

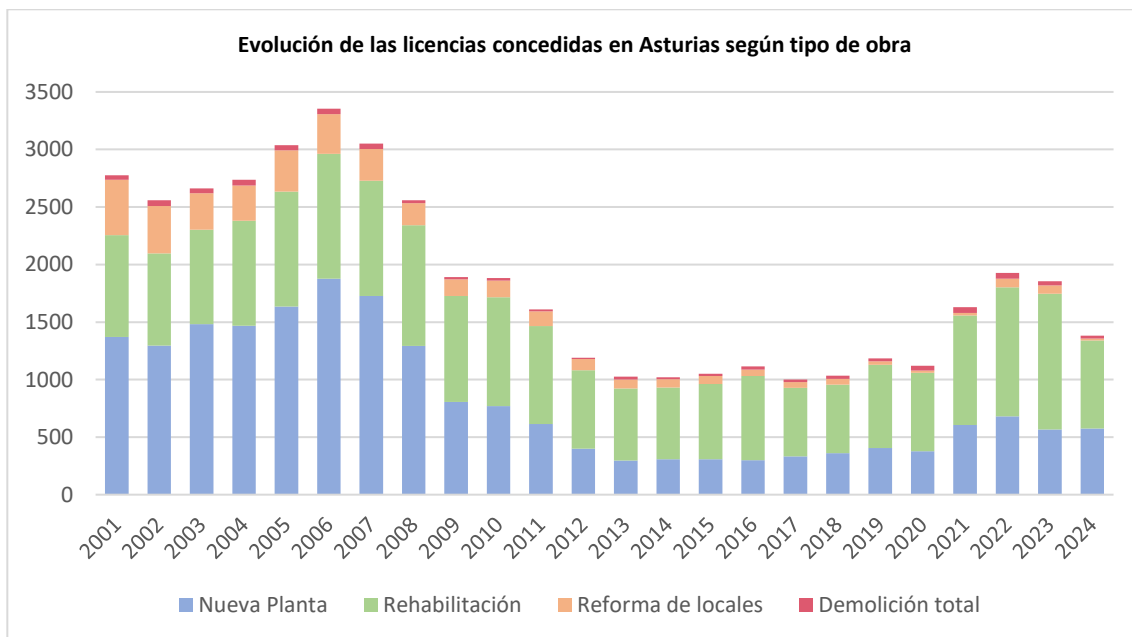
Construcción y vivienda; últimos datos

Se observa un aumento de la actividad con un incremento del número de transacciones inmobiliarias y del número de visados de dirección de obra.

En conjunto, la situación actual de la actividad inmobiliaria en Asturias muestra un incremento respecto a los niveles más bajos registrados en la década anterior, a pesar de que en 2024 las licencias municipales de obra mayor disminuyesen respecto al año anterior. Destaca el peso creciente de la rehabilitación. La construcción de vivienda experimenta un repunte, especialmente en la edificación plurifamiliar; los datos de visados de dirección de obra apuntan a un aumento de la actividad constructora que se prolonga hasta 2025. En paralelo, el mercado residencial presenta un incremento de los valores medios de las transacciones.

Licencias municipales de obras

En 2024 se contabilizaron un total de 1.381 licencias municipales de obra mayor, un 25% menos que el año anterior (1.854 licencias).



Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*

Tras el máximo alcanzado en 2006, con 3.355 licencias, se inicia un descenso acusado y sostenido, hasta alcanzar en 2014 las 1.021 licencias (lo que supone una disminución cercana al 70 % respecto al máximo alcanzado en 2006). Entre 2014 y 2020 se mantiene relativamente estable, con pequeñas variaciones anuales, hasta que entre 2021 y 2023 se observa un aumento, alcanzándose las 1.928 licencias en 2022. En 2021 y 2022 se produce una recuperación de la actividad, con incrementos del 45,5 % y del 18 %,

respectivamente. Sin embargo, esta tendencia no se consolida y en 2024 el número de licencias vuelve a descender, aunque se mantiene por encima de los mínimos registrados entre 2013 y 2018.

Para realizar un análisis por concejos se eliminan aquellos cuyo promedio de licencias en el quinquenio 2019-2023 es menor de 12¹ (menos de una al mes) y aquellos de los que no se dispone de datos (entre los dos conceptos abarca a 31 de 78 concejos). Así, 5 concejos duplicaron el promedio del quinquenio: Corvera, Villaviciosa, Noreña, Cangas de Onís y Llanes. Otros 9 presentaron crecimientos inferiores al 100%. En sentido contrario, 17 concejos presentaron menos licencias en 2024 que en el promedio indicado; los mayores descensos corresponden a Cangas del Narcea, Teverga, Morcín, Boal y Oviedo.

