



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

4º trimestre 2023

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 4º trimestre de 2023

Principales resultados

ÍNDICE

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

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2023	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º 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. 4º trimestre de 2023.....	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023 .	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2023	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º 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

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Incremento de las licencias de obra mayor concedidas en el último trimestre. En la comparación interanual se constata una ligera caída.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el cuarto trimestre de 2023, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 943 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 202 licencias más que las concedidas el trimestre anterior (27,3% en términos relativos) y 34 licencias menos (-3,5%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2022.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º 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		4º trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	943	100%	202	27,3%	-34	-3,5%
	Nueva planta	84	8,9%	3	3,7%	-37	-30,6%
	Rehabilitación	842	89,3%	193	29,7%	5	0,6%
	Demolición	17	1,8%	6	54,5%	-2	-10,5%
Araba/Álava	Total	185	100%	4	2,2%	-27	-12,7%
	Nueva planta	33	17,8%	0	0,0%	-7	-17,5%
	Rehabilitación	147	79,5%	4	2,8%	-18	-10,9%
	Demolición	5	2,7%	0	0,0%	-2	-28,6%
Bizkaia	Total	485	100%	99	25,6%	2	0,4%
	Nueva planta	28	5,8%	-1	-3,4%	-17	-37,8%
	Rehabilitación	453	93,4%	101	28,7%	20	4,6%
	Demolición	4	0,8%	-1	-20,0%	-1	-20,0%
Gipuzkoa	Total	273	100%	99	56,9%	-9	-3,2%
	Nueva planta	23	8,4%	4	21,1%	-13	-36,1%
	Rehabilitación	242	88,6%	88	57,1%	3	1,3%
	Demolición	8	2,9%	7	700,0%	1	14,3%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

Algo más de la mitad de esas licencias (51,4%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (485 licencias). En Gipuzkoa se conceden 273 licencias de obra mayor lo que supone el 29,0% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 185 licencias concedidas (19,6% del total), en el último trimestre de 2013.



Respecto al tercer trimestre de 2023, el número de licencias concedidas crecen, aunque con diferente intensidad, en los tres territorios. En términos relativos, destaca el incremento registrado en Gipuzkoa (56,9%) al concederse, en este cuarto trimestre, 99 licencias más que en el tercero. En Bizkaia también se incrementa en 99 licencias las concedidas en el trimestre, pero en términos relativos ese incremento es del 25,6%. Araba/Álava se postula como el territorio más estable: se conceden 4 licencias más que suponen un incremento entre trimestres del 2,2%

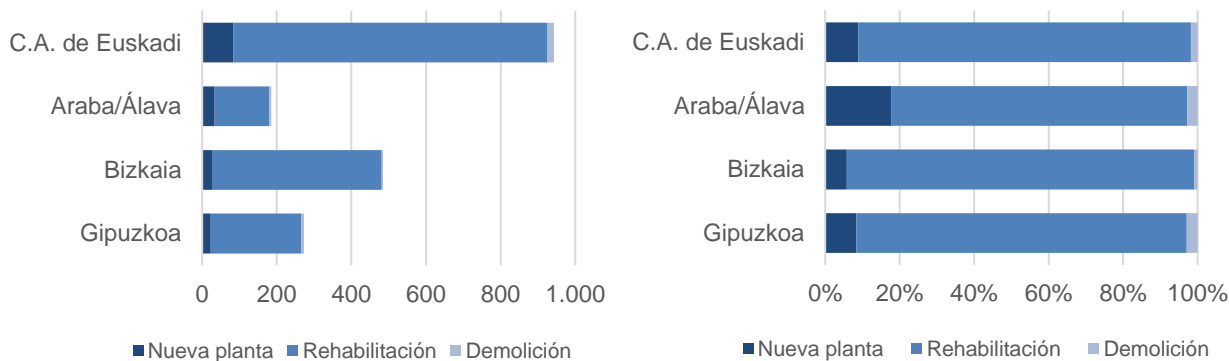
En términos interanuales, la menor concesión de licencias se justifica por la caída observada en Araba/Álava (-12,7%: 27 licencias menos) y en Gipuzkoa (9 licencias menos: -3,2%). Sólo Bizkaia presenta valores positivos, aunque apenas significativos: 2 licencias más que hace doce meses (0,4%).

