipuzkoa se conceden 231 licencias de obra mayor lo que supone el 23,2% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 208 licencias concedidas (20,9% del total), en el segundo trimestre de 2024.

Con respecto al primer trimestre de 2024, en términos relativos, se registra un notable descenso en Gipuzkoa (-24,0%) al concederse, en este segundo trimestre de 2024, 73 licencias menos que en el primer trimestre del mismo año. En Bizkaia y en Araba/Álava aumenta el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos este incremento del 15,6% y 14,9% respectivamente.

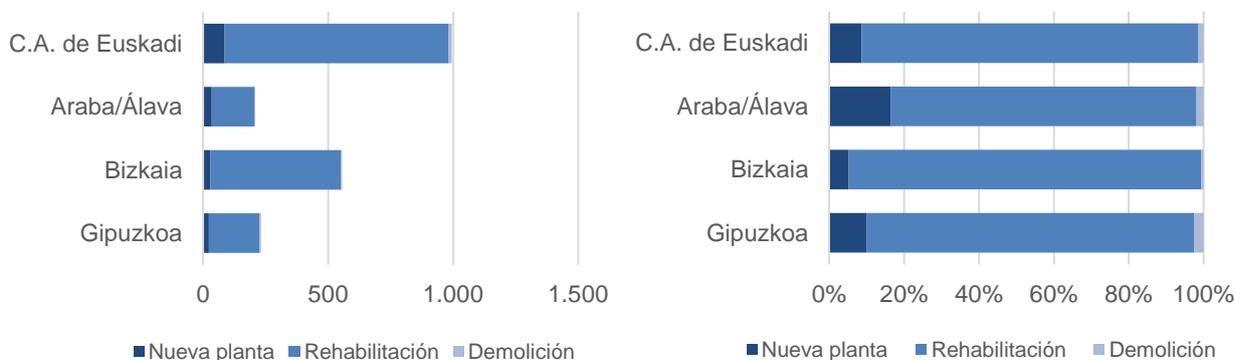
En términos interanuales, la menor concesión de licencias se justifica principalmente por la caída observada en Gipuzkoa (-28,5%: 92 licencias menos) y en mucha menor medida en Araba/Álava (2 licencias menos:-1,0%). Bizkaia, sin embargo, presenta valores positivos, aunque apenas significativos: 9 licencias más que hace doce meses (1,6%).

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

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (89,9%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 8,7%, quedando un 1,4% para las licencias de **demolición**.

**Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024**

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este segundo trimestre de 2024 ascienden a 894 licencias, lo que supone un incremento de 23 licencias con respecto al trimestre anterior (2,6%) y un descenso de 65 licencias (-6,8%) en relación con el segundo trimestre de 2023.



Las 86 licencias de **nueva planta** de este segundo trimestre son 4 licencias más que hace tres meses (4,9%) y 24 licencias menos (-21,8%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (14 licencias en el segundo trimestre de 2024) aumentan en 2 unidades en un trimestre (16,7%, en términos relativos) y el doble (4 licencias: 40,0%) 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 proporcionalmente al número de licencias de obra mayor otorgadas más licencias de **rehabilitación** se han concedido es Bizkaia (94,1%) y donde menos en Araba/Álava (81,7%) y en Gipuzkoa (87,4%).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 16,3% de licencias del territorio. Triplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Bizkaia (5,2%) y supera el algo más de 6 puntos porcentuales al de Gipuzkoa (10,0%). Las licencias para **demolición** presentan pesos similares en Gipuzkoa (2,6%) y Araba/Álava (1,9%), en ambos casos superando la media de la CAE (1,4%); 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** se mantienen estables en Araba/Álava, y aumentan tanto en Bizkaia (11,5%: tres licencias más) como en Gipuzkoa (4,5%: una licencia más).

Por su parte, las licencias de **demolición** se mantienen estables en Gipuzkoa; suponen tres licencias más en Bizkaia (300,0%) y 1 licencias menos en Araba/Álava (-20,0%). En cuanto a las licencias de **rehabilitación** crecen en Bizkaia (69 licencias: 15,2%) y en Araba/Álava (28 licencias: 19,7%) mientras que en Gipuzkoa disminuyen un 26,8% (74 licencias menos).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** caen Araba/Álava (se conceden 6 licencias menos: -3,4%) y en Gipuzkoa, con mayor intensidad, (91 licencias menos: -31,1%) y aumentan en Bizkaia (32 licencias más, el 6,5% en términos relativos).

