



ESTATISTIKA  
ORGANOA  
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



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



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI): Anual de 2022

### 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. 1998-2022.....	3
Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2022 .....	6
Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra (*) 1998-2022 .....	8
Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2022 .....	12
Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2022.....	14

## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2022 .....	4
Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2022 .....	7
Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2022 .....	9
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (*). 1998-2022 .....	10
Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2022 .....	13
Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2022 .....	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: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*Nuevo récor, en 2022, del número de licencias de obra mayor concedidas en un año. Circunstancia que se debe al incremento de las licencias para rehabilitación (también con su cifra más alta de la serie).*

Las 3.839 licencias de obra mayor concedidas en 2022 suponen un incremento del 9,9% respecto a las concedidas en el año precedente (3.494 licencias) y se alcanza, de esta manera, el mayor volumen de licencias concedidas desde 1998.

**Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2022**

(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	Variación interanual
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%	
<b>2022</b>	<b>3.839</b>	<b>9,9%</b>	<b>516</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3.249</b>	<b>12,6%</b>	<b>74</b>	<b>-17,8%</b>	
Dif. (2006-2013)	-1.473	-40,7%	-1.303	-78,8%	-116	-6,2%	-54	-52,9%	
Dif. (1999-2022)	478	14,2%	-1.282	-71,3%	1.750	116,7%	10	15,6%	
Dif. (2005-2022)	133	3,6%	-1.054	-67,1%	1.224	60,4%	-37	-33,3%	
Dif. (2006-2022)	221	6,1%	-1.138	-68,8%	1.387	74,5%	-28	-27,5%	

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022

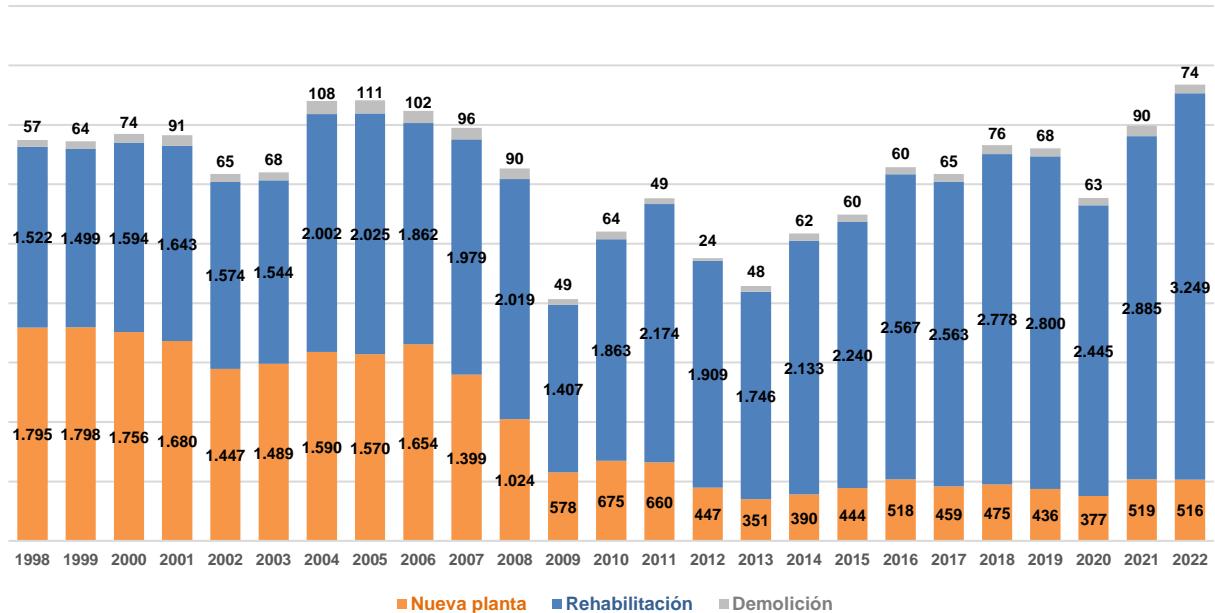
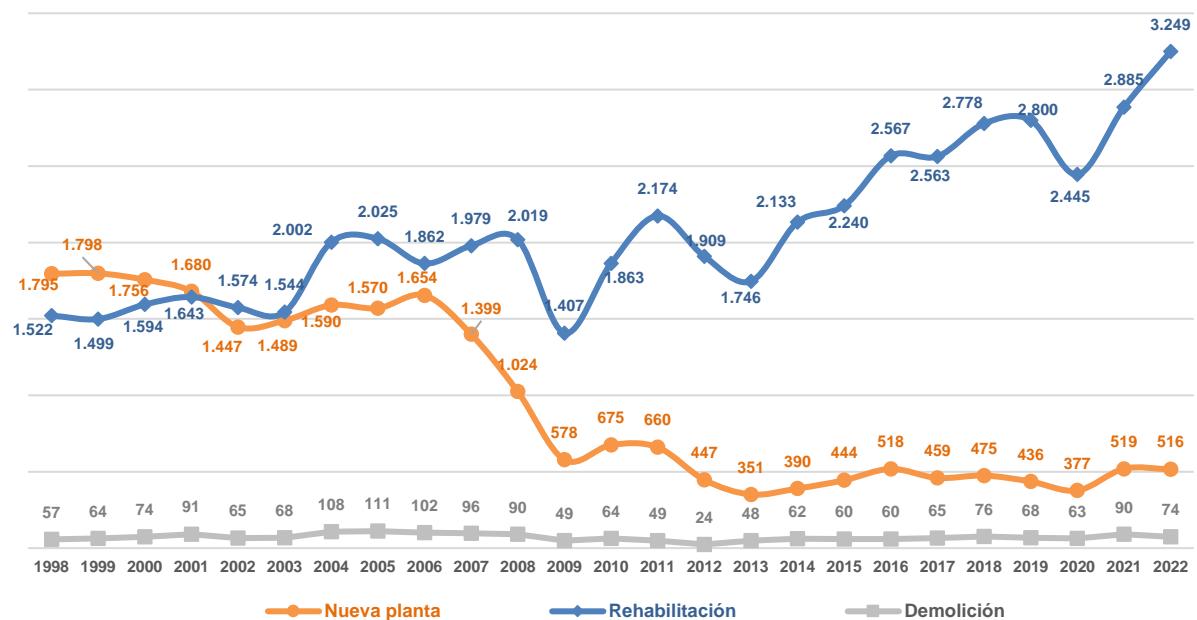


