

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Principales resultados

4º trimestre de 2025

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



ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI) 4º trimestre de 2025

Principales resultados

ÍNDICE

1.	LICENCIAS DE OBRA MAYOR	3
2.	DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS	9
3.	VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS	13
4.	ASPECTOS METODOLÓGICOS	17

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025	3
Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	6
Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2025	9
Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	11
Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025	13
Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	15

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025	4
Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	7
Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2025	7
Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2025	10
Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	12
Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025	14
Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025	16

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61

WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](https://estadisticas-de-vivienda-del-departamento-de-vivienda-y-agenda-urbana.euskadi.eus)

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus

1. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Las licencias de obra mayor en la CAE crecen un 14% en el último trimestre de 2025. Destacan los incrementos registrados en Gipuzkoa, tanto trimestral como interanualmente (25%).

Según los datos de la *Estadística sobre Edificación y Vivienda (EDYVI)*, los ayuntamientos de la **Comunidad Autónoma de Euskadi** (CAE) otorgaron 1.000 licencias de obra mayor durante el cuarto trimestre de 2025. Este volumen representa un crecimiento trimestral del 14,0% (123 licencias más), mientras que el avance interanual ha sido más moderado, situándose en un 4,5% (43 licencias más).

Por territorios, **Bizkaia** concentró más de la mitad de la actividad con 522 licencias (52,2% del total), seguida de **Gipuzkoa** con 297 licencias (29,7%) y **Araba/Álava** con 181 licencias (18,1%).

Tabla 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		4º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.000	100%	123	14,0%	43	4,5%
	Nueva planta	80	8,0%	13	19,4%	-6	-7,0%
	Rehabilitación	905	90,5%	117	14,8%	55	6,5%
	Demolición	15	1,5%	-7	-31,8%	-6	-28,6%
Araba/Álava	Total	181	100%	27	17,5%	-8	-4,2%
	Nueva planta	33	18,2%	8	32,0%	8	32,0%
	Rehabilitación	147	81,2%	22	17,6%	-10	-6,4%
	Demolición	1	0,6%	-3	-75,0%	-6	-85,7%
Bizkaia	Total	522	100%	37	7,6%	-9	-1,7%
	Nueva planta	31	5,9%	5	19,2%	-14	-31,1%
	Rehabilitación	483	92,5%	31	6,9%	4	0,8%
	Demolición	8	1,5%	1	14,3%	1	14,3%
Gipuzkoa	Total	297	100%	59	24,8%	60	25,3%
	Nueva planta	16	5,4%	0	0,0%	0	0,0%
	Rehabilitación	275	92,6%	64	30,3%	61	28,5%
	Demolición	6	2,0%	-5	-45,5%	-1	-14,3%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025



En la comparativa respecto al tercer trimestre de 2025, los tres territorios históricos presentan una evolución positiva. El mayor repunte se registró en **Gipuzkoa** con un aumento del 24,8% (59 licencias más), seguida de **Araba/Álava** con un 17,5% (27 licencias más) y **Bizkaia** con un 7,6% (37 licencias más).

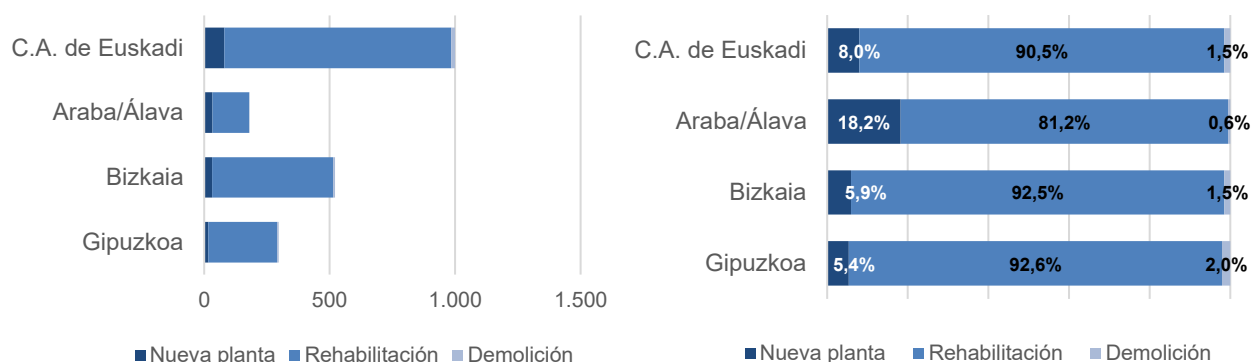
No obstante, el análisis interanual muestra un comportamiento dispar: mientras que **Gipuzkoa** mantuvo una tendencia de crecimiento significativa del 25,3% (60 licencias más), tanto **Araba/Álava** como **Bizkaia** experimentaron ligeros retrocesos, con caídas del 4,2% y 1,7% respectivamente.

