



ESTATISTIKA  
ORGANOA  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
Zerbitzu Zuzendaritza  
Estatistika Organoa Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
Dirección de Servicios  
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



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



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 3º trimestre de 2022

### Principales resultados

#### **ÍNDICE**

1.	LICENCIAS DE OBRA MAYOR .....	3
2.	DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	9
3.	VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS.....	13
4.	ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	17

#### **INDICE DE TABLAS**

Tabla 1.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022 .....	3
Tabla 2.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022.....	6
Tabla 3.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3º trimestre de 2022.....	9
Tabla 4.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022 .....	11
Tabla 5.	Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022.....	13
Tabla 6.	Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022 .....	15

#### **INDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico 1.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022 .....	5
Gráfico 2.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022.....	7
Gráfico 3.	Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2022.....	8
Gráfico 4.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3º trimestre de 2022.....	10
Gráfico 5.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022 .....	12
Gráfico 6.	Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022.....	14
Gráfico 7.	Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022 .....	16

#### **Para más información:**

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*La concesión de obra mayor en Euskadi cae en el último trimestre pero mantiene el nivel de crecimiento respecto al último año.*

Según la *Estadística sobre Edificación y Vivienda* (EDYVI), los Ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi** (CAE) han concedido, a lo largo del tercer trimestre de 2022, un total de 888 licencias de obra mayor. Son 125 licencias menos que en el trimestre anterior (cae un 12,3%) aunque mantiene el saldo positivo respecto al mismo trimestre de hace un año (86 licencias más que supone un crecimiento relativo del 10,7%).

Más de la mitad de esas licencias (53,0%) se conceden en Bizkaia (471 licencias). Gipuzkoa, con 217 licencias, se aproxima a la cuarta parte (24,4%) de las concedidas en Euskadi y las 200 licencias de obra mayor concedidas en Araba/Álava suponen el 22,5%.

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022**

*(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		3º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	888	100%	-125	-12,3%	86	10,7%
	Nueva planta	114	12,8%	-22	-16,2%	-6	-5,0%
	Rehabilitación	757	85,2%	-101	-11,8%	94	14,2%
	Demolición	17	1,9%	-2	-10,5%	-2	-10,5%
Araba/Álava	Total	200	100%	-27	-11,9%	-12	-5,7%
	Nueva planta	36	18,0%	-17	-32,1%	-17	-32,1%
	Rehabilitación	160	80,0%	-5	-3,0%	12	8,1%
	Demolición	4	2,0%	-5	-55,6%	-7	-63,6%
Bizkaia	Total	471	100%	-61	-11,5%	53	12,7%
	Nueva planta	59	12,5%	4	7,3%	9	18,0%
	Rehabilitación	406	86,2%	-64	-13,6%	40	10,9%
	Demolición	6	1,3%	-1	-14,3%	4	200,0%
Gipuzkoa	Total	217	100%	-37	-14,6%	45	26,2%
	Nueva planta	19	8,8%	-9	-32,1%	2	11,8%
	Rehabilitación	191	88,0%	-32	-14,3%	42	28,2%
	Demolición	7	3,2%	4	133,3%	1	16,7%

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022*



Los tres territorios registran caídas en la concesión de licencias de obra mayor entre el segundo trimestre y el tercer trimestre de 2022. En términos relativos, el territorio que más acusa la bajada es Gipuzkoa (-14,6%) al perder 37 licencias en los tres últimos meses. Aunque la diferencia con los otros dos territorios no es muy elevada. Casi 12 puntos porcentuales cae Araba/Álava (-11,9%), lo que representan las 27 licencias menos. Y en ese entorno (-11,5%) caen las licencias en Bizkaia (61 licencias menos).

Con respecto a los resultados interanuales, los comportamientos difieren en función del territorio. En Araba/Álava también caen las licencias respecto al mismo trimestre del año anterior al concederse 12 licencias menos (-5,7%). Mientras que en Gipuzkoa, sobre todo, (26,2% de incremento relativo) y Bizkaia (12,7%), presentan sendos crecimientos (45 y 53 licencias más, respectivamente).

***Se mantiene la constante de que la mayoría de las licencias de obra mayor concedidas se vinculan a obras de rehabilitación (85,2%).***

En el tercer trimestre de 2022 se mantiene la tendencia observada en trimestres precedentes, respecto a la distribución por tipos de las licencias concedidas. Y, como viene siendo habitual, predominan las licencias de obra mayor para rehabilitación.

