



Actualización del estudio  
"Perspectivas de futuro de los  
recursos de atención a la  
dependencia"

*1. El sector residencial*

**Diciembre 2006**

Actualización del estudio “Perspectivas de futuro de los recursos de atención a la dependencia: **El sector residencial**”


	<i>Pág.</i>
● Introducción	03
● Objetivos del estudio	06
● Enfoque metodológico	08
● Evolución de la demanda	11
● Análisis de la oferta y actividad	25
● Estudio de variables clave por Comunidades Autónomas (CCAA)	36
● Análisis gráfico de la estructura de costes por CCAA	77
● Indicadores principales: comparativa entre CC.AA	87
● Conclusiones	90

# Introducción

- En nuestros tiempos, la atención a las personas en situación de dependencia se convierte en uno de los principales retos a los que deben enfrentarse las sociedades en los países desarrollados.
- En España, los cambios demográficos, sociales y económicos que se han producido en los últimos años han producido un fuerte crecimiento del número de personas dependientes. También se ha producido un gran incremento del número de personas mayores de 80 años, lo que se ha denominado el fenómeno demográfico del “envejecimiento del envejecimiento”.
- En este contexto social, y después de un largo período de reflexión y consenso, se ha aprobado recientemente la nueva “Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia”, que pretende configurar un nuevo desarrollo de los servicios sociales en España para asentarlos como el cuarto pilar del sistema del bienestar. La nueva Ley regula las condiciones básicas para promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia mediante la creación de un Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia, con la colaboración y participación de todas las Administraciones Públicas.

- Deloitte, con la voluntad de contribuir al desarrollo y promoción de los servicios de atención a la dependencia, pretende dar continuidad al estudio realizado el pasado año 2004 bajo el título de “Perspectivas de futuro de los recursos de atención a la dependencia: el sector residencial” y que fue presentado en los primeros meses de 2005.
- El presente trabajo es una actualización de ese estudio que permite una visión sobre la evolución de los datos analizados en este periodo de tiempo.

# Objetivos del estudio



### Objetivos del estudio

Analizar la situación actual del sector residencial en el marco de la atención a la dependencia de las personas mayores

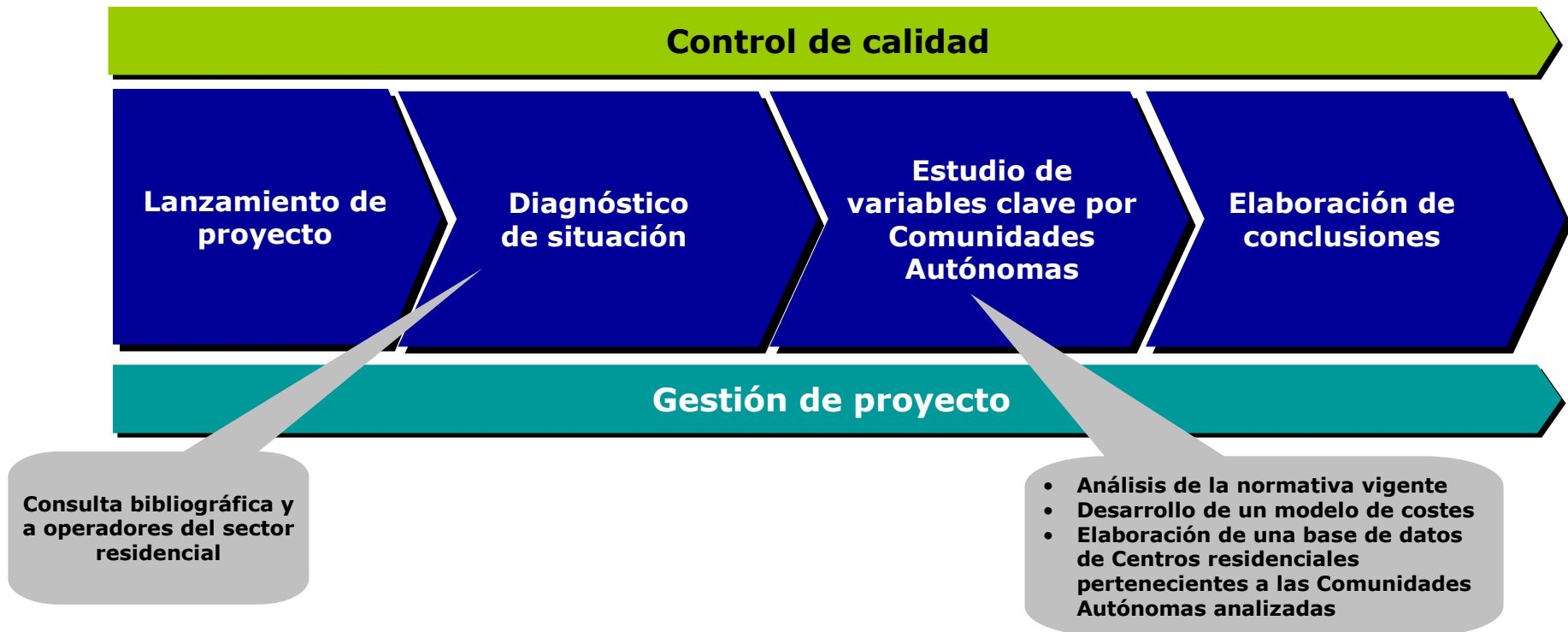
Identificar y plantear los principales retos y perspectivas de futuro a las que se enfrenta el sector