Este crecimiento se produce por el incremento experimentado en la emisión de licencias para **rehabilitación** ya que, tanto la emisión de licencias de **nueva planta** como las licencias destinadas a **demolición**, son menores que hace un año.

En efecto, mientras que las 516 licencias de **nueva planta** concedidas en 2022 y las 74 licencias para **demolición** se traducen en caídas (-0,6% y -17,8%, respectivamente) respecto a las concedidas en 2021, las 3.249 licencias para **rehabilitación** (12,6% más que hace un año) es el mayor volumen de licencias emitidas y concedidas de este tipo, en toda la serie.

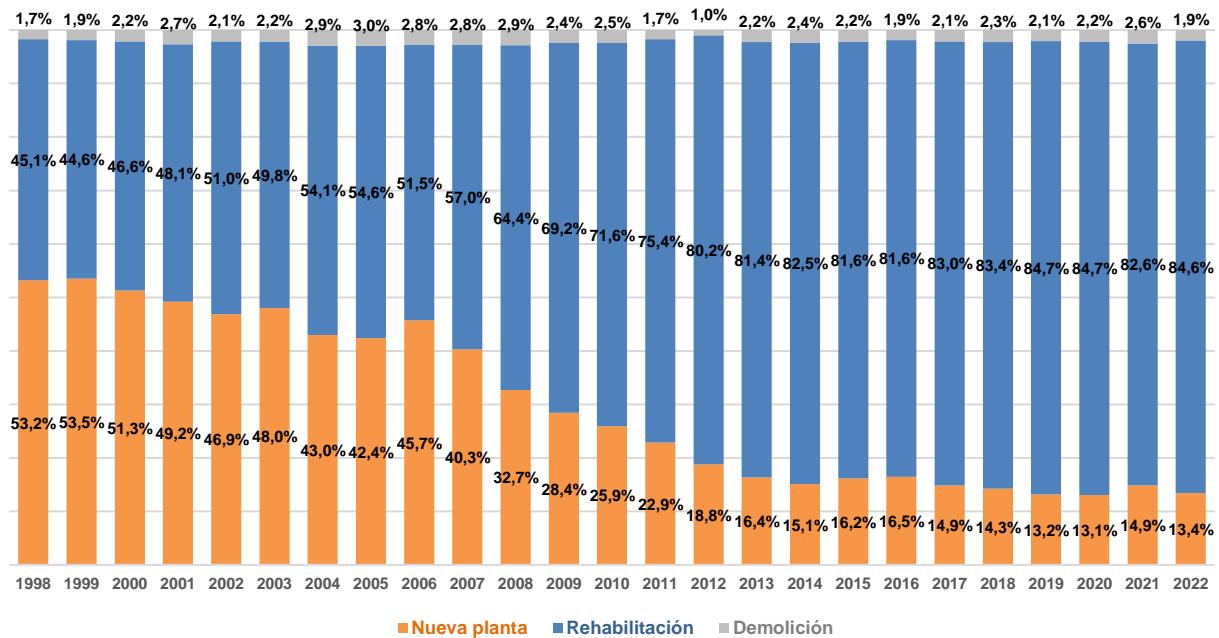
**Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2022**

