

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Principales resultados

2º trimestre de 2026

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 2º 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. 2º trimestre de 2026	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2026	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2026	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026	15

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2026	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º 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. 2º trimestre de 2026	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2026	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º 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 en el segundo trimestre de 2026 un leve incremento con respecto al trimestre anterior (3,5%), aunque muestran un descenso interanual del 3,7% 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 **1.027 licencias de obra mayor** durante el segundo trimestre de 2026. Este volumen representa un incremento del 3,5% con respecto al trimestre precedente (35 licencias más), mientras que en la comparativa interanual muestra un descenso del 3,7% (39 licencias menos).

Por territorios, **Bizkaia** concentró más de la mitad de la actividad con 551 licencias (53,7% del total), seguida de **Araba/Álava** con 240 licencias (23,4%) y **Gipuzkoa** con 236 licencias (23,0%).

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º 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=		2º trimestre de 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.027	100,0	35	3,5	-39	-3,7
	Nueva planta	112	10,9	10	9,8	20	21,7
	Rehabilitación	888	86,5	16	1,8	-68	-7,1
	Demolición	27	2,6	9	50,0	9	50,0
Araba/Álava	Total	240	100,0	51	27,0	55	29,7
	Nueva planta	56	23,3	27	93,1	31	124,0
	Rehabilitación	176	73,3	25	16,6	20	12,8
	Demolición	8	3,3	-1	-11,1	4	100,0
Bizkaia	Total	551	100,0	6	1,1	-47	-7,9
	Nueva planta	36	6,5	-12	-25,0	-11	-23,4
	Rehabilitación	501	90,9	12	2,5	-43	-7,9
	Demolición	14	2,5	6	75,0	7	100,0
Gipuzkoa	Total	236	100,0	-22	-8,5	-47	-16,6
	Nueva planta	20	8,5	-5	-20,0	0	0,0
	Rehabilitación	211	89,4	-21	-9,1	-45	-17,6
	Demolición	5	2,1	4	400,0	-2	-28,6

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

En la comparativa trimestral, la evolución territorial ha sido dispar. **Araba/Álava** presenta un repunte del 27,0% (51 licencias más). Por el contrario, **Gipuzkoa** experimenta un retroceso trimestral del 8,5%, provocado por la tramitación de 22 licencias menos. La situación de **Bizkaia** es de mayor estabilidad con un leve incremento del 1,1% motivado por la concesión de 6 licencias más.

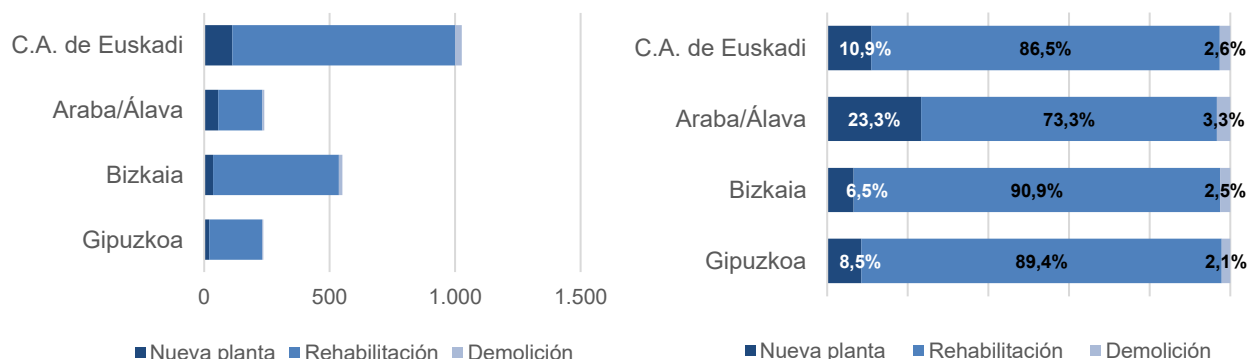
El análisis interanual refleja una dualidad en el comportamiento de la edificación: mientras que **Bizkaia** (-7,9%) y **Gipuzkoa** (-16,6%) registran una trayectoria de decrecimiento (ambas con 47 licencias menos concedidas), el territorio histórico de **Araba/Álava** muestra un notable aumento del 29,7% (55 licencias más) frente al segundo trimestre del año anterior.