Gijón, Llanes, Villaviciosa, Oviedo y Siero concentran el 46% de las licencias, destacando Gijón, con 323 licencias (23% del total de Asturias y de las cuales casi el 70% son para rehabilitación).

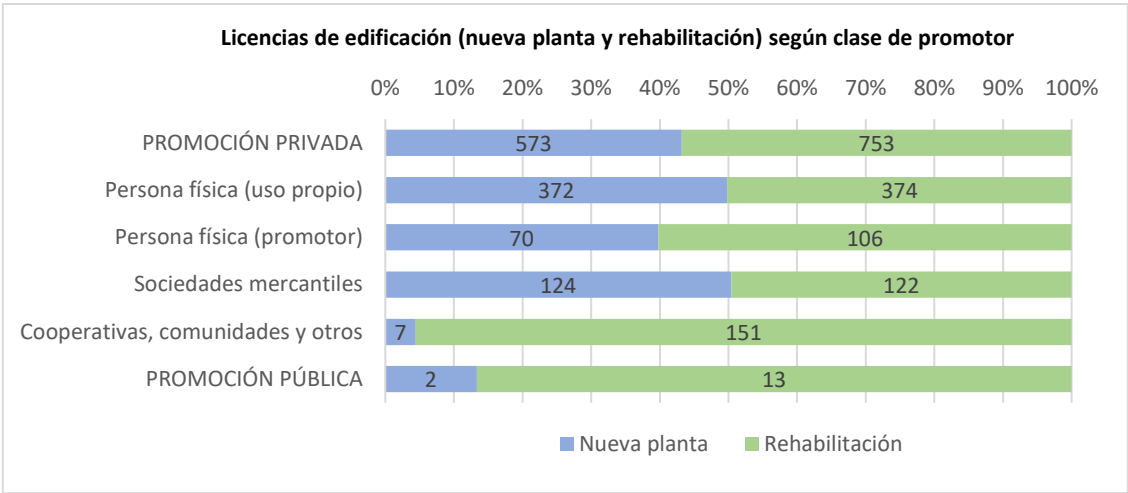
Por tipo de licencia, hasta 2008 predominan las de nueva planta frente a las de rehabilitación, pero a partir de entonces la situación se invierte. En 2024, del total de 1.381 licencias, 766 (55%) son para rehabilitación, frente a 575 de nueva planta. Destaca el incremento producido en 2021 respecto a 2020, tanto en las licencias de nueva planta, superior al 60%, como en las licencias para rehabilitación, cercano al 40%.

Las licencias de demolición total tienen un peso reducido dentro del conjunto. Tras alcanzar sus valores máximos entre 2020 y 2022, con entre 40 y 50 licencias anuales, descendieron hasta 23 en 2024 (1,7 % del total).

La reforma de locales, que superaba el 10 % de las licencias hasta 2006, alcanzó entonces su máximo, con 343 licencias, e inició un descenso continuado hasta las 17 de 2024 (1,23% del total), casi un 77 % menos que el año anterior.

En cuanto a la clase de promotor, casi el 99% son de promoción privada; en 2024 solo se concedieron 15 licencias de promoción pública. Las personas físicas para uso propio concentran el mayor número, con 746 licencias (56% del total) repartidas equitativamente entre nueva planta y rehabilitación. Las sociedades mercantiles suman 246 licencias (18 % del total), también con un reparto equilibrado entre nueva planta y rehabilitación y registran un incremento del 19 % respecto al año anterior. Las personas físicas como promotor reúnen 176 licencias (13% del total), de las cuales el 60% son para rehabilitación. Por su parte, cooperativas y comunidades, acumulan 158 licencias (12% del total), siendo el 96% para obras de rehabilitación; no obstante, hay que señalar que se concedieron 7 licencias para nueva planta, cifra que no se alcanzaba desde 2008.

¹ Con tan poco volumen, los resultados de las comparaciones son muy extremos, con crecimientos del 500% o decrecimientos del 100% con apenas unas unidades de variación.



Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*

Estas licencias permitirían 631 edificios a construir (nueva planta), 567 a rehabilitar y 87 demoliciones. La cifra de edificios a construir en 2024 ha experimentado un pequeño descenso respecto al año anterior, pero se sitúa ligeramente por encima del promedio de los últimos 5 años.

