



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

1^{er} trimestre de 2025

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 1^{er} trimestre de 2025

Principales resultados

ÍNDICE

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

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2025	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1 ^{er} trimestre de 2025	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2025	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	16

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2025	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	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. 1 ^{er} trimestre de 2025	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2025	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2025	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: estadisticas-vivienda@euskadi.eus

1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Ligera caída en el volumen de licencias de obra mayor concedidas en la CAE: un 2,4% menos respecto al trimestre anterior y un 3,2% menos en el último año.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el primer trimestre de 2025, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi** (CAE) han concedido un total de 934 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 23 licencias menos que las concedidas el trimestre anterior (-2,47% en términos relativos) y 31 licencias menos (-3,2%) que las concedidas en el primer trimestre de 2024.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2025

(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		1 ^{er} trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	934	100%	-23	-2,4%	-31	-3,2%
	Nueva planta	96	10,3%	10	11,6%	14	17,1%
	Rehabilitación	825	88,3%	-25	-2,9%	-46	-5,3%
	Demolición	13	1,4%	-8	-38,1%	1	8,3%
Araba/Álava	Total	221	100%	32	16,9%	40	22,1%
	Nueva planta	38	17,2%	13	52,0%	4	11,8%
	Rehabilitación	179	81,0%	22	14,0%	37	26,1%
	Demolición	4	1,8%	-3	-42,9%	-1	-20,0%
Bizkaia	Total	486	100%	-45	-8,5%	6	1,3%
	Nueva planta	39	8,0%	-6	-13,3%	13	50,0%
	Rehabilitación	444	91,4%	-35	-7,3%	-9	-2,0%
	Demolición	3	0,6%	-4	-57,1%	2	200,0%
Gipuzkoa	Total	227	100%	-10	-4,2%	-77	-25,3%
	Nueva planta	19	8,4%	3	18,8%	-3	-13,6%
	Rehabilitación	202	89,0%	-12	-5,6%	-74	-26,8%
	Demolición	6	2,6%	-1	-14,3%	0	0,0%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025*

Más de la mitad de esas licencias (52,0%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (486 licencias). En Gipuzkoa se conceden 227 licencias de obra mayor (el 24,3% del total de la CAE) y en Araba/Álava se contabilizan 221 licencias concedidas (23,7% del total), en el primer trimestre de 2025.



Con respecto al cuarto trimestre de 2024, en términos relativos, se registra un incremento en Araba/Álava (16,9%) al concederse, en este primer trimestre de 2025, 32 licencias más que en el último trimestre del año anterior. En Gipuzkoa y en Bizkaia, en cambio, cae el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos este descenso del 4,2% y del 8,5%, respectivamente.

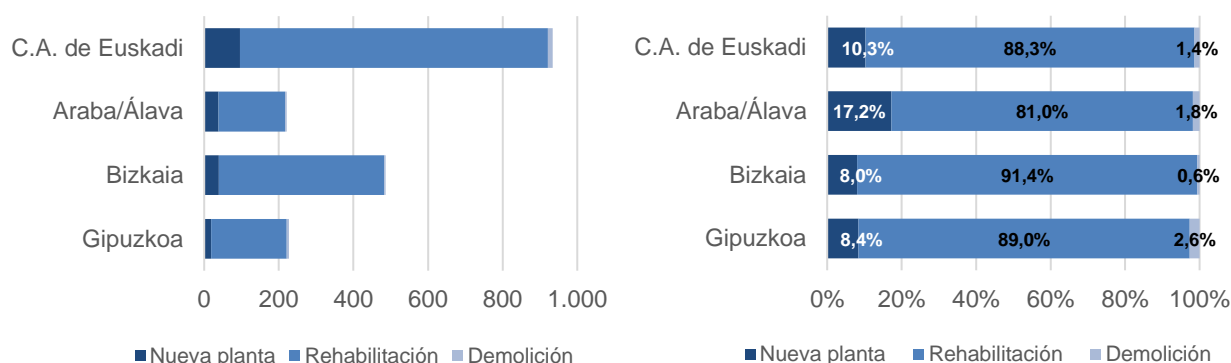
En términos interanuales, los incrementos registrados en Araba/Álava (22,1%: 40 licencias más) y, aunque algo menos, en Bizkaia (1,3%: 6 licencias más), no consigue superar la caída de 77 licencias en Gipuzkoa (-25,3%) y provoca la comentada pérdida de 31 licencias en el conjunto de la CAE.

