



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 2020

Principales resultados

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



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*Desciende en 2020 el número de licencias de obra mayor concedidas con respecto al año anterior. La caída se registra en términos relativos similares tanto para las licencias de nueva planta como para las de rehabilitación.*

El volumen de licencias emitidas en 2020 (2.885 licencias) supone un descenso del 12,7% con respecto a 2019 (3.304 licencias), y queda por debajo de las 3.000 licencias, cifra superada durante los años 2016 y 2019. Sin embargo, el volumen de licencias de 2020 todavía queda por encima de la cifra de 2015 (2.744 licencias).

Si se toma como referencia el año 2005, año a partir del que empieza a resultar palpable la reducción del volumen de licencias, la cifra de 2020 muestra un nivel de concesión inferior en 821 licencias. En términos relativos, la disminución de la actividad entre 2005 y 2020 en las cifras anuales de concesión de licencias es significativa (-22,2%).

**Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

| C.A. Euskadi                | Total         |                      | Nueva planta  |                      | Rehabilitación |                      | Demolición |                      |
|-----------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|------------|----------------------|
|                             | N.º           | Variación interanual | N.º           | Variación interanual | N.º            | Variación interanual | N.º        | Variación interanual |
| Año                         |               |                      |               |                      |                |                      |            |                      |
| 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                |
| <b>2020</b>                 | <b>2.885</b>  | <b>-12,7</b>         | <b>377</b>    | <b>-13,5</b>         | <b>2.445</b>   | <b>-12,7</b>         | <b>63</b>  | <b>-7,4</b>          |
| <b>Diferencia 2006-2013</b> | <b>-1.473</b> | <b>-40,7</b>         | <b>-1.303</b> | <b>-78,8</b>         | <b>-116</b>    | <b>-6,2</b>          | <b>-54</b> | <b>-52,9</b>         |
| <b>Diferencia 1999-2020</b> | <b>-476</b>   | <b>-14,2</b>         | <b>-1.421</b> | <b>-79,0</b>         | <b>946</b>     | <b>63,1</b>          | <b>-1</b>  | <b>-1,6</b>          |
| <b>Diferencia 2005-2020</b> | <b>-821</b>   | <b>-22,2</b>         | <b>-1.193</b> | <b>-76,0</b>         | <b>420</b>     | <b>20,7</b>          | <b>-48</b> | <b>-43,2</b>         |
| <b>Diferencia 2006-2020</b> | <b>-733</b>   | <b>-20,3</b>         | <b>-1.277</b> | <b>-77,2</b>         | <b>583</b>     | <b>31,3</b>          | <b>-39</b> | <b>-38,2</b>         |

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020



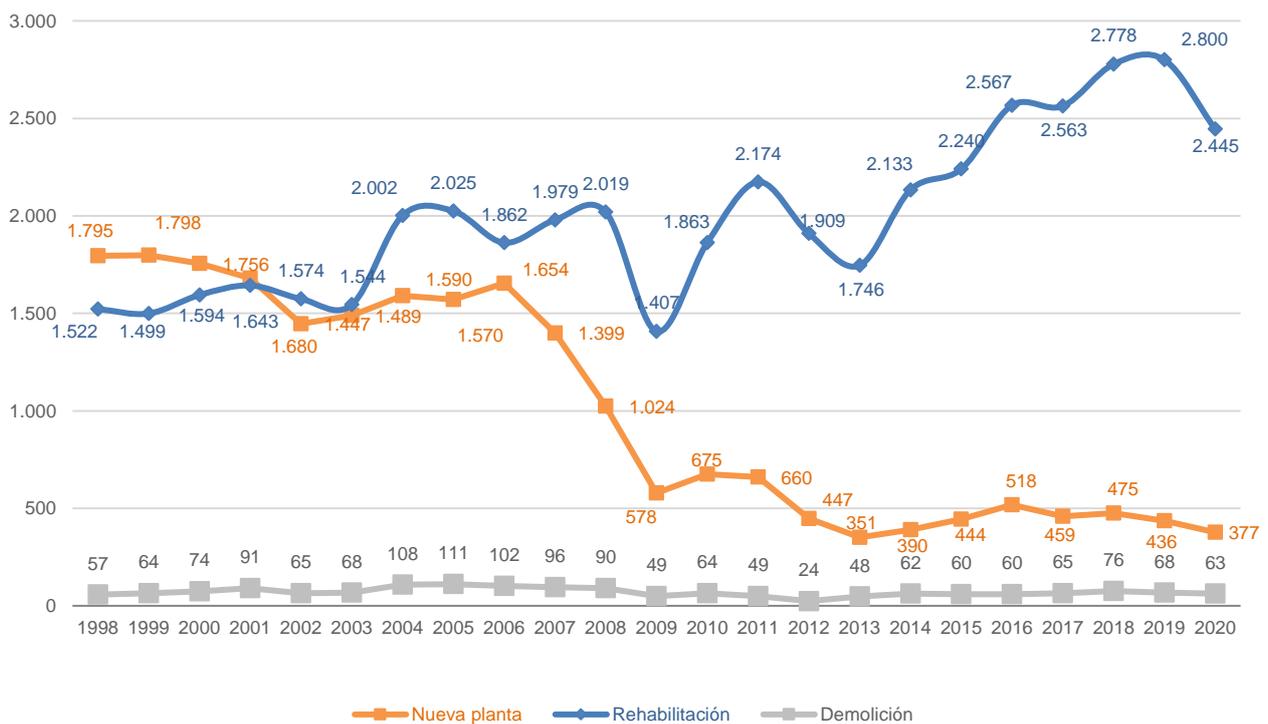
Con respecto a la concesión de licencias de nueva planta, en 2020 desciende un 13,5% con respecto a 2019. Esta cifra (377 licencias) está muy lejos de las más de 1.500 licencias de nueva planta que se concedieron durante el periodo 1998-2006, y es las cifras registradas más baja desde 2014 (390 licencias).

