



ESTADISTIKA
ORGANO

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Principales resultados

3^{er} trimestre de 2024

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 3^{er} trimestre de 2024

Principales resultados

ÍNDICE

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

INDICE DE GRÁFICOS

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

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Ligero descenso de las licencias de obra mayor concedidas en el último trimestre, con un notable incremento en la comparación interanual.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el tercer trimestre de 2024, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 950 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 44 licencias menos que las concedidas el trimestre anterior (-4,4% en términos relativos) y 209 licencias más (28,2%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2023.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{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		3 ^{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	950	100,0	-44	-4,4	209	28,2
	Nueva planta	92	9,7	6	7,0	11	13,6
	Rehabilitación	841	88,5	-53	-5,9	192	29,6
	Demolición	17	1,8	3	21,4	6	54,5
Araba/Álava	Total	202	100,0	-6	-2,9	21	11,6
	Nueva planta	27	13,4	-7	-20,6	-6	-18,2
	Rehabilitación	171	84,7	1	0,6	28	19,6
	Demolición	4	2,0	0	0,0	-1	-20,0
Bizkaia	Total	492	100,0	-63	-11,4	106	27,5
	Nueva planta	39	7,9	10	34,5	10	34,5
	Rehabilitación	449	91,3	-73	-14,0	97	27,6
	Demolición	4	0,8	0	0,0	-1	-20,0
Gipuzkoa	Total	256	100,0	25	10,8	82	47,1
	Nueva planta	26	10,2	3	13,0	7	36,8
	Rehabilitación	221	86,3	19	9,4	67	43,5
	Demolición	9	3,5	3	50,0	8	800,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024*

Algo más de la mitad de esas licencias (51,8%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (492 licencias). En Gipuzkoa se conceden 256 licencias de obra mayor lo que supone el 26,9% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 202 licencias concedidas (21,3% del total), en el tercer trimestre de 2024.



Con respecto al segundo trimestre de 2024, en términos relativos, se registra un cierto incremento en Gipuzkoa (10,8%) al concederse, en este tercer trimestre de 2024, 25 licencias más que en el segundo trimestre del mismo año. En Bizkaia y en Araba/Álava cae el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos este descenso del 11,4% y del 2,9%, respectivamente.

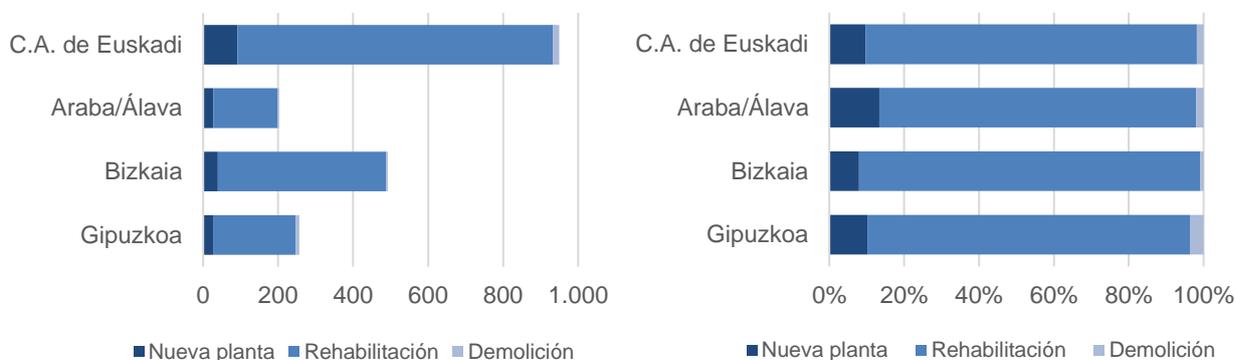
En términos interanuales, la mayor concesión de licencias se justifica principalmente por el incremento observado en Gipuzkoa (47,1%: 82 licencias más); respaldado por el incremento detectado en Bizkaia (106 licencias más: 27,5%) y en Araba/Álava, donde sus 21 licencias de más en el último año suponen el 11,6% de incremento relativo.

La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación y superan el 88% en la CAE.

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (88,5%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 9,7%, quedando un 1,8% para las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este tercer trimestre de 2024 ascienden a 841 licencias, lo que supone un descenso de 53 licencias con respecto al trimestre anterior (-5,9%) y un incremento de 192 licencias (29,6%) en relación con el tercer trimestre de 2023.



