



ESTATISTIKA  
ORGANOA  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



Órgano Estadístico Específico del  
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 2º trimestre de 2025

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

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2025 .....	4
Gráfico 2.	Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025.....	7
Gráfico 3.	Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2025 .....	8
Gráfico 4.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2025.....	10
Gráfico 5.	Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025 .	12
Gráfico 6.	Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2025 .....	14
Gráfico 7.	Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º 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@euska.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euska.eus)



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*Relativo crecimiento en el volumen de licencias de obra mayor concedidas en la CAE: el crecimiento trimestral (14,1%) duplica al interanual (7,2%).*

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el segundo trimestre de 2025, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 1.066 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 132 licencias más que las concedidas el trimestre anterior (14,1% en términos relativos) y 72 licencias más (7,2%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2024.

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º 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		2º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.066	100%	132	14,1%	72	7,2%
	Nueva planta	92	8,6%	-4	-4,2%	6	7,0%
	Rehabilitación	956	89,7%	131	15,9%	62	6,9%
	Demolición	18	1,7%	5	38,5%	4	28,6%
Araba/Álava	Total	185	100%	-36	-16,3%	-23	-11,1%
	Nueva planta	25	13,5%	-13	-34,2%	-9	-26,5%
	Rehabilitación	156	84,3%	-23	-12,8%	-14	-8,2%
	Demolición	4	2,2%	0	0,0%	0	0,0%
Bizkaia	Total	598	100%	112	23,0%	43	7,7%
	Nueva planta	47	7,9%	8	20,5%	18	62,1%
	Rehabilitación	544	91,0%	100	22,5%	22	4,2%
	Demolición	7	1,2%	4	133,3%	3	75,0%
Gipuzkoa	Total	283	100%	56	24,7%	52	22,5%
	Nueva planta	20	7,1%	1	5,3%	-3	-13,0%
	Rehabilitación	256	90,5%	54	26,7%	54	26,7%
	Demolición	7	2,5%	1	16,7%	1	16,7%

*Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025*

Más de la mitad de esas licencias (56,1%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (598 licencias). En Gipuzkoa se conceden 283 licencias de obra mayor lo que supone el 26,5% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 188 licencias concedidas (17,4% del total), en el segundo trimestre de 2025.



Con respecto al primer trimestre de 2025, en términos relativos, se registra un descenso en **Araba/Álava** (-16,3%) al concederse, en este segundo trimestre de 2025, 36 licencias menos que en el primer trimestre del mismo año. En **Bizkaia** y en **Gipuzkoa** aumenta el número de licencias concedidas en el trimestre, siendo en términos relativos este incremento del 23,0% (112 licencias más) y 24,7% (56 licencias más), respectivamente.

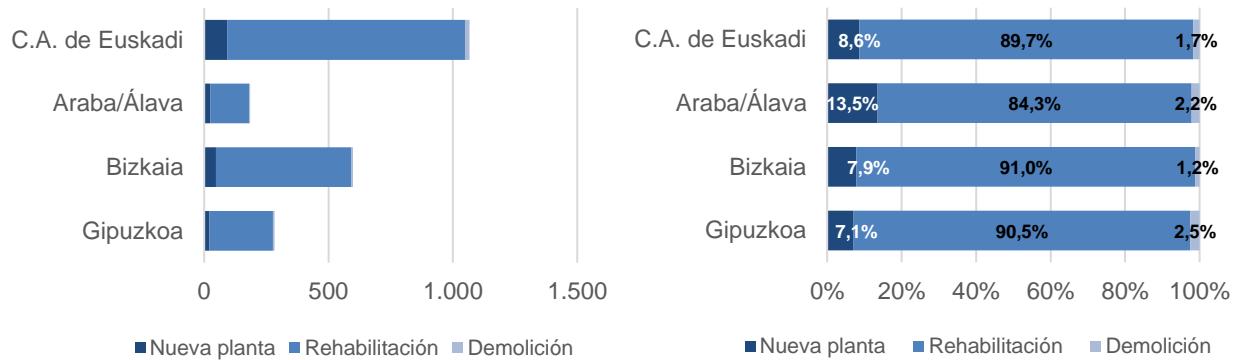
En términos interanuales, la variación es similar ya que en **Araba/Álava** se conceden menos licencias que hace un año (23 licencias menos: -11,1%) mientras que en **Bizkaia** y en **Gipuzkoa** se conceden más que hace doce meses: Bizkaia 43 licencias más (7,7%) y Gipuzkoa 52 licencias más (22,5%), siendo el territorio que más crece.

