



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

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2025	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3er 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. 3er trimestre de 2025	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2025	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3er trimestre de 2025	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3er 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



1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Descenso en el volumen de licencias de obra mayor concedidas en la CAE: casi un 18% en el último trimestre y casi un 8% en el último año.

Atendiendo a la información que proporciona la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, en el tercer trimestre de 2025, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** han concedido un total de 877 licencias de obra mayor. Esta cifra supone que se han concedido 189 licencias menos que las concedidas el trimestre anterior (-17,7% en términos relativos) y 73 licencias menos (-7,7%) que las concedidas en el mismo trimestre de 2024.

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{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		3 ^{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	877	100%	-189	-17,7%	-73	-7,7%
	Nueva planta	67	7,6%	-25	-27,2%	-25	-27,2%
	Rehabilitación	788	89,9%	-168	-17,6%	-53	-6,3%
	Demolición	22	2,5%	4	22,2%	5	29,4%
Araba/Álava	Total	154	100%	-31	-16,8%	-48	-23,8%
	Nueva planta	25	16,2%	0	0,0%	-2	-7,4%
	Rehabilitación	125	81,2%	-31	-19,9%	-46	-26,9%
	Demolición	4	2,6%	0	0,0%	0	0,0%
Bizkaia	Total	485	100%	-113	-18,9%	-7	-1,4%
	Nueva planta	26	5,4%	-21	-44,7%	-13	-33,3%
	Rehabilitación	452	93,2%	-92	-16,9%	3	0,7%
	Demolición	7	1,4%	0	0,0%	3	75,0%
Gipuzkoa	Total	238	100%	-45	-15,9%	-18	-7,0%
	Nueva planta	16	6,7%	-4	-20,0%	-10	-38,5%
	Rehabilitación	211	88,7%	-45	-17,6%	-10	-4,5%
	Demolición	11	4,6%	4	57,1%	2	22,2%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

Más de la mitad de esas licencias (55,3%) se conceden en el territorio histórico de Bizkaia (485 licencias). En Gipuzkoa se conceden 238 licencias de obra mayor lo que supone el 27,1% del total de la CAE y en Araba/Álava se contabilizan 154 licencias concedidas (17,6% del total), en el tercer trimestre de 2025.



Con respecto al segundo trimestre de 2025, en términos relativos, los tres territorios históricos registran descensos en la concesión de licencias de obra: en **Araba/Álava** (-16,8%) se conceden, en este tercer trimestre de 2025, 31 licencias menos que en el anterior; en **Gipuzkoa** son 45 licencias menos (-15,9%) y en **Bizkaia** la concesión baja en 113 licencias (-18,9%).

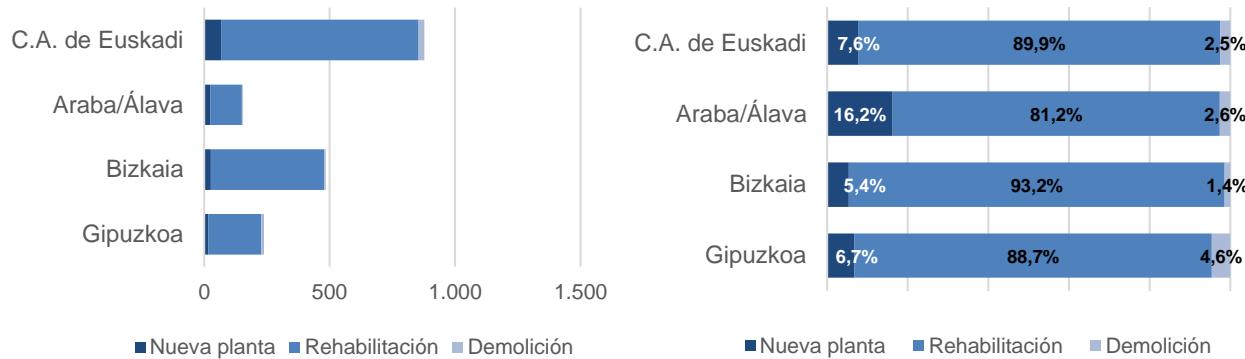
En términos interanuales, también se observa caídas de la concesión en los tres territorios. Destaca, en términos relativos, **Araba/Álava** al perder casi un cuarto de licencias concedidas en el último año (48 licencias menos: -23,8%). La caída en **Gipuzkoa** se cuantifica en 18 licencias de obra mayor menos (-7,0%); mientras que **Bizkaia** es el territorio que menos pierde en un año: 7 licencias que en términos relativos no alcanza al punto y medio (-1,4%).