Las 92 licencias de **nueva planta** de este tercer trimestre son 6 licencias más que hace tres meses (7,0%) y 11 licencias más (13,6%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (17 licencias en el tercer trimestre de 2024) aumentan en 3 unidades en un trimestre (21,4%, en términos relativos) y el doble (6 licencias: 54,5%) 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 (91,3%) y donde menos en Araba/Álava (84,7%). El territorio de Gipuzkoa (86,3%) se sitúa en una zona intermedia superando ligeramente el peso medio de la CAE (88,5%).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 13,4% de licencias del territorio. Casi duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Bizkaia (7,9%) y supera el algo más de 3 puntos porcentuales al de Gipuzkoa (10,2%). Las licencias para **demolición** presentan destacan en Gipuzkoa (3,5%) y Araba/Álava (2,0%), en ambos casos superando la media de la CAE (1,8%); 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 caen en Araba/Álava (-20,6%: 7 licencias menos), y aumentan tanto en Bizkaia (34,5%: 10 licencias más) como en Gipuzkoa (13,0%: 3 licencias más).

Por su parte, las licencias de **demolición** se mantienen estables en Araba/Álava y Bizkaia y se incrementan en tres unidades en Gipuzkoa (50,0%).

En cuanto a las licencias de **rehabilitación**, disminuyen en Bizkaia (-14,0%: 73 licencias menos), crecen en Gipuzkoa (19 licencias: 9,4%) y se mantiene parecido en Araba/Álava: una licencia de más (0,6%).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** crecen en los tres territorios: 67 licencias en Gipuzkoa (43,5%), 97 licencias en Bizkaia (27,6%) y 28 licencias en Araba/Álava (19,6%).

Las licencias de **obra nueva** crecen en dos de los tres territorios: se conceden 7 licencias más en Gipuzkoa (36,8%) y 10 licencias más en Bizkaia (34,5%); mientras que suponen 6 licencias menos en Araba/Álava (-18,2%). 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 8 licencias más en un año y supone un incremento del 800%. En Bizkaia se mantienen y en Araba/Álava se pierde una licencia en el último año lo que supone una caída relativa del 20,0%.



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 cuarto trimestre de 2023 hasta el tercero 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 5 puntos. Sólo crecen las licencias de rehabilitación gracias al impulso detectado en Bizkaia.

En el tercer trimestre de 2024, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor cae en 212 unidades en la CAE (-5,2% 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 3^{er} trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 4 ^o trimestre de 2023 al 3 ^{er} trimestre de 2024		Acumulado del 4 ^o trimestre de 2022 al 3 ^{er} trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.852	100,0	4.064	100,0	-212	-5,2
	Nueva planta	344	8,9	423	10,4	-79	-18,7
	Rehabilitación	3.448	89,5	3.428	84,4	20	0,6
	Demolición	60	1,6	66	1,6	-6	-9,1
Araba/Álava	Total	776	100,0	843	100,0	-67	-7,9
	Nueva planta	128	16,5	142	16,8	-14	-9,9
	Rehabilitación	630	81,2	678	80,4	-48	-7,1
	Demolición	18	2,3	23	2,7	-5	-21,7
Bizkaia	Total	2.012	100,0	1.989	100,0	23	1,2
	Nueva planta	122	6,1	166	8,3	-44	-26,5
	Rehabilitación	1.877	93,3	1.800	90,5	77	4,3
	Demolición	13	0,6	23	1,2	-10	-43,5
Gipuzkoa	Total	1.064	100,0	1.085	100,0	-21	-1,9
	Nueva planta	94	8,8	115	10,6	-21	-18,3
	Rehabilitación	941	88,4	950	87,6	-9	-0,9
	Demolición	29	2,7	20	1,8	9	45,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024



Este descenso se reproduce Araba/Álava (67 licencias menos: -7,9%) y, en menor medida, en Gipuzkoa (21 licencias menos: -1,9%) y cambia de sentido en Bizkaia donde se contabilizan 23 licencias más: un 1,2% en términos relativos.