La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación: supera el 89% en la CAE.

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (89,3%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 8,9%, quedando un 1,8% para las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este cuarto trimestre de 2023 ascienden a 842 licencias, lo que supone un incremento de 193 licencias respecto al trimestre anterior (29,7%) y un pequeño incremento de 5 licencias (0,6%) respecto al cuarto trimestre de 2022.



Las licencias de obra mayor destinadas a nueva edificación o a demolición también se incrementan en la comparativa trimestral, aunque caen en la interanual. Las 84 licencias de **nueva planta** de este cuarto trimestre son 3 licencias más que hace tres meses (3,7%) y 37 licencias menos (-30,6%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (17 licencias en el cuarto trimestre de 2023) crecen en 6 unidades en un trimestre (54,4%, en términos relativos) y pierden 2 (-10,5%) en un año.

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

En términos relativos, el territorio donde más licencias de **rehabilitación** se conceden es Bizkaia (93,4%) y donde menos en Araba/Álava (79,5%). El dato de Gipuzkoa (88,6%) se sitúa en valores parecidos a la media de la CAE (89,3%).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 17,8% de licencias del territorio. Duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Gipuzkoa (8,4%) y triplica el porcentaje de Bizkaia (5,8%). Las licencias para **demolición** presentan pesos similares en Gipuzkoa (2,9%) y Araba/Álava (2,7%), en ambos casos superando la media de la CAE; mientras que en Bizkaia ese porcentaje no llega a 1%.

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** crecen en Gipuzkoa, donde se conceden 4 licencias más (21,1%); caen en una unidad en Bizkaia (-3,4%) y se mantienen igual en Araba/Álava.

Algo similar ocurre con las licencias de **demolición**: Se mantienen estables en Araba/Álava; son una licencia menos en Bizkaia (-20,0%) y son 7 licencias más en Gipuzkoa (en el tercer trimestre sólo se contabilizaba una licencia de este tipo en ese territorio). Por su parte, las licencias de **rehabilitación** crecen en los tres territorios históricos: 57,1% en Gipuzkoa (88 licencias más), 2872% en Bizkaia (101 licencias más) y 2,8% en Araba/Álava (4 licencias más).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** caen Araba/Álava (se conceden 18 licencias menos: -10,9%) y crecen en Bizkaia (20 licencias más: 4,6%) y Gipuzkoa (3 licencias más, el 1,3% en términos relativos).

Las licencias de **obra nueva** caen en los tres territorios: se conceden 17 licencias menos en Bizkaia (-37,8%), 13 licencias menos en Gipuzkoa (-36,1%) y 7 licencias menos en Araba/Álava (-17,5%). 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 concede 1 licencia más en un año y supone un incremento del 14,3%. En Bizkaia se concede 1 licencia menos (-20,0%) y en Araba/Álava 2 licencias menos que suponen una pérdida relativa del 28,6%.



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

En la CAE, el conjunto de licencias en el acumulado interanual crece algo más de un punto porcentual propiciado por el crecimiento observado en Gipuzkoa.

En el cuarto trimestre de 2023, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor crece en 44 unidades en la CAE (1,1% 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 4º trimestre de 2023

