



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)

## Informe anual de 2023

Principales resultados

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



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI): Anual de 2023

### Principales resultados

#### ÍNDICE

1.	LICENCIAS DE OBRA MAYOR .....	3
2.	DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	8
3.	VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	12
4.	ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	16

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2023 .....	3
Tabla 2.	Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra. 1998-2023 .....	6
Tabla 3.	Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra (*) 1998-2023 .....	8
Tabla 4.	Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2023 .....	12
Tabla 5.	Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2023 .....	14

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2023 .....	4
Gráfico 2.	Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2023 .....	7
Gráfico 3.	Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2023 .....	9
Gráfico 4.	Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (*). 1998-2023 .....	10
Gráfico 5.	Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2023 .....	13
Gráfico 6.	Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2023 .....	15

#### *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](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

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



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*Las licencias de obra mayor concedidas alcanzan, también en 2023, un nuevo récord debido al incremento de las licencias para rehabilitación (también con su cifra más alta de la serie).*

**Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2023**

*(Valores absolutos y variación interanual en %)*

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación		Demolición	
	Año	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º
1998	3.374		1.795		1.522		57	
1999	3.361	-0,4%	1.798	0,2%	1.499	-1,5%	64	12,3%
2000	3.424	1,9%	1.756	-2,3%	1.594	6,3%	74	15,6%
2001	3.414	-0,3%	1.680	-4,3%	1.643	3,1%	91	23,0%
2002	3.086	-9,6%	1.447	-13,9%	1.574	-4,2%	65	-28,6%
2003	3.101	0,5%	1.489	2,9%	1.544	-1,9%	68	4,6%
2004	3.700	19,3%	1.590	6,8%	2.002	29,7%	108	58,8%
2005	3.706	0,2%	1.570	-1,3%	2.025	1,1%	111	2,8%
2006	3.618	-2,4%	1.654	5,4%	1.862	-8,0%	102	-8,1%
2007	3.474	-4,0%	1.399	-15,4%	1.979	6,3%	96	-5,9%
2008	3.133	-9,8%	1.024	-26,8%	2.019	2,0%	90	-6,3%
2009	2.034	-35,1%	578	-43,6%	1.407	-30,3%	49	-45,6%
2010	2.602	27,9%	675	16,8%	1.863	32,4%	64	30,6%
2011	2.883	10,8%	660	-2,2%	2.174	16,7%	49	-23,4%
2012	2.380	-17,4%	447	-32,3%	1.909	-12,2%	24	-51,0%
2013	2.145	-9,9%	351	-21,5%	1.746	-8,5%	48	100,0%
2014	2.585	20,5%	390	11,1%	2.133	22,2%	62	29,2%
2015	2.744	6,2%	444	13,8%	2.240	5,0%	60	-3,2%
2016	3.145	14,6%	518	16,7%	2.567	14,6%	60	0,0%
2017	3.087	-1,8%	459	-11,4%	2.563	-0,2%	65	8,3%
2018	3.329	7,8%	475	3,5%	2.778	8,4%	76	16,9%
2019	3.304	-0,8%	436	-8,2%	2.800	0,8%	68	-10,5%
2020	2.885	-12,7%	377	-13,5%	2.445	-12,7%	63	-7,4%
2021	3.494	21,1%	519	37,7%	2.885	18,0%	90	42,9%
2022	3.839	9,9%	516	-0,6%	3.249	12,6%	74	-17,8%
<b>2023</b>	<b>3.883</b>	<b>1,1%</b>	<b>386</b>	<b>-25,2%</b>	<b>3.433</b>	<b>5,7%</b>	<b>64</b>	<b>-13,5%</b>
Dif. (2006-2013)	-1.473	-40,7%	-1.303	-78,8%	-116	-6,2%	-54	-52,9%
Dif. (1999-2023)	522	15,5%	-1.412	-78,5%	1.934	129,0%	0	0,0%
Dif. (2005-2023)	177	4,8%	-1.184	-75,4%	1.408	69,5%	-47	-42,3%
Dif. (2006-2023)	265	7,3%	-1.268	-76,7%	1.571	84,4%	-38	-37,3%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023