En la CAE, las licencias asociadas a obras de **rehabilitación** representan el 85,2% del total de licencias de obra mayor. Casi un 13% están destinadas a edificios de **nueva planta** (12,8%) y casi el 2% restante a licencias para **demoliciones** (1,9%).

Las cifras absolutas hacen referencia a 757 licencias de rehabilitación, 101 licencias menos que en el segundo trimestre (-11,8%, en términos relativos) y 94 licencias más (14,2%) que el mismo trimestre de hace un año. Las licencias de nueva planta son 114: 22 menos que el trimestre pasado (-16,2%) y 6 menos que hace doce meses (-5,0%). Las de demolición concedidas en este tercer trimestre son 17 (2 menos que hace tres meses y 2 menos que hace un año: -10,5% en términos relativos, en ambos casos).

El análisis territorial de estos datos depara ligeros matices a este comportamiento general en función del territorio histórico que se analice.

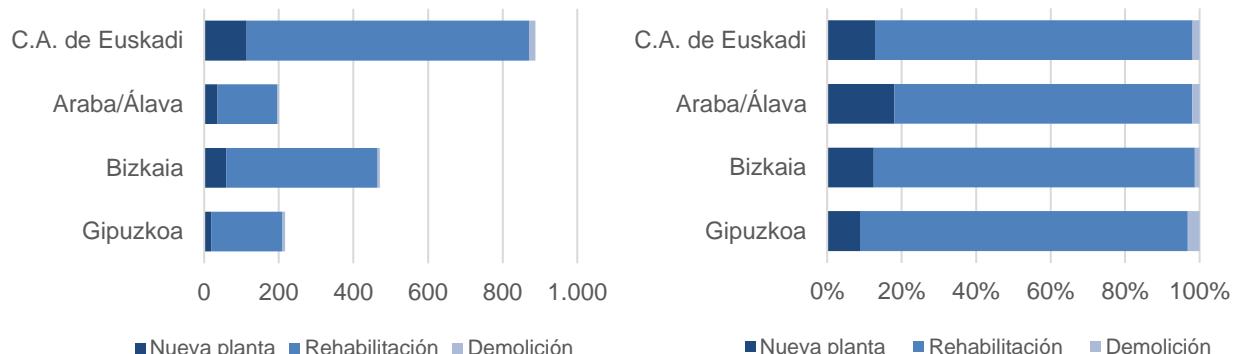
En términos relativos, el territorio donde más licencias de rehabilitación se conceden es Gipuzkoa (88,0%) y donde menos en Araba/Álava (80,0%). El dato en Bizkaia (86,2%) se sitúa un punto por encima del de la media de la CAE.

En Araba/Álava destacan las licencias de nueva planta (18,0%), prácticamente el doble, en términos porcentuales, que las que se conceden en Gipuzkoa (8,8%). Las licencias para demolición también tienen mayor peso relativo en Gipuzkoa (3,2%). Donde su peso es menor es en Bizkaia (1,3%). En Araba/Álava representan un peso relativo de 2,0% de licencias de las concedidas en el territorio.



**Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022

La **evolución trimestral** también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio. En el caso de Araba/Álava y Gipuzkoa, ambos pierden un 32,1% de sus licencias de **nueva planta** en los últimos tres meses (17 y 9 licencias, respectivamente, en términos absolutos). Mientras que Bizkaia gana 4 licencias: un 7,3%.

En el caso de obra de **rehabilitación**, los tres territorios presentan pérdidas en la concesión de este tipo de licencia respecto al trimestre anterior. El territorio que menos cae es Araba/Álava al presentar 5 licencias menos (-3,0%). Gipuzkoa (-14,3%) y Bizkaia (-13,6%) ofrecen pérdidas relativas similares, aunque en términos absolutos la caída en Bizkaia (64 licencias menos) duplica a la de Gipuzkoa (32 licencias menos).

Las licencias de **demolición** mantienen su bajo volumen creciendo en Gipuzkoa y bajando en Bizkaia o Araba/Álava.

En cuanto a la **evolución interanual**, en el conjunto de la CAE la emisión de licencias de **obra nueva** disminuye un 5,0% al haberse concedido 6 licencias menos que en el tercer trimestre de 2021. Esta situación viene provocada por el descenso del número de licencias de este tipo producida en Araba/Álava (17 licencias menos: -32,1%) en los últimos doce meses; ya que en Gipuzkoa crece ligeramente (2 licencias más: 11,8%) y en Bizkaia crece en 9 licencias (18,0%).