Las licencias de **obra nueva** caen en dos de los tres territorios: se conceden 23 licencias menos en Bizkaia (-44,2%) y 4 licencias menos en Gipuzkoa (-14,8%) mientras que aumentan 3 licencias en Araba/Álava (9,7%). 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 más en un año y supone un incremento del 100%. En Bizkaia se mantienen y en Araba/Álava se concede 1 licencias más lo que supone un incremento relativo del 33,3%.



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 tercer trimestre de 2023 hasta el segundo 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 algo más de 10 puntos porcentuales propiciado por descensos similares en los tres territorios.

En el segundo trimestre de 2024, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor cae en 421 unidades en la CAE (-10,4% 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 2º trimestre de 2024**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022 al 2º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>3.643</b>	<b>100,0</b>	<b>4.064</b>	<b>100,0</b>	<b>-421</b>	<b>-10,4</b>
	Nueva planta	333	9,1	456	11,2	-123	-27,0
	Rehabilitación	3.256	89,4	3.536	87,0	-280	-7,9
	Demolición	54	1,5	72	1,8	-18	-25,0
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>755</b>	<b>100,0</b>	<b>862</b>	<b>100,0</b>	<b>-107</b>	<b>-12,4</b>
	Nueva planta	134	17,7	145	16,8	-11	-7,6
	Rehabilitación	602	79,7	695	80,6	-93	-13,4
	Demolición	19	2,5	22	2,6	-3	-13,6
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>1.906</b>	<b>100,0</b>	<b>2.074</b>	<b>100,0</b>	<b>-168</b>	<b>-8,1</b>
	Nueva planta	112	5,9	196	9,5	-84	-42,9
	Rehabilitación	1.780	93,4	1.854	89,4	-74	-4,0
	Demolición	14	0,7	24	1,2	-10	-41,7
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>982</b>	<b>100,0</b>	<b>1.128</b>	<b>100,0</b>	<b>-146</b>	<b>-12,9</b>
	Nueva planta	87	8,9	115	10,2	-28	-24,3
	Rehabilitación	874	89,0	987	87,5	-113	-11,4
	Demolición	21	2,1	26	2,3	-5	-19,2

*Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024*

Este descenso es bastante homogéneo en los tres territorios históricos, presentando todos ellos caídas en el intervalo analizado. En el territorio de Gipuzkoa se registra una caída de 146 licencias (-12,9%), en Araba/Álava (107 licencias menos: -12,4%) y en Bizkaia (168 licencias menos: -8,1%).

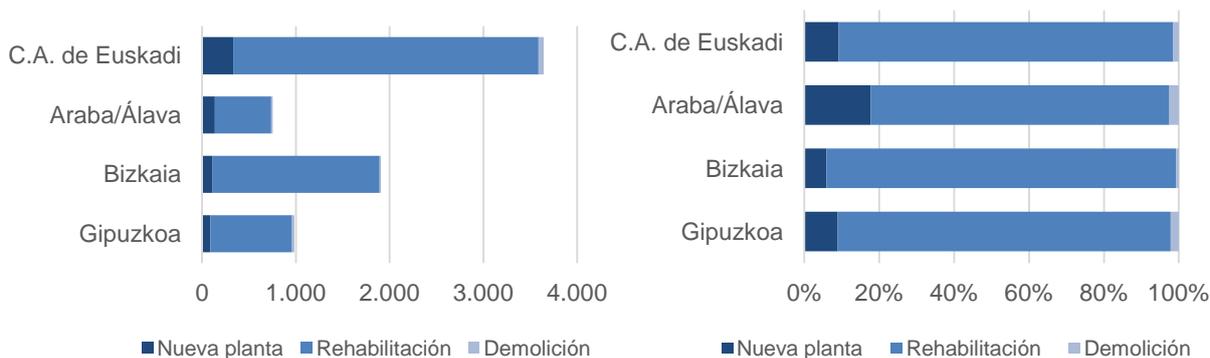
Por tipo de licencia, caen las tres clases, aunque en términos relativos son principalmente las ligadas a obras de **nueva planta** (123 licencias menos en el conjunto de la CAE, lo que supone un descenso relativo del 27,0%) las que motivan esta evolución negativa de las licencias emitidas y su comparación en términos acumulados anuales. En los tres territorios bajan, en mayor o menos medida, las licencias de este tipo: 11 licencias en Araba/Álava (-7,6%), 84 licencias en Bizkaia (-42,9%) y 28 licencias en Gipuzkoa (-24,3%).