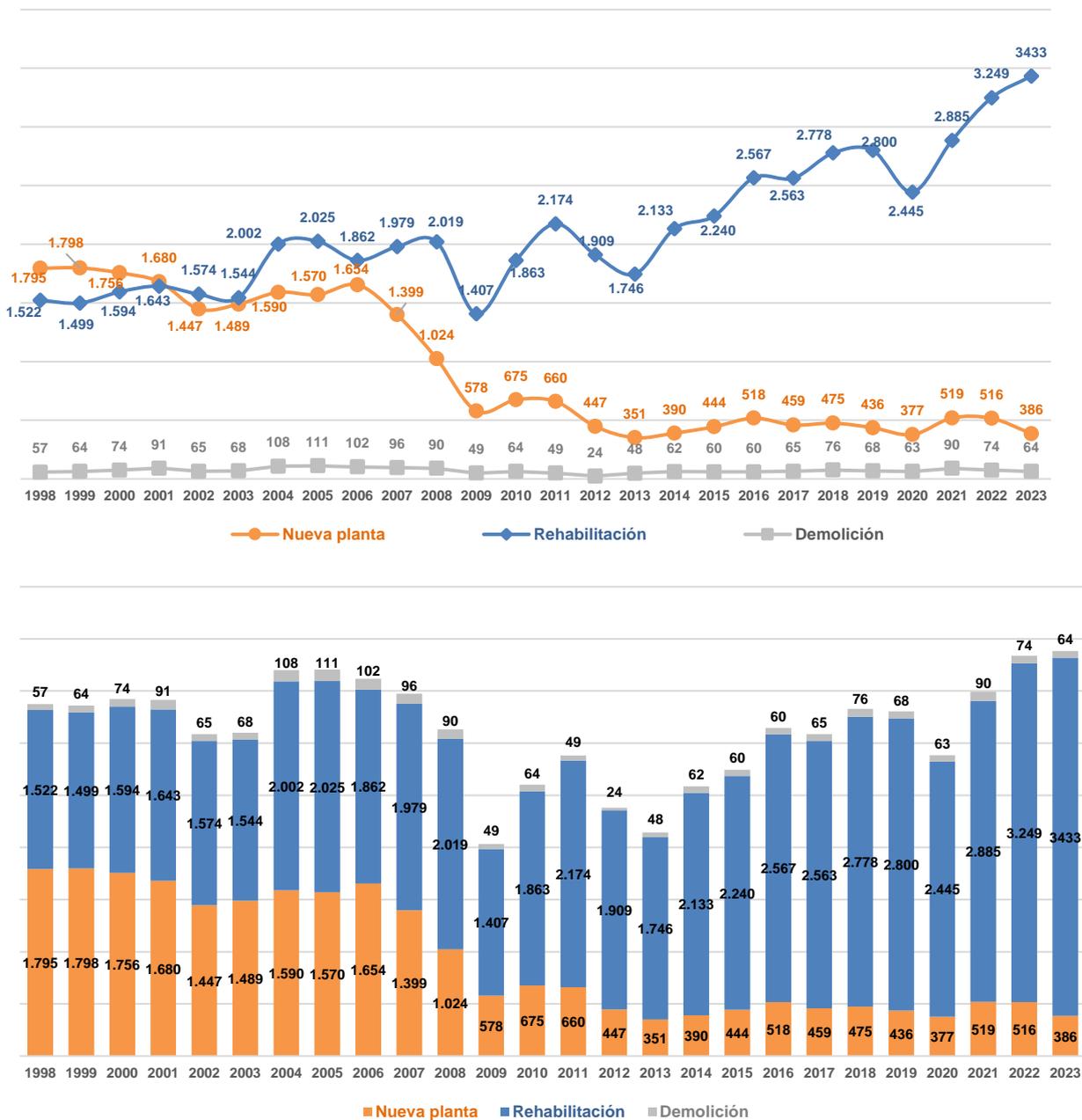


Las 3.883 licencias de obra mayor concedidas en 2023 suponen un incremento del 1,1% respecto a las concedidas en el año precedente (3.839 licencias) y se alcanza, un año más, el mayor volumen de licencias concedidas desde 1998.

Este crecimiento se produce por el incremento experimentado en la emisión de licencias para **rehabilitación** ya que, tanto la emisión de licencias de **nueva planta** como las licencias destinadas a **demolición**, son menores que hace un año.

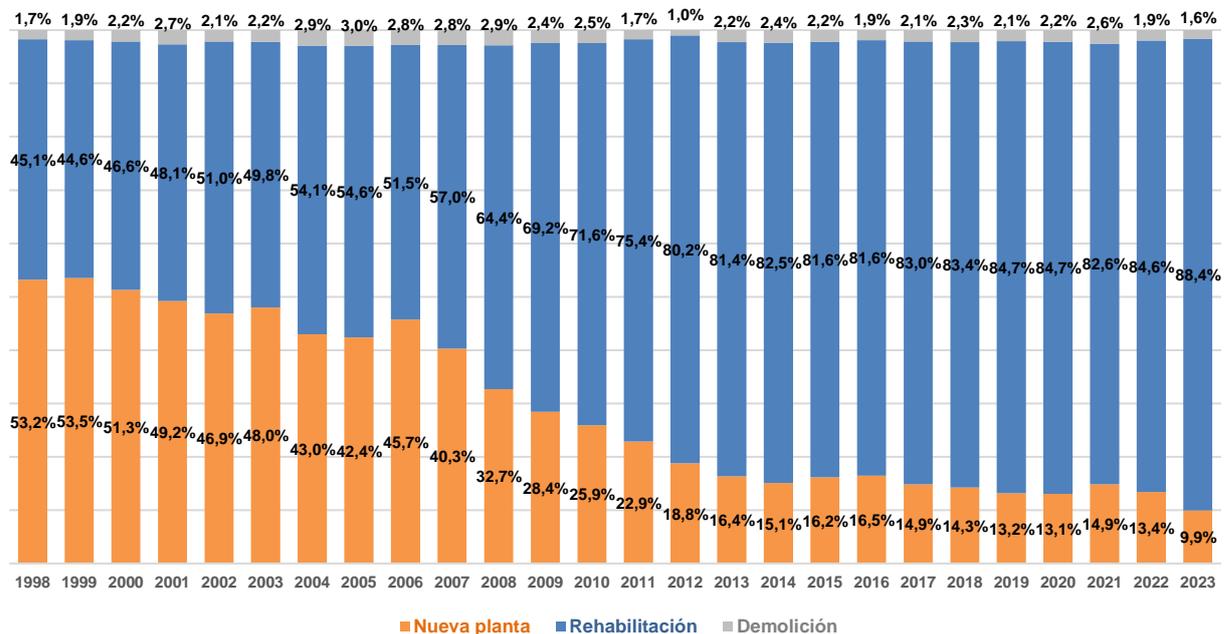
Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2023

Cifras absolutas





## Distribución porcentual



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023

En efecto, mientras que las 386 licencias de **nueva planta** concedidas en 2023 y las 64 licencias para **demolición** se traducen en caídas respecto a las concedidas en 2022 (-25,2% y -13,5%, respectivamente), las 3.433 licencias para **rehabilitación** (5,7% más que hace un año) compensan las caídas anteriores y es el mayor volumen de licencias emitidas y concedidas de este tipo, en toda la serie.

La evolución de las licencias de **rehabilitación** presentaba una cierta estabilidad en los primeros años de la serie (1998-2003) y una fase más oscilante entre 2004 y 2013. Desde 2014, en cambio, se observa una tendencia creciente que, salvo el bache de 2020 (2.445 licencias: -12,7% respecto a 2019), recupera fuerzas hasta conseguir su valor máximo en 2023.

Por su parte, la evolución de las licencias de **nueva planta** presenta un perfil algo diferente: desde 1998 a 2006 se superaban las 1.400 licencias anuales. Sin embargo, entre 2006 y 2009 se produce una importante caída de más de 1.000 licencias; y a partir de 2012 se estabiliza en torno a las 300-500 licencias anuales. En 2023, con 386 licencias de nueva planta, se contabiliza el tercer menor volumen de los últimos doce años tras el mínimo de 2013 (351 licencias) y las concedidas en 2020 (377 licencias).

Con respecto a las **demoliciones**, con un menor peso en la concesión de licencias (nunca ha superado el 3% del total de licencias), la caída de casi 13,5 puntos porcentuales entre 2022 (74 licencias) y 2023 (64 licencias) hace que alcance una posición intermedia en los valores observados a lo largo de la serie.



