



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)

## Principales resultados

3<sup>er</sup> trimestre 2023

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



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

### Principales resultados

#### ÍNDICE

1.	LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....	3
2.	DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	9
3.	VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS.....	13
4.	ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	18

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2023 .....	3
Tabla 2.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	6
Tabla 3.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3er trimestre de 2023 .....	9
Tabla 4.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	11
Tabla 5.	Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2023 .....	13
Tabla 6.	Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	16

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2023 .....	4
Gráfico 2.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	7
Gráfico 3.	Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2023.....	8
Gráfico 4.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3er trimestre de 2023.....	10
Gráfico 5.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	12
Gráfico 6.	Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2023 .....	14
Gráfico 7.	Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2023 .....	17

#### 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

*Importante caída, en el tercer trimestre del año, en la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi. Tanto en la comparativa trimestral como interanual.*

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el tercer trimestre de 2023, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 741 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 338 licencias menos que las concedidas el trimestre anterior (-31,3% en términos relativos) y 147 licencias menos (-16,6%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2022.

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

*(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)*

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>741</b>	<b>100%</b>	<b>-338</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-147</b>	<b>-16,6%</b>
	Nueva planta	81	10,9%	-29	-26,4%	-33	-28,9%
	Rehabilitación	649	87,6%	-310	-32,3%	-108	-14,3%
	Demolición	11	1,5%	1	10,0%	-6	-35,3%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>100%</b>	<b>-29</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-19</b>	<b>-9,5%</b>
	Nueva planta	33	18,2%	2	6,5%	-3	-8,3%
	Rehabilitación	143	79,0%	-33	-18,8%	-17	-10,6%
	Demolición	5	2,8%	2	66,7%	1	25,0%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>386</b>	<b>100%</b>	<b>-160</b>	<b>-29,3%</b>	<b>-85</b>	<b>-18,0%</b>
	Nueva planta	29	7,5%	-23	-44,2%	-30	-50,8%
	Rehabilitación	352	91,2%	-138	-28,2%	-54	-13,3%
	Demolición	5	1,3%	1	25,0%	-1	-16,7%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>100%</b>	<b>-149</b>	<b>-46,1%</b>	<b>-43</b>	<b>-19,8%</b>
	Nueva planta	19	10,9%	-8	-29,6%	0	0,0%
	Rehabilitación	154	88,5%	-139	-47,4%	-37	-19,4%
	Demolición	1	0,6%	-2	-66,7%	-6	-85,7%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. *Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023*



Algo más de la mitad de esas licencias (52,1%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (386 licencias). En Araba/Álava y en Gipuzkoa se conceden un número similar de licencias de obra mayor: 181 licencias (24,4%), en el caso de Araba/Álava; y 174 licencias (23,5%) en el caso de Gipuzkoa.

Respecto al segundo trimestre de 2023, el número de licencias concedidas caen en los tres territorios. En términos relativos, destaca la caída registrada en Gipuzkoa (-46,1%) al concederse, en este tercer trimestre, 149 licencias menos que en el segundo. En el territorio de Bizkaia, la caída en el número de licencias concedidas alcanza las 160 licencias (-29,3%); mientras que en Araba/Álava esa caída es de 29 licencias (-13,8%).

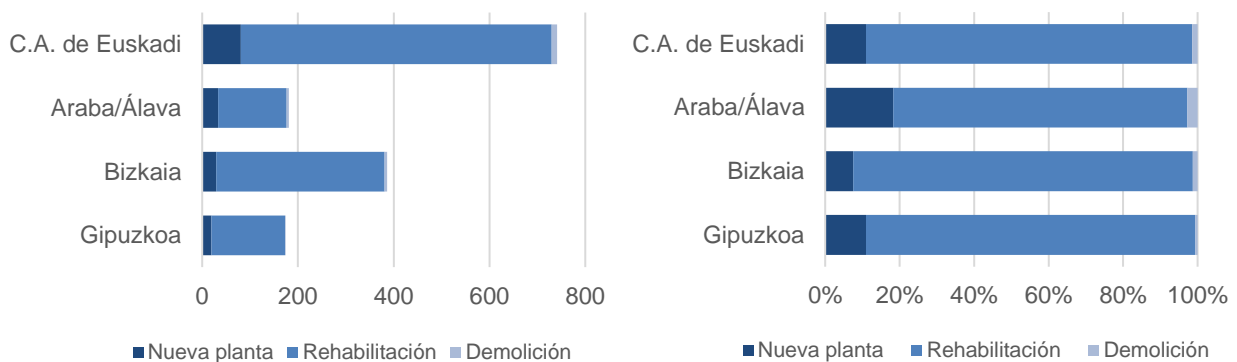
En términos interanuales, la menor concesión de licencias también se reproduce en los tres territorios. De nuevo destaca Gipuzkoa (43 licencias menos: -19,8%) al perder la quinta parte en doce meses. Bizkaia pierde 85 licencias (-18,0%) y Araba/Álava pierde 19 licencias (-9,5%).

