



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) Informe anual de 2018

*Principales resultados*

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



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

**2018 ofrece cifras de número de licencias superiores a las del periodo 2008-2017. Con respecto a las cifras de rehabilitación, se alcanza el máximo registrado desde 1998**

El volumen de licencias emitidas en 2018 supone un aumento con respecto a 2017 (7,8%), y continua el periodo de mejoría en el volumen de concesiones que se había observado desde 2013, debido a que se pasa de un total de 2.145 licencias concedidas en 2013 a 3.329 del año 2018. No obstante, el volumen de licencias de 2018 todavía queda un poco lejos de las cifras cercanas o superiores a las 3.500 licencias de 2004 a 2007.

Si se toma como referencia el año 2005, año a partir del que empieza a resultar palpable la reducción del volumen de licencias, la cifra de 2018 muestra un nivel de concesión inferior en 377 licencias. En términos relativos, la disminución de la actividad entre 2005 y 2018 en las cifras anuales de concesión de licencias sigue siendo muy llamativa (-10,2%).

**Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2018**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación		Demolición	
	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual
1998	3.374		1.795		1.522		57	
1999	3.361	-0,4	1.798	0,2	1.499	-1,5	64	12,3
2000	3.424	1,9	1.756	-2,3	1.594	6,3	74	15,6
2001	3.414	-0,3	1.680	-4,3	1.643	3,1	91	23,0
2002	3.086	-9,6	1.447	-13,9	1.574	-4,2	65	-28,6
2003	3.101	0,5	1.489	2,9	1.544	-1,9	68	4,6
2004	3.700	19,3	1.590	6,8	2.002	29,7	108	58,8
2005	3.706	0,2	1.570	-1,3	2.025	1,1	111	2,8
2006	3.618	-2,4	1.654	5,4	1.862	-8,0	102	-8,1
2007	3.474	-4,0	1.399	-15,4	1.979	6,3	96	-5,9
2008	3.133	-9,8	1.024	-26,8	2.019	2,0	90	-6,3
2009	2.034	-35,1	578	-43,6	1.407	-30,3	49	-45,6
2010	2.602	27,9	675	16,8	1.863	32,4	64	30,6
2011	2.883	10,8	660	-2,2	2.174	16,7	49	-23,4
2012	2.380	-17,4	447	-32,3	1.909	-12,2	24	-51,0
2013	2.145	-9,9	351	-21,5	1.746	-8,5	48	100,0
2014	2.585	20,5	390	11,1	2.133	22,2	62	29,2
2015	2.744	6,2	444	13,8	2.240	5,0	60	-3,2
2016	3.145	14,6	518	16,7	2.567	14,6	60	0,0
2017	3.087	-1,8	459	-11,4	2.563	-0,2	65	8,3
<b>2018</b>	<b>3.329</b>	<b>7,8</b>	<b>475</b>	<b>3,5</b>	<b>2.778</b>	<b>8,4</b>	<b>76</b>	<b>16,9</b>
<b>Diferencia 2006-2013</b>	<b>-1.473</b>	<b>-40,7</b>	<b>-1.303</b>	<b>-78,8</b>	<b>-116</b>	<b>-6,2</b>	<b>-54</b>	<b>-52,9</b>
<b>Diferencia 1999-2018</b>	<b>-32</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1.323</b>	<b>-73,6</b>	<b>1.279</b>	<b>85,3</b>	<b>12</b>	<b>18,8</b>
<b>Diferencia 2005-2018</b>	<b>-377</b>	<b>-10,2</b>	<b>-1.095</b>	<b>-69,7</b>	<b>753</b>	<b>37,2</b>	<b>-35</b>	<b>-31,5</b>
<b>Diferencia 2006-2018</b>	<b>-289</b>	<b>-8,0</b>	<b>-1.179</b>	<b>-71,3</b>	<b>916</b>	<b>49,2</b>	<b>-26</b>	<b>-25,5</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018



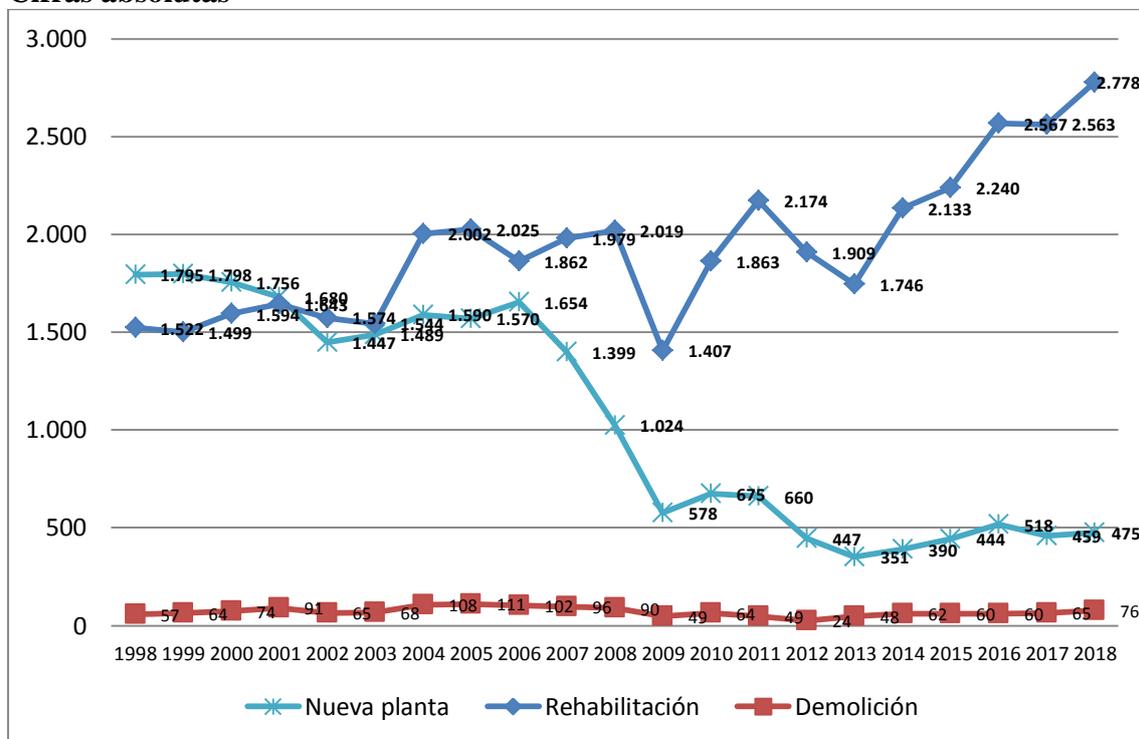
El impacto de la crisis inmobiliaria sigue resultando muy superior en lo relativo a la nueva edificación. A pesar de la mejora de la concesión de licencias de nueva planta en 2018 con un aumento del 3,5% con respecto a 2017, al pasar de 459 licencias a 475 en 2018. Esta cifra está muy lejos de las más de 1.500 licencias que se concedieron en general durante el periodo 1998-2006. Sin embargo, la cifra de 2018 supera al número de licencias concedidas en los años 2012-2017, a excepción del año 2016 (518 licencias).