Desde la crisis del sector de la construcción en 2007, se constata un cambio radical en la tipología de las licencias de obra mayor concedidas: se reducen las licencias de **nueva planta** a favor de una participación creciente de las obras de **rehabilitación**. En 2023, estas últimas representan un 88,4% del total (casi cuatro puntos más que en 2022). Dato que contrasta con lo observado en años precedentes a 2003 cuando el peso relativo de este tipo de licencias apenas alcanzaba al 50% del total. El peso porcentual de las licencias de **nueva planta** se sitúa, en 2023 (9,9%), al nivel más bajo de toda la serie, algo más de tres puntos porcentuales del mínimo anterior que se daba en 2020 (13,1%).

**Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2023**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
1998	590		411		705		865		500		246	
1999	616	4,4%	432	5,1%	705	0,0%	904	4,5%	477	-4,6%	163	-33,7%
2000	648	5,2%	404	-6,5%	608	-13,8%	997	10,3%	500	4,8%	193	18,4%
2001	548	-15,4%	439	8,7%	663	9,0%	950	-4,7%	469	-6,2%	254	31,6%
2002	513	-6,4%	327	-25,5%	549	-17,2%	950	0,0%	385	-17,9%	297	16,9%
2003	513	0,0%	267	-18,3%	545	-0,7%	944	-0,6%	431	11,9%	333	12,1%
2004	573	11,7%	421	57,7%	623	14,3%	1.186	25,6%	394	-8,6%	395	18,6%
2005	525	-8,4%	493	17,1%	644	3,4%	1.155	-2,6%	401	1,8%	377	-4,6%
2006	604	15,0%	550	11,6%	642	-0,3%	923	-20,1%	408	1,7%	389	3,2%
2007	526	-12,9%	588	6,9%	535	-16,7%	977	5,9%	338	-17,2%	414	6,4%
2008	368	-30,0%	588	0,0%	386	-27,9%	1.028	5,2%	270	-20,1%	403	-2,7%
2009	223	-39,4%	525	-10,7%	180	-53,4%	650	-36,8%	175	-35,2%	232	-42,4%
2010	226	1,3%	715	36,2%	283	57,2%	883	35,8%	166	-5,1%	265	14,2%
2011	214	-5,3%	829	15,9%	256	-9,5%	1.063	20,4%	190	14,5%	282	6,4%
2012	134	-37,4%	664	-19,9%	183	-28,5%	942	-11,4%	130	-31,6%	303	7,4%
2013	110	-17,9%	565	-14,9%	150	-18,0%	891	-5,4%	91	-30,0%	290	-4,3%
2014	113	2,7%	558	-1,2%	179	19,3%	1.203	35,0%	98	7,7%	372	28,3%
2015	129	14,2%	572	2,5%	178	-0,6%	1.244	3,4%	137	39,8%	424	14,0%
2016	137	6,2%	659	15,2%	243	36,5%	1.380	10,9%	138	0,7%	528	24,5%
2017	128	-6,6%	644	-2,3%	202	-16,9%	1.462	5,9%	129	-6,5%	457	-13,4%
2018	136	6,3%	664	3,1%	216	6,9%	1.530	4,7%	123	-4,7%	584	27,8%
2019	133	-2,2%	673	1,4%	178	-17,6%	1.541	0,7%	125	1,6%	586	0,3%
2020	113	-15,0%	568	-15,6%	161	-9,6%	1.348	-12,5%	103	-17,6%	529	-9,7%
2021	191	69,0%	668	17,6%	203	26,1%	1.547	14,8%	125	21,4%	670	26,7%
2022	181	-5,2%	657	-1,6%	224	10,3%	1.749	13,1%	111	-11,2%	843	25,8%
<b>2023</b>	<b>135</b>	<b>-25,4%</b>	<b>660</b>	<b>0,5%</b>	<b>149</b>	<b>-33,5%</b>	<b>1.820</b>	<b>4,1%</b>	<b>102</b>	<b>-8,1%</b>	<b>953</b>	<b>13,0%</b>
Dif. (2005-2023)	<b>-390</b>	<b>-74,3%</b>	<b>167</b>	<b>33,9%</b>	<b>-495</b>	<b>-76,9%</b>	<b>665</b>	<b>57,6%</b>	<b>-299</b>	<b>-74,6%</b>	<b>576</b>	<b>152,8%</b>
Dif. (2006-2023)	<b>-469</b>	<b>-77,6%</b>	<b>110</b>	<b>20,0%</b>	<b>-493</b>	<b>-76,8%</b>	<b>897</b>	<b>97,2%</b>	<b>-306</b>	<b>-75,0%</b>	<b>564</b>	<b>145,0%</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023

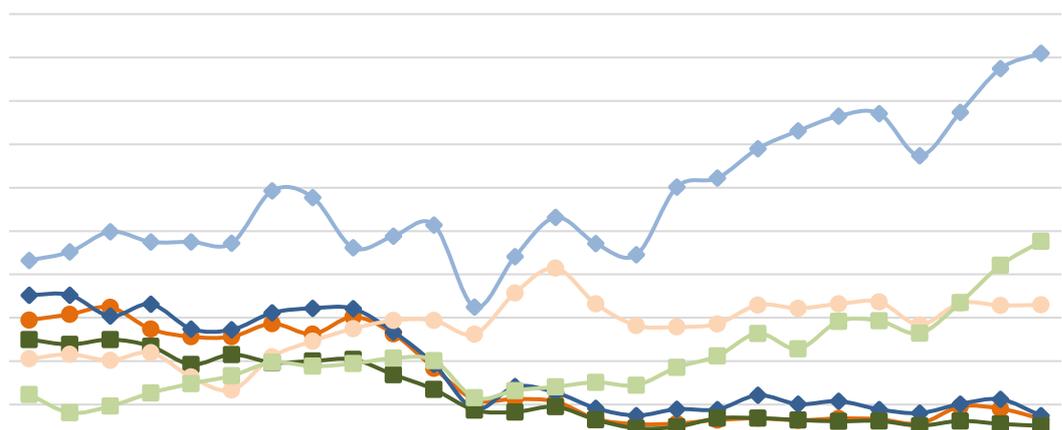


La dinámica territorial del último año ofrece elementos específicos significativos: en los tres territorios caen las licencias para las nuevas edificaciones y crecen las de rehabilitación. Eso sí, los grados de intensidad son diferentes. En **Araba/Álava**, las licencias de nueva planta caen un cuarto respecto a las concedidas hace un año (-25,4%) y las licencias de obras destinadas a la rehabilitación se mantienen más estables al crecer medio punto (0,5%). En **Bizkaia**, la nueva planta pierde la tercera parte de las licencias de hace doce meses (-33,5%), mientras que las licencias de rehabilitación crecen un 4,1%. Por último, en **Gipuzkoa** las de nueva planta caen un 8,1% y las de rehabilitación crecen un 13,0%.

