

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Principales resultados

1^{er} trimestre de 2026

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 1^{er} trimestre de 2026

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.....	17

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2026	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026.....	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1 ^{er} trimestre de 2026	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026.....	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2026	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026	15

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2026	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026.....	7
Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2026.....	7
Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1 ^{er} trimestre de 2026	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026 ...	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1 ^{er} trimestre de 2026	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1 ^{er} trimestre de 2026	16

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

Las licencias de obra mayor en la CAE registran un leve retroceso trimestral (-0,8%) en el inicio de 2026, pero consolida un avance interanual (6,2%) impulsado por Bizkaia y Gipuzkoa.

Según los datos de la Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI), los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE)** otorgaron **992 licencias de obra mayor** durante el cuarto trimestre de 2026. Este volumen representa una práctica estabilización respecto al trimestre precedente, con un exiguo descenso del 0,8% (8 licencias menos), mientras que en la comparativa interanual muestra un comportamiento expansivo más acentuado, anotando un crecimiento del 6,2% (58 licencias más).

Por territorios, **Bizkaia** concentró más de la mitad de la actividad con 545 licencias (54,9% del total), seguida de **Gipuzkoa** con 258 licencias (26,0%) y **Araba/Álava** con 189 licencias (19,1%).

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2026

(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 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	992	100%	-8	-0,8%	58	6,2%
	Nueva planta	102	10,3%	22	27,5%	6	6,3%
	Rehabilitación	872	87,9%	-33	-3,6%	47	5,7%
	Demolición	18	1,8%	3	20,0%	5	38,5%
Araba/Álava	Total	189	100%	8	4,4%	-32	-14,5%
	Nueva planta	29	15,3%	-4	-12,1%	-9	-23,7%
	Rehabilitación	151	79,9%	4	2,7%	-28	-15,6%
	Demolición	9	4,8%	8	800,0%	5	125,0%
Bizkaia	Total	545	100%	23	4,4%	59	12,1%
	Nueva planta	48	8,8%	17	54,8%	9	23,1%
	Rehabilitación	489	89,7%	6	1,2%	45	10,1%
	Demolición	8	1,5%	0	0,0%	5	166,7%
Gipuzkoa	Total	258	100%	-39	-13,1%	31	13,7%
	Nueva planta	25	9,7%	9	56,3%	6	31,6%
	Rehabilitación	232	89,9%	-43	-15,6%	30	14,9%
	Demolición	1	0,4%	-5	-83,3%	-5	-83,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026



En la comparativa respecto al cuarto trimestre de 2025, la evolución territorial ha sido dispar. Tanto **Araba/Álava** como **Bizkaia** presentaron tasas de variación idénticas con repunte del 4,4% (8 y 23 licencias más, respectivamente). Por el contrario, **Gipuzkoa** rompe su tendencia previa y experimenta un retroceso trimestral del 13,1%, provocado por la tramitación de 39 licencias menos.

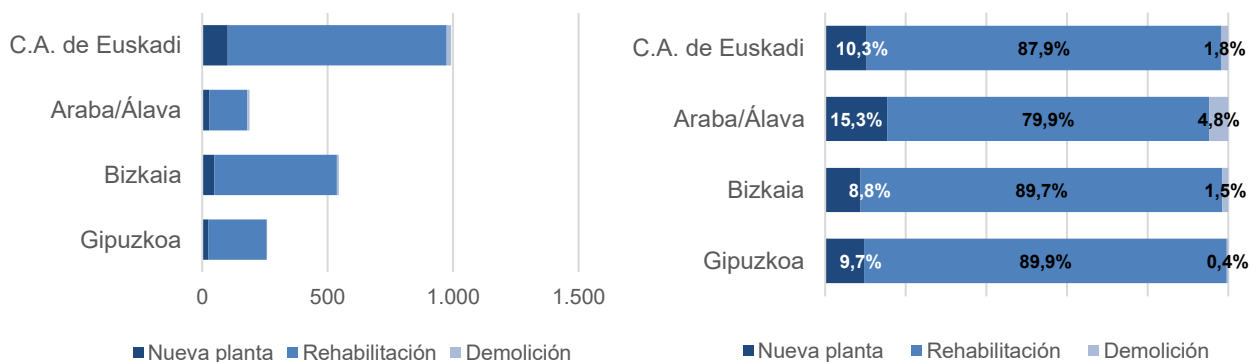
El análisis interanual reproduce esta misma dualidad en el comportamiento de la edificación: mientras que **Bizkaia** (12,1%) y **Gipuzkoa** (13,7%) mantuvieron una trayectoria de crecimiento sólida, el territorio histórico de **Araba/Álava** sufrió un notable ajuste, registrando una caída del 14,5% (32 licencias menos) frente al primer trimestre del año anterior.

