

HABITATGES AMB SERVEIS PER A PERSONES GRANS

EXPERIÈNCIES AL TERRITORI
I VIABILITAT ECONÒMICA



© 2025, Consorci de Salut i Social de Catalunya

Edita: Consorci de Salut i Social de Catalunya

Primera edició: Barcelona, juliol de 2025

Aquest document està basat en l'estudi de costos i inversions dels habitatges amb serveis elaborat per l'enginyer **Ricard Ros Puig**.

Avís legal: Els continguts d'aquest informe estan subjectes a una llicència de Reconeixement -No comercial- Sense obres derivades 4.0 de Creative commons.

Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial.

La llicència completa es pot consultar a:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



I ÍNDEX

Presentació	4
Mostra de l'estudi i metodologia	5
Anàlisi de les experiències al territori	7
Antecedents i tipologia d'equipaments	7
Inversió necessària	7
Serveis prestats i personal adscrit	9
Gestió econòmica	11
Model escalable i adaptable als municipis	16
Conclusions	22

I PRESENTACIÓ

Es calcula que, a Catalunya, el nombre de persones de més de 65 anys es duplicarà en els pròxims anys. Aquest canvi demogràfic planteja un dels principals reptes que tenim com a societat: l'atenció a una població cada vegada més envellida i, per tant, amb més prevalença de malalties cròniques i més grau de dependència.

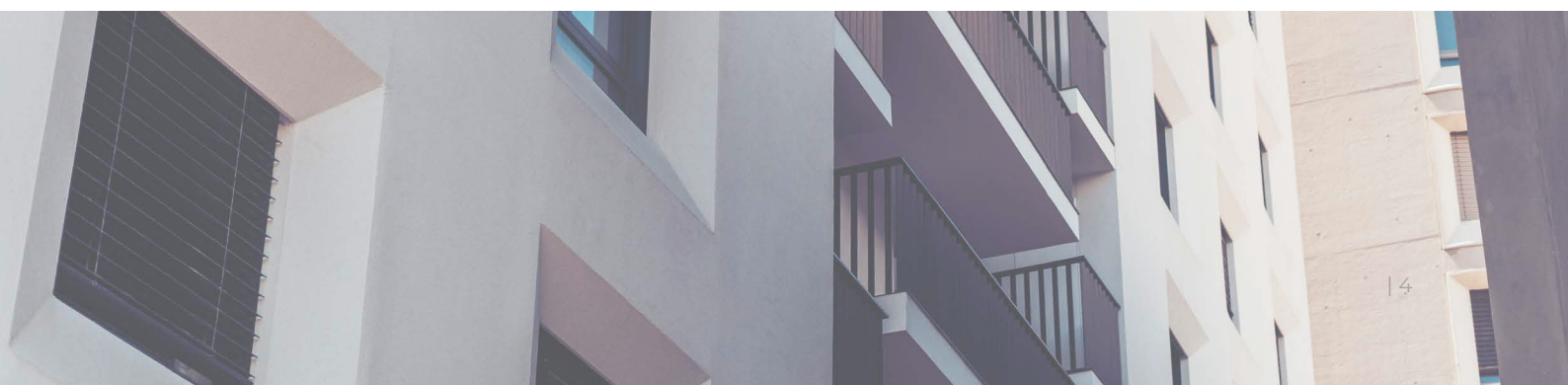
Més enllà de la necessària transformació del sistema sanitari i del desafiament que suposa fer-lo sostenible en aquest escenari, les solucions a aquest repte han de venir, en bona part, del món local. Els pobles i ciutats s'hauran d'adaptar a la nova situació demogràfica i això comporta, entre altres, adaptar les polítiques d'habitatge i d'atenció social a la comunitat.

Malgrat l'envelliment i les situacions de fragilitat i dependència que se'n deriven, ningú no hauria de renunciar a viure a casa. Però, avui dia, el mercat no està donant solucions a un nombre cada vegada més important de persones que, tot i que requereixen algun tipus d'acompanyament, volen quedar-se a la seva llar i mantenir la seva intimitat i estil de vida, preservant la seva autonomia.

En aquest context, els habitatges amb serveis per a gent gran es presenten com un model residencial que permet a les persones desenvolupar el seu projecte vital amb el suport necessari i dins la comunitat. Tanmateix, trobem poc més de 3.000 habitatges d'aquestes característiques a Catalunya, una xifra completament insuficient, tenint en compte que hi ha prop d'1,5 milions de persones majors de 65 anys que podrien necessitar-los.

Les diferents experiències al territori demostren que aquest model residencial permet una atenció més personalitzada i adaptada a les voluntats individuals, promovent l'autorealització i l'autogovern de la persona. Per això, des del Consorci de Salut i Social de Catalunya (CSC) apostem pels habitatges amb serveis per a gent gran com a part de la solució al repte de l'envelliment de la població.

En aquest sentit, l'estudi que presentem a continuació pretén donar eines al món local per a la implementació d'aquest model residencial al territori. Amb aquest objectiu, el treball aprofundeix en les condicions de funcionament, finançament i explotació dels projectes d'habitatges amb serveis de diferents municipis per formular les bases d'un model a replicar i potenciar.

