**La década de construcción de un edificio está directamente relacionada con sus deficiencias energéticas, siendo los edificios más antiguos generalmente menos eficientes. Aquí se explica esta relación:**

## Evolución de las normativas y estándares

\*\*Antes de 1980\*\*: La mayoría de los edificios construidos antes de esta década presentan graves deficiencias energéticas[1][3].

- No existían normativas claras sobre eficiencia energética

- Carecían de aislamiento térmico adecuado

- Utilizaban sistemas de calefacción y refrigeración ineficientes

\*\*1980-2006\*\*: Se introducen las primeras normativas, pero aún con estándares bajos.

- Mejoras en aislamiento, pero aún insuficientes

- Sistemas más eficientes, pero lejos de los estándares actuales

\*\*2006 en adelante\*\*: Implementación de normativas más estrictas.

- Código Técnico de la Edificación introduce requisitos más exigentes

- Mayor énfasis en aislamiento y sistemas eficientes

## Estadísticas reveladoras

- El 84% de los edificios en España son energéticamente ineficientes[1]

- Más del 81% de los edificios existentes tienen calificación energética E, F o G[3]

- Solo el 0.3% de los edificios alcanzan la calificación A en emisiones[3]

## Impacto en el consumo energético

- Edificios anteriores a 1980: Responsables de un alto porcentaje del consumo energético

- Edificios modernos: Pueden reducir el consumo hasta en un 60% comparado con construcciones antiguas

## Necesidad de rehabilitación

La edad del edificio determina la urgencia y el alcance de la rehabilitación energética:

- Edificios pre-1980: Requieren intervenciones integrales

- Edificios 1980-2006: Necesitan actualizaciones significativas

- Edificios post-2006: Pueden requerir mejoras puntuales

## Potencial de mejora

La rehabilitación energética puede lograr:

- Reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%[2]

- Mejora en la calificación energética

- Aumento del confort térmico

- Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero

En conclusión, la década de construcción de un edificio es un indicador clave de sus probables deficiencias energéticas, siendo los edificios más antiguos los que presentan mayores oportunidades de mejora a través de la rehabilitación energética.

Citations:

[1] https://www.qbconstructora.es/index.php/articulos-sobre-construccion/206-la-eficiencia-energetica-un-desafio-para-la-construccion-en-espana.html

[2] https://www.idae.es/sites/default/files/documentos/ayudas\_y\_financiacion/guia-practica-para-la-gestion-de-ayudas-a-la-rehabilitacion-energetica-de-edificios-edicion-revisada-y-actualizada-a-pree5000.pdf

[3] https://elderecho.com/quorum-comunidad-propietarios-eficiencia-energetica

[4] https://redaccion.camarazaragoza.com/sergio-espinosa-sare-viviendas-deficiencias-energeticas-afectan-confort/

[5] https://globalabc.org/sites/default/files/2020-03/2018\_GlobalAB\_%20Global\_Status%20\_Report\_es.PDF

[6] https://oa.upm.es/52211/1/TFG\_Herrero\_Lozano\_Jorge.pdf

[7] https://construye2020.eu/plataforma-sobre-formacion-profesional/recurso-de-formacion/eficiencia-energeticaII/descarga

[8] <https://www.bable-smartcities.eu/es/explorar/soluciones/solucion/energy-efficient-retrofitting-of-buildings.html>

La decisión entre rehabilitar un edificio existente o comprar uno nuevo depende de varios factores. Aquí se presenta un análisis de cuándo puede ser más conveniente cada opción:

## Rehabilitación

Merece la pena rehabilitar un edificio cuando:

\*\*Valor histórico o arquitectónico\*\*: El edificio tiene un valor patrimonial significativo que vale la pena preservar.

\*\*Ubicación privilegiada\*\*: El inmueble está en una zona céntrica o de alta demanda donde es difícil encontrar nuevas construcciones.

\*\*Estructura sólida\*\*: La estructura básica del edificio está en buen estado y solo requiere actualizaciones en sistemas e instalaciones.

\*\*Costos comparativos\*\*: La rehabilitación resulta significativamente más económica que una nueva construcción en la misma ubicación.

\*\*Normativas urbanísticas\*\*: Las regulaciones locales favorecen la rehabilitación sobre la nueva construcción.

## Nueva construcción

Es preferible optar por un edificio nuevo cuando:

\*\*Eficiencia energética\*\*: Se busca una máxima eficiencia energética y sostenibilidad, difícil de lograr en edificios antiguos.