La rehabilitación mantiene su hegemonía sectorial absorbiendo el 88% de las licencias, ante el notable avance trimestral de la obra nueva y las demoliciones.

El análisis por tipo de obra confirma la preeminencia de las actuaciones de **rehabilitación**, que representan el 87,9% del total de licencias otorgadas en la CAE (872 unidades). La **obra nueva**, por su parte, eleva su protagonismo hasta suponer el 10,3% (102 licencias), mientras que las **demoliciones** alcanzan el 1,8% restante (18 licencias).

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

En términos evolutivos, la obra de **nueva planta** muestra un destacado dinamismo a corto plazo, con un incremento trimestral del 27,5% (22 licencias más), secundado por un avance interanual más moderado del 6,3% (6 licencias más). En contraste, las actuaciones de **rehabilitación** presentan una tendencia mixta: experimentan un descenso del 3,6% en comparación con el cuarto trimestre de 2025, pero crecen un 5,7% si se compara con el mismo periodo de 2025. Las licencias de **demolición** reflejan repuntes significativos en ambas perspectivas, creciendo un 20,0% trimestral y un 38,5% interanual.

El comportamiento por territorios revela matices significativos.



Respecto a las licencias de obra destinadas a la **rehabilitación**, Gipuzkoa (89,9%) y Bizkaia (89,7%) continúan liderando la categoría por encima del promedio de la CAE (87,9%). No obstante, a nivel evolutivo destaca el comportamiento de Bizkaia, donde este segmento creció un 1,2% trimestral y un 10,1% interanual (45 licencias adicionales). En sentido opuesto, Gipuzkoa experimentó una contracción trimestral del 15,6% en este tipo de actuaciones, si bien salvaguarda una tasa interanual positiva del 14,9%. Araba/Álava, pese a un repunte del 2,7% en el trimestre, arrastra un severo retroceso interanual del 15,6% en rehabilitación.

En las licencias de **nueva planta**, Araba/Álava mantiene una marcada especialización estructural, ya que estas obras representan el 15,3% de su actividad interna (5 puntos porcentuales más que la media autonómica: 10,3%). Sin embargo, su evolución es marcadamente descendente, con contracciones del 12,1% trimestral y del 23,7% interanual. Este perfil contrasta de forma nítida con los fuertes incrementos experimentados en Bizkaia (54,8% trimestral y 23,1% interanual) y Gipuzkoa (56,3% trimestral y 31,6% interanual) para esa misma tipología de obra.

En las licencias de **demolición**, dada su baja representatividad sobre el total, las variaciones porcentuales resultan muy agudizadas. Durante este trimestre, destaca el fuerte incremento absoluto en Araba/Álava, que pasa de 1 a 9 licencias en términos trimestrales, mientras que Gipuzkoa anota retrocesos del 83,3% en ambos horizontes temporales.

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 segundo trimestre de 2025 hasta el primer trimestre de 2026 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres anteriores.

El sector de la edificación en la CAE cierra el periodo con un crecimiento acumulado del 2,6%, condicionado por la parálisis inversora en Araba/Álava.

El análisis de los datos acumulados al cierre del primer trimestre de 2026 confirma una fase de moderada expansión para el conjunto de la CAE, donde el número de licencias de obra mayor concedidas (3.935 licencias) se incrementó un 2,6% (100 licencias más que el acumulado precedente).

Este comportamiento expansivo, sin embargo, no se reproduce de forma homogénea a nivel territorial. **Gipuzkoa** lidera de forma destacada el crecimiento con un aumento acumulado del 13,1% (125 licencias más), seguida por la solidez de **Bizkaia**, que avanza un 4,2% (86 licencias más). En claro contraste, el territorio histórico de **Araba/Álava** agrava su tendencia contractiva con una caída del 13,5% en su volumen total de licencias acumuladas (111 unidades menos).



Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 2º trimestre de 2025 al 1º trimestre de 2026		Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.935	100%	3.835	100%	100	2,6%
	Nueva planta	341	8,7%	360	9,4%	-19	-5,3%
	Rehabilitación	3.521	89,5%	3.410	88,9%	111	3,3%
	Demolición	73	1,9%	65	1,7%	8	12,3%
Araba/Álava	Total	709	100%	820	100%	-111	-13,5%
	Nueva planta	112	15,8%	124	15,1%	-12	-9,7%
	Rehabilitación	579	81,7%	677	82,6%	-98	-14,5%
	Demolición	18	2,5%	19	2,3%	-1	-5,3%
Bizkaia	Total	2.150	100%	2.064	100%	86	4,2%
	Nueva planta	152	7,1%	152	7,4%	0	0,0%
	Rehabilitación	1.968	91,5%	1.894	91,8%	74	3,9%
	Demolición	30	1,4%	18	0,9%	12	66,7%
Gipuzkoa	Total	1.076	100%	951	100%	125	13,1%
	Nueva planta	77	7,2%	84	8,8%	-7	-8,3%
	Rehabilitación	974	90,5%	839	88,2%	135	16,1%
	Demolición	25	2,3%	28	2,9%	-3	-10,7%

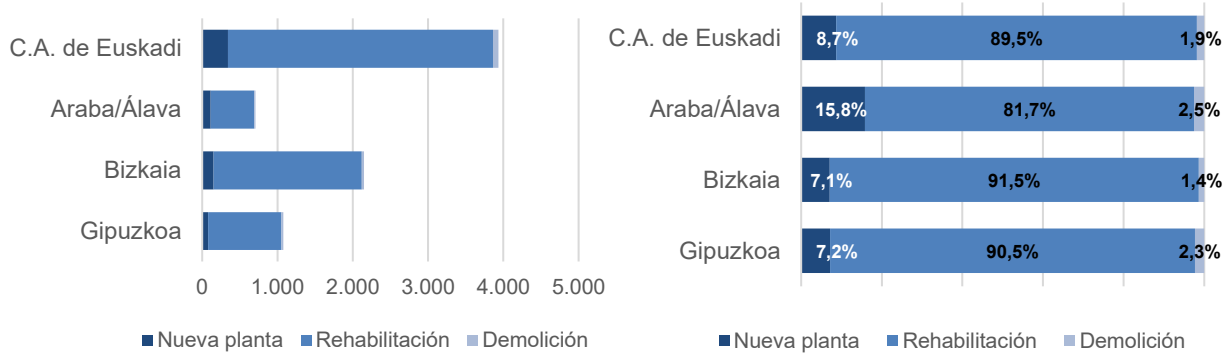
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

Desde una perspectiva estructural, la **rehabilitación** continua erigiéndose como el auténtico motor sectorial de la comunidad autónoma, evidenciando que el mercado gravita sobre la reforma del parque existente antes que sobre la **nueva edificación**: el 89,5% de las licencias acumuladas se destina a **rehabilitación**, anotando además un crecimiento del 3,3% respecto al acumulado de comparación (111 licencias más). Por el contrario, las licencias de **nueva planta** pierden representatividad (8,7% del total) y experimentan un retroceso acumulado del 5,3% (19 licencias menos). Las **demoliciones**, con un volumen residual de 73 licencias en la CAE, marcan un repunte del 12,3%.

A nivel territorial, el balance acumulado ratifica que la contracción observada en **Araba/Álava** responde fundamentalmente al declive en el segmento de la rehabilitación, que cae un 14,5% (98 licencias menos), acompañado también por un descenso en nueva planta (-9,7%). En **Bizkaia**, la obra nueva permanece en una situación de absoluta estabilidad, pivotando todo su crecimiento sobre la rehabilitación (3,9%) y un fuerte repunte de las demoliciones (66,7%). Finalmente, **Gipuzkoa** fundamenta su dinamismo anual en el excelente comportamiento de la rehabilitación, que se incrementa un 16,1% (135 licencias más), logrando amortiguar con holgura los retrocesos en las actuaciones de nueva planta (-8,3%) y en las de demolición (-10,3%).



Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026
(Valores absolutos y Porcentajes verticales)