La rehabilitación mantiene su hegemonía sectorial absorbiendo el 86,5% de las licencias, a pesar de los avances trimestrales de la obra nueva y las demoliciones.

El análisis por tipo de obra confirma la preeminencia de las actuaciones de **rehabilitación**, que representan el 86,5% del total de licencias otorgadas en la CAE (888 unidades). La **obra nueva**, por su parte, supone el 10,9% (112 licencias), mientras que las **demoliciones** alcanzan el 2,6% restante (27 licencias).

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

En términos evolutivos, la obra de **nueva planta** muestra un incremento trimestral del 9,8% (10 licencias más), secundado por un avance interanual del 21,7% (20 licencias más). En contraste, las actuaciones de **rehabilitación** presentan una tendencia mixta: experimentan un incremento del 1,8% en comparación con el primer trimestre de 2026, pero bajan un 7,1% si se compara con el mismo periodo de 2025. Las licencias de **demolición** reflejan repuntes significativos en ambas perspectivas (50,0% trimestral e interanual).

El comportamiento por territorios revela matices significativos en cada tipo de actuación.



Con respecto a las licencias de obra destinadas a la **rehabilitación**, Bizkaia (90,9%) y Gipuzkoa (89,4%) continúan liderando la categoría por encima del promedio de la CAE (86,5%). No obstante, a nivel evolutivo Bizkaia, crece un 2,5% trimestral y baja un 7,9% interanual (43 licencias menos). Gipuzkoa experimenta un retroceso trimestral del 9,1%, en este tipo de actuaciones, además de una tasa interanual negativa del 17,6%, mientras que Araba/Álava presenta saldos positivos en ambos indicadores: crece un 16,6% con respecto al trimestre anterior y un 12,8% en la comparativa interanual.

En las licencias de **nueva planta**, Araba/Álava mantiene una marcada especialización estructural, ya que estas obras representan el 23,3% de su actividad interna (algo más de 12 puntos porcentuales que la media autonómica: 10,9%), con una evolución ascendente del 93,1% trimestral y del 124,0% interanual. Este perfil contrasta con los descensos experimentados en Bizkaia (-25,0% trimestral y -23,4% interanual) y Gipuzkoa (-20,0% trimestral). Por su parte, la comparativa interanual en el territorio de Gipuzkoa no muestra variaciones.

En las licencias de **demolición**, dada su baja representatividad sobre el total, las variaciones porcentuales resultan muy agudizadas. Durante este trimestre, destaca el incremento en términos absolutos en Bizkaia (6 licencias más) y Gipuzkoa (4 licencias) en términos trimestrales, mientras que Araba/Álava anota un retroceso de una licencia en el mismo horizonte temporal.

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 2025 hasta el segundo 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 leve descenso acumulado del 0,3%, condicionado principalmente por una menor actividad de rehabilitación en Araba/Álava.

El análisis de los datos acumulados al cierre del segundo trimestre de 2026 refleja una fase de estabilidad para el conjunto de la CAE, donde el número de licencias de obra mayor concedidas (3.896 licencias) apenas bajó un 0,3% (11 licencias menos que el acumulado precedente).

Este comportamiento, sin embargo, no se reproduce de forma homogénea a nivel territorial. **Gipuzkoa** muestra un crecimiento acumulado del 2,6% (26 licencias más), seguida por el leve descenso de **Bizkaia**, que baja un 0,2% (4 licencias menos), y la caída del 4,1% en territorio histórico de **Araba/Álava** (33 unidades menos).



Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 3º trimestre de 2025 al 2º trimestre de 2026		Acumulado del 3º trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.896	100,0	3.907	100,0	-11	-0,3
	Nueva planta	361	9,3	366	9,4	-5	-1,4
	Rehabilitación	3.453	88,6	3.472	88,9	-19	-0,5
	Demolición	82	2,1	69	1,8	13	18,8
Araba/Álava	Total	764	100,0	797	100,0	-33	-4,1
	Nueva planta	143	18,7	115	14,4	28	24,3
	Rehabilitación	599	78,4	663	83,2	-64	-9,7
	Demolición	22	2,9	19	2,4	3	15,8
Bizkaia	Total	2.103	100,0	2.107	100,0	-4	-0,2
	Nueva planta	141	6,7	170	8,1	-29	-17,1
	Rehabilitación	1.925	91,5	1.916	90,9	9	0,5
	Demolición	37	1,8	21	1,0	16	76,2
Gipuzkoa	Total	1.029	100,0	1.003	100,0	26	2,6
	Nueva planta	77	7,5	81	8,1	-4	-4,9
	Rehabilitación	929	90,3	893	89,0	36	4,0
	Demolición	23	2,2	29	2,9	-6	-20,7

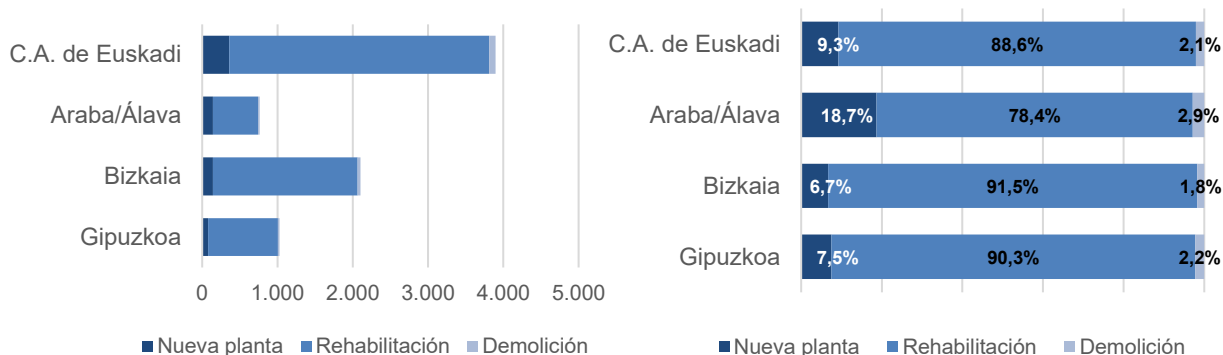
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

Desde una perspectiva estructural, la **rehabilitación** continúa siendo 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 88,6% de las licencias acumuladas se destina a **rehabilitación**, manteniéndose en cifras similares respecto al acumulado de comparación (-0,5%: 19 licencias menos). Las licencias de **nueva planta** también pierden representatividad (9,3% del total) y experimentan un retroceso acumulado del 1,4% (5 licencias menos). Las **demoliciones**, con un volumen residual de 82 licencias en la CAE, marcan un repunte del 18,8%.

A nivel territorial, el balance acumulado ratifica que la bajada observada en **Araba/Álava** (-4,1%) responde fundamentalmente al descenso registrado en el segmento de la rehabilitación, que cae un 9,7% (64 licencias menos) y no puede ser compensado por el incremento registrado en la nueva planta (24,3%: 28 licencias más). En **Bizkaia** (-0,2%), la obra nueva desciende (-17,1%), mientras que la rehabilitación se mantiene con un incremento del 0,5%, pivotando su estabilidad sobre el incremento de la demolición (76,2%). Finalmente, **Gipuzkoa** fundamenta su moderado crecimiento anual (2,6%) en el buen comportamiento de la rehabilitación, que se incrementa un 4,0% (36 licencias más), logrando amortiguar los retrocesos en las actuaciones de nueva planta (-4,9%) y en las de demolición (-20,7%).