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** (89,9%). Las licencias destinadas a **nueva construcción** suponen el 7,6%, quedando un 2,5% para las licencias de **demolición**.

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

En términos absolutos, las licencias de **rehabilitación** concedidas en este tercer trimestre de 2025 ascienden a 788 licencias, lo que supone una pérdida de 168 licencias con respecto al trimestre anterior (-17,6%) y de 53 licencias (-6,3%) en relación con el tercer trimestre de 2024.

Las 67 licencias de **nueva planta** de este tercer trimestre son 25 licencias menos que hace tres meses y que hace doce (-27,2%, en términos relativos, en ambos casos).

Por su parte, las licencias asociadas a obras de **demolición** (22 licencias en el tercer trimestre de 2025) aumentan en 4 unidades en un trimestre (22,2%, en términos relativos) y 5 unidades (29,4%) 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, destaca Bizkaia como el territorio donde más licencias de **rehabilitación** se han concedido (93,2%), siendo el único territorio que supera la media de la CAE (89,9%). Tanto Gipuzkoa (88,7%) como Araba/Álava (81,2%) se sitúan por debajo de ese valor medio.

En Araba/Álava destaca, relativamente, la emisión de licencias de **nueva planta**: suponen el 16,2% de las licencias del territorio, duplicando el peso de ese tipo de viviendas en la CAE (7,6%); triplicando el valor relativo de las de Bizkaia (5,4%) y siendo casi 2,5 veces el peso de las de Gipuzkoa (6,7%).

Las licencias para **demolición** destacan, relativamente, en Gipuzkoa (4,6%; casi el doble de la CAE). En Araba/Álava (2,6%) son prácticamente igual que ese valor medio (2,5%); mientras que Bizkaia es el territorio con menos peso de este tipo de licencias (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 (-44,7%: 21 licencias menos) y Gipuzkoa (-20,0%: 4 licencias menos) y se mantiene inalterable en Araba/Álava.

Por su parte, las licencias de **demolición** se mantienen estables en Araba/Álava y Bizkaia y crece en Gipuzkoa: 4 licencias más que supone un incremento relativo del 57,1%.

En cuanto a las licencias de **rehabilitación**, caen en los tres territorios en este último trimestre. Casi un 20% en Araba/Álava (-19,9%: 31 licencias menos); lo mismo que la media de la CAE, en Gipuzkoa (-17,6%: 45 licencias menos); mientras que Bizkaia es el menor valor relativo de pérdida registra (-16,9%) aunque en valores absolutos son 92 licencias menos.

Respecto a la **evolución interanual**, las licencias para **rehabilitación** caen en Araba/Álava (46 licencias menos que suponen un -26,9% en el último año) y Gipuzkoa (-4,5%: 10 licencias menos), aunque cambia de signo en Bizkaia ya que las 3 licencias concedidas suponen casi un punto porcentual de crecimiento (0,7%).

Las licencias de **obra nueva** caen en los tres territorios: se conceden 10 licencias menos en Gipuzkoa (-38,5%), 13 licencias menos en Bizkaia (-33,2%) y 2 licencias menos en Araba/Álava (-7,4%).

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 conceden 2 licencias más lo que supone un incremento relativo del 22,2%.



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 cuarto trimestre de 2024 hasta el tercero de 2025 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres anteriores.

Mínima caída, en la CAE, del conjunto de licencias en el acumulado interanual. Caída que se reproduce en Araba/Álava y Gipuzkoa. En Bizkaia crecen los tres tipos de licencias.

En este análisis acumulado referido al tercer trimestre de 2025, se constata una caída de 18 licencias de obra mayor en la CAE: medio punto porcentual, en términos relativos.

Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2025
(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 4º trimestre de 2024 al 3º trimestre de 2025		Acumulado del 4º trimestre de 2023 al 3º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.834	100%	3.852	100%	-18	-0,5%
	Nueva planta	341	8,9%	344	8,9%	-3	-0,9%
	Rehabilitación	3.419	89,2%	3.448	89,5%	-29	-0,8%
	Demolición	74	1,9%	60	1,6%	14	23,3%
Araba/Álava	Total	749	100%	776	100%	-27	-3,5%
	Nueva planta	113	15,1%	128	16,5%	-15	-11,7%
	Rehabilitación	617	82,4%	630	81,2%	-13	-2,1%
	Demolición	19	2,5%	18	2,3%	1	5,6%
Bizkaia	Total	2.100	100%	2.012	100%	88	4,4%
	Nueva planta	157	7,5%	122	6,1%	35	28,7%
	Rehabilitación	1.919	91,4%	1.877	93,3%	42	2,2%
	Demolición	24	1,1%	13	0,6%	11	84,6%
Gipuzkoa	Total	985	100%	1.064	100%	-79	-7,4%
	Nueva planta	71	7,2%	94	8,8%	-23	-24,5%
	Rehabilitación	883	89,6%	941	88,4%	-58	-6,2%
	Demolición	31	3,1%	29	2,7%	2	6,9%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025



A diferencia de los otros dos territorios históricos, las licencias concedidas en **Bizkaia** crecen en un 4,4% (88 licencias más que en el acumulado con el que se compara). En el territorio de **Araba/Álava**, la caída es del 3,5% en términos relativos (27 licencias menos); mientras que en Gipuzkoa se registra la mayor caída, en términos relativos (-7,4%), al perderse 79 licencias entre los períodos comparados.

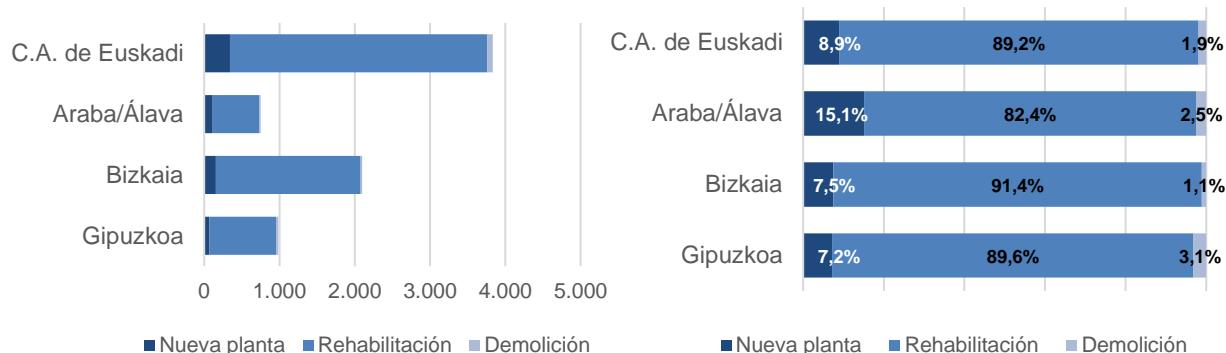
Por tipo de licencia, en el conjunto de la CAE, la caída relativa no llega al punto porcentual entre las licencias destinadas a **nueva planta** (3 licencias menos: -0,9%) y las destinadas a obras de **rehabilitación** (-0,8%: 29 licencias de diferencia). Las licencias concedidas para **demolición** crecen un 23,3%, aunque en números absolutos son 14 licencias más.

Esta misma circunstancia se reproduce en los territorios de **Araba/Álava** y **Gipuzkoa** (aunque en diferentes grados de intensidad); mientras que en Bizkaia, como se ha adelantado, crecen los tres tipos de licencias.

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 89,2% en la CAE, el 91,4% en Bizkaia, el 89,6% en Gipuzkoa y el 82,4% en **Araba/Álava**.

