



ESTATISTIKA
ORGANO

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)

Principales resultados

4º trimestre de 2024

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 4º trimestre de 2024

Principales resultados

ÍNDICE

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

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024.....	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2024.....	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024 .	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024	16

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024.....	7
Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2024	8
Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2024.....	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024 .	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024	17

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Se mantiene el volumen de licencias de obra mayor concedidas en la CAE, en el último trimestre y en el último año.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el cuarto trimestre de 2024, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 957 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 7 licencias más que las concedidas el trimestre anterior (0,7% en términos relativos) y 14 licencias más (1,5%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2023.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		4º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	957	100%	7	0,7%	14	1,5%
	Nueva planta	86	9,0%	-6	-6,5%	2	2,4%
	Rehabilitación	850	88,8%	9	1,1%	8	1,0%
	Demolición	21	2,2%	4	23,5%	4	23,5%
Araba/Álava	Total	189	100%	-13	-6,4%	4	2,2%
	Nueva planta	25	13,2%	-2	-7,4%	-8	-24,2%
	Rehabilitación	157	83,1%	-14	-8,2%	10	6,8%
	Demolición	7	3,7%	3	75,0%	2	40,0%
Bizkaia	Total	531	100%	39	7,9%	46	9,5%
	Nueva planta	45	8,5%	6	15,4%	17	60,7%
	Rehabilitación	479	90,2%	30	6,7%	26	5,7%
	Demolición	7	1,3%	3	75,0%	3	75,0%
Gipuzkoa	Total	237	100%	-19	-7,4%	-36	-13,2%
	Nueva planta	16	6,8%	-10	-38,5%	-7	-30,4%
	Rehabilitación	214	90,3%	-7	-3,2%	-28	-11,6%
	Demolición	7	3,0%	-2	-22,2%	-1	-12,5%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

Más de la mitad de esas licencias (55,5%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (531 licencias). En Gipuzkoa se conceden 237 licencias de obra mayor lo que supone el 24,8% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 189 licencias concedidas (19,7% del total), en el cuarto trimestre de 2024.

Con respecto al tercer trimestre de 2024, en términos relativos, se registra un incremento en Bizkaia (7,9%) al concederse, en este cuarto trimestre de 2024, 39 licencias más que en el tercer trimestre del mismo año. En Gipuzkoa y en Araba/Álava, en cambio, cae el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos este descenso del 7,4% y del 6,4%, respectivamente.

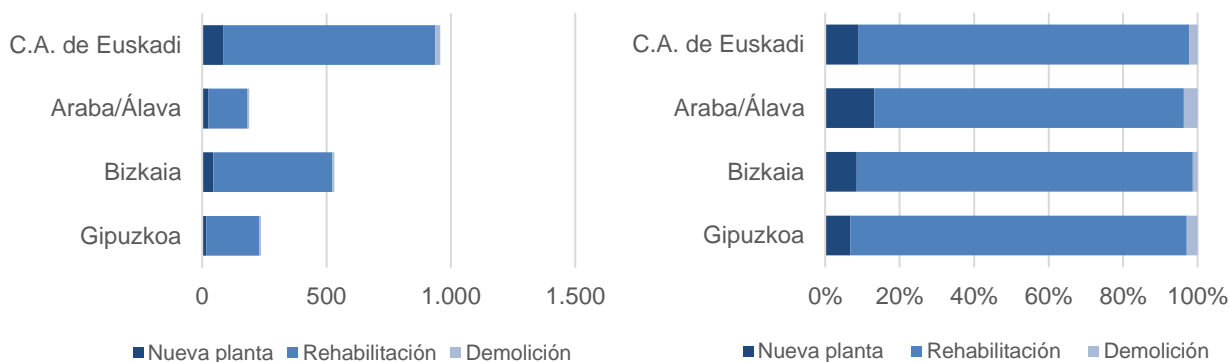
En términos interanuales, la ligera mayor concesión de licencias se justifica por el incremento observado en Bizkaia (46 licencias más, esto es un incremento relativo del 9,5%) que consigue superar la pérdida interanual de 36 licencias en Gipuzkoa (-13,2%). En Araba/Álava se observa mayor estabilidad al concederse 4 licencias más en el último año (2,2%).

