



ESTADISTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
Zerbitzu Zuzendaritza  
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
Dirección de Servicios  
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

# ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

## Principales resultados

4º trimestre 2022

Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 4º trimestre de 2022

### 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.....	17

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022 .....	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022.....	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2022.....	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022 .....	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022 .....	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022 .....	16

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022 .....	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022.....	7
Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2022.....	8
Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2022.....	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022 .....	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022 .....	15
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022 .....	16

#### Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*En el cuarto trimestre de 2022 crece la concesión de obra mayor en Euskadi, tanto respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre de hace un año.*

Según la Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI), los ayuntamientos de la comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) han concedido a lo largo del cuarto trimestre de 2022 un total de 977 licencias de obra mayor. Son 89 licencias más que en el trimestre anterior (10,0%, en términos relativos) y 61 licencias más que hace un año (6,7%).

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022**

*(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		4º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>977</b>	<b>100%</b>	<b>89</b>	<b>10,0%</b>	<b>61</b>	<b>6,7%</b>
	Nueva planta	121	12,4%	7	6,1%	-9	-6,9%
	Rehabilitación	837	85,7%	80	10,6%	74	9,7%
	Demolición	19	1,9%	2	11,8%	-4	-17,4%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>6,0%</b>	<b>28</b>	<b>15,2%</b>
	Nueva planta	40	18,9%	4	11,1%	-3	-7,0%
	Rehabilitación	165	77,8%	5	3,1%	28	20,4%
	Demolición	7	3,3%	3	75,0%	3	75,0%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>483</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>2,5%</b>	<b>-46</b>	<b>-8,7%</b>
	Nueva planta	45	9,3%	-14	-23,7%	-12	-21,1%
	Rehabilitación	433	89,6%	27	6,7%	-28	-6,1%
	Demolición	5	1,0%	-1	-16,7%	-6	-54,5%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>282</b>	<b>100%</b>	<b>65</b>	<b>30,0%</b>	<b>79</b>	<b>38,9%</b>
	Nueva planta	36	12,8%	17	89,5%	6	20,0%
	Rehabilitación	239	84,8%	48	25,1%	74	44,8%
	Demolición	7	2,5%	0	0,0%	-1	-12,5%

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022*

Casi la mitad de esas licencias (49,4%) se conceden en Bizkaia (483 licencias). Las 282 licencias concedidas en Gipuzkoa suponen el 28,9% del total de licencias, y el restante 21,7% se conceden en Araba/Álava (212 licencias).



Los tres territorios registran crecimientos en la concesión de licencias de obra mayor respecto al trimestre precedente. Destaca el crecimiento relativo observado en Gipuzkoa (30,0%: 65 licencias) respecto al de Araba/Álava (6,0%: 12 licencias) o Bizkaia (2,5%: 12 licencias).

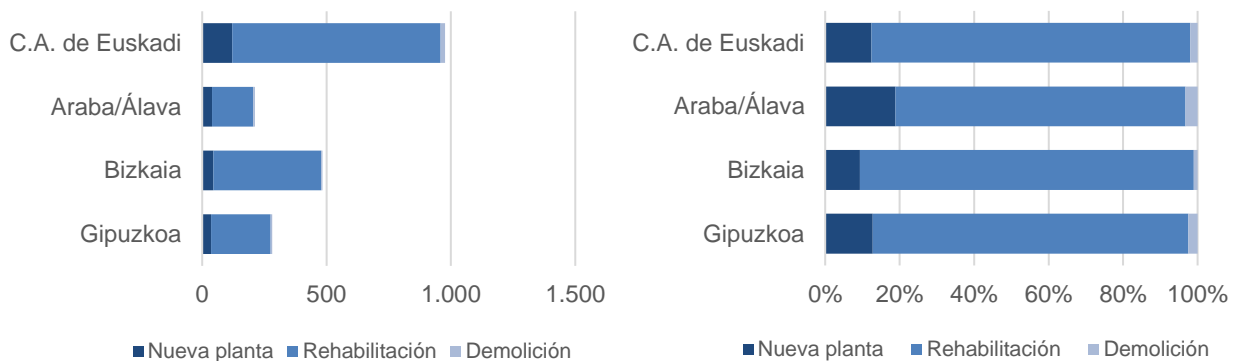
En términos interanuales los comportamientos difieren según el territorio. Bizkaia presenta una caída relativa del 8,7% en las licencias concedidas en los últimos 12 meses (46 licencias menos); mientras que tanto Gipuzkoa (38,9%: 79 licencias más) como Araba/Álava (15,2%: 28 licencias más) presentan incrementos en esta comparativa interanual.

*Se mantiene la constante de que la mayoría de las licencias de obra mayor concedidas se vinculan a obras de rehabilitación: el 85,7% en el conjunto de la CAE.*

Un trimestre más, en este último trimestre de 2022, predominan las licencias concedidas para obras de **rehabilitación** (85,7%) frente a la **nueva planta** (12,4%) o las licencias de **demolición** (1,9%).

**Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022**

Las cifras absolutas hacen referencia a 837 licencias de rehabilitación, 80 más que en el tercer trimestre del año (10,6%, en términos relativos) y 74 licencias más que en el mismo trimestre de hace un año (9,7%).

Las 121 licencias de nueva planta suponen 7 licencias más que hace tres meses (6,1%) y 9 licencias menos que hace doce meses (-6,9%).

Las demoliciones concedidas en este último trimestre del año son 19 (2 más que el trimestre precedente y 4 menos que hace un año: 11,8% y -17,4%, en términos relativos, respectivamente).



El análisis territorial de estos datos depara ligeros matices a este comportamiento general en función del territorio histórico que se analice.

En términos relativos, el territorio histórico donde más licencias de rehabilitación se conceden es Bizkaia (89,6%) y donde menos en Araba/Álava (77,8%). El dato de Gipuzkoa (84,8%) se sitúa casi un punto porcentual por debajo de la media de la CAE (85,7%).

En Araba/Álava adquieren cierta relevancia las licencias de nueva planta (18,9%), duplicando, en términos porcentuales, a las que se conceden en Bizkaia (9,3%) y seis puntos porcentuales superior a las de Gipuzkoa (12,8%).

Las licencias para demolición también tienen mayor peso relativo en Araba/Álava (3,3%). Donde su peso es menor es en Bizkaia (1,0%). En Gipuzkoa representan un peso relativo del 2,5% respecto a las licencias concedidas en el territorio.

La **evolución trimestral** también ofrece matices en los distintos tipos de licencias por territorio histórico. Respecto a las licencias de nueva planta, tanto Araba/Álava (11,1%) como, sobre todo, Gipuzkoa (89,5%) crecen respecto al tercer trimestre: 4 licencias más y 17 licencias más, respectivamente. Por su parte, Bizkaia pierde 14 licencias (-23,7%).

En el caso de las licencias para rehabilitación, los tres territorios presentan incrementos respecto al trimestre anterior. El territorio que más crece es Gipuzkoa (25,1%: 48 licencias), seguido por Bizkaia (6,7%: 27 licencias) y Araba/Álava (3,1%: 5 licencias).

Las licencias de demolición mantienen su bajo volumen creciendo en Araba/Álava, bajando en Bizkaia y manteniéndose estables en Gipuzkoa.

En cuanto a la **evolución interanual**, las licencias de obra nueva en la CAE mitigan su caída de 9 licencias (-6,9%) por el incremento del 20,0% (6 licencias) detectado en Gipuzkoa; ya que tanto Araba/Álava (-7,0%, es decir, 7 licencias menos) como Bizkaia (-21,1%: 12 licencias menos) presentan comportamientos en negativo.

Las licencias para rehabilitación crecen, en los últimos doce meses, con cierta fuerza en Gipuzkoa (44,8%: 74 licencias) y, algo menos, en Araba/Álava (20,4%: 28 licencias). Pero descienden en Bizkaia (-6,1%: 28 licencias menos).



*En el cuarto trimestre de 2022 crecen las variaciones interanuales acumuladas de emisión de licencias de obra mayor; aunque con matices territoriales y por modalidad.*

Los datos acumulados anuales contabilizan el total de licencias concedidas en los cuatro últimos trimestres (incluido el de referencia), comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres de un año anterior. En esta ocasión sería los cuatro trimestres de 2022 frente a los cuatro trimestres de 2021.

Así, en términos absolutos, el número de licencias de obra mayor aumenta en 345 unidades en la CAE (9,9%, en términos relativos) respecto a las licencias recogidas en el periodo comparable anterior.

Este crecimiento se debe por el crecimiento experimentado entre las licencias de rehabilitación (364 licencias más: 12,6%) ya que las licencias de nueva planta (-0,6%) y las de demolición (-17,6%) han bajado en el periodo de análisis: 3 licencias y 16 licencias menos, respectivamente.

**Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 1º trimestre de 2022 al 4º trimestre de 2022		Acumulado del 1º trimestre de 2021 al 4º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>3.839</b>	<b>100%</b>	<b>3.494</b>	<b>100%</b>	<b>345</b>	<b>9,9%</b>
	Nueva planta	516	13,4%	519	14,9%	-3	-0,6%
	Rehabilitación	3.249	84,6%	2.885	82,6%	364	12,6%
	Demolición	74	1,9%	90	2,6%	-16	-17,8%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>100%</b>	<b>891</b>	<b>100%</b>	<b>-28</b>	<b>-3,1%</b>
	Nueva planta	181	21,0%	191	21,4%	-10	-5,2%
	Rehabilitación	657	76,1%	668	75,0%	-11	-1,6%
	Demolición	25	2,9%	32	3,6%	-7	-21,9%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>1.997</b>	<b>100%</b>	<b>1.775</b>	<b>100%</b>	<b>222</b>	<b>12,5%</b>
	Nueva planta	224	11,2%	203	11,4%	21	10,3%
	Rehabilitación	1.749	87,6%	1.547	87,2%	202	13,1%
	Demolición	24	1,2%	25	1,4%	-1	-4,0%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>979</b>	<b>100%</b>	<b>828</b>	<b>100%</b>	<b>151</b>	<b>18,2%</b>
	Nueva planta	111	11,3%	125	15,1%	-14	-11,2%
	Rehabilitación	843	86,1%	670	80,9%	173	25,8%
	Demolición	25	2,6%	33	4,0%	-8	-24,2%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022