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025



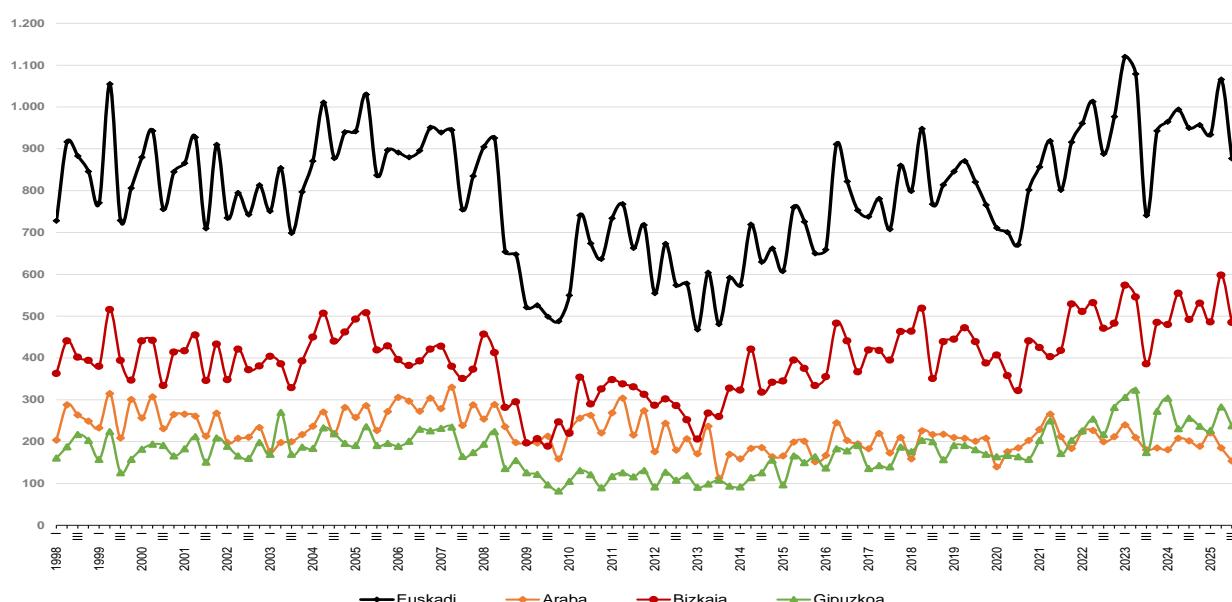
En el tercer trimestre de 2025 cae la concesión de licencias de obra mayor en Euskadi y en cada uno de sus territorios históricos.

En términos evolutivos, vuelve la tendencia negativa en la concesión de licencias de obra mayor tras los incrementos de hace tres meses, en la CAE. Tanto Bizkaia como Gipuzkoa registran también este cambio de tendencia, mientras que en Araba/Álava se consolida la caída que se vislumbraba en el segundo trimestre del año.

A lo largo de la serie se han venido produciendo continuados cambios de tendencia en el conjunto de la CAE. En un análisis de los últimos años, 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). En el segundo trimestre de 2025, las 1.066 licencias concedidas representaban el dato más alto desde el segundo trimestre de 2023. Como se ha comentado, el cuarto trimestre registra una nueva caída hasta las 877 licencias que se conceden en ese trimestre.

Esta caída del último trimestre con respecto al trimestre anterior tiene mayor peso relativo en Bizkaia (-18,9%) y menor en Gipuzkoa (-15,9%). En Araba/Álava (-16,8%) el dato es el que más se aproxima al del conjunto de la CAE (-17,7%).

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. 3^{er} trimestre de 2025



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

Caen las licencias de obra mayor destinadas a ambos usos (residencial y no residencial) y en ambas comparaciones (trimestral y anual).

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el tercer trimestre de 2025 se han concedido 855 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (67 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (788 licencias). De ellas, 588 licencias (68,8%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 267 licencias (31,2%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

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

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3 ^{er} trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	855	100%	-193	-18,4%	-78	-8,4%
Residencial	588	68,8%	-165	-21,9%	-37	-5,9%
No residencial	267	31,2%	-28	-9,5%	-41	-13,3%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	19	7,1%	-2	-9,5%	-3	-13,6%
• Industria y energía	41	15,4%	-8	-16,3%	-10	-19,6%
• Servicios	207	77,5%	-18	-8,0%	-28	-11,9%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{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 tercer trimestre de 2025, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 207 licencias que suponen el 77,5% del total de licencias para uso no residencial.

