



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



# ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2019

Principales resultados

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



## 1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

*2019 ofrece cifras similares con respecto al año anterior en cuanto al número de licencias concedidas. No obstante, se registra un nuevo descenso en las de nueva planta que se ve suavizado por el incremento de las cifras alcanzadas en las licencias de rehabilitación que alcanzan su máximo histórico.*

El volumen de licencias emitidas en 2019 supone un descenso del 0,8% con respecto a 2018, sin embargo, se mantiene la recuperación observada desde 2013, período en el que se pasa de un total de 2.145 licencias concedidas en 2013 a 3.304 del año 2019. No obstante, el volumen de licencias de 2019 todavía queda lejos de las cifras alcanzadas en los años del 2004 a 2006.

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 2019 muestra un nivel de concesión inferior en 402 licencias. En términos relativos, la disminución de la actividad entre 2005 y 2019 en las cifras anuales de concesión de licencias sigue siendo llamativa (-10,8%).

**Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2019**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

C.A. Euskadi	Total		Nueva planta		Rehabilitación		Demolición	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	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
2018	3.329	7,8	475	3,5	2.778	8,4	76	16,9
<b>2019</b>	<b>3.304</b>	<b>-0,8</b>	<b>436</b>	<b>-8,2</b>	<b>2.800</b>	<b>0,8</b>	<b>68</b>	<b>-10,5</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 1999-2019</b>	<b>-57</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1.362</b>	<b>-75,8</b>	<b>1.301</b>	<b>86,8</b>	<b>4</b>	<b>6,3</b>
<b>Diferencia 2005-2019</b>	<b>-402</b>	<b>-10,8</b>	<b>-1.134</b>	<b>-72,2</b>	<b>775</b>	<b>38,3</b>	<b>-43</b>	<b>-38,7</b>
<b>Diferencia 2006-2019</b>	<b>-314</b>	<b>-8,7</b>	<b>-1.218</b>	<b>-73,6</b>	<b>938</b>	<b>50,4</b>	<b>-34</b>	<b>-33,3</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2019



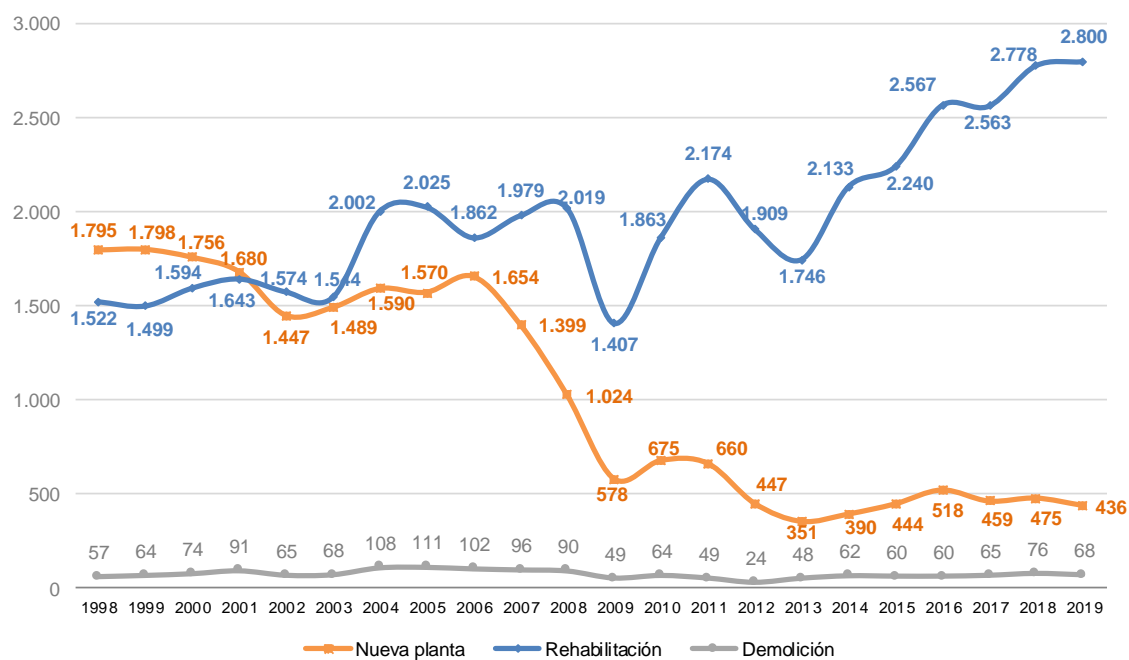
El impacto de la crisis inmobiliaria perjudica decisivamente a la nueva edificación mientras que es provechoso para las licencias de rehabilitación. En 2019 la concesión de licencias de nueva planta descende un 8,2% con respecto a 2018. Esta cifra (436 licencias) está muy lejos de las más de 1.500 licencias de nueva planta que se concedieron durante el periodo 1998-2006.

