



ESTADISTIKA  
ORGANOA

ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza*  
*Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
*Dirección de Servicios*  
*Órgano Estadístico Específico*

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

*Principales resultados*

*Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda*



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

---

### **La concesión de licencias de obra desciende en los tres territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre de 2016**

La Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI) revela que, en el tercer trimestre de 2017, los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) concedieron un total de 708 licencias de obra mayor. Estos resultados son ligeramente inferiores a los registrados en el segundo trimestre de 2017, con 73 licencias menos, lo que representa un descenso del 9,3% en términos relativos. En comparación con el mismo trimestre del año anterior, la actividad desciende de forma más significativa: se aprueban 114 licencias menos, lo que supone un descenso del 13,9%.

En Bizkaia se concede un 55,8% de las licencias de obra mayor del trimestre, 395 en total. Le sigue Álava con 173 licencias, un 24,4% del total. Las 140 restantes, un 19,8% del total, corresponden a Gipuzkoa.

Gipuzkoa es el único territorio histórico de la CAE en el que se observa una menor reducción en la concesión de licencias de obra mayor entre el segundo y tercer trimestre de 2017. En este territorio, las licencias consideradas se reducen un 2,1% en el periodo de referencia (3 licencias menos). En Bizkaia las emisiones de licencias se reducen un 5,5% entre el segundo y tercer trimestre de 2017, con un total de 23 licencias menos. Álava es el territorio en el que mayor descenso se registra con respecto al trimestre anterior con una reducción del 21,4% (47 licencias menos).

En la misma línea que las variaciones trimestrales, los resultados interanuales en la concesión de las licencias ofrecen resultados negativos en todos los territorios históricos, aunque con diferente intensidad. En el territorio de Bizkaia se observa un descenso absoluto de 46 licencias con respecto al tercer trimestre de 2016, lo que representa un descenso relativo del 10,4%. En Álava el retroceso interanual es de 30 licencias, con un retroceso relativo del 14,8% en el periodo. En Gipuzkoa se aprecia una mayor caída en la concesión de las licencias, ya que en el tercer trimestre de 2016 se concedieron 178 licencias de obra mayor, 38 más que en el tercero de 2017 (140 licencias, con un descenso de 21,3%).

### ***Siguen predominando las licencias vinculadas a obras de rehabilitación***

Durante el tercer trimestre de 2017 se mantiene la tendencia observada en trimestres anteriores en la distribución por **tipos de las licencias concedidas**, con un nítido predominio de las licencias de obra mayor para rehabilitación, con leves variaciones en su participación en el último trimestre.

De manera detallada, en el trimestre de referencia, las licencias asociadas a obras de rehabilitación representan el 84,7% de las licencias de obra mayor (por encima del 83,7% del primer trimestre de 2017 y del 83,1% del segundo de 2017), con un 13,3% destinado a edificios de nueva planta (inferior al 14,4% en el primer trimestre de 2017 y



14,5% del segundo) y un 2,0% destinado a demoliciones. Las cifras absolutas hacen referencia a 600 licencias de rehabilitación (49 menos que en el segundo trimestre de 2017, con un descenso del 7,6%), 94 para nueva planta (19 licencias menos, con un descenso del 16,8%) y 14 de demolición, 5 menos que en el trimestre anterior.

En el tercer trimestre de 2017, la parte que representan las licencias de nueva planta y las de rehabilitación sobre el total de licencias concedidas, tiene diferente distribución en función del territorio histórico que se analice, con un incremento de las diferencias entre ellos en el último trimestre. En Gipuzkoa la nueva planta tiene un peso relativo algo mayor (22,9% del total de licencias de obra mayor concedidas por 14,5% en Álava y 9,4% en Bizkaia). Esto tiene un efecto contrario con respecto a las licencias de obra mayor de rehabilitación, también algo matizado por el diferente impacto de las demoliciones: mientras en Gipuzkoa las licencias de rehabilitación representan el 72,9% del total de licencias concedidas, la proporción llega al 85,0% en Álava y al 88,9% en Bizkaia.

**Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017**

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		3 <sup>er</sup> trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>708</b>	<b>100,0</b>	<b>-73</b>	<b>-9,3</b>	<b>-114</b>	<b>-13,9</b>
	Nueva planta	94	13,3	-19	-16,8	-33	-26,0
	Rehabilitación	600	84,7	-49	-7,6	-85	-12,4
	Demolición	14	2,0	-5	-26,3	4	40,0
<b>Araba / Álava</b>	<b>Total</b>	<b>173</b>	<b>100,0</b>	<b>-47</b>	<b>-21,4</b>	<b>-30</b>	<b>-14,8</b>
	Nueva planta	25	14,5	-11	-30,6	-1	-3,8
	Rehabilitación	147	85,0	-32	-17,9	-27	-15,5
	Demolición	1	0,6	-4	-80,0	-2	-66,7
<b>Bizkaia</b>	<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>100,0</b>	<b>-23</b>	<b>-5,5</b>	<b>-46</b>	<b>-10,4</b>
	Nueva planta	37	9,4	-9	-19,6	-29	-43,9
	Rehabilitación	351	88,9	-9	-2,5	-20	-5,4
	Demolición	7	1,8	-5	-41,7	3	75,0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>100,0</b>	<b>-3</b>	<b>-2,1</b>	<b>-38</b>	<b>-21,3</b>
	Nueva planta	32	22,9	1	3,2	-3	-8,6
	Rehabilitación	102	72,9	-8	-7,3	-38	-27,1
	Demolición	6	4,3	4	200,0	3	100,0

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

**En el periodo comprendido entre el segundo y tercer trimestre de 2017 se detecta un significativo descenso de las licencias de nueva planta en Álava (-30,6%), y, en**



menor medida, en el caso de la obra de rehabilitación (-17,9%). En Bizkaia, el descenso relativo resulta menos significativo tanto con respecto a las licencias de rehabilitación (-2,5%) como con respecto a las licencias de nueva planta (-19,6%). En Gipuzkoa, por el contrario, se detecta un comportamiento ligeramente positivo en lo relativo a la obra nueva (3,2%); mientras que ofrece un descenso de 7,3% en lo relativo a las licencias de rehabilitación.

**En términos de evolución interanual**, Bizkaia muestra la peor evolución en la emisión de licencias de nueva planta, con un retroceso sustancial en la emisión de este tipo de licencias (-43,9%). En el caso de Gipuzkoa se constata un retroceso del 8,6%, y de menor intensidad en Álava (-3,8%). En el conjunto de la CAE, el empeoramiento interanual de la emisión de licencias de obra nueva es del 26,0%, con un total de 33 licencias de obra mayor menos concedidas.

La emisión de licencias para rehabilitación retroceden con menor intensidad que la relativa a nueva planta entre el tercer trimestre de 2016 y el de 2017 en la CAE (-12,4%). El descenso viene asociado al retroceso, superior a la media de la CAE, registrado en Gipuzkoa (-27,1%) y Álava (-15,5%). Bizkaia (-5,4%), en cambio, se caracteriza por un descenso inferior a la media de la CAE en la concesión de este tipo de licencias.

### **Los datos interanuales acumulados muestran un leve retroceso de la emisión de licencias en la CAE en el tercer trimestre de 2017**

**Estos datos acumulados anuales** contabilizan el total de licencias concedidas entre el cuarto trimestre de 2016 y el tercer trimestre de 2017; si se realiza una comparación con el acumulado anual de los mismos trimestres del año anterior (cuarto trimestre de 2015 al tercer trimestre de 2016), se observa una reducción de 62 licencias, un -2,0% menos que las observadas en el periodo comparable de 2016. El descenso es algo superior en el caso de las licencias de nueva planta, con una reducción del 5,6% a nivel de CAE (27 licencias menos) por -1,8% en el caso de las relativas a rehabilitación (46 licencias menos). La concesión del número de licencias para obras exclusivas de demolición, por el contrario, se incrementa 19,6%, con 11 licencias concedidas más.