Casi la mitad de los edificios de nueva planta se concentran en Gijón (97), Siero (73), Llanes (59), Villaviciosa (44) y Colunga (35), mientras que 25 concejos están por debajo de 5. En cuanto a las rehabilitaciones, destaca Gijón, con 216 edificios (38% de Asturias), seguido a distancia de Villaviciosa, Vegadeo y Oviedo (todos ellos con entre 20 y 22). En las demoliciones, Gijón concentra casi la mitad regional (40), seguido de Llanes (22).

Licencias 2024	
Edificios a construir	631
Residencial	582
Vivienda familiar	562
Residencia colectiva permanente	1
Residencia colectiva eventual	19
No Residencial	49
Sector primario	15
Industria	7
Transportes y comunicaciones	5
Almacenes	10
Oficinas	0
Comerciales	4
Otros servicios	8
Edificios a rehabilitar	567
Residencial	453
No Residencial	114
Edificios a demoler	87

Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*

De los 631 edificios a construir, el 92 % tiene uso residencial y el 89 % corresponde a edificios de vivienda familiar. El resto son edificios de residencia colectiva eventual (19) y edificios residenciales colectivos permanentes (1). Desde 2020 no se alcanzaba un número tan elevado de edificios destinados a residencias colectivas.

De los 49 edificios de obra nueva para uso no residencial (8% del total), destacan los destinados al sector primario (15) y almacenes (10). Por concejos, sobresalen Tineo y Villaviciosa con 6 y 4 edificios respectivamente.

Siguiendo la pauta de años anteriores, en 2024 las licencias para obras de rehabilitación se caracterizan porque el 80% son para edificios residenciales. En términos absolutos hay que destacar que se ha producido un considerable descenso del número de edificios a rehabilitar, casi la mitad que en los años 2022 y 2023.

Las demoliciones (87) se encuentran en el promedio del último quinquenio.

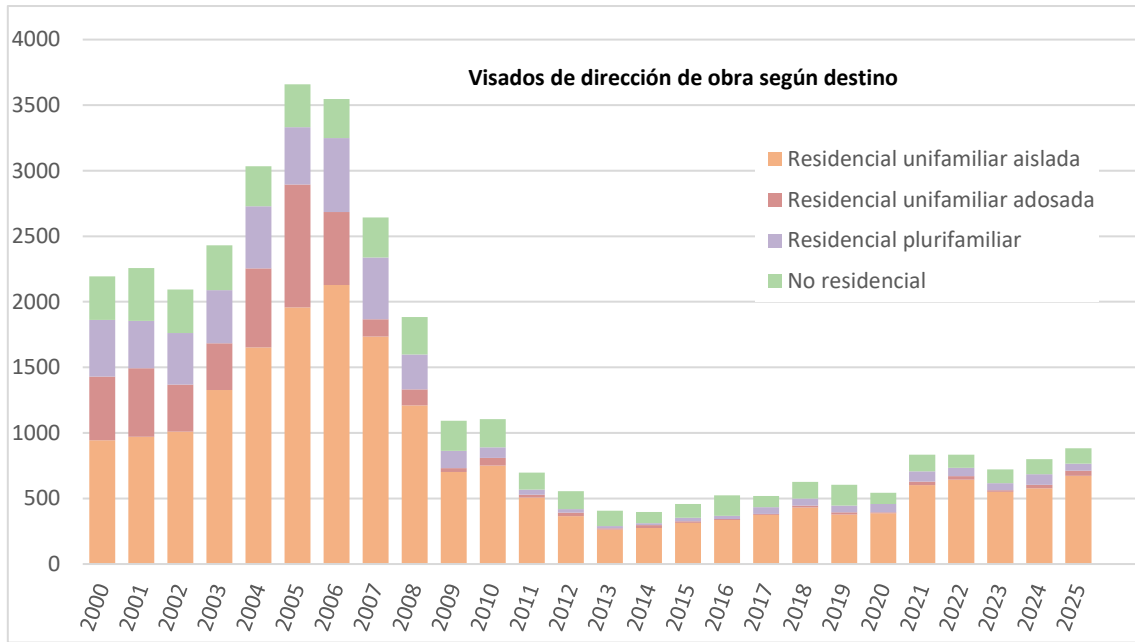
Las licencias residenciales permitirían la construcción de 2.227 viviendas nuevas y la creación de otras 543 mediante rehabilitación, frente a la demolición de 71 viviendas. La cifra de viviendas de nueva planta es la más elevada de los últimos quince años. Oviedo concentra el 45%, seguido de Gijón (14%), Llanes (7%) y Siero (5%). En el caso de las viviendas creadas por rehabilitación, se sitúa a la cabeza Gijón (24%) seguido de Oviedo (20%), Llanes (6%) y Villaviciosa (6%). Las demoliciones también se concentran en Gijón y Oviedo, que reúnen conjuntamente el 86 % del total.