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)

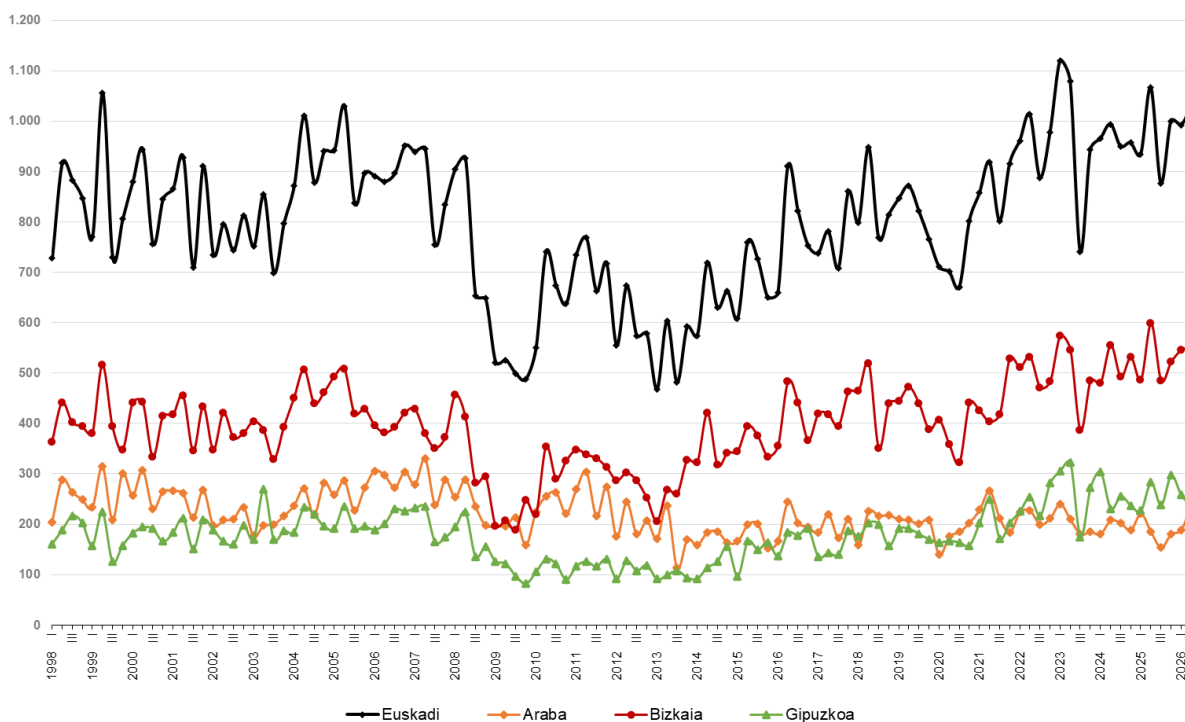


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

A pesar del descenso en Gipuzkoa, el sector mantiene el volumen de actividad con un especial repunte en Araba / Álava.

El segundo trimestre de 2026 logra retener el volumen general de actividad superando de nuevo 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. 2º 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 segundo trimestre de 2026 da continuidad a esta última fase de consolidación. Las **1.027 licencias** registradas en este trimestre suponen, como se ha mencionado anteriormente, un moderado incremento respecto al trimestre precedente (3,5%) que le permite posicionarse de nuevo por encima de las 1.000 licencias trimestrales.

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 impulso con el que cerró el año 2025, tanto **Araba/Álava** como **Bizkaia** en menor medida registran incrementos 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 trimestral, aunque ambas registran descensos en la interanual.

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, excluyendo las demoliciones, en el segundo trimestre de 2026 se han concedido **1.000 licencias de obra mayor** cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta o la rehabilitación en edificios ya existentes. De ellas, **707 licencias (70,7%)** se vinculan a proyectos de **uso residencial** y **293 licencias (29,3%)** están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 2º trimestre de 2026

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	2º trimestre de 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	1.000	100,0	26	2,7	-48	-4,6
Residencial	707	70,7	14	2,0	-46	-6,1
No residencial	293	29,3	12	4,3	-2	-0,7
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	21	7,2	3	16,7	0	0,0
• Industria y energía	58	19,8	-8	-12,1	9	18,4
• Servicios	214	73,0	17	8,6	-11	-4,9

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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 segundo trimestre de 2026, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para el sector servicios: 214 licencias que suponen el 73,0% del total de licencias de uso no residencial.