La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación que superan el 88% en la CAE.

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (88,3%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 10,3%, y queda el restante 1,4% asociado a las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este primer trimestre de 2025 ascienden a 825 licencias, lo que supone 25 licencias menos respecto al trimestre anterior (-2,9%) y 46 licencias menos (-5,3%) en relación con el primer trimestre de 2024.

Las 96 licencias de **nueva planta** de este primer trimestre del año son 10 licencias más que hace tres meses (11,6%) y 14 licencias más (17,1%) que hace doce. Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (13 licencias en el primer trimestre de 2025) reducen en 8 unidades (-38,1%) las contabilizadas en el último trimestre de 2024 y supone una licencia más respecto al dato de hace doce meses (8,3%, en términos relativos).

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, Bizkaia destaca como el territorio donde mayor es el porcentaje de licencias de obra mayor de **rehabilitación** otorgadas (las 444 licencias de este tipo suponen el 91,4% de las concedidas en el territorio). Araba/Álava es el territorio con menor tasa: se han concedido 179 licencias de rehabilitación que son el 81,0% del total concedidas. La situación de Gipuzkoa está más próxima a los datos de Bizkaia: el 89,0% de las licencias de obra mayor concedidas en el territorio son de rehabilitación (202 licencias).

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 17,2% de licencias del territorio. Son casi nueve puntos porcentuales más que las licencias de este tipo concedidas en Gipuzkoa (8,4%) y algo más de nueve puntos porcentuales que las concedidas en Bizkaia (8,0%). Las licencias para **demolición** destacan en Gipuzkoa (2,6%), apenas tienen peso en Bizkaia (0,6%) y en Araba/Álava (1,8%) se aproxima al dato de la media de la CAE (1,4%).

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** caen en Bizkaia (-13,3%: 6 licencias menos); mientras que crecen ligeramente Gipuzkoa (18,8%: 3 licencias más) y, en mayor medida, en Araba/Álava (52,0%: 13 licencias más).

En cuanto a las licencias de **rehabilitación**, disminuyen en Bizkaia (-7,3%: 35 licencias menos) y Gipuzkoa (-5,6%: 12 licencias menos) y sólo crecen en Araba/Álava: un 14,0% (22 licencias más).

Por su parte, las licencias de **demolición** varían poco respecto a los datos absolutos, pero más significativamente desde la perspectiva relativizada. En cualquier caso, los tres territorios pierden licencias de este tipo en el último trimestre: 4 licencias menos en Bizkaia (-57,1%); 3 licencias menos en Araba/Álava (-42,9%) y 1 licencia menos en Gipuzkoa (-14,3%).

En cuanto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** crecen 37 unidades en Araba/Álava (26,1%) y se pierden 9 unidades en Bizkaia (-2,0%) y hasta 74 unidades en Gipuzkoa (-26,8%).

Las licencias de **obra nueva** crecen en dos de los tres territorios: se conceden 4 licencias más en Araba/Álava (11,8%) y 13 licencias más en Bizkaia (50,0%); mientras que suponen 3 licencias menos en Gipuzkoa (-13,6%). Las licencias de **demolición**, con la peculiaridad comentada anteriormente, pierden una unidad Araba/Álava, gana dos unidades en Bizkaia y mantiene el mismo número de licencias en Gipuzkoa, en los últimos doce meses.

Se puede realizar un análisis similar desde una nueva perspectiva: 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 segundo trimestre de 2024 al primer trimestre de 2025 y se compara con el acumulado de un año anterior: en este caso desde el segundo trimestre de 2023 al primer trimestre de 2024.

En la CAE, crece el conjunto de licencias en el acumulado interanual. Crecimiento que se observa, en mayor o menor medida, en los tres tipos de licencias.