La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación y se acercan al 89% en la CAE.

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (88,8%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 9,0%, y queda el restante 2,2% asociado a las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este cuarto trimestre de 2024 ascienden a 850 licencias, lo que supone 9 licencias más respecto al trimestre anterior (1,1%) y 8 licencias más (1,0%) en relación con el cuarto trimestre de 2023.



Las 86 licencias de **nueva planta** de este cuarto trimestre son 6 licencias menos que hace tres meses (-6,5%) y 2 licencias más (2,4%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (21 licencias en el cuarto trimestre de 2024) aumentan en 4 unidades, tanto en un trimestre como en el último año (23,5%, en términos relativos, en ambos casos).

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

En términos relativos, el territorio donde proporcionalmente al número de licencias de obra mayor de **rehabilitación** otorgadas es más elevado es Gipuzkoa (90,3%) y donde menos en Araba/Álava (83,1%); aunque señalar que en Bizkaia ese porcentaje (90,2%) se queda a una décima del de Gipuzkoa.

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 13,2% de licencias del territorio. Son casi cinco puntos porcentuales más que las licencias de este tipo concedidas en Bizkaia (8,5%) y casi duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Gipuzkoa (6,8%). Las licencias para **demolición** destacan en Gipuzkoa (3,0%) y Araba/Álava (3,7%), en ambos casos superando la media de la CAE (2,2%); mientras que en Bizkaia ese porcentaje se sitúa en el 1,3% (casi un punto por debajo de la media).

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** crecen en Bizkaia (15,4%: 6 licencias más); mientras que caen en Gipuzkoa (-38,5%: 10 licencias más) y, en menor medida, en Araba/Álava (-7,4%: 2 licencias menos).

Por su parte, las licencias de **demolición** crecen de forma idéntica en Araba/Álava y Bizkaia (75,0%: 3 licencias más) y caen un 22,2% en Gipuzkoa (2 licencias menos).

En cuanto a las licencias de **rehabilitación**, disminuyen en Araba/Álava (-8,2%: 14 licencias menos) y Gipuzkoa (-3,2%: 7 licencias menos) mientras que crecen un 6,7% en Bizkaia (30 licencias más).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** crecen en Araba/Álava (6,8%: 10 licencias) y Bizkaia (5,7%: 26 licencias) y pierden 28 unidades en Gipuzkoa (-11,6%).

Las licencias de **obra nueva** caen en dos de los tres territorios: se conceden 8 licencias menos en Araba/Álava (-24,2%) y 7 licencias menos en Gipuzkoa (-30,4%); mientras que suponen 17 licencias más en Bizkaia (60,7%). Las licencias de **demolición**, debido a su menor relevancia, pueden presentar variaciones relativas importantes que no se traducen en movimientos importantes del dato absoluto. Así, en Gipuzkoa se concede una licencia menos en un año; mientras que en Bizkaia se conceden tres más y en Araba/Álava dos más.

Desde una nueva perspectiva, se puede realizar un análisis similar a partir de los **datos acumulados anuales**, que ofrece variaciones más estables en el tiempo. Estos datos contabilizan el total de licencias concedidas en los cuatro últimos trimestres (incluido el de referencia), comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres del año precedente. Por tanto, en este trimestre se calcula el acumulado desde el primer al cuarto trimestre de 2024 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres correspondientes a 2023.

En la CAE, el conjunto de licencias en el acumulado interanual apenas cae medio punto porcentual. Sólo crecen las licencias de rehabilitación gracias al impulso detectado en Bizkaia.

En el cuarto trimestre de 2024, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor cae en 17 unidades en la CAE (-0,4% en términos relativos) en los volúmenes de acumulados que se han indicado.

Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 1º trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Acumulado del 1º trimestre de 2023 al 4º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.866	100%	3.883	100%	-17	-0,4%
	Nueva planta	346	8,9%	386	9,9%	-40	-10,4%
	Rehabilitación	3.456	89,4%	3.433	88,4%	23	0,7%
	Demolición	64	1,7%	64	1,6%	0	0,0%
Araba/Álava	Total	780	100%	816	100%	-36	-4,4%
	Nueva planta	120	15,4%	135	16,5%	-15	-11,1%
	Rehabilitación	640	82,1%	660	80,9%	-20	-3,0%
	Demolición	20	2,6%	21	2,6%	-1	-4,8%
Bizkaia	Total	2.058	100%	1.991	100%	67	3,4%
	Nueva planta	139	6,8%	149	7,5%	-10	-6,7%
	Rehabilitación	1.903	92,5%	1.820	91,4%	83	4,6%
	Demolición	16	0,8%	22	1,1%	-6	-27,3%
Gipuzkoa	Total	1.028	100%	1.076	100%	-48	-4,5%
	Nueva planta	87	8,5%	102	9,5%	-15	-14,7%
	Rehabilitación	913	88,8%	953	88,6%	-40	-4,2%
	Demolición	28	2,7%	21	2,0%	7	33,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

Este descenso se reproduce Araba/Álava (36 licencias menos: -4,4%) y en Gipuzkoa (48 licencias menos: -4,5%). En Bizkaia, por el contrario, se contabilizan 67 licencias más: un 3,4% en términos relativos.

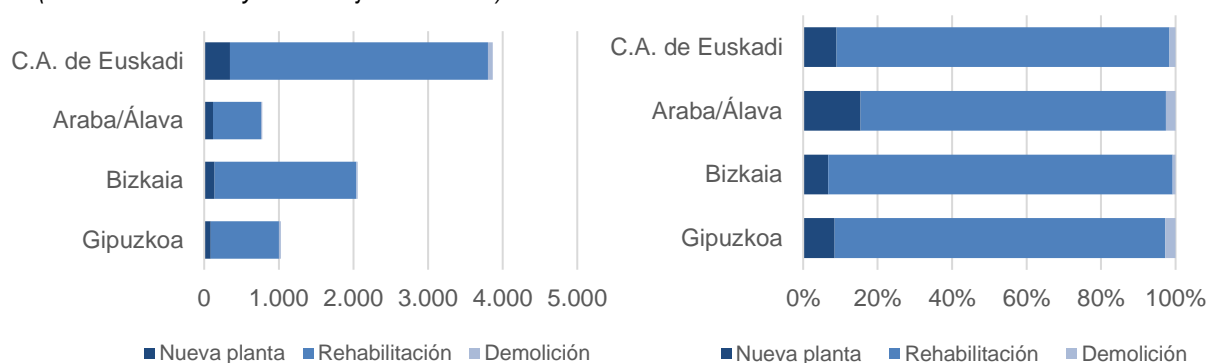
Por tipo de licencia, en el conjunto de la CAE caen las licencias ligadas a la **nueva planta** (-10,4%: 40 licencias menos); las de **demolición** se mantiene inalterables (64 licencias en los dos acumulados del análisis) y sólo las licencias ligadas a la **rehabilitación** presentan valores positivos en esta comparativa, aunque apenas crece algo más de medio punto porcentual (23 licencias más: 0,7%), provocado por el incremento de 83 licencias del territorio de Bizkaia (4,6%); ya que tanto Araba/Álava como Gipuzkoa presentan valores negativos en este tipo de obra.

En efecto, las licencias de **rehabilitación** se reducen en Araba/Álava en 20 unidades (-3,0%) y, en Gipuzkoa (40 licencias menos: -4,2%), que se compensa con el incremento señalado en Bizkaia. Por su parte, las licencias de **nueva planta** bajan en los tres territorios (-14,7% en Gipuzkoa, -11,1% en Araba/Álava y -6,7% en Bizkaia) generando un cómputo negativo en la CAE (-10,4%).