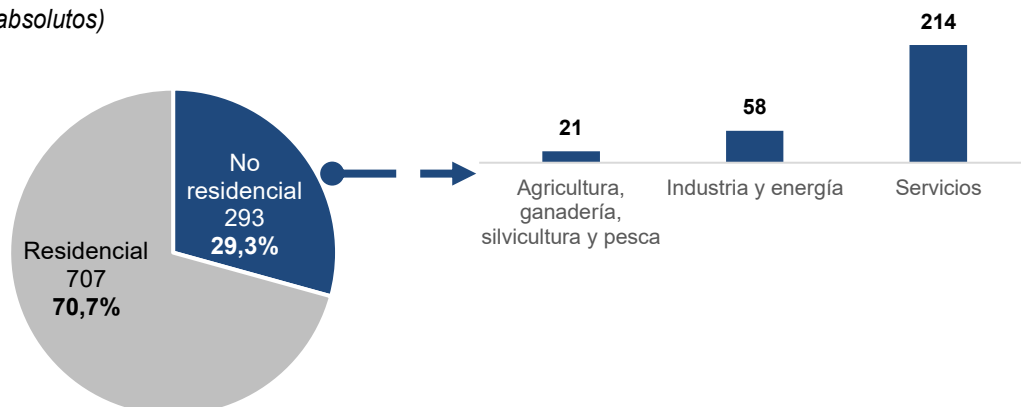
Las 58 licencias orientadas al sector de la industria y energía significan el 19,8% del total; mientras que el 7,2% restante (21 licencias) son las que afectan al uso del sector primario.

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. 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

Estas 1.000 licencias de obra mayor, que surgen de considerar conjuntamente las destinadas a nueva planta y las de rehabilitación, muestran un ligero incremento en el trimestre del 2,7% con respecto al trimestre anterior (26 licencias más). Sin embargo, el análisis interanual refleja un descenso del 4,6% (48 licencias menos) frente al mismo periodo del año pasado.

El comportamiento sectorial en el trimestre presenta variaciones similares en los dos grandes bloques de uso.

El **uso residencial** registra un aumento trimestral del 2,0% que reflejan las 14 licencias más concedidas. Esta estabilidad se traduce en signo negativo al observar el dato interanual, donde experimenta un descenso del 6,1%, restando 46 licencias menos 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 subida del 4,3% respecto al trimestre anterior (12 licencias más); mientras que en la comparativa interanual se observa una leve caída del 0,7% (2 licencias menos). Dentro de este bloque, destaca el comportamiento dispar de sus sectores.

- **Industria y Energía:** registra un descenso del 12,1% (8 licencias menos) en la comparativa trimestral mientras que en términos interanuales muestra un crecimiento del 18,4% (9 licencias más que en el segundo trimestre de 2025).
- El **Sector Primario** (Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca) refleja un repunte del 16,7% en la comparativa trimestral (3 licencias adicionales), manteniéndose exactamente en los mismos niveles en la relación interanual.
- El **Sector Servicios**, crece un 8,6% (17 licencias más) en términos trimestrales, y por el contrario muestra una caída del 4,9% interanual (11 licencias menos).

En términos del acumulado interanual, el leve incremento del sector residencial consigue absorber, en gran medida, la caída de las de uso no residencial, permitiendo una evolución prácticamente estable en la concesión de licencias.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el balance comparativo, al analizar las cifras interanuales acumuladas, arroja un saldo negativo aunque muy moderado. Mientras que el total de licencias bajó un 0,6% (24 licencias menos), el análisis interanual de los dos tipos de usos analizados ofrece un comportamiento dispar.

Las licencias para uso residencial crecieron un 0,6%, pasando de 2.669 a 2.685 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 3,4% en el último año (40 unidades menos).

