



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2024

Principales resultados

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Vivienda y Agenda Urbana*



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI): Anual de 2024

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. 1998-2024	3
Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra. 1998-2024	6
Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra 2000-2024	8
Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2024	12
Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2024	14

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2024	4
Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2024	7
Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 2000-2024	9
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra. 2000-2024	10
Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2024	13
Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2024	15

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61

WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](#)

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

En 2024, se estabilizan las licencias de obra mayor concedidas al, prácticamente, compensar el crecimiento de las de rehabilitación la caída de las de nueva planta.

Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2024
(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%
2022	3.839	9,9%	516	-0,6%	3.249	12,6%	74	-17,8%
2023	3.883	1,1%	386	-25,2%	3.433	5,7%	64	-13,5%
2024	3.866	-0,4%	346	-10,4%	3.456	0,7%	64	0,0%
Dif. (2006-2013)	-1.473	-40,7%	-1.303	-78,8%	-116	-6,2%	-54	-52,9%
Dif. (1999-2024)	505	15,0%	-1.452	-80,8%	1.957	130,6%	0	0,0%
Dif. (2005-2024)	160	4,3%	-1.224	-78,0%	1.431	70,7%	-47	-42,3%
Dif. (2006-2024)	248	6,9%	-1.308	-79,1%	1.594	85,6%	-38	-37,3%

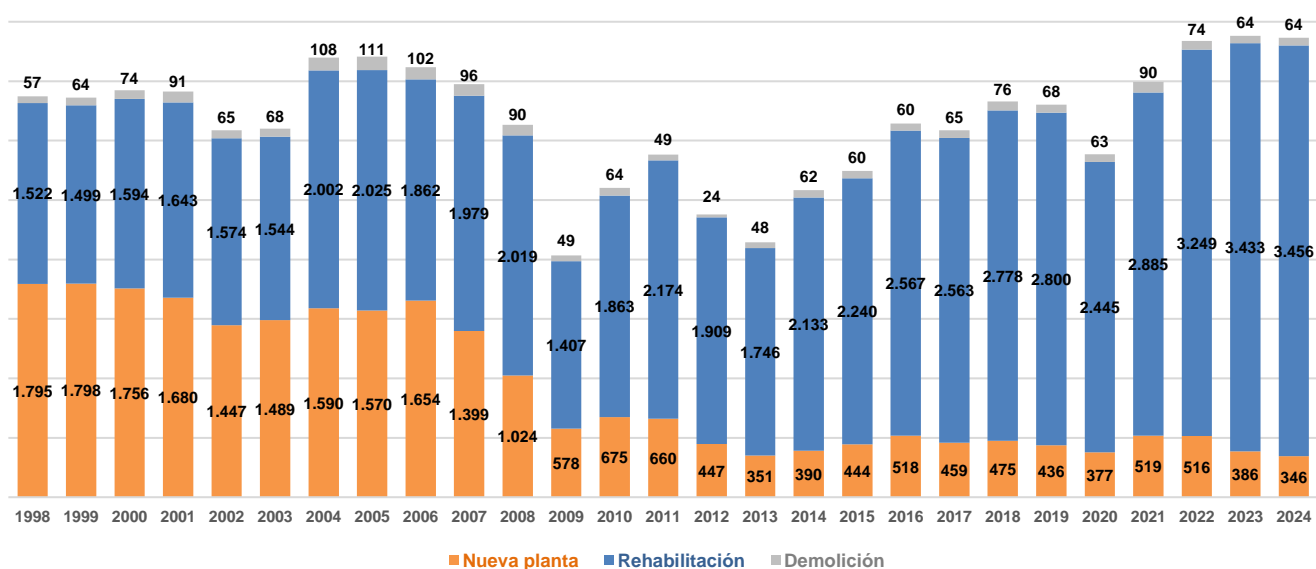
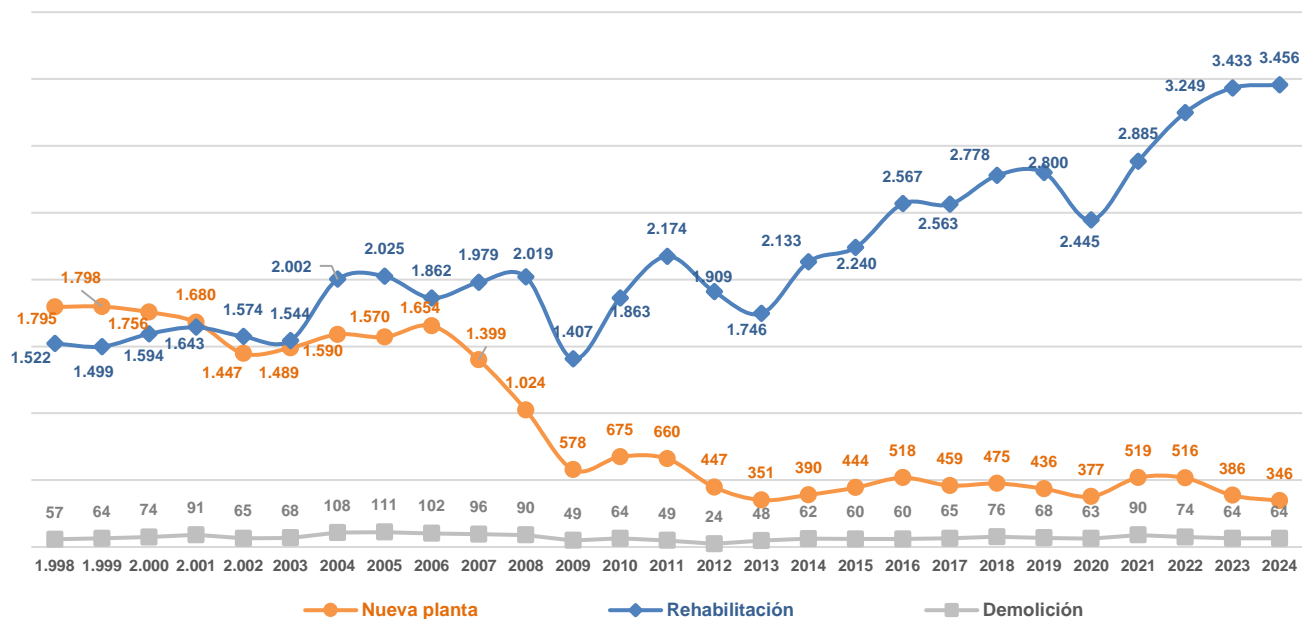
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024