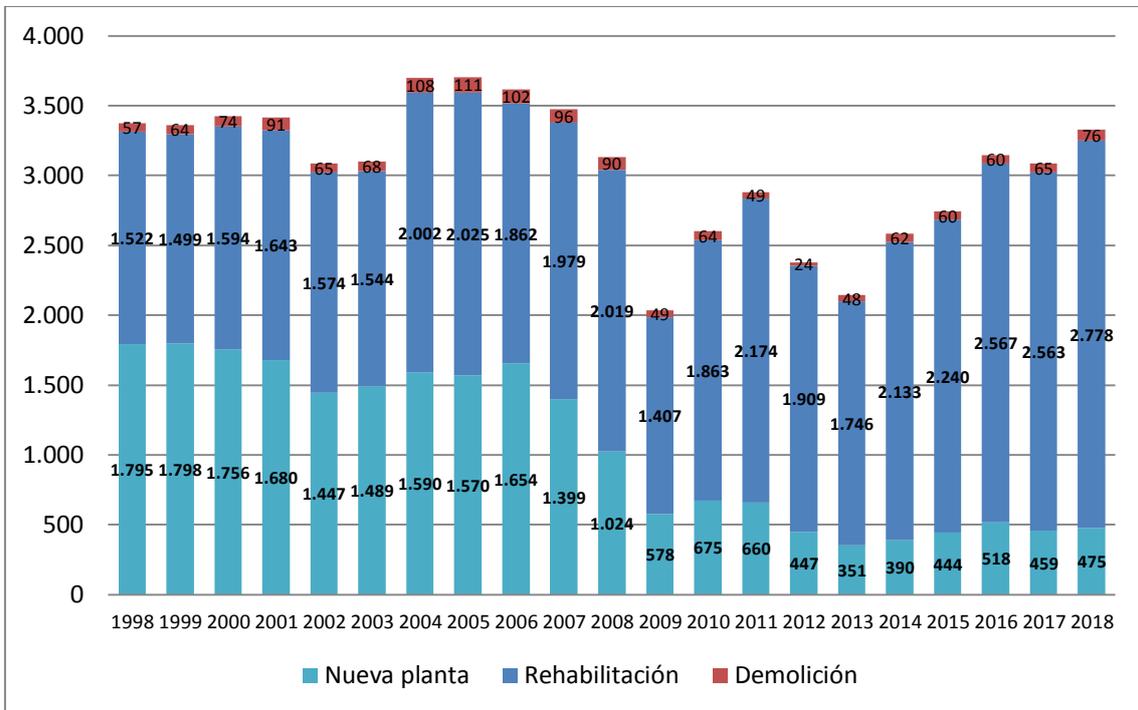
Si se analiza el inicio de la caída de licencias de nueva planta, que se produce en este caso entre 2006 y 2007, se pasa de las 1.654 licencias en 2006 a las 475 en 2018, lo que supone una reducción de un 71,3% debido a las 1.179 licencias concedidas menos que en 2006.

Por su parte, el análisis de las licencias de rehabilitación revela un comportamiento distinto a las licencias de nueva planta. Se constata que, en general, la caída del volumen de licencias de obra de nueva planta se compensa con el incremento de las de rehabilitación.

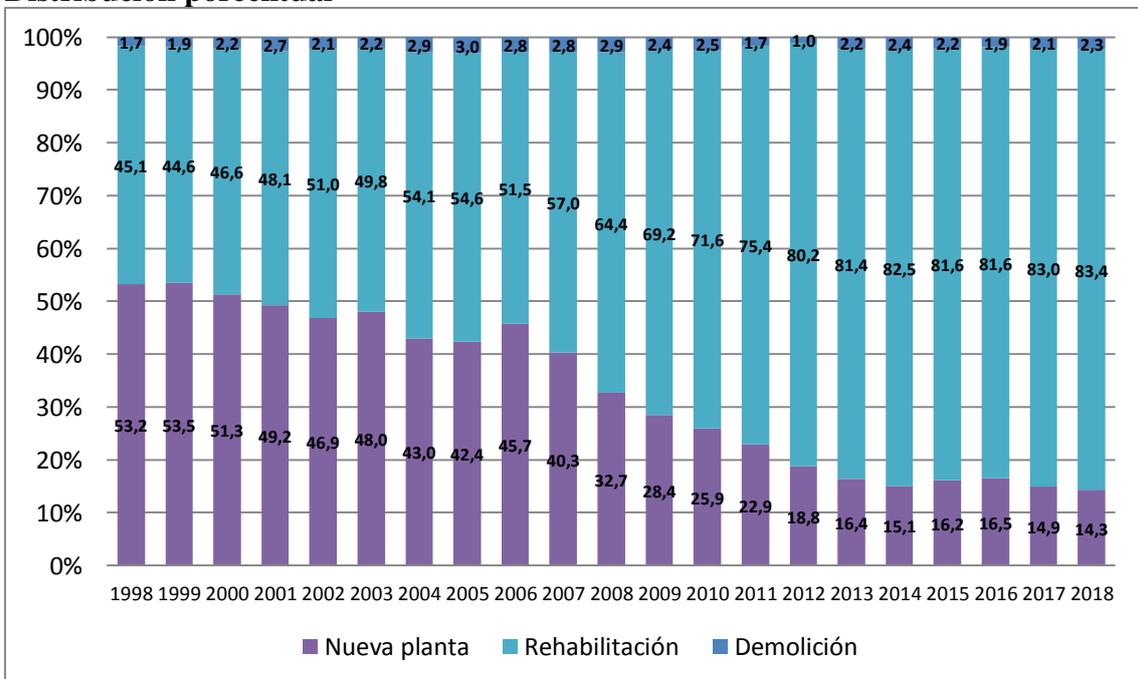
**Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2018**

**Cifras absolutas**





Distribución porcentual



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018



Con apenas la excepción de 2009, con 1.407 licencias de rehabilitación, entre 2008 y 2013 se mantiene el volumen de licencias en el umbral 1.500-2.000 licencias de este tipo registradas en el periodo 2004-2007. A partir de 2013 se retoma una línea de repunte de la actividad hasta 2018, año en el que se obtiene el valor máximo desde 1998 (2.778 licencias en 2018).