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

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (87,6%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 10,9%, quedando un 1,5% para las licencias de **demolición**.

**Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este tercer trimestre del año ascienden a 649 licencias, lo que supone una disminución de 310 licencias respecto al trimestre anterior (-32,3%) y una caída de 108 licencias respecto al tercer trimestre de 2022 (-14,3%).



Las 81 licencias de **nueva planta** concedidas en este tercer trimestre también se traducen en caídas en la referencia trimestral (-26,4%: 29 licencias menos) y en la interanual (-28,9%: 33 licencias menos). Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** son una más que en trimestre anterior (10,0%) y seis menos que hace un año (-35,3%), quedando en 11 licencias en el trimestre analizado.

El análisis territorial de las licencias de los distintos tipos concedidas presenta ligeras matizaciones a este comportamiento general, en función del territorio histórico del que se trate.

En términos relativos, el territorio donde más licencias de **rehabilitación** se conceden es Bizkaia (91,2%) y donde menos en Araba/Álava (79,0%). El dato de Gipuzkoa (88,5%) se sitúa casi un punto por encima de la media de la CAE (87,6%).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 18,2% de licencias del territorio. Casi duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Gipuzkoa (10,9%) y supera ampliamente el porcentaje de Bizkaia (7,5%). Las licencias para **demolición** también presentan mayor peso relativo en Araba/Álava (2,8%) que en Bizkaia (1,3%) o Gipuzkoa, donde queda por debajo el punto porcentual (0,6%).

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** caen en dos de ellos (-44,2% en Bizkaia y -29,6% en Gipuzkoa; 23 y 8 licencias menos, respectivamente) y crece en el tercero: 6,5% en Araba/Álava (2 licencias más).

Por su parte, las licencias de **rehabilitación** presentan caídas relativas en los tres territorios históricos: -47,4% en Gipuzkoa (139 licencias menos), -28,2% en Bizkaia (138 licencias menos) y -18,8% en Araba/Álava (33 licencias menos).

Finalmente, las licencias de **demolición** crecen en Araba/Álava (66,7%: 2 licencias más) y Bizkaia (25,0%: 1 licencia más) y caen en Gipuzkoa: 2 licencias menos (-66,7%).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** caen en los tres territorios: se conceden 54 licencias menos en Bizkaia (-13,3%), 37 licencias menos en Gipuzkoa (-19,4%) y 17 licencias menos en Araba/Álava (-10,6%).

Las licencias de **obra nueva** también caen en Bizkaia (-50,8%: 30 licencias menos) y Araba/Álava (-8,3%: 3 licencias menos) y se mantiene en Gipuzkoa (19 licencias en los terceros trimestre de 2022 y 2023).

Las licencias de **demolición**, debido a su menor relevancia, pueden presentar variaciones relativas importantes que no se traducen en movimientos importantes del dato absoluto. Así, en Gipuzkoa se emiten y conceden 6 licencias menos en un año y supone una caída relativa del 85,7%. En Bizkaia se concede 1 licencia menos (-16,7%) y en Araba/Álava 1 licencia más (25,0%).



Desde una nueva perspectiva, se puede realizar un análisis similar a partir de los **datos acumulados anuales**. Estos datos contabilizan el total de licencias concedidas en los cuatro últimos trimestres (incluido el de referencia), comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres del año precedente. Por tanto, en este trimestre se el acumulado desde el cuarto trimestre de 2022 hasta el tercero de 2023, con el acumulado desde el cuarto trimestre de 2021 hasta el tercero de 2022.

*En la CAE, el conjunto de licencias en el acumulado interanual crece casi un 4% debido al incremento que se detecta en Gipuzkoa (algo más del 20%).*

En el tercer trimestre de 2023, en este análisis acumulado se constata, en términos absolutos, que el número de licencias de obra mayor se incrementa en 139 unidades en la CAE (un 3,7% en términos relativos) en los volúmenes de acumulados que se han indicado.

**Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2022 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2021 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>3.917</b>	<b>100%</b>	<b>3.778</b>	<b>100%</b>	<b>139</b>	<b>3,7%</b>
	Nueva planta	423	10,8%	525	13,9%	-102	-19,4%
	Rehabilitación	3.428	87,5%	3.175	84,0%	253	8,0%
	Demolición	66	1,7%	78	2,1%	-12	-15,4%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>843</b>	<b>100%</b>	<b>835</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>1,0%</b>
	Nueva planta	142	16,8%	184	22,0%	-42	-22,8%
	Rehabilitación	678	80,4%	629	75,3%	49	7,8%
	Demolición	23	2,7%	22	2,6%	1	4,5%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>1.989</b>	<b>100%</b>	<b>2.043</b>	<b>100%</b>	<b>-54</b>	<b>-2,6%</b>
	Nueva planta	166	8,3%	236	11,6%	-70	-29,7%
	Rehabilitación	1.800	90,5%	1.777	87,0%	23	1,3%
	Demolición	23	1,2%	30	1,5%	-7	-23,3%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>1.085</b>	<b>100%</b>	<b>900</b>	<b>100%</b>	<b>185</b>	<b>20,6%</b>
	Nueva planta	115	10,6%	105	11,7%	10	9,5%
	Rehabilitación	950	87,6%	769	85,4%	181	23,5%
	Demolición	20	1,8%	26	2,9%	-6	-23,1%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023



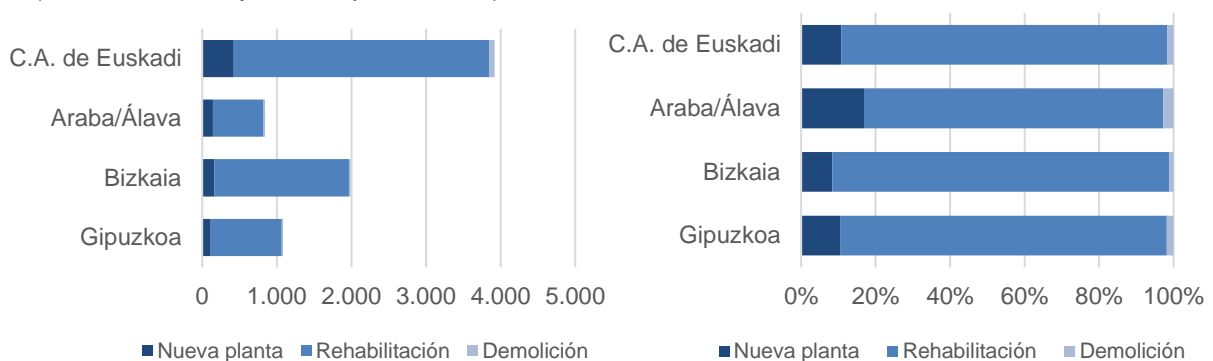
Este crecimiento no es homogéneo en los tres territorios históricos. Destaca el incremento de 185 licencias observado para el territorio de Gipuzkoa (20,6%) y la pérdida de 54 licencias en el de Bizkaia (-2,6%). En Araba/Álava también se incrementan las licencias (en 8 unidades) pero más moderadamente (1,0%).

Por tipo de licencia, son las ligadas a obras de **rehabilitación** las que soportan el incremento general de la CAE (253 licencias más: 8,0%) ya que tanto las licencias de **nueva planta** (-19,4%) como las destinadas a **demolición** (-15,4%) han disminuido en el periodo de análisis: 102 y 12 licencias menos, respectivamente.

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan, las licencias de obra mayor que se conceden para rehabilitación predominan sobre las otras dos modalidades: representan el 87,5% en la CAE, el 90,5% en Bizkaia, el 87,6% en Gipuzkoa y el 80,4% en Araba/Álava.

### Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

En el territorio de Gipuzkoa el crecimiento se observa entre las licencias de **rehabilitación** (23,5%: 181 licencias más) y entre las licencias de **nueva planta** (9,5%: 10 licencias más). Las licencias para demolición pierden 6 unidades (-23,1%, en términos relativos).

La merma de licencias observada en Bizkaia se debe la bajada en 70 licencias las que se dedican a **nueva construcción** (-29,7%) y la caída de 7 licencias para demolición (-23,3%). El incremento de 23 licencias para **rehabilitación** en el territorio (1,3%) no consigue compensar las pérdidas indicadas.

En Araba/Álava el incremento de las licencias de **rehabilitación** (49 licencias: 7,8%) sí que compensa las 42 licencias menos (-22,8%) destinadas a **nueva planta**. Las de **demolición** ganan una unidad (4,5%).