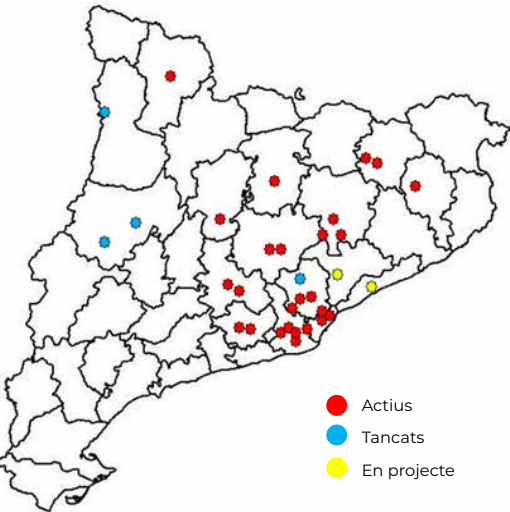


MOSTRA DE L'ESTUDI I METODOLOGIA

La informació recopilada en l'elaboració del present estudi ha permès localitzar 3.078 habitatges amb serveis per a gent gran a Catalunya, que es troben en 57 edificis de 27 municipis. D'aquestes 57 promocions, 28 es troben a la ciutat de Barcelona, amb 1.778 habitatges, i les altres 29 estan repartides per diferents municipis, amb un total de 1.300 habitatges fora de la capital catalana.

A més, s'ha detectat que algunes promocions dels anys noranta, que van ser les primeres experiències d'habitatges de lloguer amb serveis per a persones grans, han tancat. És el cas dels edificis de Ponts, Balaguer i Castellar del Vallès. També es va intentar implementar aquest model a Figueres, però no va reeixir.

D'altra banda, s'han localitzat diversos projectes en curs a Mataró, Sabadell, Sant Just Desvern, Vilablareix i Granollers.



Distribució dels habitatges amb serveis a Catalunya			
1	Balaguer	tancat	0
2	Barcelona	28 promocions	1778
3	Castellar del Vallès	tancat	0
4	Cornellà	Càritas	19
5	Girona	Joan Suñer	120
6	Gironella	Fund Sant Roc	4
7	Igualada	ViuB2	71
	Igualada	ViuB1	66
8	L'Hospitalet de Llobregat	Bellvitge	22
9	Manresa	Plaça Major	14
10	Mataró	Ajuntament	14
11	Navarces	Fun. Sant Andreu	21
12	Olot	Parc Nou	98
	Olot	Balmes	52
13	Pont de Suert	tancat	0
14	Ponts	tancat	0
15	Rialp	Ajuntament	10
16	Rubí	Gencat	11
17	Sabadell	Sant Oleguer	101
	Sabadell	Parc Central	114
	Sabadell	Alexandra	118
18	Sant Adrià de Besòs	Edif. c/Joaquim	8
19	Sant Feliu de Llobregat	Edif. Adela Barquín	90
20	Sant Just Desvern	Mil·lenari lliure	21
	Sant Just Desvern	Mil·lenari HPO	63
21	Santa Coloma de Gramenet	Miguel Hernández	48
22	Solsona	Allotj. Vedrunes	20
23	Taradell	Vilademany	16
24	Terrassa	Els Telers	46
25	Tona	Can Codina	22
26	Vic	El Nadal	63
27	Vilafranca del Penedès	Inglada Via	16
	Vilafranca del Penedès	Amàlia Soler	32

3.078

Per estudiar els factors que influeixen en la viabilitat d'aquest tipus d'habitatges, el treball de camp s'ha centrat en aquells models que proposen una oferta de serveis àmplia als usuaris, composta per un paquet de serveis bàsics i un conjunt de serveis opcionals complementaris.

En aquest sentit, no s'han inclòs les promocions de la ciutat de Barcelona, ni algunes promocions de la Generalitat, per no respondre al model pel qual el CSC vol apostar. El treball s'ha centrat en aquelles experiències on s'ofereix un plus al mer lloguer d'un habitatge, encara que sigui en un entorn de comunitat de gent gran, amb una coordinació amb els serveis d'atenció domiciliària.

Amb aquest objectiu, s'han visitat 18 municipis catalans, que acullen 20 promocions i que disposen, en total, de 1.144 habitatges de lloguer amb serveis per a persones grans. La visita als immobles i la informació proporcionada pels seus responsables ha permès centrar l'estudi econòmic en 16 d'aquests centres, que compten amb 731 habitatges i es troben en ple funcionament i ocupació, amb molt poca rotació d'usuaris.

Es tracta de centres dels següents municipis: Girona, Gironella, Igualada, Manresa, Navarres, Olot, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Solsona, Taradell, Terrassa, Tona, Vic i Vilafranca del Penedès.

La informació obtinguda a partir de les visites a aquests centres, malgrat les dificultats que ha comportat la recopilació de dades econòmiques, ha permès disposar de paràmetres que ajuden a caracteritzar els serveis, el funcionament i la gestió econòmica de les promocions estudiades. Per a cadascuna d'elles, s'han analitzat els següents ítems:

- Entitats titulars
- Antecedents del projecte
- Tipologia de l'equipament i emplaçament
- Condicionants per als usuaris i criteris per optar i accedir al lloguer
- Serveis bàsics
- Serveis complementaris i opcionals
- Règim intern de funcionament
- Administració dels immobles
- Manteniment dels immobles
- Gestió econòmica
- Disponibilitat de terrenys o immoble a reformar
- Finançament de la inversió, ajuts, subvencions o bonificacions i terminis d'execució

Un cop analitzades les dades econòmiques, l'estudi permet disposar de ràtios i definir un model de promoció escalable, en funció de les dimensions del municipi o dels serveis que s'hi desitgin incloure.

ANÀLISI DE LES EXPERIÈNCIES AL TERRITORI

ANTECEDENTS I TIPOLOGIA D'EQUIPAMENTS

Les **primeres experiències** d'habitatges amb serveis s'han trobat a Taradell, en una promoció promoguda per la Fundació Vilademany el 1998, i a Tona, on l'Ajuntament va constituir la Fundació Can Codina el 1999.

No és fins a la primera dècada dels 2000 quan es torna a impulsar aquest tipus d'habitatges com una nova oferta de pisos de lloguer per a persones grans combinada amb determinats serveis comuns. Són principalment entitats que gestionen residències o llars de gent gran les que s'anticipen a l'hora de detectar aquesta necessitat i troben noves vies d'atenció en aquest model.