Ser una herramienta útil para planificadores y gestores de recursos residenciales

Realizar un análisis comparativo respecto a la situación en 2004, identificando las principales variables de cambio

# Enfoque metodológico

- El enfoque metodológico se presenta a continuación:



- Las fuentes utilizadas para el estudio se detallan a continuación:



### BASE DE DATOS DE CENTROS RESIDENCIALES

- 63 centros
- De 13 Comunidades Autónomas diferentes
- Con un total de 8.057 plazas

### FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA:

- LIBRO BLANCO DE ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA (2004)
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
- EUROSTAT
- ENCUESTA SOBRE DISCAPACIDADES, DEFICIENCIAS Y ESTADO DE SALUD (1999)
- OBSERVATORIO DE LAS PERSONAS MAYORES (2004). IMSERSO
- INFORME PORTAL MAYORES (08/02/06) IMSERSO
- ESTUDIO DEL MODELO DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS MAYORES CON DEPENDENCIA EN ESPAÑA (2004) DE EDAD Y VIDA
- OPERADORES DEL SECTOR (CENTROS RESIDENCIALES)
- CONVENIOS COLECTIVOS EXISTENTES PARA LAS RESIDENCIAS PRIVADAS DE PERSONAS MAYORES (NACIONAL, AUTONÓMICOS Y DE LAS DIPUTACIONES FORALES DEL PAÍS VASCO)
- NORMATIVAS VIGENTES DE CADA UNA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS OBJETO DE ANÁLISIS EN CUANTO A LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS MAYORES
- ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA (APCE)
- BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN nº 267. Trimestre 3º. Año 2006
- ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2006. RR. De Acuña & Ass.
- CONSULTORES INMOBILIARIOS
- EMPRESAS DE CATERING PROVEEDORAS DE CENTROS RESIDENCIALES
- PROYECTOS REALIZADOS POR DELOITTE EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SOCIOSANITARIO