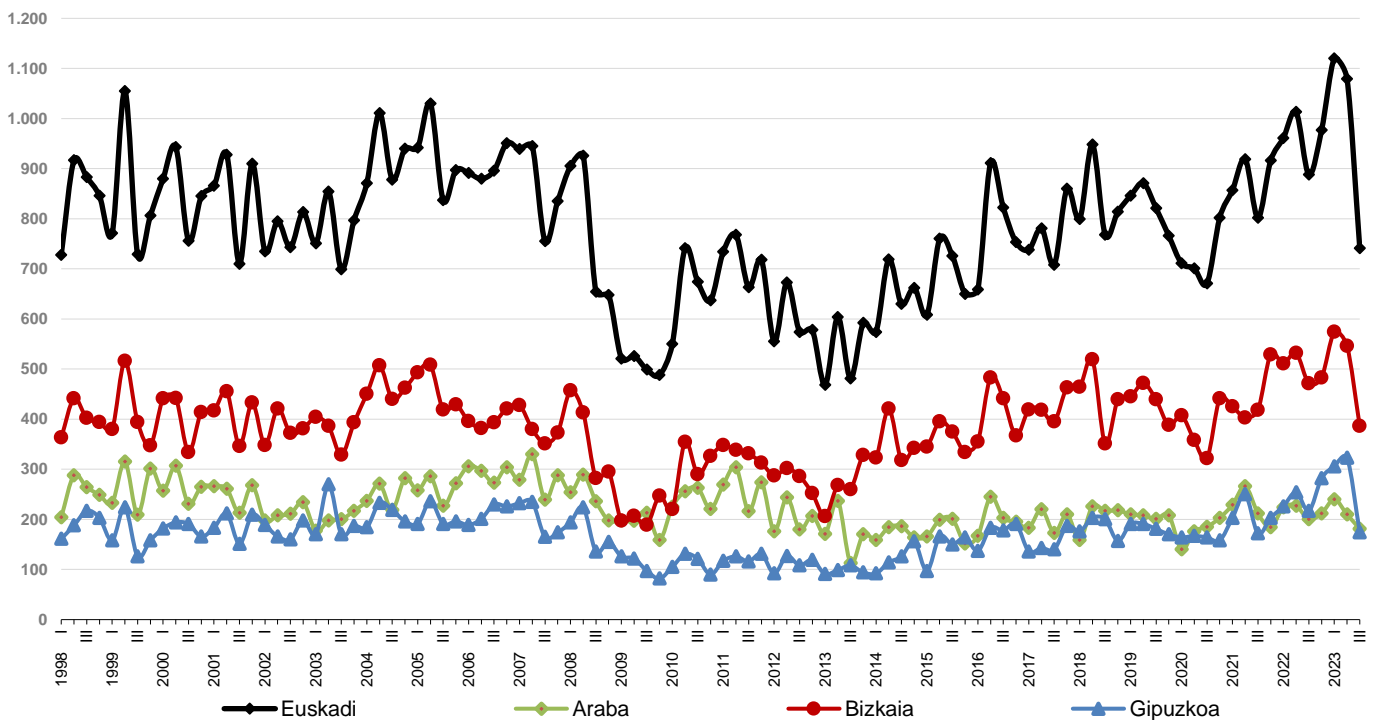


*En el último trimestre se intensifica la reducción de la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi y, homogéneamente, en sus tres territorios históricos.*

En términos evolutivos, se aprecia una importante caída en el número de licencias de obra mayor en la CAE, continuando el cambio de tendencia observado en el trimestre anterior tras alcanzar la cumbre (el valor más elevado desde 1998) en el primer trimestre del año.

De las 1.120 licencias registradas de enero a marzo de 2023, se pasó a 1.079 licencias en el segundo trimestre del año y las actuales 741 licencias del tercer trimestre. Como ya se ha señalado, en el último trimestre se pierden casi la tercera parte de licencias de obra mayor (338 licencias menos).

**Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2023**



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

Esta reducción del último trimestre se constata en los tres territorios históricos. La más llamativa se produce en Gipuzkoa (-46,1%). Bizkaia (-29,3%) cae parecido a la media mientras que Araba/Álava es el territorio con una caída más moderada (-13,8%).