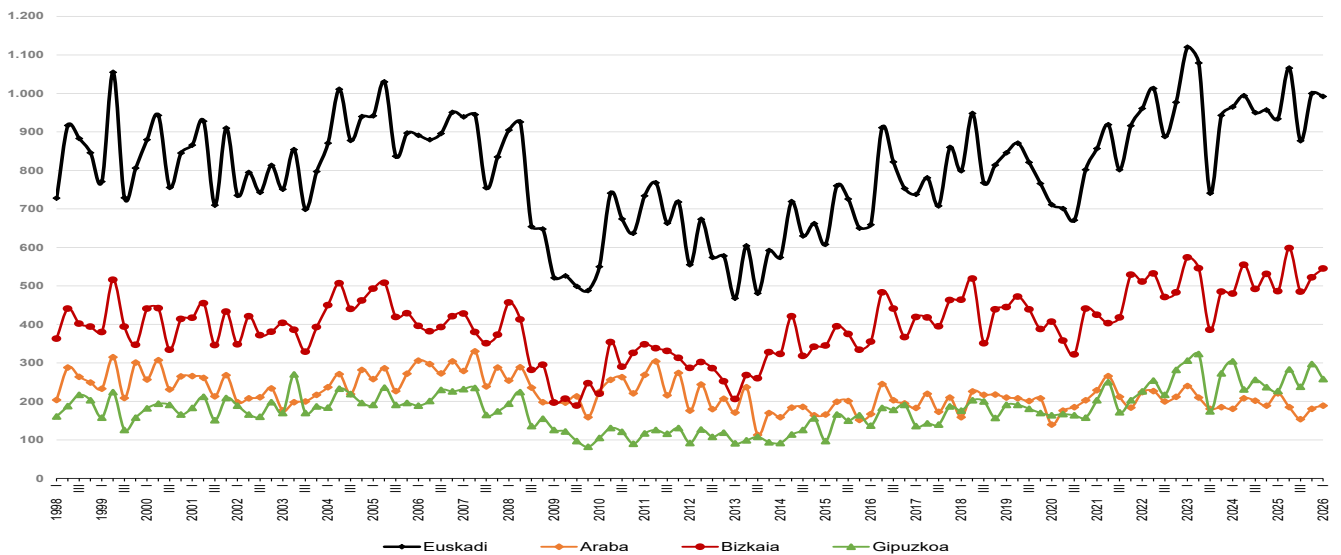


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

El sector consolida su estabilidad en el arranque de 2026 manteniendo la cota cercana a las 1.000 licencias trimestrales.

Tras el repunte experimentado en el cierre del ejercicio anterior, el primer trimestre de 2026 confirma una etapa de notable estabilidad y asentamiento para la edificación en la CAE, logrando retener el volumen general de actividad en el entorno de las 1.000 concesiones trimestrales.

Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2026



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026



El análisis de la serie histórica reciente desvela un comportamiento marcadamente cíclico en el ritmo de otorgamiento de licencias de obra mayor. Tras el máximo histórico de los últimos años alcanzado en el primer trimestre de 2023, cuando se registraron 1.120 licencias en la comunidad autónoma, el sector experimentó un ajuste que tocó suelo en el tercer trimestre de ese mismo año al descender hasta las 741 unidades. A partir de ese momento, el mercado inició una trayectoria de recuperación sostenida con ligeras oscilaciones estacionales.

Durante el ejercicio 2024, el volumen de actividad tendió a estabilizarse. Tras rozar las 1.000 unidades en la primera mitad del año (965 licencias en el primer trimestre y 994 en el segundo), el año concluyó con una ligera moderación en el último trimestre, que cerró con 957 concesiones.

El año 2025 se caracterizó por una mayor volatilidad entre trimestres. Comenzó con un volumen de 934 licencias en el primero de ellos para registrar seguidamente en el segundo el mejor dato de los últimos dos años, con 1.066 licencias autorizadas. Pese al acusado descenso del tercer trimestre (877 unidades), el año finalizó con una recuperación que devolvió al sector a la cota de las 1.000 licencias.

El inicio de 2026 da continuidad a esta última fase de consolidación. Las **992 licencias** registradas en este primer trimestre suponen, como se ha mencionado anteriormente, un exiguo descenso respecto al trimestre precedente (-0,8%), pero se posicionan significativamente por encima del suelo del año anterior (las 934 licencias del primer trimestre de 2025), consolidando un suelo de actividad más elevado para el conjunto de la CAE.

Este comportamiento global de estabilización en el trimestre responde, no obstante, a dinámicas compensatorias entre los territorios: mientras que **Gipuzkoa** acusa una contracción de su actividad tras el fuerte impulso con el que cerró el año 2025, tanto **Bizkaia** como **Araba/Álava** registran incrementos idénticos del 4,4% que consiguen amortiguar el balance autonómico.