En cuanto al desglose por tipo de vivienda familiar, el 76 % corresponde a viviendas en edificios plurifamiliares (con dos o más viviendas), que han experimentado un importante crecimiento respecto a años anteriores (es la mayor cifra desde 2010). Las viviendas unifamiliares en edificios aislados se mantienen en cifras similares a años anteriores mientras que las ubicadas en edificios adosados aumentan ligeramente y las pareadas disminuyen.

La superficie útil media de los edificios plurifamiliares se mantiene en torno a los 80 m² de los últimos años y la de las viviendas unifamiliares baja ligeramente hasta los 145 m² de media.

Visados de dirección de obra

La evolución de los visados de dirección de obra es similar a la de las licencias, pero los datos disponibles para 2025 permiten observar un aumento de la actividad, con 883 visados (10% más que en 2024). 765 fueron para edificios residenciales, de los cuales el 88% fueron para viviendas unifamiliares aisladas, 7% edificios plurifamiliares, 5% unifamiliares adosadas y ninguno para establecimientos colectivos. Los 118 restantes correspondieron a edificios no residenciales. La elevada proporción de viviendas unifamiliares guarda correlación con el peso de las licencias promovidas por personas físicas para uso propio.



Fuente: SADEI, Urbanismo, construcción y vivienda

Los 4.031 visados de dirección de obra de 2025 suponen la construcción de 2.137 viviendas nuevas (el 67% para obra nueva plurifamiliar), 66 ampliaciones y 1.828 reformas y restauraciones.

Viviendas protegidas

Las viviendas protegidas con calificación provisional² (equivalente a iniciadas en vivienda libre) registraron en 2025 la cifra más baja (34) desde 2013 (cuando no se inició ninguna), muy lejos de las 3.535 de 2009. Por su parte, las que cuentan con calificación definitiva³ (equivalente a terminadas en vivienda libre) alcanzaron las 121, una cifra similar al promedio del último quinquenio, aunque muy inferior a los niveles registrados hasta 2012, cuando se superaban las 1.000 viviendas anuales. En ambos casos el 100% de las viviendas protegidas iniciadas y terminadas corresponden al régimen general y concertado, son de promoción privada y están destinadas a la propiedad. En los últimos 10 años solo se han iniciado viviendas protegidas para alquiler en 2022.

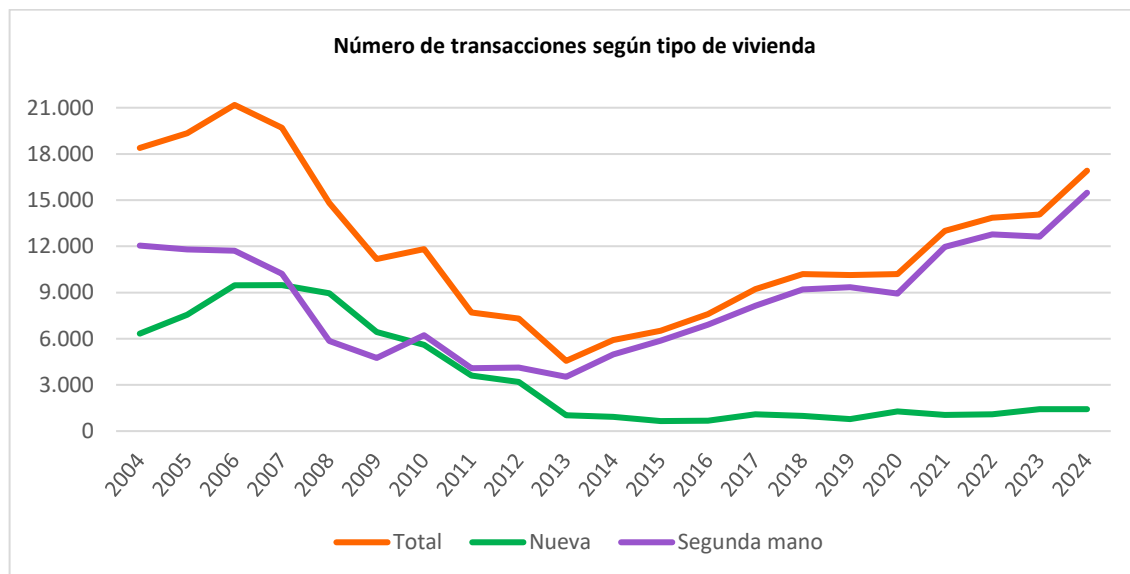
Las rehabilitaciones protegidas presentan una evolución muy variable, alternándose años con un elevado número de aprobaciones y otros sin ninguna. En 2025 las aprobaciones definitivas (equivalente a terminadas) alcanzan las 4.896, la cifra más elevada de los últimos quince años y muy superior a los máximos registrados anteriormente. No se registran aprobaciones provisionales en 2025, al igual que en los tres años anteriores.