La rehabilitación se consolida como objeto principal de las licencias (90,5%) ante el repunte trimestral de la obra nueva.

El análisis por tipo de obra confirma la hegemonía de las actuaciones de **rehabilitación**, que representan el 90,5% del total de licencias (905 unidades). La **obra nueva**, por su parte, supone el 8,0% (80 licencias), mientras que las **demoliciones** alcanzan el 1,5% restante (15 licencias).

Gráfico 1. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

En términos evolutivos, la **rehabilitación** muestra un dinamismo positivo con un incremento trimestral del 14,8% (117 licencias más) e interanual del 6,5% (55 licencias más). En contraste, la **obra nueva** presenta una tendencia mixta: aunque repunta un 19,4% respecto al trimestre anterior, sufre un retroceso interanual del 7,0%. Las licencias de **demolición** experimentan caídas significativas en ambos periodos, con descensos cercanos al 30%.

El comportamiento por territorios revela matices significativos.

Respecto a las licencias de obra destinadas a la **rehabilitación**, Gipuzkoa (92,6%) y Bizkaia (92,5%) lideran esta categoría, superando la media autonómica (90,5%). No obstante, destaca el fuerte impulso en Gipuzkoa, donde estas licencias crecieron un 30,3% trimestral y un 28,5% interanual. Por el contrario, Araba/Álava registra una caída interanual del 6,4% en este segmento pese a crecer un 17,6% en el trimestre.

En las licencias de **nueva planta** Araba/Álava muestra una especialización notable: estas licencias representan el 18,2% de su total (más del doble que el promedio de la CAE). Además, este territorio mantiene una tendencia alcista (32,0% trimestral e interanual) que contrasta con la caída interanual de Bizkaia (-31,1%) y la estabilización de Gipuzkoa.

En las licencias de **demolición**, dada su baja representatividad, las variaciones porcentuales son acusadas pese a los escasos movimientos en cifras absolutas. En este trimestre, solo Bizkaia muestra un ligero incremento interanual y trimestral (1 licencia más), mientras que Araba/Álava y Gipuzkoa registran descensos.

Desde una nueva perspectiva, se puede realizar un análisis similar a partir de los **datos acumulados anuales**. Estos datos contabilizan el total de licencias concedidas en los cuatro últimos trimestres (incluido el de referencia), comparándolas con el acumulado anual de los mismos trimestres del año precedente. Por tanto, en este trimestre se calcula el acumulado desde el primer trimestre hasta el cuarto de 2025 y se compara con el acumulado de los cuatro trimestres anteriores.

El sector de la edificación en la CAE cierra 2025 marcado por la estabilidad al constatar un exiguo avance anual del 0,3%.

El análisis de los datos acumulados a cierre del cuarto trimestre de 2025 confirma una etapa de estabilización donde el número de licencias de obra mayor concedidas (3.877 licencias) se mantuvo prácticamente igual, con un ligerísimo incremento del 0,3% (11 licencias más que el año anterior).

Este comportamiento no se reproduce en los tres territorios históricos. **Bizkaia** y **Gipuzkoa** crecieron moderadamente (1,6% y 1,7% respectivamente); mientras que en **Araba/Álava** cambia la tendencia con una caída del 5% en el total de licencias.



Tabla 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR		Acumulado del 1º trimestre de 2025 al 4º trimestre de 2025		Acumulado del 1º trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	3.877	100%	3.866	100%	11	0,3%
	Nueva planta	335	8,6%	346	8,9%	-11	-3,2%
	Rehabilitación	3.474	89,6%	3.456	89,4%	18	0,5%
	Demolición	68	1,8%	64	1,7%	4	6,3%
Araba/Álava	Total	741	100%	780	100%	-39	-5,0%
	Nueva planta	121	16,3%	120	15,4%	1	0,8%
	Rehabilitación	607	81,9%	640	82,1%	-33	-5,2%
	Demolición	13	1,8%	20	2,6%	-7	-35,0%
Bizkaia	Total	2.091	100%	2.058	100%	33	1,6%
	Nueva planta	143	6,8%	139	6,8%	4	2,9%
	Rehabilitación	1.923	92,0%	1.903	92,5%	20	1,1%
	Demolición	25	1,2%	16	0,8%	9	56,3%
Gipuzkoa	Total	1.045	100%	1.028	100%	17	1,7%
	Nueva planta	71	6,8%	87	8,5%	-16	-18,4%
	Rehabilitación	944	90,3%	913	88,8%	31	3,4%
	Demolición	30	2,9%	28	2,7%	2	7,1%