Sin embargo, aumenta la emisión de licencias para **rehabilitación** en la CAE un 14,2% interanual (94 licencias más). Incremento que es compartido por los tres territorios. Gipuzkoa es donde se experimenta una mayor subida, tanto en términos relativos (28,2%) como absolutos (42 licencias más). Bizkaia registra un crecimiento del 10,9% interanual (40 licencias más), mientras que en Araba/Álava el crecimiento es el más bajo en términos relativos (8,1%) y absolutos (12 licencias más).



*En el tercer trimestre de 2022 crecen, en la CAE, las variaciones interanuales acumuladas de emisión de licencias de obra mayor; aunque con matices territoriales y por modalidad.*

Los datos acumulados anuales contabilizan el total de licencias concedidas entre el cuarto trimestre de 2021 y el tercero de 2022, comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres de años anteriores (cuarto del 2020 y tercero de 2021).

Así, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor aumenta en 398 unidades en la CAE (11,8%) respecto a las recogidas en el periodo comparable anterior.

El mayor crecimiento, en términos relativos, se registra en las licencias de rehabilitación al crecer un 12,8% (361 licencias más). Las licencias de nueva planta suben un 9,4% (45 licencias más), mientras que las obras de demolición pierden 8 licencias (-9,3%) en el periodo.

**Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**  
*(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)*

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 4º trimestre de 2021 al 3º trimestre de 2022		Acumulado del 4º trimestre de 2020 al 3º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.778	100%	3.380	100%	398	11,8%
	Nueva planta	525	13,9%	480	14,2%	45	9,4%
	Rehabilitación	3.175	84,0%	2.814	83,3%	361	12,8%
	Demolición	78	2,1%	86	2,5%	-8	-9,3%
Araba/Álava	Total	835	100%	910	100%	-75	-8,2%
	Nueva planta	184	22,0%	170	18,7%	14	8,2%
	Rehabilitación	629	75,3%	706	77,6%	-77	-10,9%
	Demolición	22	2,6%	34	3,7%	-12	-35,3%
Bizkaia	Total	2.043	100%	1.687	100%	356	21,1%
	Nueva planta	236	11,6%	193	11,4%	43	22,3%
	Rehabilitación	1.777	87,0%	1.474	87,4%	303	20,6%
	Demolición	30	1,5%	20	1,2%	10	50,0%
Gipuzkoa	Total	900	100%	783	100%	117	14,9%
	Nueva planta	105	11,7%	117	14,9%	-12	-10,3%
	Rehabilitación	769	85,4%	634	81,0%	135	21,3%
	Demolición	26	2,9%	32	4,1%	-6	-18,8%

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022*



Por territorios, tanto Bizkaia como Gipuzkoa presentan crecimientos en el acumulado de emisión de licencias de obra mayor; siendo Araba/Álava el único territorio con caídas en este dato.

En este análisis acumulado interanual, el conjunto de licencias de obra mayor de Araba/Álava supone una caída de 75 licencias (-8,2%). Se emiten 77 licencias menos de rehabilitación (-10,9%) y 12 menos de demolición (-35,3%) que superan con creces las 14 licencias más de nueva planta (8,2%) que se han concedido.

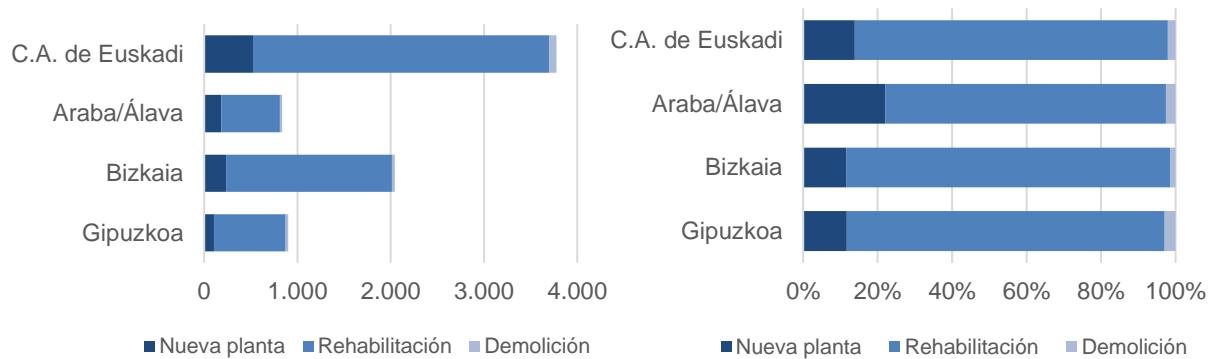
En Gipuzkoa, el total de licencias de obra mayor crece un 14,9% (117 licencias) en la comparación interanual del acumulado. Las ligeras bajadas de las licencias de nueva planta (12 licencias menos: -10,3%) y de las licencias de demolición (6 menos: -18,8%) son sobradamente compensadas con el incremento de 135 licencias para rehabilitación (21,3%).

