

**Informe de Viabilitat Econòmica i Financera per a la
Concessió del Servei de Gestió de l'Alberg Municipal de
Terrassa**

(Conforme a l'article 285 de la LCSP)

1. Introducció

Aquest informe es redacta a efectes del que disposa l'article 285.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, com a document obligatori dins l'expedient preparatori d'un contracte de concessió de serveis. El seu objectiu és avaluar la viabilitat econòmica i financera del servei objecte de concessió, la gestió de l'Alberg Municipal de Terrassa, així com justificar la assumpció del risc operatiu per part del concessionari, tal com estableix l'article 15 LCSP.

El servei consisteix en la gestió integral d'un alberg municipal de 64 places, que donarà cobertura a les necessitats d'allotjament per a turisme educatiu, social, cultural i juvenil. La concessió inclourà l'explotació del servei per part d'un tercer, que obtindrà els ingressos directament dels usuaris.

2. Objecte i Finalitat de la Concessió

L'Ajuntament de Terrassa promou l'explotació d'un alberg públic amb les finalitats següents:

- Atendre la creixent demanda d'allotjament assequible a la ciutat per part de clubs esportius, entitats culturals, entitats juvenils, grups escolars, estudiants o altres.
- Reforçar l'oferta de turisme social, sostenible i educatiu.
- Impulsar la inserció laboral mitjançant una gestió preferent per part d'una entitat social.

Tipus de contracte: Concessió de serveis (articles 15 i 284 LCSP).

Explotació per part del concessionari dels serveis objecte del contracte, acompanyat pel dret a percebre un preu directament dels usuaris.

Durada estimada: 4 anys (sense possibilitat de pròrroga).

3. Hipòtesis del Model Econòmic i dades de partida

Paràmetres operatius que fonamenten aquest estudi:

- Capacitat: 64 places.
- Dies d'obertura: 332 dies anuals (Nadal, Sant Esteve i Agost tancat)
- Perfil d'hostes: 75% joves/grups (J/G), 25% adults (A).
- Ocupació prevista anual: increment progressiu del 18,6% (2025) al 29,2% (2029).

Per al 2025, s'ha previst un increment del 5% en l'ocupació respecte al 2024, que va ser del 17,7%. De cara als anys següents, s'espera que aquest creixement sigui encara més elevat, ja que a nivell municipal es preveu una major visibilitat i impuls del projecte.

	Nº pernoctacions	% ocupació	Increment anual
2024	3.759	17,7%	
2025	3.947	18,6%	5%
2026	4.539	21,4%	15%
2027	4.948	23,3%	9%
2028	5.492	25,8%	11%
2029	6.206	29,2%	13%

- Temporades: alta (64%) i baixa (36%).

En base a les dades d'afluència del 2024, es consideren dues temporades:

- Temporada alta (64%): abril, maig, juny, juliol, setembre, octubre i novembre.
- Temporada baixa (36%): desembre, gener, febrer i març.

- Tarifes: per les tarifes de 2025 s'ha fet un càlcul promig en base a les tarifes de 2025 de Xanascat pels Municipis de Manresa (<https://xanascat.gencat.cat/ca/albergs/albergs/manresa-xanascat/tarifes>) i Barcelona (<https://xanascat.gencat.cat/ca/albergs/albergs/barcelona-xanascat/tarifes>).

Pels anys futurs, s'ha considerat un increment del 5% respecte l'any anterior.

Pernoctacions	TEMPORADA BAIXA (36%)		TEMPORADA ALTA (64%)		Tarifa Promig
	Tarifa J/G (75%)	Tarifa A (25%)	Tarifa J/G (75%)	Tarifa A (25%)	
2025	17,25 €	19,25 €	24,00 €	27,00 €	22,20 €
2026	18,11 €	20,21 €	25,20 €	28,35 €	23,31 €
2027	19,02 €	21,22 €	26,46 €	29,77 €	24,48 €
2028	19,97 €	22,28 €	27,78 €	31,26 €	25,70 €
2029	20,97 €	23,40 €	29,17 €	32,82 €	26,99 €

- Altres serveis: per els servei d'àpats s'han considerat les següents tarifes:

Àpats	Esmorzar (93,85%)		Dinar (55,47%)		Sopar (38,63%)		PC (18,81%)	
	Tarifa (J/G)	Tarifa (A)	Tarifa (J/G)	Tarifa (A)	Tarifa (J/G)	Tarifa (A)	Tarifa (J/G)	Tarifa (A)
2025	6,50 €	6,50 €	11,50 €	12,50 €	11,50 €	12,50 €	20,00 €	22,50 €
2026	6,50 €	6,50 €	11,50 €	12,50 €	11,50 €	12,50 €	20,00 €	22,50 €
2027	6,50 €	6,50 €	11,85 €	12,88 €	11,85 €	12,88 €	20,60 €	23,18 €
2028	6,50 €	6,50 €	12,20 €	13,26 €	12,20 €	13,26 €	21,22 €	23,87 €
2029	7,00 €	7,00 €	12,57 €	13,66 €	12,57 €	13,66 €	21,85 €	24,59 €

Segons les dades de 2024, per estimar els ingressos també s'ha tingut en compte el comportament dels hostes pel que fa als àpats: el 93,85% feien l'esmorzar, el 55,47% el dinar, el 38,63% el sopar, i un 18,81% optaven per fer tant el dinar com el sopar.

- Personal mínim necessari: el personal necessari per gestionar l'alberg es detalla a l'apartat de despeses previstes

4. Ingressos previstos:

Els ingressos s'han calculat tenint en compte les pernoctacions anuals estimades i els ingressos per serveis complementaris (àpats).

Evolució prevista d'ingressos (detallat per any):

	Ingressos estimats (€)
2025 (2,5 mesos)	39.104,54 €
2026	202.908,28 €
2027	229.208,97 €
2028	263.727,29 €
2029 (9,5 mesos)	269.378,73 €

5. Despeses previstes i costos d'explotació

Les despeses s'han dividit en fixes i variables:

Despeses fixes anuals:

	Fixes (€)
2025 (2,5 mesos)	-32.124,56 €
2026	-146.088,90 €
2027	-151.327,52 €
2028	-161.973,28 €
2029 (9,5 mesos)	-139.886,01 €

L'increment de costos es deriva majoritàriament de l'actualització salarial contemplada en el Conveni col·lectiu del sector del lleure educatiu i sociocultural de Catalunya. S'aplica el Conveni col·lectiu del lleure educatiu i sociocultural de Catalunya, atès que el contracte preveu la gestió de l'alberg per part d'una entitat social sense afany de lucre amb un objectiu d'inclusió laboral.

Les despeses fixes inclouen:

- Personal (Consergeria, Coordinació, Direcció Alberg i Restauració)

Es detalla el personal mínim necessari previst per gestionar l'alberg així com el percentatge de dedicació.

Dedicació%	2025	2026	2027	2028	2029
1 Director	30%	30%	30%	40%	40%
1 Coordinador	50%	50%	50%	60%	60%
5 treballadors (consergeria, neteja, servei menjador)	100%	100%	100%	100%	100%
1 Cuiner/a (*)	100%	100%	100%	100%	100%

(*) l'Alberg només disposa de cuina freda, però el servei de restauració implica una inserció indirecte.

- Assegurances (edifici, responsabilitat civil)
- Subministraments (Telèfon/Internet)
- Manteniment (Caldera, Sunet Plagas, Alarma, Ascensor)
- Altres despeses administratives
- Impostos i taxes fixes
- Publicitat i màrqueting
- Reparacions (fons de contingència)
- Altres despeses generals

Despeses variables:

Són directament vinculades a les pernoctacions (subministraments, neteja, bugaderia i àpats).

Cost variable per pernoctació: **17,20 €**.

	Variables (€)
2025 (2,5 mesos)	-15.433,17 €
2026	-78.091,85 €
2027	-85.120,12 €
2028	-94.483,33 €
2029 (9,5 mesos)	-92.207,14 €

Les despeses variables inclouen:

- Aigua
- Gas
- Electricitat
- Menjar/Begudes (corresponent a l'esmorzar)
- Bugaderia
- Àpats (cuina freda)

Total despeses

	Fixes (€)	Variables (€)	Total despeses (€)
2025 (2,5 mesos)	-32.124,56 €	-15.433,17 €	-47.557,73 €
2026	-146.088,90 €	-78.091,85 €	-224.180,75 €
2027	-151.327,52 €	-85.120,12 €	-236.447,64 €
2028	-161.973,28 €	-94.483,33 €	-256.456,61 €
2029 (9,5 mesos)	-139.886,01 €	-92.207,14 €	-232.093,16 €