Las licencias de **rehabilitación** se reducen también en Araba/Álava (93 licencias menos: -13,4%), en Bizkaia (74 licencias menos: -4,0%) y en Gipuzkoa (113 licencias menos: -11,4%); lo que representa una caída general del 7,9% en el conjunto de la CAE. Por su parte, las licencias de **demolición** bajan también en los tres territorios generando un cómputo de 18 licencias menos de demolición (-25,0%), 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 89,4% en la CAE, el 93,4% en Bizkaia, el 89,0% en Gipuzkoa y el 79,7% en Araba/Álava.

**Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

En el segundo trimestre de 2024 se mantiene una leve recuperación de la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi a pesar de la caída registrada en Gipuzkoa.

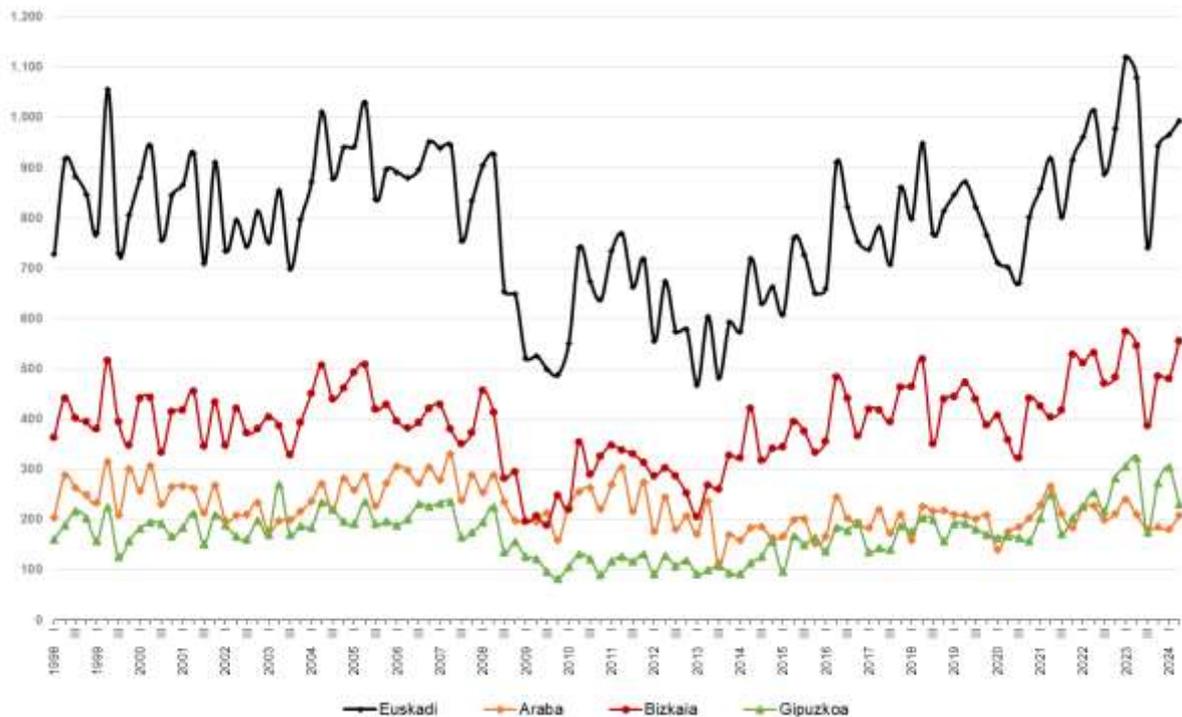
En términos evolutivos, se aprecia un leve incremento del número de licencias de obra mayor en la CAE, siguiendo con la tendencia observada en el último trimestre.

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 siguió en el primer trimestre de 2024 con 965 licencias concedidas y continua en términos similares en el segundo trimestre de este año con 29 licencias más (994 licencias en total).