#### Cifras absolutas





## Distribución porcentual



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022

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 2022.

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, desde 2006 a 2009 se produce una importante caída de más de 1.000 licencias y a partir de 2012 se estabiliza en torno a las 400-500 licencias anuales.

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 18 puntos porcentuales entre 2021 (90 licencias) y 2022 (74 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 2022, estas últimas representan un 84,6% del total (dos puntos más que en 2021). 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 2022 (13,4%), a tres décimas del peso más bajo de la serie que se daba en 2020 (13,1%).



La dinámica territorial del último año ofrece elementos específicos significativos. En **Araba/Álava** caen las concesiones de licencias de nueva planta (-5,2%) y las licencias de obras destinadas a la rehabilitación (-1,6%). En **Bizkaia** crecen ambos tipos de licencias (10,3% las de nueva planta y 13,1% las de rehabilitación). Mientras que en **Gipuzkoa** caen las de nueva planta (-11,2%) y crecen las de rehabilitación (25,8%).

**Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2022**

(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%
<b>2022</b>	<b>181</b>	<b>-5,2%</b>	<b>657</b>	<b>-1,6%</b>	<b>224</b>	<b>10,3%</b>	<b>1.749</b>	<b>13,1%</b>	<b>111</b>	<b>-11,2%</b>	<b>843</b>	<b>25,8%</b>
Dif. (2005-2022)	-344	-65,5%	164	33,3%	-420	-65,2%	594	51,4%	-290	-72,3%	466	123,6%
Dif. (2006-2022)	-423	-70,0%	107	19,5%	-418	-65,1%	826	89,5%	-297	-72,8%	454	116,7%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022

