



Foro de diálogo permanente y  
multilateral para impulsar la  
financiación sostenible en la  
rehabilitación del parque edificado

**Webinario 6.** Abril de 2022  
Depende... ¿de qué depende?  
¿Alguna certeza sobre el valor de la rehabilitación?

**Webinario 6**  
**Depende... ¿de qué depende?**  
**¿Alguna certeza sobre el valor de la rehabilitación?**

Emilio Miguel Mitre, GBCe



*This project has received funding from the European  
Union's Horizon 2020 research and innovation  
programme under Grant Agreement No 957119*



**Depende... ¿de qué depende?**  
**¿Alguna certeza sobre el valor de la rehabilitación?**

Llegamos al Webinar 6 de AÚNA, que es el segundo del ciclo del VALOR, y antecede a la Mesa de Debate sobre este mismo tema, la MD4, que tendrá lugar de modo presencial el 26 de mayo con esta cuestión acerca de la dependencia, en varios sentidos.

Ya sabemos aquello de que “todo depende”, y tal vez lo más importante es lo que sigue de que “de según como se mire, todo depende”.

Así vemos que el valor de la edificación va a depender de muchas cosas. Para comenzar, en la situación actual -y como casi siempre- el valor de la edificación tiene una componente fundamental que es su localización, teniendo poca, o casi ninguna importancia el comportamiento energético, pero ¿esto va a seguir siendo siempre así?

Sin duda la localización siempre será importante, pero ¿podrá verse “trastornada” fuertemente la valoración de un edificio por su pobre comportamiento bioclimático y energético?

### ¿De qué depende esta evolución de la valoración? ¿Qué certezas hay?

Vimos en el W5 cómo ya había iniciativas que están intentando definir esa rentabilidad de la rehabilitación, con el objetivo fundamental de saber si la inversión en eficiencia energética revaloriza la edificación por encima de su coste o no, y si sí, en cuánto.

Mi conclusión fue que estas iniciativas están haciendo algo muy positivo que es romper el hielo (en el sentido de que se da por concluida la “parálisis por el análisis” para dar paso a una interpretación positiva que, si bien todavía está carente de aproximaciones segmentadas a las múltiples variables (no solo de localización en la ciudad sino también climática, perfil económico del habitante, soluciones de la rehabilitación energética, orientación propia de la vivienda dentro del edificio...), de momento ya presenta un enfoque positivo.

Porque al final, es verdad lo de que “según cómo se mire todo depende”, porque en nuestras apreciaciones de algo (y aquí también tenemos el doble significado de opinión y aprecio) el “mirarlo con buenos ojos”, tanto a nivel privado como colectivo lo es todo.

En el webinar 6 continuaremos con el análisis en este sentido, y veremos nuevas aportaciones que nos permitirán avanzar un poco más, y con algo más de solidez en el análisis del valor, incluyendo aquellas visiones que se orientan a dejar fuera del mercado a la vivienda contaminante.

Pero me interesa entreverar la acepción de depender en el sentido de la apreciación de algo, con esa otra acepción del verbo depender: la que tiene que ver con la dependencia energética, que no es otra cosa que en realidad la medida en la que estamos en manos de otros.

Esto lo está percibiendo nuestra sociedad con toda claridad en los últimos meses en relación con el precio del gas en directo o (tal vez incluso más llamativo) en su afección sobre el precio de la electricidad y, en las últimas semanas con todo lo que significa la dependencia del gas ruso.

Reducir la dependencia de las fuentes de energía es clave, de manera especial si esta energía es tóxica por su propia “naturaleza” (o sea porque es contaminante) y -tal vez no menos importante- por quién la vende.

La rehabilitación energética ofrece muy grandes posibilidades de reducción de la dependencia, en ese ámbito esencial de soberanía energética que es nuestro hogar.

De todas las intervenciones de reducción de la dependencia, la más determinante es la de la reducción de la necesidad de calor y de frío en el hogar, algo que solo puede conseguirse con la mejora de la envolvente.

Resolver este “depende” de la dependencia -o sea, la comprensión compartida de que rehabilitando somos más soberanos energéticamente- debería hacer que se esfumaran casi de un plumazo muchos de los “dependes” que ahora siguen emborronando el valor de la rehabilitación.

Éste es el fondo que proponemos como marco de discusión del W6 de AÚNA.