***La mayoría de las licencias de obra mayor, como suele ser habitual, se vinculan a obras de rehabilitación que rozan el 90% en la CAE.***

Un trimestre más, la gran mayoría de licencias de obra mayor se refieren a obras de **rehabilitación** (89,7%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 8,6%, quedando un 1,7% para las licencias de **demolición**.

**Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2025**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este segundo trimestre de 2025 ascienden a 956 licencias, lo que supone un incremento de 131 licencias con respecto al trimestre anterior (15,9%) y de 62 licencias (6,9%) en relación con el segundo trimestre de 2024.

Las 92 licencias de **nueva planta** de este segundo trimestre son 4 licencias menos que hace tres meses (-4,2%) y 6 licencias más (7,0%) que hace doce.

Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (18 licencias en el segundo trimestre de 2025) aumentan en 5 unidades en un trimestre (38,5%, en términos relativos) y 4 unidades (28,6%) en el último año.



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, destacan Bizkaia y Gipuzkoa como los territorios donde más licencias de **rehabilitación** se han concedido (91,0% y 90,5%, respectivamente); en ambos casos por encima de la media de la CAE (89,7%). En Araba/Álava, el 84,3% de las licencias de obra mayor concedidas son para rehabilitación.

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 13,5% de las licencias del territorio. Casi duplica al peso porcentual de este tipo de licencias en Gipuzkoa (7,1%) y supera el algo menos de 6 puntos porcentuales al de Bizkaia (7,9%). Las licencias para **demolición** presentan pesos similares en Gipuzkoa (2,5%) y Araba/Álava (2,2%), en ambos casos superando la media de la CAE (1,7%); mientras que en Bizkaia ese porcentaje se sitúa en el 1,2%.

La evolución trimestral también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Las licencias de **nueva planta** caen en Araba/Álava un 34,2% (13 licencias menos) y aumentan tanto en Bizkaia (20,5%: 8 licencias más) como en Gipuzkoa (5,3%: 1 licencia más).

Por su parte, las licencias de **demolición** se mantienen estables en Araba/Álava y crecen Bizkaia (133,3% al concederse 4 licencias más que hace tres meses) y en Gipuzkoa (16,7%: una licencia más).

En cuanto a las licencias de **rehabilitación** crecen en Bizkaia (100 licencias: 22,5%) y en Gipuzkoa (54 licencias: 26,7%) mientras que en Araba/Álava disminuyen un 12,8% (23 licencias menos).

Respecto a la evolución interanual, las licencias para **rehabilitación** también siguen una pauta parecida. Caen Araba/Álava (-8,2%) al concederse 14 licencias menos que hace un año; mientras que crecen en Bizkaia (4,2%: 22 licencias más) y, sobre todo, en Gipuzkoa (26,7%: 54 licencias más).

Las licencias de **obra nueva** caen en dos de los tres territorios: se conceden 9 licencias menos en Araba/Álava (-26,5%, en términos relativos) y 3 licencias menos en Gipuzkoa (-13,0%); mientras que aumentan 18 licencias en Bizkaia (62,1%).

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 Bizkaia se conceden 3 licencias más en un año y supone un incremento del 75%. En Araba/Álava se mantienen y en Gipuzkoa se concede 1 licencias más lo que supone un incremento relativo del 16,7%.



Desde una nueva perspectiva, se puede realizar un análisis similar a partir de los **datos acumulados anuales**. 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 tercer trimestre de 2024 hasta el segundo de 2025 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres anteriores.

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

En este análisis acumulado referido al segundo trimestre de 2025, se constata que, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor aumenta en 264 unidades en la CAE (7,2% en términos relativos).

**Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 3º trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Acumulado del 3º trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.907	100%	3.643	100%	264	7,2%
	Nueva planta	366	9,4%	333	9,1%	33	9,9%
	Rehabilitación	3.472	88,9%	3.256	89,4%	216	6,6%
	Demolición	69	1,8%	54	1,5%	15	27,8%
Araba/Álava	Total	797	100%	755	100%	42	5,6%
	Nueva planta	115	14,4%	134	17,7%	-19	-14,2%
	Rehabilitación	663	83,2%	602	79,7%	61	10,1%
	Demolición	19	2,4%	19	2,5%	0	0,0%
Bizkaia	Total	2.107	100%	1.906	100%	201	10,5%
	Nueva planta	170	8,1%	112	5,9%	58	51,8%
	Rehabilitación	1.916	90,9%	1.780	93,4%	136	7,6%
	Demolición	21	1,0%	14	0,7%	7	50,0%
Gipuzkoa	Total	1.003	100%	982	100%	21	2,1%
	Nueva planta	81	8,1%	87	8,9%	-6	-6,9%
	Rehabilitación	893	89,0%	874	89,0%	19	2,2%
	Demolición	29	2,9%	21	2,1%	8	38,1%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025



Este crecimiento se reproduce en los tres territorios históricos. Las licencias concedidas en **Bizkaia** crecen en un 10,5% (201 licencias más que en el acumulado con el que se compara) superando el incremento relativo de la media de la CAE. En el territorio de **Araba/Álava**, el crecimiento es la mitad: las 42 licencias de más representan un 5,6% en términos relativos. En **Gipuzkoa** el crecimiento es algo más moderado: las 21 licencias de más suponen un incremento del 2,1% en la comparativa realizada.

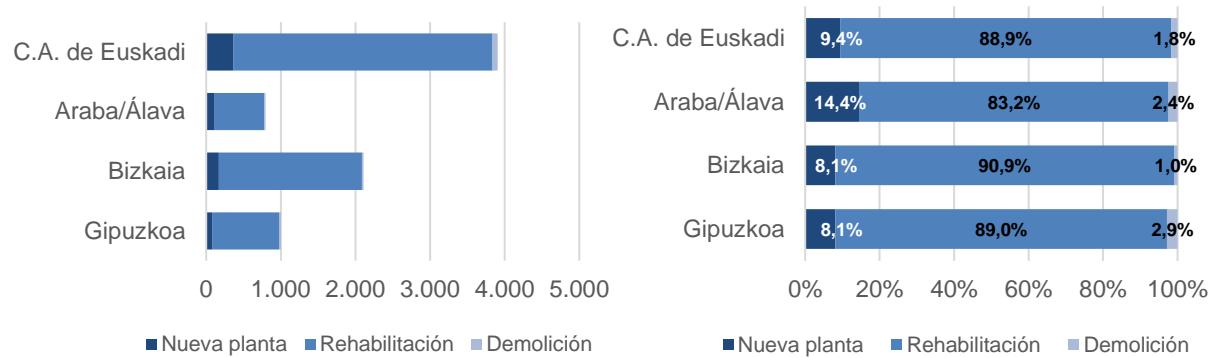
Por tipo de licencia, también crecen las tres clases en el conjunto de la CAE. Destacan, en términos relativos, las destinadas a **demolición** al incrementarse un 27,8% (15 licencias más). Las licencias de **nueva planta** crecen un 9,9% (33 licencias más), mientras que las 216 licencias de más destinadas a obras de **rehabilitación** representan un 6,6% de incremento.

Este crecimiento es casi generalizado cuando el análisis se hace dentro de cada territorio y para cada tipo de licencia. Únicamente caen las licencias de **nueva planta** que se conceden en **Araba/Álava** y en **Gipuzkoa**.

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan, las licencias de obra mayor que se conceden para **rehabilitación** predominan sobre las otras dos modalidades: representan el 88,9% en la CAE, el 90,9% en Bizkaia, el 89,0% en Gipuzkoa y el 83,2% en **Araba/Álava**.

**Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025



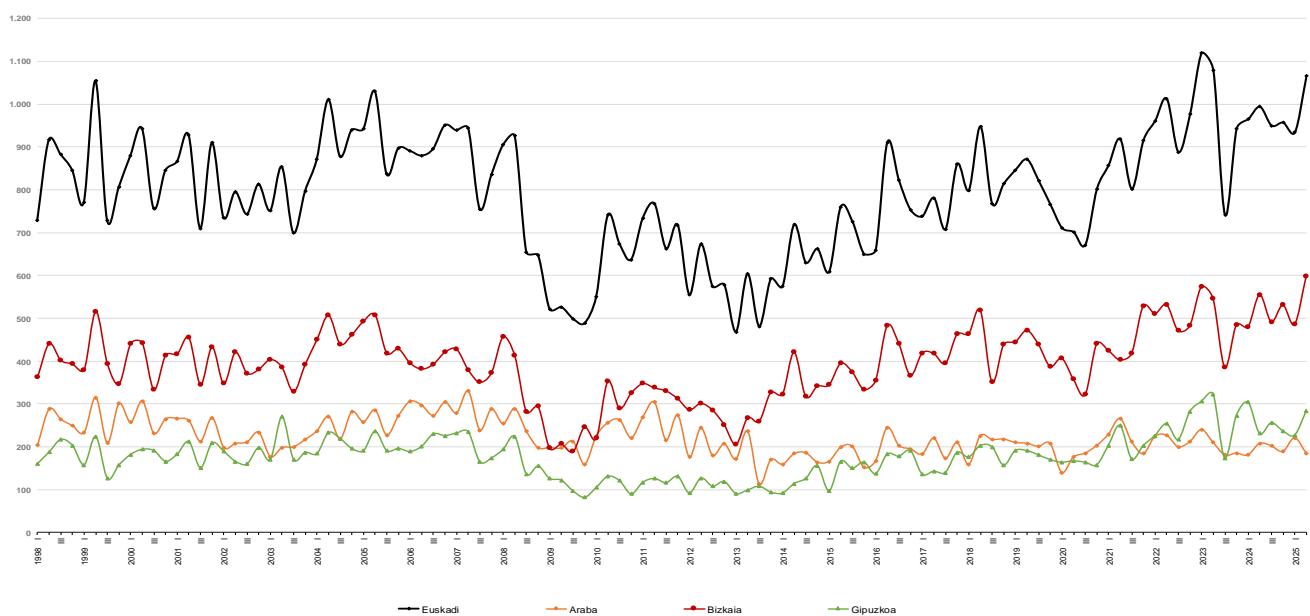
*En el segundo trimestre de 2025 se mantiene la recuperación de la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi a pesar de la caída registrada en Araba/Álava.*

En términos evolutivos, se aprecia un incremento del número de licencias de obra mayor en la CAE, rompiendo la tendencia negativa observada en el último trimestre.

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 mil licencias en 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) para volver a caer en el primer trimestre de 2025 (934 licencias). Las 1.066 licencias concedidas en el segundo trimestre del año representan el dato más alto desde el segundo trimestre de 2023.

Este incremento del último trimestre con respecto al trimestre anterior, se constata en Gipuzkoa (24,7%) y en Bizkaia (23,0%) consiguiendo neutralizar entre ambos territorios la caída registrada en Araba/Álava (-16,3%).

**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. 2º trimestre de 2025



## 2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS<sup>1</sup>

*Crecen las licencias de obra mayor destinadas a uso residencial (en la comparación trimestral y anual). Las licencias de uso no residencial crecen en el último trimestre pero caen respecto al año pasado.*

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el segundo trimestre de 2025 se han concedido 1.048 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (92 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (956 licencias). De ellas, 753 licencias (71,9%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 295 licencias (28,1%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**<sup>2</sup>.

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2025**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	2º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>1.048</b>	<b>100%</b>	<b>127</b>	<b>13,8%</b>	<b>68</b>	<b>6,9%</b>
Residencial	753	71,9%	88	13,2%	102	15,7%
No residencial	295	28,1%	39	15,2%	-34	-10,3%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	21	7,1%	3	16,7%	-1	-4,5%
• Industria y energía	49	16,6%	10	25,6%	-15	-23,4%
• Servicios	225	76,3%	26	13,1%	-18	-7,4%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