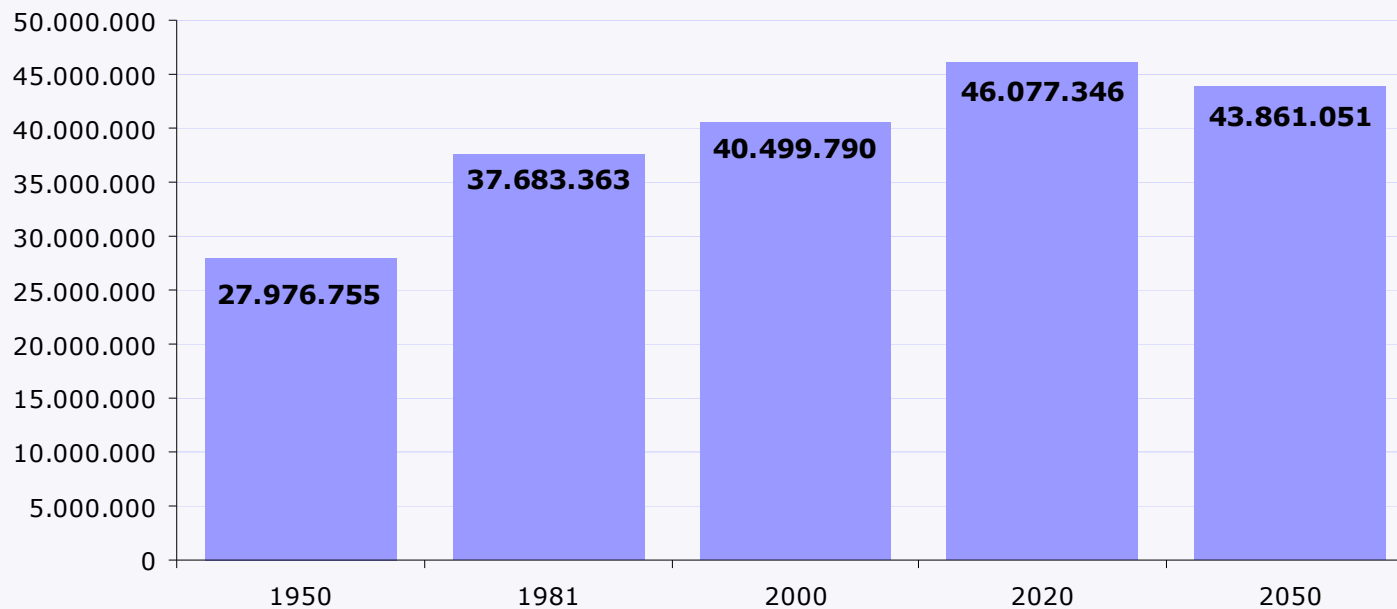
# Evolución de la demanda

### Evolución de la Población en España

- La población española se ha incrementado en un 44% entre los años 1950 y 2000.
- Durante la segunda década del siglo XXI se llegará al punto de inflexión en la evolución creciente de la población. Durante este decenio se prevé la desaparición de manera gradual de los hijos del "baby boom" español.
- Existen varios factores que influyen en el crecimiento de la población: aumento de la esperanza de vida de la población, fenómeno de la inmigración, paulatina recuperación de la tasa de fecundidad...
- El conjunto de países que conforman el grueso de la Unión Europea presentan el mismo fenómeno.

#### Representación gráfica:

Evolución de la Población en España (1950-2050)



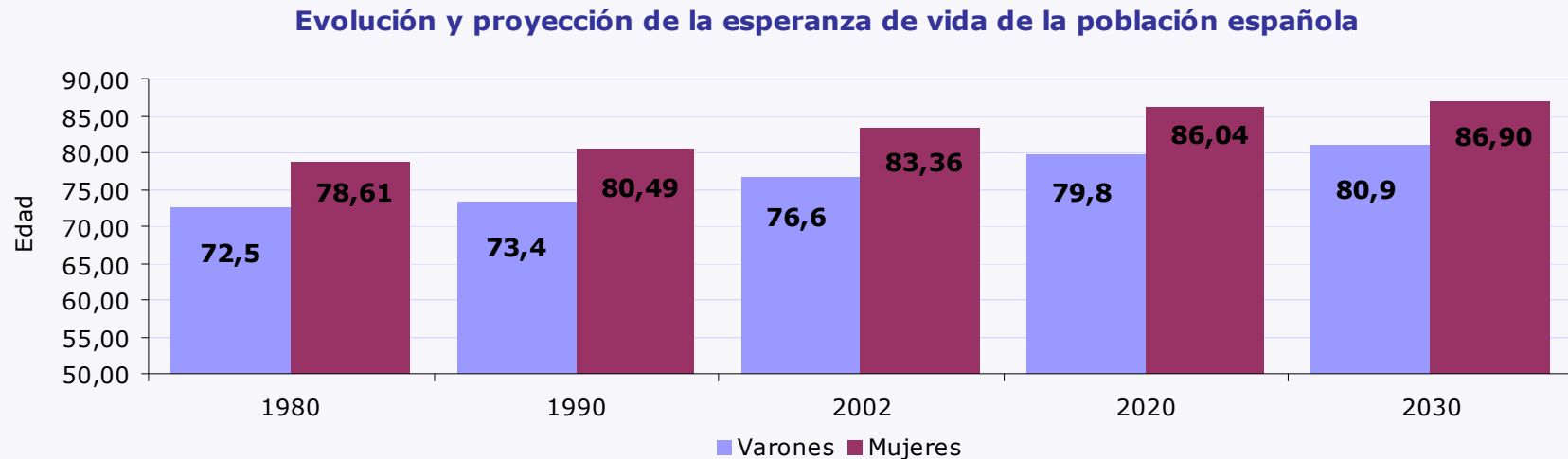
**Escenario supuesto:** Escenario-2, fuente INE:

- La entrada neta de inmigrantes sigue la tendencia actual en el periodo 2002-2006
- Se mantiene prácticamente constante en el periodo 2010-2050
- Hipótesis de saldo vegetativo según las tendencias actuales

### Esperanza de vida y proyección en el tiempo

- Durante el pasado siglo, tanto España como el resto de países europeos han más que doblado la esperanza de vida al nacer (de 34,8 años en 1900 a 79,98 en 2002).
- La media de longevidad española (79,98 años) en 2002 se acercaba a las más altas del mundo. Ésta tan sólo era superada por la esperanza de vida en Japón, Australia, Suecia y Canadá.
- Los principales factores de este aumento son los descensos entre la mortalidad infantil y entre las personas mayores.
- La diferencia de la esperanza de vida entre varones y mujeres se ha acentuado a lo largo de los años. Las proyecciones apuntan al incremento de esta diferencia paulatinamente hasta la tercera década del siglo XXI.

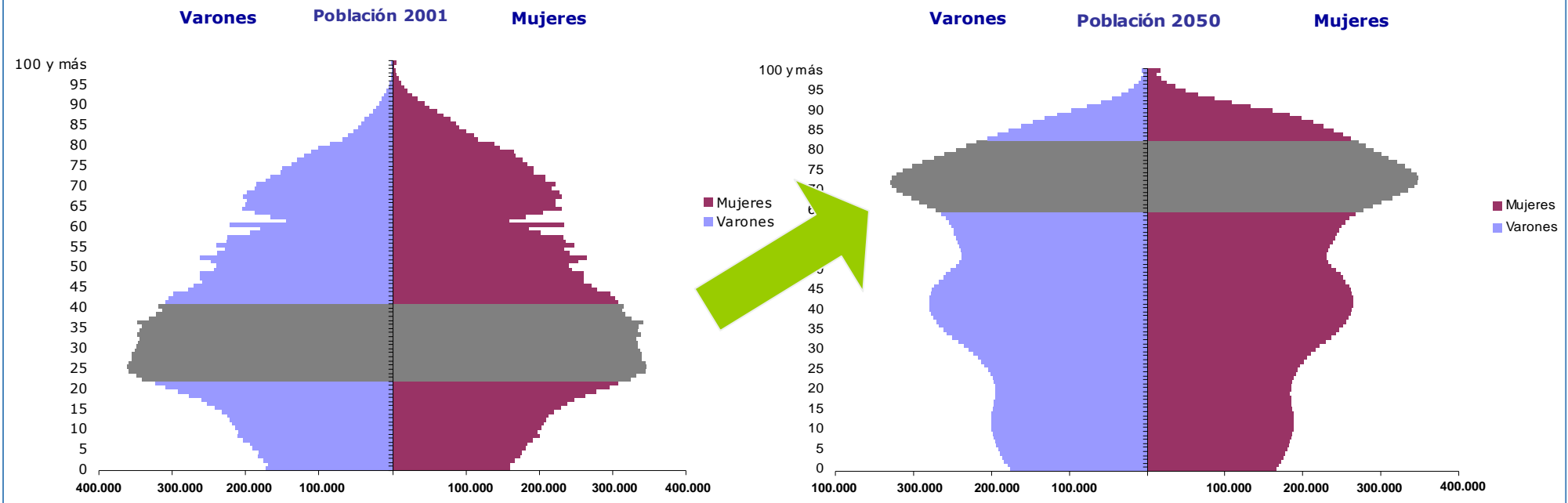
#### Representación gráfica:



### Pirámide poblacional y evolución

- España ha registrado, durante los últimos veinte años, una disminución sustancial de la tasa de fecundidad.
- La tasa de fecundidad se situaba en 1,2 hijos por mujer en el año 2000. El grueso principal de la pirámide poblacional lo componían los hijos del "baby boom" español, aquéllos nacidos aproximadamente entre 1957 y 1977.
- Entre los años 2020 y 2040 los hijos del "baby boom" rondarán los 65 años. Esto supondrá un espectacular aumento de la población mayor.
- Durante los últimos 3 años la tasa de fecundidad ha sufrido un cambio de tendencia respecto al último decenio. Este incremento se debe, entre otras circunstancias, al fuerte crecimiento de la población inmigrante en España.

#### Representación gráfica:



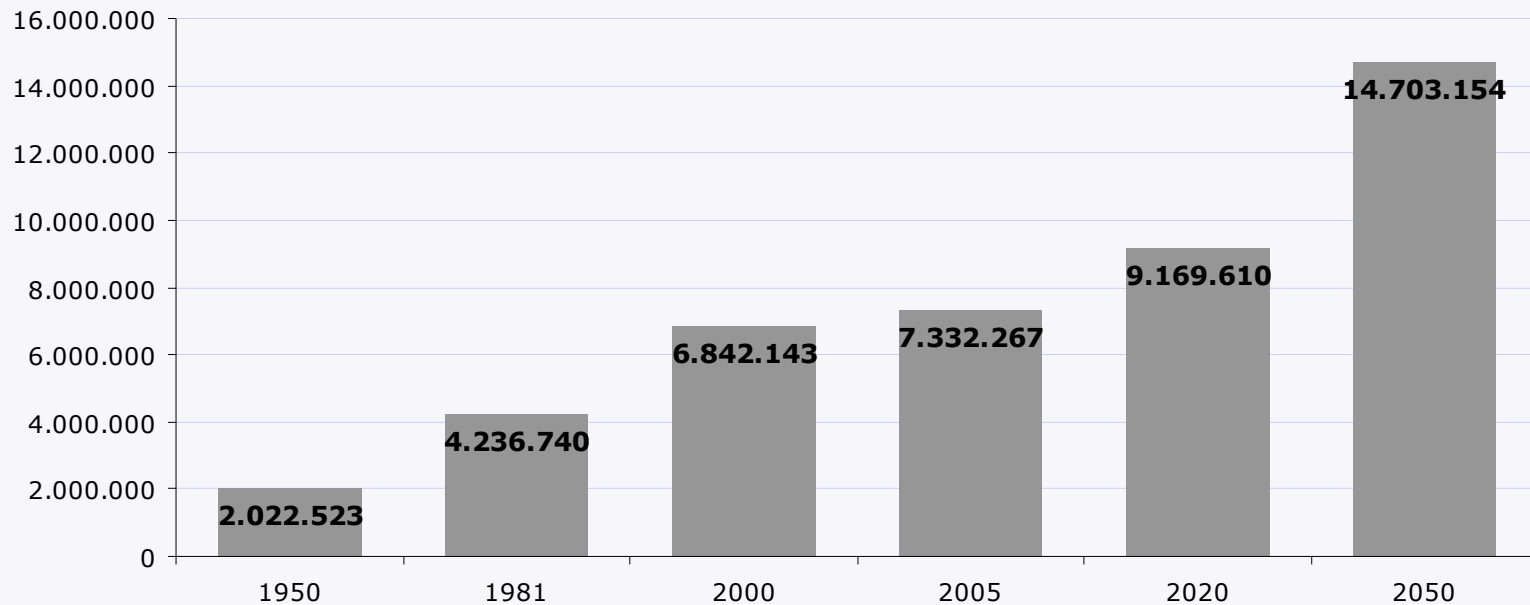
Fuente: INE, Proyecciones de Población a 2050