La caída de licencias para uso no residencial acumulada se reproduce principalmente en el sector primario (*Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca*) que es el que más fuerza pierde proporcionalmente, con una caída del 23,9% (22 licencias menos); el sector *Servicios* anota una pérdida de 36 licencias, lo que supone un descenso del 4,1%, mientras que la *Industria y Energía* presenta una evolución positiva del 8,7% (18 licencias más).

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

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

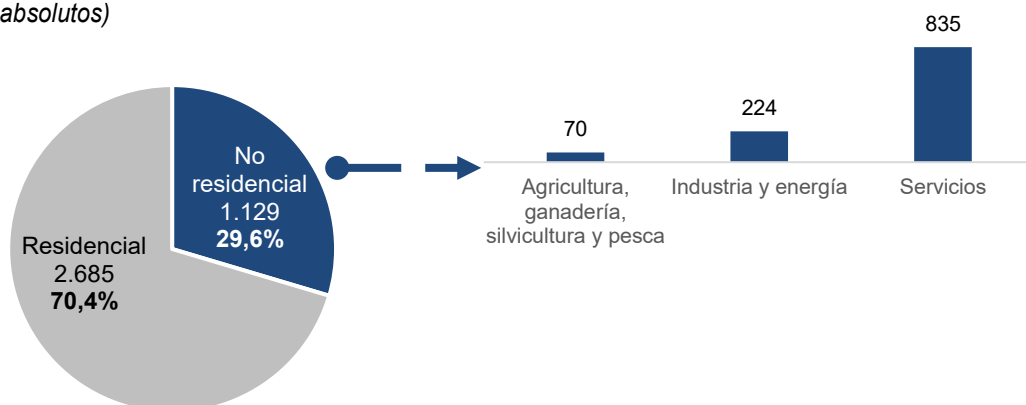
LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 3 ^{er} trimestre de 2025 al 2º trimestre de 2026		Acumulado del 3 ^{er} trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.814	100,0	3.838	100,0	-24	-0,6
Residencial	2.685	70,4	2.669	69,5	16	0,6
No residencial	1.129	29,6	1.169	30,5	-40	-3,4
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	70	6,2	92	7,9	-22	-23,9
• Industria y energía	224	19,8	206	17,6	18	8,7
• Servicios	835	74,0	871	74,5	-36	-4,1

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

En cualquier caso, como suele ser habitual, siguen predominando mayoritariamente las licencias de uso residencial (70,4%) frente a las de uso no residencial (29,6%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector *Servicios* con 835 licencias que acaparan el 74,0% del conjunto de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

El número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor crece un 71,3% en un año y de forma mucho más moderada en la comparativa trimestral (3,4%).

Durante el segundo trimestre de 2026, las 707 licencias de uso residencial concedidas en la CAE se traducen en actuaciones sobre un total de **2.055 viviendas**. La estructura de estas intervenciones confirma una tendencia clara: el predominio de la nueva planta³, que representa el 83,7% del total (1.720 viviendas), frente al 16,3% vinculado a procesos de rehabilitación⁴ (335 viviendas).

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º 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		2º trimestre de 2026		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	2.055	100,0	68	3,4	855	71,3
	Nueva planta	1.720	83,7	101	6,2	879	104,5
	Rehabilitación	335	16,3	-33	-9,0	-24	-6,7
Araba/Álava	Total	633	100,0	51	8,8	353	126,1
	Nueva planta	564	89,1	39	7,4	342	154,1
	Rehabilitación	69	10,9	12	21,1	11	19,0
Bizkaia	Total	918	100,0	219	31,3	224	32,3
	Nueva planta	773	84,2	235	43,7	236	43,9
	Rehabilitación	145	15,8	-16	-9,9	-12	-7,6
Gipuzkoa	Total	504	100,0	-202	-28,6	278	123,0
	Nueva planta	383	76,0	-173	-31,1	301	367,1
	Rehabilitación	121	24,0	-29	-19,3	-23	-16,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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 en términos interanuales: el número de viviendas aumenta un 3,4% (68 viviendas) respecto al trimestre anterior mientras que la comparativa respecto al mismo periodo de 2025 revela un incremento del 71,3%, sumando 855 viviendas al cómputo global.