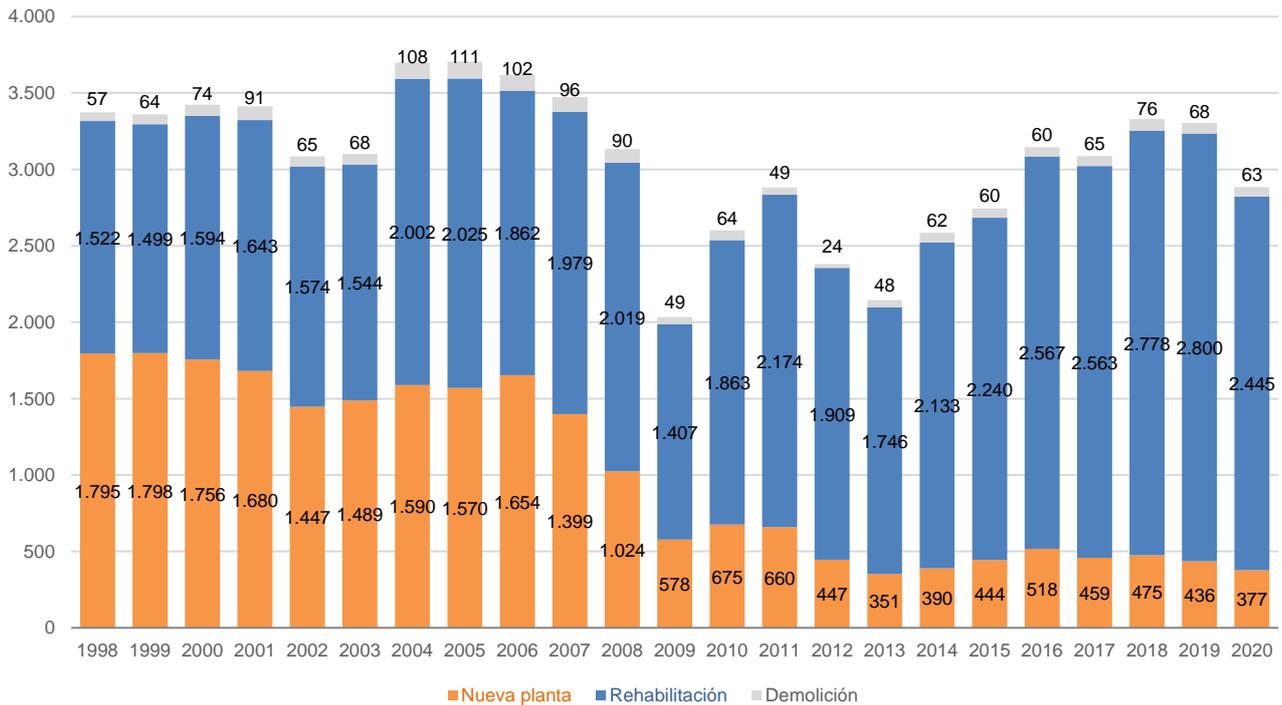
Si se analiza el inicio de la caída de licencias de nueva planta, que se produce en este caso entre 2006 y 2007, se pasa de las 1.654 licencias en 2006 a las 377 en 2020, lo que supone una reducción de un 77,2% correspondiente a 1.277 licencias concedidas menos que en 2006.

Por su parte, el análisis de las licencias de rehabilitación revela un comportamiento similar a las licencias de nueva planta; ya que se constata la caída de un 12,7% en el último año, al pasar de 2.800 licencias en 2019 a 2.445 licencias en 2020.

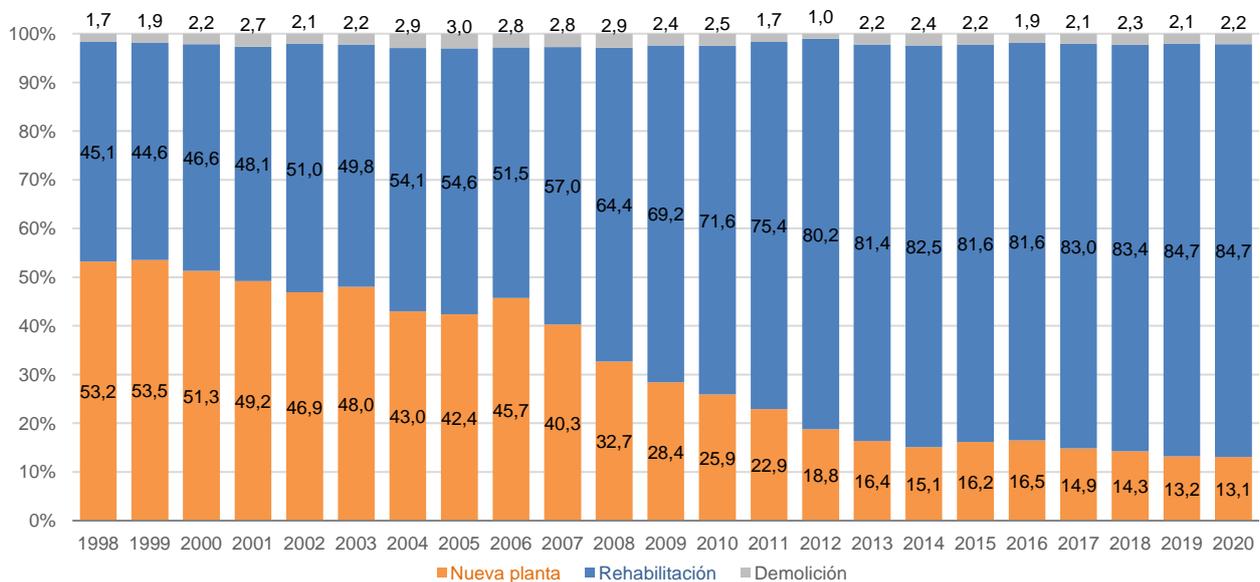
**Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2020**

**Cifras absolutas**





Distribución porcentual



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

Con apenas la excepción de 2009, con 1.407 licencias de rehabilitación, entre 2004 y 2013 se mantiene el volumen de licencias en el umbral 1.800-2.000 licencias de este tipo registradas. A partir de 2013 se retoma una línea de repunte de la actividad hasta 2019, año en el que se obtiene el valor máximo desde 1998 (2.800 licencias). En 2020 el número de licencias de rehabilitación concedidas desciende a 2.445, un 12,7% menos.