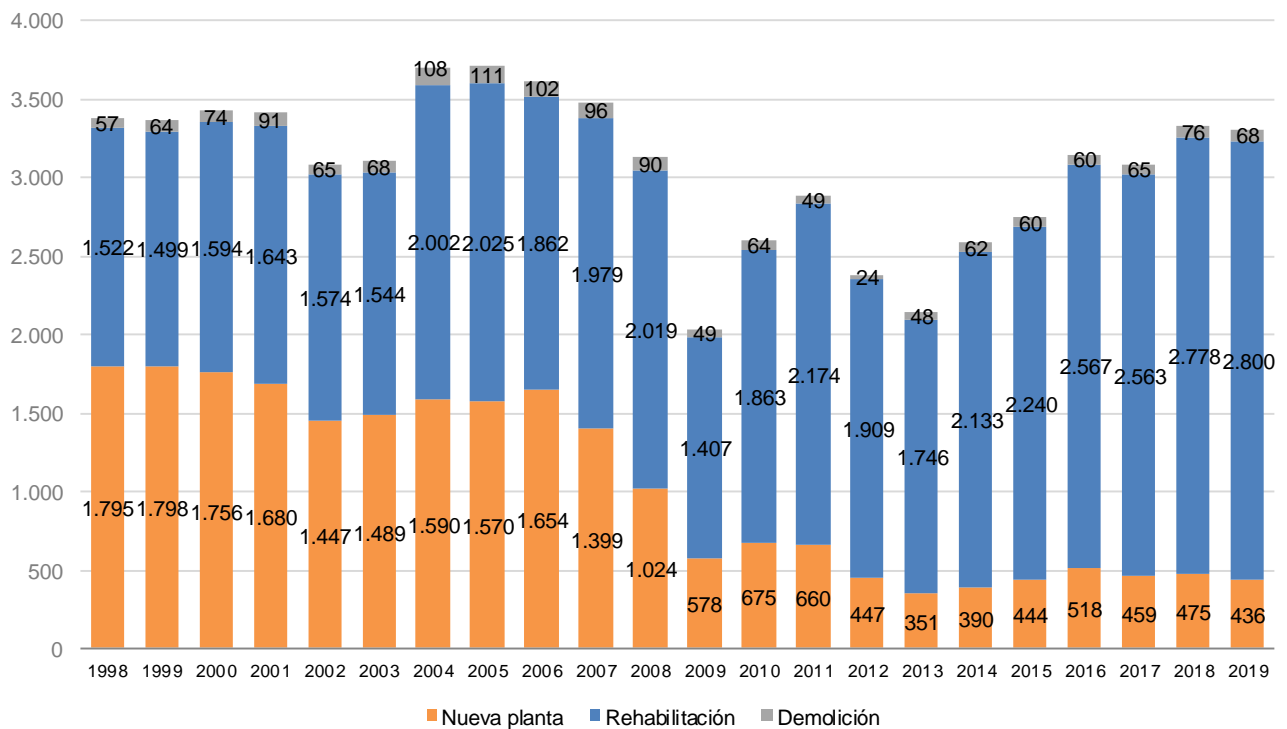
Si se analiza el inicio de la caída de licencias de nueva planta, que se produce en este caso entre 2006 y 2007, se pasa de las 1.654 licencias en 2006 a las 436 en 2019, lo que supone una reducción de un 73,6% correspondiente a 1.218 licencias concedidas menos que en 2006.

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.

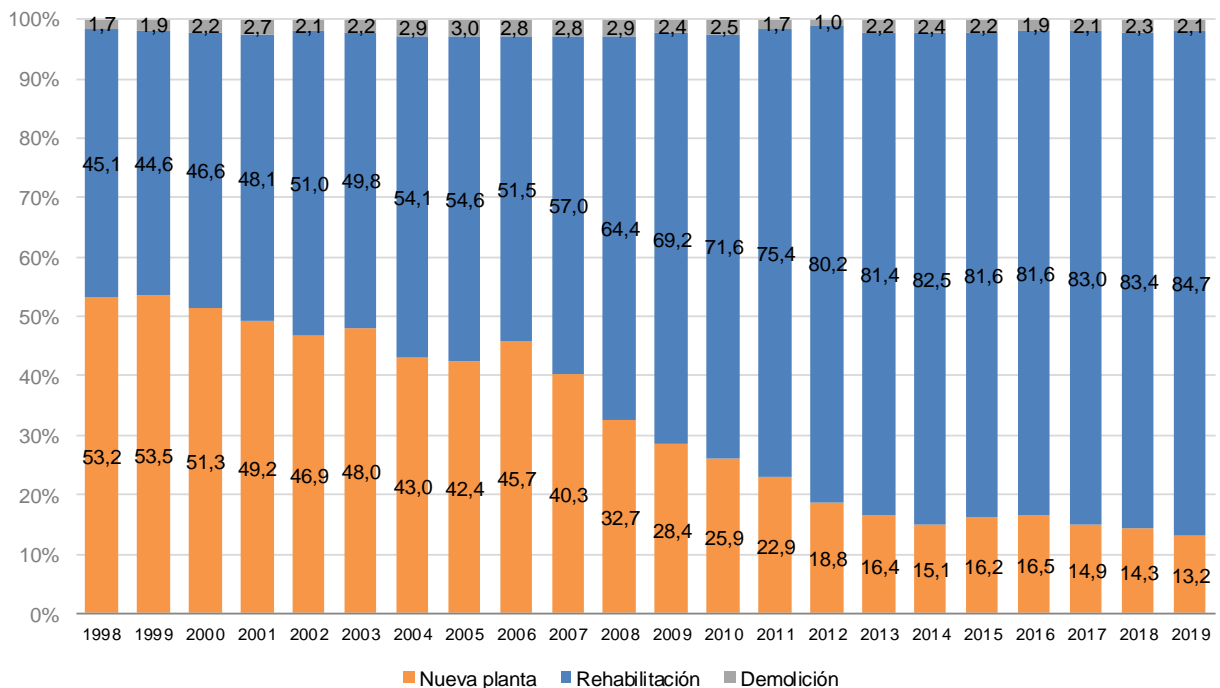
**Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2019**