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2023 al 4º trimestre de 2023		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2022 al 4º trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.883	100%	3.839	100%	44	1,1%
	Nueva planta	386	9,9%	516	13,4%	-130	-25,2%
	Rehabilitación	3.433	88,4%	3.249	84,6%	184	5,7%
	Demolición	64	1,6%	74	1,9%	-10	-13,5%
Araba/Álava	Total	816	100%	863	100%	-47	-5,4%
	Nueva planta	135	16,5%	181	21,0%	-46	-25,4%
	Rehabilitación	660	80,9%	657	76,1%	3	0,5%
	Demolición	21	2,6%	25	2,9%	-4	-16,0%
Bizkaia	Total	1.991	100%	1.997	100%	-6	-0,3%
	Nueva planta	149	7,5%	224	11,2%	-75	-33,5%
	Rehabilitación	1.820	91,4%	1.749	87,6%	71	4,1%
	Demolición	22	1,1%	24	1,2%	-2	-8,3%
Gipuzkoa	Total	1.076	100%	979	100%	97	9,9%
	Nueva planta	102	9,5%	111	11,3%	-9	-8,1%
	Rehabilitación	953	88,6%	843	86,1%	110	13,0%
	Demolición	21	2,0%	25	2,6%	-4	-16,0%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023



Este crecimiento no es homogéneo en los tres territorios históricos. De hecho, sólo se constata en el territorio de Gipuzkoa (97 licencias más que en términos relativos con casi diez puntos porcentuales). Tanto Araba/Álava (con 47 licencias menos: -5,4%) como Bizkaia (6 licencias menos: -0,3%) presentan sendas caídas en el intervalo analizado.

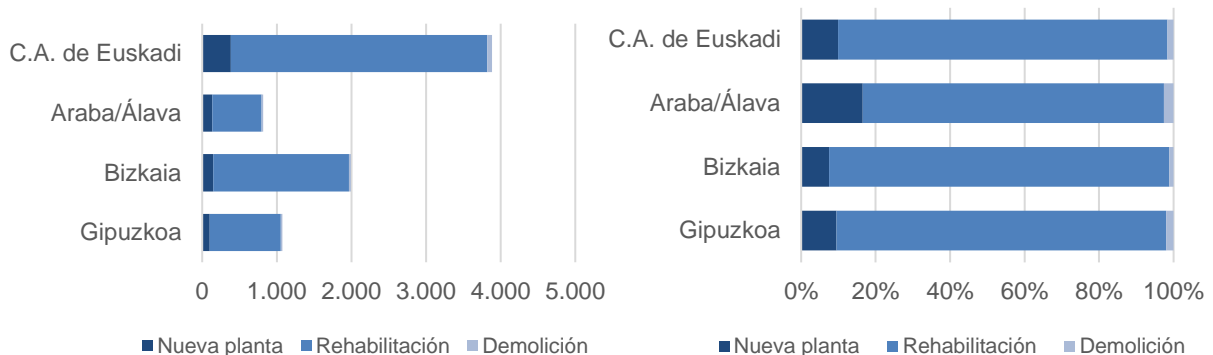
Por tipo de licencia, son las ligadas a obras de **rehabilitación** (184 licencias más en el conjunto de la CAE, lo que supone un incremento relativo del 5,7%) las que motivan esta evolución positiva de las licencias emitidas y su comparación en términos acumulados anuales. En los tres territorios aumentan, en mayor o menos medida, las licencias de este tipo: 3 licencias en Araba/Álava (0,5%), 71 licencias en Bizkaia (4,1%) y 110 licencias en Gipuzkoa (13,0%).

Las licencias de **nueva planta** y las de **demolición** se reducen en los tres territorios generando un cómputo de 130 licencias menos de nueva planta (-25,2%) y 10 licencias menos de demolición (-13,5%), en la CAE. Araba/Álava pierde la cuarta parte de las licencias de nueva planta (46 licencia menos) en el íterin y Bizkaia la tercera parte (75 licencias menos).

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 88,4% en la CAE, el 91,4% en Bizkaia, el 88,6% en Gipuzkoa y el 80,9% en Araba/Álava.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023