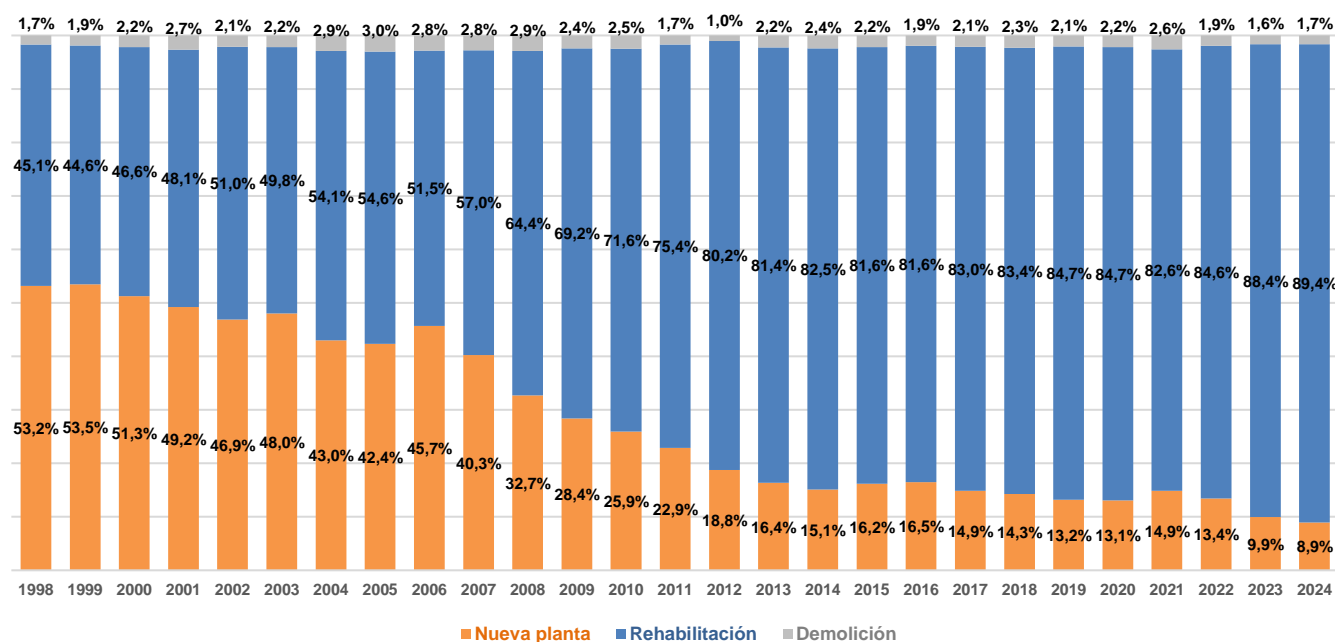
Las 3.866 licencias de obra mayor concedidas en 2024 suponen una caída que no alcanza al medio punto porcentual (-0,4%: 17 licencias menos) respecto a las concedidas en el año precedente (3.883 licencias), con lo que se alcanza el segundo mayor registro de licencias concedidas desde 1998.

Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2024

Cifras absolutas



Distribución porcentual



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

Esta situación se produce por los tenues movimientos observados en las licencias concedidas a lo largo del año: las licencias para **rehabilitación** crecen por debajo de un punto porcentual (0,7%: 23 licencias más), las licencias de **nueva planta** concedidas pierden 40 unidades (-10,4%) y las de **demolición** coinciden en número con las de 2023

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 2024.

Por su parte, la evolución de las licencias de **nueva planta** presenta un perfil muy diferente: desde 1998 a 2006 se superaban las 1.400 licencias anuales. Sin embargo, entre 2006 y 2009 se produce una importante caída de más de 1.000 licencias; y a partir de 2012 se estabiliza en torno a las 300-500 licencias anuales. En 2023, con 386 licencias de nueva planta, se contabilizaba el tercer menor volumen de los últimos doce años y ya en 2024, las 346 licencias concedidas, suponen el valor más bajo de toda la serie.

Con respecto a las **demoliciones**, con un menor peso en la concesión de licencias (nunca ha superado el 3% del total de licencias), las licencias concedidas en 2024 coinciden en número con las de 2023 (64 licencias en ambos años) con lo que, un año más, se colocan en 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 2024, estas últimas representan un 89,4% del total (un punto más que en 2023). 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 2024 (8,9%), en el nivel más bajo de toda la serie, un punto porcentual menos del mínimo anterior que se daba en 2023.

Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2024

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
1998	590		411		705		865		500		246	
1999	616	4,4%	432	5,1%	705	0,0%	904	4,5%	477	-4,6%	163	-33,7%
2000	648	5,2%	404	-6,5%	608	-13,8%	997	10,3%	500	4,8%	193	18,4%
2001	548	-15,4%	439	8,7%	663	9,0%	950	-4,7%	469	-6,2%	254	31,6%
2002	513	-6,4%	327	-25,5%	549	-17,2%	950	0,0%	385	-17,9%	297	16,9%
2003	513	0,0%	267	-18,3%	545	-0,7%	944	-0,6%	431	11,9%	333	12,1%
2004	573	11,7%	421	57,7%	623	14,3%	1.186	25,6%	394	-8,6%	395	18,6%
2005	525	-8,4%	493	17,1%	644	3,4%	1.155	-2,6%	401	1,8%	377	-4,6%
2006	604	15,0%	550	11,6%	642	-0,3%	923	-20,1%	408	1,7%	389	3,2%
2007	526	-12,9%	588	6,9%	535	-16,7%	977	5,9%	338	-17,2%	414	6,4%
2008	368	-30,0%	588	0,0%	386	-27,9%	1.028	5,2%	270	-20,1%	403	-2,7%
2009	223	-39,4%	525	-10,7%	180	-53,4%	650	-36,8%	175	-35,2%	232	-42,4%
2010	226	1,3%	715	36,2%	283	57,2%	883	35,8%	166	-5,1%	265	14,2%
2011	214	-5,3%	829	15,9%	256	-9,5%	1.063	20,4%	190	14,5%	282	6,4%
2012	134	-37,4%	664	-19,9%	183	-28,5%	942	-11,4%	130	-31,6%	303	7,4%
2013	110	-17,9%	565	-14,9%	150	-18,0%	891	-5,4%	91	-30,0%	290	-4,3%
2014	113	2,7%	558	-1,2%	179	19,3%	1.203	35,0%	98	7,7%	372	28,3%
2015	129	14,2%	572	2,5%	178	-0,6%	1.244	3,4%	137	39,8%	424	14,0%
2016	137	6,2%	659	15,2%	243	36,5%	1.380	10,9%	138	0,7%	528	24,5%
2017	128	-6,6%	644	-2,3%	202	-16,9%	1.462	5,9%	129	-6,5%	457	-13,4%
2018	136	6,3%	664	3,1%	216	6,9%	1.530	4,7%	123	-4,7%	584	27,8%
2019	133	-2,2%	673	1,4%	178	-17,6%	1.541	0,7%	125	1,6%	586	0,3%
2020	113	-15,0%	568	-15,6%	161	-9,6%	1.348	-12,5%	103	-17,6%	529	-9,7%
2021	191	69,0%	668	17,6%	203	26,1%	1.547	14,8%	125	21,4%	670	26,7%
2022	181	-5,2%	657	-1,6%	224	10,3%	1.749	13,1%	111	-11,2%	843	25,8%
2023	135	-25,4%	660	0,5%	149	-33,5%	1.820	4,1%	102	-8,1%	953	13,0%
2024	120	-11,1%	640	-3,0%	139	-6,7%	1.903	4,6%	87	-14,7%	913	-4,2%
Dif. (2005-2024)	-405	-77,1%	147	29,8%	-505	-78,4%	748	64,8%	-314	-78,3%	536	142,2%
Dif. (2006-2024)	-484	-80,1%	90	16,4%	-503	-78,3%	980	106,2%	-321	-78,7%	524	134,7%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

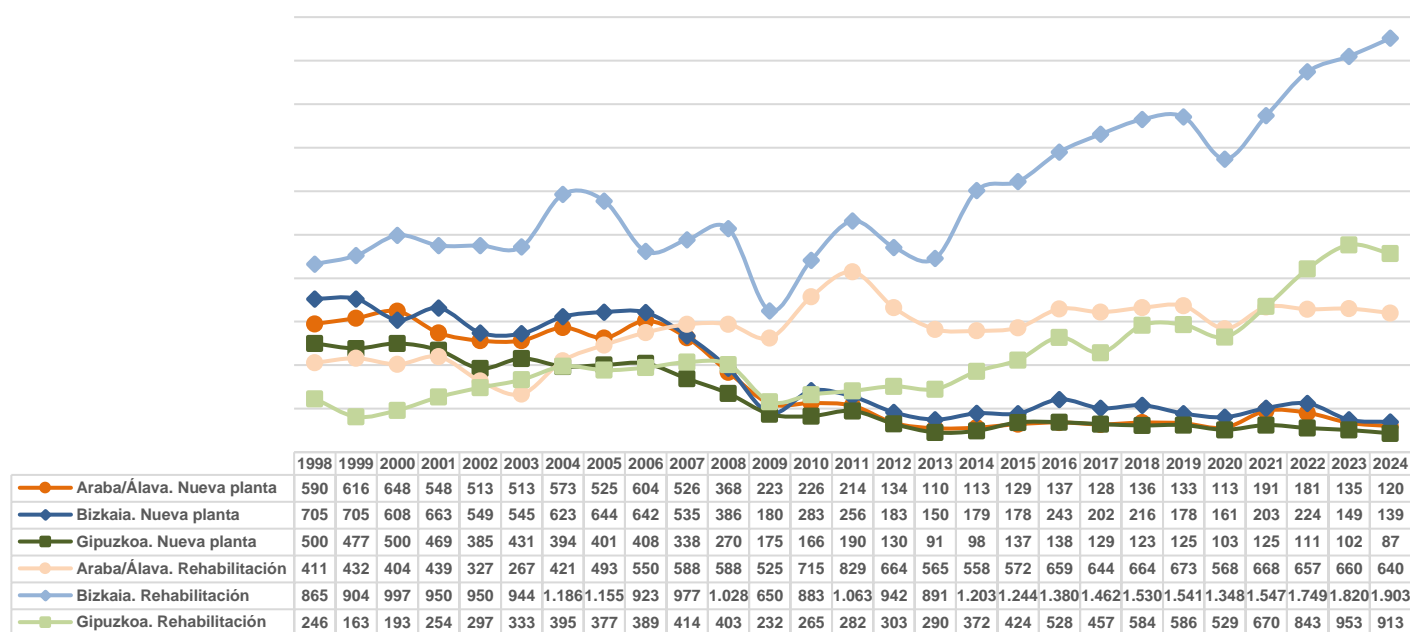
La dinámica territorial del último año ofrece elementos específicos significativos. Con diferentes grados de intensidad, caen las licencias de nueva planta en los tres territorios y, salvo en Bizkaia, también caen las licencias de rehabilitación.