Comparando estas cifras con los datos interanuales acumulados correspondientes al segundo trimestre de 2017, los datos presentados muestran una ruptura de la tendencia de crecimiento registrada en el trimestre anterior (+5,0% del segundo trimestre de 2017 frente al -2,0% del tercero). En el caso de las licencias asociadas a vivienda nueva: se pasa de un crecimiento del 25,6% del primer trimestre de 2017 al 5,4% del segundo, para posteriormente ofrecer una caída de 5,6% en el actual. En el caso de las licencias de obras de rehabilitación la evolución interanual pasa del 13,5% del primer trimestre de 2017, al 5,0% del segundo y al -1,8% del tercero de 2017.

*Con respecto a la rehabilitación, únicamente Álava ofrece una dinámica favorable de la evolución de los datos acumulados anuales del tercer trimestre de 2017; con respecto a la vivienda nueva, únicamente se constata una leve mejoría en Bizkaia*



El análisis de los datos acumulados interanuales por territorio histórico pone de manifiesto diferentes dinámicas en la CAE.

Bizkaia muestra un leve retroceso en el número de licencias acumuladas en el último año con respecto al mismo periodo del año anterior (-0,9%, 14 licencias concedidas menos). Este incremento refleja un empeoramiento con respecto al crecimiento del 17,2% del primer trimestre de 2017 y 2,8% del segundo.

Un dato llamativo de Bizkaia es que es el único territorio histórico que mantiene un leve crecimiento con respecto a la nueva planta (+0,5%), aunque muy por debajo del incremento del +30,8% registrado en el segundo trimestre de 2017. Con respecto a las licencias de obra asociadas a rehabilitación se reducen un 1,9% (26 licencias menos)

**Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2017**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trim. 2016 al 3 <sup>er</sup> trim. 2017		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trim. 2015 al 3 <sup>er</sup> trim. 2016		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>2.980</b>	<b>100,0</b>	<b>3.042</b>	<b>100,0</b>	<b>-62</b>	<b>-2,0</b>
	Nueva planta	458	15,4	485	15,9	-27	-5,6
	Rehabilitación	2.455	82,4	2.501	82,2	-46	-1,8
	Demolición	67	2,2	56	1,8	11	19,6
<b>Araba / Álava</b>	<b>Total</b>	<b>771</b>	<b>100,0</b>	<b>767</b>	<b>100,0</b>	<b>4</b>	<b>0,5</b>
	Nueva planta	124	16,1	134	17,5	-10	-7,5
	Rehabilitación	635	82,4	621	81,0	14	2,3
	Demolición	12	1,6	12	1,6	0	0,0
<b>Bizkaia</b>	<b>Total</b>	<b>1.599</b>	<b>100,0</b>	<b>1.613</b>	<b>100,0</b>	<b>-14</b>	<b>-0,9</b>
	Nueva planta	209	13,1	208	12,9	1	0,5
	Rehabilitación	1.357	84,9	1.383	85,7	-26	-1,9
	Demolición	33	2,1	22	1,4	11	50,0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>610</b>	<b>100,0</b>	<b>662</b>	<b>100,0</b>	<b>-52</b>	<b>-7,9</b>
	Nueva planta	125	20,5	143	21,6	-18	-12,6
	Rehabilitación	463	75,9	497	75,1	-34	-6,8
	Demolición	22	3,6	22	3,3	0	0,0