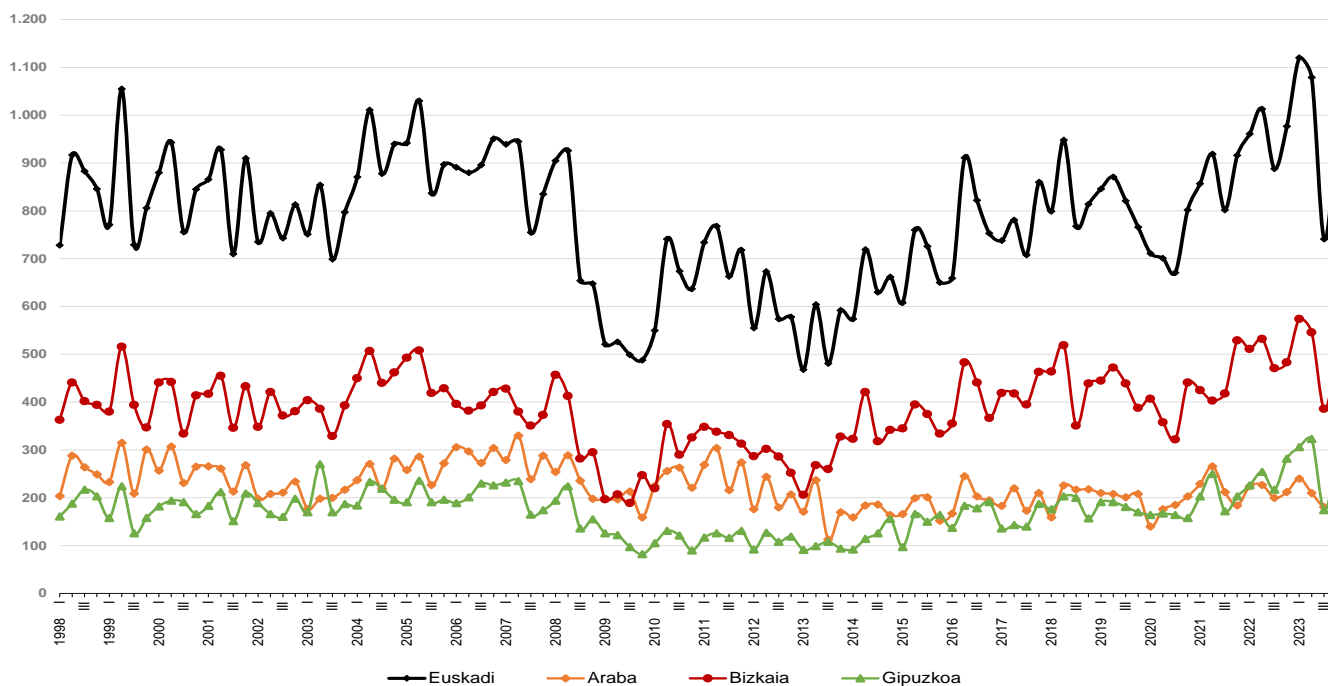
En el último trimestre se recupera la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi y en sus tres territorios históricos.

En términos evolutivos, se aprecia un importante *rebote* del número de licencias de obra mayor en la CAE, quebrando la tendencia a la baja que se venía observando en los dos últimos trimestres.

De las 1.120 licencias registradas de enero a marzo de 2023, se pasó a 1.079 licencias en el segundo trimestre del año y siguió cayendo hasta las 741 licencias del tercer trimestre. Como ya se ha señalado, en el último trimestre crece la emisión más de un 27% (202 licencias más) que llevan a un total de 943 licencias concedidas en el cuarto trimestre del año.

Este incremento del último trimestre se constata en los tres territorios históricos. El más llamativo se produce en Gipuzkoa (56,9%). Bizkaia crece algo más de un cuarto (25,6%), mientras que Araba/Álava es el territorio con un incremento más moderado (2,2%).

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. 4º trimestre de 2023



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

Importante crecimiento en los dos usos (residencial y no residencial) de las licencias de construcción y renovación, en el último trimestre.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el cuarto trimestre de 2023 se han concedido 926 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (84 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (842 licencias). De ellas, 648 licencias (70,0%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 278 licencias (30,0%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2023

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	4º trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	926	100%	196	26,8%	-32	-3,3%
Residencial	648	70,0%	157	32,0%	-37	-5,4%
No residencial	278	30,0%	39	16,3%	5	1,8%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	16	5,8%	9	128,6%	3	23,1%
• Industria y energía	61	21,9%	12	24,5%	-12	-16,4%
• Servicios	201	72,3%	18	9,8%	14	7,5%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

Respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del cuarto trimestre de 2023, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 201 licencias que suponen el 72,3% del total de licencias para uso no residencial.