Por territorios, tanto Bizkaia como Gipuzkoa presentan crecimientos en el acumulado de emisión de licencias de obra mayor; quedando Araba/Álava como el único territorio con caídas, aunque pequeñas, en ese dato.

En efecto, en este análisis acumulado interanual, el conjunto de licencias de obra mayor de **Araba/Álava** experimenta una caída de 28 licencias (-3,1%). Esta caída afecta a las tres modalidades de licencia de obra mayor: las licencias de obra nueva pierden 10 unidades en el periodo (-5,2%), las de rehabilitación pierden 11 unidades (-1,6%) y las de demolición, 7 unidades (-21,9%).

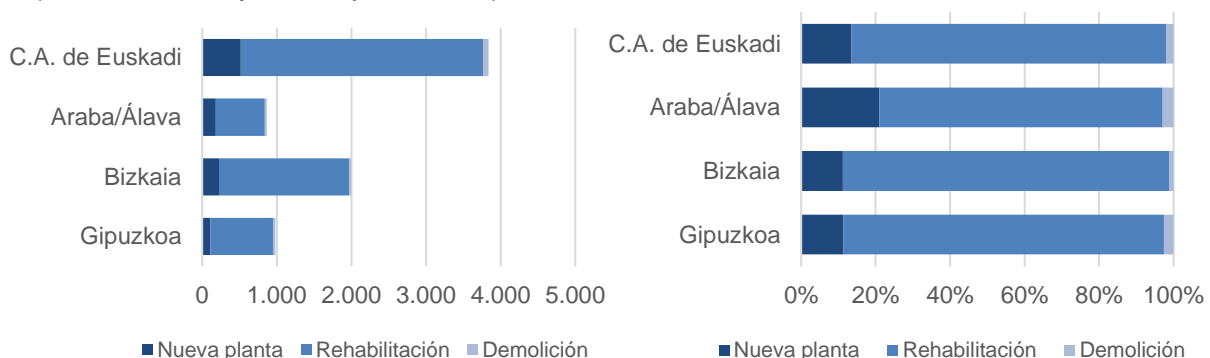
En **Gipuzkoa**, el total de licencias de obra mayor crece un 18,2% (151 licencias) como resultado del incremento de 173 licencias para rehabilitación (25,8%) que compensa con creces las caídas del territorio en licencias de nueva planta (-11,2%; 14 licencias menos) o demolición (-24,2%; 8 licencias menos).

**Bizkaia** también crece en el acumulado de licencias de obra mayor en este análisis interanual. Y lo hace en 222 licencias (12,5%) ya que tanto las licencias de nueva planta como las de rehabilitación crecen por encima del 10%: Un 10,3% las primeras (21 licencias más) y un 13,1% las segundas (202 licencias más). Las licencias para demolición pierden una unidad en el intervalo (-4,0%).

Como es habitual, en todos los ámbitos geográficos que se analizan, y también con datos acumulados, las licencias de obra mayor que se conceden para rehabilitación destacan poderosamente sobre las otras dos modalidades: representan el 84,6% en la CAE, el 87,6% en Bizkaia, el 86,1% en Gipuzkoa y el 76,1% en Araba/Álava.

#### Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

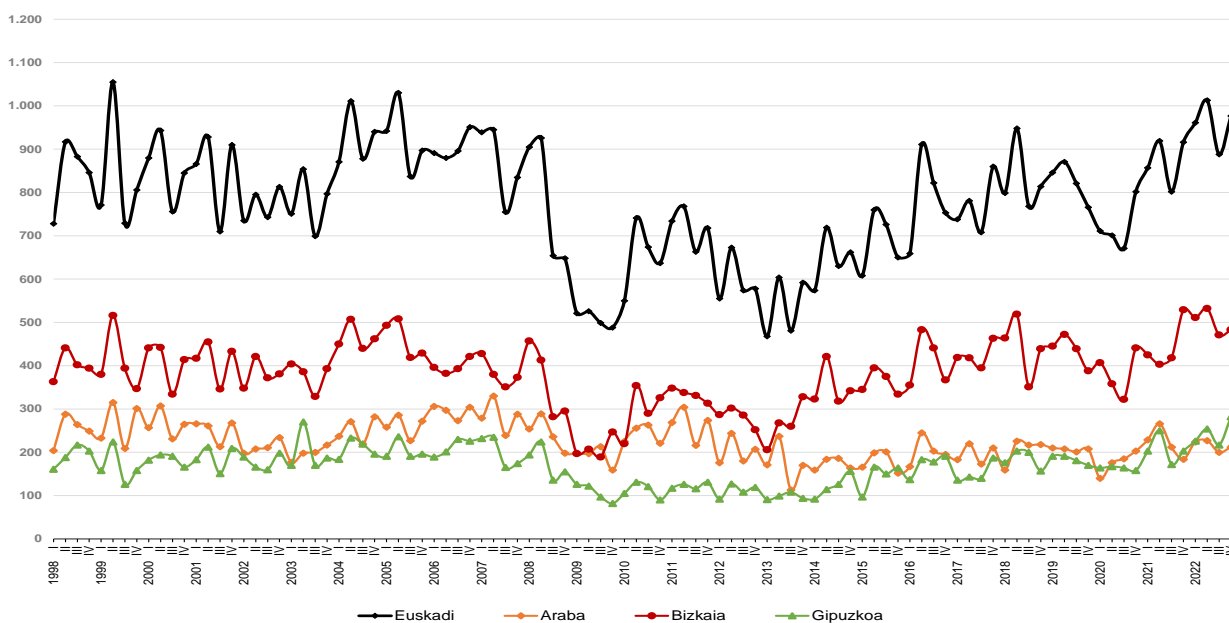


### Rebote positivo en la emisión de licencias de obra mayor, en los tres territorios históricos de la CAE.

En términos evolutivos y en general para la CAE, las licencias de obra mayor se aproximan, en este cuarto trimestre de 2022, a la barrera de las 1.000 licencias emitidas (977 licencias) al crecer un 10% (89 licencias) respecto al trimestre precedente.

Crecimiento que es más manifiesto en Gipuzkoa (65 licencias más), pero que también se observa en Araba/Álava y en Bizkaia (12 licencias más en ambos casos).

**Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2022**



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022





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

*Crecimiento generalizado, en la comparativa trimestral, de las licencias de obra mayor en los dos usos: residencial y no residencial. En la evolución interanual destaca el crecimiento de las licencias para uso no residencial.*

En el cuarto trimestre de 2022 se han concedido 958 licencias de obra mayor cuya finalidad era, o bien la construcción de edificios de nueva planta (121 licencias) o la rehabilitación de edificios ya existentes (837 licencias). El 71,5% de esas licencias (685 licencias) se vinculan a proyectos de **uso residencial**, mientras que las 273 licencias restantes (28,5%) están asociadas a proyectos de **uso no residencial**<sup>2</sup>.

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2022**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	4º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>958</b>	<b>100%</b>	<b>87</b>	<b>10,0%</b>	<b>65</b>	<b>7,3%</b>
Residencial	685	71,5%	68	11,0%	-5	-0,7%
No residencial	273	28,5%	19	7,5%	70	34,5%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	13	4,8%	-1	-7,1%	3	30,0%
• Industria y energía	73	26,7%	16	28,1%	34	87,2%
• Servicios	187	68,5%	4	2,2%	33	21,4%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

Por lo que respecta al destino sectorial de las licencias de obra de uso no residencial concedidas a lo largo del cuarto trimestre de 2022, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para uso del **sector servicios**: 187 licencias (el 68,5% del total de las licencias de uso no residencial).

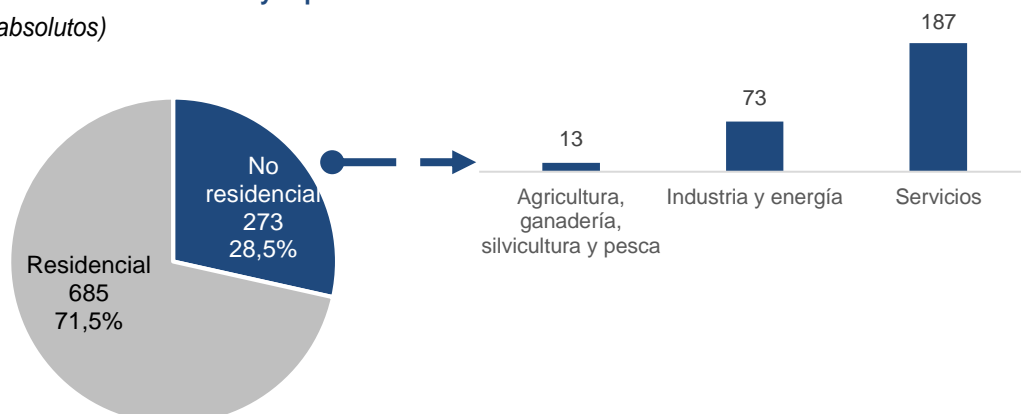
Las 73 licencias orientadas al **sector industria y energía** suponen el 26,7% del total de este tipo de uso. El último 4,8% (13 licencias) afectan al uso del **sector primario**.