En **Araba/Álava**, las licencias de nueva planta caen más del 10% respecto a las concedidas hace un año (-11,1%) y las licencias de obras destinadas a la rehabilitación pierden tres puntos en el último año (-3,0%). En **Bizkaia**, la nueva planta pierde casi siete puntos respecto a las licencias de hace doce meses (-6,7%), mientras que las licencias de rehabilitación crecen un 4,6%. Por último, en **Gipuzkoa** las de nueva planta caen un 14,7% y las de rehabilitación caen un 4,2%.

En cualquier caso, la evolución positiva de los años precedentes en las licencias de rehabilitación en **Gipuzkoa** hace que en 2024 (con 913 licencias acumuladas) se hayan concedido el segundo mayor número de este tipo de licencias de la serie (tras las 953 licencias de 2023).

También se alcanzan máximos en las licencias para rehabilitación emitidas en **Bizkaia** (1.903 licencias), superando el máximo de 2023 (1.820 licencias).

Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024



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

Entre licencias de obra mayor (excluidas las de demolición), el crecimiento observado de las destinadas a uso no residencial (8,8%) prácticamente compensa la caída de las de uso residencial² (-4,4%).

Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra 2000-2024

(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
2000	2.250	2,5%	1.100	-0,1%	129	-15,7%	258	0,0%	713	3,3%
2001	2.239	-0,5%	1.084	-1,5%	164	27,1%	278	7,8%	642	-10,0%
2002	2.118	-5,4%	903	-16,7%	116	-29,3%	271	-2,5%	516	-19,6%
2003	2.343	10,6%	690	-23,6%	118	1,7%	180	-33,6%	392	-24,0%
2004	2.801	19,5%	791	14,6%	113	-4,2%	207	15,0%	471	20,2%
2005	2.773	-1,0%	822	3,9%	105	-7,1%	244	17,9%	473	0,4%
2006	2.693	-2,9%	823	0,1%	103	-1,9%	213	-12,7%	507	7,2%
2007	2.592	-3,8%	786	-4,5%	118	14,6%	208	-2,3%	460	-9,3%
2008	2.268	-12,5%	775	-1,4%	125	5,9%	209	0,5%	441	-4,1%
2009	1.472	-35,1%	513	-33,8%	80	-36,0%	131	-37,3%	302	-31,5%
2010	1.774	20,5%	764	48,9%	110	37,5%	143	9,2%	511	69,2%
2011	2.081	17,3%	753	-1,4%	106	-3,6%	130	-9,1%	517	1,2%
2012	1.704	-18,1%	652	-13,4%	103	-2,8%	155	19,2%	394	-23,8%
2013	1.556	-8,7%	541	-17,0%	107	3,9%	123	-20,6%	311	-21,1%
2014	1.793	15,2%	730	34,9%	125	16,8%	134	8,9%	471	51,4%
2015	1.908	6,4%	776	6,3%	117	-6,4%	183	36,6%	476	1,1%
2016	2.263	18,6%	822	5,9%	93	-20,5%	190	3,8%	539	13,2%
2017	2.280	0,8%	742	-9,7%	69	-25,8%	221	16,3%	452	-16,1%
2018	2.491	9,3%	762	2,7%	86	24,6%	210	-5,0%	466	3,1%
2019	2.531	1,6%	705	-7,5%	73	-15,1%	200	-4,8%	432	-7,3%
2020	2.238	-11,6%	584	-17,2%	53	-27,4%	128	-36,0%	403	-6,7%
2021	2.578	15,2%	826	41,4%	69	30,2%	172	34,4%	585	45,2%
2022	2.772	7,5%	995	20,5%	70	1,4%	225	30,8%	700	19,7%
2023	2.675	-3,5%	1.144	15,0%	59	-15,7%	249	10,7%	836	19,4%
2024	2.557	-4,4%	1.245	8,8%	105	78,0%	229	-8,0%	911	9,0%
Dif. (2005-2024)	-216	-7,8%	423	51,5%	0	0,0%	-15	-6,1%	438	92,6%
Dif. (2007-2024)	-35	-1,4%	459	58,4%	-13	-11,0%	21	10,1%	451	98,0%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