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

*Significativa caída en los dos usos (residencial y no residencial) de las licencias de construcción y renovación en las dos referencias temporales.*

En el tercer trimestre de 2023 se han concedido 730 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (81 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (649 licencias). Algo más de las dos terceras partes de esas licencias (491 licencias; el 67,3%) se vinculan a proyectos de **uso residencial**; que el tercio restante están asociadas a proyectos de **uso no residencial**<sup>2</sup> (239 licencias: 32,7%).

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>730</b>	<b>100%</b>	<b>-339</b>	<b>-31,7%</b>	<b>-141</b>	<b>-16,2%</b>
Residencial	491	67,3%	-267	-35,2%	-126	-20,4%
No residencial	239	32,7%	-72	-23,2%	-15	-5,9%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	7	2,9%	-11	-61,1%	-7	-50,0%
• Industria y energía	49	20,5%	-17	-25,8%	-8	-14,0%
• Servicios	183	76,6%	-44	-19,4%	0	0,0%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

Respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del tercer trimestre de 2023, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 183 licencias que suponen el 76,6% del total de licencias para uso no residencial.

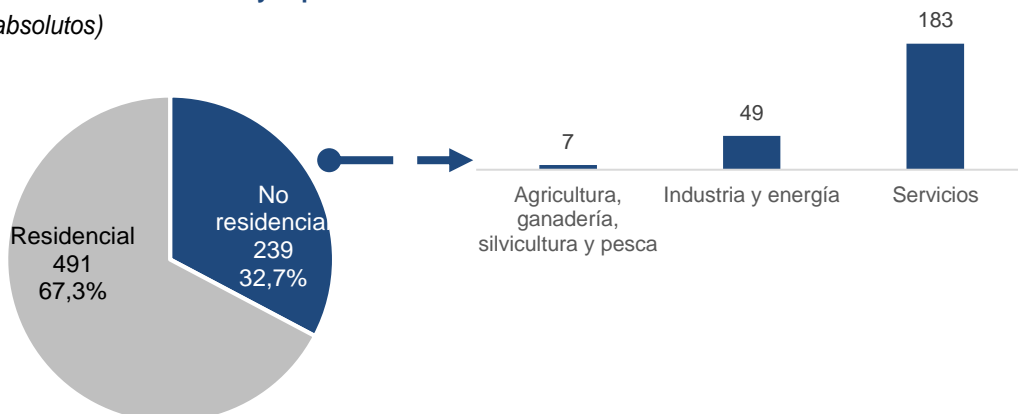
Las 49 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 20,5% del total y el 2,9% restante (7 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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

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

**Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

(Valores absolutos)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

El total de las 730 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen una caída del 31,7% respecto al anterior trimestre (339 licencias menos) y del 16,2% en la comparación interanual (141 licencias menos). Circunstancia que se repite, en mayor o menor medida, en los dos usos de esas licencias.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, las que se dirigen a un uso residencial disminuyen en 367 unidades (-35,2%) y las destinadas a uso no residencial pierden 72 licencias (-23,2%).

La caída de las licencias para uso no residencial se produce en los tres sectores de actividad: en términos absolutos, el sector servicios registra 44 licencias menos (-19,4%), el sector de industria y energía, 17 licencias menos (-25,8%) y el sector primario, 11 licencias menos (-61,1%).

Lo mismo sucede en la **comparación interanual**, aunque con cifras algo más moderadas. El uso residencial pierde 126 licencias en el último año (-20,4%) mientras que el uso no residencial refleja una caída de 15 licencias (-5,9%).

Por sectores, la pérdida se reparte entre el sector primario (7 licencias menos: -50,0%) y el sector de industria y energía (-14,0%: 8 licencias menos), ya que el sector servicios recibe el mismo número de licencias que en el tercer trimestre de 2022.



*En términos del acumulado interanual, el incremento del número de licencias dirigidas al uso no residencial supera ampliamente la caída detectada entre las destinadas al uso residencial. En total, se registra un incremento del 4%.*

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** desde el cuarto trimestre de 2022 al tercero de 2023 con las correspondientes a los mismos trimestres de un año antes, los datos reflejan un incremento de 151 licencias lo que, en términos relativos, supone un incremento del 4,1%.

Este incremento se debe al registrado entre las licencias destinadas a uso no residencial (214 licencias más: el 23,1% en términos relativos) que compensa con creces las 63 licencias menos que se destinan a uso residencial (-2,3%).