<sup>1</sup> En el análisis que se realiza en este segundo capítulo se excluyen las licencias de demolición al no tener éstas uso alguno tras su ejecución ya que, en caso de posterior edificación, se requeriría la tramitación de una nueva solicitud de licencia.

<sup>2</sup> Las edificaciones de uso mixto (residencial y no residencial) se incluyen en la categoría de uso residencial.

**Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2022**

(Valores absolutos)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

Con respecto a la **evolución trimestral** de las licencias, entre el tercer y el cuarto trimestre de 2022, se observa un aumento en las concesiones del 10,0% que representan las 87 licencias más emitidas en el último trimestre.

Este aumento se reproduce en ambos usos o destinos de las obras a las que afectan las licencias. Las que se dirigen a uso residencial han crecido un 11,0% (68 licencias más) y las destinadas a un uso no residencial, un 7,5% (19 licencias más). Resultado, este último, que se asocia al incremento observado en los sectores industria y energía (16 licencias más: 28,1%) y servicios (4 licencias más: 2,2%). El sector primario emite una licencia menos que hace tres meses (-7,1%).

La **comparación anual** entre este trimestre y el correspondiente al año pasado resulta favorable en el uso no residencial: se emiten un 34,5% más licencias que hace un año (70 licencias). De ellas, 34 licencias destinadas para usos del sector de Industria y energía (87,2% de crecimiento relativo), 33 licencias para uso del sector servicios (21,4%) y 3 licencias para usos del sector primario (30,0%).

La pequeña pérdida de licencias, en esta comparativa interanual, en la emisión de licencias para uso residencial (5 licencias menos: -0,7%) resume que la emisión de licencias de obra mayor no destinadas a demolición crece, en esta perspectiva temporal, un 7,3% (65 licencias más).



*En términos interanuales acumulados, crecen los indicadores sobre la concesión de licencias en ambos destinos de la obra. Incluso por sectores, en el uso no residencial.*

Al comparar las cifras interanuales acumuladas en los cuatro trimestres de 2022 con las correspondientes a los cuatro trimestres de 2021, los datos reflejan un aumento de 363 licencias: el 10,7% en términos porcentuales.

Este incremento se reproduce en los dos usos que se plantean para ellas. Las 194 licencias de más para uso residencial que se contabilizan en el acumulado hasta el cuarto trimestre de 2022 suponen un incremento del 7,5% y las 169 licencias de más para uso no residencial, un incremento del 20,5%.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 1º trimestre de 2021 al 4º trimestre de 2022		Acumulado del 1º trimestre de 2021 al 4º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>3.767</b>	<b>100%</b>	<b>3.404</b>	<b>100%</b>	<b>363</b>	<b>10,7%</b>
Residencial	2.772	73,6%	2.578	75,7%	194	7,5%
No residencial	995	26,4%	826	24,3%	169	20,5%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	70	7,0%	69	8,4%	1	1,4%
• Industria y energía	225	22,6%	172	20,8%	53	30,8%
• Servicios	700	70,4%	585	70,8%	115	19,7%

**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

Respecto a las licencias de obra mayor concedidas para uso no residencial, la comparativa interanual de datos acumulados ofrece crecimiento en los tres sectores de actividad básicos. El que más crece en valores absolutos es el sector servicios (115 licencias más: un 19,7% en términos relativos).

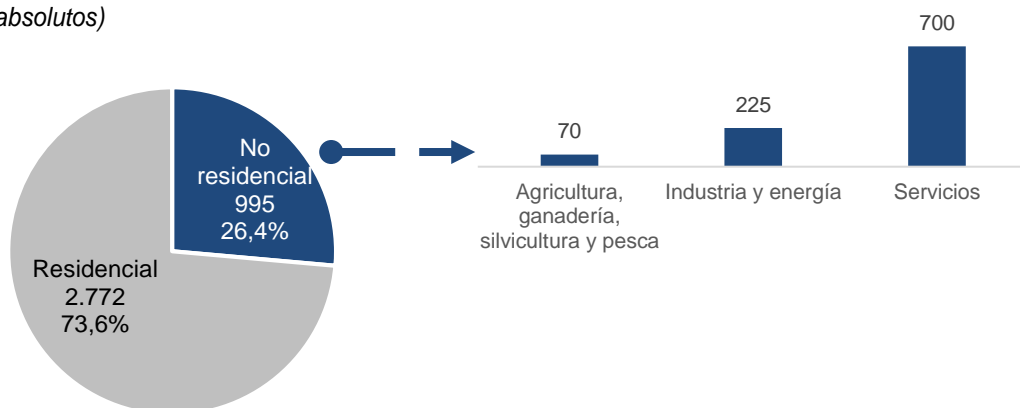
El sector de industria y energía presenta 53 licencias más que hace un año lo que se traduce en un incremento relativo del 30,8%.