Pel que fa a l'**entitat gestora de les promocions** estudiades, en 6 dels 16 centres és l'ajuntament qui ha tingut la iniciativa d'impulsar els habitatges, utilitzant la gestió directa, a través de societats municipals, o de forma consorciada, com en el cas d'Igualada. En els altres 10 casos, es tracta de fundacions privades, amb peculiaritats diverses.

Quant a l'**estructura dels immobles**, habitualment els habitatges s'ubiquen a les plantes pis i tenen entre 35 i 55 m², tot i que, majoritàriament, la superfície se situa entorn els 45 m². Cada unitat disposa de dormitori, cuina oberta, menjador, sala d'estar i bany adaptat.

Segons les dades recollides als centres visitats, la relació entre la superfície dels espais comuns i el nombre d'habitatges és força homogènia, amb una mitjana de 21,66 m² per habitatge. Això comporta una **necessitat global de superfície construïda** d'almenys 60 m² per unitat d'habitatge.

Els habitatges amb serveis tenen una superfície d'uns 45 m² i disposen de dormitori, cuina oberta, menjador, sala d'estar i bany adaptat.

INVERSIÓ NECESSÀRIA

Pel que fa a la inversió en el període 2000-2022, la **mitjana estimada de cost per habitatge** nou construït al llarg d'aquests anys als centres visitats és de 104.509 €/unitat i baixa fins a 60.045 €/unitat quan es tracta d'una reforma i adaptació d'edificacions preexistents.

Centre	Nombre d'habitatges	Any inicial del centre	Total inversió (€)	Ràtio d'inversió (€) per habitatge	
centre 1	120	2012	13.197.129	109.976,08	
centre 13	90	2022	8.325.750	92.508,33	
centre 3	71	2012	5.799.735	81.686,41	
centre 14	63	2004	4.684.050	74.350,00	Edificis nova construcció
	21	2004			
					104.509,19
centre 8	52	2013	5.122.500	98.509,62	
centre 17	46	2010	7.722.570	167.881,96	
centre 6	21	2018	3.560.400	169.542,86	
centre 15	20	2021	1.912.950	95.647,50	
centre 16	16	1999/2021	1.925.200	120.325,00	
centre 12	8	2011	601.500	75.187,50	
centre 18	22	2000	1.692.240	76.920,00	
centre 19	63	2011	5.769.225	91.575,00	
centre 2	4	2008	232.910	58.227,50	
centre 8	98	2004	6.156.780	62.824,29	Adaptacions, reformes edificació
centre 20	16	2021	945.362	59.085,09	
					60.045,63

Segons les dades proporcionades per professionals i empreses del sector, el cost de la construcció en obra en curs se situa actualment en 1.300 €/m² a la regió metropolitana. Si la promoció és petita (inferior a uns 25 habitatges), pot acostar-se als 1.500 €/m². Això vol dir que cal optar per promocions més grans, les quals donen més joc en la negociació amb els proveïdors i ofereixen més eficiència per la dimensió.

Per exemple, promocions d'entre 50 i 60 habitatges requereixen entre 3.000 i 3.600 m² de superfície construïda, la qual cosa suposa un cost estimat d'entre 4,5 i 5,5 milions d'euros. En el cas de promocions d'entre 100 i 120 habitatges, la superfície construïda necessària serà superior a 5.000 m² i el cost, d'entre 9 i 10 milions d'euros.

Cal assenyalar, aquí, que, per normativa urbanística, en algunes promocions ha calgut afegir el cost de les places d'aparcament, les quals solen situar-se en la planta soterrània i s'acostumen a completar amb trasters. Aquestes places d'aparcament són sovint infrautilitzades, pel perfil d'usuaris a qui va destinada la promoció, i, consegüentment, acaben sent una càrrega d'explotació i un increment de cost de construcció innecessari.

Quant als terrenys, cal destacar que 13 dels centres estudiats s'han construït sobre **sòl obtingut a cost zero**, un fet que es revela fonamental per a la seva viabilitat.

La dimensió de la promoció i l'obtenció de sòl a cost zero són aspectes fonamentals per a la viabilitat dels habitatges amb serveis.

SERVEIS PRESTATS I PERSONAL ADSCRIT

Pel que fa als serveis oferts, podem classificar els habitatges estudiats en **tres nivells**:

Nivell bàsic	Nivell mitjà	Nivell alt
• Consergeria en torn diürn o sense consergeria pròpia, enllaçada a un centre proper • Servei de neteja d'espais comuns i de l'habitatge un cop al mes • Seguiment per part de professionals especialitzats de l'àmbit social i sanitari • Consultori d'infermeria o coordinació amb els centres d'atenció primària (CAP) o serveis d'atenció domiciliària (SAD) • Sala comunitària i espais comuns, com sala amb televisor • Sistema de calefacció centralitzat • Teleassistència o polsadors d'emergència • Patis, terrasses o jardins en zones comunitàries • Bugaderia comunitària	• Director o responsable de l'edifici • Consergeria en horari diürn en dos torns, matí i tarda, o per auxiliar • Servei de neteja amb una periodicitat quinzenal o mensual • Seguiment per part de professionals especialitzats de l'àmbit social i sanitari • Consultori d'infermeria o coordinació amb CAP o SAD • Sala comunitària i espais comuns, amb petites biblioteques i ordinadors • Sala d'audiovisuals i/o televisor • Sistema de calefacció centralitzat • Teleassistència o polsadors d'emergència • Tallers i sessions d'activitats de promoció de la salut, culturals i d'oci • Patis, terrasses o jardins en zones comunitàries • Bugaderia comunitària	• Director o responsable de l'edifici • Consergeria 24 h / 365 dies l'any • Servei de neteja amb una periodicitat quinzenal o mensual • Seguiment per part de professionals especialitzats de l'àmbit social i sanitari • Consultori d'infermeria o coordinació amb CAP o SAD • Sala comunitària i espais comuns, amb petites biblioteques i ordinadors • Sala d'audiovisuals i/o televisor • Sistema de calefacció centralitzat • Teleassistència o polsadors d'emergència • Tallers i sessions d'activitats de promoció de la salut, culturals i d'oci • Patis, terrasses o jardins en zones comunitàries • Bugaderia comunitària • Sala per a gimnàs • Recollida selectiva de residus • Economat • Servei de bar/restaurant amb preus bonificats als usuaris