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan, las licencias de obra mayor de rehabilitación que se conceden predominan sobre las otras dos modalidades: representan el 89,4% en la CAE, el 92,5% en Bizkaia, el 88,8% en Gipuzkoa y el 82,1% en Araba/Álava.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

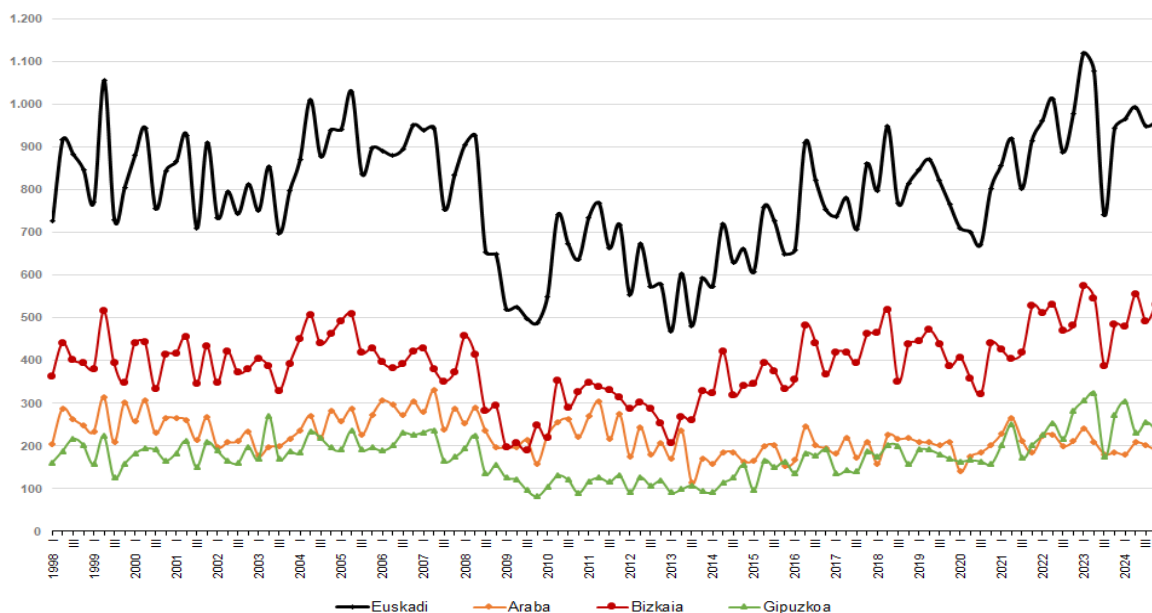
En el cuarto trimestre de 2024 se produce un ligero aumento en la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi al superar el incremento en Bizkaia la caída de los otros dos territorios.

En términos evolutivos, se aprecia un leve incremento del número de licencias de obra mayor en la CAE, rompiendo con la caída detectada hace tres meses.

De las 1.120 licencias registradas de enero a marzo de 2023, se pasó a 1.079 licencias en el segundo trimestre del año y siguió cayendo hasta las 741 licencias del tercer trimestre. La recuperación se inició en el cuarto trimestre de 2023 con 943 licencias concedidas, siguió en el primer trimestre de 2024 con 965 licencias concedidas y llegó a rozar las 1.000 licencias en el segundo trimestre de 2024 (994 licencias). Las 950 licencias recogidas en el tercer trimestre de 2024 suponían una ligera caída que se recupera ligeramente en este cuarto trimestre (957 licencias).

Mientras que en Araba/Álava y Gipuzkoa se pierden licencias en la comparación con el trimestre precedente, en Bizkaia se produce un incremento que consigue neutralizar las caídas de los otros dos territorios.

Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

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

Prácticamente se mantienen las licencias de construcción y renovación en los dos destinos de la obra, en la comparación trimestral. En el análisis interanual caen para el uso residencial y crecen para el no residencial.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el cuarto trimestre de 2024 se han concedido 936 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (86 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (850 licencias). De ellas, 626 licencias (66,9%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 310 licencias (33,1%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	4º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	936	100%	3	0,3%	10	1,1%
Residencial	626	66,9%	1	0,2%	-22	-3,4%
No residencial	310	33,1%	2	0,6%	32	11,5%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	31	10,0%	9	40,9%	15	93,8%
• Industria y energía	67	21,6%	16	31,4%	6	9,8%
• Servicios	212	68,4%	-23	-9,8%	11	5,5%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del cuarto trimestre de 2024, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 212 licencias que suponen el 68,4% del total de licencias para uso no residencial.