Únicamente Bizkaia presenta incrementos en las tres modalidades de licencias de obra mayor, en este análisis del acumulado interanual. Crecen un 22,3% las licencias de nueva planta (43 licencias más); un 20,6% las de rehabilitación (303 licencias más) y un 50,0% (10 licencias) las licencias de demolición. En definitiva, crece un 21,1% en el conjunto de licencias: 356 licencias más.

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan y también con datos acumulados, las licencias de obra mayor que se conceden para rehabilitación destacan poderosamente sobre las otras dos modalidades: representan el 84,0% en la CAE, el 87,0% en Bizkaia, el 85,4% en Gipuzkoa y el 75,3% en Araba/Álava.

#### **Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022

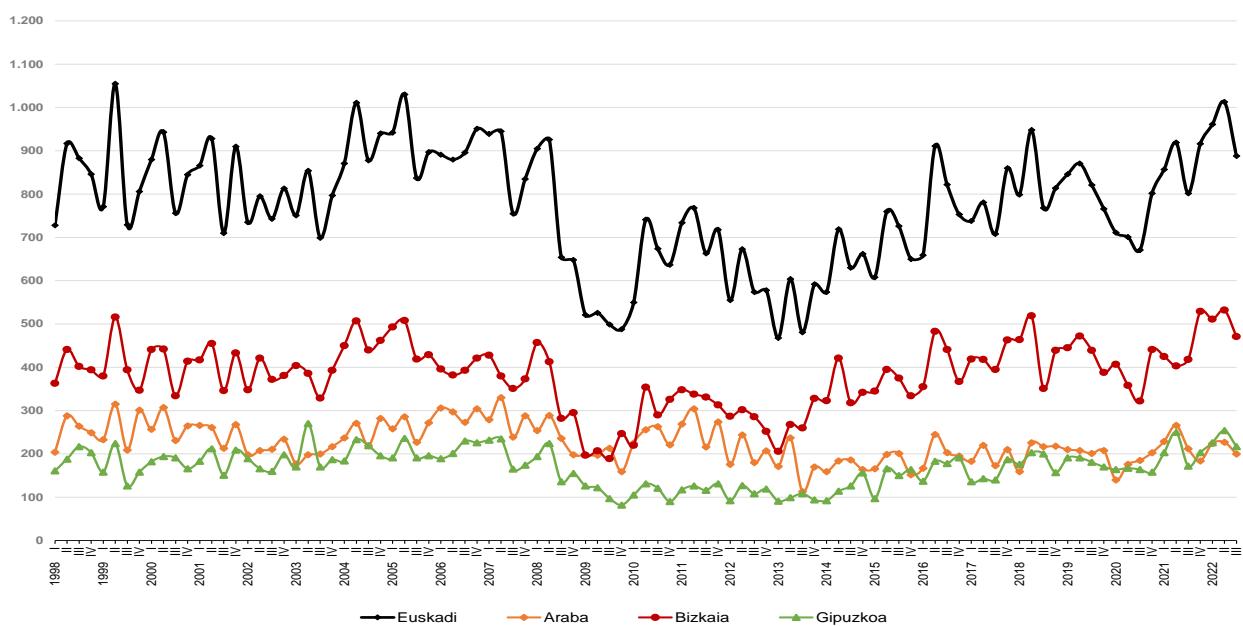


**Tras tres trimestres de continuo crecimiento, caen las licencias de obra mayor en el conjunto de la CAE. Caída que se reproduce en los tres territorios.**

En términos evolutivos y en general para la CAE, las licencias de obra mayor (que llevaban tres trimestres de crecimiento consecutivo) caen hasta las 888 licencias emitidas en este último trimestre (125 licencias menos que en el trimestre anterior).

Esta caída se reproduce en los tres territorios: 61 licencias menos que el trimestre anterior en Bizkaia, 41 licencias menos en Gipuzkoa y 27 licencias menos en Araba/Álava.

**Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2022**



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022



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

*En el tercer trimestre de 2022 decrecen, respecto al trimestre anterior, las licencias de obra mayor destinadas a uso residencial. Crecen, sin embargo, en la evolución interanual. Las licencias para uso no residencial crecen en ambos ámbitos temporales.*

En el tercer trimestre de 2022 se han concedido 871 licencias de obra mayor cuya finalidad era, o bien la construcción de edificios nueva planta (114 licencias) o la rehabilitación de edificios existentes (757 licencias)<sup>1</sup>. El 70,8% de estas licencias (617 licencias) se vinculan a proyectos de **uso residencial**, mientras que las 254 licencias restantes (29,2%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**<sup>2</sup>.

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3º trimestre de 2022**  
(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>871</b>	<b>100%</b>	<b>-123</b>	<b>-12,4%</b>	<b>88</b>	<b>11,2%</b>
Residencial	617	70,8%	-129	-17,3%	18	3,0%
No residencial	254	29,2%	6	2,4%	70	38,0%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	14	5,5%	-7	-33,3%	1	7,7%
• Industria y energía	57	22,4%	5	9,6%	21	58,3%
• Servicios	183	72,0%	8	4,6%	48	35,6%

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022*

Por lo que respecta al destino sectorial de las licencias de obra de uso no residencial concedidas en el tercer trimestre de 2022, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: el 72,0% de las licencias de uso no residencial (183 licencias).

Las 57 licencias orientadas al **sector industria y energía** suponen el 22,4% del total de las de uso no residencial. El último 5,5% (14 licencias) afectan a un uso del **sector primario**.

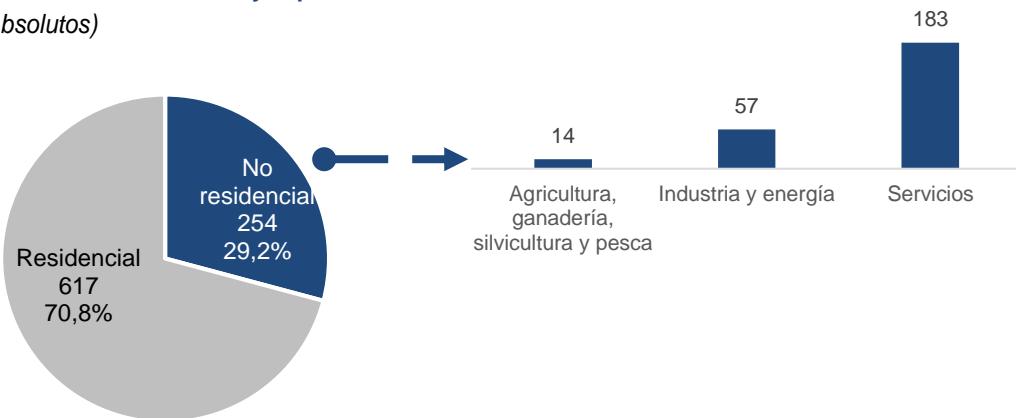
<sup>1</sup> En el análisis que se realiza en este segundo capítulo se excluyen las licencias de demolición al no tener éstas uso alguno tras su ejecución ya que, en caso de posterior edificación, se requeriría la tramitación de una nueva solicitud de licencia.

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



Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3º trimestre de 2022

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022

Con respecto a la **evolución trimestral** de las licencias, entre el segundo y el tercer trimestre de 2022, se observa una disminución en las concesiones del 12,4% que representan las 123 licencias menos emitidas en el último trimestre.

Este descenso viene explicado por la caída observada en la emisión de licencias de obra para uso residencial que pierde, entre trimestres, 129 licencias (-17,3%).

Por su parte, las licencias para uso no residencial crecen ligeramente: 6 licencias (2,4%). Resultado que se asocia al incremento observado en los sectores industria y energía (5 licencias más: 9,6%) y servicios (8 licencias más: 4,6%) que compensa la pérdida de 7 licencias (-33,3%) detectada en el sector primario.

La comparación **anual** entre este trimestre y el correspondiente al año pasado, resulta favorable en ambos tipos de uso: se incrementa en 18 licencias las destinadas a uso residencial (3,0%) y en 70 licencias las de uso no residencial (38,0%). Esto es, un total de 88 licencias que supone un incremento interanual del 11,2%.

En lo relativo a la dinámica interna de la concesión de licencias para uso no residencial, en esta comparación anual destaca, en términos relativos, el 58,3% de incremento (21 licencias) correspondiente al sector de industria y energía. El sector servicios también ofrece un incremento importante (48 licencias: 35,6%), quedando el sector primario con un incremento relativo del 7,7% como resultado de una licencia más que se ha emitido en los últimos doce meses.