Con respecto a las demoliciones, con un peso residual en la emisión de licencias, se constata una reducción del -7,4% entre los años 2019 y 2020. Este último año se concedieron 63 licencias de esta tipología en total, una cifra ligeramente inferior a las 68 concedidas en 2019.

**Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2020**

(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                  |
| <b>2020</b>                 | <b>113</b>   | <b>-15</b>           | <b>568</b>     | <b>-15,6</b>         | <b>161</b>   | <b>-9,6</b>          | <b>1.348</b>   | <b>-12,5</b>         | <b>103</b>   | <b>-17,6</b>         | <b>529</b>     | <b>-9,7</b>          |
| <b>Diferencia 2005-2020</b> | <b>-412</b>  | <b>-78,5</b>         | <b>75</b>      | <b>15,2</b>          | <b>-483</b>  | <b>-75,0</b>         | <b>193</b>     | <b>16,7</b>          | <b>-298</b>  | <b>-74,3</b>         | <b>152</b>     | <b>40,3</b>          |
| <b>Diferencia 2006-2020</b> | <b>-491</b>  | <b>-81,3</b>         | <b>18</b>      | <b>3,3</b>           | <b>-481</b>  | <b>-74,9</b>         | <b>425</b>     | <b>46,0</b>          | <b>-305</b>  | <b>-74,8</b>         | <b>140</b>     | <b>36,0</b>          |

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

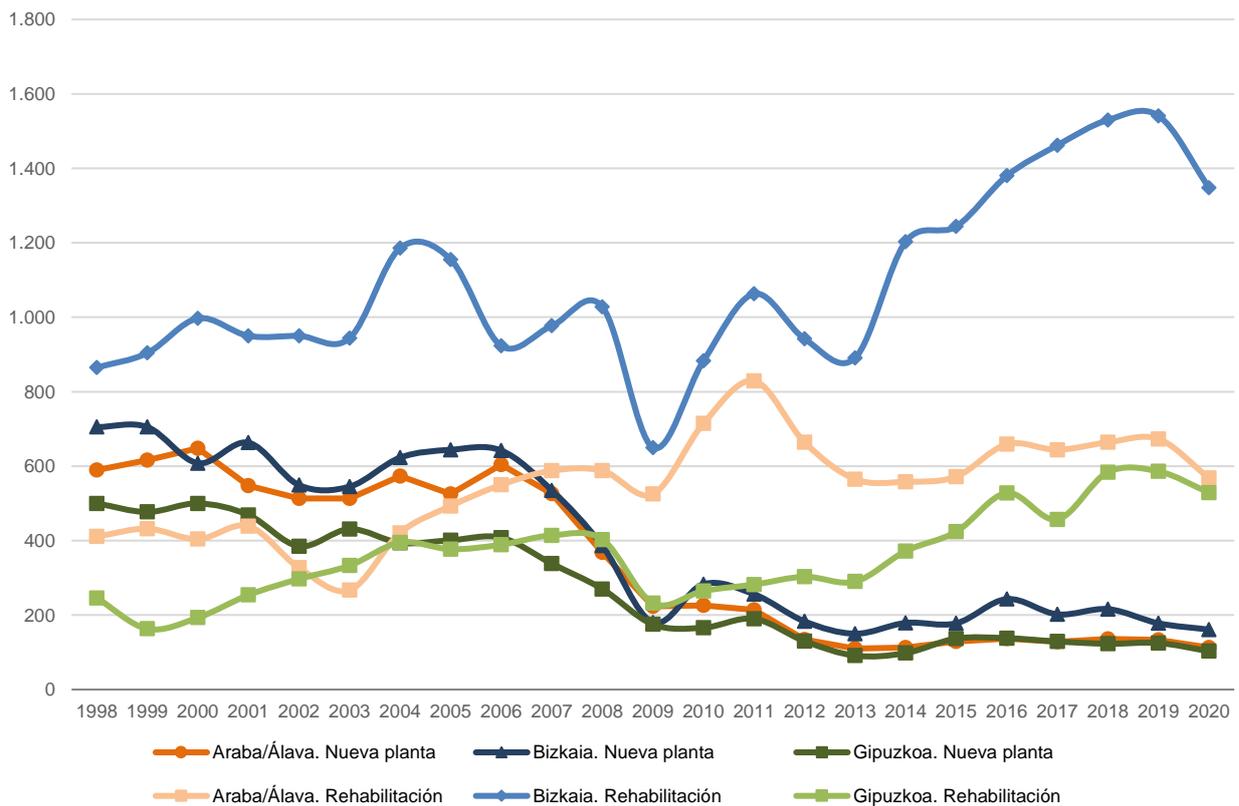
Desde la crisis del sector de la construcción de 2007 se constata un cambio radical en la tipología de las licencias de obra mayor concedidas: se reducen las licencias concedidas de nueva planta a favor de una participación creciente de las obras de rehabilitación. En 2020, estas últimas representan el 84,7% del total, un porcentaje idéntico al de 2019. Este dato contrasta con lo observado durante los años anteriores a 2003 en los que el peso relativo de ese tipo de licencias apenas alcanzaba al 50% del total.

Con respecto a las licencias de nueva planta, ocurre lo contrario, se alcanza el porcentaje mínimo en 2020 (13,1%), en similares términos al registrado en 2019 (13,2%). En el caso de licencias únicamente de demolición, la proporción se mantiene sin excesivas diferencias a lo largo de los años, y apenas varía entre el 1-3% de las licencias que se conceden anualmente.