Con respecto a las demoliciones, con un peso claramente residual en la emisión de licencias, se constata una reducción del -31,5% entre los años 2005 y 2018. En 2018 se concedieron 76 licencias de esta tipología en total, una cifra ligeramente superior a las 65 concedidas en 2017.

**Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2018**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual
1998	590		411		705		865		500		246	
1999	616	4,4	432	5,1	705	0,0	904	4,5	477	-4,6	163	-33,7
2000	648	5,2	404	-6,5	608	-13,8	997	10,3	500	4,8	193	18,4
2001	548	-15,4	439	8,7	663	9,0	950	-4,7	469	-6,2	254	31,6
2002	513	-6,4	327	-25,5	549	-17,2	950	0,0	385	-17,9	297	16,9
2003	513	0,0	267	-18,3	545	-0,7	944	-0,6	431	11,9	333	12,1
2004	573	11,7	421	57,7	623	14,3	1.186	25,6	394	-8,6	395	18,6
2005	525	-8,4	493	17,1	644	3,4	1.155	-2,6	401	1,8	377	-4,6
2006	604	15,0	550	11,6	642	-0,3	923	-20,1	408	1,7	389	3,2
2007	526	-12,9	588	6,9	535	-16,7	977	5,9	338	-17,2	414	6,4
2008	368	-30,0	588	0,0	386	-27,9	1.028	5,2	270	-20,1	403	-2,7
2009	223	-39,4	525	-10,7	180	-53,4	650	-36,8	175	-35,2	232	-42,4
2010	226	1,3	715	36,2	283	57,2	883	35,8	166	-5,1	265	14,2
2011	214	-5,3	829	15,9	256	-9,5	1.063	20,4	190	14,5	282	6,4
2012	134	-37,4	664	-19,9	183	-28,5	942	-11,4	130	-31,6	303	7,4
2013	110	-17,9	565	-14,9	150	-18,0	891	-5,4	91	-30,0	290	-4,3
2014	113	2,7	558	-1,2	179	19,3	1.203	35,0	98	7,7	372	28,3
2015	129	14,2	572	2,5	178	-0,6	1.244	3,4	137	39,8	424	14,0
2016	137	6,2	659	15,2	243	36,5	1.380	10,9	138	0,7	528	24,5
2017	128	-6,6	644	-2,3	202	-16,9	1.462	5,9	129	-6,5	457	-13,4
<b>2018</b>	<b>136</b>	<b>6,3</b>	<b>664</b>	<b>3,1</b>	<b>216</b>	<b>6,9</b>	<b>1.530</b>	<b>4,7</b>	<b>123</b>	<b>-4,7</b>	<b>584</b>	<b>27,8</b>
<b>Diferencia 2005-2018</b>	<b>-389</b>	<b>-74,1</b>	<b>171</b>	<b>34,7</b>	<b>-428</b>	<b>-66,5</b>	<b>375</b>	<b>32,5</b>	<b>-278</b>	<b>-69,3</b>	<b>207</b>	<b>54,9</b>
<b>Diferencia 2006-2018</b>	<b>-468</b>	<b>-77,5</b>	<b>114</b>	<b>20,7</b>	<b>-426</b>	<b>-66,4</b>	<b>607</b>	<b>65,8</b>	<b>-285</b>	<b>-69,9</b>	<b>195</b>	<b>50,1</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda.1998 - 2018

La crisis del sector de la construcción se traduce, en cualquier caso, en un cambio radical en la tipología de las licencias de obra mayor concedidas: se reducen las