En el primer trimestre de 2025, en este análisis acumulado se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor aumenta en 107 unidades en la CAE (2,9% 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 1^{er} trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.835	100%	3.728	100%	107	2,9%
	Nueva planta	360	9,4%	357	9,6%	3	0,8%
	Rehabilitación	3.410	88,9%	3.321	89,1%	89	2,7%
	Demolición	65	1,7%	50	1,3%	15	30,0%
Araba/Álava	Total	820	100%	757	100%	63	8,3%
	Nueva planta	124	15,1%	131	17,3%	-7	-5,3%
	Rehabilitación	677	82,6%	608	80,3%	69	11,3%
	Demolición	19	2,3%	18	2,4%	1	5,6%
Bizkaia	Total	2.064	100%	1.897	100%	167	8,8%
	Nueva planta	152	7,4%	135	7,1%	17	12,6%
	Rehabilitación	1.894	91,8%	1.748	92,1%	146	8,4%
	Demolición	18	0,9%	14	0,7%	4	28,6%
Gipuzkoa	Total	951	100%	1.074	100%	-123	-11,5%
	Nueva planta	84	8,8%	91	8,5%	-7	-7,7%
	Rehabilitación	839	88,2%	965	89,9%	-126	-13,1%
	Demolición	28	2,9%	18	1,7%	10	55,6%

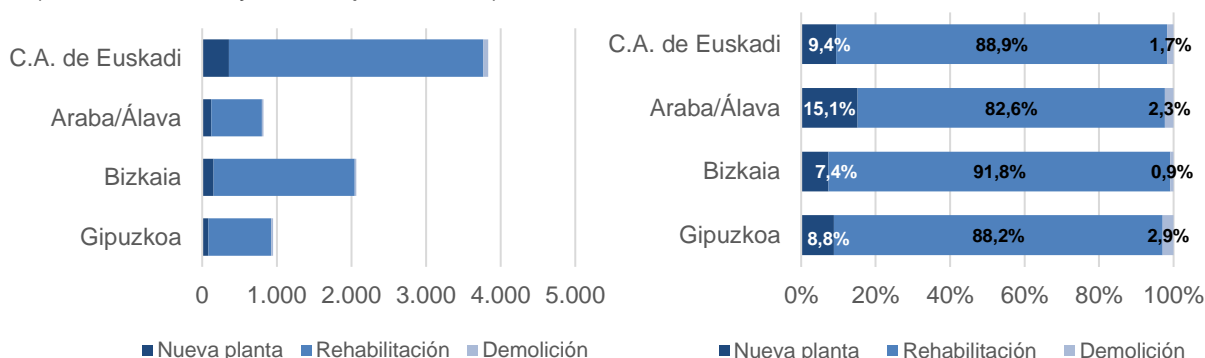
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

Este crecimiento se reproduce Araba/Álava (63 licencias más: 8,3%) y en Bizkaia (167 licencias más: 8,8%). En Gipuzkoa, por el contrario, se contabilizan 123 licencias menos que le hacen perder un 11,5% de licencias en el periodo analizado.

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 88,9% en la CAE, el 91,8% en Bizkaia, el 88,2% en Gipuzkoa y el 82,6% en Araba/Álava.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

El análisis evolutivo por tipo de licencia indica que, en el conjunto de la CAE, crecen todas las modalidades. Así, se contabilizan 89 licencias más de **rehabilitación** (2,7% de incremento relativo), 15 licencias más destinadas a **demolición** (30,0%) y 3 licencias más ligadas a la **nueva planta** (0,8%).

Por territorio histórico, también crecen los tres tipos de licencias en Bizkaia: son 146 más las destinadas a **rehabilitación** (8,4%), 17 más las de **nueva planta** (12,6%) y 4 más las de **demolición** (28,6%).

En Araba/Álava, el saldo positivo en el conjunto del territorio se justifica por las 69 licencias más destinadas a obras de **rehabilitación** (1,3%) y la licencia más destinada a **demolición** (5,6%), que consiguen compensar la pérdida de 7 licencias destinadas a **nueva planta** (-5,3%).