A més d'aquests serveis inclosos amb la quota de lloguer mensual, els habitatges amb serveis estudiats inclouen una sèrie de **serveis complementaris** de pagament. Els més comuns són: perruqueria, podologia, suport per al rentatge i planxat de roba, neteja extra de l'habitatge, plaça d'aparcament, traster i accés a excursions de casals i centres socials adscrits.

A partir de les dades obtingudes als centres visitats, s'observa que el capítol de personal és una part fonamental de l'explotació dels immobles. El **nombre de treballadors adscrits als edificis** oscil·la entre un màxim de 7 i un mínim de 2 persones, en funció de la dimensió dels centres i del nivell de prestacions.

Les promocions de nivell de prestacions bàsic tenen entre 2 i 3 treballadors; les de nivell mitjà, entre 4 i 5, i les que ofereixen un nivell més alt de prestacions compten amb 6 o 7 professionals. Els immobles petits, amb pocs habitatges, tenen un cost de personal per ha-

bitatge desproporcionat, de manera que sovint es produeixen sinergies amb residències, casals o centres socials adscrits o per proximitat o per pertinença als habitatges.

Nivell bàsic	Nivell mitjà	Nivell alt
2-3 treballadors	4-5 treballadors	6-7 treballadors

Pel que fa a l'**administració dels immobles**, en totes les promocions estudiades es duu a terme de manera directa, tant en els centres gestionats per fundacions com en el cas dels ajuntaments, els quals ho fan mitjançant un encàrrec de gestió a ens propis, majoritàriament a societats municipals d'habitatge. S'han detectat tres figures clau en aquest àmbit: el director o responsable, el conserge i el responsable del manteniment.

El **director o responsable de l'edifici** s'encarrega del seguiment de les incidències que puguin afectar els usuaris i atén possibles queixes o sol·licituds, facilitant solucions als problemes que es puguin presentar. També manté el contacte i comparteix la documentació amb els patronats o les gerències dels ens gestors per preparar els pressupostos de cada exercici i preveure les inversions de millora i manteniment dels immobles. Alhora, supervisa la tasca de la segona figura cabdal: el conserge.

El **conserge** coneix molt de prop tots els usuaris, vetlla per l'organització de les compres i els subministraments, i fa seguiment del personal de neteja. També s'ocupa del manteniment de les instal·lacions i pot actuar directament en reparacions que es puguin dur a terme amb un nivell de bricolatge domèstic. En cas d'avaries o incidències de major envergadura, s'encarrega de derivar-les a la tercera figura rellevant en l'administració d'habitatges amb serveis: el responsable de manteniment.

En el cas del **responsable de manteniment**, s'observen moltes variants i una diversitat de fórmules de gestió segons les promocions: directa amb personal propi, contractació d'hores de servei a un operari autònom i, en algun cas, externalització per subcontractació d'empreses de serveis de manteniment (per als ascensors, la climatització, les plaques fotovoltaiques, etc.).

El nombre de treballadors adscrits als edificis oscil·la entre un màxim de 7 i un mínim de 2 persones, en funció de la dimensió dels centres i del nivell de prestacions.

GESTIÓ ECONÒMICA

A partir de la informació proporcionada pels directors o responsables dels edificis estudiats, s'ha pogut analitzar quina és la composició de les despeses i dels ingressos d'aquestes promocions.

En la gestió dels habitatges amb serveis, es generen, en primer lloc, les **despeses** associades al funcionament dels centres, les quals comprenen el cost del personal adscrit, les despeses de manteniment, les compres, taxes, assegurances i impostos, així com els subministraments d'electricitat i aigua. A més, a aquestes despeses s'han d'afegir, en el moment de fer el compte de resultats, les despeses financeres i les quotes d'amortització que pertoquin.

Tenint en compte totes aquestes partides i d'acord amb la informació proporcionada pels centres visitats, s'estima una despesa d'explotació mitjana de 8.270 €/habitatge/any, tal com es recull en la taula següent:

		Despesa d'explotació						
Centre	Nombre d'habitatges	Cost de personal €/any	Cost subministrament i compres €/any	Tributs i taxes €/any	Altres despeses €/any	Interessos + amortització €/any	Despeses totals €/any	Ràtio despesa €/any/unitat habitatge
centre 1	120	210.000	21.000	4.000	160.000	454.270	849.270	7.077
centre 3	71	213.000	187.000	40.000	0	382.000	822.000	11.577
centre 6	21	174.000	23.000	0	0	65.000	262.000	12.476
centre 7	98	181.284	171.895	4.500	37.250	103.728	498.657	5.088
centre 8	52	123.284	94.647	3.000	18.530	216.122	455.583	8.761
centre 13	90	90.000	125.500	5.000	0	327.000	547.500	6.083
centre 15	20	25.000	27.000	3.000	23.000	44.000	122.000	6.100
centre 16	16	51.000	25.000	3.000	0	65.000	144.000	9.000
Mitjana							8.270	

Tanmateix, dels 8 centres que han proporcionat dades del pressupost de despeses de subministrament elèctric, n'hi ha 5 on cada habitatge té el seu comptador i contracte, i 3 que tenen un comptador i contracte únic. Per aquest motiu i amb l'objectiu de comparar tots els centres en les mateixes condicions, cal ajustar la despesa elèctrica a la baixa en aquests 3 casos, restant-ne el consum i despesa dels usuaris corresponents.