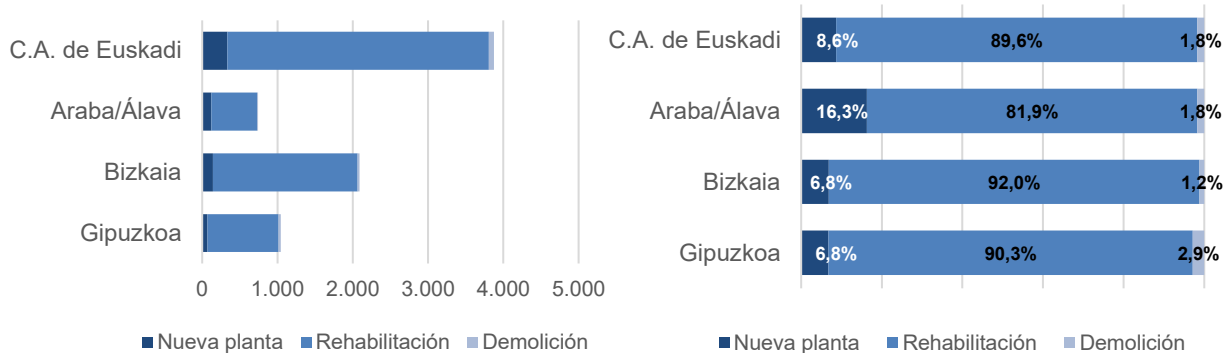
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

Desde una perspectiva estructural, la **rehabilitación** continúa siendo el motor del sector en el conjunto de la CAE, con lo que el mercado no vive de construir edificios nuevos, sino de arreglar los existentes: casi 9 de cada 10 licencias (89,6%) son para **rehabilitación**; mientras que las licencias de nueva planta solo representan el 8,6% del total y, de hecho, caen un 3,2% respecto al año anterior (11 licencias menos). Las licencias para **demolición**, que son pocas en número (68 licencias en toda la comunidad), crecen un 6,3% en el último año (4 licencias más).

A nivel territorial, destaca el fuerte aumento en **Bizkaia** de las licencias de demolición (un 56,3% más) y la bajada del total de licencias en **Araba/Álava** se debe principalmente al sector de rehabilitación, que cae un 5,2%. **Gipuzkoa** cierra el ejercicio 2025 con crecimiento en las licencias de rehabilitación (3,4%) y demolición (7,1%) y caída en las de nueva planta (-18,4%).

Gráfico 2. Número de licencias de obra mayor según tipo de obra y Territorio Histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)