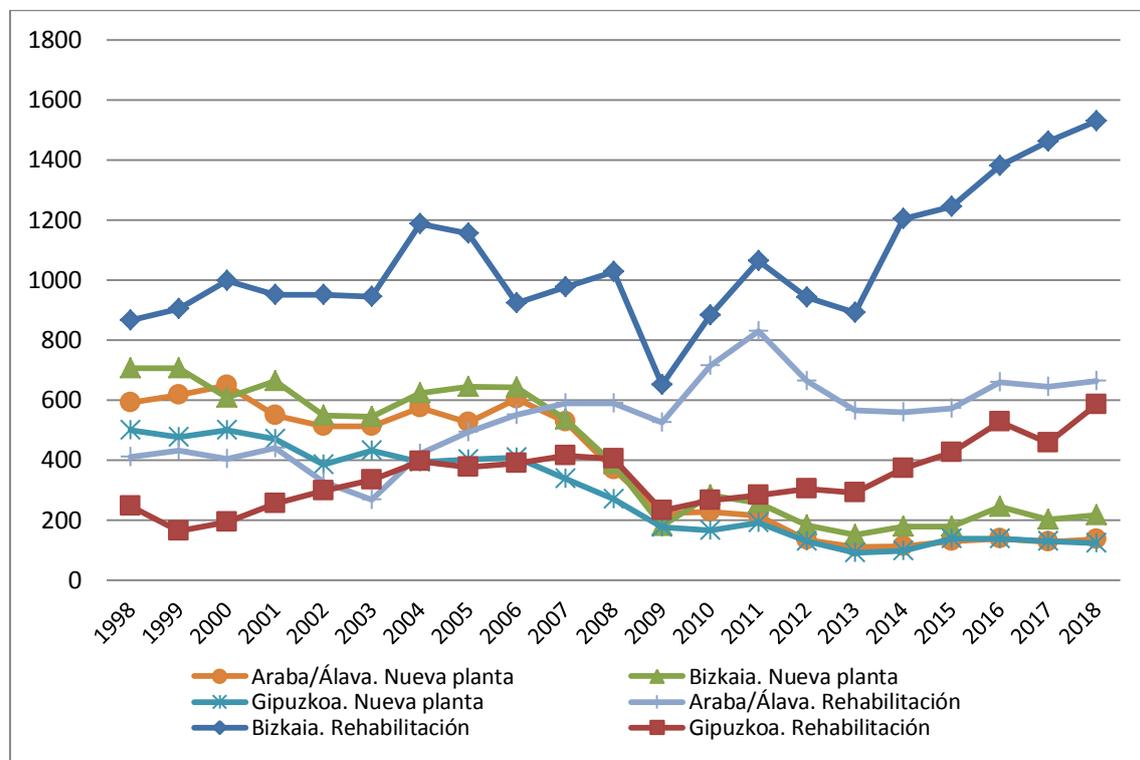


licencias concedidas de nueva planta a favor de una participación creciente de las obras de rehabilitación. En 2018, estas últimas representan el 83,4% del total, un porcentaje 0,4 puntos superior al de 2017 (83,0%). De hecho, en 2018 se alcanza el mayor porcentaje de licencias de rehabilitación del periodo cubierto por la EDYVI. Contrasta con lo observado durante los años anteriores a 2003 en los que el peso relativo de ese tipo de licencias no llegaba al 50% del total.

Con respecto a las licencias de nueva planta, ocurre lo contrario, se alcanza el porcentaje mínimo en 2018 (14,3%), levemente inferior al 14,9% registrado en 2017. En el caso de licencias únicamente de demolición, la proporción se mantiene sin excesivas diferencias a lo largo de los años, y apenas varía entre el 1-3% de las licencias que se conceden anualmente.

La dinámica territorial del último año también ofrece algunos elementos específicos relevantes. Con respecto a la concesión de licencias de nueva planta, en Gipuzkoa se registra una reducción del 4,7%, mientras que en Bizkaia y Álava incrementa un 6,9% y 6,3% respectivamente. En el caso de la rehabilitación, en todos los territorios se registra una tendencia ascendente que oscila entre el 27,8% de Gipuzkoa, el 4,7% de Bizkaia y el 3,1% de Álava.

**Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2018**



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018



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

En 2018, la concesión de licencias de obra mayor para fines residenciales (+9,3%), y las actuaciones vinculadas a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (+24,6%), así como las vinculadas a servicios (+3,1%) se recuperan con respecto a 2017, pero siguen siendo significativamente inferiores a las de 2005

A pesar de la mejora observada entre 2017 y 2018 con respecto a las licencias de obra con fines residencias (+9,3%) y las vinculadas a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (+24,6%), así como las vinculadas a servicios (+3,1%), el análisis de la dinámica a medio y largo plazo de las licencias de obra mayor revela que, si se compara la actividad actual con los periodos previos a la crisis, la evolución negativa sigue siendo significativa.

**Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra (\*) 1998-2018**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Residencial		No residencial							
			No residencial. Total		Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		Industria y energía		Servicios	
	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual
1998	2.217		1.100		192		314		594	
1999	2.196	-0,9	1.101	0,1	153	-20,3	258	-17,8	690	16,2
2000	2.250	2,5	1.100	-0,1	129	-15,7	258	0,0	713	3,3
2001	2.239	-0,5	1.084	-1,5	164	27,1	278	7,8	642	-10,0
2002	2.118	-5,4	903	-16,7	116	-29,3	271	-2,5	516	-19,6
2003	2.343	10,6	690	-23,6	118	1,7	180	-33,6	392	-24,0
2004	2.801	19,5	791	14,6	113	-4,2	207	15,0	471	20,2
2005	2.773	-1,0	822	3,9	105	-7,1	244	17,9	473	0,4
2006	2.693	-2,9	823	0,1	103	-1,9	213	-12,7	507	7,2
2007	2.592	-3,8	786	-4,5	118	14,6	208	-2,3	460	-9,3
2008	2.268	-12,5	775	-1,4	125	5,9	209	0,5	441	-4,1
2009	1.472	-35,1	513	-33,8	80	-36,0	131	-37,3	302	-31,5
2010	1.774	20,5	764	48,9	110	37,5	143	9,2	511	69,2
2011	2.081	17,3	753	-1,4	106	-3,6	130	-9,1	517	1,2
2012	1.704	-18,1	652	-13,4	103	-2,8	155	19,2	394	-23,8
2013	1.556	-8,7	541	-17,0	107	3,9	123	-20,6	311	-21,1
2014	1.793	15,2	730	34,9	125	16,8	134	8,9	471	51,4
2015	1.908	6,4	776	6,3	117	-6,4	183	36,6	476	1,1
2016	2.263	18,6	822	5,9	93	-20,5	190	3,8	539	13,2
2017	2.280	0,8	742	-9,7	69	-25,8	221	16,3	452	-16,1
2018	2.491	9,3	762	2,7	86	24,6	210	-5,0	466	3,1
Diferencia 2005-2018	-282	-10,2	-60	-7,3	-19	-18,1	-34	-13,9	-7	-1,5
Diferencia 2007-2018	-101	-3,9	-24	-3,1	-32	-27,1	2	1,0	6	1,3