Un cop fet aquest ajustament i tal com es mostra en les taules següents, la **despesa mitjana** passa a ser de 7.961 €/habitatge/any, valor que s'acosta més a l'equilibri amb l'import de la mitjana d'ingressos dels centres, tal com s'explicarà més endavant.

Aquesta primera taula agrupa les **despeses anuals de cada centre** en tres partides: personal (36%), manteniment (21%) i despeses financeres (43%):

Centre	Nombre d'habitatges	Cost de personal €/any	Cost manteniment i funcionament €/any	Interessos + amortització €/any	Despeses totals €/any
centre 1	120	210.000	185.000	454.270	849.270
centre 3	71	213.000	170.360	382.000	765.360
centre 6	21	174.000	23.000	65.000	262.000
centre 7	98	181.284	213.645	103.728	498.657
centre 8	52	123.284	116.177	216.122	455.583
centre 13	90	90.000	130.500	327.000	547.500
centre 15	20	25.000	36.200	44.000	105.200
centre 16	16	51.000	14.560	65.000	130.560

Consegüentment, els valors de repercussió per unitat d'habitatge en €/habitatge/any queden de la següent manera:

Centre	Nombre d'habitatges	Cost de personal €/hab/any	Cost manteniment i funcionament €/hab/any	Interessos + amortització €/hab/any	Despeses totals €/hab/any
centre 1	120	1.750	1.542	3.786	7.077
centre 3	71	3.000	2.399	5.380	10.780
centre 6	21	8.286	1.095	3.095	12.476
centre 7	98	1.850	2.180	1.058	5.088
centre 8	52	2.371	2.234	4.156	8.761
centre 13	90	1.000	1.450	3.633	6.083
centre 15	20	1.250	1.810	2.200	5.260
centre 16	16	3.188	910	4.063	8.160
mitjanes €/habitatge/any		2.837	1.703	3.421	7.961
		35,6%	21,4%	43,0%	100,0%

En la gestió dels habitatges amb serveis, es distingeixen tres vies **d'ingressos**: els pagaments mensuals o periòdics que aporten els usuaris, els lloguers d'espais o altres aportacions de tercers i els ajuts i subvencions.

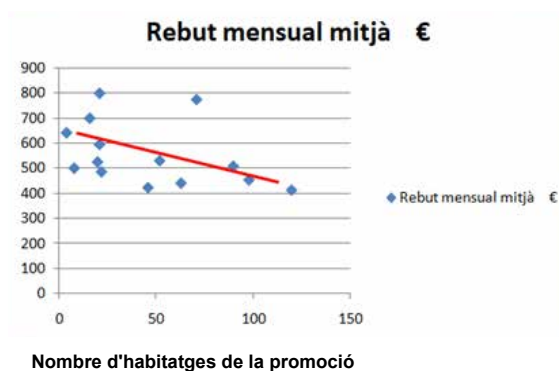
Pel que fa als **pagaments que aporten els usuaris**, els rebuts mensuals es componen, generalment, de les següents partides:

- **Lloguer** adaptat a un percentatge màxim dels ingressos de l'usuari, aplicant les següents especificacions dels edificis de protecció oficial (HPO): 5,59 €/m² segons el Pla d'habitatge de 2005 o 7,67 €/m² segons el pla d'habitatge de 2011. En els casos estudiats, la forquilla ens situa en imports d'entre 250 i 400 €/mes.
- **Quota comunitària** dels serveis prestats, com pot ser la neteja. Generalment, s'aplica un import fix i, en algun cas, una quota d'€/m² amb aplicació del 21% d'IVA. Els valors aplicats en aquesta partida oscil·len molt més i se situen entre els 50 i 400 €/mes, ja que hi ha casos en què aquesta quota inclou servei d'aigua, calefacció, etc.
- **Subministrament d'aigua**, que, tot i que generalment es troba inclòs en la quota comunitària, en alguns casos s'aplica un import entorn dels 20 €/mes.
- **Electricitat**, que, tal com s'ha explicat, es repercuteix de manera diferent en els centres. En alguns edificis es disposa d'un únic comptador de la companyia i de comptadors interns per a cada habitatge, de manera que s'aplica proporcionalment al consum de cada usuari. En els altres casos, cada habitatge disposa de comptador propi directe de la companyia.

La informació recollida als centres visitats pel que fa als imports dels rebuts mensuals es resumeix en la taula següent:

Centre	Rebut lloguer habitatge	Rebut quota comunitària €/m	Rebut altres i subministrament €/m	Rebut mensual total €/m	Notes i observacions
centre 1	288	49	75	412	Subministrament elèctric a part segons comptador
centre 2	642	inclòs		642	Inclou subministrament
centre 3	275	335	165	775	Inclou els serveis i subministrament
centre 6	400	400		800	No inclou subministrament
centre 7	201	252		453	Inclou calefacció i aigua
centre 8	220	260	50	530	Inclou calefacció i aigua
centre 12	500	inclòs		500	Quota calculada a partir de la pensió de cada usuari
centre 13	350	150	8	508	No inclou subministrament
centre 14	220	200	20	440	Servei d'aigua i electricitat a part segons comptador
centre 14b	375	200	20	595	Servei d'aigua i electricitat a part segons comptador
centre 15	530	inclòs		530	Inclou els serveis i subministrament
centre 16	700	inclòs		700	Inclou els serveis i subministrament
centre 17	265	157		422	Quota dels serveis inclou electricitat
centre 18	190	160	125	475	Inclou els serveis i subministrament
centre 19	152	73	38	263	No inclou subministrament, ni calefacció ni ACS
centre 20	1.661	inclòs		1.661	Inclou dinar diari i subministrament

Per obtenir la mitjana dels rebuts dels usuaris dels habitatges amb serveis, s'ha exclòs el valor màxim d'un centre, que surt dels paràmetres homogenis en incloure el cost d'un àpat diari. Així, l'**import mitjà dels rebuts** és d'uns 540 €/mes.