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

Crecen las licencias de obra mayor destinadas a uso residencial y no residencial en la comparativa anual, manteniendo la estabilidad a nivel trimestral.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, excluyendo las demoliciones, en el primer trimestre de 2026 se han concedido **974 licencias de obra mayor** cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta o la rehabilitación en edificios ya existentes. De ellas, **693 licencias (71,1%)** se vinculan a proyectos de **uso residencial** y **281 licencias (28,9%)** está asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 1^{er} trimestre de 2026
(Valores absolutos y porcentaje. Variación interanual absoluta y porcentual)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	1 ^{er} trimestre de 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	974	100%	-11	-1,1%	53	5,8%
Residencial	693	71,1%	-4	-0,6%	28	4,2%
No residencial	281	28,9%	-7	-2,4%	25	9,8%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	18	6,4%	6	50,0%	0	0,0%
• Industria y energía	66	23,5%	7	11,9%	27	69,2%
• Servicios	197	70,1%	-20	-9,2%	-2	-1,0%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para **uso no residencial** que se han concedido a lo largo de este primer trimestre de 2026, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para el sector servicios: **197 licencias** que suponen el **70,1%** del total de licencias de uso no residencial.

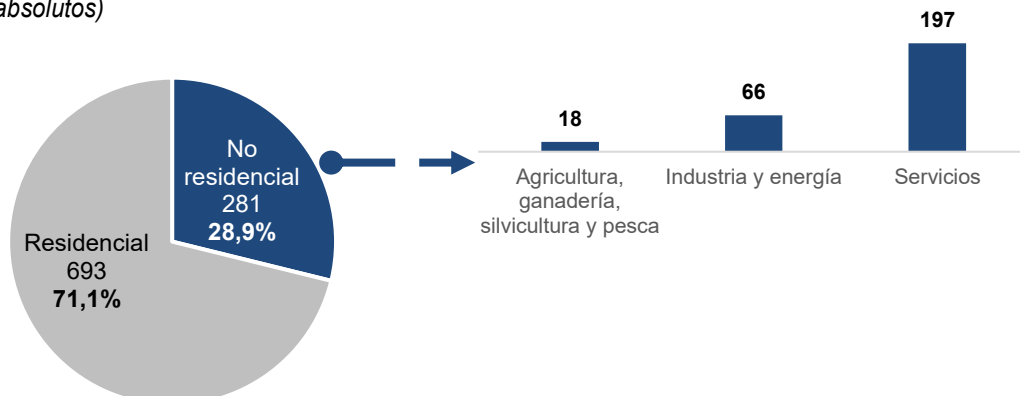
Las **66 licencias** orientadas al sector de la industria y energía significan el **23,5%** del total; mientras que el **6,4%** restante (**18 licencias**) son las que afectan al uso del sector primario.

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 2026

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

Estas 974 licencias de obra mayor, que surgen de considerar conjuntamente las destinadas a nueva planta y las de rehabilitación, muestran una ligera contracción en el trimestre del **-1,1%** respecto al trimestre anterior (11 licencias menos). Sin embargo, el análisis interanual reproduce una clara tendencia al alza con un incremento del **5,8%** (53 licencias adicionales) frente al mismo periodo del año pasado.

El comportamiento sectorial en el trimestre presenta variaciones muy contenidas en los dos grandes bloques de uso. El **uso residencial** registra una práctica congelación de sus cifras con un muy pequeño descenso trimestral (**-0,6%** que reflejan las 4 licencias menos). Esta estabilidad se traduce en signo positivo al observar el dato interanual, donde experimenta un incremento del **4,2%**, sumando 28 licencias más que hace doce meses.

Por su parte, las licencias destinadas a **usos no residenciales** presentan una evolución análoga en cuanto a los signos de la comparación. La evolución trimestral registra una caída del **-2,4%** respecto al trimestre anterior (7 licencias menos); mientras que en la comparativa interanual se observa un sólido avance del **9,8%** (25 licencias más). Dentro de este bloque, destaca el comportamiento dispar de sus sectores.

- **Industria y Energía** se consolida como el sector con mayor empuje del trimestre, incrementándose un **11,9%** (7 licencias más), fortaleza que se acentúa importantemente en términos interanuales con un crecimiento del **69,2%** (27 licencias más que en el primer trimestre de 2025).
- El **Sector Primario** (Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca) refleja un fuerte repunte del **50,0%** en la comparativa trimestral (6 licencias adicionales), manteniéndose exactamente en los mismos niveles en la relación interanual.
- El **Sector Servicios** rompe la tendencia de los anteriores y ejerce de lastre en el bloque no residencial, con un descenso del **-9,2%** trimestral y una ligera caída del **-1,0%** interanual (20 y 2 licencias menos, respectivamente).



En términos del acumulado interanual, el impulso del sector residencial consigue absorber la caída de las de uso no residencial, permitiendo una evolución positiva en la concesión de licencias.

Al cierre del primer trimestre de 2026, el balance comparativo respecto al año anterior al analizar las cifras interanuales acumuladas arroja un saldo positivo y moderado. Mientras que el total de licencias subió un **2,4%** (92 licencias más), el análisis interanual de los dos tipos de usos analizados ofrece un comportamiento dispar.