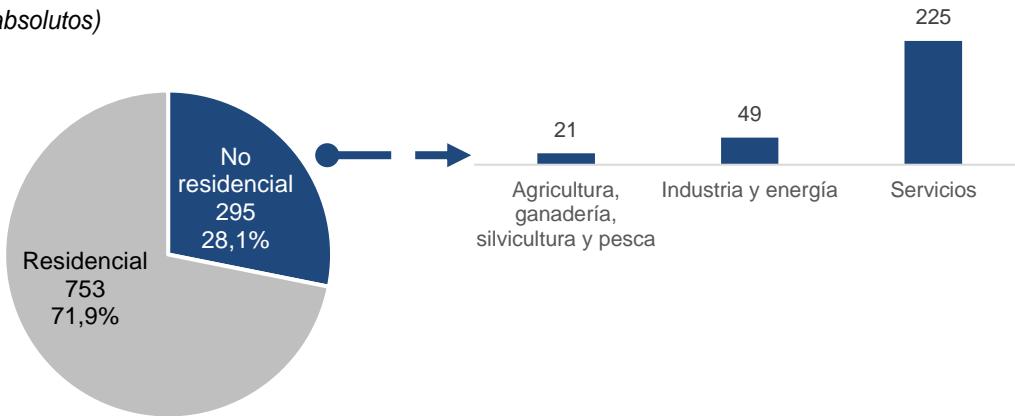
Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para uso no residencial que se han concedido a lo largo del segundo trimestre de 2025, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 225 licencias que suponen el 76,3% del total de licencias para uso no residencial.

Las 49 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 16,6% del total; mientras que el 7,1% restante (21 licencias) son las que afectan al 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 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. 2º trimestre de 2025**  
 (Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

El total de las 1.048 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen un crecimiento del 13,8% respecto al anterior trimestre (127 licencias más) y son 68 licencias más (6,9%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, se observa un cierto repunte en ambos usos: las que se dirigen a un uso residencial son 88 licencias más (13,2%) y las que están destinadas a usos no residenciales crecen un 15,2% (39 licencias más).

El incremento en las licencias para uso no residencial se observa en los tres sectores. El sector servicios registra 26 licencias más (13,1%), aunque el sector que más crece en términos relativos es el sector de la industria y energía con un incremento de 25,6% correspondiente a 10 licencias más concedidas. El sector primario, con 3 licencias más, registra un crecimiento del 16,7%.

La **comparación interanual** registra un crecimiento en el uso residencial de 102 licencias en el último año (15,7%); mientras que el uso no residencial refleja una caída de algo más de 10 puntos porcentuales (-10,3%: 34 licencias menos). Esta caída de licencias en el sector no residencial se refleja en los tres sectores: el de industria y energía pierde 15 licencias (-23,4%), 18 licencias menos se contabilizan en el sector servicios (-7,4%) y el sector primario pierde una (-4,5%).



*En términos del acumulado interanual, la evolución tiende al alza en el número de licencias concedidas, creciendo un 7% entre ambas referencias temporales.*

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** desde el tercer trimestre de 2024 hasta el segundo trimestre de 2025 con las correspondientes a los mismos cuatro trimestres de años anteriores, los datos reflejan un aumento de 249 licencias lo que supone un crecimiento relativo del 6,9%.

Este incremento se debe principalmente al aumento registrado en las licencias destinadas a uso residencial, con 224 licencias más (9,2%) y, en menor medida, al crecimiento de 25 licencias (2,2%) destinadas a uso no residencial.

El mayor número de licencias de uso no residencial se explica por el crecimiento del sector servicios, que suma 23 licencias adicionales (2,7%) y el del sector primario, con 17 licencias más (22,7%). Los aumentos compensan ampliamente la pérdida de 15 licencias (-6,8%) del sector de la industria y energía.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 3º trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Acumulado del 3º trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>3.838</b>	<b>100%</b>	<b>3.589</b>	<b>100%</b>	<b>249</b>	<b>6,9%</b>
Residencial	2.669	69,5%	2.445	68,1%	224	9,2%
No residencial	1.169	30,5%	1.144	31,9%	25	2,2%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	92	7,9%	75	6,6%	17	22,7%
• Industria y energía	206	17,6%	221	19,3%	-15	-6,8%
• Servicios	871	74,5%	848	74,1%	23	2,7%