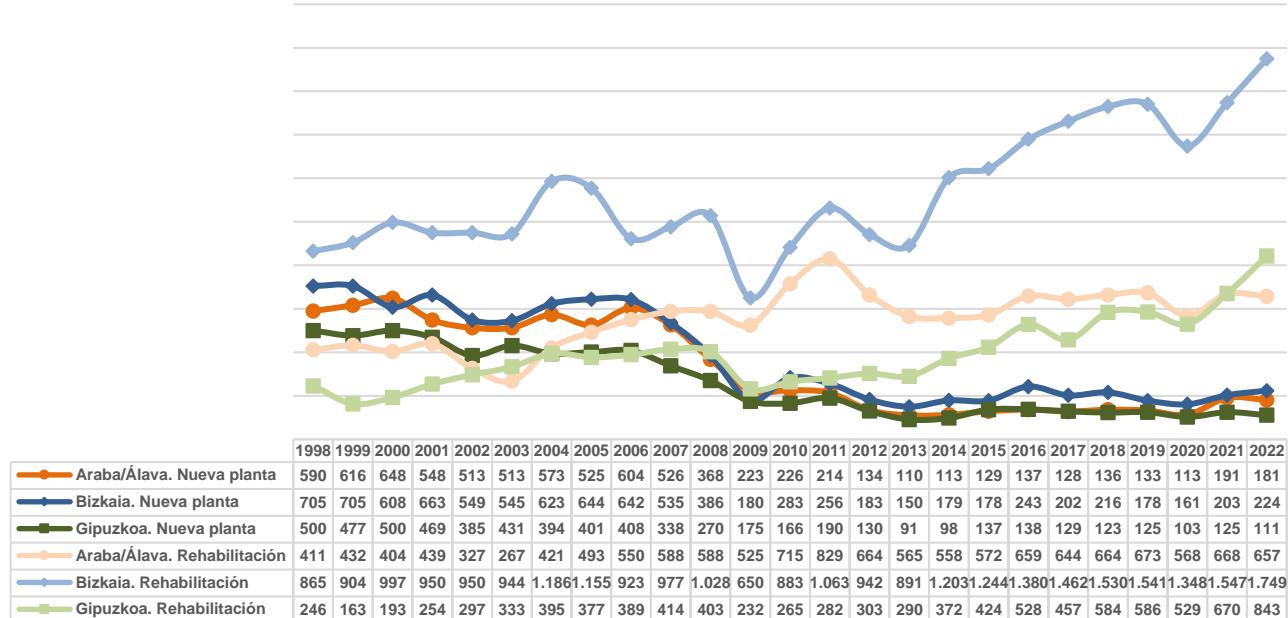


Resalta el crecimiento de las licencias de rehabilitación en **Gipuzkoa** que hace que en 2022 (con 843 licencias acumuladas) se hayan concedido el mayor número de este tipo de licencias de la serie.

También se alcanzan máximos en las licencias para rehabilitación emitidas en **Bizkaia** (1.749 licencias), superando incluso el máximo de 2021.

El resto de las combinaciones *territorio-tipo de licencia* presentan evoluciones más estabilizadas.

**Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2022**



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022



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

*El crecimiento de las licencias de obra mayor observado en 2022 también se refleja en los dos usos: con más fuerza en el uso no residencial (20,5%) y algo más moderado en el uso residencial (7,4%).*

**Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra (\*) 1998-2022**

(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%
<b>2022</b>	<b>2.770</b>	<b>7,4%</b>	<b>995</b>	<b>20,5%</b>	<b>70</b>	<b>1,4%</b>	<b>225</b>	<b>30,8%</b>	<b>700</b>	<b>19,7%</b>
Dif. (2005-2022)	-3	-0,1%	173	21,0%	-35	-33,3%	-19	-7,8%	227	48,0%
Dif. (2007-2022)	178	6,9%	209	26,6%	-48	-40,7%	17	8,2%	240	52,2%

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

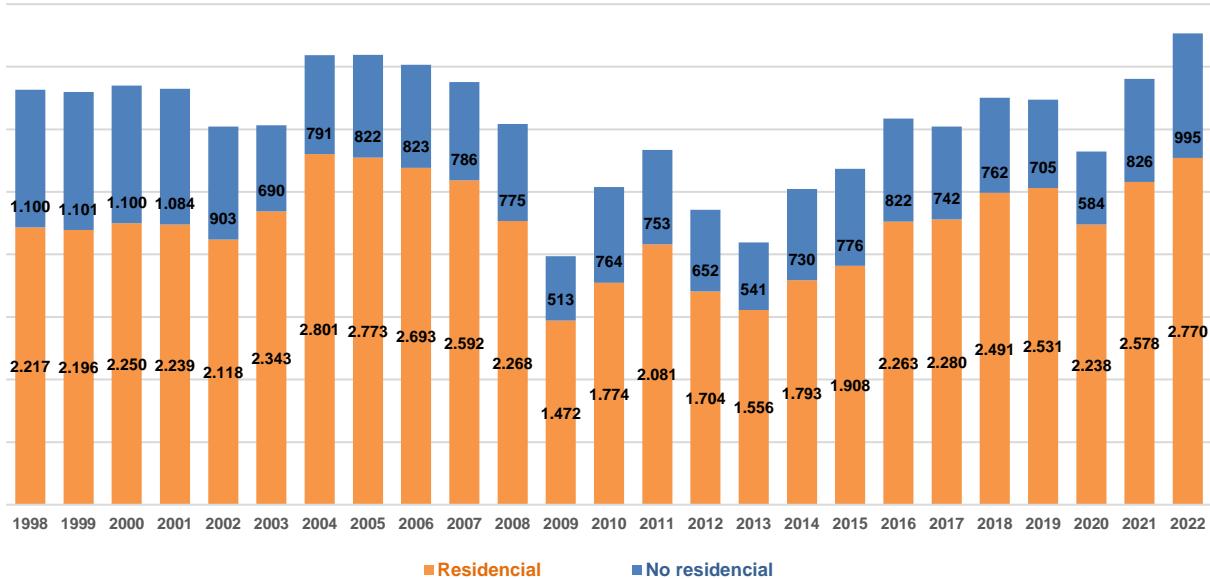
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022



