

Cuantificando los beneficios de los edificios saludables y sostenibles

Mejoras en Productividad, Retención de Talento, Salud y Bienestar

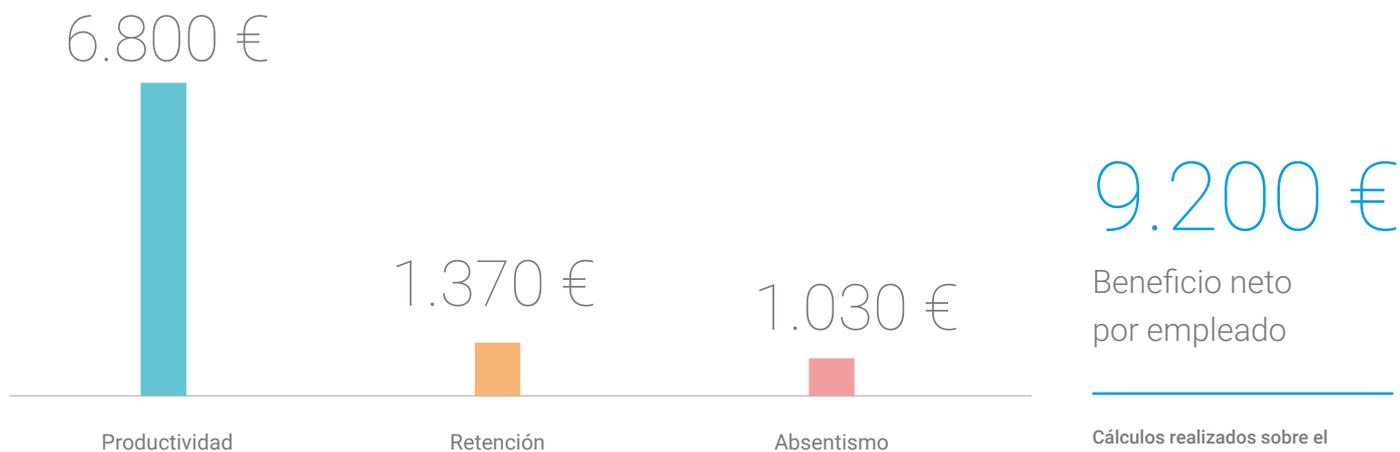
aire
limpio 20 años

Las personas importan



Cuando se habla del **“business case” de los edificios saludables**, el enfoque tradicional es centrarse en los ahorros operativos, de costes de mantenimiento y de energía. Sin embargo la mayor aportación de valor, con gran diferencia, corresponde a los **beneficios** en materia de mejoras en la salud, incrementos de **productividad** y motivación o **retención de talento** que emanan de que las personas trabajan en condiciones más saludables y confortables. Una mejor calidad del aire interior beneficia enormemente a los trabajadores, lo cual genera un impacto directo positivo en la cuenta de resultados.

BENEFICIO ADICIONAL POR EMPLEADO EN UN EDIFICIO SALUDABLE (10 AÑOS)



Cálculos realizados sobre el Edificio Tipo utilizado en este estudio.

Nos llama la atención que éste es un asunto del que no se habla tanto, lo cual es sorprendente teniendo en cuenta la ingente cantidad de dinero que se gastan las compañías en alinear a sus trabajadores. Nos parece muy relevante, por tanto, que rara vez se establezca la conexión entre las personas y el espacio (aire interior) y en qué medida este último puede afectar salud, motivación y por tanto rendimiento.

La perspectiva está cambiando

La visión tradicional, fundamentalmente basada en los costes de diseño y construcción, se fue sustituyendo en la pasada década por los **Edificios Sostenibles**, en los que el principal factor era la eficiencia energética. Hoy en día, las compañías más responsables e innovadoras han dado un paso más, **evolucionando de la sostenibilidad hacia la Salud y Bienestar** de las personas.

Las necesidades de las empresas ocupantes y sus trabajadores han cambiado. Las oficinas son ahora una herramienta que permite fomentar la motivación, la creatividad, el trabajo en equipo, la salud, la productividad, la retención del talento, el bienestar y el compromiso laboral. Además de garantizar la funcionalidad, reducir los costes de mantenimiento, bajar el gasto energético, cuidar la sostenibilidad y minimizar el impacto ambiental.