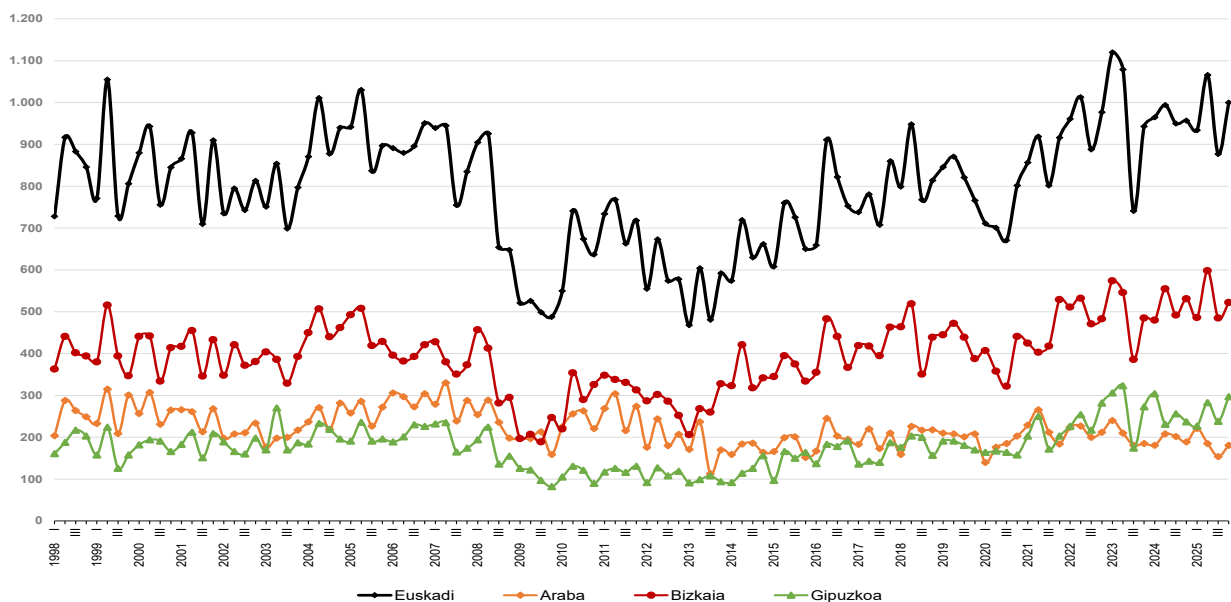


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

El sector retoma la senda alcista en el cierre de 2025 tras las bajadas del tercer trimestre.

Tras la contracción registrada en el periodo anterior, el cuarto trimestre de 2025 marca el retorno a una tendencia positiva en la concesión de licencias de obra mayor, una recuperación que se extiende de forma unánime a la CAE y sus tres territorios históricos.

Gráfico 3. Evolución del número de licencias de obra mayor por territorio histórico y trimestre. C.A. de Euskadi. 1998-2025



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025



El análisis de la serie histórica reciente revela un comportamiento cíclico con sucesivas alternancias de tendencia. Tras alcanzar un máximo de 1.120 licencias a principios de 2023, el sector experimentó un ajuste que tocó suelo en el tercer trimestre de aquel mismo año (741 licencias). Desde entonces, se ha observado una recuperación sostenida con ligeras oscilaciones.

En 2024 el volumen de licencias se estabilizó cerca de la cota de las 1.000 unidades durante la primera mitad del año, cerrando el ejercicio con 957 concesiones.

En 2025 se percibe una cierta volatilidad. Tras un inicio de año con 934 licencias, el segundo trimestre registró el mejor dato de los últimos dos años (1.066 licencias). Pese al descenso puntual del tercer trimestre (877 licencias), el año finaliza retomando la senda alcista con 1.000 licencias concedidas.

Este repunte del último trimestre del año (14,0%) ha tenido un impacto desigual por territorios. Gipuzkoa lidera el crecimiento con un notable avance del 24,8%, seguida por Araba/Álava con un 17,5% (el dato más cercano a la media autonómica) y Bizkaia, que presenta un incremento más moderado del 7,6%.



2. DESTINO DE USO DE LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS¹

Crecen las licencias de obra mayor destinadas a ambos usos (residencial y no residencial) y en ambas comparaciones (trimestral y anual).

Como se ha reflejado en el anterior capítulo, en el cuarto trimestre de 2025 se han concedido 985 licencias de obra mayor cuya finalidad es la construcción de edificios de nueva planta (80 licencias) o la rehabilitación en edificios ya existentes (905 licencias). De ellas, 697 licencias (70,8%) se vinculan a proyectos de **uso residencial** y 288 licencias (29,2%) están asociadas a proyectos de uso **no residencial**².

Tabla 3. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2025

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

LICENCIAS DE OBRA MAYOR	4º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	Número	%	Número	Var %	Número	Var %
Total	985	100%	130	15,2%	49	5,2%
Residencial	697	70,8%	109	18,5%	71	11,3%
No residencial	288	29,2%	21	7,9%	-22	-7,1%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	12	4,2%	-7	-36,8%	-19	-61,3%
• Industria y energía	59	20,5%	18	43,9%	-8	-11,9%
• Servicios	217	75,3%	10	4,8%	5	2,4%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

Con respecto al destino sectorial de las licencias de obra para **uso no residencial** que se han concedido a lo largo de este cuarto trimestre de 2025, como viene siendo habitual, predominan las destinadas para el **sector servicios**: 217 licencias que suponen el 75,3% del total de licencias de uso no residencial.