La dinámica territorial del último año, previsiblemente condicionada por el impacto de la covid-19, no ofrece elementos específicos relevantes. Con respecto a la concesión de licencias de nueva planta, los tres territorios registran caídas que van del 9,6% en Bizkaia, pasando por una bajada del 15% en Álava y del 17,6% en Gipuzkoa. Del mismo modo, en el caso de la rehabilitación, en todos los territorios se registra una tendencia descendente que oscila entre el 9,7% de Gipuzkoa, el 12,5% de Bizkaia y el 15,6% de Álava.

**Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2020**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020



## 2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

*En 2020, hay un descenso tanto en la concesión de licencias de obra mayor para fines residenciales (-11,6%) como en las destinadas a obras no residenciales (-17,2%), que afecta negativamente a todos los sectores de actividad.*

El análisis de la dinámica a medio y largo plazo de las licencias de obra mayor revela que, si se compara la actividad actual con los periodos previos a la crisis de 2007, la evolución negativa sigue siendo significativa.

**Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra (\*) 1998-2020**

(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                 |
| <b>2020</b>                 | <b>2.238</b> | <b>-11,6</b>         | <b>584</b>            | <b>-17,2</b>         | <b>53</b>                                    | <b>-27,4</b>         | <b>128</b>          | <b>-36,0</b>         | <b>403</b> | <b>-6,7</b>          |
| <b>Diferencia 2005-2020</b> | <b>-535</b>  | <b>-19,3</b>         | <b>-238</b>           | <b>-29,0</b>         | <b>-52</b>                                   | <b>-49,5</b>         | <b>-116</b>         | <b>-47,5</b>         | <b>-70</b> | <b>-14,8</b>         |
| <b>Diferencia 2007-2020</b> | <b>-354</b>  | <b>-13,7</b>         | <b>-202</b>           | <b>-25,7</b>         | <b>-65</b>                                   | <b>-55,1</b>         | <b>-80</b>          | <b>-38,5</b>         | <b>-57</b> | <b>-12,4</b>         |

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

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

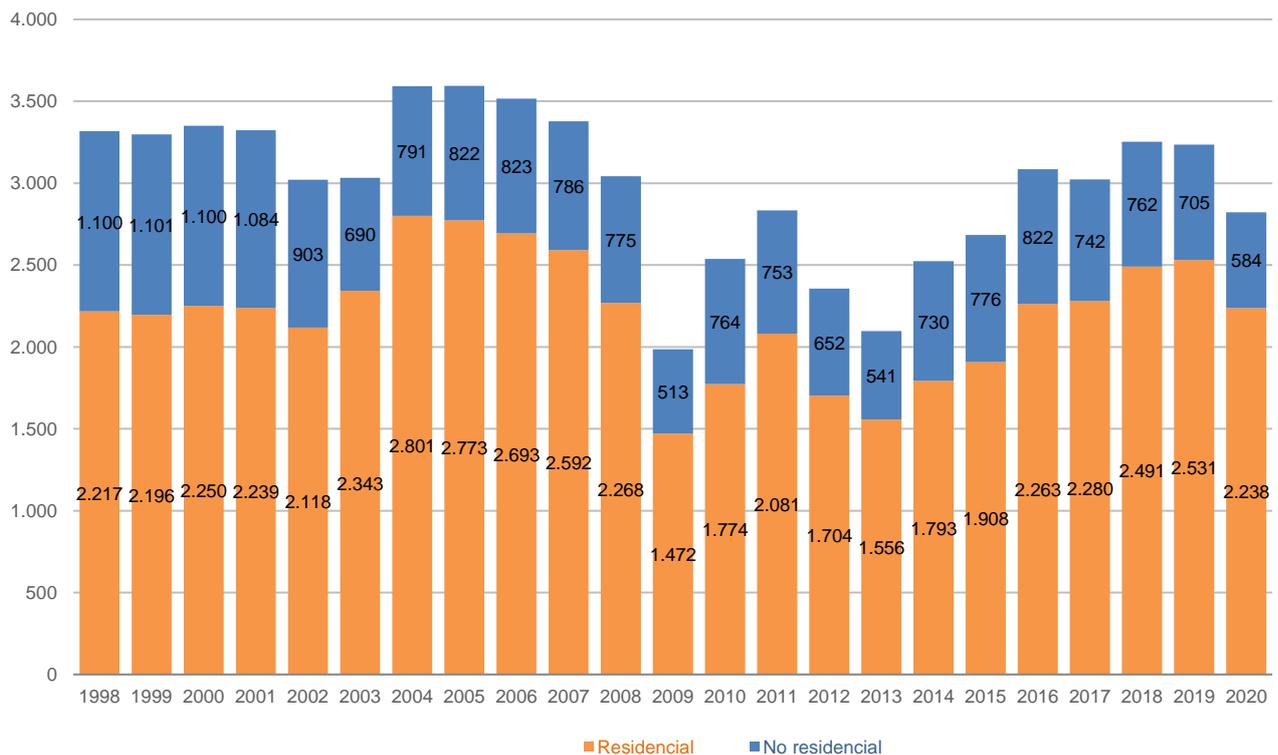


De esta forma, en 2020 el número de licencias concedidas con fines residenciales resulta inferior en un 19,3% respecto al registrado en 2005. Mientras que en la actividad relativa a proyectos no residenciales se detecta un mayor retroceso en ese periodo (-29,0%), con significativas caídas en las licencias destinadas al sector primario y la industria y la energía. En 2020, las licencias concedidas para el sector primario son un 49,5% inferiores respecto a las concedidas en 2005, reducción que es del 47,5% en la industria y la energía y del 14,8% en el sector servicios.