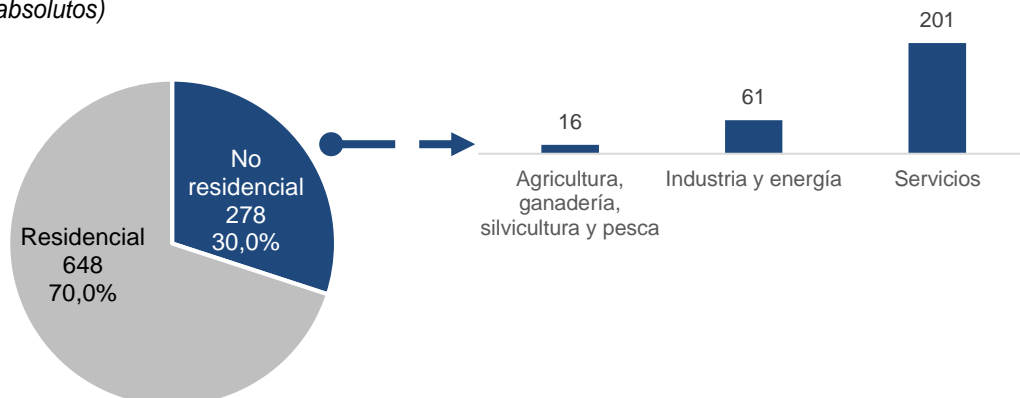
Las 61 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 21,9% del total; mientras que el 5,8% restante (16 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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

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

Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

El total de las 926 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen un crecimiento del 26,8% respecto al anterior trimestre (196 licencias más) y son 32 licencias menos (-3,3%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, también se observa un crecimiento en los dos usos: las que se dirigen a un uso residencial se incrementan en 157 unidades (32,0%) y las destinadas a uso no residencial en 39 licencias (16,3%).

De la misma forma, el incremento en las licencias para uso no residencial se observa en los tres sectores de actividad: en términos absolutos, el sector servicios registra 18 licencias más (9,8%), el sector de industria y energía, 12 licencias más (24,5%) y el sector primario, 9 licencias más (128,6%).

No ocurre lo mismo en la **comparación interanual**. El uso residencial pierde 37 licencias en el último año (-5,4%); mientras que el uso no residencial refleja un incremento de apenas dos puntos porcentuales (1,8%: 5 licencias más). Esta caída de licencias en el sector no residencial se produce por la caída de licencias destinadas al sector de industria y energía (-16,4%: 12 licencias menos), ya que tanto el sector primario (23,1%: 3 licencias más) y, sobre todo, el de servicios (7,5%: 14 licencias más) presentan crecimientos en la comparativa interanual.



En términos del acumulado interanual, la evolución ofrece cierta estabilidad en las licencias emitidas y concedidas: no llega al punto y medio porcentual el crecimiento observado entre ambas referencias temporales.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre los trimestres de 2023 y los del año anterior, los datos reflejan un incremento de 54 licencias lo que, en términos relativos, supone un 1,4% de crecimiento.

Este crecimiento se debe al registrado entre las licencias destinadas a uso no residencial: 149 licencias más (15,0%) que compensan las 95 licencias menos (-3,4%) que se destinan a uso residencial.

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 (136 licencias más: 19,4%) junto con la aportación de las licencias destinadas al sector de industria y energía: 24 licencias más (10,7%). El sector primario, por su parte, ofrece una pérdida de 11 licencias (-15,7%) en esta comparativa de acumulados anuales, que queda suficientemente compensada.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023