### Cifras absolutas





**Distribución porcentual**



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2019

Con apenas la excepción de 2009, con 1.407 licencias de rehabilitación, entre 2004 y 2013 se mantiene el volumen de licencias en el umbral 1.800-2.000 licencias de este tipo registradas. A partir de 2013 se retoma una línea de repunte de la actividad hasta 2019, año en el que se obtiene el valor máximo desde 1998 (2.800 licencias). El incremento en este último año con respecto a 2018 ha sido del 0,8%.



Con respecto a las demoliciones, con un peso claramente residual en la emisión de licencias, se constata una reducción del -38,7% entre los años 2005 y 2019. Este último año se concedieron 68 licencias de esta tipología en total, una cifra ligeramente inferior a las 76 concedidas en 2018.

**Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2019**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	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
2018	136	6,3	664	3,1	216	6,9	1.530	4,7	123	-4,7	584	27,8
<b>2019</b>	<b>133</b>	<b>-2,2</b>	<b>673</b>	<b>1,4</b>	<b>178</b>	<b>-17,6</b>	<b>1.541</b>	<b>0,7</b>	<b>125</b>	<b>1,6</b>	<b>586</b>	<b>0,3</b>
<b>Diferencia 2005-2019</b>	<b>-392</b>	<b>-74,7</b>	<b>180</b>	<b>36,5</b>	<b>-466</b>	<b>-72,4</b>	<b>386</b>	<b>33,4</b>	<b>-276</b>	<b>-68,8</b>	<b>209</b>	<b>55,4</b>
<b>Diferencia 2006-2019</b>	<b>-471</b>	<b>-78,0</b>	<b>123</b>	<b>22,4</b>	<b>-464</b>	<b>-72,3</b>	<b>618</b>	<b>67,0</b>	<b>-283</b>	<b>-69,4</b>	<b>197</b>	<b>50,6</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 - 2019

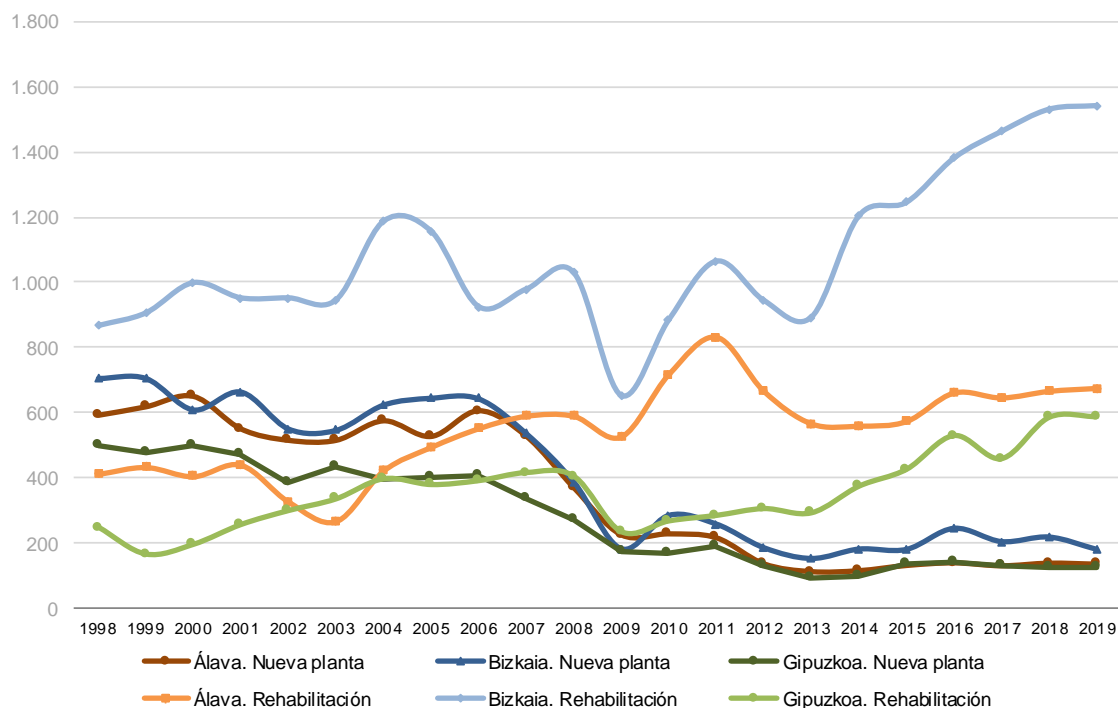
La crisis del sector de la construcción se traduce, en cualquier caso, en un cambio radical en la tipología de las licencias de obra mayor concedidas: se reducen las licencias concedidas de nueva planta a favor de una participación creciente de las obras de rehabilitación. En 2019, estas últimas representan el 84,7% del total, un porcentaje 1,3 puntos superior al de 2018 (83,4%). De hecho, en 2019 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 2019 (13,2%), levemente inferior al 14,3% registrado en 2018. 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 un leve incremento del 1,6%, mientras que en Bizkaia y Álava desciende un 17,6% y 2,2% respectivamente. En el caso de la rehabilitación, en todos los territorios se registra una leve tendencia ascendente que oscila entre el 0,3% de Gipuzkoa, el 0,7% de Bizkaia y el 1,4% de Álava.

**Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2019**



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 -2019



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

*En 2019, hay un leve incremento de la concesión de licencias de obra mayor para fines residenciales (+1,6%) y disminuye el porcentaje destinado a obras no residenciales (-7,5%) afectando negativamente a las acciones vinculadas a todos los sectores de actividad. En cualquier caso, los datos siguen siendo significativamente inferiores a los registrados en 2005.*

A pesar de la mejora observada entre 2018 y 2019 con respecto a las licencias de obra con fines residenciales (+1,6%), 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 (\*) 1998-2019**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Residencial		No residencial							
			No residencial. Total		Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		Industria y energía		Servicios	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	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
<b>2019</b>	<b>2.531</b>	<b>1,6</b>	<b>705</b>	<b>-7,5</b>	<b>73</b>	<b>-15,1</b>	<b>200</b>	<b>-4,8</b>	<b>432</b>	<b>-7,3</b>
<b>Diferencia 2005-2019</b>	<b>-242</b>	<b>-8,7</b>	<b>-117</b>	<b>-14,2</b>	<b>-32</b>	<b>-30,5</b>	<b>-44</b>	<b>-18,0</b>	<b>-41</b>	<b>-8,7</b>
<b>Diferencia 2007-2019</b>	<b>-61</b>	<b>-2,4</b>	<b>-81</b>	<b>-10,3</b>	<b>-45</b>	<b>-38,1</b>	<b>-8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-28</b>	<b>-6,1</b>

Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 -2019

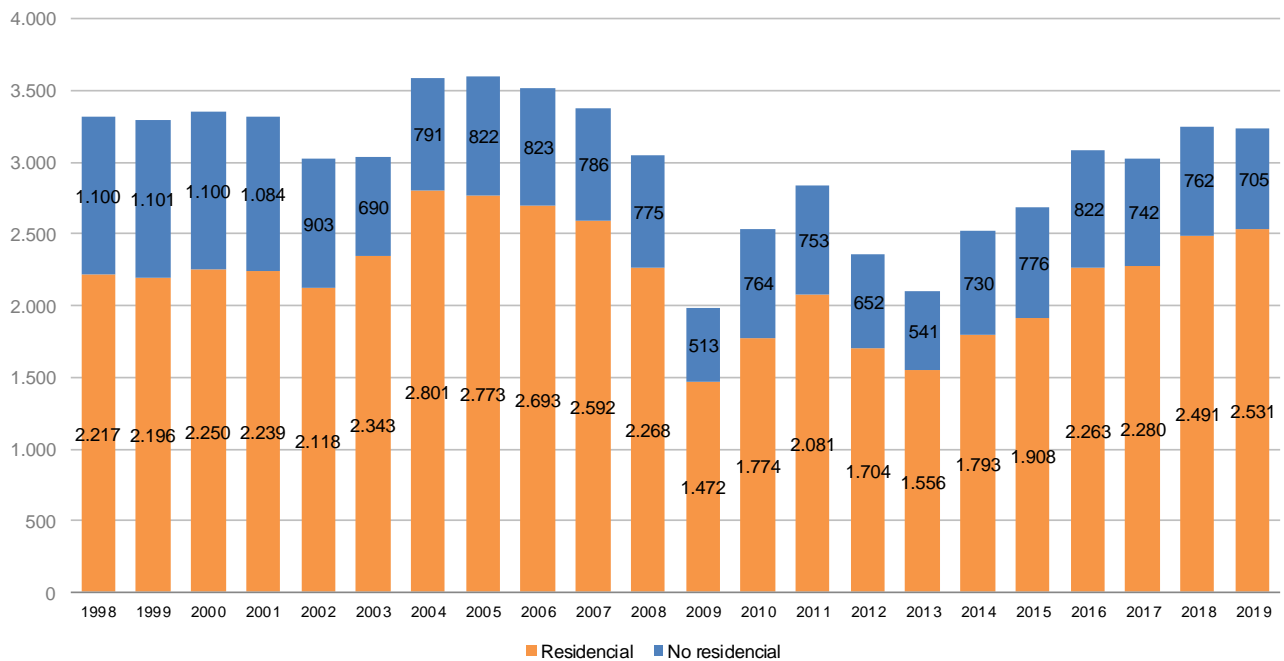
(\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones



De esta forma, en 2019 el número de licencias concedidas con fines residenciales resulta todavía inferior en un 8,7% respecto al registrado en 2005. Mientras que en la actividad relativa a proyectos no residenciales se detecta un mayor retroceso en ese periodo (-14,2%), con significativas caídas en las licencias destinadas a la al sector primario y la industria y la energía. En 2019, las licencias concedidas para el sector primario son un 30,5% inferiores respecto a las concedidas en 2005, reducción que es del 18% en la industria y la energía y del 8,7% en el sector servicios.

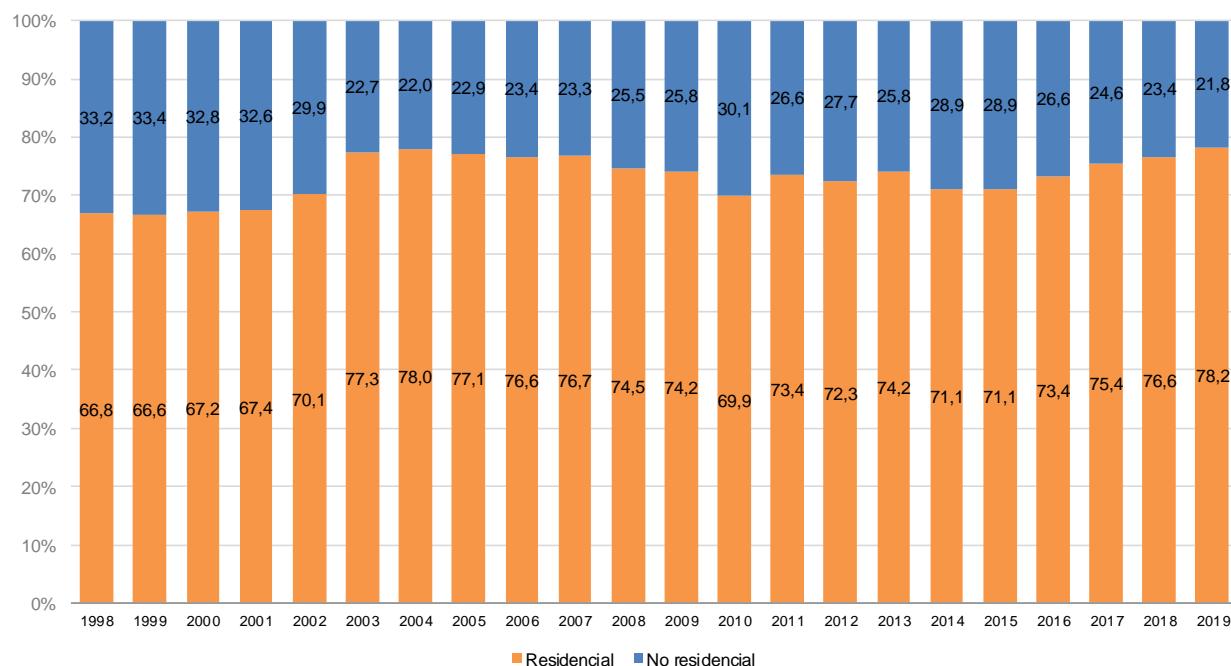
Los datos históricos muestran, por otra parte, que los periodos caracterizados por cifras elevadas de licencias, o por una recuperación de estas, tienden a asociarse a los porcentajes más elevados de licencias destinadas a uso residencial. De esta forma, el peso del uso residencial resulta superior al 76% en el periodo de máxima concesión de licencias de 2003 a 2007 y alcanza el 78% en el fuerte repunte de 2004. En 2019 la proporción de este tipo de licencias en relación con el total de concesiones alcanza el máximo de la serie desde 1998, el 78,2%.

**Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2019**  
Cifras absolutas





### Distribución porcentual



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 -2019  
 (\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