Por su parte, el sector primario recibe una licencia más que representa el 1,4% sobre el acumulado de doce meses atrás.

En cualquier caso, en este acumulado de 2022 también, siguen predominando las licencias de uso residencial (73,6%) frente a las de uso no residencial (26,4%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios.

**Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022**

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022



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

*El importante crecimiento en el último trimestre en Gipuzkoa del volumen de viviendas previstas asociadas a las licencias concedidas empuja al crecimiento observado en el conjunto de la CAE. En la comparativa interanual, sin embargo, no es suficiente para evitar el retroceso en el conjunto de Euskadi.*

Las 685 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en el cuarto trimestre de 2022 implican actuaciones relacionadas con un total de 1.561 viviendas. De ellas, el 76,0% (1.186 viviendas) se vinculan con actuaciones de nueva planta<sup>3</sup> y el 24,0% restante (375 viviendas) se asocian a algún proceso de rehabilitación<sup>4</sup>.

**Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022**

*(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		4º trimestre de 2022		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>1.561</b>	<b>100%</b>	<b>412</b>	<b>35,9%</b>	<b>-101</b>	<b>-6,1%</b>
	Nueva planta	1.186	76,0%	364	44,3%	-144	-10,8%
	Rehabilitación	375	24,0%	48	14,7%	43	13,0%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>7,3%</b>	<b>-113</b>	<b>-31,0%</b>
	Nueva planta	191	76,1%	25	15,1%	-117	-38,0%
	Rehabilitación	60	23,9%	-8	-11,8%	4	7,1%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>2,8%</b>	<b>-108</b>	<b>-13,0%</b>
	Nueva planta	550	76,2%	20	3,8%	-103	-15,8%
	Rehabilitación	172	23,8%	0	0,0%	-5	-2,8%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>588</b>	<b>100%</b>	<b>375</b>	<b>176,1%</b>	<b>120</b>	<b>25,6%</b>
	Nueva planta	445	75,7%	319	253,2%	76	20,6%
	Rehabilitación	143	24,3%	56	64,4%	44	44,4%

**Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022**

<sup>3</sup> Conviene precisar que el volumen de viviendas de nueva planta implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del tamaño de las promociones.

<sup>4</sup> En el recuento de viviendas rehabilitadas no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitación 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).



Este volumen de viviendas del cuarto trimestre supone un incremento de 412 viviendas (35,9%) respecto al del trimestre anterior y una pérdida de 101 viviendas (-6,1%) respecto al mismo trimestre del año anterior.

En la **comparación trimestral** crece el volumen de viviendas en los tres territorios históricos pero destaca, sobre manera, el incremento experimentado en Gipuzkoa: 375 viviendas más, lo que supone un crecimiento relativo del 176,1%. Crecimiento que viene justificado por el incremento de 319 viviendas de nueva planta (253,2%) en el territorio. Las 56 viviendas más que han requerido una licencia de obra para su rehabilitación suponen también un importante incremento relativo (64,4%).

El crecimiento en los otros dos territorios es mucho más moderado. En Bizkaia se suman 20 viviendas más (2,8%), todas asociadas a una nueva construcción. Araba/Álava crece en 17 viviendas (7,3%) gracias al incremento de las de nueva planta (25 viviendas: 15,1%) que compensa la pérdida de 8 unidades en viviendas para rehabilitar (-11,8%).

En el conjunto de la CAE, respecto al trimestre anterior, son 364 viviendas de más en nueva planta (44,3%) y 48 viviendas más para rehabilitación (14,7%).

La **comparación interanual** se justifica por la evolución negativa de las viviendas de nueva construcción en Araba/Álava (-38,0%: 117 viviendas menos) y Bizkaia (-15,8%: 103 viviendas menos) que no pueden compensar las 76 viviendas más, respecto al año anterior, que se han recogido en Gipuzkoa (20,6%).

Las viviendas asociadas a la rehabilitación crecen un 44,4% en Gipuzkoa (44 viviendas más) y un 7,1% en Araba/Álava (4 viviendas más). Decrecen en Bizkaia en 5 unidades (-2,8%).

En definitiva, para el conjunto de la CAE, se contabilizan 43 vivienda más que hace doce meses asociadas a la rehabilitación (13,0%) y 144 viviendas menos asociadas a la nueva construcción (-10,8%).