\*\*Tecnología avanzada\*\*: Se requieren sistemas modernos de domótica, seguridad o comunicaciones integrados desde el diseño.

\*\*Distribución óptima\*\*: Se necesita una distribución de espacios más flexible y adaptada a las necesidades actuales.

\*\*Costos de mantenimiento\*\*: Los gastos a largo plazo en mantenimiento y reparaciones serían menores en una construcción nueva.

\*\*Normativas actuales\*\*: El edificio existente no cumple con las normativas vigentes y su adaptación sería excesivamente costosa.

## Factores a considerar

Para tomar la decisión, es crucial evaluar:

1. Costos totales de cada opción (incluyendo mantenimiento a largo plazo)

2. Tiempo de ejecución del proyecto

3. Impacto ambiental de la demolición vs. rehabilitación

4. Valor potencial de reventa

5. Calidad de vida y confort para los ocupantes

## Conclusión

La rehabilitación suele ser más adecuada para edificios con valor histórico o en ubicaciones privilegiadas, mientras que la nueva construcción ofrece ventajas en términos de eficiencia y tecnología moderna. La decisión final dependerá de un análisis detallado de costos, beneficios y objetivos específicos del proyecto.

Citations:

[1] https://www.aedashomes.com/blog/ventajas-promocion-obra-nueva-beneficios/

[2] https://www.primeinvest.es/es/nuestro-blog/ventajas-y-desventajas-de-comprar-obra-nueva

[3] https://elpais.com/economia/estar-donde-estes/2021-12-05/vivienda-de-obra-nueva-o-de-segunda-mano-que-es-mejor.html

[4] https://blog.iadespana.es/consejos/comprar/comprar-una-vivienda-de-obra-nueva-ventajas-e-inconvenientes/

[5] https://puntodestino.com.mx/blog/comprar-departamento-nuevo-contra-uno-antiguo/

[6] https://www.diariodesevilla.es/consumo/Comprar-vivienda-obra-nueva-antigua-mejor-opcion\_0\_1908709873.html

[7] https://www.youtube.com/watch?v=8xWvhiZGRHY

[8] <https://globalabc.org/sites/default/files/2020-03/2018_GlobalAB_%20Global_Status%20_Report_es.PDF>

Para determinar cuándo un edificio debe derruirse o cuándo su valor llega a cero, hay que considerar varios factores:

## Vida útil y depreciación

- La vida útil legal de un edificio residencial suele considerarse de 100 años[1].

- Sin embargo, superar esta edad no significa automáticamente que el valor del edificio sea cero o que deba derruirse.

## Factores que influyen en el valor

\*\*Estado de conservación:\*\*

- Normal: El edificio no necesita reparaciones importantes a pesar de su edad[2].

- Regular: Presenta defectos permanentes sin comprometer la habitabilidad[2].

- Deficiente: Requiere reparaciones importantes que afectan la habitabilidad[2].

- Ruinoso: Manifiestamente inhabitable o declarado legalmente en ruina[2].

\*\*Ubicación y valor del suelo:\*\*

- Un edificio en una ubicación privilegiada puede tener valor incluso si la estructura está muy deteriorada.

\*\*Valor histórico o arquitectónico:\*\*

- Edificios con valor patrimonial pueden merecer rehabilitación incluso con costos elevados.

## Cuándo considerar el derribo

1. Estructura gravemente comprometida

2. Costos de rehabilitación superiores al valor de mercado post-rehabilitación

3. Incumplimiento de normativas actuales sin posibilidad de adaptación

4. Declaración oficial de ruina

## Cálculo del valor

El valor de un edificio antiguo no es necesariamente cero, incluso si ha superado su vida útil teórica. Se puede calcular mediante:

1. Valor del suelo

2. Valor residual de la construcción

3. Potencial de rehabilitación o reconstrucción

La fórmula para calcular el valor de la edificación es:

V = VR – (VR – VF) · β

Donde:

- V = Valor de la edificación

- VR = Valor de reposición bruto

- VF = Valor de la construcción al final de su vida útil

- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación[3]

En conclusión, la decisión de derruir un edificio o considerarlo sin valor depende de una evaluación integral que considere su estado estructural, ubicación, valor histórico y potencial de rehabilitación, más allá de su edad cronológica.