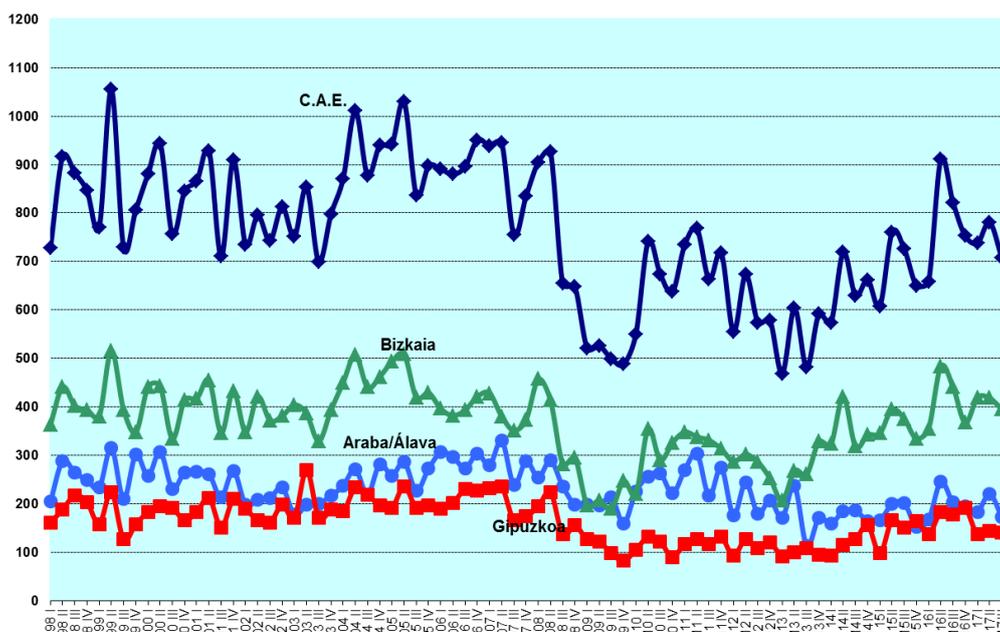
Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3er trimestre de 2017

En Álava, el leve incremento de 4 licencias supone un aumento acumulado interanual del 0,5% en el conjunto de licencias de obra, aunque se observan en este territorio importantes diferencias en la evolución de la concesión de licencias por tipo. Mientras las licencias de rehabilitación se incrementan en un 2,3% interanual, en el caso de las licencias de nueva planta se reduce significativamente el número de concesiones (-7,5%), debido a que se han emitido 10 licencias de obra nueva menos que en el periodo de referencia anterior (124 licencias frente a 134). En Álava se detecta en paralelo una estabilización del número de licencias exclusivas de demolición (+0,0%), con 12 licencias de este tipo concedidas en ambos periodos.

Al igual que en Bizkaia, en Álava se reduce el ritmo de crecimiento interanual acumulado de las licencias en el tercer trimestre de 2017 con respecto a las cifras del trimestre anterior. De esta forma, se pasa del 4,7% del segundo trimestre de 2017 al 0,5% del trimestre actual.

Gipuzkoa destaca, por su parte, por ofrecer la mayor reducción en la concesión de licencias (-7,9%). Las licencias de obra de rehabilitación se reducen en un 6,8% interanual y con mayor intensidad en la construcción de nueva planta, con un sustancial descenso del 12,6%. En conjunto, el número de concesiones disminuye en 52 licencias en términos interanuales, 34 licencias menos asociadas a rehabilitación y 18 menos asociadas a nueva planta.

### Gráfico 1. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2017



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

## 2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

**En el tercer trimestre de 2017 se mejora la concesión las licencias de obra mayor para fines no residenciales con respecto al trimestre anterior, pero empeoran con respecto al mismo trimestre del año anterior. Con respecto a las licencias residenciales, empeoran en ambos periodos**

En el tercer trimestre de 2017, se concedieron 694 licencias de obra mayor cuya finalidad fue la construcción de edificios de nueva planta o de rehabilitación de edificios



preexistentes. La mayor parte de estas licencias (510, un 73,5% del total) se vinculó a proyectos de **uso residencial**, quedando asociadas las 184 restantes, un 26,5% del total, a proyectos de uso no residencial<sup>1</sup>.