***En términos interanuales acumulados crecen los indicadores sobre la concesión de licencias en ambos destinos de la obra. Incluso por sectores, en el uso no residencial.***

Al comparar las cifras interanuales acumuladas desde el cuarto trimestre de 2021 al tercero de 2022 con las correspondientes a los mismos trimestres de los años anteriores, los datos reflejan un aumento de 406 licencias: el 12,3% en términos porcentuales.

Incremento que se reproduce en los dos usos que se plantean para ellas. Las 258 licencias de más para uso residencial que se contabilizan en el acumulado hasta el tercer trimestre de 2022 suponen un incremento del 10,3% y las 148 licencias de más para uso no residencial, un incremento del 19,0%.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 4º trimestre de 2021 al 3º trimestre de 2022		Acumulado del 4º trimestre de 2020 al 3º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>3.700</b>	<b>100%</b>	<b>3.294</b>	<b>100%</b>	<b>406</b>	<b>12,3%</b>
Residencial	2.775	75,0%	2.517	76,4%	258	10,3%
No residencial	925	25,0%	777	23,6%	148	19,0%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	67	7,2%	75	9,7%	-8	-10,7%
• Industria y energía	191	20,6%	173	22,3%	18	10,4%
• Servicios	667	72,1%	529	68,1%	138	26,1%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022

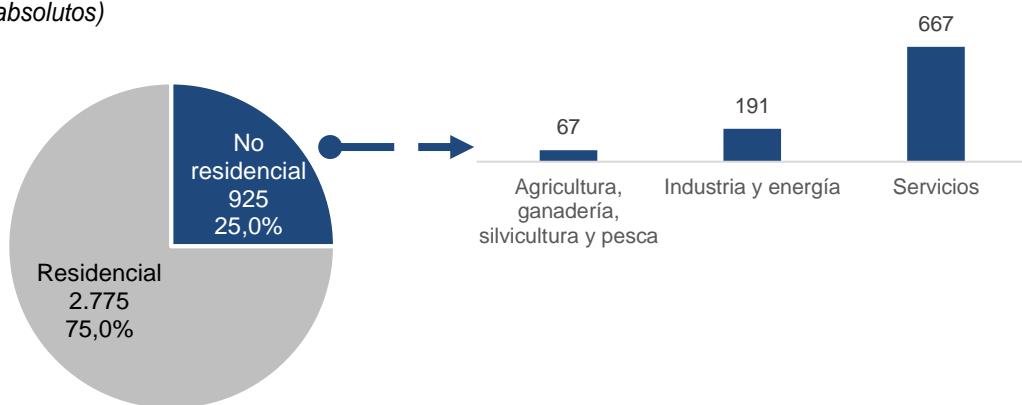
Respecto a las licencias de obra concedidas para uso no residencial, la comparativa interanual de datos acumulados ofrecen crecimientos en dos de los tres sectores. El que más crece, tanto en valores absolutos (138 licencias) como relativos (26,1%), es el sector servicios. También crece el sector de industria y energía: con 18 licencias más que se traducen en un 10,4% de incremento relativo. Por su parte, el sector primario pierde 8 licencias, lo que supone una pérdida más de 10 puntos porcentuales (-10,7%).

En cualquier caso, en este acumulado también, siguen predominando las licencias de uso residencial (75,0%) frente a las de uso no residencial (25,0%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras correspondientes al sector servicios.



**Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022



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

*Fuerte caída, en el tercer trimestre del año, del volumen de viviendas previstas asociadas a licencias concedidas. Caída en la comparación trimestral e interanual. Y en los tres territorios.*

Las 617 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en el tercer trimestre de 2022 implican actuaciones relacionadas con un total de 1.149 viviendas. De ellas, el 71,5% (822 viviendas) se vinculan con actuaciones de nueva planta<sup>3</sup> y el 28,5% restante (327 viviendas) se asocian a algún proceso de rehabilitación<sup>4</sup>.

**Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022**

(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		3º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.149	100%	-703	-38,0%	-441	-27,7%
	Nueva planta	822	71,5%	-633	-43,5%	-475	-36,6%
	Rehabilitación	327	28,5%	-70	-17,6%	34	11,6%
Araba/Álava	Total	234	100%	-182	-43,8%	-261	-52,7%
	Nueva planta	166	70,9%	-183	-52,4%	-256	-60,7%
	Rehabilitación	68	29,1%	1	1,5%	-5	-6,8%
Bizkaia	Total	702	100%	-294	-29,5%	-19	-2,6%
	Nueva planta	530	75,5%	-259	-32,8%	-44	-7,7%
	Rehabilitación	172	24,5%	-35	-16,9%	25	17,0%
Gipuzkoa	Total	213	100%	-227	-51,6%	-161	-43,0%
	Nueva planta	126	59,2%	-191	-60,3%	-175	-58,1%
	Rehabilitación	87	40,8%	-36	-29,3%	14	19,2%

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022*

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

<sup>4</sup> En el recuento de viviendas rehabilitadas no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitación 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).



