



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2025

Principales resultados

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI): Anual de 2025

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	17

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 2025 se consolida el modelo de rehabilitación y se alcanzan mínimos históricos en obra nueva.

Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2025
(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
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%
2025	3.877	0,3%	335	-3,2%	3.474	0,5%	68	6,3%
<i>Dif. (1999-2025)</i>	<i>516</i>	<i>15,4%</i>	<i>-1.463</i>	<i>-81,4%</i>	<i>1.975</i>	<i>131,8%</i>	<i>4</i>	<i>6,3%</i>
<i>Dif. (2006-2025)</i>	<i>259</i>	<i>7,2%</i>	<i>-1.319</i>	<i>-79,7%</i>	<i>1.612</i>	<i>86,6%</i>	<i>-34</i>	<i>-33,3%</i>

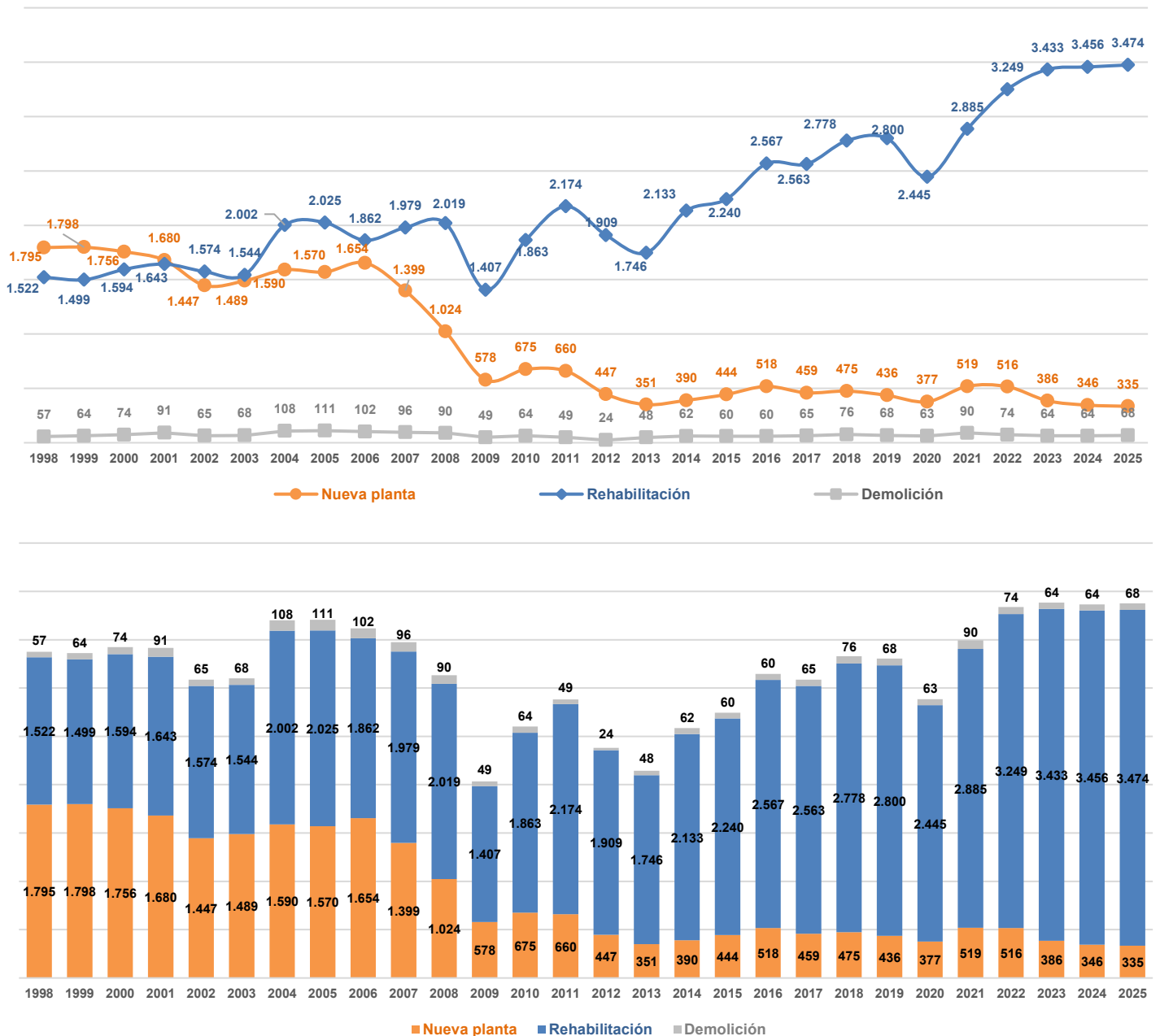
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



Durante 2025 se concedieron 3.877 licencias de obra mayor, lo que representa un incremento marginal del 0,3% (11 licencias adicionales) respecto al ejercicio anterior. Pese a este avance moderado, la cifra consolida una tendencia de estabilidad al situarse como el segundo mejor registro desde 1998, solo superado por el máximo alcanzado en 2023 (3.883 licencias).