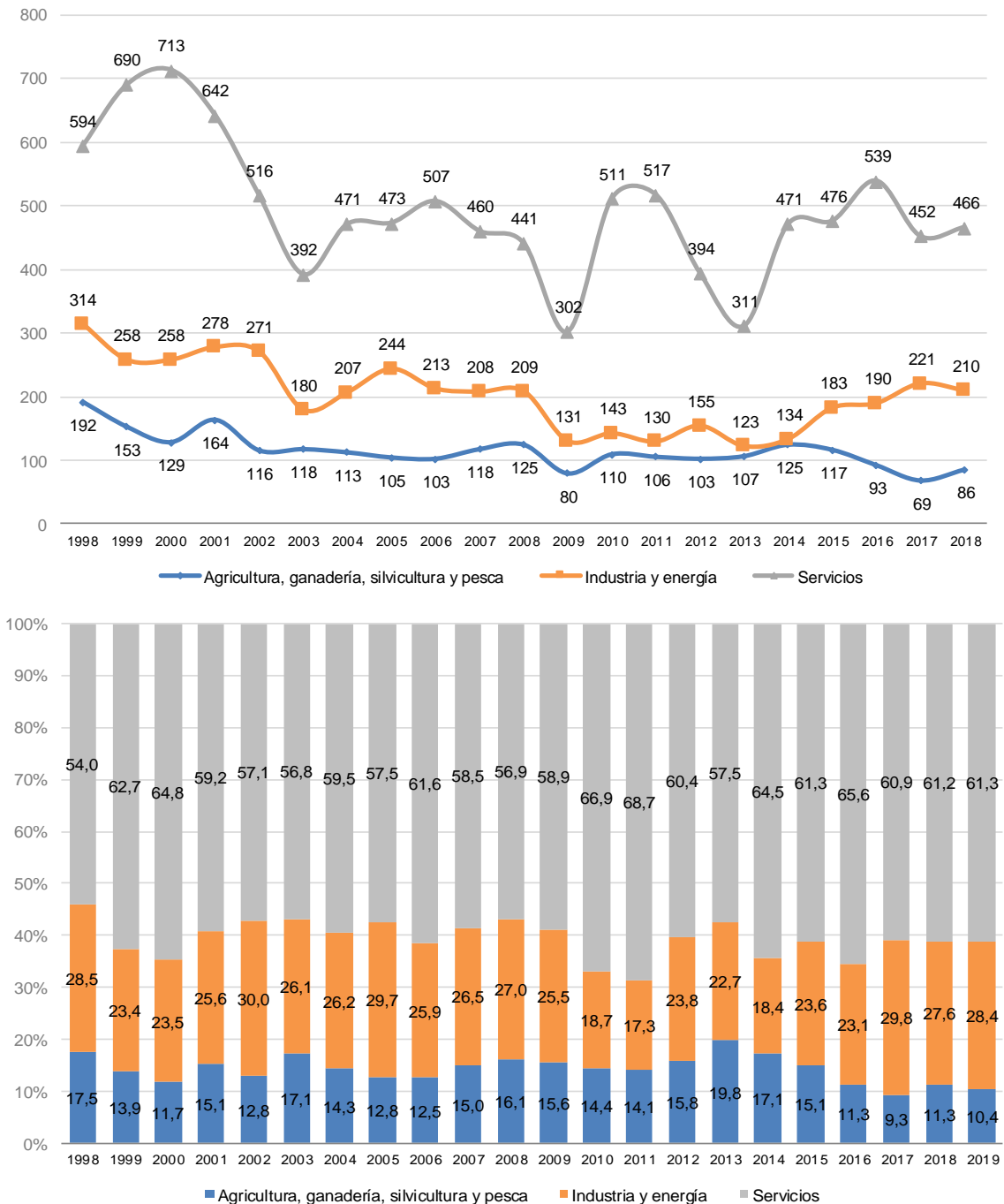
Dentro de las licencias de obra destinadas a uso no residencial, se constata que a largo plazo la mayor parte de las licencias concedidas se destina a actividades relativas al sector servicios, y se supera en todas las ediciones el 54% observado en 1998. El máximo alcanzado corresponde a 2011, año en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

Si se compara con los datos registrados en 2018, no existen variaciones significativas en la concesión de licencias no residenciales según el destino de la obra. Únicamente cabe destacar, un ligero incremento de licencias vinculadas al sector de industria y energía, que pasa de representar el 27,6% de las no residenciales en 2018 al 28,4% de 2019 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 2019 se reduce su participación en más de 9 puntos porcentuales al pasar del 19,8% de 2013 a 10,4% en 2019.



Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (\*). 1998-2019



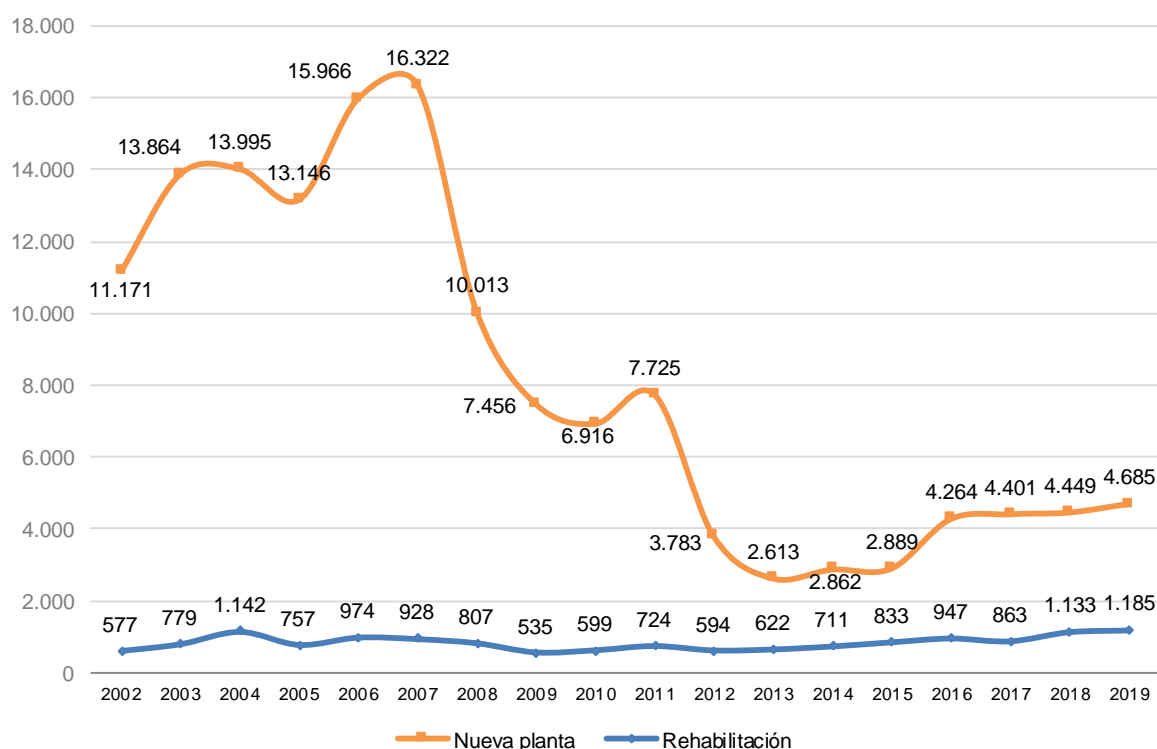
Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 1998 -2019  
 (\*) No se incluyen las licencias exclusivas para demoliciones

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

*En 2019 siguen mejorando las cifras en cuanto al número de viviendas previstas respecto a lo observado en 2013, pero todavía se encuentran muy lejos de las cantidades de vivienda previstas del periodo 2002-2011.*

En una perspectiva de análisis a largo plazo, las 5.870 viviendas previstas a finales de 2019, con un incremento del 5,2% respecto a 2018, suponen una confirmación de la recuperación de la actividad registrada entre 2014 y 2018. Sin embargo, la intensidad de las caídas registradas entre 2007 y 2013, explica que en 2019 el número de viviendas implicadas en la actividad constructora ligada a la concesión de licencias para fines residenciales siga siendo un 66% inferior a la de 2007 (5.870 viviendas implicadas en 2019 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 2002-2019**



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2019

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, +1,1% entre 2017 y 2018 y +5,3% entre 2018 y 2019), la cifra se sitúa muy lejos de las 16.322 registradas en 2007. El volumen de viviendas de nueva planta con actuaciones previstas en 2019 con respecto a 2007 supone un 71,3% de caída.



**Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2019**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Total		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	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
2017	5.264	1,0	4.401	3,2	863	-8,9
2018	5.582	6,0	4.449	1,1	1.133	31,3
<b>2019</b>	<b>5.870</b>	<b>5,2</b>	<b>4.685</b>	<b>5,3</b>	<b>1.185</b>	<b>4,6</b>
<b>Diferencia 2007-2019</b>	<b>-11.380</b>	<b>-66,0</b>	<b>-11.637</b>	<b>-71,3</b>	<b>257</b>	<b>27,7</b>

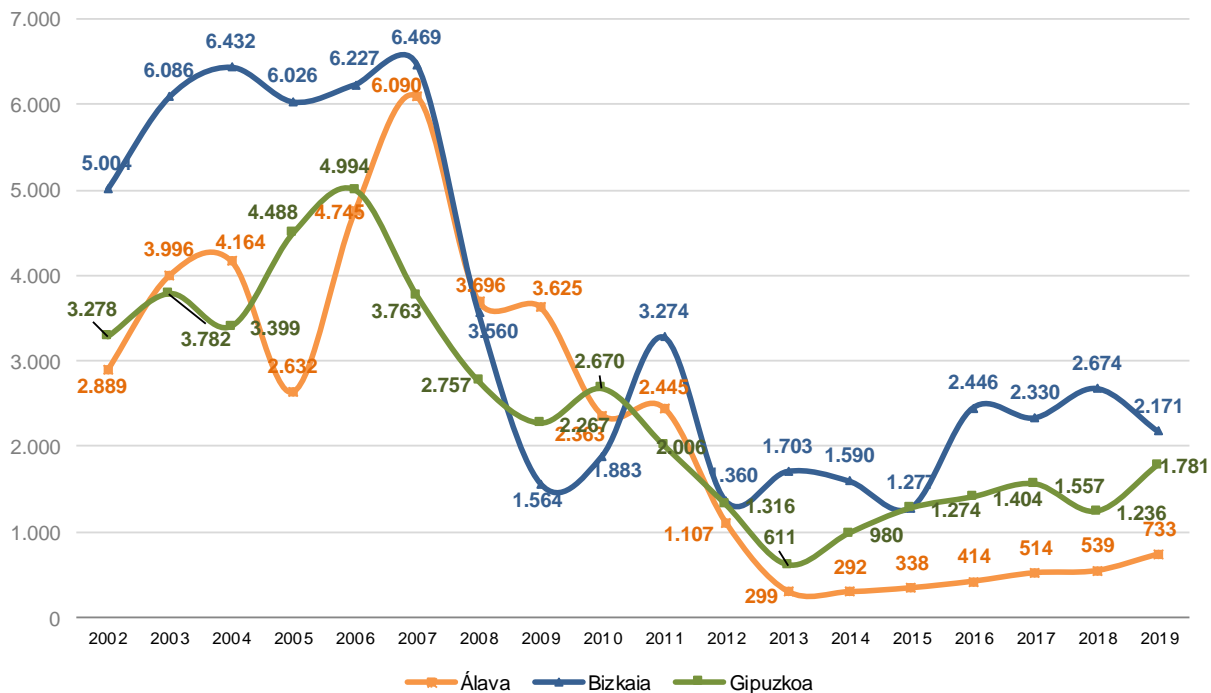
Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 -2019