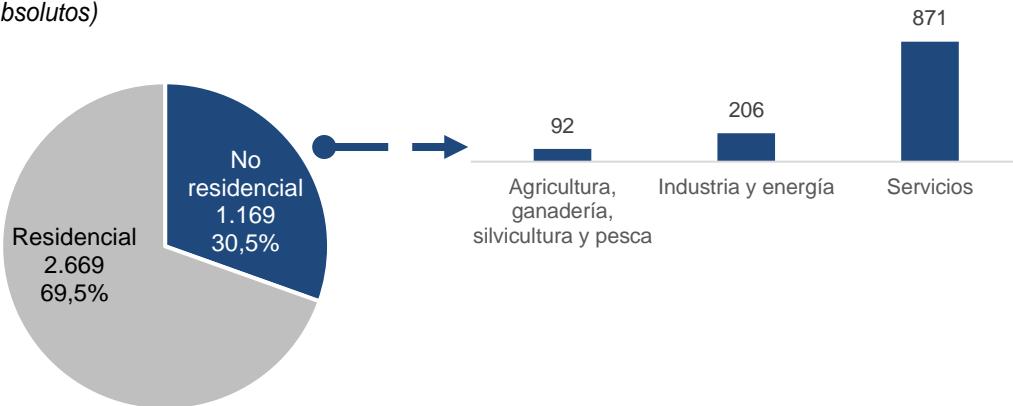
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025



En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (69,5%) frente a las de uso no residencial (30,5%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 871 licencias, el 74,5% del cómputo de licencias no residenciales.

**Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025



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

*Leve aumento, respecto al trimestre anterior, en el número de viviendas afectadas por licencias de obra mayor para uso residencial, mientras que en la comparación interanual se registra una disminución significativa.*

Las 753 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el segundo trimestre de 2025 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.200 viviendas. De ellas, el 70% (841 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta<sup>3</sup> y el restante 30% (359 viviendas) se asocian a un proceso de rehabilitación<sup>4</sup>.

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. 2º 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		2º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.200	100%	11	0,9%	-122	-9,2%
	Nueva planta	841	70,1%	-83	-9,0%	-187	-18,2%
	Rehabilitación	359	29,9%	94	35,5%	65	22,1%
Araba/Álava	Total	280	100%	-56	-16,7%	-158	-36,1%
	Nueva planta	222	79,3%	-48	-17,8%	-153	-40,8%
	Rehabilitación	58	20,7%	-8	-12,1%	-5	-7,9%
Bizkaia	Total	694	100%	-3	-0,4%	289	71,4%
	Nueva planta	537	77,4%	-54	-9,1%	246	84,5%
	Rehabilitación	157	22,6%	51	48,1%	43	37,7%
Gipuzkoa	Total	226	100%	70	44,9%	-253	-52,8%
	Nueva planta	82	36,3%	19	30,2%	-280	-77,3%
	Rehabilitación	144	63,7%	51	54,8%	27	23,1%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

<sup>3</sup> 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.

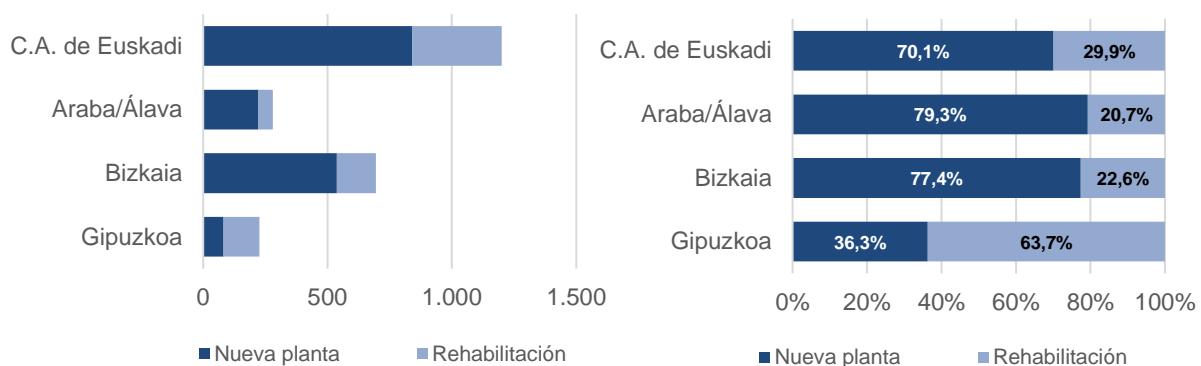
<sup>4</sup> En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y 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 222 viviendas de nueva planta (79,3 % del total de viviendas afectadas por licencias de obra mayor), y Bizkaia, con 537 viviendas (77,4 %), superan el promedio de la CAE en cuanto al peso relativo de viviendas de nueva construcción (70,1 %).