Este incremento del último trimestre, con respecto al trimestre anterior, se constata sobre todo en Bizkaia (15,6%) y en Araba/Álava (14,9%) consiguiendo neutralizar entre ambos territorios la notable caída registrada en Gipuzkoa (-24%).

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

*Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de*



2024



## 2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS<sup>1</sup>

Moderado crecimiento en el uso no residencial y leve bajada en el uso residencial de las licencias de construcción y renovación, en el último trimestre.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el segundo trimestre de 2024 se han concedido 980 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (86 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (894 licencias). De ellas, 651 licencias (66,4%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 329 licencias (33,6%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**<sup>2</sup>.

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2024**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	2º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>980</b>	<b>100,0</b>	<b>27</b>	<b>2,8</b>	<b>-89</b>	<b>-8,3</b>
Residencial	651	66,4	-4	-0,6	-107	-14,1
No residencial	329	33,6	31	10,4	18	5,8
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	22	6,7	-8	-26,7	4	22,2
• Industria y energía	64	19,5	17	36,2	-2	-3,0
• Servicios	243	73,9	22	10,0	16	7,0

**Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del segundo trimestre de 2024, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 243 licencias que suponen el 73,9% del total de licencias para uso no residencial.

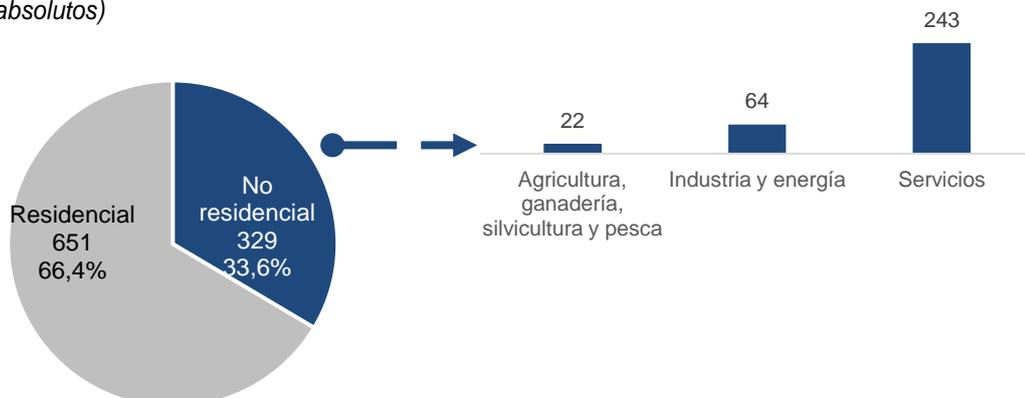
Las 64 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 19,5% del total; mientras que el 6,7% restante (22 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 2º trimestre de 2024**

(Valores absolutos)



**Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

El total de las 980 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen un crecimiento del 2,8% respecto al anterior trimestre (27 licencias más) y son 89 licencias menos (-8,3%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, se observa un ligero descenso en las que se dirigen a un uso residencial, que descienden en 4 unidades (-0,6%), y un incremento de 31 licencias (10,4%) en las destinadas a uso no residencial

El incremento en las licencias para uso no residencial se observa en el sector servicios que registra 22 licencias más (10,0%), y sobre todo, en términos relativos, en el sector de la industria y energía con un incremento de 36,2% correspondiente a 17 licencias más concedidas. El sector primario con 8 licencias menos registra un descenso del 26,7%.

La **comparación interanual** registra una caída en el uso residencial que pierde 107 licencias en el último año (-14,1%); mientras que el uso no residencial refleja un incremento de cerca de 6 puntos porcentuales (5,8%: 18 licencias más). Esta subida de licencias en el sector no residencial se produce principalmente por el aumento de licencias destinadas al sector servicios (7,0%: 16 licencias más) y en menor medida, en términos absolutos, por las dedicadas al sector primario (22,2%: 4 licencias más), ya que el sector de la industria y energía presenta un ligero descenso en la comparativa interanual (-3,0%: 2 licencias menos).

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 10%.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre el tercer trimestre de 2023 al segundo trimestre de 2024 y los mismos cuatro trimestres de años anteriores, los datos reflejan un descenso de 403 licencias lo que, en términos relativos, supone una bajada del 10,1%.

Esta disminución se debe principalmente a la registrada entre las licencias destinadas a uso residencial: 393 licencias menos (-13,8%) y en menor medida a las 10 licencias menos (-0,9%) que se destinan a uso no residencial.