El crecimiento consecutivo de los tres últimos años de las licencias de rehabilitación en **Gipuzkoa** hace que en 2023 (con 953 licencias acumuladas) se hayan concedido el mayor número de este tipo de licencias de la serie.

También se alcanzan máximos en las licencias para rehabilitación emitidas en **Bizkaia** (1.820 licencias), superando incluso el máximo de 2022.

**Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2023**



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Araba/Álava. Nueva planta	590	616	648	548	513	513	573	525	604	526	368	223	226	214	134	110	113	129	137	128	136	133	113	191	181	135
Bizkaia. Nueva planta	705	705	608	663	549	545	623	644	642	535	386	180	283	256	183	150	179	178	243	202	216	178	161	203	224	149
Gipuzkoa. Nueva planta	500	477	500	469	385	431	394	401	408	338	270	175	166	190	130	91	98	137	138	129	123	125	103	125	111	102
Araba/Álava. Rehabilitación	411	432	404	439	327	267	421	493	550	588	588	525	715	829	664	565	558	572	659	644	664	673	568	668	657	660
Bizkaia. Rehabilitación	865	904	997	950	950	944	1.186	1.155	923	977	1.028	650	883	1.063	942	891	1.203	1.244	1.380	1.462	1.530	1.541	1.348	1.547	1.749	1.820
Gipuzkoa. Rehabilitación	246	163	193	254	297	333	395	377	389	414	403	232	265	282	303	290	372	424	528	457	584	586	529	670	843	953

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023



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

*El moderado crecimiento de las licencias de obra mayor observado en 2023 se produce por el crecimiento del uso no residencial (15,0%) que es capaz de superar la caída del uso residencial<sup>2</sup> (-3,5%).*

**Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra (\*) 1998-2023**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Residencial		No residencial							
			No residencial. Total		Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		Industria y energía		Servicios	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
1998	2.217		1.100		192		314		594	
1999	2.196	-0,9%	1.101	0,1%	153	-20,3%	258	-17,8%	690	16,2%
2000	2.250	2,5%	1.100	-0,1%	129	-15,7%	258	0,0%	713	3,3%
2001	2.239	-0,5%	1.084	-1,5%	164	27,1%	278	7,8%	642	-10,0%
2002	2.118	-5,4%	903	-16,7%	116	-29,3%	271	-2,5%	516	-19,6%
2003	2.343	10,6%	690	-23,6%	118	1,7%	180	-33,6%	392	-24,0%
2004	2.801	19,5%	791	14,6%	113	-4,2%	207	15,0%	471	20,2%
2005	2.773	-1,0%	822	3,9%	105	-7,1%	244	17,9%	473	0,4%
2006	2.693	-2,9%	823	0,1%	103	-1,9%	213	-12,7%	507	7,2%
2007	2.592	-3,8%	786	-4,5%	118	14,6%	208	-2,3%	460	-9,3%
2008	2.268	-12,5%	775	-1,4%	125	5,9%	209	0,5%	441	-4,1%
2009	1.472	-35,1%	513	-33,8%	80	-36,0%	131	-37,3%	302	-31,5%
2010	1.774	20,5%	764	48,9%	110	37,5%	143	9,2%	511	69,2%
2011	2.081	17,3%	753	-1,4%	106	-3,6%	130	-9,1%	517	1,2%
2012	1.704	-18,1%	652	-13,4%	103	-2,8%	155	19,2%	394	-23,8%
2013	1.556	-8,7%	541	-17,0%	107	3,9%	123	-20,6%	311	-21,1%
2014	1.793	15,2%	730	34,9%	125	16,8%	134	8,9%	471	51,4%
2015	1.908	6,4%	776	6,3%	117	-6,4%	183	36,6%	476	1,1%
2016	2.263	18,6%	822	5,9%	93	-20,5%	190	3,8%	539	13,2%
2017	2.280	0,8%	742	-9,7%	69	-25,8%	221	16,3%	452	-16,1%
2018	2.491	9,3%	762	2,7%	86	24,6%	210	-5,0%	466	3,1%
2019	2.531	1,6%	705	-7,5%	73	-15,1%	200	-4,8%	432	-7,3%
2020	2.238	-11,6%	584	-17,2%	53	-27,4%	128	-36,0%	403	-6,7%
2021	2.578	15,2%	826	41,4%	69	30,2%	172	34,4%	585	45,2%
2022	2.772	7,5%	995	20,5%	70	1,4%	225	30,8%	700	19,7%
<b>2023</b>	<b>2.675</b>	<b>-3,5%</b>	<b>1.144</b>	<b>15,0%</b>	<b>59</b>	<b>-15,7%</b>	<b>249</b>	<b>10,7%</b>	<b>836</b>	<b>19,4%</b>
<b>Dif. (2005-2023)</b>	<b>-98</b>	<b>-3,5%</b>	<b>322</b>	<b>39,2%</b>	<b>-46</b>	<b>-43,8%</b>	<b>5</b>	<b>2,0%</b>	<b>363</b>	<b>76,7%</b>
<b>Dif. (2007-2023)</b>	<b>83</b>	<b>3,2%</b>	<b>358</b>	<b>45,5%</b>	<b>-59</b>	<b>-50,0%</b>	<b>41</b>	<b>19,7%</b>	<b>376</b>	<b>81,7%</b>