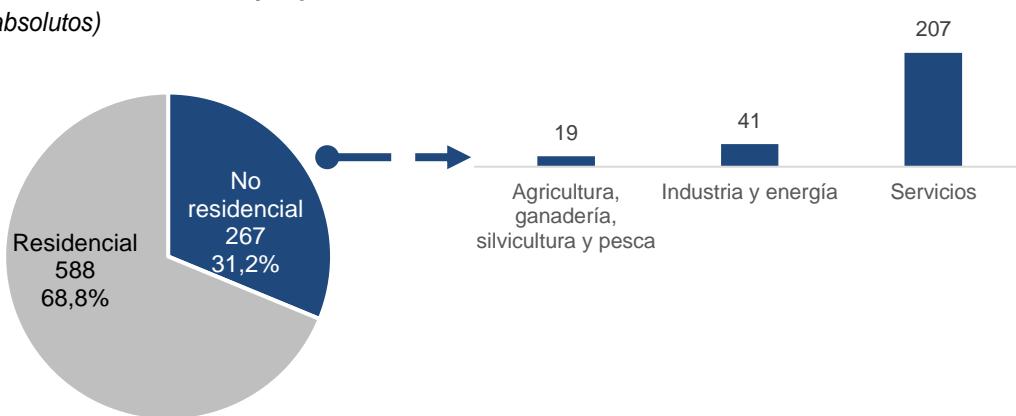
Las 41 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 15,4% del total; mientras que el 7,1% restante (19 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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. 3^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

El total de las 855 licencias del trimestre que resultan de considerar las destinadas a nueva planta junto con las de rehabilitación, suponen una caída del 18,4% respecto al anterior trimestre (193 licencias menos) y son 78 licencias menos (-8,4%, en términos relativos) que las licencias concedidas hace doce meses.

Con respecto a la **evolución trimestral** de la concesión de licencias, la caída se reproduce para ambos usos: las que se dirigen a un uso residencial son 165 licencias menos (-21,9%) y las que están destinadas a usos no residenciales caen un 9,5% (28 licencias menos).

También se reproduce estas caídas en los tres sectores del uso no residencial. El sector servicios registra 18 licencias menos (-8,0%), aunque el sector que más cae en términos relativos es el sector de la industria y energía con una caída del 16,3% correspondiente a 8 licencias menos concedidas. El sector primario, con 2 licencias menos, cae el 9,5%.

La **comparación interanual** también registra caídas generalizadas en ambos usos y en los tres sectores no residenciales. En el uso residencial la caída relativa es del 5,9% (37 licencias menos); mientras que el uso no residencial refleja una caída de algo más de 13 puntos porcentuales en el último año (-13,3%: 41 licencias menos). Esta caída de licencias en el sector no residencial se refleja en los tres sectores: el de industria y energía pierde 10 licencias (-19,6%), el sector servicios pierde 28 licencias (-11,9%) y el sector primario contabiliza 3 licencias menos (-13,6%).



En términos del acumulado interanual, la evolución tiende al alza en el número de licencias concedidas para uso residencial mientras pierden fuerza las licencias de uso no residencial.

Al comparar las **cifras interanuales acumuladas** desde el cuarto trimestre de 2024 hasta el tercero de 2025 con las correspondientes a los mismos cuatro trimestres de años anteriores, los datos reflejan una mínima caída de 32 licencias que suponen un decrecimiento relativo de apenas un punto porcentual (-0,8%).

Esta circunstancia se debe principalmente a la caída registrada en las licencias destinadas a uso no residencial, con 85 licencias menos (-7,0%), que no puede cubrir el crecimiento de 53 licencias (2,1% en términos relativos) destinadas a uso residencial.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 4º trimestre de 2024 al 3 ^{er} trimestre de 2025		Acumulado del 4º trimestre de 2023 al 3 ^{er} trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.760	100%	3.792	100%	-32	-0,8%
Residencial	2.632	70,0%	2.579	68,0%	53	2,1%
No residencial	1.128	30,0%	1.213	32,0%	-85	-7,0%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	89	7,9%	90	7,4%	-1	-1,1%
• Industria y energía	196	17,4%	223	18,4%	-27	-12,1%
• Servicios	843	74,7%	900	74,2%	-57	-6,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