El descenso de las licencias de uso no residencial se motiva en la bajada registrada de las licencias que se destinan al sector de la industria y la energía (48 licencias menos: -17,8%) que no es compensado ni por el incremento de las licencias destinadas al sector primario: 12 licencias más (19,0%) ni por el aumento de 26 licencias (3,2%) en el sector de la industria y energía.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024**

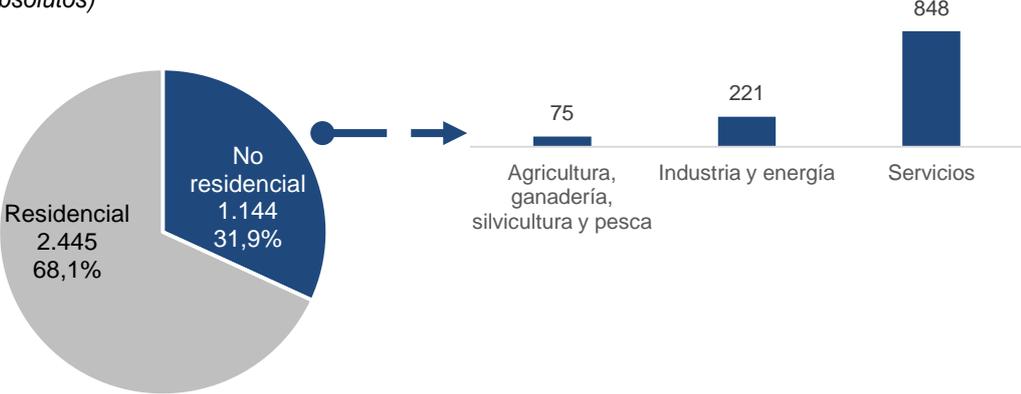
*(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)*

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022 al 2º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>3.589</b>	<b>100,0</b>	<b>3.992</b>	<b>100,0</b>	<b>-403</b>	<b>-10,1</b>
Residencial	2.445	68,1	2.838	71,1	-393	-13,8
No residencial	1.144	31,9	1.154	28,9	-10	-0,9
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	75	6,6	63	5,5	12	19,0
• Industria y energía	221	19,3	269	23,3	-48	-17,8
• Servicios	848	74,1	822	71,2	26	3,2

**Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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 (68,1%) frente a las de uso no residencial (31,9%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 848 licencias, el 74,1% del cómputo de licencias no residenciales.

**Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024**  
(Valores absolutos)



**Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024



### 3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Aumenta, en relación con el trimestre anterior, el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor para uso residencial, mientras que disminuye notablemente en la referencia interanual.

Las 651 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el segundo trimestre de 2024 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.322 viviendas. De ellas, casi el 78% (1.028 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta<sup>3</sup> y el restante 22% (294 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación<sup>4</sup>.

**Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º 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		2º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>1.322</b>	<b>100,0</b>	<b>184</b>	<b>16,2</b>	<b>-720</b>	<b>-35,3</b>
	Nueva planta	1.028	77,8	210	25,7	-607	-37,1
	Rehabilitación	294	22,2	-26	-8,1	-113	-27,8
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>100,0</b>	<b>268</b>	<b>157,6</b>	<b>33</b>	<b>8,1</b>
	Nueva planta	375	85,6	269	253,8	51	15,7
	Rehabilitación	63	14,4	-1	-1,6	-18	-22,2
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>100,0</b>	<b>-94</b>	<b>-18,8</b>	<b>-757</b>	<b>-65,1</b>
	Nueva planta	291	71,9	-87	-23,0	-721	-71,2
	Rehabilitación	114	28,1	-7	-5,8	-36	-24,0
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>479</b>	<b>100,0</b>	<b>10</b>	<b>2,1</b>	<b>4</b>	<b>0,8</b>
	Nueva planta	362	75,6	28	8,4	63	21,1
	Rehabilitación	117	24,4	-18	-13,3	-59	-33,5

**Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

<sup>3</sup> 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.