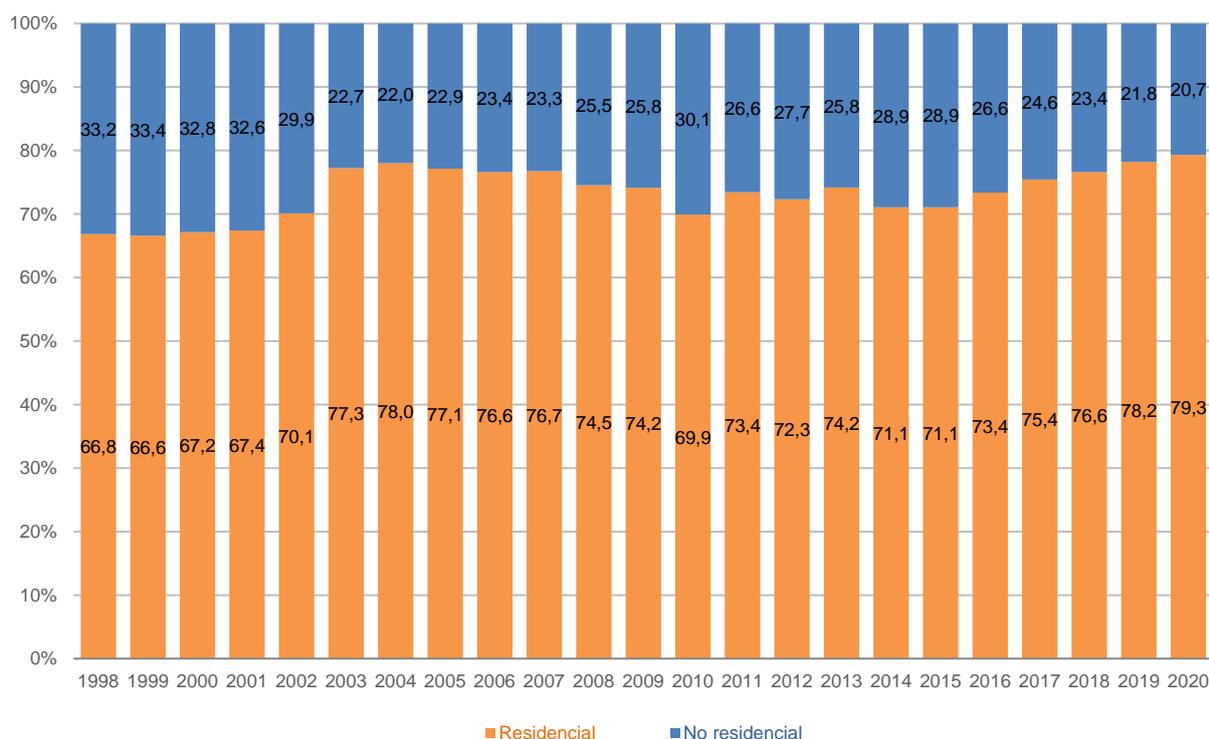
Los datos históricos muestran que las licencias de uso residencial incrementan paulatinamente su peso de con respecto a las no residenciales desde 2014 (71,1%) hasta la actualidad. En el último año se pasa del 78,2% de 2019 al 79,3% en 2020, año en el que se alcanza el máximo de la serie desde 1998.

**Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2020**

### Cifras absolutas



## Distribución porcentual



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

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

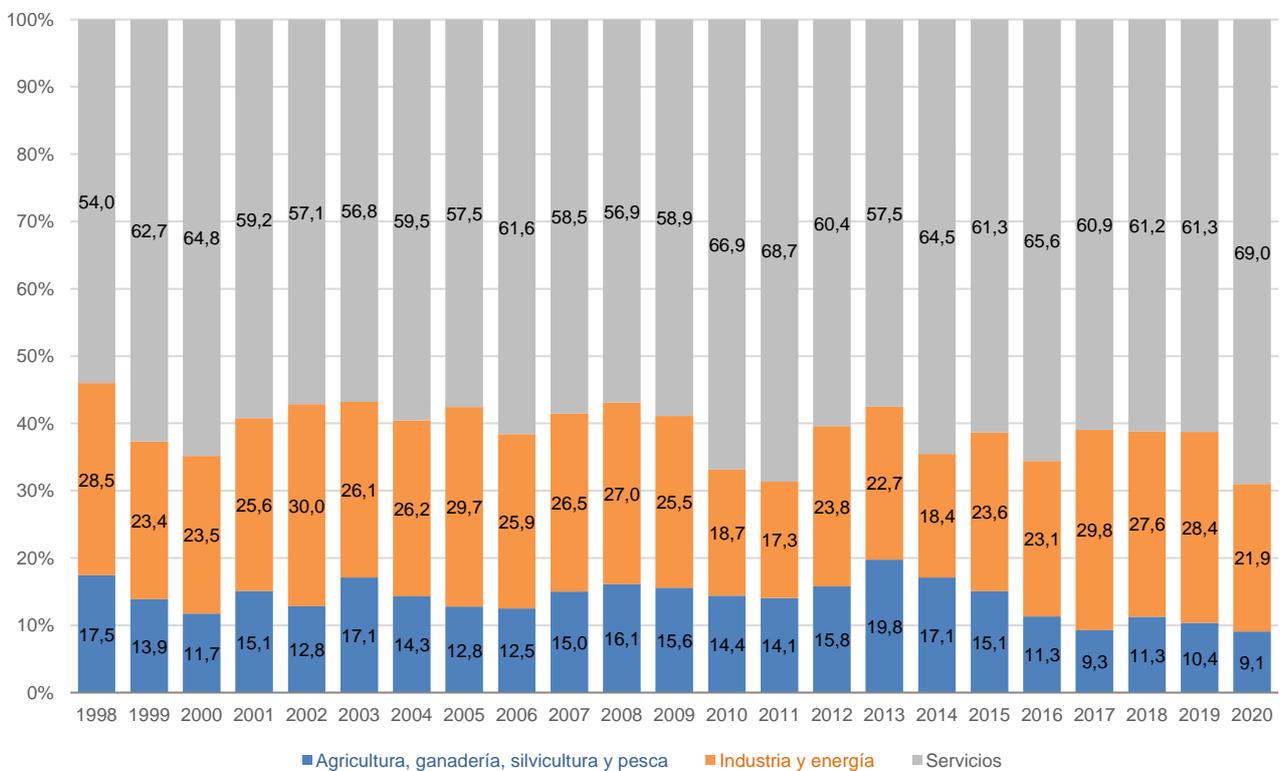
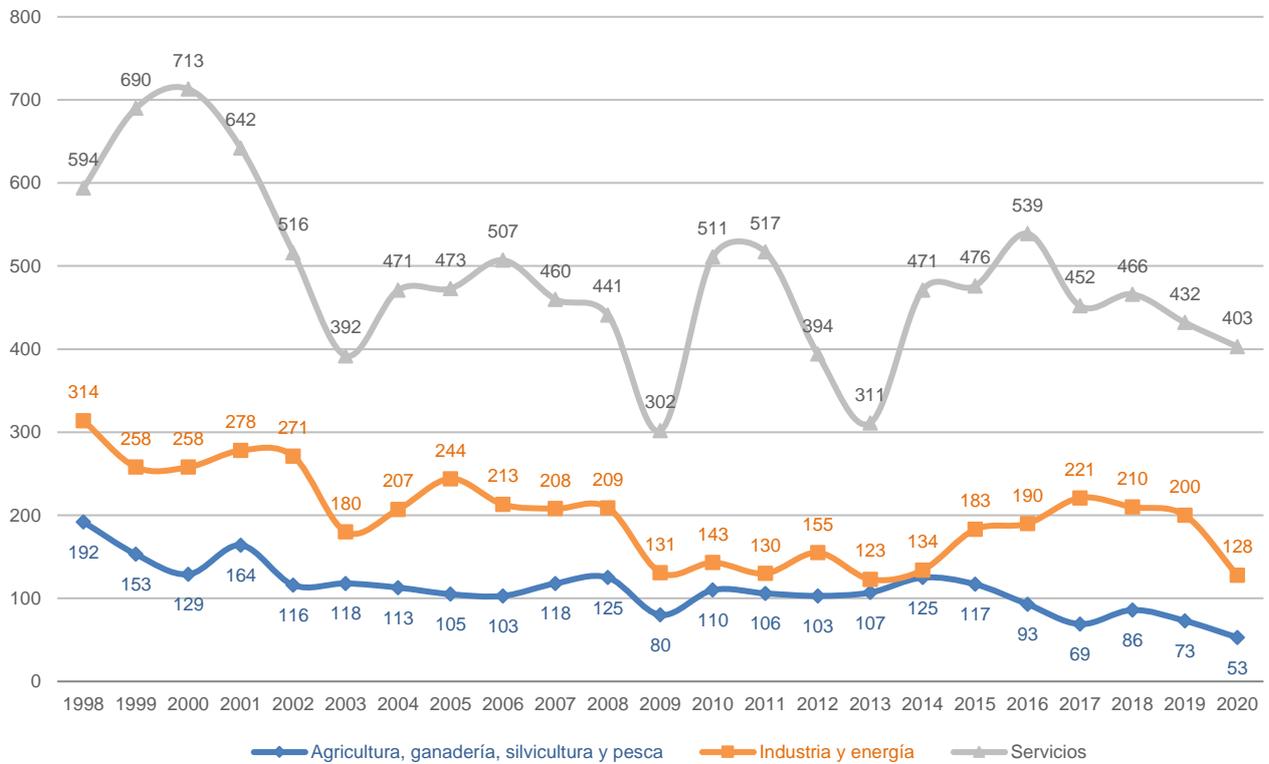
Dentro de las licencias de obra destinadas a uso no residencial, se constata que la mayor parte de las licencias concedidas se destina a actividades relativas al sector servicios, y se supera en todas las ediciones el 54% observado en 1998. El máximo alcanzado corresponde a 2020, año en los que este sector representa el 69% de las licencias emitidas para fines no residenciales, y supera el máximo de 68,7% de 2011.

Si se compara con los datos registrados en 2019, existen variaciones en la concesión de licencias no residenciales según el destino de la obra. Cabe destacar, el ya mencionado incremento de licencias vinculadas al sector servicios que pasa de representar el 61,3% de las no residenciales en 2019 al 69,0% de 2020, el dato más alto de la serie desde 1998. Como consecuencia de este aumento, disminuye el peso relativo de las licencias destinadas al sector industria y energía del 28,4% alcanzado en 2019 al 21,9% en 2020.

En lo que respecta a las licencias de obra asociadas a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, a pesar de tratarse del grupo de actuación minoritario, su participación relativa en la concesión de licencias resulta en general superior al peso económico de este sector. De esta forma, su participación relativa se ha situado siempre por encima del 10%, a excepción de los años 2017 con un 9,3%, y del actual que registra un mínimo histórico (9,1%). El valor máximo del 19,8% de este tipo de licencias para fines no residenciales se alcanzó en 2013.



Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (\*). 1998-2020



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020  
 (\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