(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

**Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023**

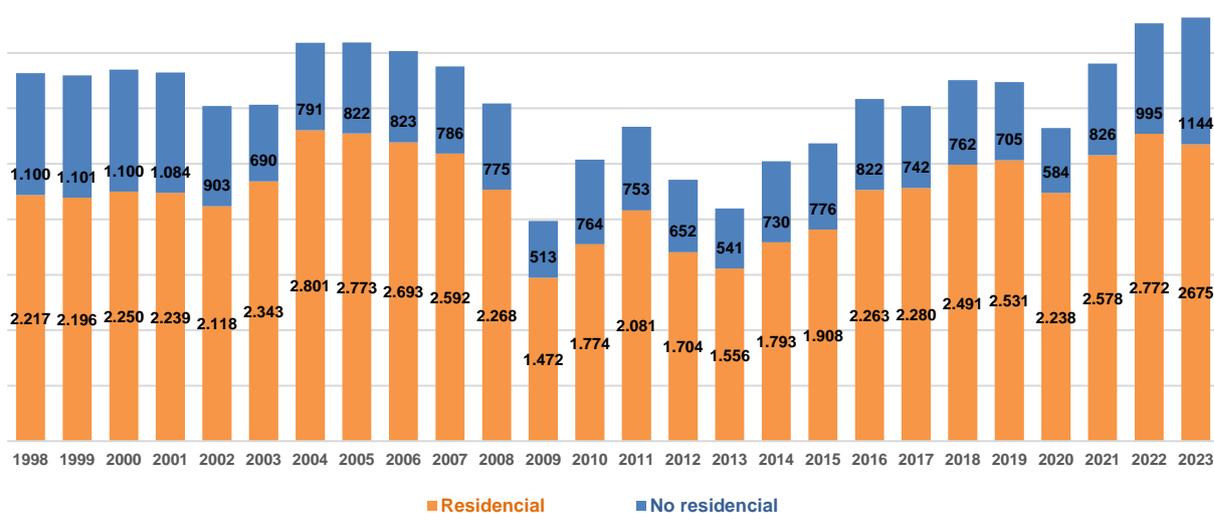
<sup>1</sup> En el análisis que se realiza en este segundo capítulo se excluyen las licencias de demolición al no tener éstas uso alguno tras su ejecución ya que, en caso de posterior edificación, se requeriría la tramitación de una nueva solicitud de licencia.

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

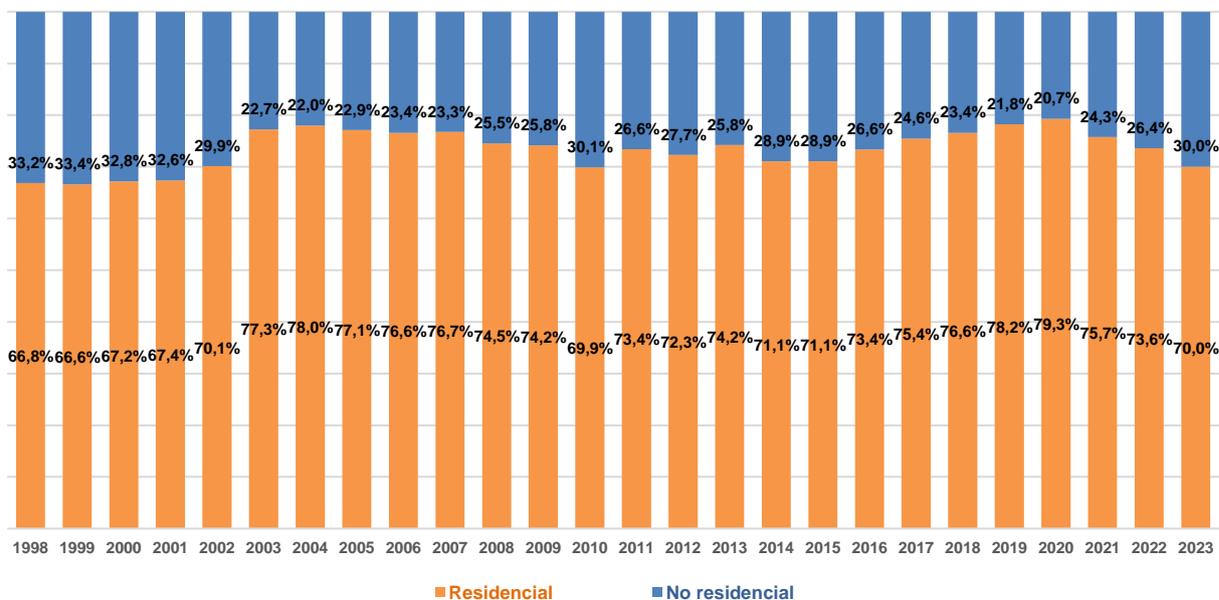
Entre 2022 y 2023, el número de licencias de obra mayor para **finés residenciales** pasa de 2.772 licencias a 2.675 licencias, cayendo un 3,5% aunque manteniendo uno de los niveles más alto de la serie. Por su parte, es el incremento relativo entre las licencias para **finés no residenciales**, que es del 15,0% entre 2022 (995 licencias) y 2023 (1.144 licencias) permite obtener un saldo positivo, entre ambos años, de ambos tipos de licencias en su conjunto.

Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2023

### Cifras absolutas



### Distribución porcentual



(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023



Los datos históricos muestran que las licencias de **uso residencial** incrementan paulatinamente su peso con respecto a las no residenciales desde 2014 (71,1%) hasta 2020 (79,3%), año en el que se alcanza el máximo de la serie. En 2021, este peso (75,7%) cae casi cuatro puntos respecto al del año precedente. Igualmente, en 2022 (73,6%) la caída es de otros dos puntos interanuales y, finalmente, en 2023 una nueva caída de casi cuatro puntos porcentuales establece el peso en un 70%.

Un análisis sectorial de las licencias de obra mayor destinadas a uso **no residencial** constata que la mayor parte de las licencias concedidas se destinan a actividades relativas al *sector servicios*.