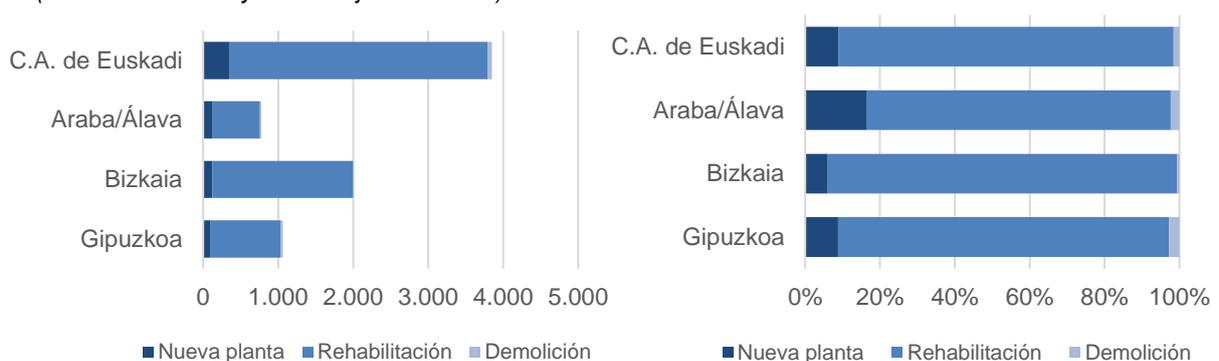
Por tipo de licencia, en el conjunto de la CAE caen las licencias ligadas a la **nueva planta** (-18,7%: 79 licencias menos) y a la **demolición** (-9,1%: 6 licencias menos). Sólo las licencias ligadas a la **rehabilitación** presentan valores positivos en esta comparativa: aunque apenas crece medio punto porcentual (20 licencias más), esto se debe al incremento de 77 licencias del territorio de Bizkaia (4,3%) ya que tanto Araba/Álava como Gipuzkoa presentan valores negativos en este tipo de obra.

En efecto, las licencias de **rehabilitación** se reducen en Araba/Álava en 48 unidades (-7,1%) y, en mucha menor medida, en Gipuzkoa (9 licencias menos: -0,9%) que se compensa con el incremento señalado en Bizkaia. Por su parte, las licencias de **nueva planta** bajan en los tres territorios (-26,5% en Bizkaia, -18,3% en Gipuzkoa y -9,9% en Araba/Álava) generando un cómputo negativo en la CAE señalado anteriormente (-18,7%).

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 89,5% en la CAE, el 93,3% en Bizkaia, el 88,4% en Gipuzkoa y el 81,2% en Araba/Álava.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024



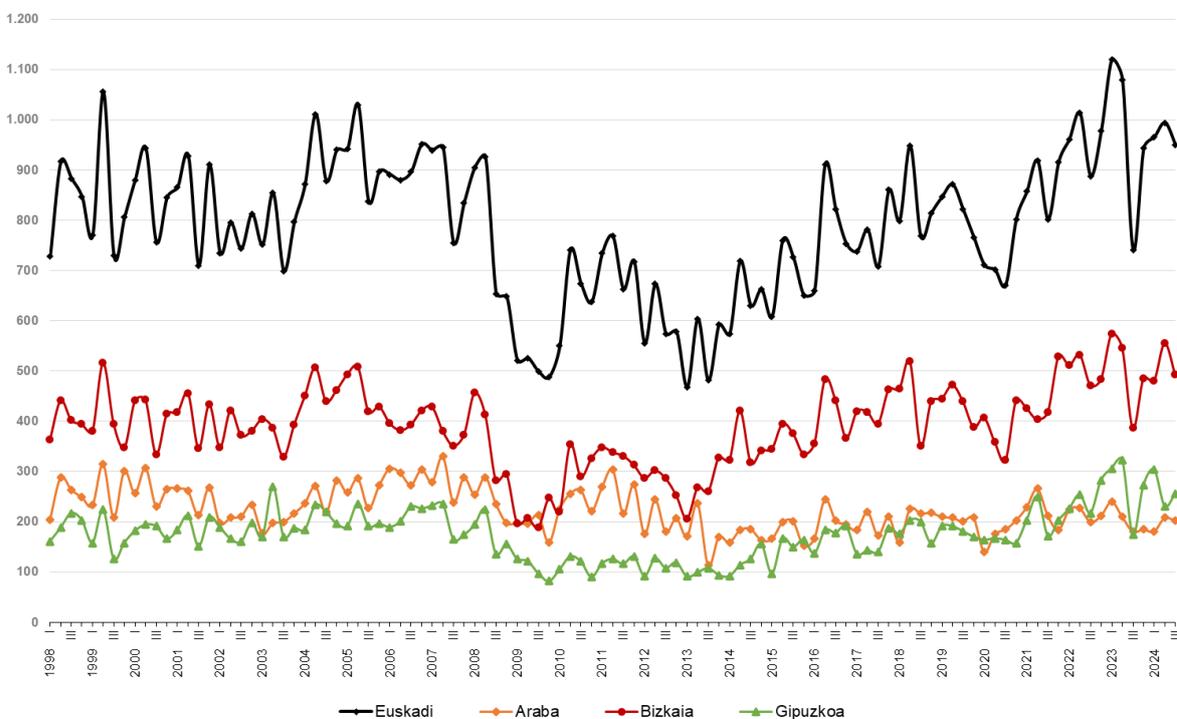
En el tercer trimestre de 2024 se trunca la tendencia alcista precedente en la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi. Sólo Gipuzkoa, que también cambia de tendencia, presenta valores positivos.