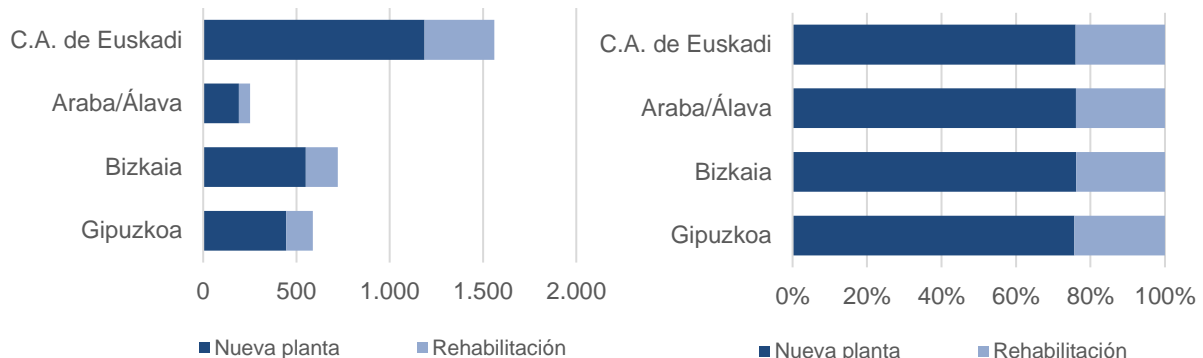
Centrando el análisis en los datos recogidos en el cuarto trimestre de 2022, se concluye que el peso relativo de las viviendas asociadas a licencias que requieren nuevas edificaciones es más relevante en el territorio de Bizkaia con 550 viviendas que suponen el 76,2% de las viviendas del territorio afectadas por licencias de obra mayor (excluida la demolición).

En Gipuzkoa, a pesar del incremento de este trimestre, el peso de la vivienda de nueva planta sobre el conjunto de viviendas del territorio afectadas por las licencias de obra mayor emitidas es el más bajo de los tres territorios (75,7%) aunque se sitúa a tres décimas de la media de Euskadi (76,0%) y a medio punto de distancia respecto a Bizkaia. En Araba/Álava ese peso relativo es cuatro décimas (76,1%) mayor que en Gipuzkoa.



**Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



**Fuente:** Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

*En términos de cifras acumuladas interanuales, cae ligeramente el número de viviendas previstas en Euskadi al no poder compensar el crecimiento de Bizkaia las caídas de los otros dos territorios.*

Las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas hacen conveniente centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados.

Si se opera de este modo, se constata que la actividad anual con fines residenciales acumulada hasta el cuarto trimestre de 2022 se sitúa en un total de actuaciones que afectan a 6.047 viviendas: 4.538 viviendas de construcción de nueva planta y 1.509 viviendas para rehabilitar.

Este volumen de viviendas significa 62 viviendas menos (-1,0%) que en el acumulado de hace un año. Esta circunstancia se produce por la caída de la construcción de nueva planta en Araba/Álava (-29,0%: 426 viviendas menos) y Gipuzkoa (-20,5%: 288 viviendas menos); que superan al incremento observado en Bizkaia de 555 viviendas de esta modalidad (30,5%). De hecho, respecto al acumulado de los cuatro trimestres del año anterior, la pérdida total de este tipo de viviendas es de 159 viviendas (-3,4%).

Por su parte, las viviendas destinadas a rehabilitación se incrementan, en el conjunto de la CAE, un 6,9% (97 viviendas más). Este tipo de viviendas crecen en Gipuzkoa (19,2%: 79 viviendas más) y Bizkaia (11,1%: 76 viviendas más) y caen en Araba/Álava (-18,2%: 58 viviendas menos).

En el cómputo total de viviendas, Araba/Álava y Gipuzkoa presentan menos stock que hace un año (-27,1% y -11,5%, respectivamente) mientras que Bizkaia aumenta su stock una cuarta parte (25,2%: 631 viviendas más).



**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022**

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

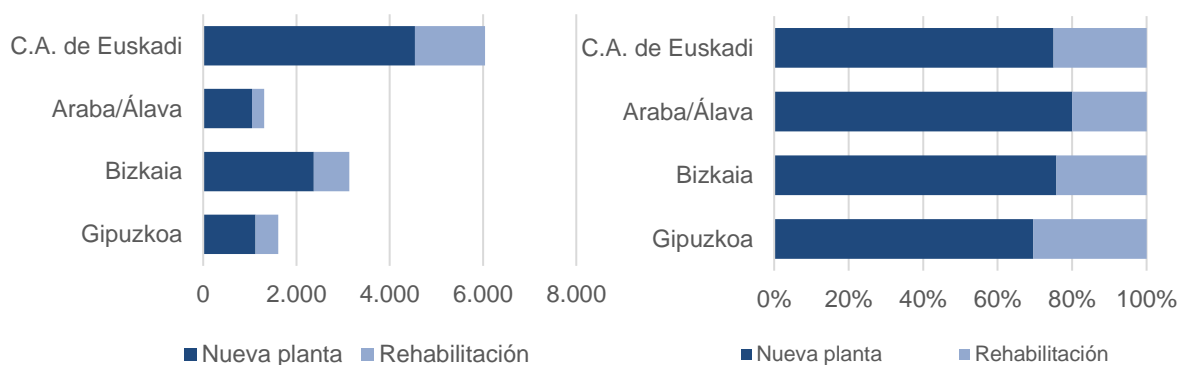
NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 1º trimestre de 2022 al 4º trimestre de 2022		Acumulado del 1º trimestre de 2021 al 4º trimestre de 2021		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	<b>Total</b>	<b>6.047</b>	<b>100%</b>	<b>6.109</b>	<b>100%</b>	<b>-62</b>	<b>-1,0%</b>
	Nueva planta	4.538	75,0%	4.697	76,9%	-159	-3,4%
	Rehabilitación	1.509	25,0%	1.412	23,1%	97	6,9%
Araba/Álava	<b>Total</b>	<b>1.305</b>	<b>100%</b>	<b>1.789</b>	<b>100%</b>	<b>-484</b>	<b>-27,1%</b>
	Nueva planta	1.044	80,0%	1.470	82,2%	-426	-29,0%
	Rehabilitación	261	20,0%	319	17,8%	-58	-18,2%
Bizkaia	<b>Total</b>	<b>3.132</b>	<b>100%</b>	<b>2.501</b>	<b>100%</b>	<b>631</b>	<b>25,2%</b>
	Nueva planta	2.374	75,8%	1.819	72,7%	555	30,5%
	Rehabilitación	758	24,2%	682	27,3%	76	11,1%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>	<b>1.819</b>	<b>100%</b>	<b>-209</b>	<b>-11,5%</b>
	Nueva planta	1.120	69,6%	1.408	77,4%	-288	-20,5%
	Rehabilitación	490	30,4%	411	22,6%	79	19,2%