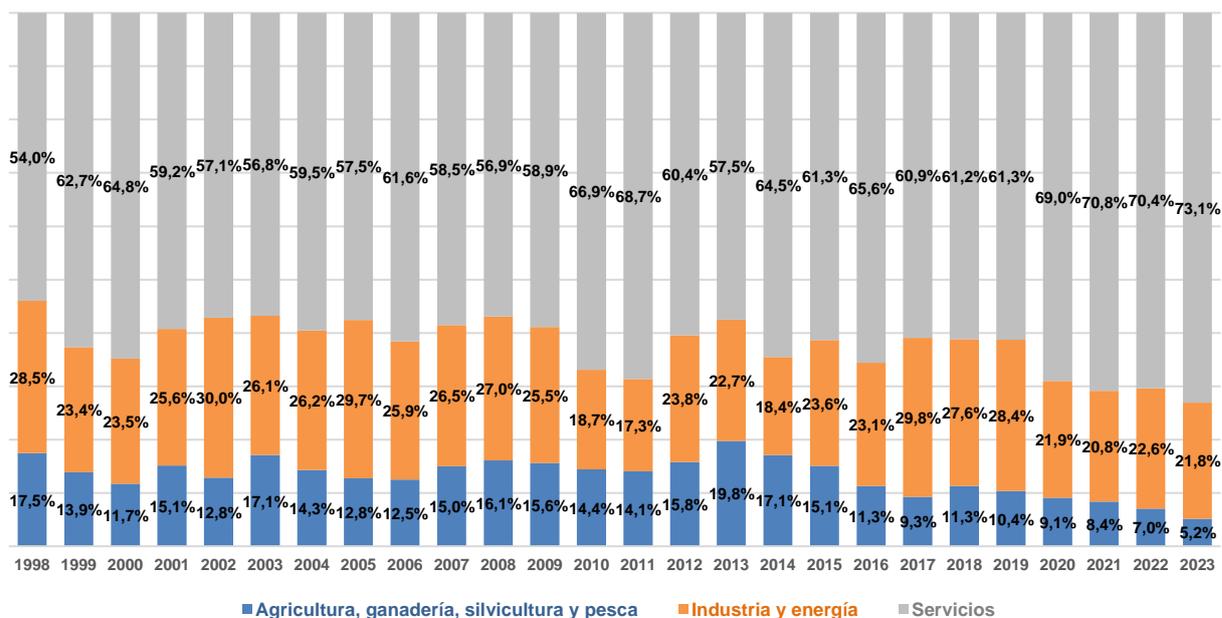
El porcentaje de licencias para uso del *sector servicios* es en 2023 (73,1% del total de licencias de uso no residencial) el más alto de toda la serie, superado en algo más de dos puntos porcentuales el anterior máximo de 2021 (70,8%). Este dato puede resultar significativo si se tiene en cuenta que desde 1998 (54,0%) hasta 2019 (61,3%) nunca se había llegado a estos valores. Sólo se aproxima en 2020 (69,0%).

Por su parte, en la comparación de los porcentajes respecto a 2022, se aprecia una ligera caída de casi un punto porcentual entre las licencias destinadas al *sector de industria y energía*: pasa del 22,6% en 2022 al 21,8% en 2023.

Mientras que el *sector de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca* cae casi dos puntos entre 2022 (7,0%) y 2023 (5,2%) alcanzando, un año más, el menor peso relativo de la serie.

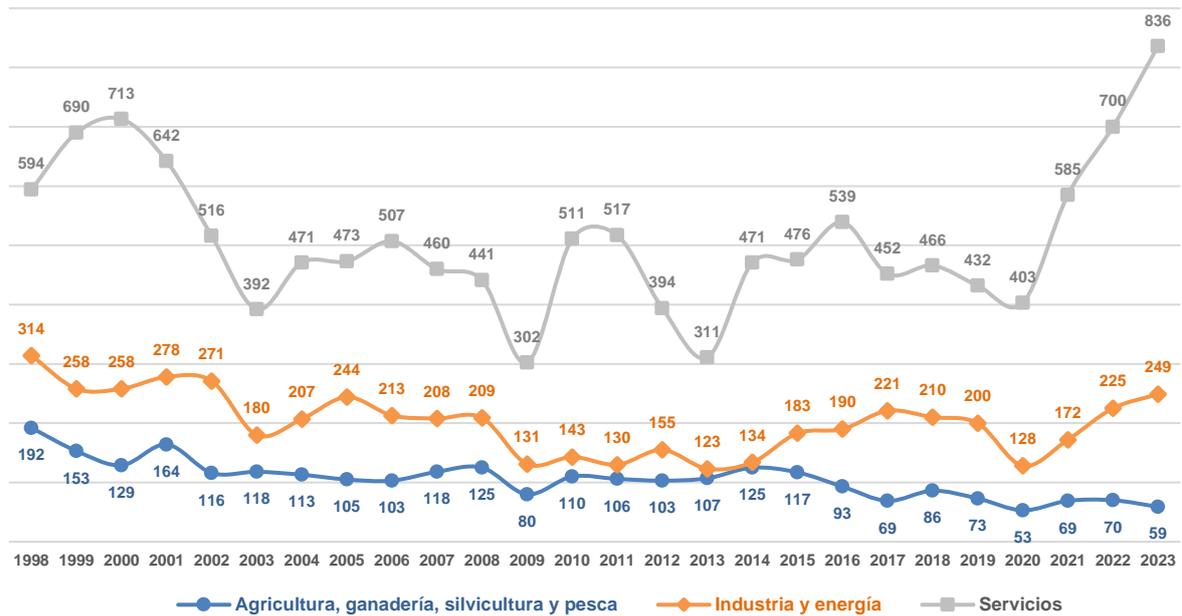
**Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (\*). 1998-2023**

### Distribución porcentual





## Cifras absolutas



(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023



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

*En 2023 se frena el crecimiento del número de viviendas previstas para rehabilitar, persistente desde 2012 y crece la cifra de viviendas previstas en las concesiones de nueva planta; compensando la caída de las anteriores<sup>3</sup>.*

En el año 2023 se contabilizan 7.075 viviendas asociadas a las licencias de obra mayor concedidas. Es una cifra mayor al dato de 2022 (6.047 viviendas) que confirma la perspectiva de recuperación de la actividad observada hace dos años, tras superarse el bache del año 2020 (4.197 viviendas).

**Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2023**

*(Valores absolutos y variación interanual en %)*

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
2002	11.748		11.171		577	
2003	14.643	24,6%	13.864	24,1%	779	35,0%
2004	15.137	3,4%	13.995	0,9%	1.142	46,6%
2005	13.903	-8,2%	13.146	-6,1%	757	-33,7%
2006	16.940	21,8%	15.966	21,5%	974	28,7%
2007	17.250	1,8%	16.322	2,2%	928	-4,7%
2008	10.820	-37,3%	10.013	-38,7%	807	-13,0%
2009	7.991	-26,1%	7.456	-25,5%	535	-33,7%
2010	7.515	-6,0%	6.916	-7,2%	599	12,0%
2011	8.449	12,4%	7.725	11,7%	724	20,9%
2012	4.377	-48,2%	3.783	-51,0%	594	-18,0%
2013	3.235	-26,1%	2.613	-30,9%	622	4,7%
2014	3.573	10,4%	2.862	9,5%	711	14,3%
2015	3.722	4,2%	2.889	0,9%	833	17,2%
2016	5.211	40,0%	4.264	47,6%	947	13,7%
2017	5.264	1,0%	4.401	3,2%	863	-8,9%
2018	5.582	6,0%	4.449	1,1%	1.133	31,3%
2019	5.870	5,2%	4.685	5,3%	1.185	4,6%
2020	4.197	-28,5%	3.001	-35,9%	1.196	0,9%
2021	6.109	45,6%	4.697	56,5%	1.412	18,1%
2022	6.047	-1,0%	4.538	-3,4%	1.509	6,9%
<b>2023</b>	<b>7.075</b>	<b>17,0%</b>	<b>5.764</b>	<b>27,0%</b>	<b>1.311</b>	<b>-13,1%</b>
<b>Dif. (2007-2023)</b>	<b>-10.175</b>	<b>-59,0%</b>	<b>-10.558</b>	<b>-64,7%</b>	<b>383</b>	<b>41,3%</b>