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018

(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones



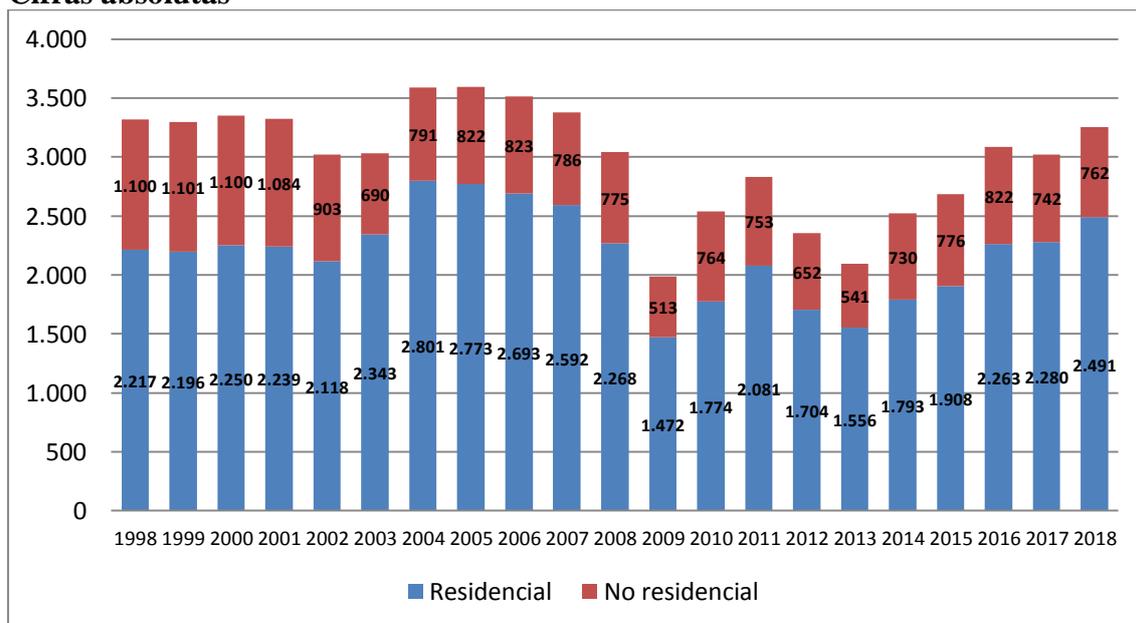
De esta forma, en 2018 el número de licencias concedidas con fines residenciales resulta todavía inferior en un 10,2% respecto al registrado en 2005. Mientras que en la actividad relativa a proyectos no residenciales se detectan menores variaciones en ese periodo (-7,3%), aunque sí se observan distintas tendencias internas, con significativas caídas las licencias destinadas a la industria y la energía y, especialmente, en el sector primario. En 2018, las licencias concedidas para la industria y energía son un 13,9% inferiores respecto a las concedidas en 2005 (210 frente a 244), reducción que es del 18,1% en el sector primario (86 licencias frente a las 105 de 2005).

En el sector primario, las cifras recogidas en 2018 (86 licencias) mejoran sustancialmente con respecto a las que se ofrecían en 2017 (+24,6%), aunque aún está cerca de las 80 licencias de 2009, que era el valor mínimo de la serie 1998-2016. De hecho, aparte del año 2009 (80 licencias), únicamente se bajan de las 100 licencias en el periodo 2016-2018.

Los datos históricos muestran, por otra parte, que los periodos caracterizados por cifras elevadas de licencias, o por una recuperación de las mismas, tienden a asociarse a los porcentajes más elevados de licencias destinadas a uso residencial. De esta forma, el peso del uso residencial resulta superior al 76% en el periodo de máxima concesión de licencias de 2003 a 2007, y se alcanza un máximo del 78% en el fuerte repunte de 2004. En 2018 este tipo de licencias alcanzan el 76,6%, porcentaje que supera a los registrados en el periodo 2008-2017 (máximo de 75,4% de 2017).

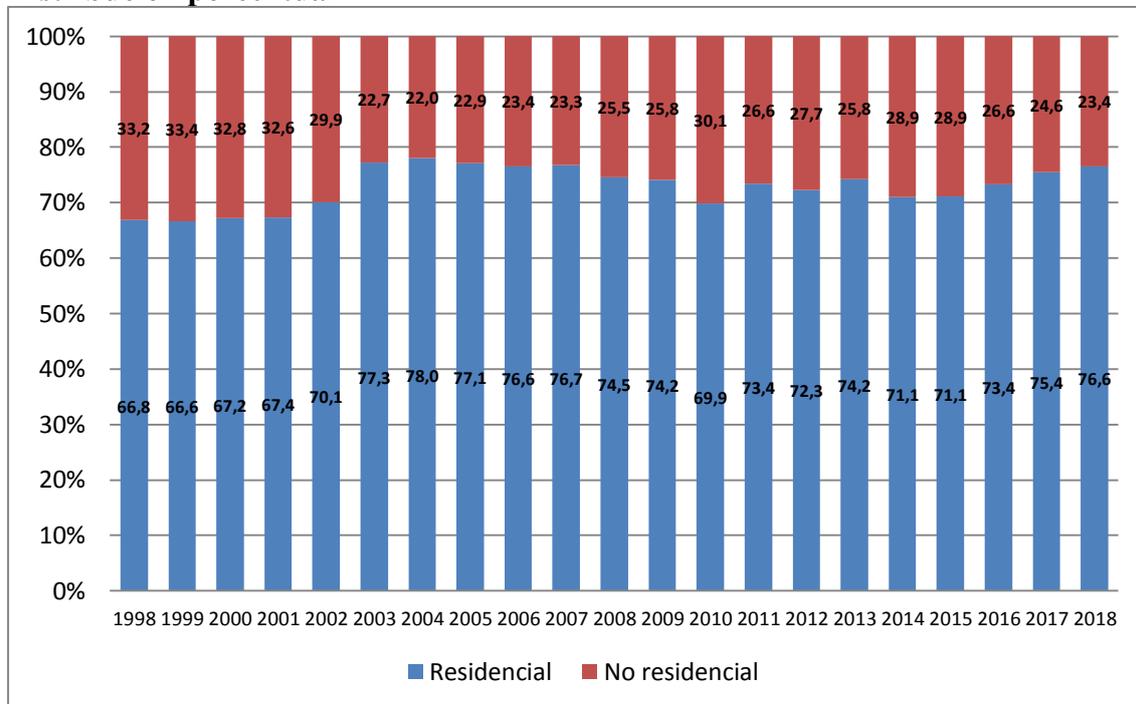
### Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2018