A su vez, el incremento de las licencias de uso no residencial se produce por el aumento registrado de las licencias que se destinan al sector servicios (155 licencias más: 23,2%) junto con las destinadas al sector de industria y energía (70 licencias más: 36,6%). En el sector primario se observa una caída de 11 licencias (-16,4%) en esta comparativa de acumulados anuales.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2022 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2021 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>3.851</b>	<b>100%</b>	<b>3.700</b>	<b>100%</b>	<b>151</b>	<b>4,1%</b>
Residencial	2.712	70,4%	2.775	75,0%	-63	-2,3%
No residencial	1.139	29,6%	925	25,0%	214	23,1%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	56	4,9%	67	7,2%	-11	-16,4%
• Industria y energía	261	22,9%	191	20,6%	70	36,6%
• Servicios	822	72,2%	667	72,1%	155	23,2%

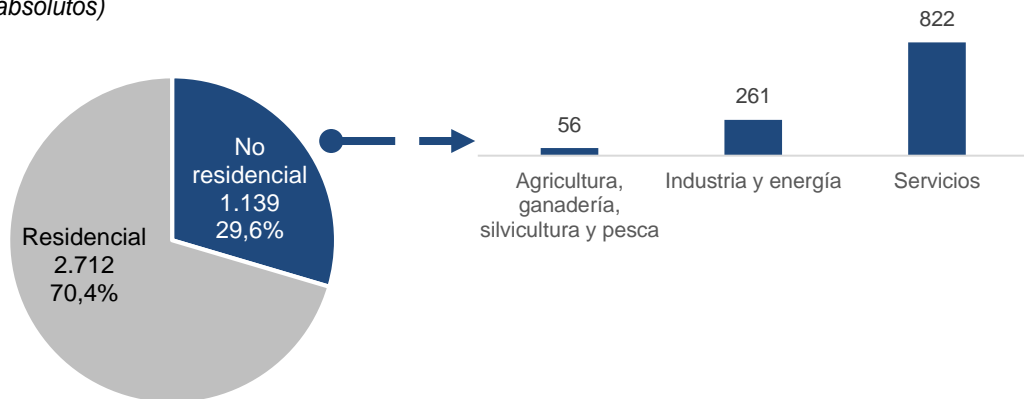
**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023



En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como viene ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (70,4%) frente a las de uso no residencial (29,6%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 72,2% del cómputo de licencias no residenciales (822 licencias).

**Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

(Valores absolutos)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023



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

*Importante caída, respecto al trimestre precedente, en el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor para uso residencial. Respecto a un año vista, se observa un cierto crecimiento.*

Las 491 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el tercer trimestre de 2023 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.250 viviendas. De ellas, casi el 81% (1.010 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta<sup>3</sup> y el restante 19% (240 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación<sup>4</sup>.

**Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

*(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)*

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>1.250</b>	<b>100%</b>	<b>-792</b>	<b>-38,8%</b>	<b>101</b>	<b>8,8%</b>
	Nueva planta	1.010	80,8%	-625	-38,2%	188	22,9%
	Rehabilitación	240	19,2%	-167	-41,0%	-87	-26,6%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>536</b>	<b>100%</b>	<b>131</b>	<b>32,3%</b>	<b>302</b>	<b>129,1%</b>
	Nueva planta	469	87,5%	145	44,8%	303	182,5%
	Rehabilitación	67	12,5%	-14	-17,3%	-1	-1,5%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>100%</b>	<b>-811</b>	<b>-69,8%</b>	<b>-351</b>	<b>-50,0%</b>
	Nueva planta	258	73,5%	-754	-74,5%	-272	-51,3%
	Rehabilitación	93	26,5%	-57	-38,0%	-79	-45,9%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>363</b>	<b>100%</b>	<b>-112</b>	<b>-23,6%</b>	<b>150</b>	<b>70,4%</b>
	Nueva planta	283	78,0%	-16	-5,4%	157	124,6%
	Rehabilitación	80	22,0%	-96	-54,5%	-7	-8,0%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

<sup>3</sup> Conviene precisar que el número de **viviendas de nueva planta** implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del tamaño de las promociones.

<sup>4</sup> En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitaciones de uno o varios huecos (viviendas) dentro de un edificio de más de una vivienda (se tiene en cuenta, en este último caso, el número de viviendas resultantes de los procesos de segregación o fusión desarrollados).