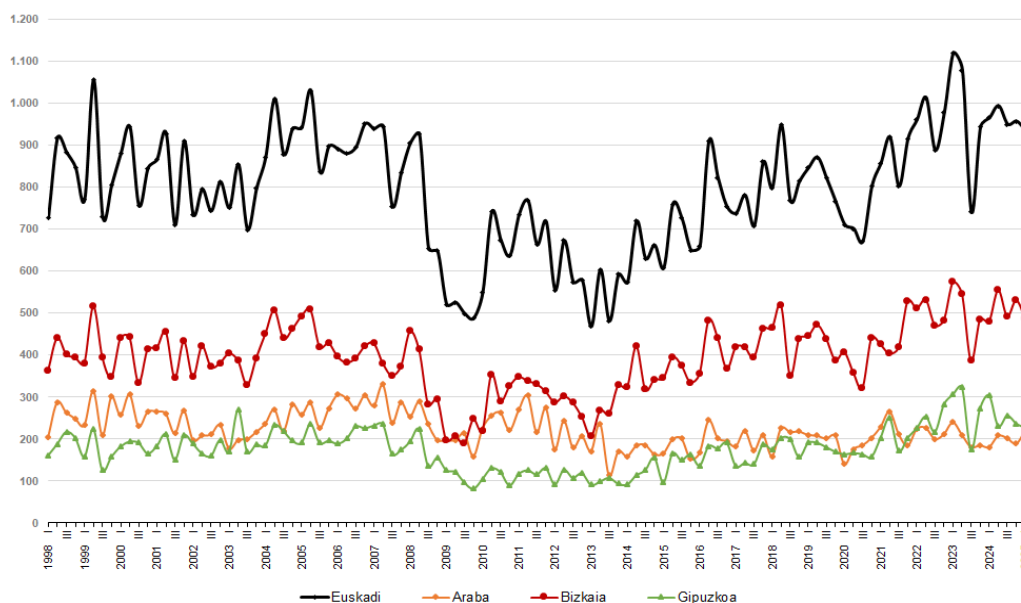
Por el contrario, el saldo negativo del territorio de Gipuzkoa obedece a la pérdida de 126 licencias de **rehabilitación** (-13,1%) y 7 licencias de **nueva planta** (-7,7%). En el territorio sólo crecen, en 10 unidades, las licencias para **demolición** (55,6%).

En definitiva, en el primer trimestre de 2025 caen las concesiones de licencias de obra mayor en Euskadi por la caída observada en Bizkaia y Gipuzkoa que no puede compensar el crecimiento de Araba/Álava.

En términos evolutivos, como se ha destacado, se aprecia una ligera caída del número de licencias de obra mayor en la CAE, volviendo a la tendencia decreciente que se había superado en el trimestre anterior.

De las 1.120 licencias registradas de enero a marzo de 2023, se pasó a 1.079 licencias en el segundo trimestre de aquel 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 recuperaba ligeramente en el cuarto trimestre (957 licencias). Pero el primer trimestre de 2025 vuelve a registrar una tasa negativa en este número al contabilizarse 934 licencias de obra mayor concedidas.

Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2025



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

Por territorios, Gipuzkoa mantiene su tendencia a la baja detectada en el trimestre anterior (aunque algo matizada en éste) y Bizkaia ofrece en el último año una serie de *dientes de sierra* que alterna crecimientos con decrecimientos en los cuatro últimos trimestres. Sólo en Araba/Álava se produce un cierto crecimiento que rompe la tendencia negativa precedente.

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

Caen las licencias de obra mayor destinadas a uso no residencial (en la comparación trimestral e interanual), superando el crecimiento (en ambos periodos comparados) de las licencias para uso residencial.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el primer trimestre de 2025 se han concedido 921 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (96 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (825 licencias). De ellas, 665 licencias (72,2%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 256 licencias (27,8%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1^{er} trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	1 ^{er} trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	921	100%	-15	-1,6%	-32	-3,4%
Residencial	665	72,2%	39	6,2%	10	1,5%
No residencial	256	27,8%	-54	-17,4%	-42	-14,1%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	18	7,0%	-13	-41,9%	-12	-40,0%
• Industria y energía	39	15,2%	-28	-41,8%	-8	-17,0%
• Servicios	199	77,7%	-13	-6,1%	-22	-10,0%