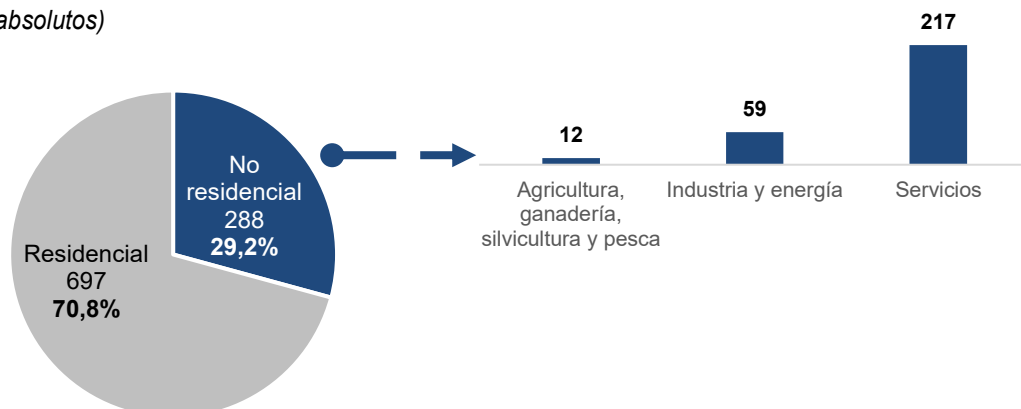
Las 59 licencias orientadas al **sector de la industria y energía** significan el 20,5% del total; mientras que el 4,2% restante (12 licencias) son las que afectan al uso del **sector primario**.

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

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

Gráfico 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

Estas 985 licencias de obra mayor que surge de considerar conjuntamente las destinadas a nueva planta y las de rehabilitación, muestran un dinamismo positivo ya que suponen un crecimiento del 15,2% respecto al trimestre anterior (130 licencias adicionales) y consolida la tendencia al alza en términos interanuales, con un incremento del 5,2% (42 licencias más) frente al mismo periodo del año pasado.

Este crecimiento se apoya, fundamentalmente, en el buen comportamiento de los dos usos a las que están destinadas, aunque con intensidades distintas. El **uso residencial** lidera el incremento con un aumento trimestral del 18,5% (109 licencias más). Esta fortaleza se confirma también al observar el dato interanual, donde crece un 11,3%, recibiendo 71 licencias más que hace doce meses.

Por su parte, las licencias destinadas a **usos no residenciales** presentan una evolución más compleja. Si bien crecen un 7,9% respecto a trimestre anterior (21 licencias más), en la comparativa interanual sufren un retroceso del 7,1% (22 licencias menos). Dentro de este bloque, destaca el comportamiento dispar de sus sectores:

- **Industria y Energía** es el sector con mayor empuje trimestral, incrementándose un 43,9% (18 licencias más), aunque todavía se sitúa por debajo de sus niveles de hace doce meses (-11,9%: 8 licencias menos).
- El **Sector Servicios** mantiene una línea de estabilidad y crecimiento moderado, con un aumento del 4,8% trimestral y del 2,4% interanual (10 y 5 licencias más respectivamente).
- El **Sector Primario** refleja una acusada caída del 36,8% en la comparativa trimestral (7 licencias menos) que se agrava en la comparativa interanual donde pierde un 61,3% de las licencias (19 licencias).

En términos del acumulado interanual, el impulso del sector residencial consigue absorber la caída de las de uso no residencial, permitiendo una mínima evolución positiva en la concesión de licencias.

Al cierre del ejercicio 2025, el balance comparativo respecto al año anterior al comparar las **cifras interanuales acumuladas** arroja un saldo mínimamente positivo, aunque moderado. Mientras que el total de licencias apenas subió un 0,2% (solo 7 licencias más), el comportamiento interno es muy distinto.

Las licencias para uso residencial crecieron un 5,7%, pasando de 2.557 a 2.703 licencias. La parte negativa se da entre las licencias para actuar en edificios que no son viviendas: las licencias de obra para uso no residencial han caído un 11,2% en el último año. Esto indica que el interés por construir o rehabilitar casas sigue fuerte y es lo que mantiene a flote el sector.

La caída de licencias para uso no residencial se reproduce en todos los sectores de actividad: el sector primario (*Agricultura y Pesca*) es el que más fuerza pierde proporcionalmente, con una caída del 33,3%; el sector de la *Industria y Energía* sufre un parón en la inversión de un 17,9% y el sector *Servicios* cae un 6,9%.

Un último dato resaltable se refiere al incremento del empuje del uso residencial (casi cuatro puntos porcentuales) al comparar los pesos relativos de las licencias para este uso, entre 2024 (67,3%) y 2025 (71,0%).