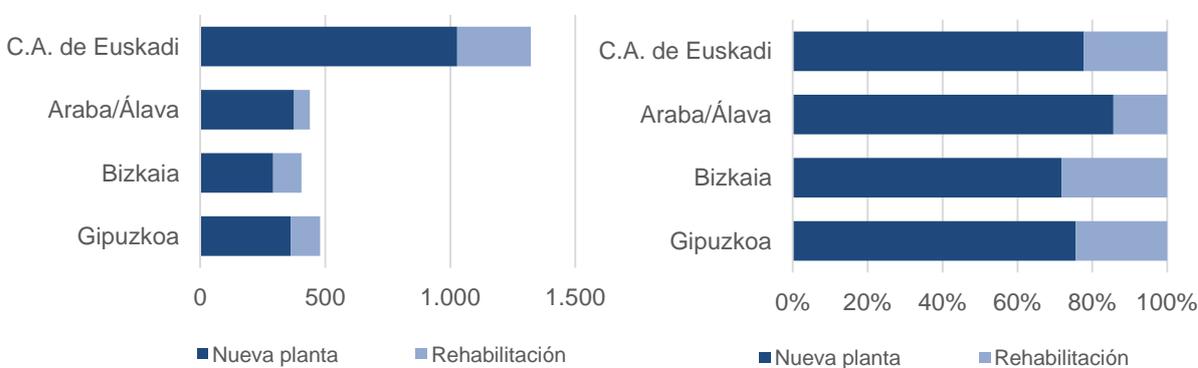
<sup>4</sup> En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva 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 requieran **nuevas edificaciones**.

Por territorios históricos, Araba/Álava (85,6%: 375 viviendas) es el único territorio con un peso relativo de las viviendas de nueva planta superior a la media de la CAE (77,8%). La cuota relativa de Gipuzkoa (75,6%: 362 viviendas) se sitúa por debajo de esa media, aunque a corta distancia; mientras que Bizkaia (71,9%: 291 viviendas) es el territorio más alejado con casi seis puntos porcentuales por debajo de la media.

**Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2024**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

Estas 1.322 viviendas del segundo trimestre de 2024 reflejan un aumento de 184 viviendas (16,2%) en comparación de las viviendas afectadas en el primer trimestre de 2024 y una bajada de 720 viviendas (-35,3%) 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 210 más (25,7%) mientras que las viviendas a rehabilitar son 26 menos (-8,1%).

El mayor incremento es el experimentado en el territorio histórico de Araba/Álava (157,6%) originado por la sobresaliente subida en el número de viviendas de nueva planta asociadas a las licencias: 269 viviendas más (253,8%) con respecto a hace tres meses. En Bizkaia (-18,8%), por el contrario, se observa una bajada en las viviendas de nueva planta registrando una caída del 23,0% correspondiente a 87 viviendas menos. Ambos territorios contabilizan un descenso en el número de viviendas asociadas a licencias de rehabilitación que suponen bajadas del 1,6% y 5,8% respectivamente.



Por su parte, en el territorio de Gipuzkoa, se contabilizan 18 viviendas menos a rehabilitar (-13,3%) y 28 viviendas más de nueva planta (8,4%), con respecto al trimestre previo, dejando un saldo positivo en el territorio con un incremento de 10 viviendas (2,1%).

En el análisis desde la **perspectiva interanual**, ya se ha adelantado que se produce un descenso de un 35,3% en el total de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor, en la CAE. Esta bajada se produce principalmente debido a las 607 viviendas menos entre las destinadas a nueva planta (-37,1% de caída relativa) y a que las viviendas que se van a rehabilitar también caen un 27,8% (113 viviendas menos), con respecto al dato del segundo trimestre del año pasado.

Por territorios históricos, Bizkaia registra una notable caída: 721 viviendas menos en las de nueva planta (-71,2%) y 36 viviendas menos en las de rehabilitación (-24,0%); llegando a contabilizar 757 viviendas menos que hace un año (-65,1%).

En Gipuzkoa se computan 4 viviendas más en el último año (0,8%), fruto del saldo entre el incremento de 63 viviendas de nueva planta (21,1%) y las 59 viviendas menos que tienen previsto rehabilitarse (-33,5%).

La situación en Araba/Álava refleja un total de 33 viviendas más (8,1%); aumentan en 51 las viviendas nuevas a construir (15,7%) y disminuyen en 18 las viviendas a rehabilitar (-22,2%).

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 y de rehabilitación tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa.