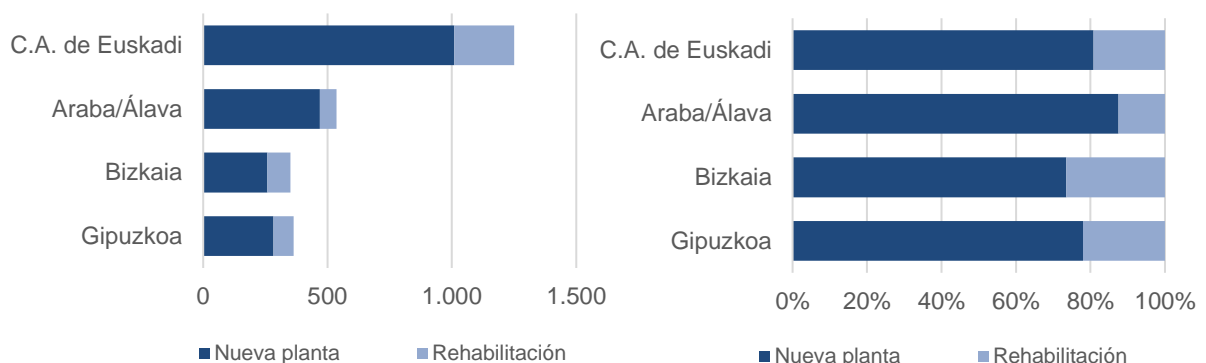


Un trimestre más, se constata el predominio de las viviendas asociadas a licencias que requieren **nuevas edificaciones**.

Por territorios históricos, el peso relativo de las viviendas de nueva planta en Araba/Álava (87,5%: 469 viviendas) supera en siete puntos porcentuales la media de la CAE (80,8%). El peso relativo de Gipuzkoa (78,0%: 283 viviendas) o Bizkaia (73,5%: 258 viviendas) se sitúa por debajo de esa media.

### Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

Estas 1.250 viviendas del tercer trimestre de 2023 reflejan una pérdida de 792 viviendas (-38,8%) en comparación de las viviendas afectadas en el segundo trimestre y un aumento de 101 viviendas (8,8%) respecto al dato del tercer trimestre de 2022.

En la **comparación trimestral**, se producen sendas caídas del número de viviendas en los dos tipos de obra. Las viviendas de nueva planta son 625 menos (-38,2%) y las viviendas a rehabilitar son 167 menos (-41,0%).

Esta importante caída se produce, principalmente, en el territorio histórico de Bizkaia al contabilizarse 811 viviendas menos (-69,8%) respecto a hace tres meses: 754 viviendas menos de nueva construcción (casi tres de cada cuatro: -74,5%) y 57 viviendas menos (-38,0%) entre las viviendas a rehabilitar.

En Gipuzkoa también se observa cierta caída, en total, en el número de viviendas (112 viviendas menos: -23,6%), sobre todo en las viviendas destinadas a rehabilitar (96 viviendas menos que suponen un -54,5%). La caída en la vivienda nueva es más suave: 16 viviendas menos (-5,4%).



En el territorio de Araba/Álava, se observa un cierto cambio en esta dinámica. La contabilización de 14 viviendas menos a rehabilitar (-17,3%) respecto al trimestre previo, queda suficientemente compensada con el incremento de 145 viviendas de nueva planta (44,8%) para obtener un saldo positivo en el trimestre de 131 viviendas (32,3%) afectadas por las licencias de obra mayor.

En el análisis desde la **perspectiva interanual**, ya se ha adelantado que se produce un crecimiento de casi un 9% en el total de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor, en la CAE. Este incremento se produce debido a las 188 viviendas más entre las destinadas a nueva planta (22,9% de incremento relativo) ya que las viviendas que se van a rehabilitar caen un 26,6% (87 viviendas menos), respecto al dato del tercer trimestre del año pasado.

Por territorios históricos, únicamente el territorio de Bizkaia refleja caídas en ambos tipos de obra: 272 viviendas menos en las de nueva planta (-51,3%) y 79 viviendas menos en las de rehabilitación (-45,9%). Llegando a contabilizar la mitad de las viviendas que hace un año (351 viviendas menos).

Los territorios de Araba/Álava y Gipuzkoa presentan comportamientos similares: una pequeña pérdida de viviendas a rehabilitar y un importante incremento entre las de nueva planta.

En Gipuzkoa se computan 150 viviendas más en el último año (70,4%) por el incremento de 157 viviendas de nueva planta (124,6%) que superan con creces las 7 viviendas menos que tienen previsto rehabilitarse (-8,0%).

La situación en Araba/Álava refleja un total de 302 viviendas más (129,1%) por las viviendas nuevas a construir (303 viviendas más: 182,5%) ya que las viviendas a rehabilitar son una menos que hace un año (-1,5%).

Las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas hacen conveniente centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados.