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

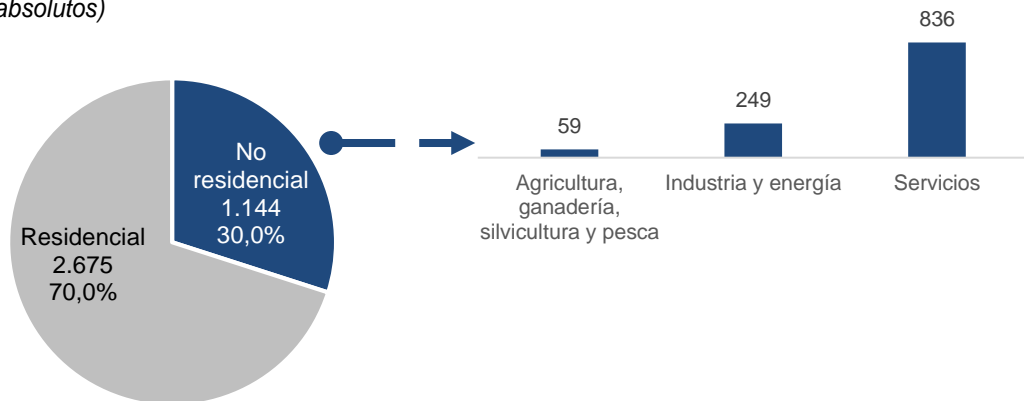
LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2023 al 4 ^o trimestre de 2023		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2022 al 4 ^o trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.819	100%	3.765	100%	54	1,4%
Residencial	2.675	70,0%	2.770	73,6%	-95	-3,4%
No residencial	1.144	30,0%	995	26,4%	149	15,0%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	59	5,2%	70	7,0%	-11	-15,7%
• Industria y energía	249	21,8%	225	22,6%	24	10,7%
• Servicios	836	73,1%	700	70,4%	136	19,4%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (70,0%) frente a las de uso no residencial (30,0%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 836 licencias, el 73,1% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Recuperación en el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor para uso residencial: tanto en relación con el trimestre anterior como en la referencia interanual.

Las 648 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el cuarto trimestre de 2023 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.741 viviendas. De ellas, casi el 86% (1.491 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 14% (250 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación⁴.

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º 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		4º trimestre de 2023		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.741	100%	491	39,3%	180	11,5%
	Nueva planta	1.491	85,6%	481	47,6%	305	25,7%
	Rehabilitación	250	14,4%	10	4,2%	-125	-33,3%
Araba/Álava	Total	268	100%	-268	-50,0%	17	6,8%
	Nueva planta	225	84,0%	-244	-52,0%	34	17,8%
	Rehabilitación	43	16,0%	-24	-35,8%	-17	-28,3%
Bizkaia	Total	1.040	100%	689	196,3%	318	44,0%
	Nueva planta	940	90,4%	682	264,3%	390	70,9%
	Rehabilitación	100	9,6%	7	7,5%	-72	-41,9%
Gipuzkoa	Total	433	100%	70	19,3%	-155	-26,4%
	Nueva planta	326	75,3%	43	15,2%	-119	-26,7%
	Rehabilitación	107	24,7%	27	33,8%	-36	-25,2%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

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

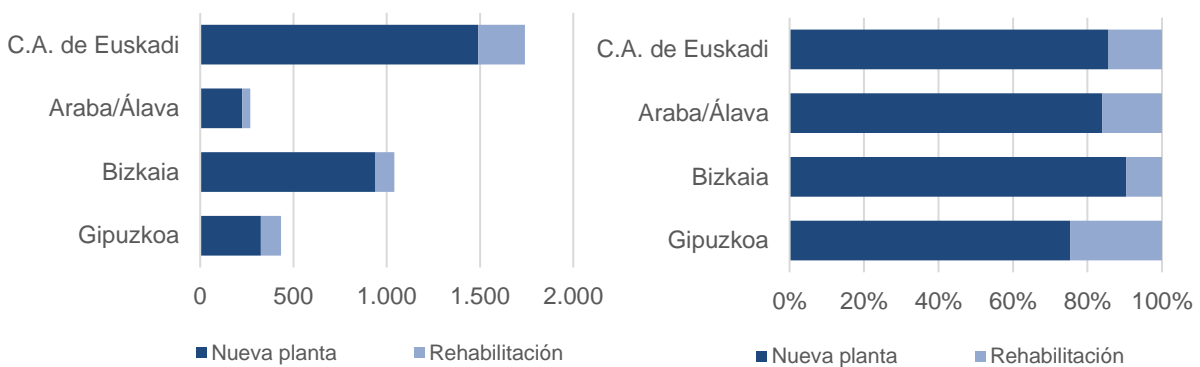
⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes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