La actividad anual con fines residenciales acumulada del tercer trimestre de 2023 al segundo trimestre de 2024 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 5.451 viviendas: el 79,7% (4.347 viviendas) son de construcción de nueva planta y el 20,3% (1.104 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 1.343 viviendas menos (-19,8%) que el acumulado de los doce meses precedentes. El descenso del 27,5% (419 viviendas menos) entre las de rehabilitación sumado a la pérdida de 924 viviendas (-17,5%) de construcción de nueva planta, provocan esta caída.

**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024**

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Acumulado del 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022 al 2º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>5.451</b>	<b>100,0</b>	<b>6.794</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.343</b>	<b>-19,8</b>
	Nueva planta	4.347	79,7	5.271	77,6	-924	-17,5
	Rehabilitación	1.104	20,3	1.523	22,4	-419	-27,5
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>1.412</b>	<b>100,0</b>	<b>1.279</b>	<b>100,0</b>	<b>133</b>	<b>10,4</b>
	Nueva planta	1.175	83,2	968	75,7	207	21,4
	Rehabilitación	237	16,8	311	24,3	-74	-23,8
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>2.295</b>	<b>100,0</b>	<b>3.328</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.033</b>	<b>-31,0</b>
	Nueva planta	1.867	81,4	2.660	79,9	-793	-29,8
	Rehabilitación	428	18,6	668	20,1	-240	-35,9
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>1.744</b>	<b>100,0</b>	<b>2.187</b>	<b>100,0</b>	<b>-443</b>	<b>-20,3</b>
	Nueva planta	1.305	74,8	1.643	75,1	-338	-20,6
	Rehabilitación	439	25,2	544	24,9	-105	-19,3

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2024

Por territorios históricos, Bizkaia presenta un notable descenso en el volumen de viviendas (1.033 viviendas menos: -31,0%) reflejado, sobre todo en términos relativos, en la bajada de las viviendas para rehabilitar (240 viviendas menos: -35,9%) así como en el descenso de la vivienda de nueva construcción (-29,8%: 793 viviendas menos).

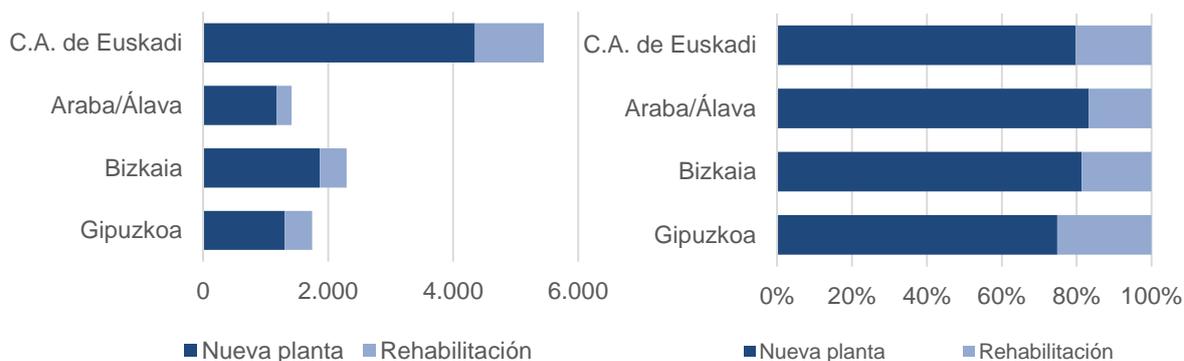
Araba/Álava incrementa en términos generales el número de viviendas previstas (133 viviendas más: 10,4%). Este aumento viene soportado por la subida en las viviendas de nueva planta (207 viviendas más: 21,4%) que compensa la pérdida de 74 viviendas a rehabilitar (-23,8%).

El territorio histórico de Gipuzkoa presenta una evolución también negativa en el cómputo global, con una notable caída tanto en el número de viviendas a rehabilitar como en la de nueva construcción. En efecto, el saldo del territorio se concreta en 443 viviendas menos (-20,3%) al sumar al descenso de las viviendas previstas de nueva planta (338 viviendas menos: -20,6%) la pérdida de 105 viviendas (-19,3%) 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 (79,7%) se supera ligeramente en Araba/Álava (83,2%) y, algo más tímidamente, en Bizkaia (81,4%) y queda cinco puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (74,8%).

**Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2024**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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.