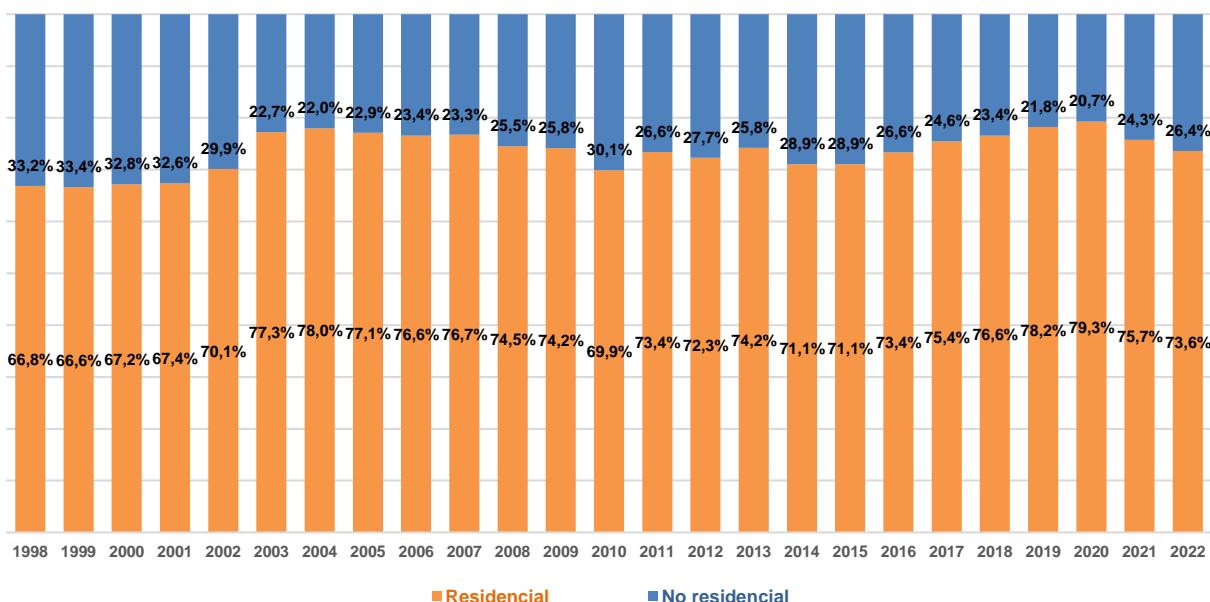
Entre 2021 y 2022, el número de licencias de obra mayor para **fines residenciales** pasa de 2.578 licencias a 2.770 licencias, creciendo un 7,4% y siendo el mayor número de licencias para este fin, desde 2005 (2.773 licencias). Más significativo es el incremento relativo entre las licencias para **fines no residenciales**, que es del 20,5% entre 2021 (826 licencias) y 2022 (995 licencias).

**Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 1998-2022**

#### 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. 2022



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 y en 2022 (73,6%) la caída es de otros dos puntos interanuales.

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*.