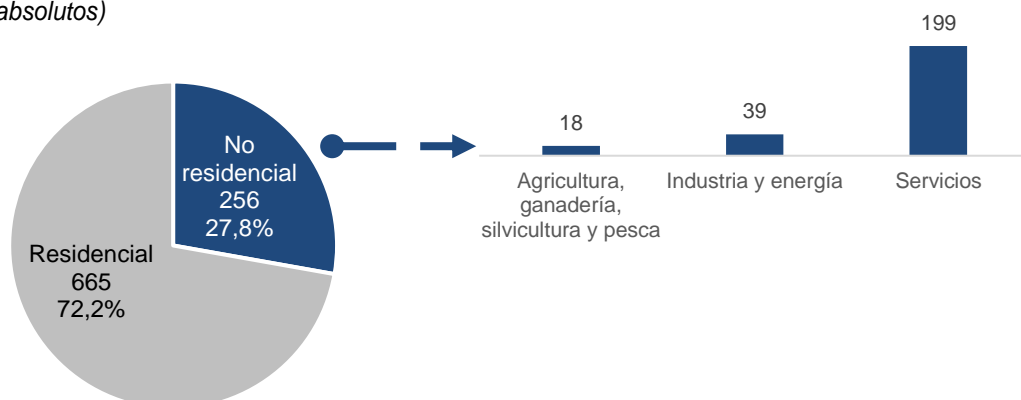
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del primer trimestre de 2025, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 199 licencias que suponen el 77,7% del total de licencias para uso no residencial.

Las 39 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 15,2% del total; mientras que el 7,0% restante (18 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. 1^{er} trimestre de 2025*(Valores absolutos)***Fuente:** Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

El total de las 921 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen una caída de por debajo de los dos puntos porcentuales respecto al anterior trimestre (15 licencias menos: -1,6%) y algo más de tres puntos porcentuales respecto a las licencias concedidas hace doce meses (32 licencias menos: -3,4%).

La evolución trimestral e interanual de los dos usos previstos para estas licencias presenta comportamientos similares: crecen las licencias para obras de uso residencial y caen las de uso no residencial.

En el caso del **uso residencial**, el incremento en el último trimestre es de 39 licencias (un 6,2% en términos relativos) y el incremento en el último año es de 10 licencias (1,5%).

Por su parte, en el **uso no residencial** la caída del trimestre es de 54 licencias (-17,4%) y respecto a los doce meses anteriores de 42 licencias (-14,1%).

La pérdida de licencias en el sector no residencial se produce en los tres sectores de actividad y en los dos periodos comparados. En el caso de la comparación trimestral se contabilizan 13 licencias menos en el sector primario (-41,9%), 28 licencias menos del sector de la industria y energía (-41,8%) y 13 licencias menos en el sector servicios (-6,1%).

Las cifras de la comparación interanual son: 22 licencias menos en el sector servicios (-10,0%), 12 licencias menos en el sector primario (-40,0%) y 8 licencias menos del sector de la industria y energía (-17,0%).

En términos del acumulado interanual, se incrementa el número de licencias concedidas en ambos usos.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** entre los cuatro trimestres precedentes al actual con los mismos trimestres de un año antes, los datos reflejan un crecimiento de 92 licencias lo que, en términos relativos, supone un crecimiento del 2,5%.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.770	100%	3.678	100%	92	2,5%
Residencial	2.567	68,1%	2.552	69,4%	15	0,6%
No residencial	1.203	31,9%	1.126	30,6%	77	6,8%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	93	7,7%	71	6,3%	22	31,0%
• Industria y energía	221	18,4%	223	19,8%	-2	-0,9%
• Servicios	889	73,9%	832	73,9%	57	6,9%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