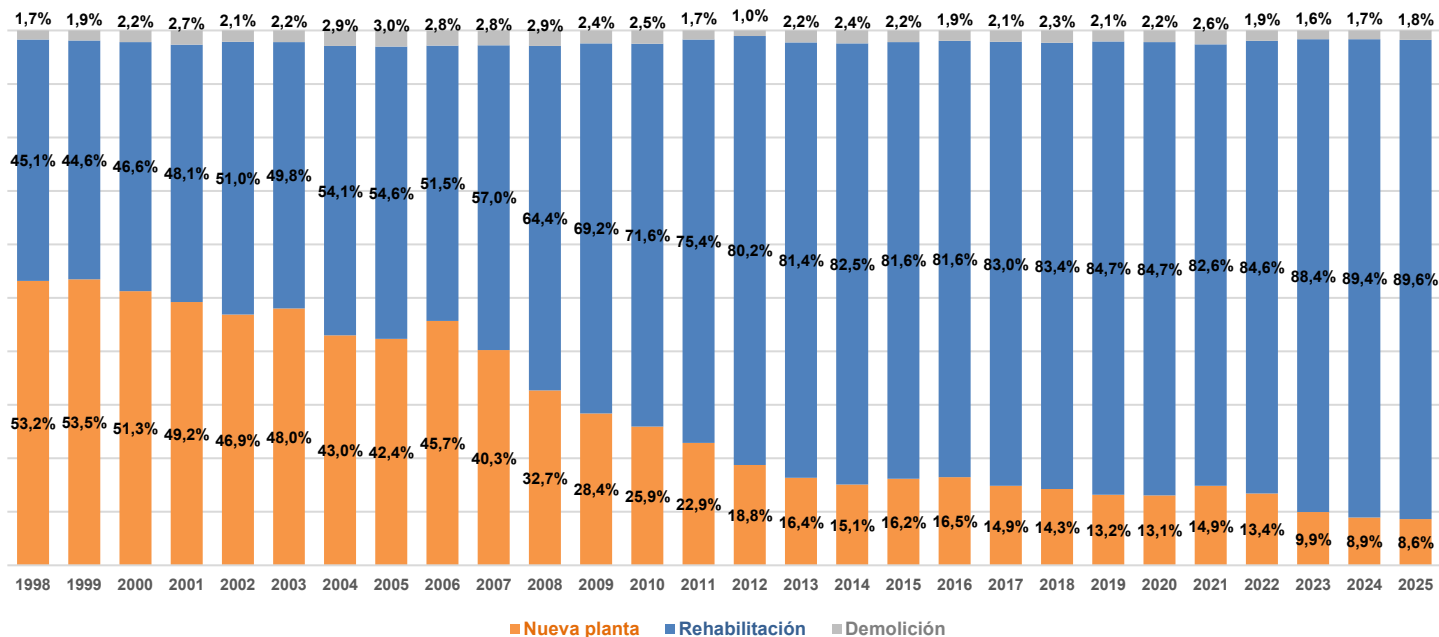
Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2025

Cifras absolutas





Distribución porcentual



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025

El ejercicio de 2025 consolida la **transformación estructural** del sector constructivo en Euskadi. El elevado volumen de concesiones se atribuye, casi exclusivamente, al área de **rehabilitación**, que ya representa el 89,6% de la actividad total y alcanza un récord histórico con 3.474 intervenciones.

Este dinamismo compensa el retroceso sostenido de la **obra nueva**, que en 2025 registra su cifra más baja de la serie histórica (335 licencias), acumulando una contracción del 81,4% desde 1999.

Estos datos confirman un cambio de ciclo iniciado a comienzos de siglo, en el que el sector ha transitado de un modelo basado en la expansión (obra nueva) a uno centrado en la **conservación del parque edificado**, tendencia acentuada tras la crisis de 2007.

Por su parte, las licencias de **demolición** mantienen una relevancia residual, representando el 1,8% en 2025 y manteniéndose siempre por debajo del umbral del 3% en toda la serie analizada.



Los tres territorios también consolidan su metamorfosis urbana: la rehabilitación en Bizkaia y Gipuzkoa marca máximos históricos mientras que la obra nueva toca suelo tras tres décadas de caídas.

Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2025

(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%
2025	121	0,8%	607	-5,2%	143	2,9%	1.923	1,1%	71	-18,4%	944	3,4%
<i>Dif. (1999-2025)</i>	<i>-495</i>	<i>-80,4%</i>	<i>175</i>	<i>40,5%</i>	<i>-562</i>	<i>-79,7%</i>	<i>1.019</i>	<i>112,7%</i>	<i>-406</i>	<i>-85,1%</i>	<i>781</i>	<i>479,1%</i>
<i>Dif. (2006-2025)</i>	<i>-483</i>	<i>-80,0%</i>	<i>57</i>	<i>10,4%</i>	<i>-499</i>	<i>-77,7%</i>	<i>1.000</i>	<i>108,3%</i>	<i>-337</i>	<i>-82,6%</i>	<i>555</i>	<i>142,7%</i>

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



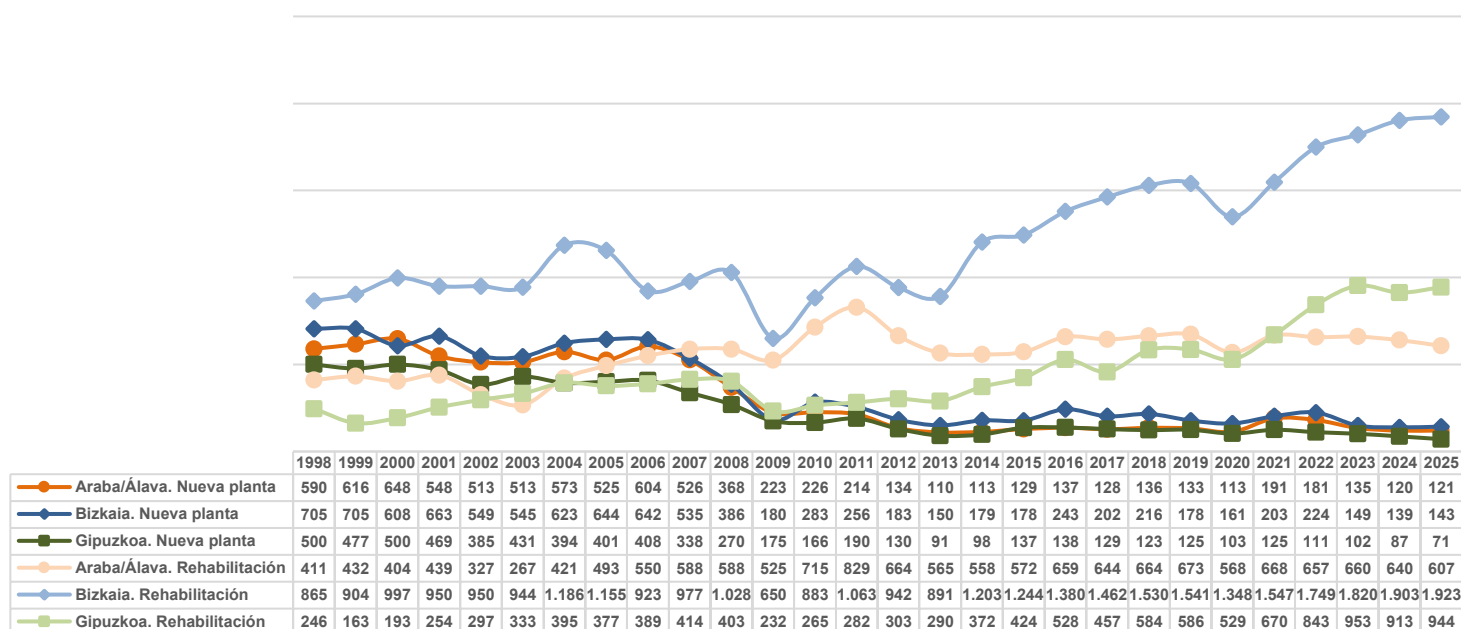
La **dinámica territorial general** remarca que los tres territorios han perdido en torno al 80% de su capacidad de generar obra nueva respecto a los picos de finales de los 90. Se trata de un cambio estructural, no cíclico. En el bienio 2008-2009 la caída en nueva planta fue sincronizada y de gran calado (especialmente en Bizkaia con un -53,4% en 2009).

La rehabilitación ofrece el único indicador positivo a largo plazo donde, desde 1999, Araba/Álava incrementa un 40,5% las licencias para este uso, Bizkaia las duplica (112,7%) y Gipuzkoa presenta un incremento espectacular (479,1%) consolidándose como el territorio donde más se interviene sobre los ya construido en relación con su tamaño. Los efectos de la crisis de 2008 fueron más tardíos en este sector y se recuperó mucho antes, actuando como estabilizador estadístico.

La **dinámica territorial del último año** ofrece elementos específicos significativos. Las licencias de nueva planta crecen casi un 3% en Bizkaia alcanzando uno de los registros más bajos de la su serie; mientras que Araba/Álava se muestra más estable creciendo algo menos del 1%. Por su parte, este tipo de licencias caen un 18,4% en Gipuzkoa alcanzando su nuevo mínimo con 71 licencias concedidas en 2025; lo que refleja la enorme dificultad para poner vivienda nueva en el mercado y podría explicar en gran parte el encarecimiento de los precios en este territorio.

La rehabilitación cae un 5,2% en Araba/Álava frente a los crecimientos de Gipuzkoa (3,4%) y Bizkaia (1,1%).

Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2025



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



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

Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra 1998-2025
(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Residencial		No residencial							
			No residencial. Total		Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		Industria y energía		Servicios	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual
1998	2.217		1.100		192		314		594	
1999	2.196	-0,9%	1.101	0,1%	153	-20,3%	258	-17,8%	690	16,2%
2000	2.250	2,5%	1.100	-0,1%	129	-15,7%	258	0,0%	713	3,3%
2001	2.239	-0,5%	1.084	-1,5%	164	27,1%	278	7,8%	642	-10,0%
2002	2.118	-5,4%	903	-16,7%	116	-29,3%	271	-2,5%	516	-19,6%
2003	2.343	10,6%	690	-23,6%	118	1,7%	180	-33,6%	392	-24,0%
2004	2.801	19,5%	791	14,6%	113	-4,2%	207	15,0%	471	20,2%
2005	2.773	-1,0%	822	3,9%	105	-7,1%	244	17,9%	473	0,4%
2006	2.693	-2,9%	823	0,1%	103	-1,9%	213	-12,7%	507	7,2%
2007	2.592	-3,8%	786	-4,5%	118	14,6%	208	-2,3%	460	-9,3%
2008	2.268	-12,5%	775	-1,4%	125	5,9%	209	0,5%	441	-4,1%
2009	1.472	-35,1%	513	-33,8%	80	-36,0%	131	-37,3%	302	-31,5%
2010	1.774	20,5%	764	48,9%	110	37,5%	143	9,2%	511	69,2%
2011	2.081	17,3%	753	-1,4%	106	-3,6%	130	-9,1%	517	1,2%
2012	1.704	-18,1%	652	-13,4%	103	-2,8%	155	19,2%	394	-23,8%
2013	1.556	-8,7%	541	-17,0%	107	3,9%	123	-20,6%	311	-21,1%
2014	1.793	15,2%	730	34,9%	125	16,8%	134	8,9%	471	51,4%
2015	1.908	6,4%	776	6,3%	117	-6,4%	183	36,6%	476	1,1%
2016	2.263	18,6%	822	5,9%	93	-20,5%	190	3,8%	539	13,2%
2017	2.280	0,8%	742	-9,7%	69	-25,8%	221	16,3%	452	-16,1%
2018	2.491	9,3%	762	2,7%	86	24,6%	210	-5,0%	466	3,1%
2019	2.531	1,6%	705	-7,5%	73	-15,1%	200	-4,8%	432	-7,3%
2020	2.238	-11,6%	584	-17,2%	53	-27,4%	128	-36,0%	403	-6,7%
2021	2.578	15,2%	826	41,4%	69	30,2%	172	34,4%	585	45,2%
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%
2025	2.703	5,7%	1.106	-11,2%	70	-33,3%	188	-17,9%	848	-6,9%
<i>Dif. (1999-2025)</i>	<i>507</i>	<i>23,1%</i>	<i>5</i>	<i>0,5%</i>	<i>-83</i>	<i>-54,2%</i>	<i>-70</i>	<i>-27,1%</i>	<i>158</i>	<i>22,9%</i>
<i>Dif. (2006-2025)</i>	<i>10</i>	<i>0,4%</i>	<i>283</i>	<i>34,4%</i>	<i>-33</i>	<i>-32,0%</i>	<i>-25</i>	<i>-11,7%</i>	<i>341</i>	<i>67,3%</i>

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025

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.

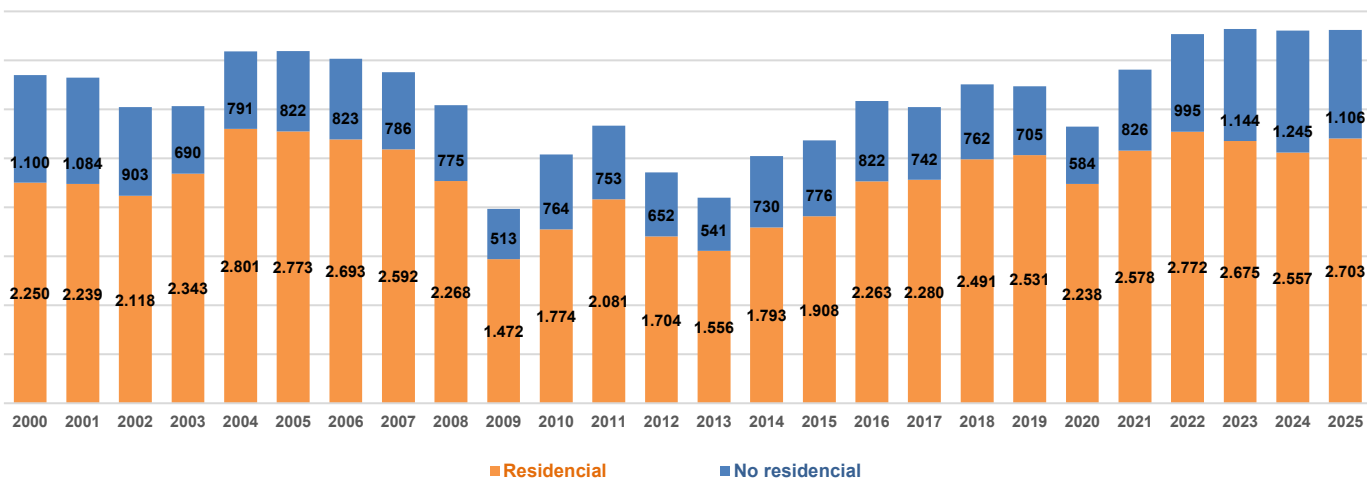


La edificación de uso residencial² toca máximos históricos en 2025 mientras que el sector servicios consolida su dominio. Declive de la industria y el sector primario.