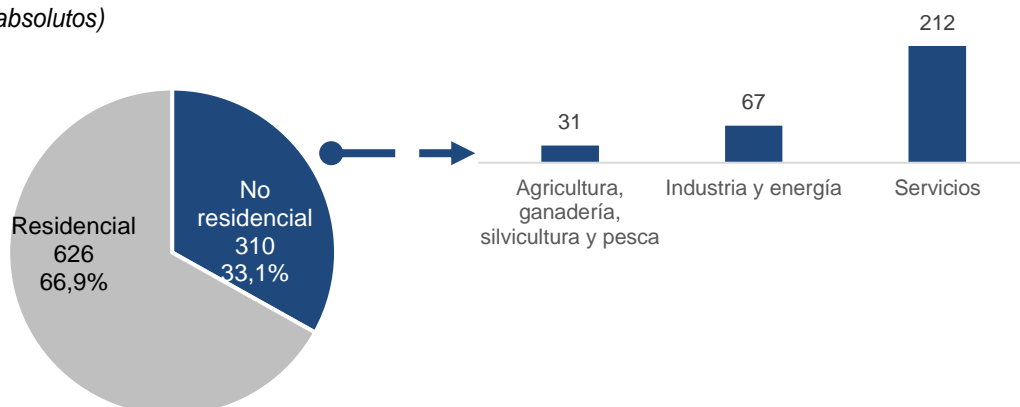
Las 67 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 21,6% del total; mientras que el 10,0% restante (31 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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

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

Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

El total de las 936 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen una ligera caída del 0,3% respecto al anterior trimestre (3 licencias menos) y son 10 licencias más (1,1%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, la estabilidad observada se reproduce en los dos usos previstos: se contabiliza una licencia más entre las que se dirigen a un uso residencial (0,2%) y dos licencias más entre las de uso no residencial (0,6%).

Entre las licencias para uso no residencial el incremento observado en las dirigidas al sector primario (9 licencias más: 40,9%) junto con las 16 licencias más en el sector de industria y energía (31,4%) consigue superar la pérdida de 23 licencias dirigidas al sector servicios (-9,8%).

La **comparación interanual**, por su parte, reporta un incremento del 11,5% entre las licencias para uso no residencial (32 licencias más) y una pérdida de 22 licencias dirigidas a uso residencial (-3,4%).

La subida de licencias en el sector no residencial se produce en los tres sectores de actividad: 11 licencias más en el sector servicios (5,5%), 15 licencias más en el primario (93,8%) y 6 licencias más entre las licencias destinadas al sector de la industria y energía (9,8%).



En términos del acumulado interanual, se reduce el número de licencias concedidas de uso residencial y se incrementa en las de uso no residencial, llegando casi a la estabilidad en el cómputo de ambas.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre los cuatro trimestres de 2024 y los de 2023, los datos reflejan un descenso de 17 licencias lo que, en términos relativos, supone una bajada que no llega al medio punto porcentual (-0,4%).

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 1º trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Acumulado del 1º trimestre de 2023 al 4º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.802	100%	3.819	100%	-17	-0,4%
Residencial	2.557	67,3%	2.675	70,0%	-118	-4,4%
No residencial	1.245	32,7%	1.144	30,0%	101	8,8%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	105	8,4%	59	5,2%	46	78,0%
• Industria y energía	229	18,4%	249	21,8%	-20	-8,0%
• Servicios	911	73,2%	836	73,1%	75	9,0%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