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 2º trimestre de 2025 al 1º trimestre de 2026		Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.862	100%	3.770	100%	92	2,4%
Residencial	2.731	70,7%	2.567	68,1%	164	6,4%
No residencial	1.131	29,3%	1.203	31,9%	-72	-6,0%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	70	6,2%	93	7,7%	-23	-24,7%
• Industria y energía	215	19,0%	221	18,4%	-6	-2,7%
• Servicios	846	74,8%	889	73,9%	-43	-4,8%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

Las licencias para uso residencial crecieron un **6,4%**, pasando de 2.567 a **2.731 licencias**. La parte negativa se vuelve a registrar entre las licencias para actuar en edificios que no son viviendas: las licencias de obra para uso no residencial han caído un **6,0%** en el último año (72 unidades menos). Esto indica que el interés por construir o rehabilitar casas sigue fuerte y es el motor que mantiene a flote al sector en el largo plazo.

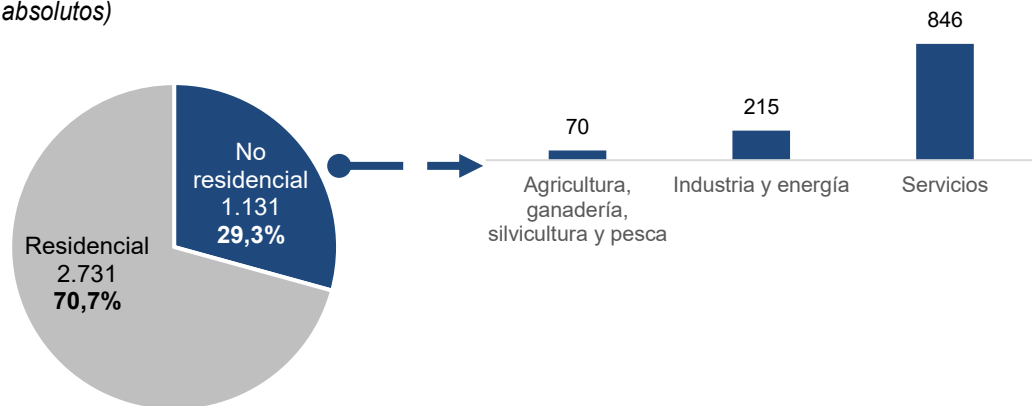
La caída de licencias para uso no residencial acumulada se reproduce de manera generalizada en todos los sectores de actividad. El sector primario (*Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca*) es el que más fuerza pierde proporcionalmente, con una caída del **24,7%** (23 licencias menos); el sector *Servicios* anota una pérdida de **43 licencias**, lo que supone un descenso del **-4,8%**, mientras que la *Industria y Energía* presenta una ligera contracción del **-2,7%** (- 6 licencias).

Un último dato resaltable se refiere al incremento del peso del uso residencial (casi tres puntos porcentuales) al comparar las cuotas relativas de las licencias para este fin entre el ciclo acumulado anterior (**68,1%**) y el actual (**70,7%**).

En cualquier caso, como suele ser habitual, siguen predominando mayoritariamente las licencias de uso residencial frente a las de uso no residencial (**29,3%**) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector *Servicios* con **846 licencias** que acaparan el **74,8%** del conjunto de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026



3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Fuerte repunte del sector residencial en la CAE: el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor se dispara un 67% en un año y un 22% en el último trimestre.

Durante el primer trimestre de 2026, las 693 licencias de uso residencial concedidas en la CAE se traducen en actuaciones sobre un total de **1.987 viviendas**. La estructura de estas intervenciones confirma una tendencia clara: el predominio de la nueva planta³, que representa el **85,1%** del total (**1.619 viviendas**), frente al **18,5%** vinculado a procesos de rehabilitación⁴ (**368 viviendas**).

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2026

(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 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.987	100%	356	21,8%	798	67,1%
	Nueva planta	1.619	81,5%	275	20,5%	695	75,2%
	Rehabilitación	368	18,5%	81	28,2%	103	38,9%
Araba/Álava	Total	582	100%	20	3,6%	246	73,2%
	Nueva planta	525	90,2%	10	1,9%	255	94,4%
	Rehabilitación	57	9,8%	10	21,3%	-9	-13,6%
Bizkaia	Total	699	100%	20	2,9%	2	0,3%
	Nueva planta	538	77,0%	-14	-2,5%	-53	-9,0%
	Rehabilitación	161	23,0%	34	26,8%	55	51,9%
Gipuzkoa	Total	706	100%	316	81,0%	550	352,6%
	Nueva planta	556	78,8%	279	100,7%	493	782,5%
	Rehabilitación	150	21,2%	37	32,7%	57	61,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

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).