#### Cifras absolutas





### Distribución porcentual



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018

(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

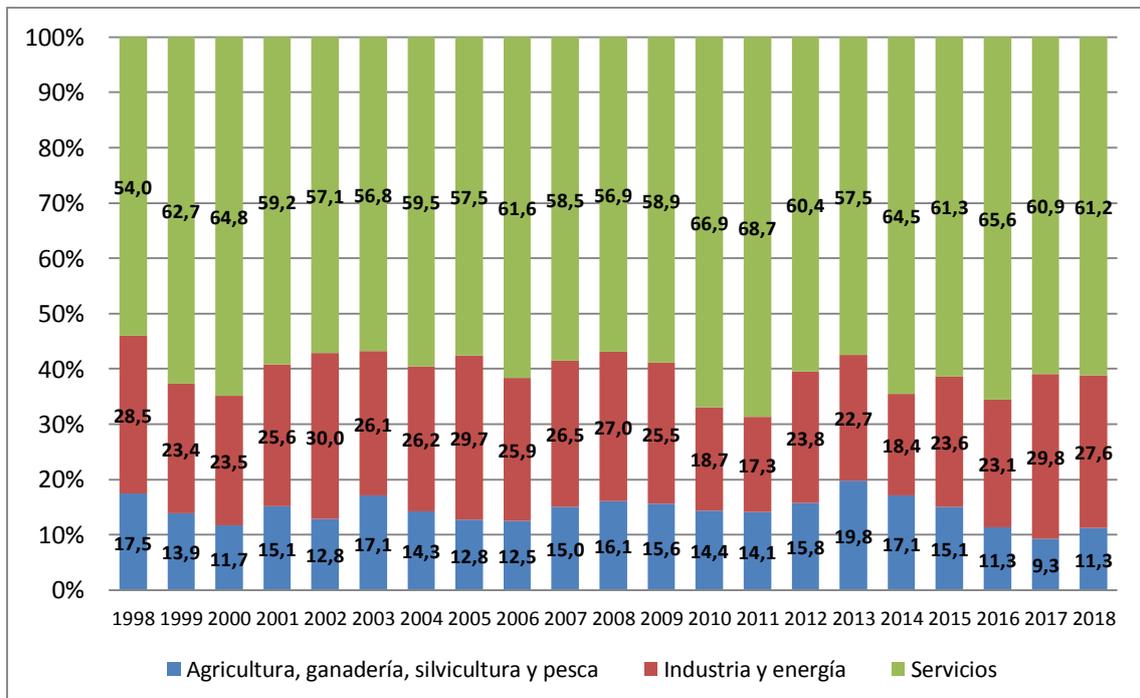
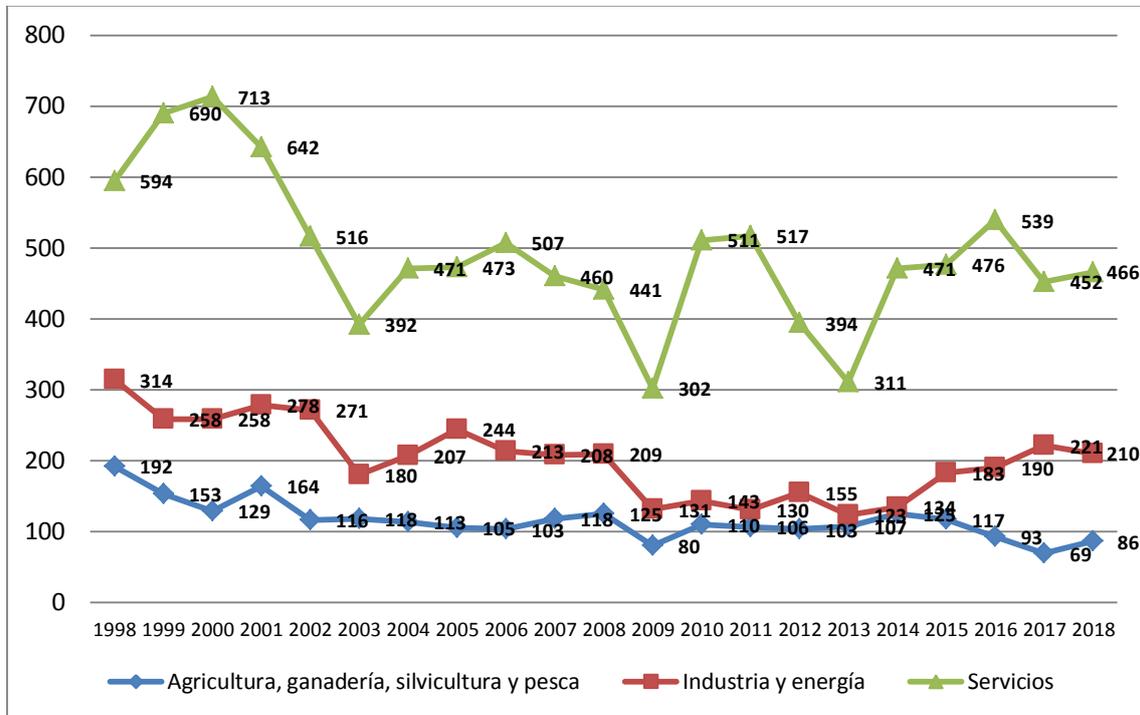
Dentro de las licencias de obra destinadas a uso no residencial, se constata que a largo plazo la mayor parte de las licencias concedidas se destina a actividades relativas al sector servicios, y se supera en todas las ediciones el 54% observado en 1998. El máximo alcanzado corresponde a 2011, año en el que este sector recoge el 68,7% de las licencias emitidas para fines no residenciales.

Si se compara con los datos registrados en 2017, no existen variaciones significativas en la concesión de licencias no residenciales según el destino de la obra. Únicamente cabe destacar, una ligera reducción de licencias vinculadas al sector de industria y energía, que pasa de representar el 29,8% de las no residenciales en 2017 al 27,6% de 2018. Aun así, este valor sigue siendo uno de los más altos desde 2006.

En lo que respecta a las licencias de obra asociadas a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, a pesar de tratarse del grupo de actuación minoritario, su participación relativa en la concesión de licencias resulta en general muy superior al peso económico de este sector. De esta forma, su participación relativa se ha situado siempre por encima del 10%, a excepción del 2017 con un 9,3%, y se alcanza el valor máximo del 19,8% de las licencias para fines no residenciales en 2013. Sin embargo, entre 2013 y 2018 se reduce su participación en más de 8 puntos porcentuales al pasar del 19,8% de 2013 a 11,3% en 2018.



Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (\*). 1998-2018



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2018

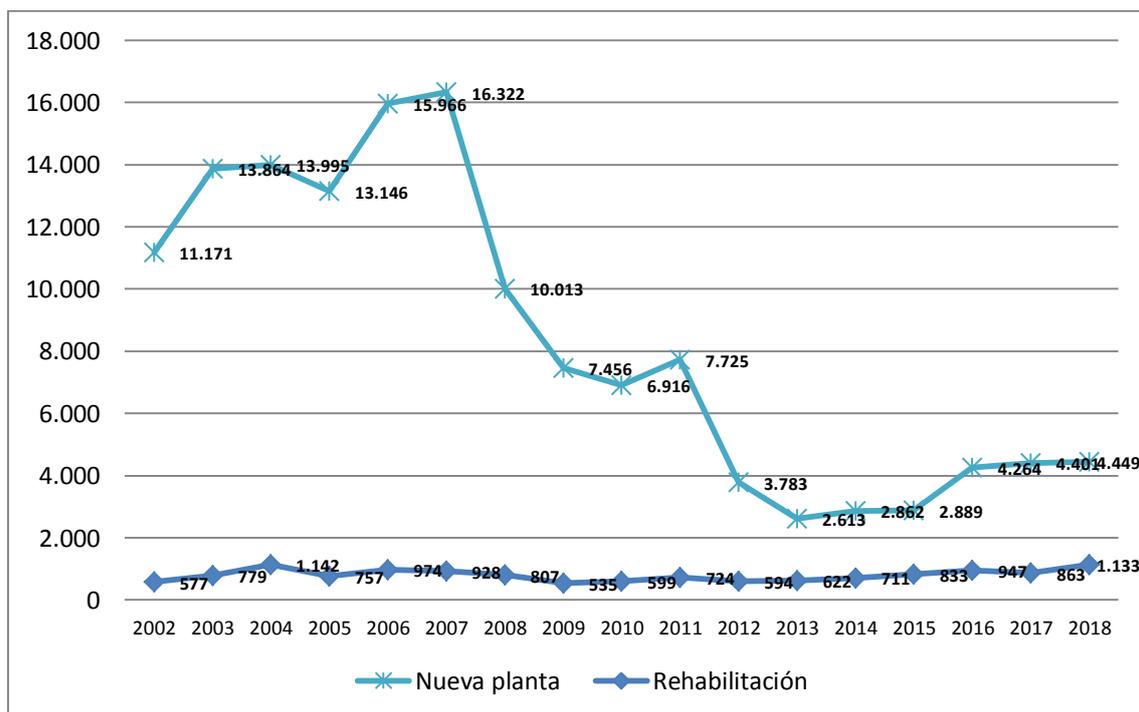
(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

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

La evolución del periodo 2015-2018 evidencia una ligera mejoría respecto a lo observado hasta 2013, pero todavía muy lejos de las cifras de vivienda previstas del periodo 2002-2011

En una perspectiva de análisis a largo plazo, las 5.582 viviendas previstas a finales de 2018, con un incremento del 6,0% respecto a 2017, suponen una confirmación de la recuperación de la actividad registrada entre 2014 y 2017. Sin embargo, la intensidad de las caídas registradas entre 2007 y 2013, explica que en 2018 el número de viviendas implicadas en la actividad constructora ligada a la concesión de licencias para fines residenciales siga siendo un 67,6% inferior a la de 2007 (5.582 viviendas implicadas en 2018 frente a 17.250 en 2007).

Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2018



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2018

Las implicaciones de la crisis inmobiliaria son aún mayores en lo relativo a la vivienda de nueva planta. En este caso, aunque se incrementa significativamente en los últimos años el número de viviendas con actuaciones previstas (+47,6% entre 2015 y 2016, +3,2% entre 2016 y 2017 y +1,1% entre 2017 y 2018), la cifra se sitúa muy lejos de las



16.322 registradas en 2007. Respecto a las actuaciones de ese año, el volumen de viviendas con actuaciones previstas queda un 72,7% por debajo en 2018.

**Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2018**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Total		Nueva planta		Rehabilitación	
	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual
2002	11.748	-	11.171	-	577	-
2003	14.643	24,6	13.864	24,1	779	35,0
2004	15.137	3,4	13.995	0,9	1.142	46,6
2005	13.903	-8,2	13.146	-6,1	757	-33,7
2006	16.940	21,8	15.966	21,5	974	28,7
2007	17.250	1,8	16.322	2,2	928	-4,7
2008	10.820	-37,3	10.013	-38,7	807	-13,0
2009	7.991	-26,1	7.456	-25,5	535	-33,7
2010	7.515	-6,0	6.916	-7,2	599	12,0
2011	8.449	12,4	7.725	11,7	724	20,9
2012	4.377	-48,2	3.783	-51,0	594	-18,0
2013	3.235	-26,1	2.613	-30,9	622	4,7
2014	3.573	10,4	2.862	9,5	711	14,3
2015	3.722	4,2	2.889	0,9	833	17,2
2016	5.211	40,0	4.264	47,6	947	13,7
<b>2017</b>	5.264	1,0	4.401	3,2	863	-8,9
<b>2018</b>	<b>5.582</b>	<b>6,0</b>	<b>4.449</b>	<b>1,1</b>	<b>1.133</b>	<b>31,3</b>
<b>Diferencia 2007-2018</b>	<b>-11.668</b>	<b>-67,6</b>	<b>-11.873</b>	<b>-72,7</b>	<b>205</b>	<b>22,1</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2018

La evolución positiva de las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de rehabilitación, a excepción de 2017, continua en 2018, con un incremento del 31,3%. De hecho, en 2018 (1.133 viviendas) prácticamente se alcanza el máximo registrado en 2004 de 1.142 viviendas.