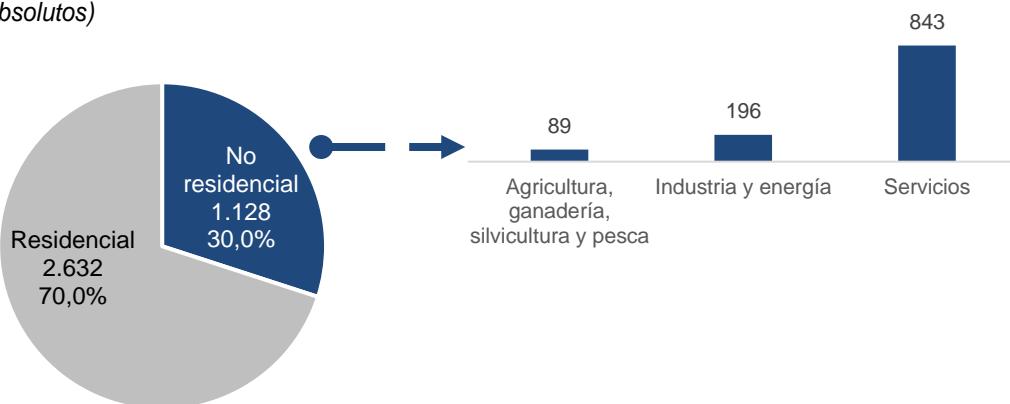
El menor número de licencias de uso no residencial se reproduce en los tres sectores: 57 licencias menos en las del sector servicios (-6,3%), 27 licencias menos en el sector de la industria y energía (-12,1%) y una licencia menos el sector primario (-1,1%).



En cualquier caso, en el acumulado correspondiente al trimestre del análisis, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (70,0%) frente a las de uso no residencial (30,0%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 843 licencias, el 74,7% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Crecimiento significativo del número de viviendas afectadas por licencias de obra mayor para uso residencial, respecto al trimestre anterior. En la comparación interanual se registra una disminución relativa.

Las 588 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en la CAE en el tercer trimestre de 2025 suponen actuaciones relacionadas con un total de 1.421 viviendas. De ellas, el 78% (1.113 viviendas) se vinculan con actuaciones de una nueva planta³ y el restante 22% (308 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. 3^{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		3 ^{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	1.421	100%	221	18,4%	-177	-11,1%
	Nueva planta	1.113	78,3%	272	32,3%	-210	-15,9%
	Rehabilitación	308	21,7%	-51	-14,2%	33	12,0%
Araba/Álava	Total	244	100%	-36	-12,9%	-92	-27,4%
	Nueva planta	195	79,9%	-27	-12,2%	-88	-31,1%
	Rehabilitación	49	20,1%	-9	-15,5%	-4	-7,5%
Bizkaia	Total	529	100%	-165	-23,8%	-358	-40,4%
	Nueva planta	372	70,3%	-165	-30,7%	-401	-51,9%
	Rehabilitación	157	29,7%	0	0,0%	43	37,7%
Gipuzkoa	Total	648	100%	422	186,7%	273	72,8%
	Nueva planta	546	84,3%	464	565,9%	279	104,5%
	Rehabilitación	102	15,7%	-42	-29,2%	-6	-5,6%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

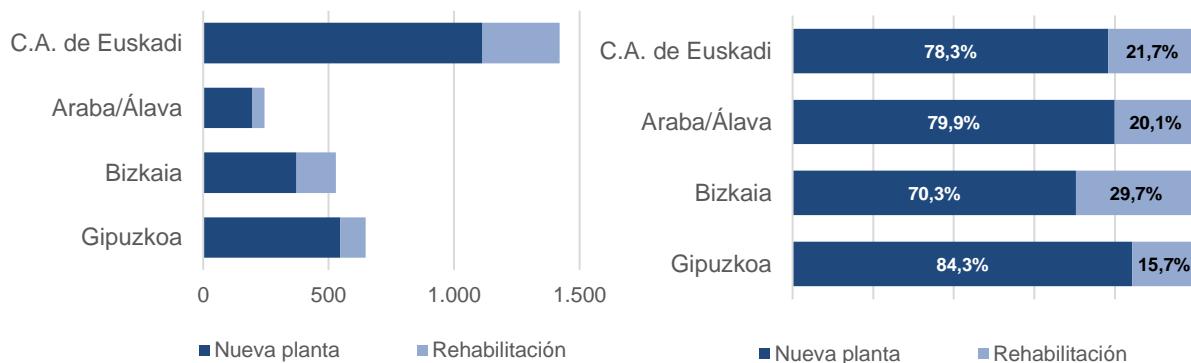
³ Conviene precisar que el número de **viviendas de nueva planta** implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del tamaño de las promociones.