6. Resultat Econòmic i Punt d'Equilibri

El resultat econòmic anual estimat és el següent:

	Xifra de negoci prevista
2025 (2,5 mesos)	-8.453,20 €
2026	-21.272,48 €
2027	-7.238,67 €
2028	7.270,68 €
2029 (9,5 mesos)	37.285,57 €

El punt d'equilibri varia en funció de l'any (com es veu en la taula adjunta), però se situa entorn d'una ocupació mitjana del 24,5%, per sobre del qual l'equipament comença a generar resultats positius

	Punt equilibri (pernoctacions)	Punt equilibri (%)
2025 (2,5 mesos)	1.116	25,2%
2026	5.313	25,0%
2027	5.196	24,5%
2028	5.256	24,7%
2029 (9,5 mesos)	3.879	23,1%

Risc operatiu (art. 15.3 LCSP):

Es constata que el concessionari assumeix un risc real d'explotació, ja que:

- La rendibilitat depèn del nivell d'ocupació i de la captació de demanda. Per exemple una ocupació del 25 % al 2026, en comptes del 21,4 % estimat, no generaria pèrdues l'any 2026.
- No hi ha dret a compensació per part de l'Ajuntament si els ingressos són insuficients.
- Els primers exercicis presenten resultats negatius, que només es compensen a mitjà termini.

7. Valor estimat del contracte

Per establir el valor estimat del contracte s'ha de seguir el que estableix la Llei 9/2017, de contractes del sector públic, que al seu article 101.1 estableix que el valor estimat dels contractes de concessió de serveis es determinarà prenent l'import net de la xifra de negocis, sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, que segons les seves estimacions, ha de generar l'empresa concessionària durant la seva execució, com a contraprestació pels serveis objecte del contracte, així com dels subministraments relacionats amb aquests serveis.

El valor estimat del contracte per una durada inicial de quatre anys, tenint en compte les pernoctacions anuals estimades (18,6% al 2025 , 21,4 % al 2026, 23,3% al 2027, 25,8% al 2028 i 29,2% al 2029) i els ingressos per serveis complementaris (àpats), és de: 1.004.327,80 € exclòs l'IVA.

8. Conclusions i Recomanacions

Malgrat que els resultats econòmics dels tres primers exercicis del contracte són negatius, l'anàlisi de viabilitat confirma que el projecte és sostenible a mitjà termini, sempre que es mantinguin els nivells d'ocupació previstos. Aquesta previsió es fonamenta en el fet que els excedents generats durant els anys 2028 i 2029 permeten compensar les pèrdues inicials, assolint així un balanç positiu al conjunt del període contractual.

L'anàlisi econòmica i financera acredita que:

- El projecte és viable a mitjà termini i pot generar superàvit a partir del quart any, tenint en compte una ocupació prevista del 18,6% al 2025 , 21,4 % al 2026, 23,3% al 2027, 25,8% al 2028 i 29,2% al 2029.
- El concessionari assumeix risc operatiu.
- El servei respon a una necessitat general no coberta pel mercat privat.

Recomanacions:

- Assegurar una promoció turística activa per garantir l'ocupació, sobretot en temporada baixa.
- Aprofitar sinergies amb altres serveis municipals (escoles, activitats esportives).
- Establir sistemes d'ajust de tarifes en cas de desviacions rellevants de demanda.
- Preveure mecanismes de control de qualitat i rendiment.

Directora de l'Àrea d'Acció Social,
Participació i Qualitat Democràtica

Cap del Servei de Gestió Econòmica
i Administrativa de l'Àrea d'Acció Social
Participació i Qualitat Democràtica