Este número de viviendas del tercer trimestre supone una pérdida de 703 viviendas (-38,0%) respecto del trimestre anterior y de 441 viviendas (-27,7%) respecto al mismo trimestre del año anterior.

En la **comparación trimestral**, cae el número de viviendas en los tres territorios y en los dos tipos de actuación (salvo el incremento de una vivienda para rehabilitación en Araba/Álava). La nueva planta cae un 60,3% en Gipuzkoa, un 52,4% en Araba/Álava y un 32,8% en Bizkaia. En el conjunto de la CAE, son 633 viviendas menos (-43,5%).

La rehabilitación cae un 29,3% en Gipuzkoa, un 16,9% en Bizkaia y un 17,6% en el conjunto de Euskadi.

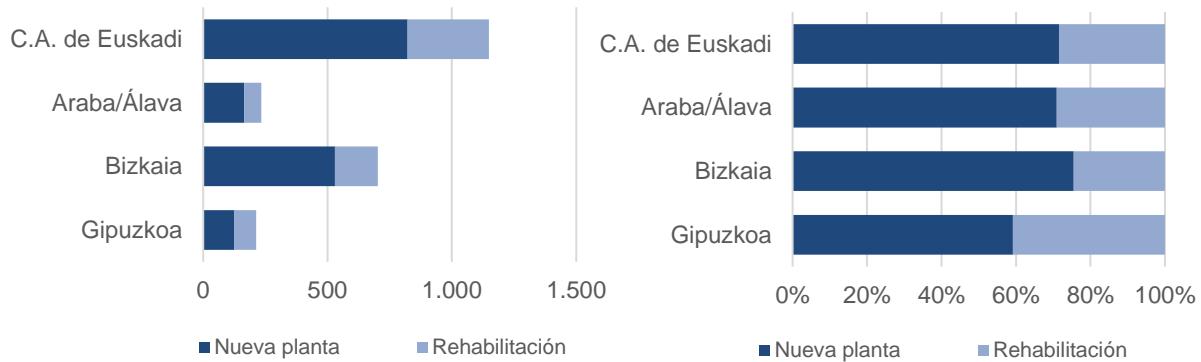
La **comparación interanual** se justifica por la evolución negativa de las viviendas de nueva construcción. La viviendas afectadas por licencias de rehabilitación solo caen en apenas 5 unidades (-6,8%) en Araba/Álava.

En efecto, las viviendas de nueva planta caen, en términos relativos interanuales, de forma similar en Araba/Álava (-60,7%) y en Gipuzkoa (-58,1%). Y es más moderada en Bizkaia (-7,7%). En el conjunto de la CAE esta pérdida se traduce en 475 viviendas menos (-36,6%), en un año.

Como se ha dicho, la rehabilitación ofrece, en el año, saldos positivos en la CAE (34 viviendas más: 11,6%), en Bizkaia (25 viviendas más: 17,0%) y en Gipuzkoa (14 viviendas más: 19,2%).

En el tercer trimestre de 2022, el peso relativo de las viviendas asociadas a licencias que requieren nuevas edificaciones es más relevante en el territorio de Bizkaia (530 viviendas que suponen el 75,5% de las viviendas afectadas por licencias de obra mayor (excluida la demolición). Donde menos peso tienen es en Gipuzkoa (las 126 viviendas afectadas suponen un 59,2%). Y más próximo a Bizkaia se sitúa el territorio de Araba/Álava con un 70,9% (166 viviendas).

**Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3º trimestre de 2022**  
(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022



*En términos de cifras acumuladas interanuales, aumenta en Euskadi el número de viviendas previstas provocado por el empuje de las viviendas nuevas en Bizkaia. Las viviendas de rehabilitación presentan un ligero incremento de poco más de un punto porcentual.*

Las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas hacen conveniente centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados. Si se opera de este modo, se constata que la actividad anual con fines residenciales acumulada hasta el tercer trimestre de 2022 se sitúa en un total de actuaciones que afectan a 6.148 viviendas: 4.682 viviendas de construcción de nueva planta y 1.466 viviendas a rehabilitar.