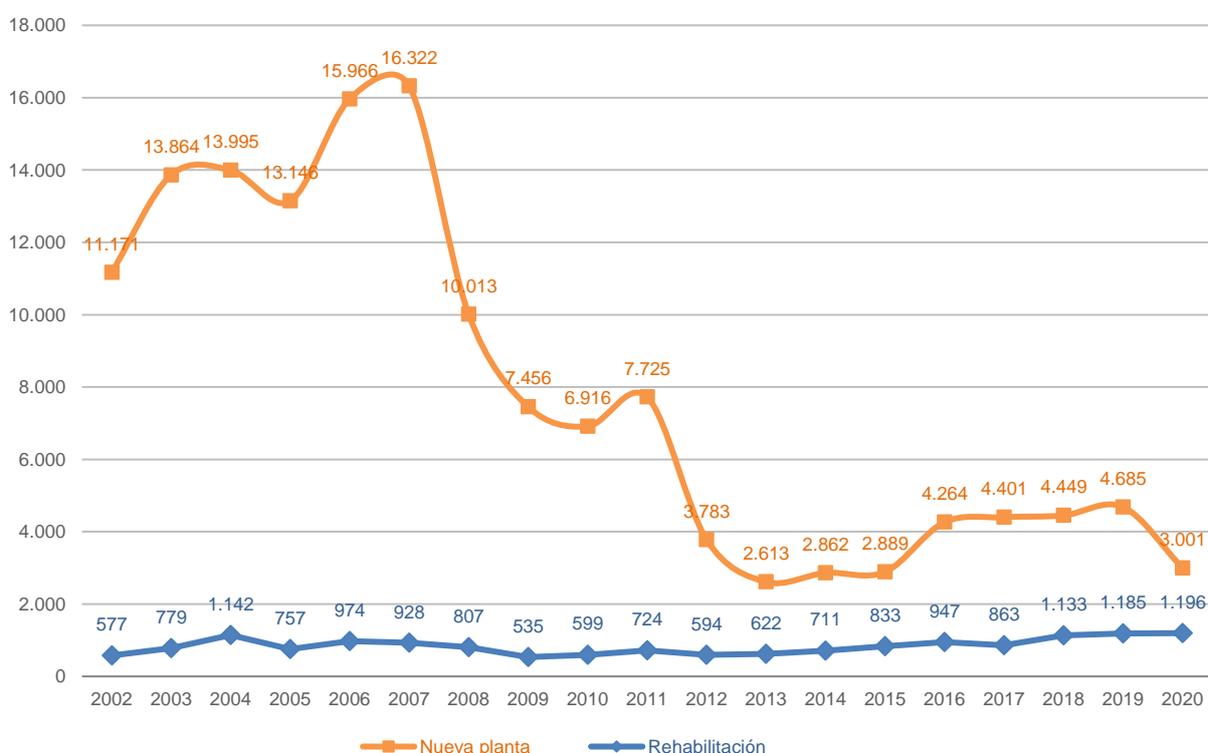
### 3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

*En 2020 se observa una significativa caída del número de viviendas previstas, que afecta particularmente a las concesiones de nueva planta, y se detiene la mejoría observada entre 2013 y 2019.*

En una perspectiva de análisis a largo plazo, las 5.870 viviendas previstas a finales de 2019 venían a confirmar la recuperación de la actividad registrada entre 2014 y 2018. Sin embargo, el año 2020 ha provocado una caída del 28,5% de las viviendas previstas con respecto a los datos registrados en 2019, debido a la probable incidencia de la covid-19, y que se ha pasado de las 5.870 viviendas en 2019 a las 4.197 previstas en la actualidad.

Por otra parte, la intensidad de las caídas registradas entre 2007 y 2013 y la leve recuperación entre 2013 y 2019, también explica que en 2020 el número de viviendas previstas siga siendo un 75,7% inferior a la de 2007 (4.197 viviendas implicadas en 2020 frente a 17.250 en 2007).

**Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2020**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020



Las implicaciones de la crisis inmobiliaria de 2007 han sido mayores en lo relativo a la vivienda de **nueva planta**. En este caso, aunque se ha incrementa significativamente entre los años 2015 y 2019 número de viviendas con actuaciones previstas (+47,6% entre 2015 y 2016, +3,2% entre 2016 y 2017, +1,1% entre 2017 y 2018 y +5,3% entre 2018 y 2019), la cifra se situaba todavía muy lejos de las 16.322 registradas en 2007. A esto hay que añadir que en este año de crisis del Covid-19 las previsiones de viviendas de nueva planta nuevamente son las más afectadas, con una caída del 35,9% respecto a 2019 (3.001 vivienda en 2020 frente a las 4.685 previstas en 2019).

El volumen de viviendas de nueva planta con actuaciones previstas en 2020 con respecto a 2007 supone un 81,6% de caída.

**Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

| Año                         | 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                  |
| <b>2020</b>                 | <b>4.197</b>   | <b>-28,5</b>         | <b>3.001</b>   | <b>-35,9</b>         | <b>1.196</b>   | <b>0,9</b>           |
| <b>Diferencia 2007-2020</b> | <b>-13.053</b> | <b>-75,7</b>         | <b>-13.321</b> | <b>-81,6</b>         | <b>268</b>     | <b>28,9</b>          |