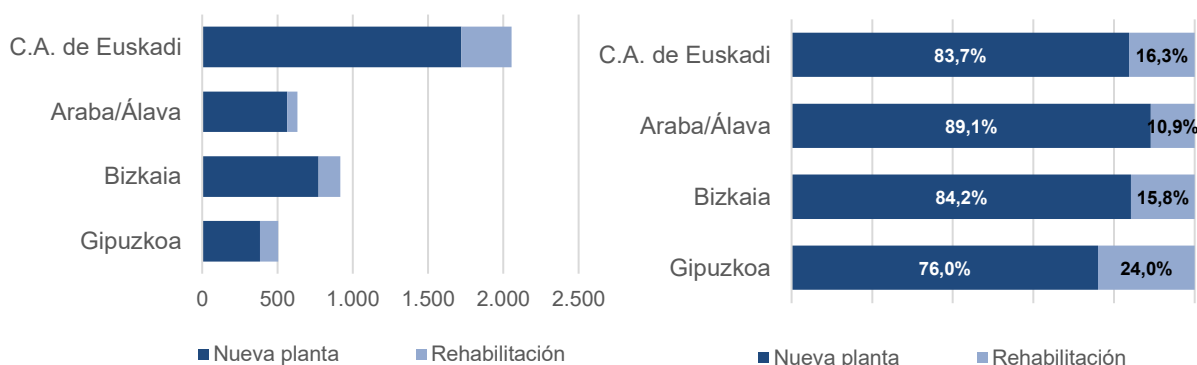
La evolución geográfica presenta dinámicas muy diferenciadas en los tres territorios:

- **Gipuzkoa** experimenta un retroceso en la comparativa trimestral al registrar un descenso entre trimestres del 28,6% (202 viviendas menos). Sin embargo, en la comparativa interanual, el territorio aumenta un 123,0% en términos relativos con 278 más. Esta circunstancia se debe exclusivamente al comportamiento de la nueva edificación, que se dispara un 367,1% aportando 301 viviendas adicionales.
- **Araba/Álava** refleja un crecimiento sostenido y mantiene un tono muy positivo. Presenta un incremento del 8,8% trimestral y del 126,1% interanual, alcanzando las 633 viviendas previstas. El motor principal ha sido la nueva planta, que crece un 154,1% interanual y sitúa su peso relativo en un 89,1%, el más alto de la CAE.
- A diferencia de los otros dos territorios, **Bizkaia** presenta una cifras similares en las dos unidades comparativas. El saldo total del territorio aumenta hasta las 918 viviendas (un 31,3% más en trimestre y un 32,3% interanual). En ambos casos gracias al impulso de las viviendas de nueva planta, que despuntan un 43,7% trimestral (235 viviendas más) y un 43,9% interanual hasta alcanzar las 236 unidades.

Precisamente, desde la perspectiva interanual de la comunidad autónoma, el crecimiento del 71,3% se distribuye de diferente forma según el tipo de intervención. Mientras que la vivienda de nueva planta aumenta un 104,5% (879 viviendas más), la rehabilitación muestra un comportamiento negativo con un descenso del 6,7% (24 viviendas menos).

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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, principalmente en nueva planta, 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 tercer trimestre de 2025 y el segundo trimestre de 2026) ha afectado a un total de **7.094 viviendas**. De ellas, el 81,7% (5.796 unidades) corresponden a obras de nueva planta, mientras que el 18,3% (1.298 unidades) están destinadas a rehabilitación.

Este volumen representa una subida de 2.047 viviendas (40,6%) respecto al acumulado de los cuatro trimestres anteriores. Este incremento se reproduce, con diferente grado de intensidad, entre las viviendas de nueva planta (50,0%: 1.931 viviendas más) y entre las actuaciones de rehabilitación, que anotan 116 viviendas más que suponen un 9,8% de incremento relativo.