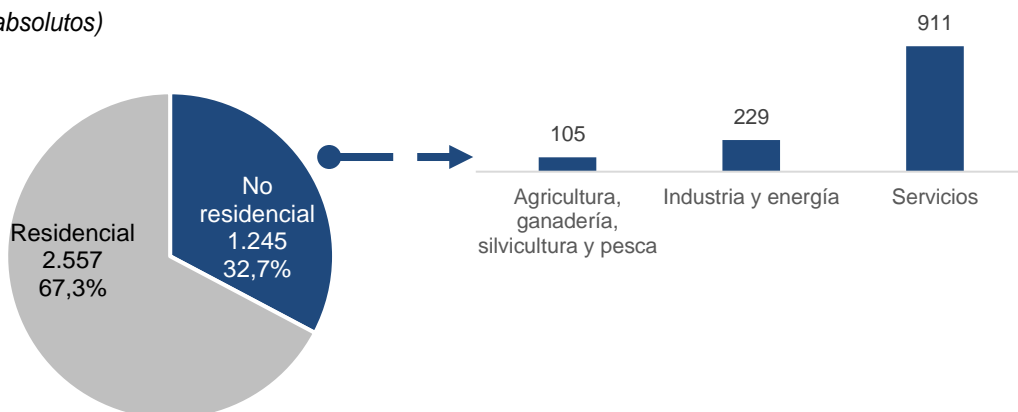
Esta disminución es motivada por la registrada entre las licencias destinadas a uso residencial (118 licencias menos: -4,4% en términos relativos) ya que entre las destinadas a un uso no residencial se produce un incremento de 101 licencias (8,8%).

Es el sector servicios el que lidera ese incremento al registrar 75 licencias más (9,0%) en el periodo comparado. También crecen las licencias destinadas a obras en el sector primario (46 licencias más: 78,0%); y entre ambos sectores consiguen neutralizar la pérdida de 20 licencias en el sector de la industria y energía (-8,0%).

En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (67,3%) frente a las de uso no residencial (32,7%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios (911 licencias) que suponen el 73,2% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

En el último trimestre, se pierde un tercio de las viviendas afectadas por las licencias de obra mayor y en el último año casi un 40%.

Las 626 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el cuarto trimestre de 2024 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.060 viviendas. De ellas, el 73,3% (777 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 26,7% (283 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación⁴.

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		4º trimestre de 2024		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.060	100%	-538	-33,7%	-681	-39,1%
	Nueva planta	777	73,3%	-546	-41,3%	-714	-47,9%
	Rehabilitación	283	26,7%	8	2,9%	33	13,2%
Araba/Álava	Total	298	100%	-38	-11,3%	30	11,2%
	Nueva planta	240	80,5%	-43	-15,2%	15	6,7%
	Rehabilitación	58	19,5%	5	9,4%	15	34,9%
Bizkaia	Total	570	100%	-317	-35,7%	-470	-45,2%
	Nueva planta	440	77,2%	-333	-43,1%	-500	-53,2%
	Rehabilitación	130	22,8%	16	14,0%	30	30,0%
Gipuzkoa	Total	192	100%	-183	-48,8%	-241	-55,7%
	Nueva planta	97	50,5%	-170	-63,7%	-229	-70,2%
	Rehabilitación	95	49,5%	-13	-12,0%	-12	-11,2%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

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

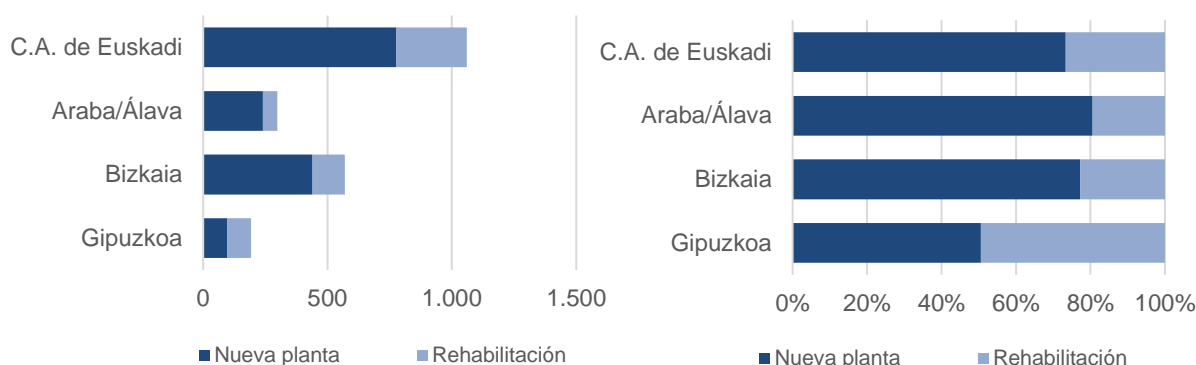
⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes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