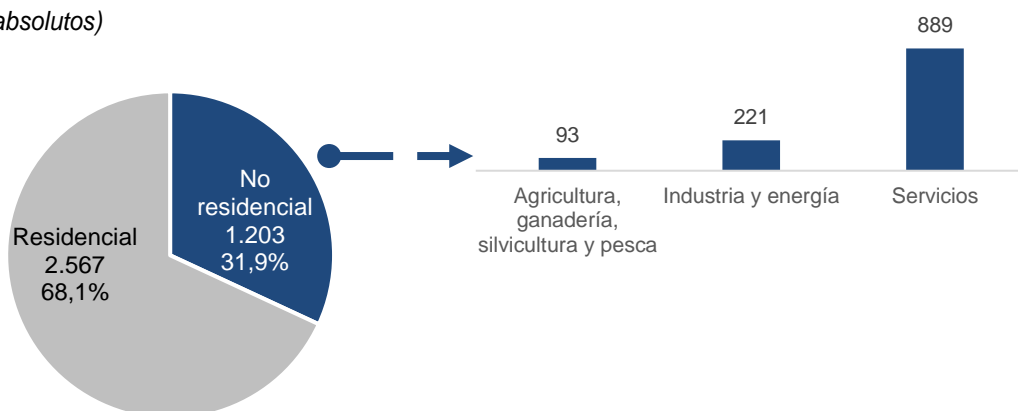
Este crecimiento se reproduce, en mayor o menor medida, en ambos destinos de las licencias. En el caso de las licencias destinadas a **uso residencial** el crecimiento apenas supera el medio punto porcentual ya que se incrementa en 15 unidades (0,6%); mientras que las 77 licencias de más destinadas a **uso no residencial** suponen un incremento relativo de casi siete puntos porcentuales (6,8%).

Es el sector servicios el que lidera ese incremento al registrar 57 licencias más (6,9%) en el periodo comparado. También crecen las licencias destinadas a obras en el sector primario (22 licencias más: 31,0%). Por su parte, el sector de industria y energía pierde casi un punto porcentual al contabilizar 2 licencias menos (-0,9%) en el periodo de análisis.

En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre en cursos, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (68,1%) frente a las de uso no residencial (31,9%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios (899 licencias) que suponen el 73,9% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Crece el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor: un 12% en el último trimestre y casi un 5% en el último año.

Las 665 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el primer trimestre de 2025 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.189 viviendas. De ellas, el 77,7% (924 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 22,3% (265 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación⁴.

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

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2025

(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		1 ^{er} trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.189	100%	129	12,2%	51	4,5%
	Nueva planta	924	77,7%	147	18,9%	106	13,0%
	Rehabilitación	265	22,3%	-18	-6,4%	-55	-17,2%
Araba/Álava	Total	336	100%	38	12,8%	166	97,6%
	Nueva planta	270	80,4%	30	12,5%	164	154,7%
	Rehabilitación	66	19,6%	8	13,8%	2	3,1%
Bizkaia	Total	697	100%	127	22,3%	198	39,7%
	Nueva planta	591	84,8%	151	34,3%	213	56,3%
	Rehabilitación	106	15,2%	-24	-18,5%	-15	-12,4%
Gipuzkoa	Total	156	100%	-36	-18,8%	-313	-66,7%
	Nueva planta	63	40,4%	-34	-35,1%	-271	-81,1%
	Rehabilitación	93	59,6%	-2	-2,1%	-42	-31,1%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

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.

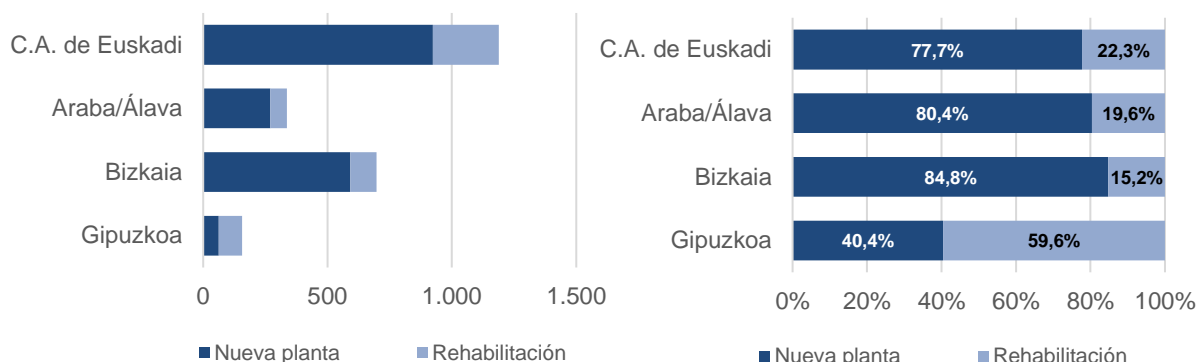
⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes 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).