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, Gipuzkoa, con 546 viviendas de nueva planta (84,3 % del total de viviendas afectadas por licencias de obra mayor), y Araba/Álava, con 195 viviendas (79,9 %), superan el promedio de la CAE en cuanto al peso relativo de viviendas de nueva construcción (78,3 %). En Bizkaia también predomina este tipo de viviendas aunque su peso relativo (70,3%: 372 viviendas) se queda a ocho puntos porcentuales del dato medio.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3^{er} trimestre de 2025
(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

Las 1.421 viviendas registradas en el tercer trimestre de 2025 representan un incremento de 221 viviendas (18,4%) respecto al segundo trimestre del mismo año, y una disminución de 177 viviendas (-11,1%) en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En la **comparación trimestral**, se aprecian evoluciones divergentes según el tipo de obra. Las viviendas de nueva edificación aumentan en 272 unidades (32,3%), mientras que las de rehabilitación disminuyen en 51 viviendas (-14,2%).

Gipuzkoa presenta una dinámica similar a la del conjunto de la CAE. El notable incremento en las viviendas destinadas a nueva planta (464 unidades más que hace tres meses) compensa con creces la pérdida de 42 viviendas de rehabilitación (-29,2 %), dejando un saldo neto del territorio de 422 viviendas más (186,7% en términos relativos).

Araba/Álava, por su parte, refleja una tendencia descendente. El territorio pierde 36 viviendas en total (-12,9 %), de las cuales 27 corresponden a nueva edificación (-12,2 %) y 9 a obras de rehabilitación (-15,5 %).

Bizkaia muestra una evolución negativa entre las viviendas de nueva planta (-30,7%: 165 viviendas menos) que es la que refleja el total del territorio ya que las viviendas asociadas a licencias de rehabilitación coinciden en los trimestres segundo y tercero de este año 2025.



Desde una **perspectiva interanual**, se registra un descenso del 11,1 % en el número total de viviendas vinculadas a licencias de obra mayor en la CAE. Esta caída se explica, principalmente, por la reducción de 210 viviendas de nueva planta, lo que representa una disminución relativa del 15,9 % respecto al tercer trimestre del año anterior. Este retroceso contrasta con el crecimiento observado en el ámbito de la rehabilitación, donde se registran 33 viviendas más (12,0 %). 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 periodo analizado.

Por territorios históricos, Araba/Álava registra una disminución de 92 viviendas en el cómputo total del territorio (-27,4%, en términos relativos). Esta reducción se reproduce tanto entre las viviendas de nueva planta (88 unidades menos: -31,1%) como entre las viviendas destinadas a rehabilitación (4 viviendas menos: -7,5%).

En Bizkaia la evolución es similar a la observada para el conjunto de la CAE. La disminución de las 358 viviendas en el último año (-40,4%) se debe a la fuerte caída de las viviendas de nueva planta (-51,9%: 401 viviendas menos) que supera ampliamente el incremento de 43 viviendas que tienen previsto rehabilitarse (37,7%).

Sólo Gipuzkoa ofrece una perspectiva diferente a los otros dos territorios. Este territorio registra, en el último año, un incremento del 72,8% (273 viviendas más) en conjunto de viviendas afectadas por licencias de obra mayor. Es significativo el incremento de la vivienda de nueva construcción que se duplica el registro de hace doce meses: son 279 viviendas más que suponen un crecimiento del 104,5%. Las viviendas con previsión de rehabilitarse pierden 6 unidades en el periodo (-5,6%).

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 los tres territorios 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 tercero de 2025) ha afectado a un total de **4.870 viviendas**. De ellas, el 75,1% (3.655 unidades) corresponden a obras de nueva planta, mientras que el 24,9% (1.215 unidades) están destinadas a rehabilitación.