Clave

Para las empresas es clave fomentar la motivación, la creatividad y la productividad



Aunque estos beneficios son intuitivos y evidentes, una de las mayores objeciones está en la dificultad de cuantificar económicamente estas ventajas. Es difícil identificar qué impacto tiene en la cuenta de resultados, conocer exactamente cuáles son los incrementos de los costes de diseño y construcción de estos edificios "Premium" y su retorno de inversión. Por ello, nos hemos basado en el modelo desarrollado por STOK para elaborar este estudio.

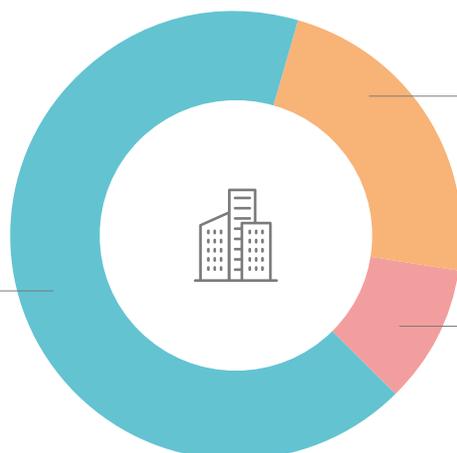
Este estudio identifica unas claras métricas y muestra la correlación entre los espacios de trabajo saludables y sostenibles con las mejoras en productividad, retención de talento y reducción del absentismo. Aunque los ahorros en mantenimiento y energía son los beneficios de los que siempre se habla más, en realidad son bastante menores que los beneficios de productividad, satisfacción laboral y bienestar.

BENEFICIO ANUAL NETO POR M² EN UN AÑO

92 €/m²

beneficio neto total por m²

Aumento de Productividad
68 €/m²



Aumento de Retención de Talento
14 €/m²

Mejora en la Salud y Bienestar
10 €/m²

Aspectos clave para un Edificio Sostenible y Saludable

La mayoría de las personas trabajan en edificios que no fueron diseñados con el objetivo principal de mejorar el bienestar de sus ocupantes. Fueron edificados para que las personas trabajen y el coste de construcción fue uno de los principales factores en las decisiones de diseño y construcción. Con este modelo tradicional, no solamente se desperdiciaban recursos (humanos, medioambientales y materiales), sino que además los ocupantes sufrían de una mala calidad de aire interior, iluminación inadecuada, acústica pobre y unos espacios muy poco naturales.

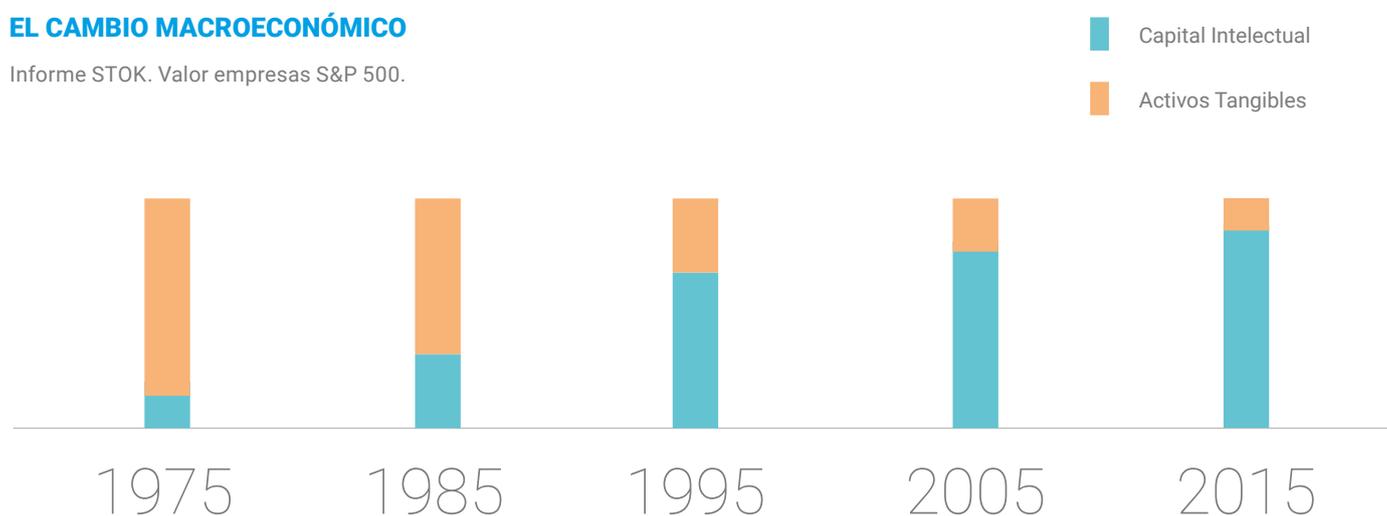
Los edificios con filosofía Salud y Bienestar, son inmuebles de alto rendimiento diseñados para mejorar la experiencia del ocupante. Fomentan, por tanto, la productividad, confort y salud, al tiempo que reducen el consumo de energía y su impacto medioambiental. **Estas estrategias de diseño contemplan entre otras:**