Por territorios históricos, Araba/Álava con 270 viviendas de **nueva planta** que suponen el 80,4% del total de viviendas afectadas por licencias de obra mayor y Bizkaia con 591 viviendas (84,8%) superan el peso relativo medio de viviendas de nueva planta (77,7% en la CAE).

En el territorio de Gipuzkoa, se trunca el predominio de las viviendas asociadas a licencias que requieren nuevas edificaciones y pasan a ser mayoritarias las viviendas que requieren algún tipo de rehabilitación (93 viviendas que suponen el 59,6% del total del territorio).

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

El total de 1.189 viviendas afectadas por las licencias de obra mayor en el primer trimestre de 2025 reflejan un incremento de 129 viviendas (12,2%) en comparación de las viviendas afectadas en el primer trimestre de 2024 y un incremento 51 viviendas (4,5%) con respecto al dato interanual.

En la **comparación trimestral**, el crecimiento en el número de viviendas se justifica por el aumento detectado entre viviendas afectadas por las licencias de nueva planta ya que crecen en 147 unidades en los tres últimos meses (18,9%), superando suficientemente la pérdida de viviendas que se van a rehabilitar que se contabiliza en 18 unidades (-6,4%).

En Bizkaia se observa una situación similar a la analizada en el conjunto de la CAE. El incremento del 34,3% de viviendas asociadas a licencias de nueva planta (151 viviendas más en el último trimestre) compensa con creces la pérdida de 24 viviendas (-18,5%) entre las destinadas a rehabilitación. Con ello el saldo del territorio es de 127 viviendas más (22,3%) en los últimos tres meses.

En el caso de Araba/Álava el crecimiento se produce en las dos modalidades: 30 viviendas más de nueva planta (12,5%) y 8 viviendas más para su rehabilitación (13,8%) que producen un saldo positivo en el territorio de 38 viviendas más (12,8%).

En Gipuzkoa ocurre lo contrario. El territorio contabiliza 36 viviendas menos (-18,8%): 34 viviendas de nueva planta (-35,1%) y 2 viviendas de rehabilitación (-2,1%).



En el análisis desde la **perspectiva interanual**, el crecimiento en el número de viviendas también se produce por el efecto del aumento de las viviendas de nueva planta (106 viviendas más: 13,0%) ya que las de rehabilitación caen en 55 unidades (-17,2%). Y por territorios históricos tiene un comportamiento paralelo al del análisis trimestral.

En Bizkaia se refleja la pauta del conjunto de la CAE ya que las 213 viviendas de más de nueva planta (56,3% de incremento relativo) superan la pérdida de 15 viviendas entre las que se destinan a rehabilitar (-12,4%) lo que da un saldo positivo de 198 viviendas que suponen un incremento del 39,7%.

También Araba/Álava incrementa el número de viviendas en los dos tipos de obra: 164 viviendas de más de nueva planta (154,7%) y 2 viviendas más para rehabilitación (3,1%), de forma que las 164 viviendas de más totales representan un incremento del 97,6% en el territorio.

Y, finalmente, la situación de Gipuzkoa es totalmente opuesta al caso alavés. El territorio pierde un total de 313 viviendas en un año (-66,7%), 271 viviendas entre las destinadas a nueva planta (-81,1%) y 42 viviendas (-31,1%) entre las de rehabilitación.

En cualquier caso, 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; especialmente en Gipuzkoa y Bizkaia.

La actividad anual con fines residenciales acumulada a lo largo de los cuatro últimos trimestres (incluido el primero de 2025) se sitúa, en el conjunto de la CAE, en un total de actuaciones que afectan a 5.169 viviendas: el 78,4% son de construcción de nueva planta (4.052 viviendas) y el 21,6% (1.117 viviendas) son para rehabilitar.

Este volumen de viviendas supone 1.002 viviendas menos (-16,2%) que el acumulado de los doce meses anteriores al de referencia. El descenso del 18,2% entre las de rehabilitación (902 viviendas menos) sumado a la pérdida de 100 viviendas de nueva planta (-8,2%), provocan esta caída.



Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2025

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Acumulado del 2º trimestre de 2023 al 1º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	5.169	100%	6.171	100%	-1.002	-16,2%
	Nueva planta	4.052	78,4%	4.954	80,3%	-902	-18,2%
	Rehabilitación	1.117	21,6%	1.217	19,7%	-100	-8,2%
Araba/Álava	Total	1.408	100%	1.379	100%	29	2,1%
	Nueva planta	1.168	83,0%	1.124	81,5%	44	3,9%
	Rehabilitación	240	17,0%	255	18,5%	-15	-5,9%
Bizkaia	Total	2.559	100%	3.052	100%	-493	-16,2%
	Nueva planta	2.095	81,9%	2.588	84,8%	-493	-19,0%
	Rehabilitación	464	18,1%	464	15,2%	0	0,0%
Gipuzkoa	Total	1.202	100%	1.740	100%	-538	-30,9%
	Nueva planta	789	65,6%	1.242	71,4%	-453	-36,5%
	Rehabilitación	413	34,4%	498	28,6%	-85	-17,1%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

Por territorios históricos, Bizkaia y Gipuzkoa presentan importantes caídas en el volumen de viviendas afectadas, sobre todo, por la caída entre las viviendas de nueva construcción. El territorio de Araba/Álava ofrece, por su parte, un saldo positivo.

En efecto, Gipuzkoa es el territorio con mayor pérdida relativa en la comparativa acumulada. Son 538 viviendas menos (-30,9%) al perder 453 viviendas entre las destinadas a la construcción de nueva planta (-36,5%) y 85 viviendas entre las que se van a rehabilitar (-17,1%).

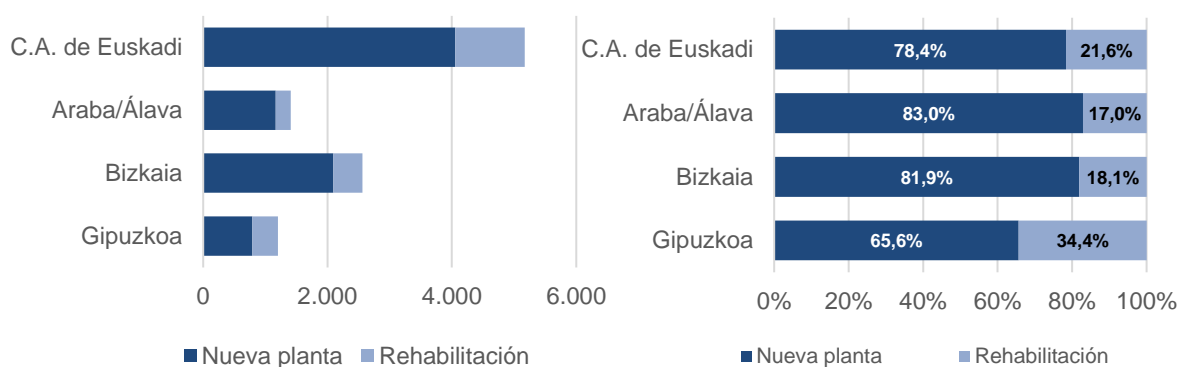
Bizkaia, por su parte, pierde volumen de vivienda debido exclusivamente a la pérdida de observada entre las viviendas de nueva planta ya que las destinadas a rehabilitación mantiene el mismo número de viviendas en el periodo de análisis. La caída de 493 viviendas de rehabilitación supone un 19,0% menos entre las del mismo uso y un 16,2% menos en el computo territorial.

Como se ha adelantado, el caso de Araba/Álava es algo peculiar. En el territorio se registran 29 viviendas más (2,1%) ya se contabilizan 44 viviendas más para nueva planta (3,9%) que superan a las 15 viviendas menos destinadas a rehabilitación (-5,9%); siendo el único territorio donde crecen las viviendas de nueva planta.

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 (78,4%) se supera en Bizkaia (81,9%) y, algo más, en Araba/Álava (83,0%) y queda a casi trece puntos porcentuales por debajo en Gipuzkoa (65,6%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2025

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.