Por lo que respecta al destino sectorial de las licencias de obra de **uso no residencial** concedidas en el tercer trimestre de 2017, destaca el predominio de las destinadas a un uso de servicios (60,3% del total). La orientación al sector de industria y energía supone otro 30,4%, correspondiendo el 9,2% restante a actividades del sector primario.

Considerando **la evolución trimestral** de las licencias entre el segundo y tercer trimestre de 2017, se observa una mejoría en las concesiones asociadas a proyectos para uso no residencial (+5,1%); mientras que en lo relativo a las licencias con finalidad residencial se reduce con intensidad (-13,1%).

El ascenso de la concesión de licencias para uso no residencial entre el segundo y tercer trimestre de 2017 (+5,1%) se asocia principalmente al sector de **industria y energía** (+9,8%) y al **sector primario** (+6,3%); mientras que el sector **servicios** se incrementa en menor medida (+2,8%).

La comparación **anual** entre el tercer trimestre de 2016 y el de 2017 resulta desfavorable tanto en lo relativo a las licencias para uso residencial (-15,3%) como en las asociadas al uso no residencial (-12,4%).

**Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3 <sup>er</sup> trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>694</b>	<b>100,0</b>	<b>-68</b>	<b>-8,9</b>	<b>-118</b>	<b>-14,5</b>
Residencial	510	73,5	-77	-13,1	-92	-15,3
No residencial	184	26,5	9	5,1	-26	-12,4
-Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	17	9,2	1	6,3	-4	-19,0
-Industria y energía	56	30,4	5	9,8	-6	-9,7
-Servicios	111	60,3	3	2,8	-16	-12,6

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

<sup>1</sup> En el análisis que se realiza en este apartado del informe se excluyen las licencias de obra de demolición al no tener éstas uso alguno tras ejecución (en caso de posterior edificación, se requeriría en este sentido la tramitación de una nueva solicitud de licencia). Otro aspecto a tener en cuenta es que las edificaciones con uso mixto (residencial y no residencial) se incluyen en la categoría de uso residencial.



En lo relativo a la dinámica interna de la concesión de licencias para uso no residencial entre el tercer trimestre de 2016 y el de 2017, se constata descensos en todos los sectores de actividad, aunque con diferente intensidad. El mayor descenso se asocia al sector primario (-19,0%); mientras que en los sectores restantes se observan variaciones negativas de menor intensidad: en el sector de industria y energía la caída de la emisión de licencias llega a -9,7% y el sector servicios se sitúa en cifras intermedias (-12,6%).

**En términos interanuales acumulados, mejora levemente la concesión de licencias de obra de uso residencial; mientras que se reduce la no residencial**

Las perspectivas en términos de indicadores **interanuales acumulados** resultan positivas en lo que respecta a la destinada a uso residencial. De esta forma, al comparar las cifras interanuales acumuladas hasta el tercer trimestre de 2016 (del cuarto trimestre de 2015 al tercero de 2016) con las correspondientes al mismo trimestre de 2017 (del cuarto trimestre de 2016 al tercero de 2017), los datos reflejan una leve mejora en la concesión de licencias de uso residencial (con un incremento de un 0,9%), pero se constata una reducción con respecto a las licencias de uso no residencial (-11,3%). Si se comparan con las cifras del trimestre anterior se constata una línea desfavorable en ambos tipos. En el caso de las licencias de uso no residencial se observa una reducción al pasar del +4,5% del primer trimestre de 2017, al -7,7% del segundo y -11,3% del trimestre actual. En el caso de las licencias de uso residencial, aunque se mejoran resultados se reduce intensamente el crecimiento, que pasa de un incremento acumulado anual en el 19,7% del primer trimestre de 2017, al 10,0% en el segundo y +0,9% en el trimestre actual.

**Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2017**

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 4º trim. 2016 al 3º trim. 2017		Acumulado del 4º trim. 2015 al 3º trim. 2016		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>Total</b>	<b>2.913</b>	<b>100,0</b>	<b>2.986</b>	<b>100,0</b>	<b>-73</b>	<b>-2,4</b>
Residencial	2.193	75,3	2.174	72,8	19	0,9
No residencial	720	24,7	812	27,2	-92	-11,3
-Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	68	9,4	104	12,8	-36	-34,6
-Industria y energía	197	27,4	203	25,0	-6	-3,0
-Servicios	455	63,2	505	62,2	-50	-9,9

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3º trimestre de 2017

En lo relativo a las licencias de obra de uso no residencial concedidas, los datos acumulados anuales del tercer trimestre de 2017 ofrecen un empeoramiento



generalizado en la evolución de la concesión de licencias en todos los sectores de actividad. La peor evolución corresponde al sector primario donde se reduce en un 34,6%, seguido por el -9,9% del sector servicios y el sector de industria y energía con -3,0%.

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

---

#### **Mejora la previsión de construcción de viviendas de nueva planta en Bizkaia con respecto al trimestre anterior; mientras que únicamente mejoran con respecto al mismo trimestre del año anterior en Gipuzkoa**

Las 510 licencias de obra mayor destinadas a uso residencial concedidas en el tercer trimestre de 2017 implican actuaciones relacionadas con un total de 1.025 viviendas (173 menos que el trimestre anterior). 811 de estas viviendas se vinculan con actuaciones de nueva planta, correspondiendo las 214 restantes a viviendas en proceso de rehabilitación<sup>2</sup>.

Conviene precisar que el volumen de viviendas de nueva planta implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del número de promociones de tamaño elevado que se conceden en un trimestre u otro. Teniendo presente esta consideración, se detecta un retroceso entre el segundo y tercer trimestre de 2017 en el número de viviendas de nueva planta previstas en la CAE (-18,4%). Si se compara la cifra del tercer trimestre de 2016 con la del mismo trimestre de 2017 se observa un empeoramiento menos intenso en la previsión de viviendas de nueva planta, situada en el -11,8%.

Por su parte, se detecta una situación de mejoría en el número de viviendas previstas para rehabilitar en el tercer trimestre de 2017 con respecto al trimestre anterior (+4,9%), pero se reduce con respecto al mismo trimestre de 2016 (-15,4%).

En el tercer trimestre de 2017 **Bizkaia** es el territorio que tiene más actuaciones previstas, con un total de 501 viviendas implicadas, el 79,6% de ellas de nueva planta (399 viviendas). En este territorio, se incrementa en relación con el trimestre anterior el número de viviendas de nueva planta implicadas (+3,4%); mientras que con respecto al mismo trimestre de 2016 se reduce un 38,8%. En lo relativo al número de viviendas relacionadas con actuaciones de rehabilitación, su volumen desciende levemente con

---

<sup>2</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 afectadas, 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 (teniendo en cuenta en este último caso el número de viviendas resultantes de los procesos de segregación o fusión desarrollados).



respecto al segundo trimestre de 2017 (-1,9%), y con mayor intensidad con respecto al tercer trimestre de 2016 (-8,9%).

**Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017**

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		3 <sup>er</sup> trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>1.025</b>	<b>100,0</b>	<b>-173</b>	<b>-14,4</b>	<b>-148</b>	<b>-12,6</b>
	Nueva planta	811	79,1	-183	-18,4	-109	-11,8
	Rehabilitación	214	20,9	10	4,9	-39	-15,4
<b>Araba/Álava</b>	<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>100,0</b>	<b>-72</b>	<b>-42,9</b>	<b>-29</b>	<b>-23,2</b>
	Nueva planta	52	54,2	-73	-58,4	-15	-22,4
	Rehabilitación	44	45,8	1	2,3	-14	-24,1
<b>Bizkaia</b>	<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>100,0</b>	<b>11</b>	<b>2,2</b>	<b>-263</b>	<b>-34,4</b>
	Nueva planta	399	79,6	13	3,4	-253	-38,8
	Rehabilitación	102	20,4	-2	-1,9	-10	-8,9
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>428</b>	<b>100,0</b>	<b>-112</b>	<b>-20,7</b>	<b>144</b>	<b>50,7</b>
	Nueva planta	360	84,1	-123	-25,5	159	79,1
	Rehabilitación	68	15,9	11	19,3	-15	-18,1

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

**Gipuzkoa** ofrece, por su parte, actuaciones para 428 viviendas en el tercer trimestre de 2017. Se prevé construir 360 viviendas de nueva planta, con una perspectiva negativa con respecto al trimestre anterior (-25,5%), pero mejora con respecto al mismo trimestre de 2016 (+79,1%). En lo relativo a la acción rehabilitadora este territorio mejora con respecto a la actuación desarrollada entre el segundo y tercer trimestre de 2017 (+19,3%), pero se reduce en términos de dinámica interanual (-18,1%).

**Álava**, finalmente, ofrece actuaciones para 96 viviendas. Se observa un descenso importante del número de viviendas previstas entre el segundo y tercer trimestre de 2017 (-42,9%), relacionado con el fuerte descenso de las acciones asociadas a la nueva planta (-58,4% en el último trimestre, y con menor intensidad con respecto a la evolución interanual: -22,4%). Por su parte, las viviendas asociadas a actuaciones de rehabilitación ascienden un 2,3% en comparación con el segundo trimestre de 2017; mientras que empeora la concesión prevista para las viviendas de actuaciones destinadas a rehabilitación con respecto al mismo trimestre del año anterior (-24,1%).

**En términos de cifras acumuladas interanuales mejoran los resultados en todos los territorios históricos con respecto a la vivienda de nueva planta. En el caso de**



### **rehabilitación, Álava es el único territorio de la CAE donde se observa una mejoría de los resultados**

Las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas hacen conveniente centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados. Operando de este modo, se constata que la actividad anual con fines residenciales acumulada hasta el tercer trimestre de 2017 se sitúa en un total de actuaciones que afectan a 5.001 viviendas previstas. Esto supone un incremento del 12,3% (546 viviendas más) respecto a la actividad anual acumulada hasta el tercer trimestre de 2016. Este crecimiento se vincula principalmente a las actuaciones relacionadas con la nueva planta, con un aumento del 16,8% en las viviendas afectadas (+598 viviendas). En lo relativo a las actuaciones de rehabilitación, se observa un empeoramiento de los resultados (-5,8% al pasar de 898 viviendas implicadas en las actuaciones previstas en acumulado del tercer trimestre de 2016 a 846 viviendas del mismo periodo de 2017).

La dinámica general se ve, sin embargo, condicionada por grandes diferencias en los procesos observados en cada territorio. En esta línea, la evolución favorable en el ámbito de la rehabilitación caracteriza únicamente a Álava. Este territorio muestra un incremento del acumulado anual entre tercer trimestre de 2016 y el de 2017 de +7,1%. En Bizkaia y Gipuzkoa, en cambio, se observa un descenso interanual acumulado de las acciones de rehabilitación en el tercer trimestre de 2017 (-8,0% y -10,6% en Bizkaia y en Gipuzkoa respectivamente).

Las diferencias territoriales son igualmente relevantes en lo relativo a las actuaciones previstas en el campo de la vivienda nueva. En este caso, en Álava se constata una estabilización de la actividad (+0,3%). Mientras que Bizkaia ofrece un ascenso de +5,9% en el volumen acumulado anual de viviendas previstas para el tercer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016. En Gipuzkoa, el crecimiento es muy superior, llegando a situarse en el 40,1%.