Esto se traduce en un incremento del 7,8% (446 viviendas más) respecto a la actividad anual acumulada hasta el tercer trimestre de 2021.

Este incremento se sustenta en el que se produce entre las viviendas afectadas por actuaciones de construcción de nueva planta en el territorio de Bizkaia ya que su incremento del 60,4% (933 viviendas) compensa con creces las caídas del número de viviendas previstas en los otros dos territorios históricos.

**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 4º trimestre de 2021 al 3º trimestre de 2022		Acumulado del 4º trimestre de 2020 al 3º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	6.148	100%	5.702	100%	446	7,8%
	Nueva planta	4.682	76,2%	4.253	74,6%	429	10,1%
	Rehabilitación	1.466	23,8%	1.449	25,4%	17	1,2%
Araba/Álava	Total	1.418	100%	1.636	100%	-218	-13,3%
	Nueva planta	1.161	81,9%	1.297	79,3%	-136	-10,5%
	Rehabilitación	257	18,1%	339	20,7%	-82	-24,2%
Bizkaia	Total	3.240	100%	2.238	100%	1.002	44,8%
	Nueva planta	2.477	76,5%	1.544	69,0%	933	60,4%
	Rehabilitación	763	23,5%	694	31,0%	69	9,9%
Gipuzkoa	Total	1.490	100%	1.828	100%	-338	-18,5%
	Nueva planta	1.044	70,1%	1.412	77,2%	-368	-26,1%
	Rehabilitación	446	29,9%	416	22,8%	30	7,2%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022



Las viviendas de destinadas a rehabilitación también se incrementan en el conjunto de la CAE, aunque con menos fuerza (17 viviendas más que suponen un incremento del 1,2%).

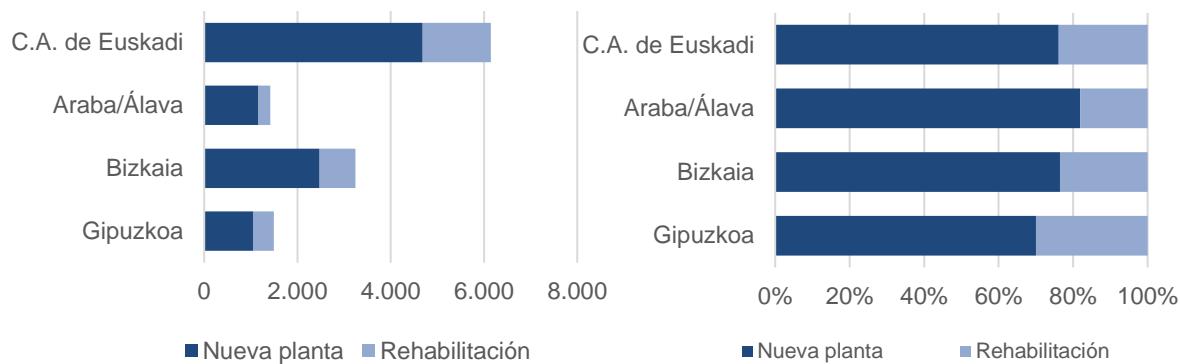
Como se adelantaba, en el análisis territorial de las actuaciones previstas en el campo de la vivienda únicamente se incrementa las correspondientes al territorio de Bizkaia (44,8%: 1.002 viviendas más). Tanto Gipuzkoa (-18,5%: 338 viviendas menos) como Araba/Álava (-13,3%: 218 viviendas menos) presentan saldos negativos. Aunque en el caso de Gipuzkoa crece un 7,2% (30 viviendas) las destinadas a rehabilitación.

En definitiva, las viviendas de **nueva planta** crecen, como se ha dicho, en Bizkaia (60,4%) y bajan en Gipuzkoa (-26,1%: 368 viviendas menos) y Araba/Álava (-10,5%: 136 viviendas menos). Y las viviendas asociadas a licencias de **rehabilitación** crecen en Bizkaia (9,9%: 69 viviendas más) y Gipuzkoa y caen en Araba/Álava (-24,2%: 82 viviendas menos).

En este análisis del acumulado anual siguen predominando, como viene siendo habitual, las viviendas asociadas a licencias de obras de nueva construcción: el 76,2% que se observa en el conjunto de la CAE se supera en Araba/Álava (81,9%), queda por debajo en Gipuzkoa (70,1%) y en Bizkaia se aproxima a la media (76,5%).

**Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2022



## 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.