En términos evolutivos, se aprecia un leve descenso del número de licencias de obra mayor en la CAE, rompiendo con la tendencia observada en los últimos tres trimestres.

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 llegó a rozar las 1.000 licencias en el segundo trimestre de 2024 (994 licencias). Las 950 licencias recogidas en el tercer trimestre de 2024 suponen, como ya se ha expuesto un caída relativa del 4,4%.

Una evolución similar se observa en Araba/Álava y Bizkaia (en ambos territorios se pierden licencias en la comparación del último trimestre), mientras que Gipuzkoa ofrece la tendencia opuesta que, en cualquier caso, no consigue neutralizar las caídas de los otros dos territorios.

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. 3º trimestre de 2024



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

Caen las licencias de construcción y renovación en los dos destinos de la obra: más de seis puntos en el uso no residencial y cuatro puntos en el uso residencial.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el tercer trimestre de 2024 se han concedido 933 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (92 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (841 licencias). De ellas, 625 licencias (67,0%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 308 licencias (33,0%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

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

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3 ^{er} trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	933	100,0	-47	-4,8	203	27,8
Residencial	625	67,0	-26	-4,0	134	27,3
No residencial	308	33,0	-21	-6,4	69	28,9
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	22	7,1	0	0,0	15	214,3
• Industria y energía	51	16,6	-13	-20,3	2	4,1
• Servicios	235	76,3	-8	-3,3	52	28,4

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} 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 tercer trimestre de 2024, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 235 licencias que suponen el 76,3% del total de licencias para uso no residencial.

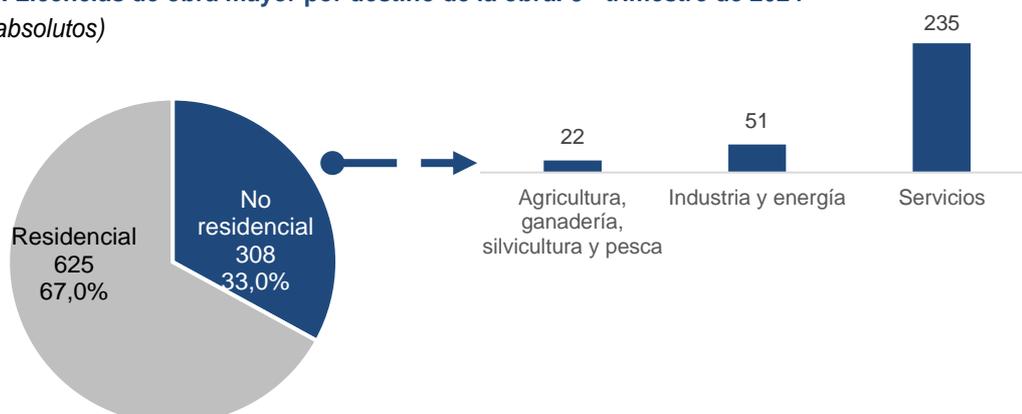
Las 51 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 16,6% del total; mientras que el 7,1% restante (22 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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. 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024

El total de las 933 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen una caída del 4,8% respecto al anterior trimestre (47 licencias menos) y son 203 licencias más (27,8%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, se observa un cierto descenso en los dos usos previstos: las que se dirigen a un uso residencial descienden en 26 unidades (-4,0%), y las de uso no residencial lo hacen en 21 unidades (-6,4%).