En términos evolutivos, el sector residencial muestra un dinamismo extraordinario: el número de viviendas aumenta un **21,8%** (356 viviendas) respecto al trimestre anterior y la comparativa respecto al mismo periodo de 2025 revela un incremento del **67,1%**, sumando 798 viviendas al cómputo global.

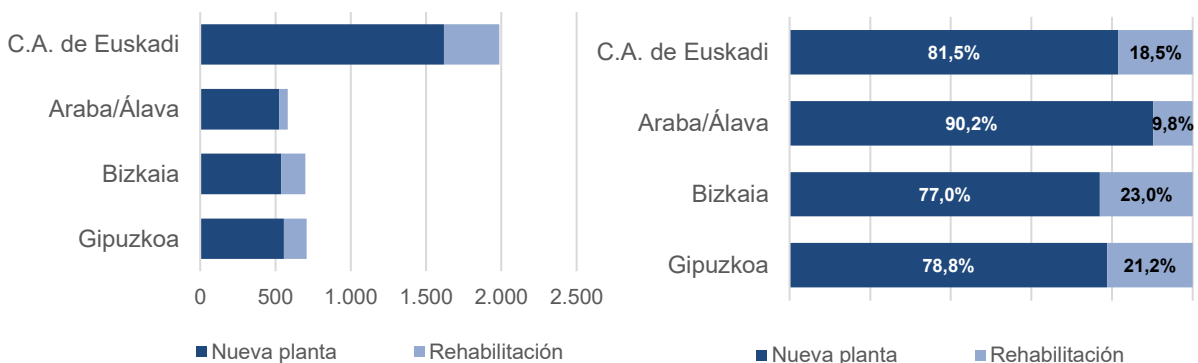
La evolución geográfica presenta dinámicas muy diferenciadas en los tres territorios, donde el espectacular avance registrado en Gipuzkoa lidera el crecimiento de la comunidad autónoma.

- **Gipuzkoa** es el territorio con mayor empuje, experimentando un retroceso en el trimestre previo que ahora revierte con fuerza al registrar un aumento entre trimestres del **81,0%** (316 viviendas más). Sin embargo, su lectura a largo plazo es todavía más sobresaliente: en la comparativa interanual, el territorio multiplica por más de 4,5 su volumen de viviendas (**352,6%** de incremento relativo), pasando de las 156 del año anterior a **706 viviendas**. Esta circunstancia se debe exclusivamente al comportamiento de la nueva edificación, que se dispara un **782,50%** aportando 493 viviendas adicionales.
- **Araba/Álava** refleja un crecimiento sostenido y mantiene un tono muy positivo. Presenta un incremento del **3,6%** trimestral y del **73,2%** interanual, alcanzando las **582 viviendas** previstas. Al igual que en el caso de Gipuzkoa, el motor principal ha sido la nueva planta, que crece un **94,4%** interanual y sitúa su peso relativo en un **90,2%**, el más alto de la CAE.
- A diferencia de los otros dos territorios, **Bizkaia** experimenta una notable atonía en la nueva planta, que retrocede un **-2,5%** trimestral y un **-9,0%** interanual. A pesar de ello, el saldo total del territorio se mantiene en positivo con **699 viviendas** (un **2,9%** más en trimestre y un **0,3%** interanual), gracias al fuerte impulso de las viviendas destinadas a rehabilitación, que despuntan un **51,9%** en el año hasta alcanzar las 161 unidades.

Precisamente, desde la perspectiva interanual de la comunidad autónoma, el crecimiento del 67,1% se distribuye de forma generalizada según el tipo de intervención. Mientras que la vivienda de nueva planta se dispara un **75,2%** (695 viviendas más), la rehabilitación muestra también un comportamiento expansivo muy sólido con un incremento del **38,9%** (103 viviendas adicionales).

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 1^{er} trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026



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, crece el total de viviendas previstas en nueva planta y rehabilitación en el conjunto de la CAE.

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi, la actividad con fines residenciales acumulada durante los cuatro últimos trimestre (periodo comprendido entre el segundo trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026) ha afectado a un total de **6.239 viviendas**. De ellas, el **78,8% (4.917 unidades)** corresponden a obras de nueva planta, mientras que el **21,2% (1.322 unidades)** están destinadas a rehabilitación.