Tabla 4. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

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

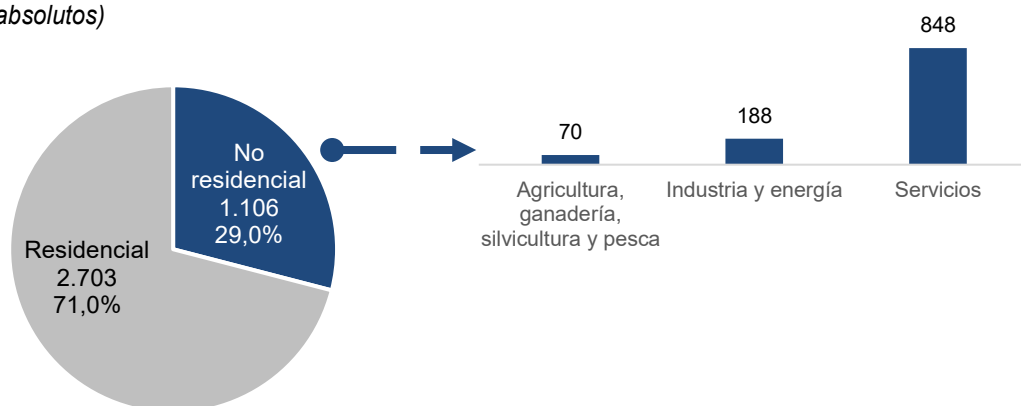
LICENCIAS DE OBRA MAYOR	Acumulado del 1º trimestre de 2025 al 4º trimestre de 2025		Acumulado del 1º trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
	Número	%	Número	%	Número	Var %
Total	3.809	100%	3.802	100%	7	0,2%
Residencial	2.703	71,0%	2.557	67,3%	146	5,7%
No residencial	1.106	29,0%	1.245	32,7%	-139	-11,2%
• Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	70	6,3%	105	8,4%	-35	-33,3%
• Industria y energía	188	17,0%	229	18,4%	-41	-17,9%
• Servicios	848	76,7%	911	73,2%	-63	-6,9%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

En cualquier caso, como suele ser habitual, siguen predominando las licencias de uso residencial (71,0%) frente a las de uso no residencial (29,0%) y, entre estas últimas, las destinadas a obras para el sector servicios: 848 licencias; el 76,7% del cómputo de licencias no residenciales.

Gráfico 5. Licencias de obra mayor por destino de la obra. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

3. VIVIENDAS PREVISTAS SEGÚN LAS LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS

Fuerte repunte del sector residencial en la CAE: el número de viviendas afectadas por las licencias de obra mayor se dispara un 54% en un año y un 15% en el último trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2025, las 697 licencias de uso residencial concedidas en la CAE se traducen en actuaciones sobre un total de 1.631 viviendas. La estructura de estas intervenciones confirma una tendencia clara: el predominio de la nueva planta³, que representa el 82,4% del total (1.344 viviendas), frente al 17,6% vinculado a procesos de rehabilitación⁴. (287 viviendas).

Tabla 5. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		4º trimestre de 2025		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Número	%	Número	Var %	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	1.631	100%	210	14,8%	571	53,9%
	Nueva planta	1.344	82,4%	231	20,8%	567	73,0%
	Rehabilitación	287	17,6%	-21	-6,8%	4	1,4%
Araba/Álava	Total	562	100%	318	130,3%	264	88,6%
	Nueva planta	515	91,6%	320	164,1%	275	114,6%
	Rehabilitación	47	8,4%	-2	-4,1%	-11	-19,0%
Bizkaia	Total	679	100%	150	28,4%	109	19,1%
	Nueva planta	552	81,3%	180	48,4%	112	25,5%
	Rehabilitación	127	18,7%	-30	-19,1%	-3	-2,3%
Gipuzkoa	Total	390	100%	-258	-39,8%	198	103,1%
	Nueva planta	277	71,0%	-269	-49,3%	180	185,6%
	Rehabilitación	113	29,0%	11	10,8%	18	18,9%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

En términos evolutivos, el sector residencial muestra un dinamismo extraordinario: el número de viviendas aumenta un 14,8% (210 viviendas) respecto al trimestre anterior y la comparativa respecto al mismo periodo de 2024 revela un incremento del 53,9%, sumando 571 viviendas al cómputo global.

³ Conviene precisar que el número de **viviendas de nueva planta** implicadas puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función del tamaño de las promociones.

⁴ En el recuento de **viviendas rehabilitadas** no se consideran las viviendas de edificios con más de una vivienda en los que se realizan obras de rehabilitación que afectan exclusivamente a elementos comunes del edificio. En el recuento de viviendas rehabilitadas se consideran en exclusiva las siguientes intervenciones: rehabilitaciones integrales de edificios o viviendas unifamiliares y rehabilitaciones de uno o varios huecos (viviendas) dentro de un edificio de más de una vivienda (se tiene en cuenta, en este último caso, el número de viviendas resultantes de los procesos de segregación o fusión desarrollados).