Este volumen representa una disminución de 929 viviendas (-16,0%) respecto al acumulado de los doce meses anteriores. La caída se explica principalmente por el descenso del 21,6% en la nueva edificación (1.005 viviendas menos), ya que el incremento del 6,7% en las actuaciones de rehabilitación (76 viviendas más) no logra compensar el retroceso global.



Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3^{er} trimestre de 2025

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 4º trimestre de 2024 al 3º trimestre de 2025		Acumulado del 4º trimestre de 2023 al 3º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	4.870	100%	5.799	100%	-929	-16,0%
	Nueva planta	3.655	75,1%	4.660	80,4%	-1.005	-21,6%
	Rehabilitación	1.215	24,9%	1.139	19,6%	76	6,7%
Araba/Álava	Total	1.158	100%	1.212	100%	-54	-4,5%
	Nueva planta	927	80,1%	989	81,6%	-62	-6,3%
	Rehabilitación	231	19,9%	223	18,4%	8	3,6%
Bizkaia	Total	2.490	100%	2.831	100%	-341	-12,0%
	Nueva planta	1.940	77,9%	2.382	84,1%	-442	-18,6%
	Rehabilitación	550	22,1%	449	15,9%	101	22,5%
Gipuzkoa	Total	1.222	100%	1.756	100%	-534	-30,4%
	Nueva planta	788	64,5%	1.289	73,4%	-501	-38,9%
	Rehabilitación	434	35,5%	467	26,6%	-33	-7,1%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{er} trimestre de 2025

Los tres territorios históricos presentan caídas en el volumen de viviendas afectadas, sobre todo por la caída entre las viviendas de nueva construcción.

En efecto, Gipuzkoa es el territorio con mayor pérdida relativa en la comparativa acumulada. Son 534 viviendas menos (-30,4%) resultado de las 501 viviendas menos destinadas a la construcción de nueva planta (-38,9%) y de las 33 viviendas menos de rehabilitación (-7,1%).

Araba/Álava también fundamenta su saldo negativo territorial (54 viviendas menos que suponen una pérdida relativa del 4,5%) en la caída de las viviendas nuevas (62 viviendas menos: -6,3%) ya que las destinadas a rehabilitación son 8 más (3,6%) que en el cómputo de doce meses precedentes.

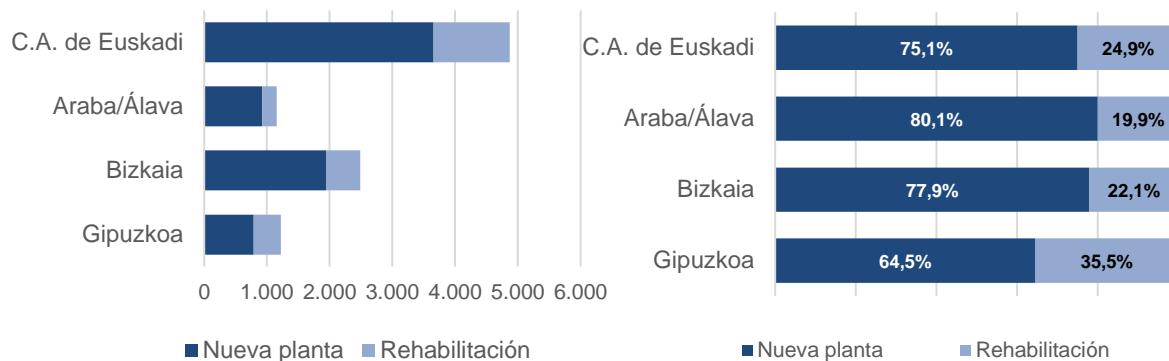
En el territorio histórico de Bizkaia, la vivienda de nueva edificación cae un 18,6% (442 viviendas menos); mientras que la vivienda a rehabilitar crece un 22,5% (101 viviendas más). Esto hace que el saldo de territorio registre 341 viviendas menos que suponen una pérdida relativa del 12,0%.



El análisis acumulado también revela un claro predominio de las viviendas vinculadas a licencias de obra nueva. La media de la CAE (75,1%) se ve superada por Araba/Álava (80,1%) y Bizkaia (77,9%), mientras que en Gipuzkoa se sitúa notablemente por debajo, con un 64,5%, lo que representa una diferencia de más de 10 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 3^{er} trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 3^{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.