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

Por territorios históricos, el peso relativo de las viviendas de nueva planta en Bizkaia (90,4%: 940 viviendas) supera en casi cinco puntos porcentuales la media de la CAE (85,6%). El peso relativo de Araba/Álava (84,0%: 225 viviendas) se sitúa por debajo de esa media, aunque a menos de dos puntos porcentuales; mientras que Gipuzkoa (75,3%: 326 viviendas) es el territorio más alejado con diez puntos porcentuales por debajo de la media.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

Estas 1.741 viviendas del cuarto trimestre de 2023 reflejan un incremento de 491 viviendas (39,3%) en comparación de las viviendas afectadas en el tercer trimestre y un aumento de 180 viviendas (11,5%) respecto al dato del cuarto trimestre de 2022.

En la **comparación trimestral**, se producen sendos incrementos del número de viviendas en los dos tipos de obra. Las viviendas de nueva planta son 481 más (47,6%) y las viviendas a rehabilitar son 10 más (4,2%).

Este crecimiento se debe al experimentado en el territorio histórico de Bizkaia al contabilizarse 689 viviendas más (196,3%) respecto a hace tres meses: 682 viviendas más de nueva construcción (264,3%) y 7 viviendas más (7,5%) entre las viviendas a rehabilitar.

En Gipuzkoa también se observa un ligero crecimiento. En total, en el número de viviendas crece un 19,3% (70 viviendas) en el último trimestre; crecimiento que se observa en los tipos: las viviendas de nueva planta crecen un 15,2% (43 viviendas más) y las viviendas a rehabilitar un 33,8% (27 viviendas más).



En el territorio de Araba/Álava, se detecta un cambio radical en esta dinámica. La contabilización de 24 viviendas menos a rehabilitar (-35,8%) y 244 viviendas menos de nueva planta (-52,0%), respecto al trimestre previo, deja un saldo negativo en el territorio con una pérdida de la mitad de las viviendas que se contabilizaban hace tres meses: 268 viviendas menos (-50,0%).

En el análisis desde la **perspectiva interanual**, ya se ha adelantado que se produce un crecimiento de un 11,5% en el total de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor, en la CAE. Este incremento se produce debido a las 305 viviendas más entre las destinadas a nueva planta (25,7% de incremento relativo) ya que las viviendas que se van a rehabilitar caen un 33,3% (125 viviendas menos), respecto al dato del cuarto trimestre del año pasado.

Por territorios históricos, únicamente el territorio de Gipuzkoa refleja caídas en ambos tipos de obra: 119 viviendas menos en las de nueva planta (-26,7%) y 36 viviendas menos en las de rehabilitación (-25,2%); llegando a contabilizar 155 viviendas menos que hace un año (26,4%).

Los territorios de Araba/Álava y Bizkaia presentan comportamientos similares: una pérdida de viviendas a rehabilitar que se compensa con el incremento entre las de nueva planta.

En Bizkaia se computan 318 viviendas más en el último año (44,0%) por el incremento de 390 viviendas de nueva planta (70,9%) que superan con creces las 72 viviendas menos que tienen previsto rehabilitarse (-41,9%).

La situación en Araba/Álava refleja un total de 17 viviendas más (6,8%) por las 34 viviendas nuevas a construir (17,8%) que duplican a las viviendas a rehabilitar que se han perdido en el último año (17 viviendas menos: -28,3%).

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 debido a la evolución positiva de las viviendas de nueva planta.