- **Mejorar la calidad de aire interior**
- **Mayor confort térmico**
- **Luz artificial y natural ajustadas a los ritmos circadianos**
- **Cuidar más la acústica y el ruido**
- **Fomento de la actividad física**
- **Vistas naturales y biofilia**

Si analizamos los últimos cuarenta años vemos que hoy la economía es de servicios. Las grandes y medianas compañías demandan y necesitan más CAPITAL INTELLECTUAL que activos tangibles. **Posiblemente más del 70% de su valor está basado en sus personas por lo que es de lógica que sus edificios de oficinas estén diseñados para optimizar su productividad y bienestar.**

EL CAMBIO MACROECONÓMICO

Informe STOK. Valor empresas S&P 500.



“Business case” en un Edificio Tipo

Para ello tomamos un edificio hipotético de referencia que podemos considerar en cualquiera de los distritos de negocio de Madrid o Barcelona de una firma del sector de servicios como Servicios Financieros, Legal & Tax, Consultoría, IT, o Publicidad y Comunicación.

Este hipotético edificio tiene una superficie de 10.000 m², en él trabajan 1.000 profesionales con una cifra media de negocios de 226.574€ por persona¹ y un coste salarial de 30.535 €/persona². El margen de beneficio de esta compañía lo estimamos en un 10% y 265 días de trabajo efectivo al año.

Por supuesto que estos números no corresponden a ninguna compañía, pero si nos sirve como una metodología de trabajo que se pudiera aplicar en un edificio concreto. Consideramos también que el sobre-coste de diseño y construcción de un edificio sostenible de altas prestaciones es de 90€/m².

Superficie
10.000 m²

Empleados
1.000

Coste salarial
30.535 €/persona

Cifra media de negocios
226.574 €/persona

Margen de beneficio
10%

Días de trabajo efectivo
265 días/año

Sobrecoste de diseño y construcción
90 €/m²



1. Productividad media en España. Ver Informe “EVOLUCIÓN DEL TEJIDO EMPRESARIAL ESPAÑOL DE 2006 A 2014”. IESE Mayo 2017.

2. Coste Laboral Neto en 2019. Ver Informe “ESPAÑA EN CIFRAS 2019”. INE. Instituto Nacional de Estadística.

Aumento de la productividad

Trabajadores en edificios con mejor calidad de aire interior comparados con otros inmuebles convencionales tuvieron, de media, una respuesta cognitiva superior al 27%. Incrementos de productividad del 8% al 11% fueron posibles como consecuencia de una mejor calidad de aire interior.

Para medir el impacto económico en la productividad:

1. **Tomamos la cifra de negocio por persona**
2. **Multiplicamos la cifra de negocio por el aumento de productividad**
3. **Multiplicamos este aumento de facturación por el margen de beneficio**

Pese a que los estudios estiman un aumento de productividad debido a la mejora de las condiciones ambientales ente el 8% y el 11%, **en Aire Limpio tomamos como base de estudio un ratio muy conservador del 3%.**

27%



Aumento de la respuesta cognitiva de trabajadores en edificios con mejor calidad de aire interior

Informe Salud y Bienestar. Aire Limpio, 2017.

8%-11%



Incremento de la productividad como consecuencia de mejor calidad de aire interior

Estimación STOK. "The financial case for HPB's".

Con estos datos el beneficio extra aportado por trabajador al año es de:

680 €/persona-año
68 €/m²-año

ANÁLISIS DEL AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD

Cifra de negocio por persona empleada	226.574 €
Aumento de productividad	3%
Cifra de negocio ganada por persona empleada	6.797 €
Margen de beneficio	10%
Beneficio GANADO EXTRA por empleado	680 €
Número de empleados	1.000
Beneficio total acumulado en el edificio	679.722 €
Superficie del edificio m ²	10.000
Beneficio EXTRA por m²	68 €

Aumento de la retención del talento

Se está comprobando que la salud y el bienestar son palancas para mejorar el compromiso y productividad. El edificio de oficinas es una de las herramientas más poderosas para la captación y retención del talento.