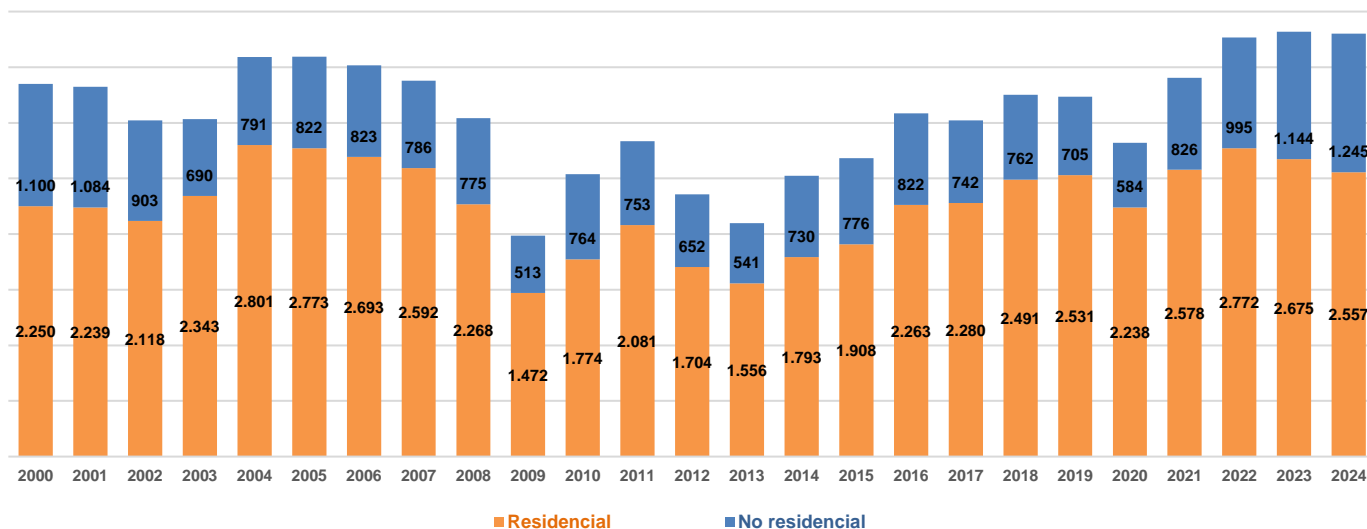
¹ En el análisis que se realiza en este segundo capítulo se excluyen las licencias de demolición al no tener éstas uso alguno tras su ejecución ya que, en caso de posterior edificación, se requeriría la tramitación de una nueva solicitud de licencia.

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

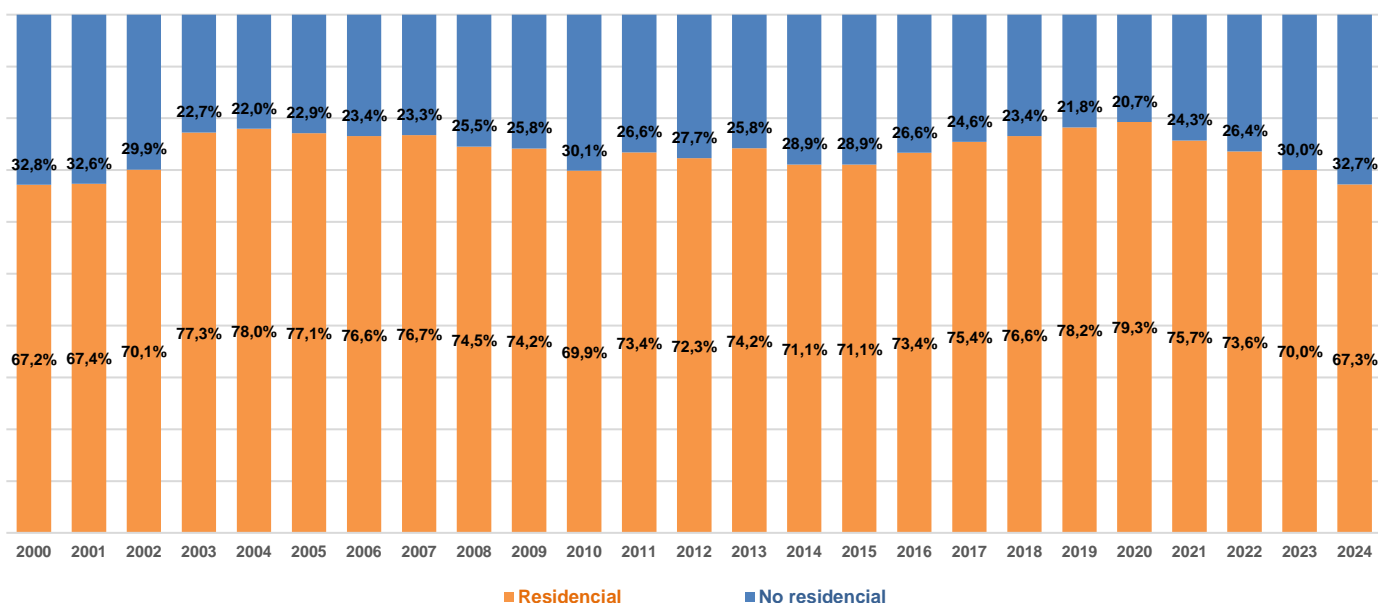
Entre 2023 y 2024, el número de licencias de obra mayor para **finés residenciales** pasa de 2.675 licencias a 2.557 licencias, cayendo un 4,4% aunque manteniendo uno de los niveles más alto de la serie. Por su parte, el incremento relativo entre las licencias para **finés no residenciales**, que es del 8,8% entre 2023 (1.144 licencias) y 2024 (1.245 licencias) no consigue obtener un saldo positivo, entre ambos años, de ambos tipos de licencias en su conjunto: 3.819 licencias en 2023 y 3.802 licencias en 2024 (-0,4%).

Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 2000-2024

Cifras absolutas



Distribución porcentual



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

Los datos históricos muestran que las licencias de **uso residencial** incrementan paulatinamente su peso con respecto a las no residenciales desde 2014 (71,1%) hasta 2020 (79,3%), año en el que se alcanza el máximo de la serie. En 2021, este peso (75,7%) cae casi cuatro puntos respecto al del año precedente. Igualmente, en 2022 (73,6%) la caída es de otros dos puntos interanuales y en 2023 la caída ronda los cuatro puntos porcentuales (70,0%). establece el peso en un 70%. En 2024 sigue la tendencia a la baja y el peso de las licencias para uso residencial (67,3%) pierde casi tres puntos en el último año, alcanzando valores que no se daban desde el principio del siglo.