La evolución positiva de las viviendas asociadas a licencias de obra mayor de rehabilitación, a excepción de 2017, continua en 2019, con un incremento del 27,7% con respecto a 2007. De hecho, en 2019 (1.185 viviendas) se alcanza el máximo registrado superando el registro de 2004 en 43 viviendas.

### **En 2019 Gipuzkoa y Álava recuperan la previsión de viviendas vinculadas a licencias de nueva planta y rehabilitación.**

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 pierde la actividad recuperada en 2018 asociada tanto a la nueva planta como a la rehabilitación (-18,8% y -3,2% respectivamente entre 2018 y 2019) y acumula una caída sustancial en el volumen de viviendas previstas de nueva planta entre 2007 y 2019. De esta forma, las 2.171 viviendas previstas de 2019 suponen todavía un descenso del 66,4% respecto a las 6.469 de 2007.

Gráfico 6 Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2019



Fuente: Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2019

Álava, se recupera notablemente en el último año (+36%) en cuanto a las viviendas previstas en nuevas edificaciones y en actuaciones vinculadas a la rehabilitación (+19,3%), pero sigue ofreciendo la caída más intensa de los tres territorios en las actuaciones de vivienda de nueva planta con respecto a 2007 con un descenso del 88% (de 6.090 viviendas previstas en 2007 a apenas 733 en 2019).

Gipuzkoa, del mismo modo, presenta un notable incremento en el último año con respecto a las viviendas de nueva planta (+44,1%) y las de rehabilitación (+7,5%). Si se realiza una evolución a más largo plazo, Gipuzkoa acumula la menor caída en las actuaciones de nueva planta previstas desde 2007 (- 52,7%).



**Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2019**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Año	Araba/Álava				Bizkaia				Gipuzkoa			
	Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación		Nueva planta		Rehabilitación	
	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	Variación interanual	N.º	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
2018	539	4,9	228	14,6	2.674	14,8	560	31,1	1.236	-20,6	345	45,6
<b>2019</b>	<b>733</b>	<b>36</b>	<b>272</b>	<b>19,3</b>	<b>2.171</b>	<b>-18,8</b>	<b>542</b>	<b>-3,2</b>	<b>1.781</b>	<b>44,1</b>	<b>371</b>	<b>7,5</b>
<b>Diferencia 2006-2019</b>	<b>-4.012</b>	<b>-84,6</b>	<b>4</b>	<b>1,5</b>	<b>-4.056</b>	<b>-65,1</b>	<b>228</b>	<b>72,6</b>	<b>-3.213</b>	<b>-64,3</b>	<b>-21</b>	<b>-5,4</b>
<b>Diferencia 2007-2019</b>	<b>-5.357</b>	<b>-88,0</b>	<b>-5</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4.298</b>	<b>-66,4</b>	<b>358</b>	<b>194,6</b>	<b>-1.982</b>	<b>-52,7</b>	<b>-96</b>	<b>-20,6</b>

Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda. 2002 - 2019



## 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, 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 2019

### 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
4. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	15
INDICE DE TABLAS.....	17
INDICE DE GRÁFICOS .....	17

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Licencias de obra mayor por año según tipo de obra. 1998-2019.....	2
Tabla 2. Licencias de obra mayor de nueva planta y rehabilitación por año y territorio histórico según tipo de obra.1998-2019 .....	5
Tabla 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra (*) 1998-2019 .....	7
Tabla 4. Viviendas previstas según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2019 .....	12
Tabla 5. Viviendas previstas por territorio histórico según tipo de licencia de obra mayor por año. 2002-2019.....	14

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Licencias de obra mayor por año y tipo de obra. 1998-2019 .....	3
Gráfico 2. Licencias de obra mayor por tipo y territorio histórico. 1998-2019 .....	6
Gráfico 3. Licencias de Obra Mayor por año y trimestre según destino de la obra. 1998-2019 .....	8
Gráfico 4. Licencias de obra mayor no residenciales según destino de la obra (*). 1998-2019 .....	10
Gráfico 5. Evolución del número viviendas nuevas y rehabilitadas previstas según Licencias de Obra Mayor en la CAE por año. CAE 2002-2019 .....	11
Gráfico 6. Evolución del número viviendas nuevas previstas según Licencias de Obra Mayor por territorio histórico y año. CAE 2002-2019 .....	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

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)