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023

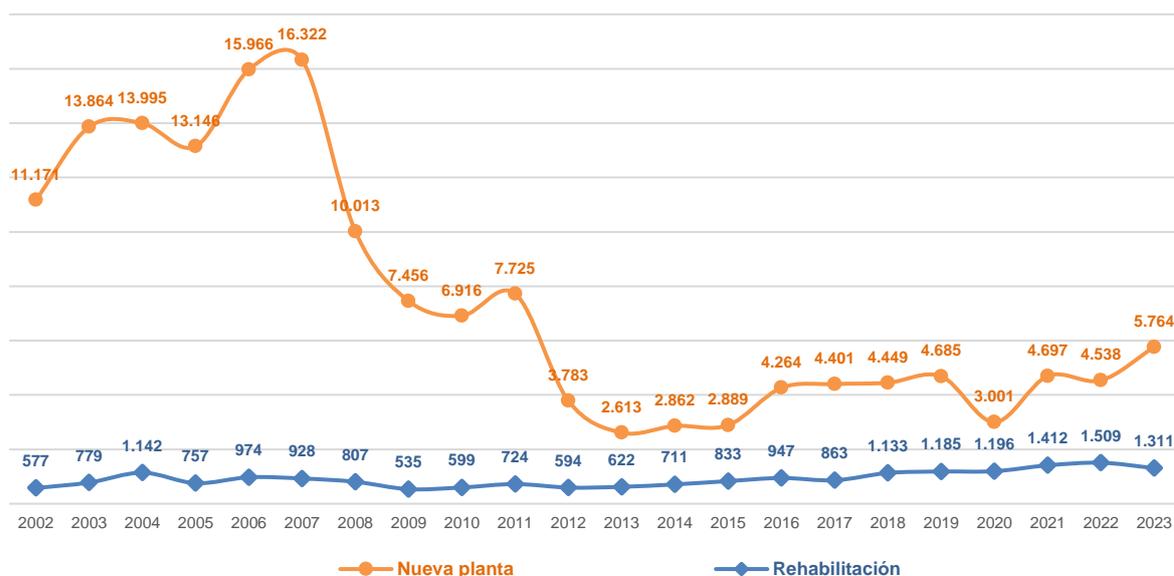
<sup>3</sup> En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva 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).

En efecto, desde 2014 se venían produciendo crecimientos en este volumen de viviendas que experimentaba un salto importante en 2016 (40,0% respecto al dato de 2015). Desde 2017 los crecimientos adquirirían dimensiones más modestas hasta llegar al año 2020, cuando una caída de más de 28 puntos porcentuales situaba la cifra en 4.197 viviendas afectadas por las licencias concedidas. Hace dos años, en los datos de 2021, se apreciaba una importante recuperación de la cifra de viviendas previstas en esas licencias (45,6% respecto a 2020) que parecía estabilizarse en las 6.047 viviendas de 2022, a pesar de la pequeña caída que supone respecto a 2021 (-1,0%). No obstante, en 2023, un crecimiento relativo interanual del 17%, lleva a un volumen de viviendas afectadas (7.075 viviendas) que es el más alto desde 2012.

En cualquier caso, esta recuperación no es suficiente para alcanzar las cifras que se daban en 2007 (el máximo de la serie con 17.250 viviendas): el total de viviendas en 2023 sigue siendo un 59% inferior al dato de aquel año.

Las implicaciones de la crisis inmobiliaria de 2007 han sido mayores en lo que se refiere a viviendas asociadas a licencias de obra de **nueva planta**. A pesar de los incrementos de 2016 (47,6%), 2021 (56,5%) y el experimentado en el último año (27,0% en 2023), el volumen de viviendas de nueva planta se sitúa, respecto a 2007, en un decaje de más de 10.500 viviendas (-64,7%). La evolución positiva de las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de **rehabilitación**, a excepción de 2017, se frena en 2023 al perder un 13,1% del volumen de viviendas de 2022 (198 viviendas menos). En cualquier caso, son 383 viviendas más que en 2007 (41,3% en términos relativos) que marcan una cierta recuperación, un año menos, respecto a las cifras precrisis.

**Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2023**



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023



*En 2023, sólo caen las viviendas asociadas a las concesiones para rehabilitación y sólo ocurre en Bizkaia.*

En los territorios históricos de Araba/Álava y Gipuzkoa se producen crecimientos, en el último año, en el número de viviendas afectadas por las concesiones de licencias, tanto de nueva edificación como para rehabilitar.

En el caso de Araba/Álava, las viviendas asociadas a licencias de **nueva planta**, crecen un 25,0% entre 2022 (1.044 viviendas) y 2023 (1.305 viviendas); mientras que las viviendas destinadas a **rehabilitación** crecen la mitad (12,3%) en este intervalo: pasan de 261 viviendas en 2022 a 293 viviendas en 2023.

**Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2023**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
2002	2.889		125		5.004		261		3.278		191	
2003	3.996	38,3%	195	56,0%	6.086	21,6%	266	1,9%	3.782	15,4%	318	66,5%
2004	4.164	4,2%	231	18,5%	6.432	5,7%	412	54,9%	3.399	-10,1%	499	56,9%
2005	2.632	-36,8%	231	0,0%	6.026	-6,3%	275	-33,3%	4.488	32,0%	251	-49,7%
2006	4.745	80,3%	268	16,0%	6.227	3,3%	314	14,2%	4.994	11,3%	392	56,2%
2007	6.090	28,3%	277	3,4%	6.469	3,9%	184	-41,4%	3.763	-24,6%	467	19,1%
2008	3.696	-39,3%	147	-46,9%	3.560	-45,0%	390	112,0%	2.757	-26,7%	270	-42,2%
2009	3.625	-1,9%	207	40,8%	1.564	-56,1%	179	-54,1%	2.267	-17,8%	149	-44,8%
2010	2.363	-34,8%	143	-30,9%	1.883	20,4%	217	21,2%	2.670	17,8%	239	60,4%
2011	2.445	3,5%	173	21,0%	3.274	73,9%	349	60,8%	2.006	-24,9%	202	-15,5%
2012	1.107	-54,7%	125	-27,7%	1.360	-58,5%	257	-26,4%	1.316	-34,4%	212	5,0%
2013	299	-73,0%	195	56,0%	1.703	25,2%	236	-8,2%	611	-53,6%	191	-9,9%
2014	292	-2,3%	157	-19,5%	1.590	-6,6%	356	50,8%	980	60,4%	198	3,7%
2015	338	15,8%	181	15,3%	1.277	-19,7%	424	19,1%	1.274	30,0%	228	15,2%
2016	414	22,5%	210	16,0%	2.446	91,5%	418	-1,4%	1.404	10,2%	319	39,9%
2017	514	24,2%	199	-5,2%	2.330	-4,7%	427	2,2%	1.557	10,9%	237	-25,7%
2018	539	4,9%	228	14,6%	2.674	14,8%	560	31,1%	1.236	-20,6%	345	45,6%
2019	733	36,0%	272	19,3%	2.171	-18,8%	542	-3,2%	1.781	44,1%	371	7,5%
2020	772	5,3%	254	-6,6%	1.280	-41,0%	522	-3,7%	949	-46,7%	420	13,2%
2021	1.470	90,4%	319	25,6%	1.819	42,1%	682	30,7%	1.408	48,4%	411	-2,1%
2022	1.044	-29,0%	261	-18,2%	2.374	30,5%	758	11,1%	1.120	-20,5%	490	19,2%
<b>2023</b>	<b>1.305</b>	<b>25,0%</b>	<b>293</b>	<b>12,3%</b>	<b>2.778</b>	<b>17,0%</b>	<b>517</b>	<b>-31,8%</b>	<b>1.681</b>	<b>50,1%</b>	<b>501</b>	<b>2,2%</b>
<b>Dif. (2006-2023)</b>	<b>-3.440</b>	<b>-72,5%</b>	<b>25</b>	<b>9,3%</b>	<b>-3.449</b>	<b>-55,4%</b>	<b>203</b>	<b>64,6%</b>	<b>-3.313</b>	<b>-66,3%</b>	<b>109</b>	<b>27,8%</b>
<b>Dif. (2007-2023)</b>	<b>-4.785</b>	<b>-78,6%</b>	<b>16</b>	<b>5,8%</b>	<b>-3.691</b>	<b>-57,1%</b>	<b>333</b>	<b>181,0%</b>	<b>-2.082</b>	<b>-55,3%</b>	<b>34</b>	<b>7,3%</b>

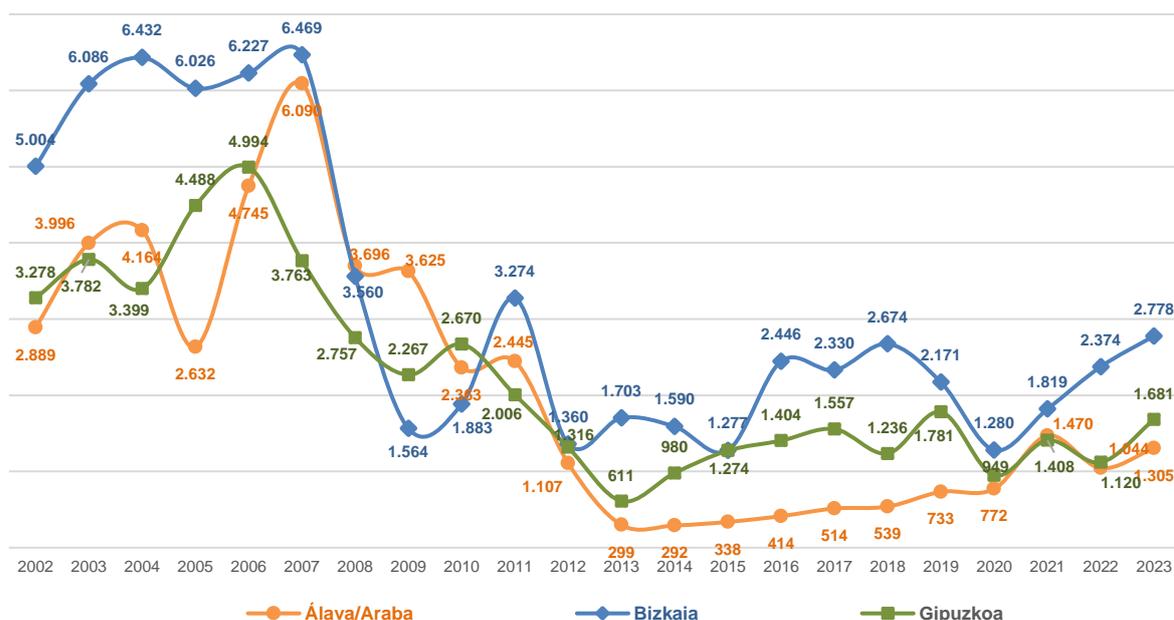
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023

En el territorio de Gipuzkoa, los crecimientos son más extremos: Las viviendas asociadas a la **nueva planta** crecen un 50,1% (de 1.120 viviendas en 2022 pasan a ser 1.681 viviendas en 2023) y las asociadas a la **rehabilitación** apenas un 2,2% (pasan de 490 a 501 viviendas).

Por su parte, Bizkaia incrementa las vivienda de nueva planta, pero pierde casi un tercio de las viviendas de rehabilitación, en el último año. En 2022 se contabilizaban 2.374 viviendas afectadas por licencias de nueva planta, cifra que pasa a ser en 2023 de 2.778 viviendas (creciendo un 17,0% en términos relativos). Sin embargo, las viviendas destinadas rehabilitarse pasan de 758 viviendas en 2022 a 517 viviendas en 2023 (-31,8%).

En cualquier caso, en las viviendas de nueva planta, se mantienen importantes diferencias en la actividad constructora que se daba en 2006 o 2007, en los tres territorios. De hecho, los tres territorios se encuentran aún bastante alejados de las cifras de 2006, sobre todo el territorio de Araba/Álava (-72,5%). Gipuzkoa (-66,3%) y Bizkaia (-55,4%) presentan unos decalajes algo menores.

**Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2023**



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2023



## 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, y 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.