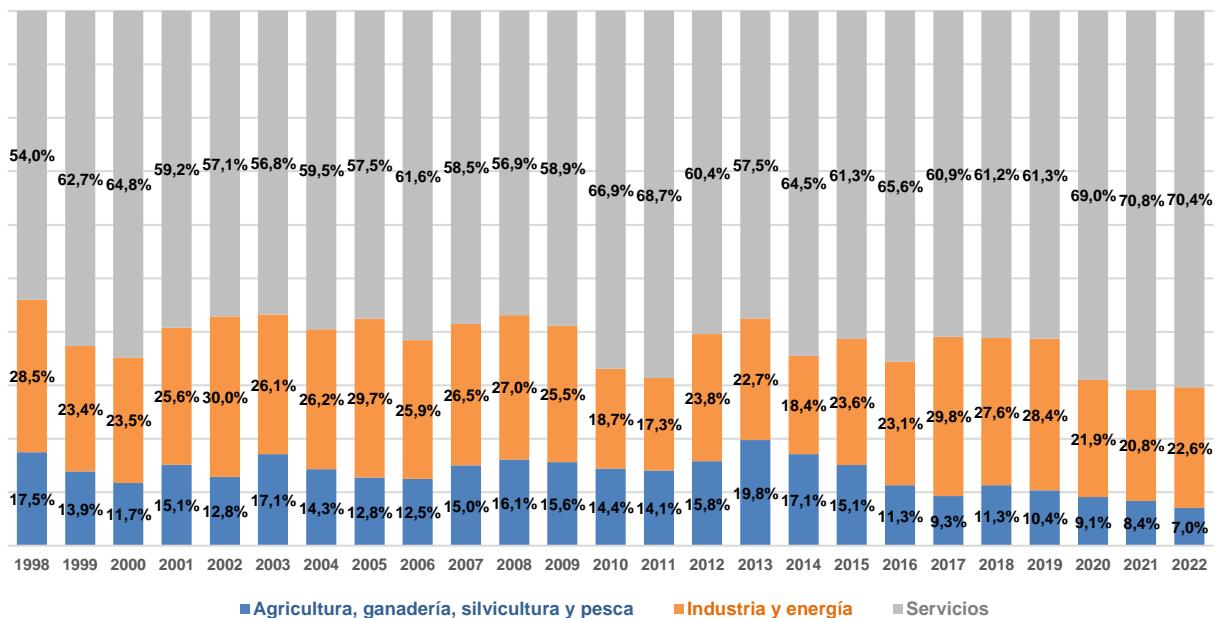
El porcentaje de licencias para uso del *sector servicios* es en 2022 (70,4% del total de licencias de uso no residencial) el segundo más alto de toda la serie, solamente superado (en apenas cuatro décimas) por el peso relativo de 2021 (70,8%). Este dato puede resultar significativo si se tiene en cuenta 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 2021, se aprecia un ligero incremento de casi dos puntos porcentuales entre las licencias destinadas al *sector de industria y energía*: pasa del 20,8% en 2021 al 22,6% en 2022.

Mientras que el *sector de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca* cae casi un punto y medio entre 2021 (8,4%) y 2022 (7,0%) alcanzando, de esta forma, el menor peso relativo de la serie.

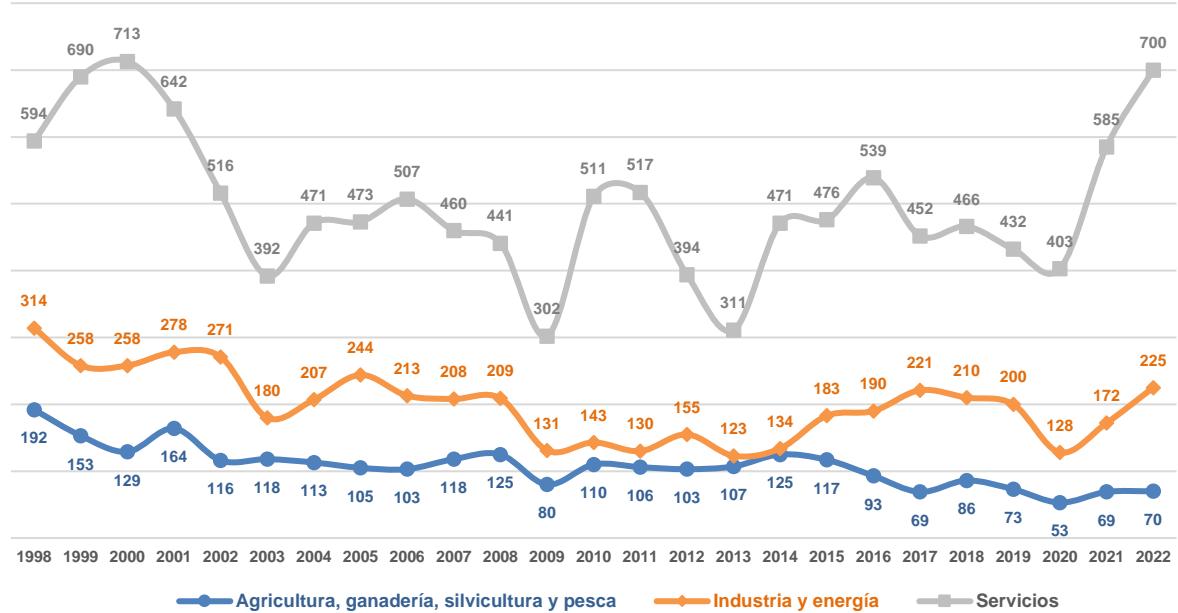
**Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (\*). 1998-2022**

#### 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. 2022



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

*En 2022 continua el crecimiento, persistente desde 2012, del número de viviendas previstas para rehabilitar; mientras que parece estancarse la cifra de viviendas previstas en las concesiones de nueva planta.*

En el año 2022 se contabilizan 6.047 viviendas asociadas a las licencias de obra mayor concedidas. Es una cifra algo inferior al dato de 2021 (6.109 viviendas) aunque parece mantener la perspectiva de recuperación de la actividad observada hace doce meses, tras superarse el bache del año 2020 (4.197 viviendas).

**Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2022**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación		
	Año	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%
<b>2022</b>	<b>6.047</b>	<b>-1,0%</b>		<b>4.538</b>	<b>-3,4%</b>	<b>1.509</b>	<b>6,9%</b>
Dif. (2007-2022)	-11.203	-64,9%		-11.784	-72,2%	581	62,6%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022



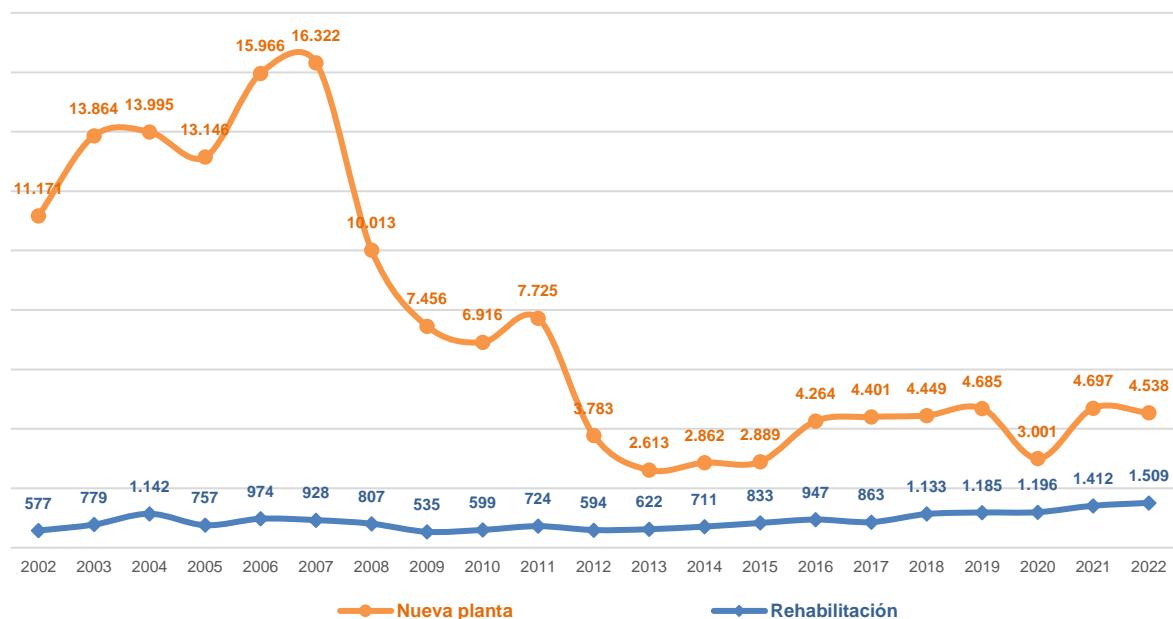
En efecto, desde 2014 se venían produciendo crecimientos en este volumen de viviendas que experimentaba un salto importante en 2016 (40,0% respecto al dato de 2015). Desde 2017 los crecimientos adquirían dimensiones más modestas hasta llegar al año 2020, cuando una caída de más de 28 puntos porcentuales situaba la cifra en 4.197 viviendas afectadas por las licencias concedidas. Hace un año, 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 parece estabilizarse en las 6.047 viviendas de 2022, a pesar de la pequeña caída que supone respecto a 2021 (-1,0%).

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 2022 sigue siendo un 64,9% 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%) y 2021 (56,5%), la ligera caída de 2022 (-3,4%) sitúa al volumen de viviendas de nueva planta, respecto a 2007, en un decalaje de más casi 11.800 viviendas (-72,2%).

La evolución positiva de las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de **rehabilitación**, a excepción de 2017, se mantiene en 2022 con un incremento del 6,9% respecto a 2021 y un 62,6% respecto a 2007. De hecho, en 2022 (1.509 viviendas) se alcanza el máximo registrado desde 2002 y supera la cifra de 2021 en casi 100 viviendas.

**Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2022**



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022



**En 2022, sólo Bizkaia crece en la previsión de viviendas vinculadas a licencias de nueva planta. Las concesiones para rehabilitación crecen en Bizkaia y Gipuzkoa y caen en Araba/Álava.**

En términos relativos, Gipuzkoa es el territorio histórico donde más crece, en el último año, el número de viviendas que se prevén **rehabilitar**: crece un 19,2% al pasar de las 411 viviendas en 2021 a las 490 viviendas en 2022. El crecimiento en Bizkaia es algo menor: 11,1% (pasa de 682 viviendas en 2021 a 758 en 2022).

Sólo Araba/Álava presenta valores negativos en esta variación interanual al pasar de las 319 viviendas en 2021 a las 261 viviendas a rehabilitar en 2022 (-18,2%).

**Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2022**

(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%
Dif. (2006-2022)	-3.701	-78,0%	-7	-2,6%	-3.853	-61,9%	444	141,4%	-3.874	-77,6%	98	25,0%
Dif. (2007-2022)	-5.046	-82,9%	-16	-5,8%	-4.095	-63,3%	574	312,0%	-2.643	-70,2%	23	4,9%

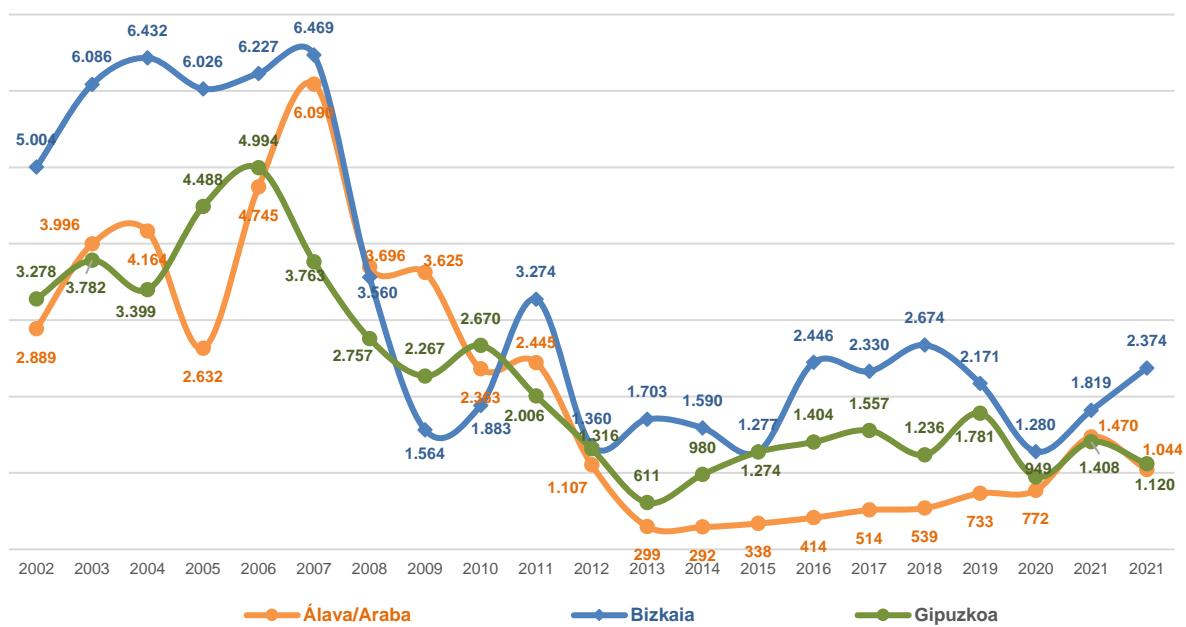
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022



En lo que se refiere a la vivienda de **nueva planta**, Bizkaia es el único territorio que aporta una variación interanual positiva en 2022. Crece un 30,5% entre 2021 (1.819 viviendas) y 2022 (2.374 viviendas).

De los otros dos territorios, la mayor caída relativa interanual observada se produce en Araba/Álava (-29,0%) al perder más de 400 viviendas entre 2021 (1.470 viviendas) y 2022 (1.044 viviendas). Algo menos de 300 viviendas pierde Gipuzkoa (-20,5%) entre 2021 (1.408 viviendas) y 2022 (1.120 viviendas).

**Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2022**



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2022

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 (-78,0%) y el de Gipuzkoa (-77,6%). Bizkaia (-61,9%) presenta un decalaje algo menor.



## 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.