La caída en las licencias para uso no residencial se observa en el sector servicios que registra 8 licencias menos (-3,3%), y sobre todo, en términos relativos, en el sector de la industria y energía con una caída del 20,3% correspondiente a 13 licencias menos concedidas. El sector primario se mantiene estable en este aspecto.

La **comparación interanual**, por el contrario, registra sendos incrementos en ambos usos. En el uso residencial se registran 134 licencias más en el último año (27,3%). En el uso no residencial este incremento es similar en términos relativos (28,9%) ya que se incrementa en 69 licencias en término absolutos. Esta subida de licencias en el sector no residencial se produce en los tres sectores de actividad: 52 licencias más en el sector servicios (28,4%) 15 licencias más en el primario (214,3%) y 2 licencias más entre las licencias destinadas al sector de la industria y energía (4,1%).



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 de un punto y medio porcentual.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre el cuarto trimestre de 2023 al tercer trimestre de 2024 y los mismos cuatro trimestres de años anteriores, los datos reflejan un descenso de 59 licencias lo que, en términos relativos, supone una bajada del 1,5%.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 4 ^o trimestre de 2023 al 3 ^{er} trimestre de 2024		Acumulado del 4 ^o trimestre de 2022 al 3 ^{er} trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.792	100,0	3.851	100,0	-59	-1,5
Residencial	2.579	68,0	2.712	70,4	-133	-4,9
No residencial	1.213	32,0	1.139	29,6	74	6,5
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	90	7,4	56	4,9	34	60,7
• Industria y energía	223	18,4	261	22,9	-38	-14,6
• Servicios	900	74,2	822	72,2	78	9,5

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024

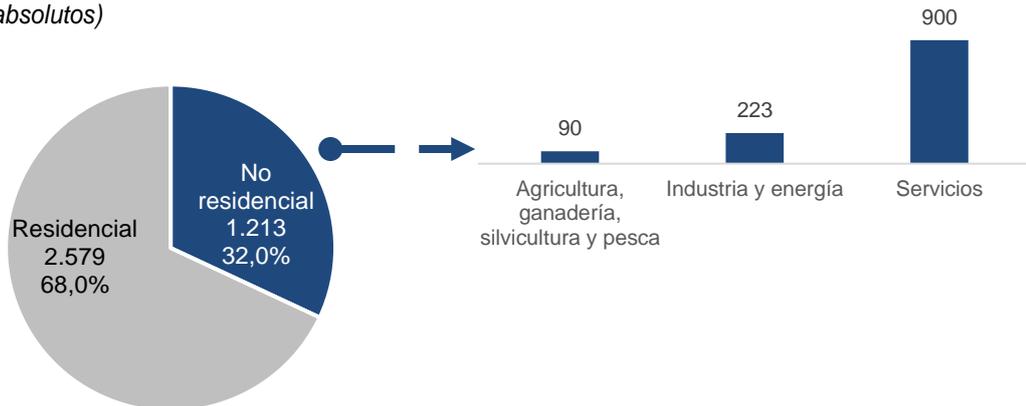
Esta disminución es motivada por la registrada entre las licencias destinadas a uso residencial (133 licencias menos: -4,9% en términos relativos) ya que entre las destinadas a un uso no residencial se produce un incremento de 74 licencias (6,5%).

Es el sector servicios el que lidera ese incremento al registrar 78 licencias más (9,5%) en el periodo comparado. También crecen las licencias destinadas a obras en el sector primario (34 licencias más: 60,7%); y entre ambos sectores consiguen neutralizar la pérdida de 38 licencias en el sector de la industria y energía (-14,6%).

En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (68,0%) frente a las de uso no residencial (32,0%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 900 licencias, el 74,2% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Aumenta el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor para uso residencial, tanto en la referencia trimestral como interanual.

Las 625 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el tercer trimestre de 2024 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.598 viviendas. De ellas, casi el 82,8% (1.323 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 17,2% (275 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación⁴.