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

Por territorios históricos, Araba/Álava con 240 viviendas de **nueva planta** que suponen el 80,5% del total de viviendas afectadas por licencias de obra mayor y Bizkaia con 440 viviendas (77,2%) superan el peso relativo medio de viviendas de nueva planta (73,3% en la CAE). Únicamente Gipuzkoa (50,5%: 97 viviendas) se sitúa por debajo de esa media.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

El total de 1.060 viviendas afectadas por las licencias de obra mayor en el cuarto trimestre de 2024 reflejan una caída de 538 viviendas (-33,7%) en comparación de las viviendas afectadas en el tercer trimestre de 2024 y una pérdida de 681 viviendas (-39,1%) con respecto al dato interanual.

En la **comparación trimestral**, la disminución en el número de viviendas se justifica por la bajada detectada entre viviendas afectadas por las licencias de nueva planta ya que se pierden 546 en los tres últimos meses (-41,3%) mientras que el volumen de viviendas que se van a rehabilitar se mantiene prácticamente (8 viviendas más: 2,9% en términos relativos).

Esta caída se reproduce en los tres territorios: Araba/Álava pierde 38 viviendas (-11,3%); Bizkaia pierde 317 viviendas (-35,7%) y Gipuzkoa casi la mitad de las viviendas (183 viviendas menos: -48,8%). En Araba/Álava y Bizkaia la caída se justifica por las caídas en las viviendas nuevas, ya que en los dos territorios las viviendas de rehabilitación ofrecen un saldo positivo. En el caso de Gipuzkoa la caída se produce en los dos tipos de obra: 170 viviendas menos entre las de nueva planta (-63,7%) y 13 viviendas menos en rehabilitación (-12,0%).

Araba/Álava pierde 43 viviendas de nueva planta (-15,2%) y gana 5 viviendas para rehabilitar (9,4%). Por su parte, en Bizkaia se contabilizan 333 viviendas menos de nueva planta (-43,1%) y 16 viviendas más (14,0%) destinadas a rehabilitación.



En el análisis desde la **perspectiva interanual**, la caída del volumen de viviendas también se produce por el efecto de la caída de las viviendas de nueva planta (714 viviendas menos: -47,9%) ya que las de rehabilitación crecen en 33 unidades (13,2%).

Por territorios históricos, también Gipuzkoa pierde más de la mitad de este stock de viviendas al contabilizarse 241 viviendas menos (-55,7%) en el periodo de análisis: 229 viviendas menos de nueva planta (-70,2%) y 12 viviendas menos de rehabilitación (-11,2%).

En el caso de Bizkaia la caída también es importante: se computan 470 viviendas menos en el último año (-45,2%), fruto del saldo entre el incremento de 30 viviendas de rehabilitación (30,0%) y las 500 viviendas menos que tienen previsto construirse (-53,2%).

La situación en Araba/Álava es totalmente diferente a los otros dos territorios: refleja un incremento de 30 viviendas (11,2%) en total, la mitad de ellas son de nueva edificación (6,7%) y la otra mitad para rehabilitar (34,9%).

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

En términos de cifras acumuladas interanuales, desciende el número de viviendas previstas en Euskadi; en los tres territorios históricos y en los dos tipos de obra.

La actividad anual con fines residenciales acumulada a lo largo de 2024 se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 5.188 viviendas: el 77,1% son de construcción de nueva planta (3.946 viviendas) y el 22,9% (1.172 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 1.957 viviendas menos (-27,7%) que el acumulado de 2023. El descenso del 10,6% entre las de rehabilitación (139 viviendas menos) sumado a la pérdida de 1.818 viviendas de construcción de nueva planta (-31,5%), provocan esta caída.



Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Acumulado del 1 ^{er} trimestre de 2023 al 4º trimestre de 2023		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	5.118	100%	7.075	100%	-1.957	-27,7%
	Nueva planta	3.946	77,1%	5.764	81,5%	-1.818	-31,5%
	Rehabilitación	1.172	22,9%	1.311	18,5%	-139	-10,6%
Araba/Álava	Total	1.242	100%	1.598	100%	-356	-22,3%
	Nueva planta	1.004	80,8%	1.305	81,7%	-301	-23,1%
	Rehabilitación	238	19,2%	293	18,3%	-55	-18,8%
Bizkaia	Total	2.361	100%	3.295	100%	-934	-28,3%
	Nueva planta	1.882	79,7%	2.778	84,3%	-896	-32,3%
	Rehabilitación	479	20,3%	517	15,7%	-38	-7,4%
Gipuzkoa	Total	1.515	100%	2.182	100%	-667	-30,6%
	Nueva planta	1.060	70,0%	1.681	77,0%	-621	-36,9%
	Rehabilitación	455	30,0%	501	23,0%	-46	-9,2%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

Por territorios históricos, los tres presentan caídas en el volumen de viviendas afectadas y en los dos tipos de obra.

Gipuzkoa es el territorio con mayor pérdida relativa en la comparativa acumulada. Son 667 viviendas menos (-30,6%) al perder 621 viviendas entre las destinadas a la construcción de nueva planta (-36,9%) y 46 viviendas entre las que se van a rehabilitar (-9,2%).

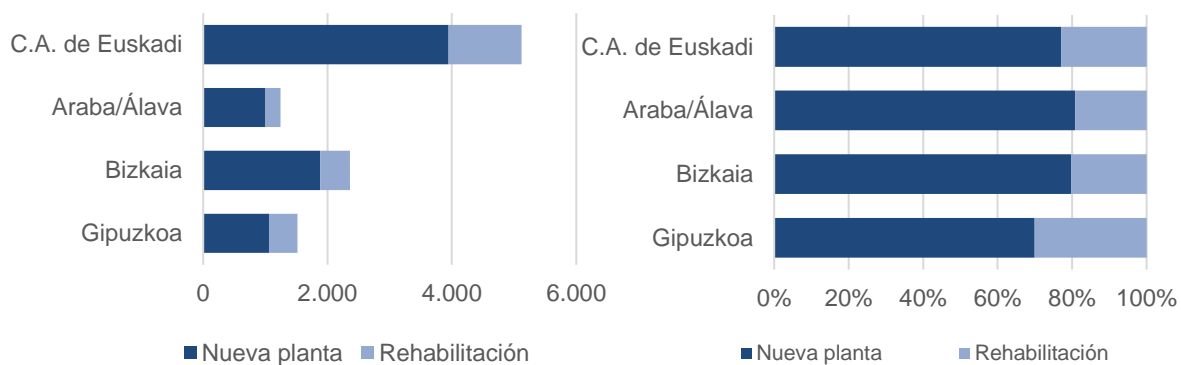
Bizkaia pierde volumen de vivienda algo por encima de un cuarto de su volumen en los periodos de análisis. Las 896 viviendas menos de nueva planta (-32,3%) junto con las 38 viviendas menos en rehabilitación (-7,4%), computan un total de 934 viviendas menos en el territorio que suponen el 28,3% de viviendas que se veían afectadas en el acumulado de referencia.

La caída en Araba/Álava también se sitúa en torno al cuarto de su volumen: son 356 viviendas menos (-22,3%) distribuidas en 301 viviendas de nueva construcción (-23,1%) y 55 viviendas para rehabilitar (-18,8%).

En el análisis acumulado también se puede observar el predominio de las viviendas asociadas a licencias de obra de nueva planta. La media de la CAE (77,1%) se supera ligeramente en Bizkaia (79,7%) y, algo más en Araba/Álava (80,8%) y queda siete puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (70,0%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2024

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2024

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. 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.