Observant la relació entre el nombre d'habitats de l'edifici i l'import dels rebuts, es constata una inversa proporcionalitat: a promoció més gran, rebut de menor import

La segona via d'ingressos és el **lloguer d'espais o altres aportacions de tercers**. Per tal d'ampliar l'oferta de serveis als habitatges, alguns edificis disposen d'espais que utilitzen o gestionen altres entitats o particulars. El més habitual és el bar o restaurant que, malgrat que està obert al públic, ofereix un menú o un preu especial als usuaris del centre. Així mateix, sovint s'obtenen ingressos per lloguers destinats a altres serveis, com pot ser la perruqueria, la podologia o la rehabilitació.

També hi ha casos en què, en les plantes baixes dels immobles, s'ubiquen els casals o centres socials, de manera que es genera un ingrés pel lloguer i l'encàrrec de servei d'aquests espais per part dels ajuntaments respectius.

La tercera via d'ingressos són els **ajuts o subvencions**. En els casos on s'ha obtingut una subvenció a la construcció dels habitatges, una bona aplicació comptable demana que es repercuteixi anualment a resultats l'ingrés financer que suposa repercutir durant 25 o 30 anys la subvenció inicial rebuda.

D'altra banda, atès que els préstecs per la construcció d'habitats de protecció oficial (HPO) poden ser bonificats fins a un 0,7% d'interès, aquest subsidi dels interessos de finançament del projecte també s'ha d'aplicar a cada anualitat com un ingrés anual més.

A la taula que segueix, es resumeix l'estimació d'ingressos anuals dels centres visitats:

Centre	Nombre d'habitatges	Rebut lloguer habitatge €/mes	Rebut quota comunitària €/mes	Rebut altres €/mes	% ocupació habitatges	Total ingressos habitatges €/any	Altres ingressos lloguers-extres	Total altres ingressos €/any	A resultats subvencions o bonificació interessos €/any	Total ingressos €/any	Ràtio ingrés €/any/unitat habitatge
centre 1	120	288	49	75	99%	587.347	18.000	605.347	208.000	813.347	6.778
centre 2	4	642	inclòs		100%	30.816	3.600	34.416		34.416	8.604
centre 3	71	275	335	165	99%	653.697	30.000	683.697	188.000	871.697	12.277
centre 6	21	400	400		99%	199.584		199.584		199.584	9.504
centre 7	98	201	252		99%	527.401		527.401	2.000	529.401	5.402
centre 8	52	220	260	50	99%	327.413		327.413	122.250	449.663	8.647
centre 12	8	500	inclòs		100%	48.000		48.000		48.000	6.000
centre 13	90	350	150	8	100%	548.640	30.000	578.640	40.000	618.640	6.874
centre 14	63	220	200	20	99%	329.314		329.314	180.000	659.254	7.848
centre 14b	21	375	200	20	100%	149.940		149.940			
centre 15	20	530	inclòs		100%	127.200		127.200		127.200	6.360
centre 16	16	700	inclòs		100%	134.400		134.400	70.000	204.400	12.775
centre 17	46	265	157		99%	230.615	6.000	236.615		236.615	5.144
centre 18	22	190	160	125	100%	125.400		125.400	12.000	137.400	6.245
centre 19	63	152	73	38	99%	196.840		196.840		196.840	3.124
centre 20	16	1.661	inclòs		100%	318.912		318.912		318.912	19.932
731										mitjana €/hab/any	7.542

Així, excloent el centre citat (que inclou un àpat diari obligat), la ràtio d'ingrés mitjà per unitat d'habitatge és de 7.542 €/habitatge/any.

La despesa mitjana és de 7.961 €/habitatge/any i l'ingrés mitjà és de 7.542 €/habitatge/any, fet que posa de manifest el difícil equilibri en el compte de resultats de les empreses gestores.

MODEL ESCALABLE I ADAPTABLE ALS MUNICIPIS

Per fer viable i sostenible una promoció d'habitatges de lloguer amb serveis per a persones grans, és fonamental que l'import del lloguer i dels serveis sigui assequible per als usuaris i, al mateix temps, que cobreixi les despeses de funcionament del centre.

A l'hora de definir un model escalable, basat en les dades obtingudes a partir de l'anàlisi dels centres visitats, caldrà tenir en compte les següents variables:

- **Nivell de prestació de serveis: bàsic / mitjà / alt.** Tal com s'ha explicat anteriorment, el nivell de serveis està molt relacionat amb el nombre de treballadors que tindrà el centre.
- **Dimensió de l'edifici: petit / mitjà / gran.** Es consideraran petites aquelles promocions de menys de 30 habitatges; mitjanes, les que en tinguin entre 30 i 70, i grans, les que sobrepassin els 70.

Tal com s'ha descrit en l'anàlisi de la gestió econòmica dels centres, les despeses de funcionament o d'explotació d'un edifici d'habitatges amb serveis es poden agrupar en tres conceptes: despeses de personal, despeses de manteniment i funcionament, i despeses derivades del finançament, on s'inclouen els interessos i les amortitzacions que corresponguin. En aquest model, no es considerarà que el cost de l'electricitat, que anirà a càrrec de cada llogater.