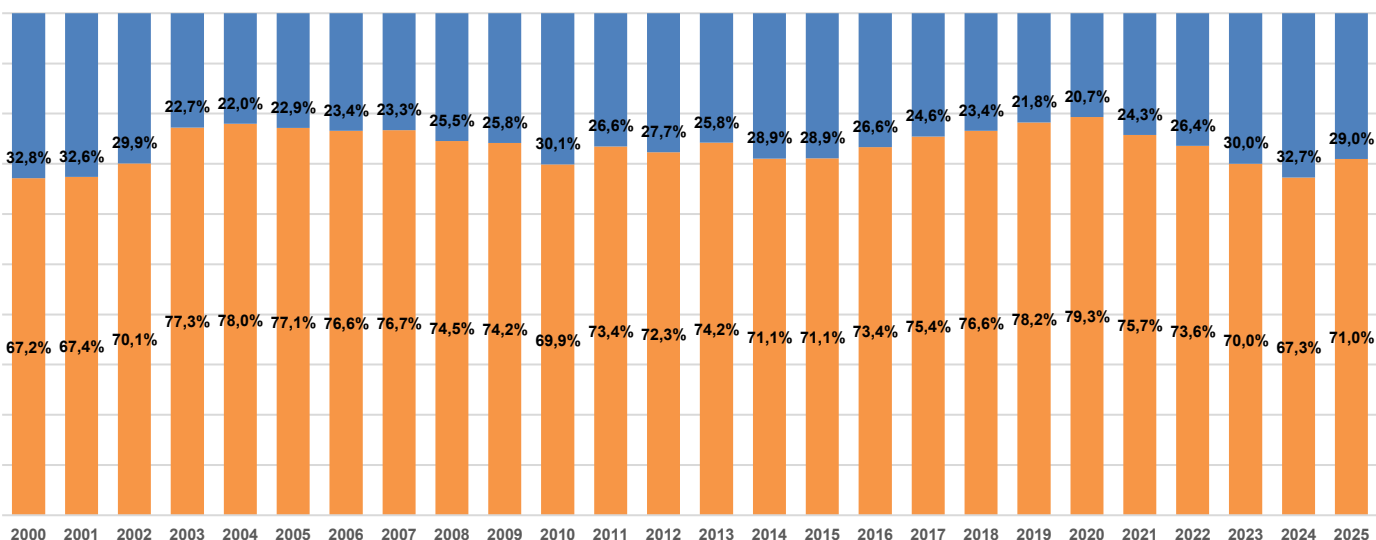
Entre 2024 y 2025, las licencias de obra mayor para **uso residencial** crecieron un 5,7%, pasando de 2.557 a 2.703 unidades y alcanzando niveles máximos en la serie histórica. En contraste, el **uso no residencial** registró 1.106 licencias que, aunque supone una caída del 11,2% respecto al año anterior, permite mantener el tercer mejor registro histórico. En términos globales, el volumen total de licencias (residenciales y no residenciales) permaneció estable con un ligero incremento interanual del 0,2%.

Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año según destino de la obra. 2000-2025