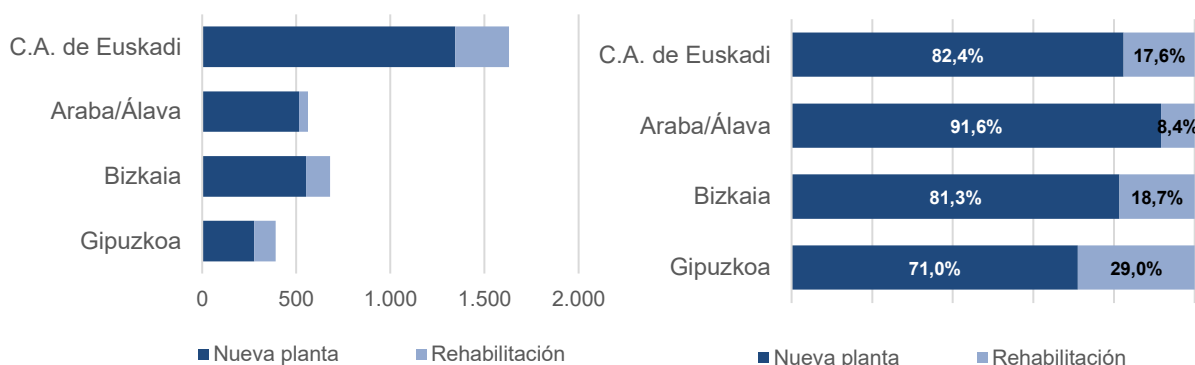
La evolución geográfica presenta dinámicas muy diferenciadas en los tres territorios, donde Araba/Álava y Bizkaia compensan la contracción puntual de Gipuzkoa.

- **Araba/Álava** es el territorio con mayor empuje, multiplicando por 2,3 sus cifras del trimestre anterior (130,3% de incremento relativo). Esta circunstancia se debe exclusivamente a la nueva edificación, que aporta 320 viviendas adicionales, situando su peso relativo en un 91,6%, el más alto de la CAE.
- **Bizkaia** refleja un crecimiento sostenido. Presenta un saldo positivo del 28,4% trimestral. Al igual que en el caso de Araba/Álava, el fuerte repunte de la nueva planta (48,4%) ha sido suficiente para neutralizar la caída del 19,1% en las viviendas destinadas a rehabilitación.
- A diferencia de los otros dos territorios, **Gipuzkoa** experimenta un retroceso trimestral del 39,8%, lastrada por una caída a la mitad en la nueva planta (-49,3%). Sin embargo, su lectura a largo plazo es completamente diferente: en la comparativa interanual, el territorio duplica su volumen de viviendas (103,1% de incremento), con crecimientos en los dos tipos de destino de las licencias (obra nueva y rehabilitación).

Precisamente, desde la perspectiva interanual, el crecimiento del 54% en la CAE se distribuye de forma desigual según el tipo de intervención. Mientras que la vivienda de nueva planta se dispara un 73,0% (567 viviendas más), la rehabilitación muestra un comportamiento mucho más estable y moderado, con un ligero incremento del 1,4%.

Gráfico 6. Viviendas previstas según tipo de obra y Territorio Histórico. 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

En cualquier caso, las fuertes oscilaciones trimestrales en la cifra de viviendas previstas aconsejan centrar el análisis en la **dinámica anual acumulada** de resultados.

En términos de cifras acumuladas interanuales, crece el total de viviendas previstas en nueva planta y rehabilitación.

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi, la actividad con fines residenciales acumulada durante los cuatro trimestres de 2025 ha afectado a un total de **5.441 viviendas**. De ellas, el 77,6% (4.222 unidades) corresponden a obras de nueva planta, mientras que el 22,4% (1.219 unidades) están destinadas a rehabilitación.

Este volumen representa una subida de 323 viviendas (6,3%) respecto al acumulado de los cuatro trimestres de 2024. Este incremento se reproduce, con diferentes grados de intensidad, entre las viviendas de nueva planta (7,0%: 276 viviendas más) y entre las actuaciones de rehabilitación (47 viviendas más que suponen un 4,0% de incremento relativo).