Cal recordar que el valor mitjà de les despeses d'explotació dels centres visitats ha resultat de 7.961 €/habitatge/any. D'aquest import, un 36% correspon a despesa de personal; un 21%, a despesa de manteniment i funcionament, i un 43%, a despesa de financera i amortització.

Per elaborar el model s'haurà de definir:

DESPESA DE PERSONAL	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nivell bàsic	2	3	4
Nivell mitjà	3	4	5
Nivell alt	4	5	7

DESPESA EN MANTENIMENT	
Manteniment, subministraments, compres	130 €/habitatge/mes
Assegurances	10 €/habitatge/mes
Repercussió del cost de manteniment i altres.	1.680 €/habitatge/any

DESPESA FINANCERA

Caldrà avaluar els factors que incideixen en aquest cost:

Sabem que el **cost de construir l'edifici (€/m²)** és inversament proporcional al nombre d'habitatges. Per tant, el primer factor que incidirà en aquest cost serà:

- La dimensió de la promoció

El **cost de finançament** anirà lligat al cost del préstec necessari per construir l'edifici, el qual variarà en funció dels següents quatre factors:

- Recursos propis dedicats al finançament
- Subvenció a fons perdut aplicada
- Subvenció retornable passat el període de retorn del préstec
- Interessos bonificats del préstec

Per tant, aconseguir definir els cinc factors que incideixen en la despesa financera o conèixer el marge de maniobra per concretar-los per part de l'entitat promotora o gestora serà clau.

La dimensió de la promoció dependrà de les condicions del sòl o terreny disponible i de la dimensió del municipi, ja que l'oferta s'ha d'anivellar a la demanda.

A més, si la promoció s'acull als programes d'ajuts vigents, pot sol·licitar [el préstec ICF Habitatge Social](#), la convocatòria del qual finalitza el 30 de desembre de 2027 i es caracteritza per:

- **Import:** A partir de 250.000 € i fins al 100% de la inversió subvencionable menys les subvencions rebudes, amb un màxim de 150.000 € per habitatge.
- **Termini:** Fins a 30 anys, amb fins a 4 anys de carència inclosos.
- **Interès:** Fix del 3,65% i es reduirà al 3,40% quan les operacions comptin amb garantia pública.
- Les operacions aprovades tindran una bonificació del tipus d'interès del 0,7% per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per tant, el tipus d'interès final serà fix, d'entre el 2,95% i 2,70%.

Tot i que en el moment que es presenta aquest treball no hi ha cap convocatòria oberta, es preveu que, durant l'any, la Generalitat de Catalunya i el Govern espanyol tornin a obrir **ajuts a la promoció d'habitatge protegit**. Les condicions de l'any passat poden ser útils per fer una simulació:

- *Els promotors rebran una subvenció directa de 500 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 37.500 euros per habitatge.*
- *En el cas d'habitatges promoguts en municipis inclosos a la zona geogràfica A que s'ofereixin fins a 9,23 euros per metre quadrat de superfície útil en els termes exposats a la base 6.2, els promotors rebran una subvenció directa de 100 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 7.500 euros per habitatge.*
- *S'estableix un import màxim subvencionable d'1.000.000 d'euros per promotor.*

Amb totes aquestes dades, s'ha elaborat un full de càlcul per obtenir l'import del rebut del lloguer i dels serveis. A l'hora de fer la simulació, cal tenir en compte el següent:

- A)** Les franges acolorides indiquen els paràmetres a variar en la simulació.
- B)** La subvenció inicial a fons perdut es repercuteix a resultats durant 30 anys
- C)** La bonificació dels interessos es repercuteix a resultats durant 30 anys
- D)** L'import resultant del rebut no inclou el cost d'electricitat

SIMULACIÓ DE L'IMPORT DEL LLOGUER I DELS SERVEIS

Nombre d'habitatges de la promoció	25	60	100
------------------------------------	----	----	-----

DESPESA EN PERSONAL	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nombre de treballadors segons nivell de prestació			
Nivell ALT prestació serveis	4	5	7
Nivell MITJÀ prestació serveis	3	4	5
Nivell BÀSIC prestació serveis	2	3	4
Repercussió cost personal (€/habitatge/any)*			
Nivell ALT prestació serveis	5.200	2.708	2.275
Nivell MITJÀ prestació serveis	3.900	2.167	1.625
Nivell BÀSIC prestació serveis	2.600	1.625	1.300

* Cost de personal resultant d'aplicar imports mitjans salarials segons el conveni vigent del sector.

DESPESA EN MANTENIMENT I FUNCIONAMENT			
Manteniment, subministrament, compres (€/hab/mes)	130	130	130
Assegurances (€/hab/mes)	10	10	10
Repercussió cost manteniment i altres func. (€/hab/mes)	1.680	1.680	1.680

DESPESA DE FINANÇAMENT			
Nombre d'habitatges promoció	25	60	100
Cost de construcció €/m²	1.500	1.450	1.350
Superfície allotjaments (m²)	45	45	45
Superfície espais comuns per habitatge (m²)	20	20	20
Total superfície construïda (m²)	1.625	3.900	6.500
Cost de construcció €	2.437.500	5.655.000	8.775.000
Projectes i llicències 5%	121.875	282.750	438.750
Equipament i mobiliari	75.000	180.000	300.000
IVA 10%	263.438	611.775	951.375
Total cost €	2.897.813	6.729.525	10.465.125

Recursos propis (en cas d'aplicar)	0	0	0
Subvenció fons perdut 500 €/m² sup. útil	562.500	1.350.000	2.250.000
Topall 1M €	562.500	1.000.000	1.000.000
Subvenció retornable post préstec	0	0	0
Préstec import necessari a 30 anys	2.335.313	5.729.525	9.465.125
Interès aplicat	3,65%	3,65%	3,65%
Interès bonificat 0,7%	2,95%	2,95%	2,95%
Quota préstec €/any Interès + amortització (sistema francès)	118.300	290.430	479.800
Quota repercutida €/habitatge/any	4.732	4.841	4.798