La actividad anual con fines residenciales acumulada a lo largo de 2023 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 7.075 viviendas: el 81,5% (5.764 viviendas) son de construcción de nueva planta y el 18,5% (1.311 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 1.028 viviendas más (17,0%) que el acumulado de los doce meses precedentes. El incremento del 27,0% (1.226 viviendas de más) entre las de nueva construcción compensa la pérdida de 198 viviendas (-13,1%) que tienen como objeto su rehabilitación.

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2023 al 4 ^o trimestre de 2023		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2022 al 4 ^o trimestre de 2022		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	7.075	100%	6.047	100%	1.028	17,0%
	Nueva planta	5.764	81,5%	4.538	75,0%	1.226	27,0%
	Rehabilitación	1.311	18,5%	1.509	25,0%	-198	-13,1%
Araba/Álava	Total	1.598	100%	1.305	100%	293	22,5%
	Nueva planta	1.305	81,7%	1.044	80,0%	261	25,0%
	Rehabilitación	293	18,3%	261	20,0%	32	12,3%
Bizkaia	Total	3.295	100%	3.132	100%	163	5,2%
	Nueva planta	2.778	84,3%	2.374	75,8%	404	17,0%
	Rehabilitación	517	15,7%	758	24,2%	-241	-31,8%
Gipuzkoa	Total	2.182	100%	1.610	100%	572	35,5%
	Nueva planta	1.681	77,0%	1.120	69,6%	561	50,1%
	Rehabilitación	501	23,0%	490	30,4%	11	2,2%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2023

Por territorios históricos, Gipuzkoa presenta un fuerte incremento en el volumen de viviendas (572 viviendas más: 35,5%) reflejado, sobre todo, en el incremento de la nueva construcción (50,1%: 561 viviendas más) ya que las viviendas para rehabilitar crecen un 2,2% (11 viviendas más).

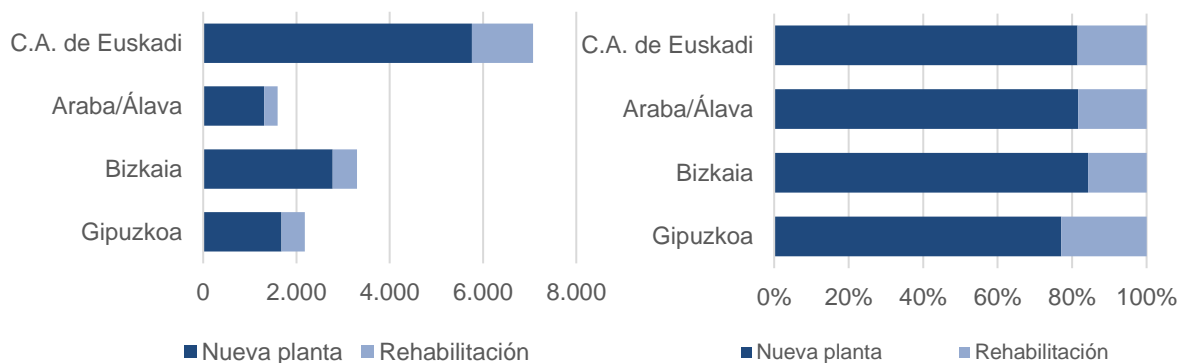
También Araba/Álava crece con cierta fuerza y en ambos tipos de obra: una cuarta parte en las viviendas de nueva planta (261 viviendas más: 25,0%) y un 12,3% en las viviendas a rehabilitar (32 viviendas), de forma que el territorio contabiliza 293 viviendas más (22,5% de incremento relativo).

El territorio histórico de Bizkaia presenta una evolución también positiva en el cómputo global, pero con una caída en el número de viviendas a rehabilitar. En efecto, el saldo del territorio se concreta en 163 viviendas más (5,2%) al compensar el incremento de las viviendas previstas de nueva planta (404 viviendas más: 17,0%) la pérdida de 241 viviendas (-31,8%) que se prevén rehabilitar.

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 (81,5%) se supera ligeramente en Araba/Álava (81,7%) y, algo más nítidamente, en Bizkaia (84,3%) y queda tres puntos porcentuales y medio por debajo en Gipuzkoa (77,0%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2023

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º 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.