En Gipuzkoa, se rompe esta tendencia: predominan las viviendas vinculadas a procesos de rehabilitación, con 144 unidades que representan el 63,7 % del total en el territorio.

**Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2025**  
(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

Las 1.200 viviendas registradas en el segundo trimestre de 2025 representan un incremento de 11 viviendas (0,9%) respecto al primer trimestre del mismo año, y una disminución de 122 viviendas (-9,2%) en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En la **comparación trimestral**, se aprecian evoluciones divergentes según el tipo de obra. Las viviendas destinadas a rehabilitación aumentan en 94 unidades (35,5%), mientras que las de nueva edificación disminuyen en 83 viviendas (-9,0%).

**Bizkaia** presenta una dinámica similar a la del conjunto de la CAE. El notable incremento del 48,1 % en las viviendas destinadas a rehabilitación (51 unidades más) no logra compensar la pérdida de 54 viviendas de nueva planta (-9,1 %). El saldo neto del territorio es mínimamente negativo, con 3 viviendas menos en el trimestre (-0,4 %).

**Gipuzkoa** muestra una evolución favorable en ambas modalidades. Se registran 19 viviendas adicionales de nueva planta (30,2 %) y 51 más en rehabilitación (54,8 %), lo que se traduce en un saldo positivo de 70 viviendas (44,9 %).

**Araba/Álava**, en cambio, refleja una tendencia descendente. El territorio pierde 56 viviendas en total (-16,7 %), de las cuales 48 corresponden a nueva edificación (-17,8 %) y 8 a obras de rehabilitación (-12,1 %).



Desde una **perspectiva interanual**, se confirma un descenso del 9,2 % en el número total de viviendas vinculadas a licencias de obra mayor en la CAE. Esta caída se explica, principalmente, por la reducción de 187 viviendas de nueva planta, lo que representa una disminución relativa del 18,2 % respecto al segundo trimestre del año anterior. Este retroceso supera ampliamente el crecimiento observado en el ámbito de la rehabilitación, donde se registran 65 viviendas más (22,1 %). Aunque el impulso en rehabilitación es significativo, no logra compensar la caída en nueva edificación, lo que da lugar a un balance negativo en el conjunto del periodo analizado.

Por territorios históricos, Araba/Álava registra una disminución de 158 viviendas en el cómputo total del territorio, lo que representa una caída del 36,1%. Esta reducción se concentra principalmente en las viviendas de nueva planta, con 153 unidades menos (-40,8%), mientras que las viviendas destinadas a rehabilitación descienden en 5 unidades(-7,9%).

En Bizkaia se computan 289 viviendas más en el último año (71,4%), fruto del fuerte incremento de 246 viviendas de nueva planta (84,5%) y la evolución, también positiva, de las viviendas que tienen previsto rehabilitarse (43 viviendas más: 37,7%).

La situación en Gipuzkoa refleja un total de 253 viviendas menos (-52,8%) al disminuir en 280 unidades (-77,3%) las viviendas nuevas a construir que son diez veces más que las 27 viviendas más que tienen como destino de la obra su rehabilitación (23,1%).

En cualquier caso, las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas aconsejan centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados.

***En términos de cifras acumuladas interanuales, la caída de la vivienda de nueva planta en Gipuzkoa, sobre todo, y en Araba/Álava hace descender el número de viviendas previstas en Euskadi.***

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi, la actividad con fines residenciales acumulada durante los últimos cuatro trimestres (incluido el segundo de 2025) ha afectado a un total de **5.047 viviendas**. De ellas, el 76,6% (3.865 unidades) corresponden a obras de nueva planta, mientras que el 23,4% (1.182 unidades) están destinadas a rehabilitación.

Este volumen representa una disminución de 404 viviendas (-7,4%) respecto al acumulado de los doce meses anteriores. La caída se explica principalmente por el descenso del 11,1% en la nueva edificación (482 viviendas menos), ya que el incremento del 7,1% en las actuaciones de rehabilitación (78 viviendas más) no logra compensar el retroceso global.