*En términos de cifras acumuladas interanuales, se incrementa el número de viviendas previstas en Euskadi, gracias a los incrementos de Araba/Álava y Gipuzkoa.*

La actividad anual con fines residenciales acumulada hasta el tercer trimestre de 2023 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 6.895 viviendas: el 79,2% (5.459 viviendas) son de construcción de nueva planta y el 20,8% (1.436 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 747 viviendas más (12,2%) que el acumulado de los doce meses precedentes. El incremento del 16,6% (777 viviendas de más) entre las de nueva construcción compensa la pérdida de 30 viviendas (-2,0%) que tienen como objeto su rehabilitación.

**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023**

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2022 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2023		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trimestre de 2021 al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>6.895</b>	<b>100%</b>	<b>6.148</b>	<b>100%</b>	<b>747</b>	<b>12,2%</b>
	Nueva planta	5.459	79,2%	4.682	76,2%	777	16,6%
	Rehabilitación	1.436	20,8%	1.466	23,8%	-30	-2,0%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>1.581</b>	<b>100%</b>	<b>1.418</b>	<b>100%</b>	<b>163</b>	<b>11,5%</b>
	Nueva planta	1.271	80,4%	1.161	81,9%	110	9,5%
	Rehabilitación	310	19,6%	257	18,1%	53	20,6%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>2.977</b>	<b>100%</b>	<b>3.240</b>	<b>100%</b>	<b>-263</b>	<b>-8,1%</b>
	Nueva planta	2.388	80,2%	2.477	76,5%	-89	-3,6%
	Rehabilitación	589	19,8%	763	23,5%	-174	-22,8%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>2.337</b>	<b>100%</b>	<b>1.490</b>	<b>100%</b>	<b>847</b>	<b>56,8%</b>
	Nueva planta	1.800	77,0%	1.044	70,1%	756	72,4%
	Rehabilitación	537	23,0%	446	29,9%	91	20,4%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2023





Por territorios históricos, Gipuzkoa presenta un fuerte incremento en el volumen de viviendas (847 viviendas más: 56,8%) reflejado, sobre todo, en el incremento de la nueva construcción (72,4%: 756 viviendas más). Las viviendas para rehabilitar crecen un 20,4% (91 viviendas más).

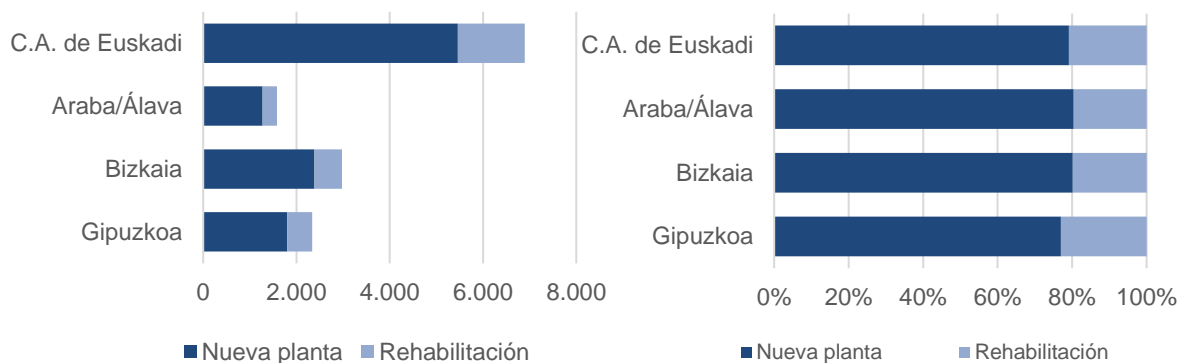
También Araba/Álava crece en ambos tipos de obra: un 9,5% en las viviendas de nueva planta (110 viviendas más) y un 20,6% en las viviendas a rehabilitar (53 viviendas), de forma que el territorio contabiliza 163 viviendas más (11,5%).

Sólo el territorio de Bizkaia presenta una evolución negativa. El saldo del territorio se concreta en 263 viviendas menos (-8,1%) al perder un 3,6% entre las viviendas nuevas (89 viviendas menos) y un 22,8% entre las de rehabilitación (174 viviendas menos).

En el análisis acumulado también se puede observar el predominio de las viviendas asociadas a licencias de obra de nueva planta. La media de la CAE (79,2%) se supera ligeramente en Araba/Álava (80,4%) y Bizkaia (80,2%) y queda dos puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (77,0%).

#### Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 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. 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.