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

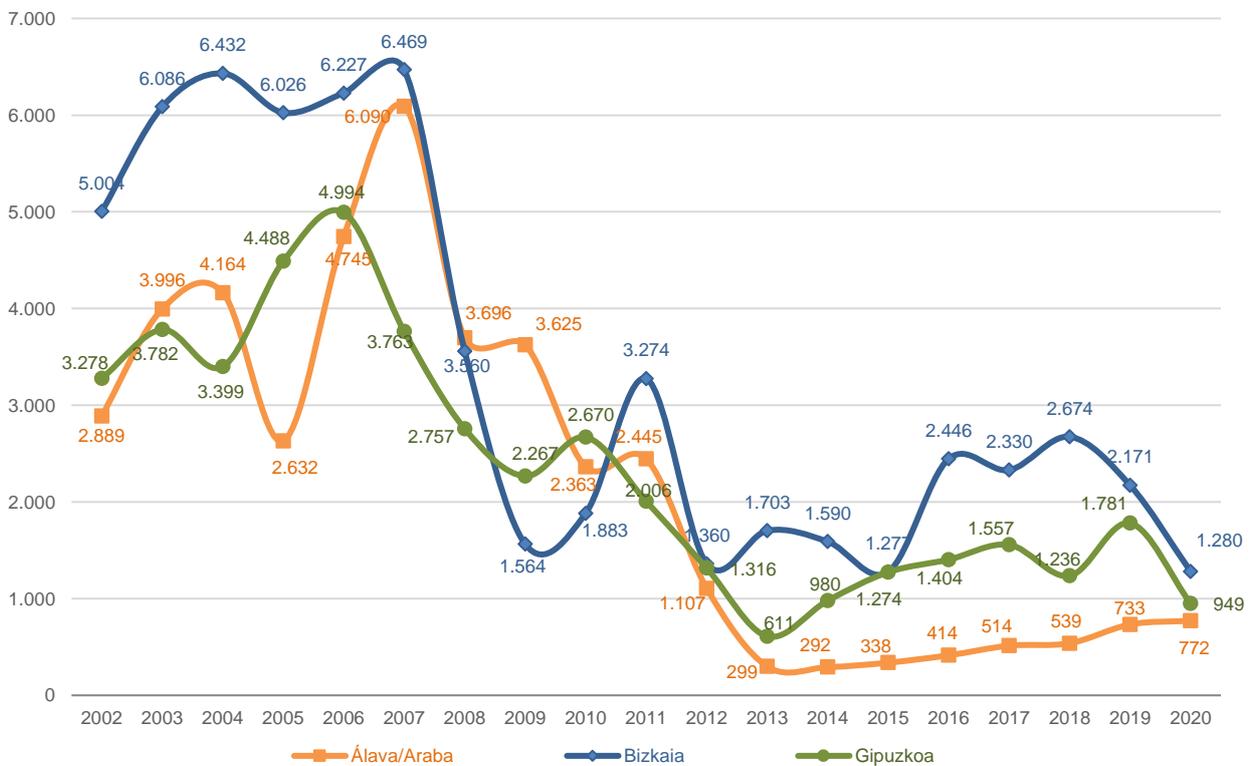
La evolución positiva de las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de rehabilitación, a excepción de 2017 se mantiene en 2020, con un leve incremento del 0,9% con respecto a 2019 y un 28,9% en relación con el año 2007. De hecho, en 2020 (1.196 viviendas) se alcanza el máximo registrado desde 2002, y supera el registro de 2019 en 11 viviendas.

*En 2020 tan sólo Álava evita el desplome en la previsión de viviendas vinculadas a licencias de nueva planta. Las concesiones para rehabilitación de viviendas se ven en general menos afectadas, aunque sólo Gipuzkoa mantiene una evolución positiva.*

A pesar de la recuperación de la nueva planta en los últimos años, la distancia respecto a la actividad constructora existente en 2006/2007 resulta evidente en todos los territorios históricos. En el último año Gipuzkoa pierde la actividad recuperada en 2019 asociada a la nueva planta (-46,7%), y, al igual que los otros dos territorios, acumula una caída sustancial en el volumen de viviendas previstas de nueva planta entre 2007 y 2020. De esta forma, las 949 viviendas previstas de nueva planta entre 2007 y 2020 suponen un descenso del 74,8% respecto a las 3.763 de 2007.

En cambio, Gipuzkoa es el único territorio que evoluciona positivamente en cuanto a la concesión de licencias de rehabilitación (13,2% correspondiente a 49 licencias más)

**Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2020**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020

Bizkaia, en términos similares a Gipuzkoa, presenta una notable caída en el último año con respecto a las viviendas de nueva planta (-41%). Las concesiones asociadas a obras de rehabilitación también descienden, aunque lo hacen con menor intensidad (-3,7%). Si se realiza una evolución a más largo plazo, Bizkaia acumula una caída del 80,2% en las actuaciones de nueva planta previstas desde 2007, con un peso intermedio entre los tres territorios.



Álava, sin embargo, mejora sus datos en el último año (+5,3%) en cuanto a las viviendas previstas en nuevas edificaciones, aunque desciende ligeramente en las actuaciones vinculadas a la rehabilitación (-6,6%). A pesar de esta leve mejoría, sigue ofreciendo la caída más intensa de los tres territorios en las actuaciones de vivienda de nueva planta con respecto a 2007 con un descenso del 87,3% (de 6.090 viviendas previstas en 2007 a apenas 772 en 2020).

**Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2020**

(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                  |
| <b>2020</b>                 | <b>772</b>    | <b>5,3</b>           | <b>254</b>     | <b>-6,6</b>          | <b>1.280</b>  | <b>-41,0</b>         | <b>522</b>     | <b>-3,7</b>          | <b>949</b>    | <b>-46,7</b>         | <b>420</b>     | <b>13,2</b>          |
| <b>Diferencia 2006-2020</b> | <b>-3.973</b> | <b>-83,7</b>         | <b>-14</b>     | <b>-5,2</b>          | <b>-4.947</b> | <b>-79,4</b>         | <b>208</b>     | <b>66,2</b>          | <b>-4.045</b> | <b>-81,0</b>         | <b>28</b>      | <b>7,1</b>           |
| <b>Diferencia 2007-2020</b> | <b>-5.318</b> | <b>-87,3</b>         | <b>-23</b>     | <b>-8,3</b>          | <b>-5.189</b> | <b>-80,2</b>         | <b>338</b>     | <b>183,7</b>         | <b>-2.814</b> | <b>-74,8</b>         | <b>-47</b>     | <b>-10,1</b>         |

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2020



## 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) anual de 2020

### Principales resultados

#### ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....  | 2  |
| 2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....        | 7  |
| 3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS..... | 11 |
| 4. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....   | 15 |
| INDICE DE TABLAS.....  | 17 |
| INDICE DE GRÁFICOS .....   | 17 |

#### INDICE DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2020.....   | 2  |
| Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2020 ..... | 5  |
| Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra (*) 1998-2020 .....                                   | 7  |
| Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2020 .....  | 12 |
| Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2020.....                  | 14 |

#### INDICE DE GRÁFICOS

|   |    |
|---|----|
| Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2020 .....  | 3  |
| Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2020 .....   | 6  |
| Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2020 .....  | 8  |
| Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (*). 1998-2020 .....   | 10 |
| Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2020 ..... | 11 |
| Gráfico 6. Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2020 .....    | 13 |

#### 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: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)