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*.

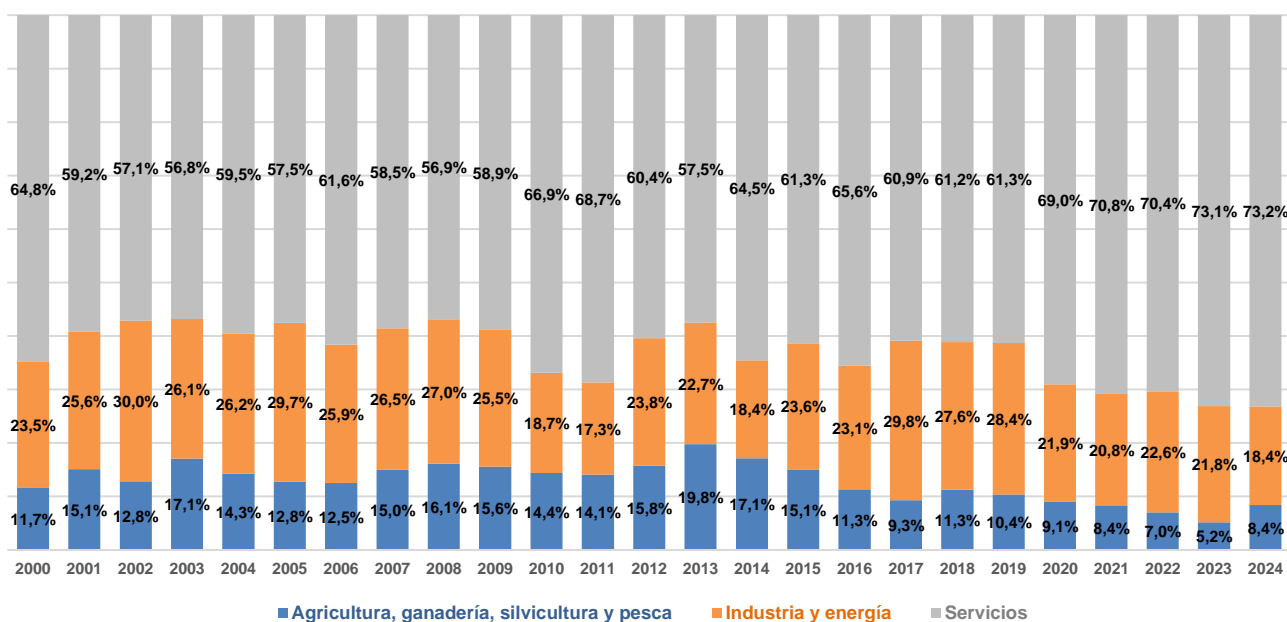
El porcentaje de licencias para uso del *sector servicios* es en 2024 (73,2% del total de licencias de uso no residencial) el más alto de toda la serie (supera en una décima el anterior máximo de 2023). Este dato puede resultar significativo si se tiene en cuenta que desde 1998 (54,0%) hasta 2019 (61,3%) nunca se había llegado a estos valores. Sólo se empieza a aproximar en 2020 (69,0%).

Por su parte, en la comparación de los porcentajes respecto a 2023, se aprecia una ligera caída de más de tres puntos porcentuales entre las licencias destinadas al *sector de industria y energía*: pasa del 21,8% en 2023 al 18,4% en 2024 (el valor más bajo de la serie).

El *sector de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca* crece más de tres puntos entre 2023 (5,2%) y 2024 (8,4%) recuperando valores de hace tres años.

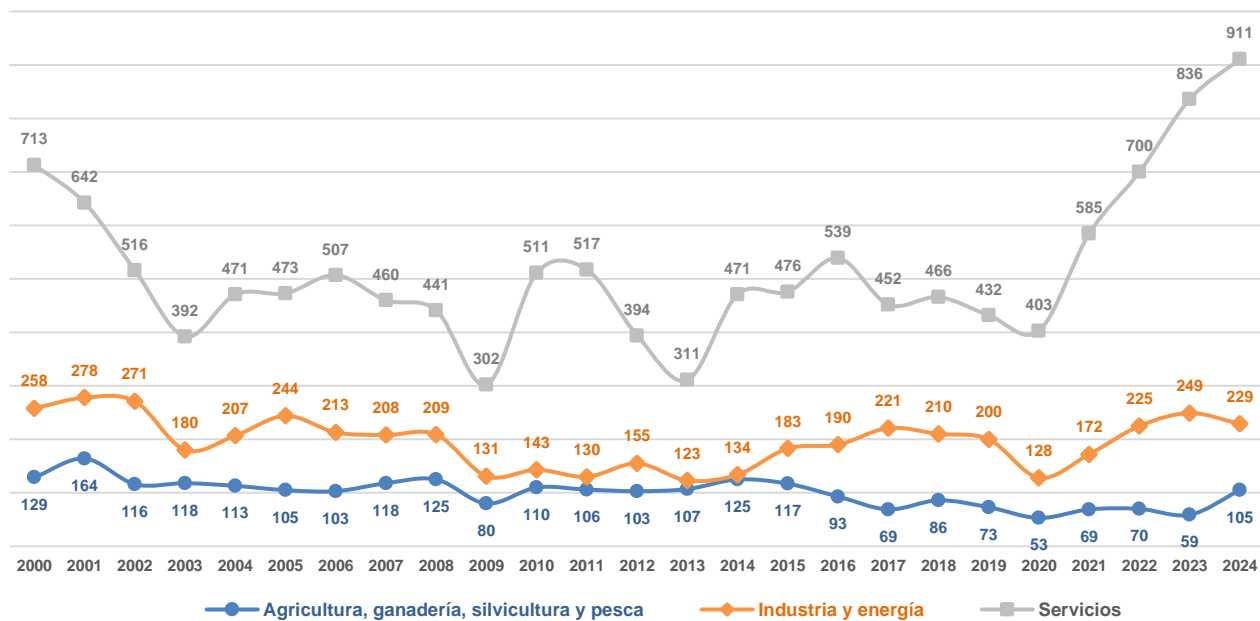
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra. 2000-2024