Cap de la Secció de Gestió i
Racionalització de la Contractació

8. Annexos

	2025 (2,5 mesos)	2026	2027	2028	2029 (9,5 mesos)
% Ocupació	18,58 %	21,36 %	23,28 %	25,85 %	29,21 %
Tarifa promig	22,20 €	23,31 €	24,48 €	25,70 €	26,99 €
INGRESSOS TOTALS	39.104,54 €	202.908,28 €	229.208,97 €	263.727,29 €	269.378,73 €
Pernoctacions	19.918,23 €	105.825,58 €	121.117,37 €	141.162,30 €	144.649,65 €
Àpats:	19.186,30 €	97.082,70 €	108.091,60 €	122.564,99 €	124.729,08 €
Esmorzars	5.472,41 €	27.690,39 €	30.182,53 €	33.502,60 €	35.210,53 €
Dinars	5.970,68 €	30.211,65 €	33.918,62 €	38.776,72 €	38.972,18 €
Sopars	4.158,00 €	21.039,48 €	23.621,02 €	27.004,22 €	27.140,34 €
Mitja Pensió	3.585,21 €	18.141,18 €	20.369,43 €	23.281,45 €	23.406,02 €
DESPESES TOTALS	-47.557,73 €	-224.180,75 €	-236.447,64 €	-256.456,61 €	-232.093,16 €
Despeses fixes	-32.124,56 €	-146.088,90 €	-151.327,52 €	-161.973,28 €	-139.886,01 €
Personal	-26.936,55 €	-123.261,67 €	-128.500,29 €	-139.146,05 €	-120.171,59 €
Consergeria	-14.248,00 €	-65.198,85 €	-67.969,80 €	-68.649,50 €	-59.288,20 €
Coordinació	-3.680,40 €	-16.841,52 €	-17.557,29 €	-21.160,90 €	-18.275,32 €
Direcció Alberg	-3.778,13 €	-17.288,74 €	-18.023,51 €	-24.136,46 €	-20.845,12 €
Restauració	-5.230,02 €	-23.932,56 €	-24.949,70 €	-25.199,19 €	-21.762,94 €
Assegurances	-548,07 €	-2.411,51 €	-2.411,51 €	-2.411,51 €	-2.082,67 €
Subministraments	-161,10 €	-708,82 €	-708,82 €	-708,82 €	-612,16 €
Telèfon/Internet	-161,10 €	-708,82 €	-708,82 €	-708,82 €	-612,16 €
Manteniment	-1.568,78 €	-6.902,61 €	-6.902,61 €	-6.902,61 €	-5.961,35 €
Caldera	-607,04 €	-2.670,99 €	-2.670,99 €	-2.670,99 €	-2.306,76 €
Sunet Plagas	-538,64 €	-2.370,00 €	-2.370,00 €	-2.370,00 €	-2.046,82 €
Alarma	-206,74 €	-909,65 €	-909,65 €	-909,65 €	-785,61 €
Ascensor	-216,36 €	-951,97 €	-951,97 €	-951,97 €	-822,16 €
Altres despeses administratives	-1.277,03 €	-5.618,93 €	-5.618,93 €	-5.618,93 €	-4.852,71 €
Impostos i taxes fixes	-474,50 €	-2.087,80 €	-2.087,80 €	-2.087,80 €	-1.803,10 €
Publicitat i marketing	-380,76 €	-1.675,36 €	-1.675,36 €	-1.675,36 €	-1.446,90 €
Reparacions	-624,75 €	-2.748,89 €	-2.748,89 €	-2.748,89 €	-2.374,04 €
Altres	-153,03 €	-673,31 €	-673,31 €	-673,31 €	-581,50 €
Despeses Variables	-15.433,17 €	-78.091,85 €	-85.120,12 €	-94.483,33 €	-92.207,14 €
Aigua	-835,23 €	-4.226,25 €	-4.606,61 €	-5.113,34 €	-4.990,15 €
Gas	-295,52 €	-1.495,34 €	-1.629,92 €	-1.809,21 €	-1.765,62 €
Electricitat	-591,04 €	-2.990,68 €	-3.259,84 €	-3.618,42 €	-3.531,25 €
Menjar/Begudes	-3.923,71 €	-19.853,98 €	-21.640,83 €	-24.021,33 €	-23.442,63 €
Bugaderia	-1.685,49 €	-8.528,57 €	-9.296,14 €	-10.318,72 €	-10.070,13 €
Restauració	-8.102,18 €	-40.997,04 €	-44.686,77 €	-49.602,32 €	-48.407,35 €
RESULTAT ECONÒMIC	-8.453,20 €	-21.272,48 €	-7.238,67 €	7.270,68 €	37.285,57 €