**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 3º trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Acumulado del 3º trimestre de 2023 al 2º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>5.047</b>	<b>100%</b>	<b>5.451</b>	<b>100%</b>	<b>-404</b>	<b>-7,4%</b>
	Nueva planta	3.865	76,6%	4.347	79,7%	-482	-11,1%
	Rehabilitación	1.182	23,4%	1.104	20,3%	78	7,1%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>1.250</b>	<b>100%</b>	<b>1.412</b>	<b>100%</b>	<b>-162</b>	<b>-11,5%</b>
	Nueva planta	1.015	81,2%	1.175	83,2%	-160	-13,6%
	Rehabilitación	235	18,8%	237	16,8%	-2	-0,8%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>2.848</b>	<b>100%</b>	<b>2.295</b>	<b>100%</b>	<b>553</b>	<b>24,1%</b>
	Nueva planta	2.341	82,2%	1.867	81,4%	474	25,4%
	Rehabilitación	507	17,8%	428	18,6%	79	18,5%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>949</b>	<b>100%</b>	<b>1.744</b>	<b>100%</b>	<b>-795</b>	<b>-45,6%</b>
	Nueva planta	509	53,6%	1.305	74,8%	-796	-61,0%
	Rehabilitación	440	46,4%	439	25,2%	1	0,2%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025

Por territorios históricos, Gipuzkoa y Araba/Álava presentan importantes caídas en el volumen de viviendas afectadas, sobre todo por la caída entre las viviendas de nueva construcción. Sólo Bizkaia ofrece un saldo positivo creciendo el número de viviendas en los dos destinos de la obra.

En efecto, Gipuzkoa es el territorio con mayor pérdida relativa en la comparativa acumulada. Son 795 viviendas menos (-45,6%) resultado de las 796 viviendas menos destinadas a la construcción de nueva planta (-61,0%).

Araba/Álava también fundamenta su saldo negativo territorial (162 viviendas menos que suponen una pérdida relativa del 11,5%) en la caída de las viviendas nuevas (160 viviendas menos: -13,6%)

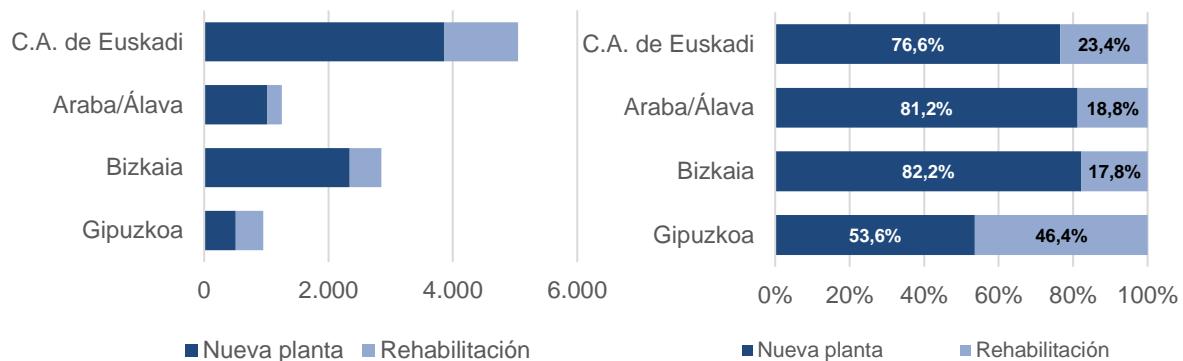
Tan solo el territorio histórico de Bizkaia presenta saldos positivos, tanto entre las viviendas de nueva planta (474 viviendas más: 25,4%) como entre las viviendas a rehabilitar (79 viviendas más: 18,5%) que llevan a sumar 553 viviendas más en el territorio (24,1%).



El análisis acumulado también revela un claro predominio de las viviendas vinculadas a licencias de obra nueva. La media de la CAE (76,6%) se ve superada por Araba/Álava (81,2%) y Bizkaia (82,2%), mientras que en Gipuzkoa se sitúa notablemente por debajo, con un 56,6%, lo que representa una diferencia de 23 puntos porcentuales (en cualquier caso, también es mayor el peso de la vivienda nueva que la que se ha de rehabilitar).

**Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2025**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2025



## 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.