Incrementos superiores al 70% en la percepción de los trabajadores en:

- Orgullo por el puesto de trabajo
- Promoción de valores de la compañía
- Productividad percibida
- Sentido de comunidad
- Atracción y retención de talento

El coste por la pérdida de un empleado de valor va mucho más allá de su "expertise" individual y sus conocimientos. Comprende también el coste de RRHH, tiempo de jefes y compañeros, la sustitución temporal, sueldo del nuevo contratado/a, bono e incentivos, tiempo de la dirección en la búsqueda, training y formación de la nueva persona, caída de la productividad hasta que la nueva persona esté formada, etc.



70%

Incremento en atracción y retención de talento



Informe Salud y Bienestar. Aire Limpio, 2017.

Estimamos un 90% de coste del sueldo y un 5% como tasa de mejora en la retención. El ahorro aportado (beneficio) por mejora de la retención:

137 €/persona-año
14 €/m²-año

ANÁLISIS DEL AUMENTO DE LA RETENCIÓN

Sueldo medio anual	30.535 €
Coste de la separación	90%
Tasa media de separaciones	10%
Coste medio de retención por empleado	2.748 €
Reducción en la tasa de separación	5%
Ahorro ganado por empleado (beneficio)	137 €
Número de empleados	1.000
Beneficio total acumulado en el edificio	137.408€
Superficie del edificio m ²	10.000
Beneficio EXTRA por m²	14 €

Aumento de la salud y bienestar, reducción del absentismo

El absentismo laboral es una lacra para las empresas. Existen muchísimos estudios y evidencias científicas del impacto de la calidad ambiental de interiores sobre la salud de las personas. Uno de los principales factores es la calidad del aire interior. Los edificios sanos y sostenibles tienen menores tasas de absentismo por bajas por enfermedad.

30%



Mejora en la tasa de absentismo por salud y bienestar



STOK. "The financial case for HPB's".

El informe Adecco 2019 estima un absentismo en el sector Servicios del 5,4%.

Para el estudio tomamos como referencia una cifra mucho más conservadora de 4 días al año. Estimamos una mejora del 30% por las mejores condiciones del edificio. Esto supone un beneficio añadido de:

103 €/persona-año
10,26 €/m²-año

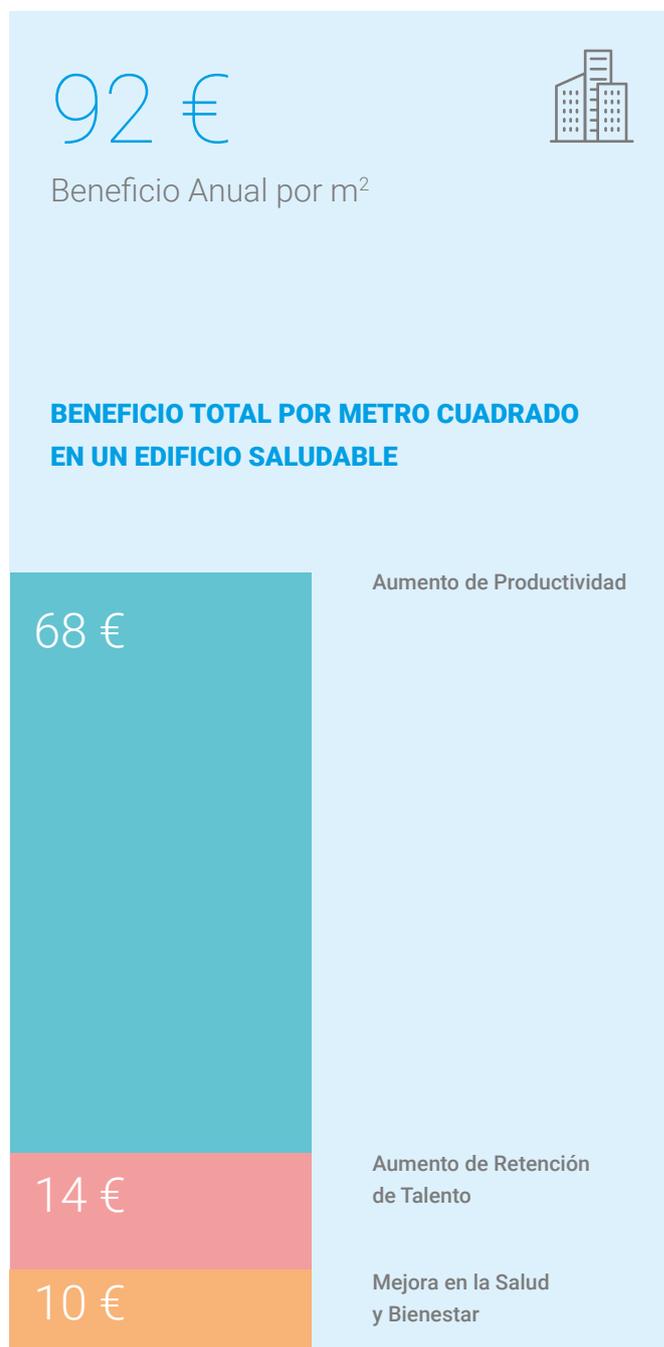
ANÁLISIS DE LA REDUCCIÓN DEL ABSENTISMO POR SALUD Y BIENESTAR

Días de baja por enfermedad al año	4
Reducción del absentismo	30%
Días ganados de trabajo	1.20
Cifra de negocio ganada por empleado y día	1.026 €
Margen de beneficio	10%
Beneficio ganado por empleado	103 €
Número de empleados	1.000
Beneficio Total Acumulado en el Edificio	102.600 €
Superficie del edificio m ²	10.000
Beneficio EXTRA por m²	10,26 €

Beneficios combinados en productividad, retención de talento, salud y bienestar

Como decíamos al principio, hasta hace muy poco, muchas compañías no contemplaban sus espacios de trabajo/edificios de oficinas como una parte central de las responsabilidades corporativas y como una fuente de beneficio.

La correlación entre los espacios/edificios sostenibles y saludables es clara y medible.



Conclusión

La cuestión no es ya ¿Cuánto cuesta un edificio sostenible? Si no ¿Cuánto se beneficia la compañía por trabajar en un edificio de estas características?
Si miramos el caso de nuestro edificio tipo de 10.000 m² y 1.000 empleados:

919.729 €

Beneficio Total Edificio Tipo

0,98

Retorno de Inversión (años)

Los beneficios combinados muestran con unos datos conservadores un **payback de casi un año**. Con una mejora de la línea de beneficio anual de 919.729 euros para nuestra compañía ejemplo.

BENEFICIO TOTAL EN UN EDIFICIO SALUDABLE



Bibliografía y referencias

1. "España en Cifras 2019". INE. Instituto Nacional de Estadística.
2. "Evolución del Tejido Empresarial". Miguel Ángel Ariño. IESE. Mayo 2017.
3. "Informe Randstad de Tendencias Salariales". Enero 2017.
4. "Salud y Bienestar. Palancas para mejorar el compromiso y productividad" Informe Aire Limpio. 2017.
5. "La clave inmobiliaria del aire". Aire Limpio.
6. "Benefits of Green Building 2018". USGBC.
7. "Dodge Data & Analytics World Green Building Trends 2018 SmartMarket Report".
8. "The Financial case for High Performance Buildings". STOK y UC Berkeley Jeremy Attema, Simon Powell, Matt Macko, Warren Nelson.
9. "Workplace trends. Designing environments for Wellbeing and Performance." Aire Limpio.
10. "Health, Wellbeing & Productivity in Offices". 2014 World Green Building Council.
11. "Gazing at Nature Makes You More Productive". Kate Lee and Nicole Torres. Harvard Business Review.
12. "The cost of poor sleep: workplace productivity loss and associated costs." Rosekind, Mark R. PhD et al. Journal of Occupational & Environmental Medicine.
13. "The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace". Human Spaces.
14. "Snow Ball Effect of Healthy Buildings" CBRE.
15. "The Business Case for Green Building" Laski, J., WorldGBC 2016.
16. "Indoor climate and productivity in offices: How to integrate productivity in life-cycle cost analysis of building services". Andersson, J., Boerstra, A., Clements-Croome, D., Fitzner, K., & Hanssen, S. O. 2007.
17. "Satisfaction and self-estimated performance in relation to indoor environmental parameters and building features." Wargocki, P., Frontczak, M., Schiavon, S., Goins, J., Arens, E., & Zhang, H. 2012.
18. "Comfort, perceived air quality, and work performance in a low-power task-ambient conditioning system Building and Environment." Zhang, H., Arens, E.A., Kim, D., Buchberger, E., Bauman, F.S., & Huizenga, C. 2010.
19. "VIII Informe Adecco sobre Absentismo 2019".



aire limpio 20 años

Paseo de la Castellana, 143. Planta 11.

28046 - Madrid.

Tel.: +34 91 417 04 28

airelimpio@airelimpio.com

www.airelimpio.com



NOS IMPORTA EL AIRE QUE RESPIRAS

SÍGUENOS