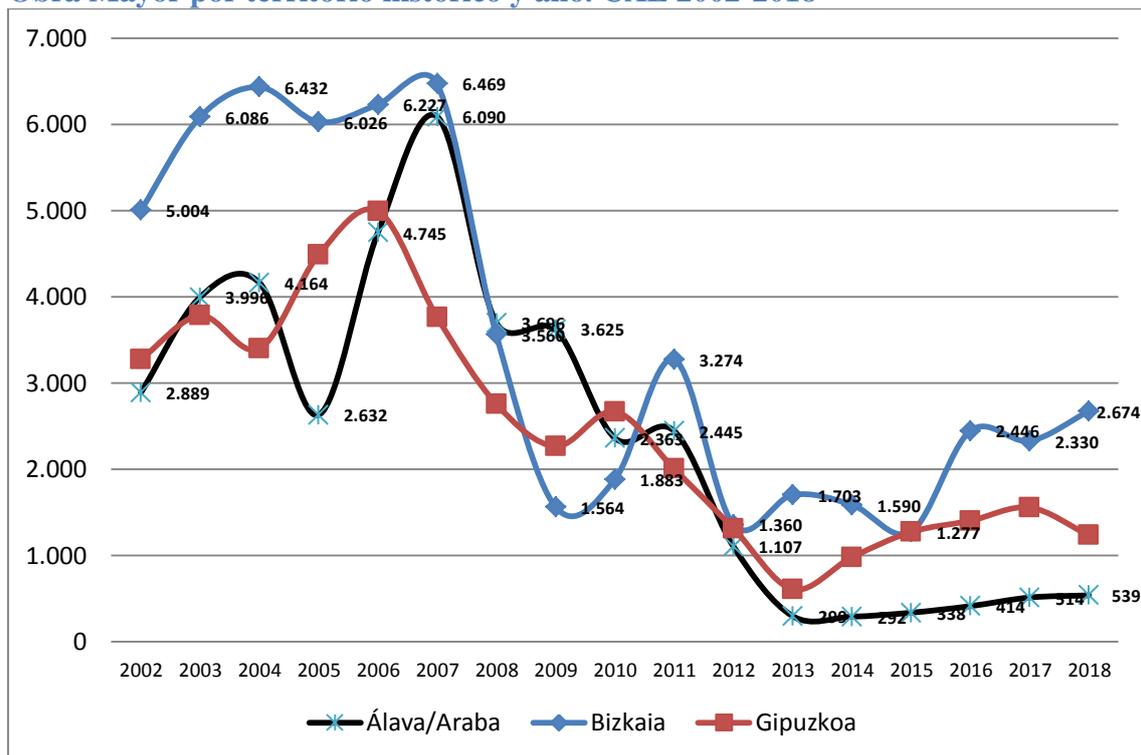
***En 2018 Bizkaia y Álava recuperan la previsión de viviendas vinculadas a licencias de nueva planta***

A pesar de la recuperación de la nueva planta en los últimos años, la distancia respecto a la actividad constructora existente en 2006/2007 resulta evidente en todos los territorios históricos. Bizkaia recupera su actividad asociada a la nueva planta entre 2013 y 2018 (+14,8% entre 2017 y 2018). Sin embargo, todavía acumula una caída sustancial en el volumen de viviendas previstas de nueva planta entre 2007 y 2018. De esta forma, las 2.674 viviendas previstas de 2018, aunque superan ampliamente las cifras de periodo



2012-2015 (máximo de 1.703 viviendas en 2013), suponen todavía un descenso del 57% respecto a las 6.227 de 2006.

**Gráfico 6. Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2018**



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2018

Álava, del mismo modo, se recupera en el último año (+4,9%), pero sigue ofreciendo la caída más intensa en las actuaciones de vivienda de nueva planta con un descenso de 91,1% entre 2007 y 2018 (de 6.090 viviendas previstas en 2007 a apenas 539 en 2018).

Gipuzkoa es el único territorio que presenta una caída en el último año (-20,6% entre 2017 y 2018). Si se realiza una evolución a más largo plazo, Gipuzkoa acumula una caída de las actuaciones de nueva planta previstas desde 2007 del 67,2%.



**Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2018**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual	Nº	Variación interanual
2002	2.889		125		5.004		261		3.278		191	
2003	3.996	38,3	195	56,0	6.086	21,6	266	1,9	3.782	15,4	318	66,5
2004	4.164	4,2	231	18,5	6.432	5,7	412	54,9	3.399	-10,1	499	56,9
2005	2.632	-36,8	231	0,0	6.026	-6,3	275	-33,3	4.488	32,0	251	-49,7
2006	4.745	80,3	268	16,0	6.227	3,3	314	14,2	4.994	11,3	392	56,2
2007	6.090	28,3	277	3,4	6.469	3,9	184	-41,4	3.763	-24,6	467	19,1
2008	3.696	-39,3	147	-46,9	3.560	-45,0	390	112,0	2.757	-26,7	270	-42,2
2009	3.625	-1,9	207	40,8	1.564	-56,1	179	-54,1	2.267	-17,8	149	-44,8
2010	2.363	-34,8	143	-30,9	1.883	20,4	217	21,2	2.670	17,8	239	60,4
2011	2.445	3,5	173	21,0	3.274	73,9	349	60,8	2.006	-24,9	202	-15,5
2012	1.107	-54,7	125	-27,7	1.360	-58,5	257	-26,4	1.316	-34,4	212	5,0
2013	299	-73,0	195	56,0	1.703	25,2	236	-8,2	611	-53,6	191	-9,9
2014	292	-2,3	157	-19,5	1.590	-6,6	356	50,8	980	60,4	198	3,7
2015	338	15,8	181	15,3	1.277	-19,7	424	19,1	1.274	30,0	228	15,2
2016	414	22,5	210	16,0	2.446	91,5	418	-1,4	1.404	10,2	319	39,9
2017	514	24,2	199	-5,2	2.330	-4,7	427	2,2	1.557	10,9	237	-25,7
<b>2018</b>	<b>539</b>	<b>4,9</b>	<b>228</b>	<b>14,6</b>	<b>2.674</b>	<b>14,8</b>	<b>560</b>	<b>31,1</b>	<b>1.236</b>	<b>-20,6</b>	<b>345</b>	<b>45,6</b>
<b>Diferencia 2006-2018</b>	<b>-4.206</b>	<b>-89</b>	<b>-40</b>	<b>-15</b>	<b>-3.553</b>	<b>-57</b>	<b>246</b>	<b>78</b>	<b>-3.758</b>	<b>-75</b>	<b>-47</b>	<b>-12</b>
<b>Diferencia 2007-2018</b>	<b>-5.551</b>	<b>-91,1</b>	<b>-49</b>	<b>-17,7</b>	<b>-3.795</b>	<b>-58,7</b>	<b>376</b>	<b>204,3</b>	<b>-2.527</b>	<b>-67,2</b>	<b>-122</b>	<b>-26,1</b>

Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2018



## 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, y 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) anual de 2018

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....	2
2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS .....	7
3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS ..	11
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	15

#### Índice de tablas

Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2018 .....	2
Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2018.....	5
Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra (*) 1998-2018.....	7
Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2018 .....	12
Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2018 .....	14

#### Índice de gráficos

Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2018 .....	3
Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2018 .....	6
Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2018.....	8
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (*). 1998-2018.....	10
Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2018 .....	11
Gráfico 6. Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2018 .....	13

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

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

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

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