Distribución porcentual





Cifras absolutas



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Importante caída, en 2024, del número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor concedidas: caen una de cada diez de las destinadas a rehabilitar³ y casi un tercio de las de nueva edificación.

Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2024

(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%
2022	6.047	-1,0%	4.538	-3,4%	1.509	6,9%
2023	7.075	17,0%	5.764	27,0%	1.311	-13,1%
2024	5.118	-27,7%	3.946	-31,5%	1.172	-10,6%
Dif. (2007-2024)	12.132	-70,3%	12.376	-75,8%	244	26,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

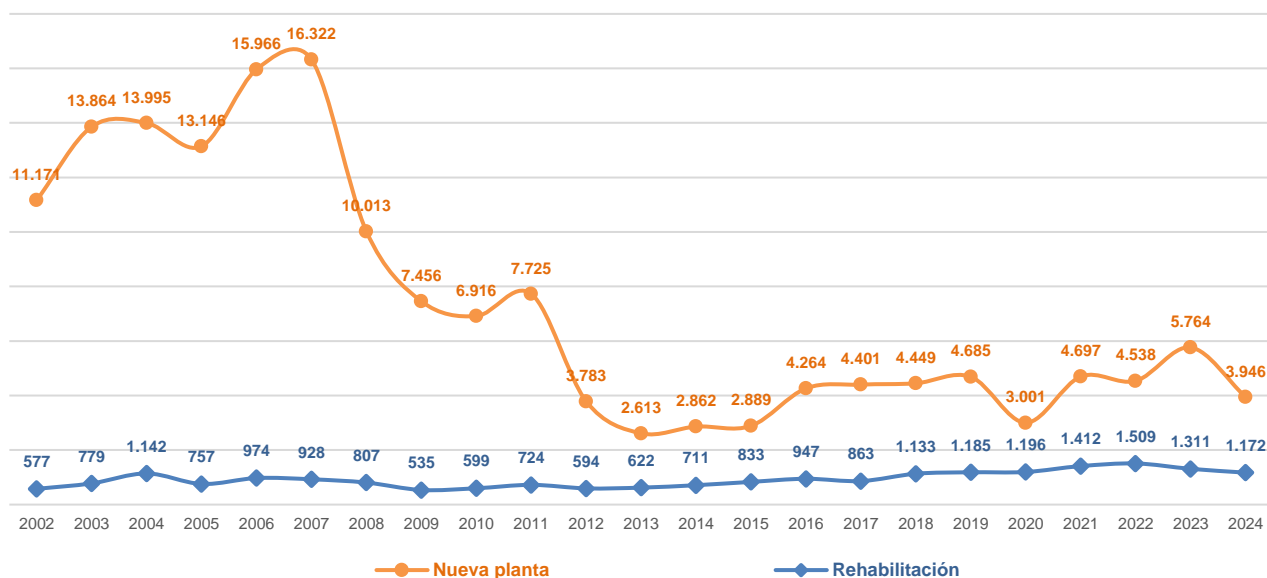
³ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitaciones de uno o varios huecos (viviendas) dentro de un edificio de más de una vivienda (se tiene en cuenta, en este último caso, el número de viviendas resultantes de los procesos de segregación o fusión desarrollados).

En el año 2024 se contabilizan 5.118 viviendas asociadas a las licencias de obra mayor concedidas. Son casi dos mil viviendas menos que las consignadas en 2023 (-27,7%, en términos relativos) rompiendo, de esta forma, la perspectiva de recuperación de la actividad observada hace doce meses.

En el análisis temporal de la evolución del número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor concedidas, destacaba el paulatino y constante crecimiento en este volumen observado desde 2014. Tras el importante salto de 2016 (con un incremento del 40,0% respecto al dato del año precedente), desde 2017 los crecimientos adquirirían dimensiones más modestas hasta llegar al año 2020, cuando una caída de más de 28 puntos porcentuales situaba la cifra en 4.197 viviendas afectadas por las licencias concedidas. Hace tres años, en los datos de 2021, se apreciaba una importante recuperación de la cifra de viviendas previstas en esas licencias (45,6% respecto a 2020) que parecía estabilizarse en las 6.047 viviendas de 2022, a pesar de la pequeña caída que supone respecto a 2021 (-1,0%). En 2023, se produce otro nuevo incremento del 17,0% interanual que situaba este volumen de viviendas en 7.075 unidades. Sin embargo, las cifras de 2024 reflejan la citada caída de 1.957 viviendas en el último año, volviendo a datos hace ocho años (5.211 viviendas en 2016); muy alejados del máximo de 2007 (-70,3%, respecto a aquel año).

Ya se ha constatado que la crisis inmobiliaria de 2007 ha afectado más a las viviendas asociadas a licencias de obra de **nueva planta**. También en 2004 es el tipo de vivienda más afectada por la caída (cae un 31,5% respecto al dato de 2023) rompiendo con el incremento del año precedente y alejándose hasta un 75,8% (12.376 viviendas menos) de las cifras de 2007.

Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024



Por su parte, las viviendas afectadas por licencias para **rehabilitación** siguen con la caída que ya se daba en 2023 perdiendo un 10,6% respecto a ese año, aunque manteniendo un saldo positivo respecto al año de referencia de 2007.

En 2024 caen las viviendas asociadas a las concesiones para rehabilitación y nueva planta en los tres territorios.

Los tres territorios que constituyen la CAE reflejan pérdidas en el volumen de viviendas afectadas por las concesiones de licencias de obra mayor; siendo más destacadas las que se refieren a la nueva edificación.

Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2024

(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%
2023	1.305	25,0%	293	12,3%	2.778	17,0%	517	-31,8%	1.681	50,1%	501	2,2%
2024	1.004	-23,1%	238	-18,8%	1.882	-32,3%	479	-7,4%	1.060	-36,9%	455	-9,2%
Dif. (2006-2024)	-3.741	-78,8%	-30	-11,2%	-4.345	-69,8%	165	52,5%	-3.934	-78,8%	63	16,1%
Dif. (2007-2024)	-5.086	-83,5%	-39	-14,1%	-4.587	-70,9%	295	160,3%	-2.703	-71,8%	-12	-2,6%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024

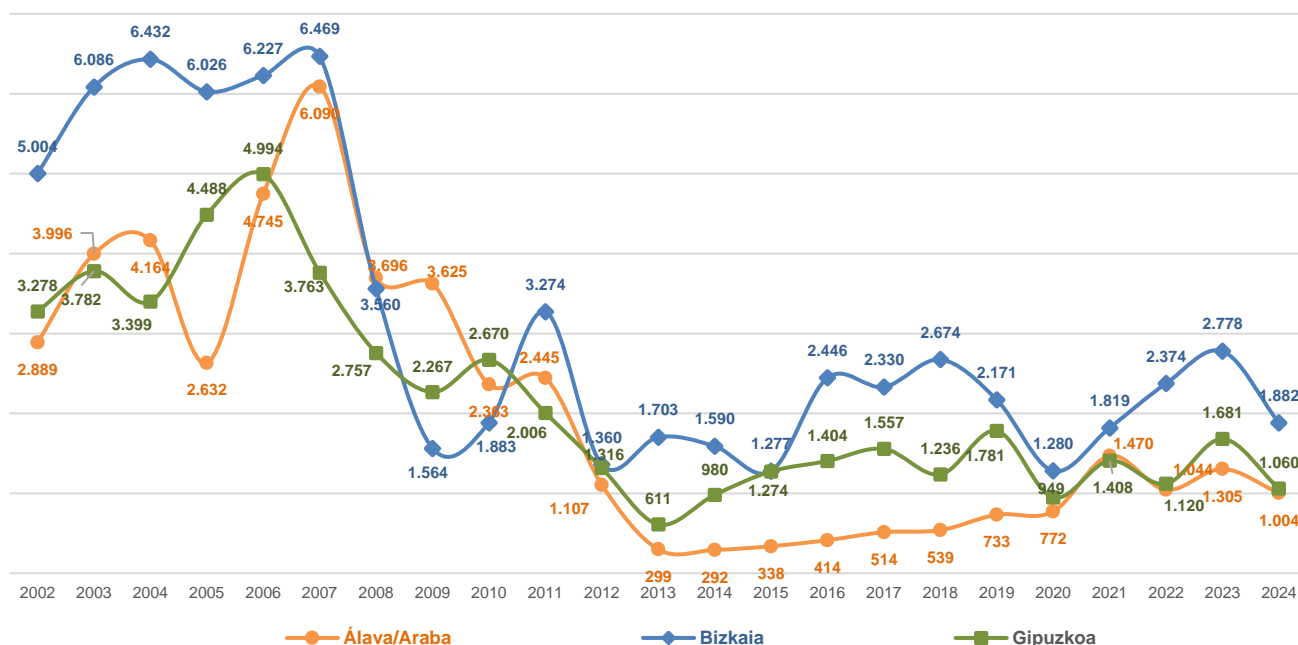
En el caso de Araba/Álava, las viviendas asociadas a licencias de **nueva planta** pierden un 23,1% entre 2023 (1.305 viviendas) y 2024 (1.004 viviendas); mientras que las viviendas destinadas a **rehabilitación** pierden 30 unidades (-18,8%) en este intervalo: pasan de 293 viviendas en 2023 a 238 viviendas en 2024.

En el territorio de Bizkaia, se pierden una de cada tres viviendas de **nueva planta**, mientras que la caída de las de **rehabilitación** es la menos intensa de los tres territorios. En efecto, las viviendas asociadas a la **nueva planta** caen un 32,3% (de 2.778 viviendas en 2023 pasan a ser 1.882 en 2024) y las asociadas a la rehabilitación caen un 7,4% (pasan de 517 a 479 viviendas).

Por su parte, en el último año, Gipuzkoa es el territorio con mayor caída entre las viviendas nuevas y pierde casi una de cada diez entre las de rehabilitación. Las viviendas de **nueva planta** en el territorio son un 36,9% menos que en 2023 superando sus 1.060 viviendas únicamente el dato de 2020 (949 viviendas) en los últimos 9 años. Las viviendas para **rehabilitar** pasan de 501 en 2023 a 455 en 2024 (-9,2%).

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 y Gipuzkoa (-78,8%, en ambos territorios). Bizkaia (-69,8%) presenta unos decalajes algo menores.

Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2024



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.