Tabla 6. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

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

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS		Acumulado del 1º trimestre de 2025 al 4º trimestre de 2025		Acumulado del 1º trimestre de 2024 al 4º trimestre de 2024		Variación de acumulado anual sobre mismo periodo del año anterior	
		Número	%	Número	%	Número	Var %
C.A. de Euskadi	Total	5.441	100%	5.118	100%	323	6,3%
	Nueva planta	4.222	77,6%	3.946	77,1%	276	7,0%
	Rehabilitación	1.219	22,4%	1.172	22,9%	47	4,0%
Araba/Álava	Total	1.422	100%	1.242	100%	180	14,5%
	Nueva planta	1.202	84,5%	1.004	80,8%	198	19,7%
	Rehabilitación	220	15,5%	238	19,2%	-18	-7,6%
Bizkaia	Total	2.599	100%	2.361	100%	238	10,1%
	Nueva planta	2.052	79,0%	1.882	79,7%	170	9,0%
	Rehabilitación	547	21,0%	479	20,3%	68	14,2%
Gipuzkoa	Total	1.420	100%	1.515	100%	-95	-6,3%
	Nueva planta	968	68,2%	1.060	70,0%	-92	-8,7%
	Rehabilitación	452	31,8%	455	30,0%	-3	-0,7%

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

El comportamiento por territorios es muy dispar.

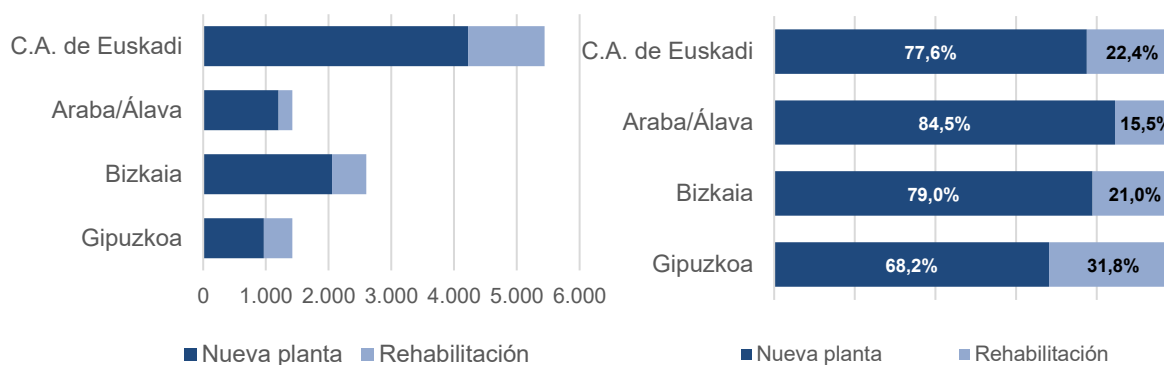
Araba/Álava es el territorio con mayor crecimiento relativo en la comparativa acumulada. Son 180 viviendas más (14,5%) resultado de las 198 viviendas más destinadas a la construcción de nueva planta (19,7%) menos las 18 viviendas que se pierden entre las viviendas que se han de rehabilitar (-7,6%).

Bizkaia mantiene un crecimiento muy sólido del 10,1% aportando 2.599 viviendas al total, fruto de las 170 viviendas más que se prevén construir (9,0%) y las 68 viviendas más (14,2%) para rehabilitar.

El territorio histórico de Gipuzkoa es el único que retrocede, con una caída del 6,3% en el número de viviendas previstas, bajando tanto en obra nueva (92 viviendas menos: -8,7%) como en rehabilitación (3 viviendas menos: -0,7%).

Gráfico 7. Viviendas previstas según tipo de obra por territorio histórico. Datos acumulados anuales al 4º trimestre de 2025

(Valores absolutos y Porcentajes verticales)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de Edificación y Vivienda. 4º trimestre de 2025

El análisis acumulado también revela un claro predominio de las viviendas vinculadas a licencias de obra nueva. La media de la CAE (77,6%) se ve superada por Araba/Álava (84,5%) y Bizkaia (79,0%), mientras que en Gipuzkoa se sitúa notablemente por debajo, con un 68,2%, lo que representa una diferencia de más de 9 puntos porcentuales (en cualquier caso, también es mayor el peso de la vivienda nueva que la que se ha de rehabilitar).

4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La Estadística de Edificación y Vivienda es una operación censal cuya información se remite por parte de los 252 ayuntamientos de la C.A.E. de forma mensual. La información mensual remitida es relativa a las licencias de obra mayor concedidas en el municipio y a la compra de suelo por parte del ayuntamiento para la promoción de viviendas protegidas. En paralelo, de forma anual, se recoge información relativa al parque de viviendas en alquiler disponible por el ayuntamiento.

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

Definiciones:

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

Obra mayor, a estos efectos, se considera:

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

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

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



Este tipo de obra puede ser de dos tipos:

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

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

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

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