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{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		3 ^{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	1.598	100,0	276	20,9	348	27,8
	Nueva planta	1.323	82,8	295	28,7	313	31,0
	Rehabilitación	275	17,2	-19	-6,5	35	14,6
Araba/Álava	Total	336	100,0	-102	-23,3	-200	-37,3
	Nueva planta	283	84,2	-92	-24,5	-186	-39,7
	Rehabilitación	53	15,8	-10	-15,9	-14	-20,9
Bizkaia	Total	887	100,0	482	119,0	536	152,7
	Nueva planta	773	87,1	482	165,6	515	199,6
	Rehabilitación	114	12,9	0	0,0	21	22,6
Gipuzkoa	Total	375	100,0	-104	-21,7	12	3,3
	Nueva planta	267	71,2	-95	-26,2	-16	-5,7
	Rehabilitación	108	28,8	-9	-7,7	28	35,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{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.

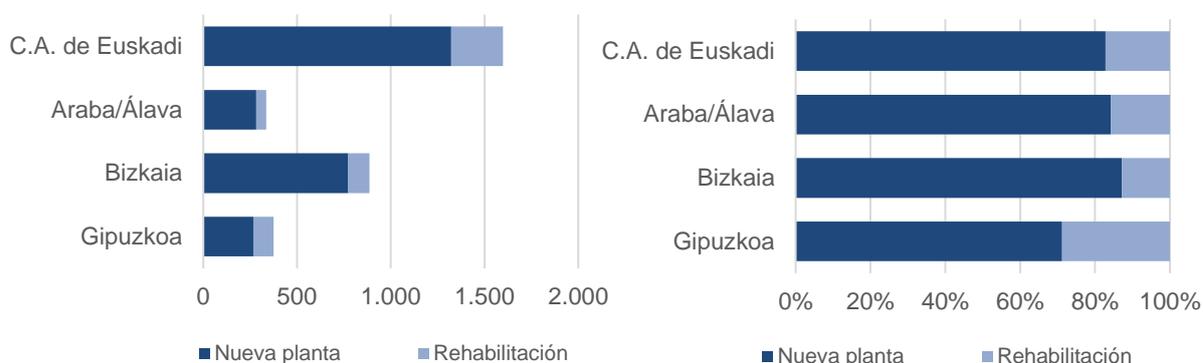
⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes 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, Bizkaia con 773 viviendas de **nueva planta** que suponen el 87,1% del total de viviendas afectadas por licencias de obra mayor y Araba/Álava con 283 viviendas (84,2%) superan el peso relativo medio de viviendas de nueva planta (82,8% en la CAE). Únicamente Gipuzkoa (71,2%: 267 viviendas) se sitúa por debajo de esa media.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024

El total de 1.598 viviendas afectadas por las licencias de obra en el tercer trimestre de 2024 reflejan un aumento de 276 viviendas (20,9%) en comparación de las viviendas afectadas en el segundo trimestre de 2024 y un aumento de 348 viviendas (27,8%) 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 295 más (28,7%) mientras que las viviendas a rehabilitar son 19 menos (-6,5%).

Sólo el territorio de Bizkaia refleja un aumento en el número de viviendas en el último trimestre con 482 viviendas más (todas de nueva planta) que suponen un incremento relativo del 119,0%. Tanto Araba/Álava (-23,3%: 102 viviendas menos) como Gipuzkoa (-21,7%: 104 viviendas menos) presentan disminuciones en las viviendas afectadas por las licencias de obra y en los tipos de obra.

Araba/Álava pierde 92 viviendas de nueva planta (-24,5%) y 10 viviendas para rehabilitar (-15,9%). Por su parte, en Gipuzkoa se contabilizan 95 viviendas menos de nueva planta (-26,2%) y 9 viviendas menos (-7,7%) destinadas a rehabilitación.



En el análisis desde la **perspectiva interanual**, ya se ha adelantado que en la CAE se produce un incremento del 27,8% en el total de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor. Este incremento se detecta tanto entre las viviendas de nueva planta (313 viviendas más: el 31,0% en términos relativos) como entre las viviendas destinadas a rehabilitación (35 viviendas más que suponen un 14,6% de aumento).

Por territorios históricos, Bizkaia registra un notable incremento: 515 viviendas más en las de nueva planta (199,6%) y 21 viviendas más en las de rehabilitación (22,6%); llegando a contabilizar 536 viviendas más que hace un año (152,7%).

En Gipuzkoa se computan 12 viviendas más en el último año (3,3%), fruto del saldo entre el incremento de 28 viviendas de rehabilitación (35,0%) y las 16 viviendas menos que tienen previsto construirse (-5,7%).

La situación en Araba/Álava refleja un total de 200 viviendas menos (-37,3%) tras acumular las 186 viviendas que se pierden entre las de nueva planta (-39,7%) y las 14 viviendas menos de rehabilitación (-20,9%).