Se desacelera el crecimiento de previsión de viviendas acumulado anual en el tercer trimestre de 2017 al pasar del 47,8% en el primer trimestre de 2017, al 24,3% en el segundo y el 12,3% del trimestre actual. En términos absolutos, el descenso de la cifra de viviendas con actuaciones previstas es también significativa: de 5.596 viviendas acumuladas en el primer trimestre de 2017, a 5.149 viviendas en el segundo trimestre y a 5.001 viviendas en el trimestre actual.

En el conjunto de la CAE, los datos anteriores ocultan, sin embargo, una dinámica diferente de la nueva planta y la rehabilitación. En el ámbito de la rehabilitación, la evolución anual acumulada muestra un descenso desde el 2,4% en el segundo trimestre de 2017 al -5,8% del trimestre actual. Se pasa de 885 viviendas implicadas en el acumulado del segundo trimestre de 2017 a 846 viviendas en el trimestre actual.



**Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3<sup>er</sup> trimestre de 2017**

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trim. 2016 al 3 <sup>er</sup> trim. 2017		Acumulado del 4 <sup>o</sup> trim. 2015 al 3 <sup>er</sup> trim. 2016		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>5.001</b>	<b>100,0</b>	<b>4.455</b>	<b>100,0</b>	<b>546</b>	<b>12,3</b>
	Nueva planta	4.155	83,1	3.557	79,8	598	16,8
	Rehabilitación	846	16,9	898	20,2	-52	-5,8
<b>Araba / Álava</b>	<b>Total</b>	<b>561</b>	<b>100,0</b>	<b>547</b>	<b>100,0</b>	<b>14</b>	<b>2,6</b>
	Nueva planta	366	65,2	365	66,7	1	0,3
	Rehabilitación	195	34,8	182	33,3	13	7,1
<b>Bizkaia</b>	<b>Total</b>	<b>2.495</b>	<b>100,0</b>	<b>2.410</b>	<b>100,0</b>	<b>85</b>	<b>3,5</b>
	Nueva planta	2.114	84,7	1.996	82,8	118	5,9
	Rehabilitación	381	15,3	414	17,2	-33	-8,0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>1.945</b>	<b>100,0</b>	<b>1.498</b>	<b>100,0</b>	<b>447</b>	<b>29,8</b>
	Nueva planta	1.675	86,1	1.196	79,8	479	40,1
	Rehabilitación	270	13,9	302	20,2	-32	-10,6

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

En lo relativo a la nueva planta, en cambio, se constata una pérdida de la intensidad del crecimiento con respecto a trimestres anteriores, tanto relativa como absoluta, de las viviendas previstas anuales acumuladas. De esta forma, en términos relativos, tras un ritmo de crecimiento interanual de +47,6% y +61,4% registrados en el cuarto trimestre de 2016 y primero de 2017, este incremento se sitúa en el 30% en el segundo trimestre de 2017 y 16,8% del trimestre actual. En términos absolutos, acumulados anuales, la previsión de viviendas de nueva planta pasa de afectar a 4.685 en el primer trimestre de 2017, a 4.264 viviendas en el segundo y 4.155 viviendas en el trimestre actual.



## 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, considerándose 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 incorporando nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. añadiendo 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR .....	2
2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	6
3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS ...	9
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	13

#### Índice de tablas

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 3 <sup>er</sup> trimestre de 2017 .....	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2017 .....	5
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 3 <sup>er</sup> trimestre de 2017 .....	7
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 3er trimestre de 2017 .....	8
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 3 <sup>er</sup> trimestre de 2017 .....	10
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 3 <sup>er</sup> trimestre de 2017 .....	12

#### Índice de gráficos

Gráfico 1. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2017 .....	6
---	---

Para más información:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: <http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/>

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