² Acto administrativo por el que se otorgan provisionalmente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, ya que el proyecto cumple con las disposiciones legales vigentes.

³ Acto administrativo por el que se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, al cumplir la edificación los requisitos técnicos y legales vigentes.

Mercado de vivienda

El número de transacciones inmobiliarias creció un 20% entre 2023 y 2024, elevándose a 16.909, cifra que no se supera desde 2007. Este aumento se debe principalmente al mercado de segunda mano. Salvo un breve intervalo entre 2008 y 2009 en el que las viviendas nuevas superaron las de segunda mano, estas últimas siempre presentaron cifras superiores, siendo más evidente desde 2013 cuando comienzan una subida sostenida mientras que las nuevas se estancan. La mitad de las transacciones se dan en Gijón (21%), Oviedo (21%) y Avilés (7%).

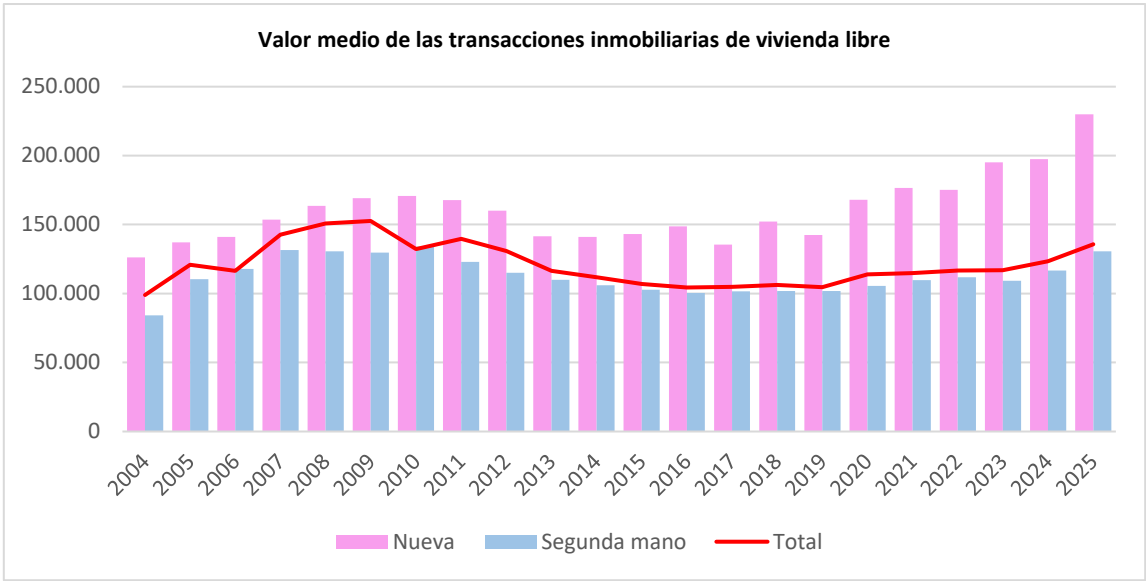


Fuente: SADEI, Urbanismo, construcción y vivienda

La vivienda protegida supone menos del 4% de las transacciones, siendo el porcentaje más bajo desde que existen datos (2004); la cifra más alta se dio en 2011 con un 23%.

El valor tasado de las viviendas libres se sitúa en el primer trimestre de 2026 en 1.752,2 €/m², cifra que no se alcanzaba desde 2008. En el caso de la vivienda protegida, el valor tasado alcanza los 1.124,3 €/m², un nivel similar al registrado en 2013.

En el caso de la vivienda libre nueva presenta valores medios bastante superiores a los de segunda mano durante todo el período incrementándose la diferencia en los últimos años. En 2025, el valor medio de las transacciones de vivienda nueva alcanza los 229.937 euros, frente a los 130.673 euros de la vivienda de segunda mano. Ambas modalidades experimentan incrementos respecto a 2024, del 16 % en el caso de la vivienda nueva y del 12 % en la segunda mano.



Fuente: SADEI, Urbanismo, construcción y vivienda

Menos del 2% de las compras son de residentes en el extranjero. Dentro del ámbito nacional la mayoría de los compradores residen en Asturias (75%), seguidos de los residentes en Madrid (12%), Baleares (2%) y Cataluña (2%).