



## ANNEX – ESTUDI ECONÒMIC SOBRE LA PREVISIÓ DE COSTOS I DESPESES

### Previsió d'ingressos per al concessionari

D'acord amb l'escenari d'explotació previst i amb un criteri conservador de demanda, s'ha estimat l'import net de la xifra de negocis a partir de la capacitat del local (sala, barra i terrassa), d'una ocupació mitjana i d'un calendari d'obertura habitual (setmanes d'activitat anual), diferenciant entre servei de menú, servei de carta (migdia i vespre) i consums de barra i terrassa. Els preus de referència s'han actualitzat des de l'any 2021 fins a 2026 aplicant un increment del 2% anual i s'han expressat en import sense IVA, a efectes de comparabilitat econòmica. El resultat d'aquesta estimació d'ingressos anuals es recull en el quadre següent, i serveix de base per avaluar l'equilibri econòmic de la concessió.

### Hipòtesis de càlcul

De les 52 setmanes que té l'any es fa una previsió que dues setmanes seran de vacances i unes altres dues setmanes equivalen als festius locals, autonòmics i estatals. Es fixa una ocupació mitjana del 40% per a la sala i del 40% per a la barra i terrassa, entenent que aquest és un escenari realista fins a fidelització de la clientela i la consolidació del negoci.

- **Obertura:** de dimarts a diumenge (6 dies/setmana), amb servei de dinar i sopar cada dia.
- **Any d'explotació considerat:** 48 setmanes/any.
- **Ocupació mitjana:** sala 40% (44 places → 17,6 comensals de mitjana); barra + terrassa 40% (32 places → 12,8 clients de mitjana).
- **Preus:** preus 2021 amb IVA inclòs; actualització a 2026 aplicant una inflació del 2% anual (factor 1,1040808) i expressió final dels ingressos en import sense IVA.
- **Vespre (carta i consum):** s'aplica un factor 0,60 per reflectir un volum mitjà de sopar inferior al de dinar (criteri conservador).
- **Cànon concessional:** 3.974,69 €/any (4,5% sobre el valor del bé 88.326,40 €).

Previsió d'ingressos (sense IVA)							
Concepte	Setm/any	Dies/setm	Ocup.	Places totals (100%)	Preu unit. 2026 (s/IVA)	Factor	Import anual 2026 (S/I)
MENÚ (DINAR) – dt a dv	48	4	0,40	44	14,00 €	1	47.308,80 €
CARTA (DINAR) – ds i dg	48	2	0,40	44	25,00 €	1	42.240,00 €
CARTA (SOPAR) – dt a dg	48	6	0,40	44	25,00 €	0,6	76.032,00 €
BARRA + TERRASSA (MIGDIA) – dt a dg	48	6	0,40	32	5,00 €	1	18.432,00 €
BARRA + TERRASSA (VESPRE) – dt a dg	48	6	0,40	32	5,00 €	0,6	11.059,20 €
<b>TOTAL INGRESSOS S/I</b>							<b>195.072,00 €</b>



### Previsió de costos d'exploració per al concessionari

La previsió de costos d'exploració s'estructura en diferents blocs, com son les despeses de personal, despeses operatives, despeses de tributs i cànon i despeses de proveïdors.

L'objectiu és radiografiar tot aquest volum de despeses segons les xifres actuals de mercat i, posteriorment es compararan aquestes despeses amb l'escenari de previsió d'ingressos per tal de dimensionar el balanç anual de beneficis.

### Despeses de personal

D'acord amb el personal necessari definit en apartats corresponents del plec de prescripcions tècniques i d'acord amb les taules salarials de cadascun dels sectors corresponents per cada ocupació, el cost total del personal necessari és el que es mostra en el següent quadre. Així mateix, s'adjunten les despeses estimades fruit dels subministraments, proveïdors, etc.