RESUM DESPESES €/habitatge/any	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nivell ALT prestació serveis	11.612	9.229	8.753
Nivell MITJÀ prestació serveis	10.312	8.687	8.103
Nivell BÀSIC prestació serveis	9.012	8.146	7.778

INGRESSOS PER A L'EQUILIBRI ECONÒMIC DE TRESORERIA	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nombre d'habitatges de la promoció	25	60	100
Ingressos de tercers lloguers espais comuns €/any	5.000	12.000	20.000
Import del rebut (lloguer + serveis bàsics) sense electricitat €/mes			
Nivell ALT prestació serveis	980	760	720
Nivell MITJÀ prestació serveis	860	720	660
Nivell BÀSIC prestació serveis	760	670	640
Ingressos per rebuts llogaters, tercers i resultats €/any			
Nivell ALT prestació serveis	299.000	559.200	884.000
Nivell MITJÀ prestació serveis	263.000	530.400	812.000
Nivell BÀSIC prestació serveis	233.000	494.400	788.000
Despeses totals €/any			
Pressupost despesa anual ALT	290.300	553.730	875.300
Pressupost despesa anual MITJÀ	257.800	521.230	810.300
Pressupost despesa anual BÀSIC	225.300	488.730	777.800
Resultat anual €/any			
Resultat anual ALT	8.700	5.470	8.700
Resultat anual MITJÀ	5.200	9.170	1.700
Resultat anual BÀSIC	7.700	5.670	10.200

Aquests són els paràmetres per avaluar el compte de resultats, que inclourien les partides comptables descrites als punts B i C. No obstant això, per assegurar un resultat no defici-tari en tresoreria del compte de la promoció, en la simulació que segueix no s'han inclòs aquests ingressos comptables.

Dels resultats d'aquest model, amb les condicions de finançament i ajuts que es van fixar fins a 2024 i amb un topall de subvenció d'1 M €, es poden determinar els **importos dels rebuts de lloguer** necessaris per a un equilibri econòmic d'explotació, tal com es mostra a la següent taula:

IMPORT DEL REBUT (€/MES)

	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nivell bàsic de prestació de serveis	760	670	640
Nivell mitjà de prestació de serveis	860	720	660
Nivell alt de prestació de serveis	980	760	720

Amb un supòsit d'ampliació del topall de la subvenció de fins a 2 M €, es poden rebaixar els rebuts de lloguer entre un 3 i un 5%, tal com s'indica a continuació:

IMPORT DEL REBUT (€/MES)

	Promoció petita	Promoció mitjana	Promoció gran
Nivell bàsic de prestació de serveis	750	660	610
Nivell mitjà de prestació de serveis	850	700	640
Nivell alt de prestació de serveis	960	750	690

CONCLUSIONS

A continuació, s'exposen les principals conclusions del treball de camp dut a terme als diferents municipis i del posterior estudi de costos dels centres:

- L'èxit de les promocions analitzades, totes elles centres amb plena ocupació i poca rotació d'usuaris, confirma que els habitatges amb serveis són un model residencial a potenciar davant el repte que suposa l'atenció a una població cada vegada més envellida.
- Les entitats gestores d'aquest tipus de centres mantenen, amb molta dificultat, l'equilibri en el compte de resultats. El rebut de lloguer mitjà de les promocions estudiades és de 540 €/mes i els ingressos i les despeses se situen entre els 7.500 i 8.000 €/habitatge/any.
- El valor mitjà de les despeses d'explotació dels centres visitats és de 7.961 €/habitatge/any. D'aquest import, un 36% correspon a despesa de personal; un 21%, a despesa de manteniment i funcionament, i un 43%, a despesa de financera i amortització.
- En les actuals condicions de construcció i finançament, la mitjana del rebut de lloguer i de serveis, segons el model elaborat i tenint en compte les diferents tipologies de promoció, se situaria entorn dels 750 €/mes.
- Afavorir l'extensió d'aquest model residencial al territori demana, per tant, millorar la relació entre ingressos i despeses, i això, en un context d'increment del cost de construcció, només es pot fer per dues vies: la constructiva, aconseguint sòl a cost zero i optimitzant els processos de construcció i licitació, i la financera, millorant les condicions de finançament i ajuts econòmics.
- Pel que fa als terrenys, el 65% de les promocions analitzades a l'estudi s'ha construït sobre sòl obtingut a cost zero, un factor que es revela fonamental per a la viabilitat dels centres d'habitatges amb serveis. En aquest sentit, des del CSC s'ha demanat al Govern de la Generalitat que destini el 15% dels 50.000 habitatges públics que preveu construir fins al 2030 a la gent gran.

- Les dades obtingudes en aquest estudi també evidencien que l'import del rebut del lloguer és inversament proporcional al nombre d'habitatges per edifici, fet que demostra que les promocions més grans són econòmicament més eficients.
- Quant al finançament, l'estudi de costos posa de manifest la necessitat que els governs donin continuïtat i millorin els sistemes d'ajuts a la promoció per habitatges de protecció oficial (HPO), incloent-hi la tipologia d'habitatges amb serveis. També s'estima necessari oferir bonificacions valentes dels interessos per HPO i revisar la fiscalitat de l'IVA.
- Amb tot, la viabilitat i sostenibilitat de les promocions depèn, en gran part, d'un bon estudi de costos inicial i d'una bona gestió per part de l'entitat promotora. Però estendre el model d'habitatges amb serveis al territori de-mana, també, voluntat política per part de les administracions.



**Consorci de Salut i
Social de Catalunya**