Este volumen representa una subida de 1.070 viviendas (**20,7%**) respecto al acumulado de los cuatro trimestres anteriores. Este incremento se reproduce, con similar grado de intensidad, entre las viviendas de nueva planta (**21,3%**: 865 viviendas más) y entre las actuaciones de rehabilitación, que anotan 205 viviendas más que suponen un **18,4%** de incremento relativo.

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 2º trimestre de 2025 al 1º trimestre de 2026		Acumulado del 2º trimestre de 2024 al 1º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	6.239	100%	5.169	100%	1.070	20,7%
	Nueva planta	4.917	78,8%	4.052	78,4%	865	21,3%
	Rehabilitación	1.322	21,2%	1.117	21,6%	205	18,4%
Araba/Álava	Total	1.668	100%	1.408	100%	260	18,5%
	Nueva planta	1.457	87,4%	1.168	83,0%	289	24,7%
	Rehabilitación	211	12,6%	240	17,0%	-29	-12,1%
Bizkaia	Total	2.601	100%	2.559	100%	42	1,6%
	Nueva planta	1.999	76,9%	2.095	81,9%	-96	-4,6%
	Rehabilitación	602	23,1%	464	18,1%	138	29,7%
Gipuzkoa	Total	1.970	100%	1.202	100%	768	63,9%
	Nueva planta	1.461	74,2%	789	65,6%	672	85,2%
	Rehabilitación	509	25,8%	413	34,4%	96	23,2%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

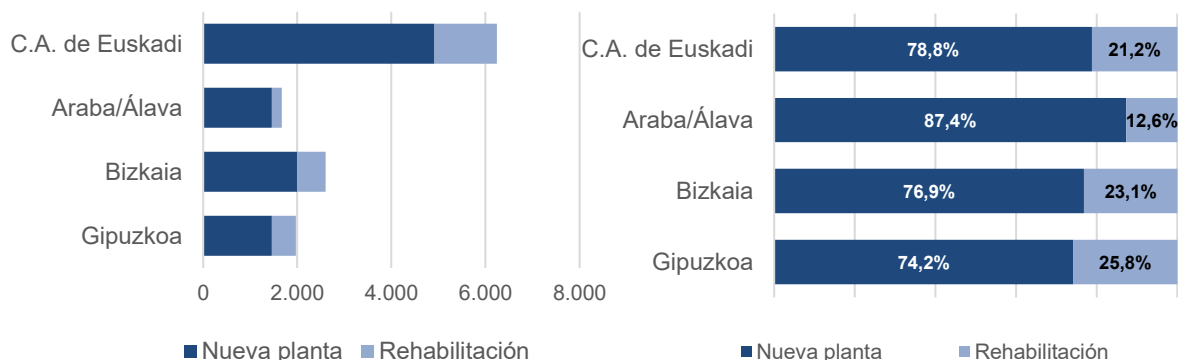


El comportamiento por territorios es muy dispar.

- **Gipuzkoa** es el territorio con mayor crecimiento absoluto y relativo en la comparativa acumulada. Son **768 viviendas más (63,9%)** hasta alcanzar un total de 1.970, resultado del fuerte repunte de las viviendas destinadas a la construcción de nueva planta (**85,2%**: 672 viviendas más) y del avance sostenido en rehabilitación (**23,2%**: 96 viviendas más).
- **Araba/Álava** consolida una trayectoria muy positiva con un crecimiento acumulado del **18,5%** aportando 1.668 viviendas al total. Este incremento es fruto exclusivo de las **289 viviendas más** que se prevén construir en nueva planta (**24,7%**), lo que absorbe la pérdida de 29 unidades entre las viviendas que se han de rehabilitar (**-12,1%**).
- El territorio histórico de **Bizkaia** muestra una fase de estabilización al registrar un exiguo avance del **1,6%** en el número total de viviendas previstas (42 más). El comportamiento interno es contrapuesto: mientras la nueva planta retrocede un **-4,6%** (96 viviendas menos), la rehabilitación actúa de contrapeso con un incremento del **29,7%** (138 viviendas adicionales).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 1^{er} trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 1^{er} trimestre de 2026

El análisis acumulado también revela un claro predominio de las viviendas vinculadas a licencias de obra nueva. La media de la CAE (78,8%) se ve superada por Araba/Álava (**87,4%**); mientras que Bizkaia (**76,9%**) y Gipuzkoa (**74,2%**) se sitúan ligeramente por debajo (en cualquier caso, en todas los territorios es abrumadoramente mayor el peso de la vivienda nueva que la que se ha de rehabilitar).



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.