Citations:

[1] https://www.soloarquitectura.com/foros/threads/valoracion-de-edificio-antiguo.15050/

[2] https://www.certicalia.com/blog/cuadro-de-coeficientes-del-valor-de-las-construcciones

[3] https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/PLACE\_es/Site/area/docAccCmpnt?DocumentIdParam=0ee06ef6-bfb0-413a-ac72-52c1c43f9bc5&cmpntname=GetDocumentsById&srv=cmpnt

[4] https://gumersindofernandez.com/blog/2022/08/25/coeficientes-o-cuotas-de-participacion-en-una-comunidad-de-propietarios/

[5] http://www.generadordeprecios.info/obra\_nueva/calculaprecio.asp?Valor=1%7C0\_0%7C7%7CDCE010%7Cdce\_edif%3A\_0\_2\_0\_0\_0\_550\_0\_90000\_3\_0\_0%7Cdce\_coli%3A\_1\_1000\_0\_0\_1\_199

[6] https://www.certificadosenergeticos.com/compacidad-edificio-como-calcula-para-que-sirve

[7] https://iambiente.es/2019/06/compacidad-del-edificio-como-se-calcula-y-para-que-sirve/

[8] <https://oa.upm.es/52211/1/TFG_Herrero_Lozano_Jorge.pdf>

Para cruzar datos sobre año de construcción, necesidad de rehabilitación y conveniencia económica en España, con posibilidad de filtrar por Vizcaya, puedes considerar las siguientes fuentes de información:

## Censo de Edificios del INE

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ofrece el Censo de Edificios, que proporciona datos valiosos:

- Recuento y georreferenciación de edificios

- Clasificación por tipo de edificio

- Información sobre periodo de construcción

- Datos sobre el estado de conservación

Este censo permite filtrar por comunidades autónomas y provincias, lo que te permitiría centrarte en Vizcaya[2].

## Catastro Inmobiliario

La Dirección General del Catastro ofrece información detallada sobre:

- Año de construcción de los edificios

- Características constructivas

- Valor catastral

Aunque no es una base de datos pública, puedes solicitar información específica para Vizcaya.

## Certificados de Eficiencia Energética

El registro de certificados de eficiencia energética, gestionado por las comunidades autónomas, puede proporcionar datos sobre:

- Calificación energética de los edificios

- Recomendaciones de mejora

- Estimación de costes de rehabilitación energética

## Spain Green Building Council

Aunque más limitada en alcance, esta organización mantiene un directorio de edificios LEED en España, que podría ser útil para comparar con edificios más eficientes[1].

## Bases de datos locales

El Gobierno Vasco y la Diputación Foral de Vizcaya pueden tener bases de datos específicas sobre el parque inmobiliario de la región, incluyendo:

- Planes de rehabilitación urbana

- Subvenciones para rehabilitación

- Estudios sobre el estado de los edificios en la provincia

## Cruce de datos

Para realizar el análisis que deseas, podrías:

1. Utilizar el Censo de Edificios del INE como base principal, filtrando por Vizcaya.

2. Complementar con datos del Catastro para obtener información más detallada sobre años de construcción y valores.

3. Incorporar datos de certificados energéticos para evaluar la necesidad de rehabilitación.

4. Utilizar información local sobre costes de rehabilitación y precios de mercado para analizar la conveniencia económica.

## Consideraciones

- La disponibilidad de datos a nivel provincial puede variar.

- Algunas bases de datos pueden requerir solicitudes formales o permisos especiales.

- Para un análisis completo, es posible que necesites combinar varias fuentes de datos.

Recuerda que para acceder a datos específicos de Vizcaya, es recomendable contactar directamente con las autoridades locales y regionales, ya que pueden tener información más detallada y actualizada sobre el parque inmobiliario de la provincia.

Citations:

[1] http://www.spaingbc.org/web/edificios.php

[2] https://www.ine.es/dynt3/metadatos/es/RespuestaPrint.html?oper=182

[3] https://www.certicalia.com/blog/cuadro-de-coeficientes-del-valor-de-las-construcciones

[4] https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/PLACE\_es/Site/area/docAccCmpnt?DocumentIdParam=0ee06ef6-bfb0-413a-ac72-52c1c43f9bc5&cmpntname=GetDocumentsById&srv=cmpnt

[5] https://datos.gob.es/es/app-categories/vivienda

[6] https://gumersindofernandez.com/blog/2022/08/25/coeficientes-o-cuotas-de-participacion-en-una-comunidad-de-propietarios/

[7] https://elderecho.com/quorum-comunidad-propietarios-eficiencia-energetica

[8] https://www.qbconstructora.es/index.php/articulos-sobre-construccion/206-la-eficiencia-energetica-un-desafio-para-la-construccion-en-espana.html