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 3º trimestre de 2025 al 2º trimestre de 2026		Acumulado del 3º trimestre de 2024 al 2º trimestre de 2025		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	7.094	100,0	5.047	100,0	2.047	40,6
	Nueva planta	5.796	81,7	3.865	76,6	1.931	50,0
	Rehabilitación	1.298	18,3	1.182	23,4	116	9,8
Araba/Álava	Total	2.021	100,0	1.250	100,0	771	61,7
	Nueva planta	1.799	89,0	1.015	81,2	784	77,2
	Rehabilitación	222	11,0	235	18,8	-13	-5,5
Bizkaia	Total	2.825	100,0	2.848	100,0	-23	-0,8
	Nueva planta	2.235	79,1	2.341	82,2	-106	-4,5
	Rehabilitación	590	20,9	507	17,8	83	16,4
Gipuzkoa	Total	2.248	100,0	949	100,0	1.299	136,9
	Nueva planta	1.762	78,4	509	53,6	1.253	246,2
	Rehabilitación	486	21,6	440	46,4	46	10,5

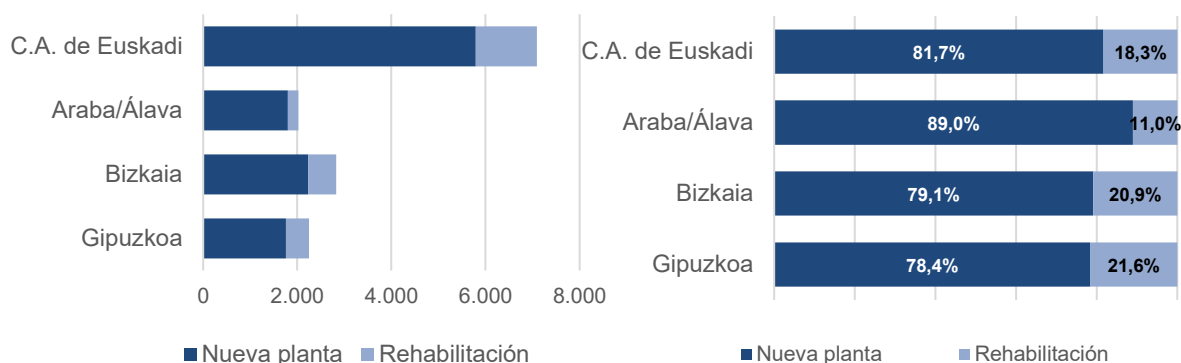
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º trimestre de 2026

El comportamiento por territorios es muy dispar.

- **Gipuzkoa** es el territorio con mayor crecimiento absoluto y relativo en la comparativa acumulada. Son 1.299 viviendas más (136,9%) hasta alcanzar un total de 2.248, resultado del fuerte repunte de las viviendas destinadas a la construcción de nueva planta (246,2%: 1.253 viviendas más) y del avance sostenido en rehabilitación (10,5%: 46 viviendas más).
- **Araba/Álava** consolida una trayectoria muy positiva con un crecimiento acumulado del 61,7% aportando 771 viviendas más al total. Este incremento es fruto exclusivo de las 784 viviendas más que se prevén construir en nueva planta (77,2%), lo que absorbe la pérdida de 13 unidades entre las viviendas que se han de rehabilitar (-5,5%).
- El territorio histórico de **Bizkaia** muestra una fase de estabilización al registrar una pequeña pérdida del 0,8% en el número total de viviendas previstas (23 menos). El comportamiento interno es contrapuesto: mientras la nueva planta retrocede un 4,5% (106 viviendas menos), la rehabilitación actúa de contrapeso con un incremento del 16,4% (83 viviendas adicionales).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 2º trimestre de 2026

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 2º 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 (81,7%) se ve superada por Araba/Álava (89,0%); mientras que Bizkaia (79,1%) y Gipuzkoa (78,4%) 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.