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022

En este análisis del acumulado anual siguen predominando, como viene siendo habitual, las viviendas asociadas a licencias de obras de nueva construcción: el 75,0% que se observa en el conjunto de la CAE se supera en Araba/Álava (80,0%), queda por debajo en Gipuzkoa (69,6%) y se aproxima a la media en Bizkaia (75,8%).

**Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2022**

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2022





## 4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La Estadística de Edificación y Vivienda es una operación censal cuya información se remite por parte de los 251 ayuntamientos de la C.A.E. de forma mensual. La información mensual remitida es relativa a las licencias de obra mayor concedidas en el municipio y a la compra de suelo por parte del ayuntamiento para la promoción de viviendas protegidas. En paralelo, de forma anual, se recoge información relativa al parque de viviendas en alquiler disponible por el ayuntamiento.

El objetivo genérico de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) es conocer cuánto, qué y dónde se construye, rehabilita y demuele en la Comunidad Autónoma de Euskadi. A partir de las licencias de Obra Mayor, concedidas por los ayuntamientos, se pretende conocer las características principales de la obra (nueva planta, rehabilitación o demolición), uso del edificio y viviendas afectadas.

### **Definiciones:**

**Licencia de Obra Mayor (LOM):** Una licencia de obra mayor es un permiso que autoriza la ejecución de obras mayores concedida por la administración local competente para la realización de cualquier tipo de construcción de nueva planta, demolición o rehabilitación de edificios, que pueden ser tanto residenciales como no residenciales. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.

Obra mayor, a estos efectos, se considera:

- a. **Obra de nueva planta:** Es el tipo de obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no. El edificio puede ser destinado a uso residencial o no residencial.
- b. **Obra de rehabilitación:** Es el tipo de obra mayor que, a diferencia de la anterior, no da lugar a la construcción de un nuevo edificio, sino que se actúa sobre los ya construidos, todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales.

El edificio considerado en la obra puede ser destinado a uso residencial o no residencial.

Para considerar una obra de rehabilitación como obra mayor es necesario la realización de un proyecto técnico visado por un/a arquitecto/a o asimilado/a. Dicho proyecto técnico debe de constituir un requisito exigido entre la documentación a entregar para la concesión de la licencia. Se consideran licencias de obra menor las que no cumplen este requisito.



Este tipo de obra puede ser de dos tipos:

- Obra de ampliación: Cuando se aumenta la superficie ya construida debido a la incorporación de nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. añadir una nueva planta) o bien horizontalmente, y en tal caso sí existe superficie a añadir en el terreno.
- Obra de reforma y/o restauración: Cuando no varía la superficie construida pero el edificio sufre modificaciones que afectan a algún elemento estructural o se implanta alguna dotación previamente inexistente.

Las obras mayores de rehabilitación incluidas en este apartado pueden ser de diverso ámbito. Se detallan las más habituales:

- La ampliación de edificios existentes que implique su levante o una mayor ocupación de superficie
- Instalación de ascensores o similares.
- Rehabilitación integral de fachada y/o tejado
- Cambio de uso de local comercial a vivienda
- Acondicionamiento interior de una o varias viviendas o locales que requieran modificaciones estructurales del edificio.
- Segregación o fusión de una o varias viviendas.
- Obras de reforma que, por su complejidad o entidad técnica, o por su importancia económica, sean calificadas razonadamente por el departamento competente como obras mayores.

c. **Obra de demolición:** Es el derribo total o parcial de un edificio.