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; en los tres territorios históricos y en los dos tipos de obra.

La actividad anual con fines residenciales acumulada del cuarto trimestre de 2023 al tercer trimestre de 2024 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 5.799 viviendas: el 80,4% (4.660 viviendas) son de construcción de nueva planta y el 19,6% (1.139 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 1.096 viviendas menos (-15,9%) que el acumulado de los doce meses precedentes. El descenso del 20,7% (297 viviendas menos) entre las de rehabilitación sumado a la pérdida de 799 viviendas (-14,6%) de construcción de nueva planta, provocan esta caída.

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2024

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 4 ^o trimestre de 2023 al 3 ^{er} trimestre de 2024		Acumulado del 4 ^o trimestre de 2022 al 3 ^{er} trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	5.799	100,0	6.895	100,0	-1.096	-15,9
	Nueva planta	4.660	80,4	5.459	79,2	-799	-14,6
	Rehabilitación	1.139	19,6	1.436	20,8	-297	-20,7
Araba/Álava	Total	1.212	100,0	1.581	100,0	-369	-23,3
	Nueva planta	989	81,6	1.271	80,4	-282	-22,2
	Rehabilitación	223	18,4	310	19,6	-87	-28,1
Bizkaia	Total	2.831	100,0	2.977	100,0	-146	-4,9
	Nueva planta	2.382	84,1	2.388	80,2	-6	-0,3
	Rehabilitación	449	15,9	589	19,8	-140	-23,8
Gipuzkoa	Total	1.756	100,0	2.337	100,0	-581	-24,9
	Nueva planta	1.289	73,4	1.800	77,0	-511	-28,4
	Rehabilitación	467	26,6	537	23,0	-70	-13,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2024

Por territorios históricos, los tres presentan caídas en el volumen de viviendas afectadas y en los dos tipos de obra.

Gipuzkoa pierde un cuarto de viviendas en la comparativa acumulada. Son 581 viviendas menos (-24,9%) al perder 511 viviendas entre las destinadas a la construcción de nueva planta (-28,4%) y 70 viviendas (-13,0%) entre las que se van a rehabilitar.

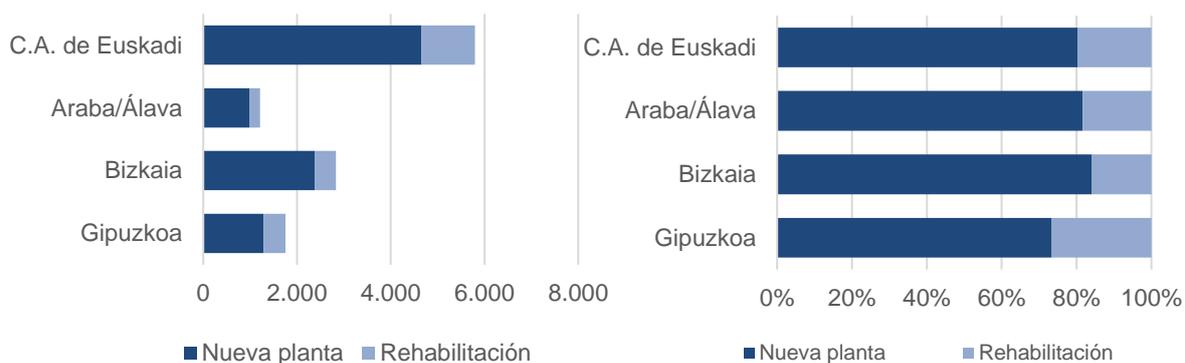
Araba/Álava también pierde volumen de vivienda algo por debajo de un cuarto de su volumen en el periodo anterior. Las 282 viviendas menos de nueva planta (-22,2%) junto con las 87 viviendas menos (-28,1%) en rehabilitación, computan un total de 369 viviendas menos en el territorio que suponen el 23,3% de viviendas que se veían afectadas en el acumulado de referencia.

La caída en Bizkaia es más moderada: son 146 viviendas menos (-4,9%) distribuidas en 140 viviendas para rehabilitar (-23,8%) y 6 viviendas de nueva construcción (-0,3%).

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 (80,4%) se supera ligeramente en Araba/Álava (81,6%) y, algo más en Bizkaia (84,1%) y queda siete puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (73,4%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{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.