Cifras absolutas



Distribución porcentual



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025

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



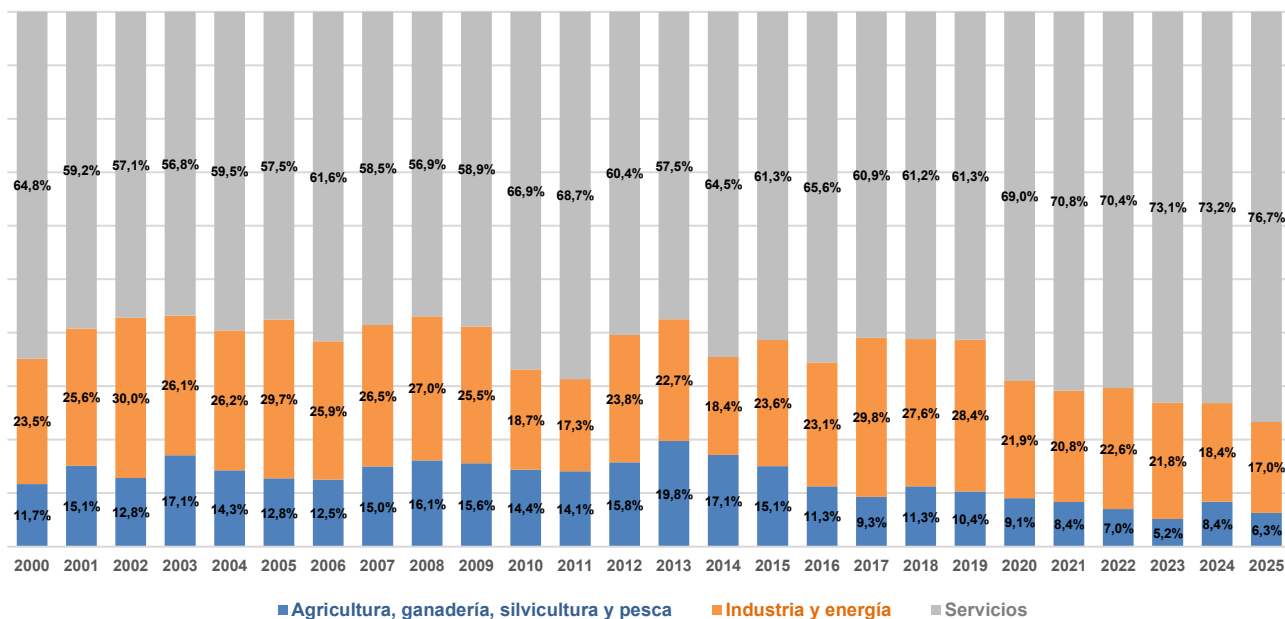
Un análisis de la evolución histórica reciente de los pesos relativos de las licencias de **uso residencial** sobre el total de licencias de ambos usos señala que tras la tendencia a la baja iniciada en 2020, donde el peso del sector cayó desde el 79,3% hasta el 67,3% en 2024, el último año marca un cambio de ciclo. En 2025, el uso residencial recuperó casi cuatro puntos porcentuales, situándose en el 71.0% del total de licencias.

Dentro de los **usos no residenciales**, el *sector servicios* consolida su dominio absoluto. En 2025 alcanzó su máximo histórico (76,7%), encadenando cinco años por encima del umbral del 70%. Esta hegemonía contrasta con el retroceso de los sectores productivos primario y secundario.

El *sector de industria y energía* continúa su descenso progresivo desde 2022, marcando un mínimo histórico en 2025 con el 17,0% del total. El *sector de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca* cae dos puntos en el último año, situándose en un 6,3%, su segundo registro más bajo hasta la fecha.

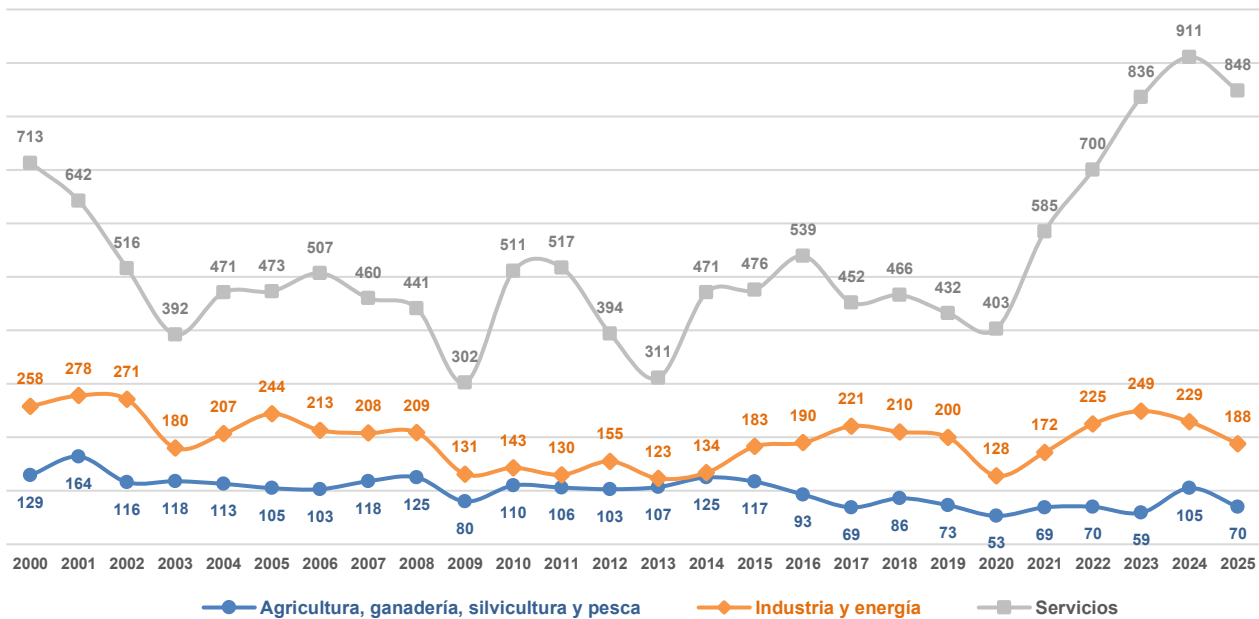
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra. 2000-2025

Distribución porcentual





Cifras absolutas



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

La vivienda en Euskadi repunta tras el ajuste de 2024, impulsada por la nueva planta y la resiliencia de la rehabilitación³.

Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2025

(Valores absolutos y variación interanual en %)

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación	
	Año	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º
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%
2025	5.441	6,3%	4.222	7,0%	1.219	4,0%
<i>Dif. (2006-2025)</i>	<i>-11.499</i>	<i>-67,9%</i>	<i>-11.744</i>	<i>-73,6%</i>	<i>245</i>	<i>25,2%</i>

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025

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 2025, el número de viviendas proyectadas en Euskadi ascendió a **5.441** unidades, lo que supone un incremento interanual del 6,3%. Este repunte de 323 viviendas respecto al año anterior marca el inicio de una fase de recuperación tras el severo ajuste de 2024, cuando el sector perdió un 27,7% de su volumen (1.957 viviendas menos).

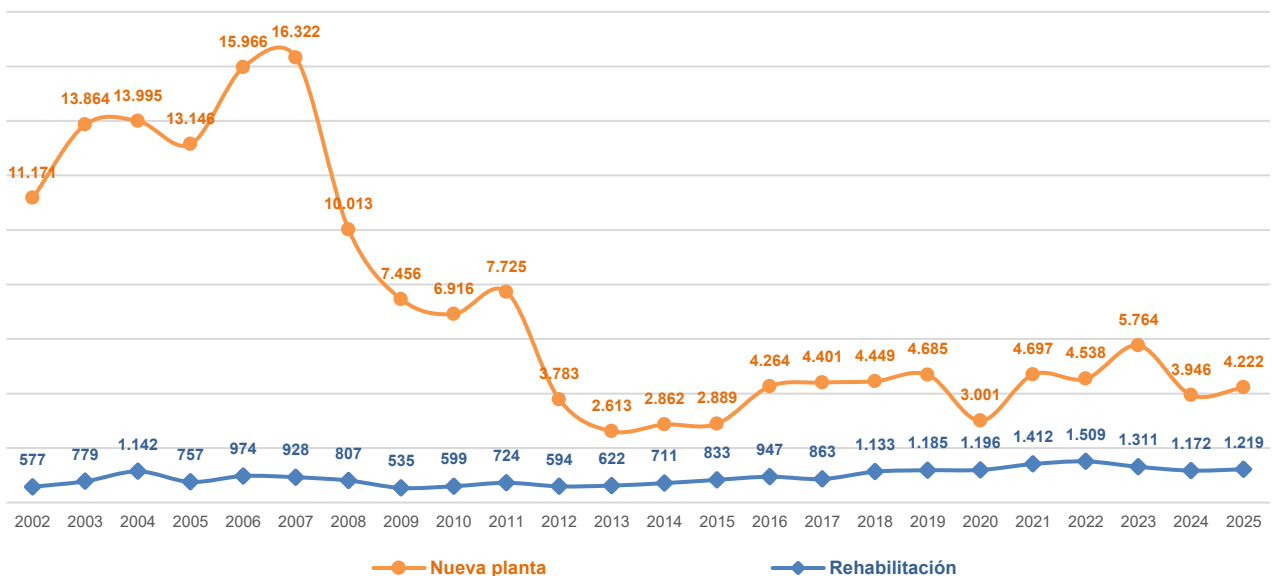
Desde una perspectiva histórica, el sector ha mostrado una gran volatilidad. Tras el registro más bajo recogido en 2013 (3.235 viviendas), se inició una senda de crecimiento constante que solo se vio truncada por la pandemia en 2020 (-28,5%). LA recuperación posterior alcanzó su cénit reciente en 2023 con 7.075 viviendas, el mejor dato desde 2009. Sin embargo, la volatilidad actual sitúa las cifras de 2025 en niveles similares a los de hace nueve años (5.211 en 2016) y todavía un 68,5% por debajo del máximo histórico de 2007 (17.250 viviendas).

El análisis por tipo de obra deja un crecimiento en 2025 transversal , aunque con intensidades distintas.

Las viviendas asociadas a licencias de **nueva planta** registran un avance del 7,0%, sumando 4.222 viviendas (276 más que en 2024). Pese a la mejora, este segmento es el que más sufre la comparativa histórica, situándose un 73,6% por debajo de los niveles de 2006.

La **rehabilitación** muestra una evolución más estable con un incremento del 4,0% (1.219 viviendas; 47 más que en 2024). A diferencia de la nueva planta, la rehabilitación presenta un saldo positivo a largo plazo, con un 25,2% más de viviendas que en 2006, consolidándose como un pilar resiliente del sector.

Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2025



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



El crecimiento del 6% en Euskadi durante 2025 no ha sido homogéneo: mientras que Araba/Álava y Bizkaia impulsan la recuperación, Gipuzkoa sigue en cifras negativas.

Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2025

(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%
2025	1.202	19,7%	220	-7,6%	2.052	9,0%	547	14,2%	968	-8,7%	452	-0,7%
Dif. (2006-2025)	-3.543	-74,7%	-48	-17,9%	-4.175	-67,0%	233	74,2%	-4.026	-80,6%	60	15,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025

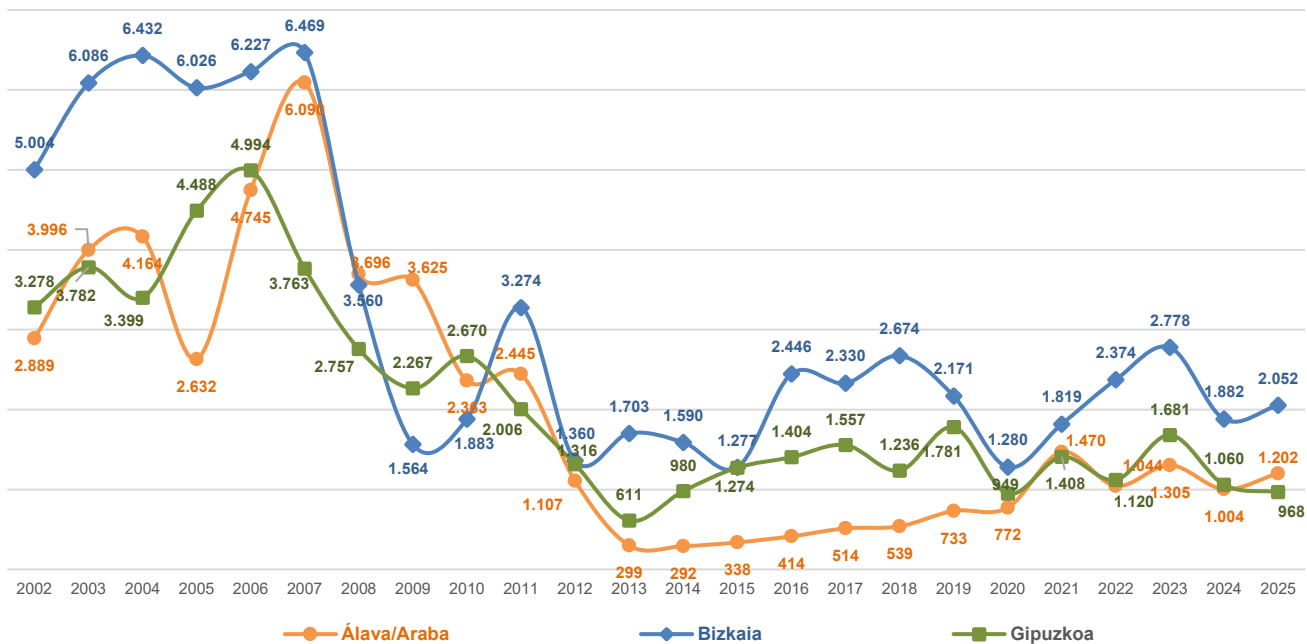
El balance de 2025 revela un escenario dispar entre los territorios históricos, donde el crecimiento autonómico ha sido impulsado exclusivamente por el dinamismo de **Bizkaia** y **Araba/Álava**, frente a la atonía de **Gipuzkoa**.

Bizkaia se consolida como el principal motor del sector, siendo el único territorio que presenta saldos positivos en ambas tipologías: la nueva planta crece un 9,0% (hasta alcanzar las 2.052 viviendas que representan casi la mitad de las 4.222 totales en la CAE) y la rehabilitación repunta un notable 14,2% (547 viviendas en 2025). Este territorio destaca por su transformación estructural ya que es el único donde la rehabilitación ha crecido con fuerza respecto a los niveles de 2006 (74,2% en términos relativos).

Araba/Álava registra el mayor crecimiento porcentual en vivienda de nueva planta con un 19,7% en el último año (alcanzando las 1.202 viviendas en 2025 y recuperándose con vigor del retroceso sufrido en 2024), a pesar de que su actividad rehabilitadora ha cedido un 7,6% en este ejercicio. En una perspectiva más amplia, en Araba/Álava la rehabilitación actual es un 17,9% inferior a la de 2006.

Gipuzkoa, por su parte, se mantiene en terreno negativo, lastrada por un descenso del 8,7% en la construcción de nueva planta que cae por debajo de la barrera de las mil unidades (968 viviendas). La rehabilitación en este territorio también muestra signos de estancamiento con una leve caída del 0,7%; a pesar de ello, este tipo de obra presenta un crecimiento relativo del 15,3% respecto a los valores de 2006.

Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2025



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2025



Este análisis territorial confirma que la **obra nueva** en Euskadi es todavía un 80,6% inferior en Gipuzkoa y un 74,7% menor en Araba/Álava respecto a los máximos de 2006. En Bizkaia la diferencia es del 67%. Estos datos evidencian que la recuperación es aún frágil y geográficamente desigual.



4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La Estadística de Edificación y Vivienda es una operación censal cuya información se remite por parte de los 252 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.