Despeses de personal (43,1% de la facturació)						
Ocupació	Categoria	Dedicació (ETC)	Salari brut/mes 2026	SS empresa/mes 2026	Cost empresa/mes 2026	Import anual 2026
Cuiner/a	Oficial 1a	1	1.953,69 €	629,09 €	2.582,78 €	30.993,36 €
Cambrer/a (barra + sala)	Peó especialista	1	1.903,69 €	612,99 €	2.516,68 €	30.200,16 €
Ajudant de cuina	Peó especialista	0,8	934,90 €	301,04 €	988,75 €	11.865,02 €
Neteja	Peó especialista	0,8	864,75 €	278,45 €	914,56 €	10.974,72 €
<b>TOTAL DESPESES PERSONAL</b>						<b>84.033,26 €</b>



<b>Despeses operatives (15% de la facturació)</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import anual 2026</b>
Telefonia / internet	
Subministrament elèctric	
Aigua	
Gas (només cuina)	
Alarma i extintors	
Material d'oficina i similars	29.260,80 €
Publicitat / comunicació	
Productes de neteja	
Avaries i reparacions	
Assegurances	
Serveis bancaris i de gestió	
<b>TOTAL DESPESES OPERATIVES</b>	<b>29.260,80 €</b>

<b>Despeses de Tributs i Cànon</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import anual 2026</b>
Cànon concessional anual (4,5% del Valor del Bé)	3.974,69 €
Taxa residus	861,40 €
Taxa clavegueram	17,44 €
Taxa terrassa (35 m²)	478,80 €
<b>TOTAL DESPESES TRIBUTS I CÀNONS</b>	<b>5.332,33 €</b>

<b>Despeses de Proveïdors (35% facturació)</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import anual 2026</b>
Aliments i begudes	68.275,20 €
<b>TOTAL DESPESES PROVEÏDORS</b>	<b>68.275,20 €</b>



### Resum i balanç anual

L'anàlisi del model econòmic del bar-restaurant de l'Ateneu Gumersind Bisbal mostra **que la facturació anual estimada és de 195.072,00 €**, dels quals **les despeses de personal representen 84.033,26 €**, és a dir, un 43,1% del total, un valor que se situa dins el rang habitual del sector (entre el 35% i el 45% segons *Hostelería de España* i la Cambra de Comerç).

**Les despeses operatives ascendeixen a 29.260,80 €**, equivalents al 15% de la facturació, un percentatge que coincideix amb els valors de mercat per a bars-restaurants de mida similar (10–15% segons informes sectorials). **Les despeses de proveïdors, calculades com el 35% de la facturació (68.275,20 €)**, s'ajusten també als estàndards del sector per a establiments amb menú i carta (30–38%).

**En conjunt, el balanç anual positiu és de 8.170,41 €**, que representa un 4,2% de benefici net sobre la facturació. Aquest marge se situa al rang baix del que és habitual en bars i cafeteries de municipis petits —normalment entre el 4% i el 9% segons INE, IDESCAT i *Hostelería de España*—, però continua sent viable en un escenari d'eficiència operativa i control de costos i s'entén com a normal i realista ja que és un establiment comercial que encara s'ha de consolidar al sector.

**Pel que fa a la productivitat per superfície**, la ràtio de facturació per metre quadrat útil de sala és de **2.057,94 €/m<sup>2</sup> (195.072,00 € / 94,79 m<sup>2</sup>)**, un valor que se situa dins del tram dels índexs de mercat per a bars-restaurants de poble (1.500–2.500 €/m<sup>2</sup> segons estudis sectorials), fet que indica un nivell d'activitat normal - intensiu però realista per a un establiment d'aquestes característiques.

Concepte	Import anual 2026
Import net xifra negocis (4,2% respecte la facturació anual estimada)	8.170,41 €
Durada inicial (2 anys)	16.340,81 €
Pròrrogues (4 anys)	32.681,62 €
<b>VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (màxim 6 anys)</b>	<b>57.192,84 €</b>

La Pobla de Claramunt, en data de la signatura electrònica.

Pau Padullés Castelló - Arquitecte Municipal