### Evolución de la Población Mayor en España

- Hoy en día España supera los 7 millones de personas mayores.
- En términos absolutos, España ocupa el quinto lugar en la Unión Europea en cuanto a volumen de personas mayores por detrás de Alemania, Italia, Francia, y Reino Unido.
- En términos relativos, en el año 2000 el porcentaje de población española mayor de 65 años (16,9%), lo que significa el cuarto lugar por detrás de Italia (18%), Suecia (17,3%) y Grecia (17,3%) (Escenario de proyecciones EUROSTAT, 2000).
- De acuerdo con el INE, en España vivirán 14,7 millones de personas mayores en el año 2050, lo que supone un 33,5% de la población total prevista para dicho año. El porcentaje de personas con más de 80 años alcanzará el 12,2% del total de población.

#### Representación gráfica:

**Evolución de la Población mayor de 65 años en España y previsiones**



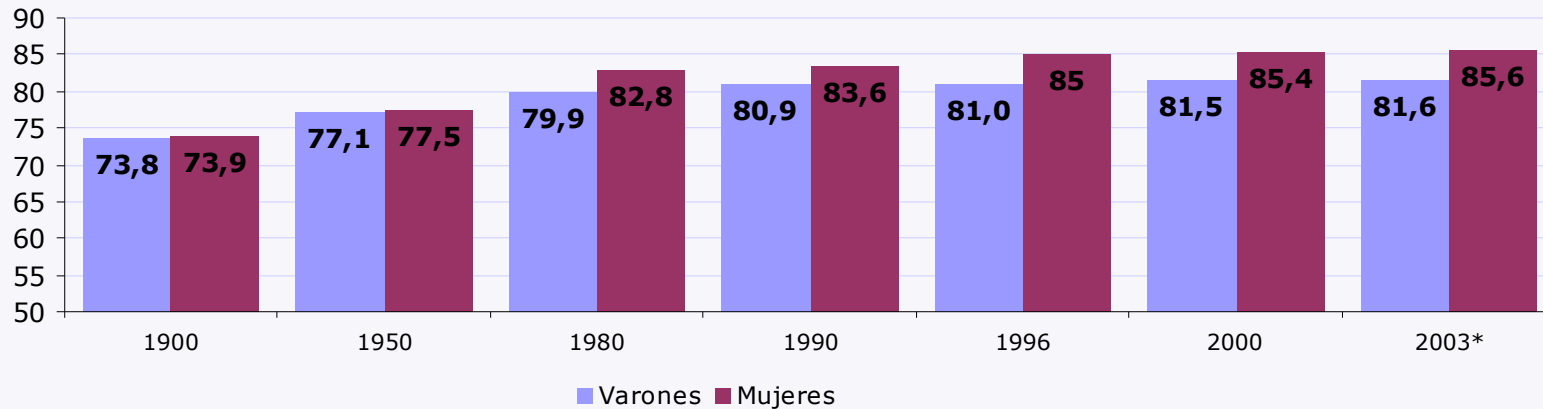
Fuente: INE, Censo 2001. Proyecciones Escenario-2

### Umbral de vida a los 65 años y evolución en el siglo XXI

- Con 65 años, se estima que un individuo vivirá 16 años más si es hombre y 20 años más si es mujer.
- La esperanza de vida a los 65 años se ha aumentado un 24% entre los años 1970 y 1996.
- Los continuos avances médicos y farmacéuticos hacen difícil que se puedan hacer proyecciones en el futuro sobre la evolución de la tasa en el futuro.

#### Representación gráfica:

Umbral de vida a los 65 años y evolución en el siglo XX

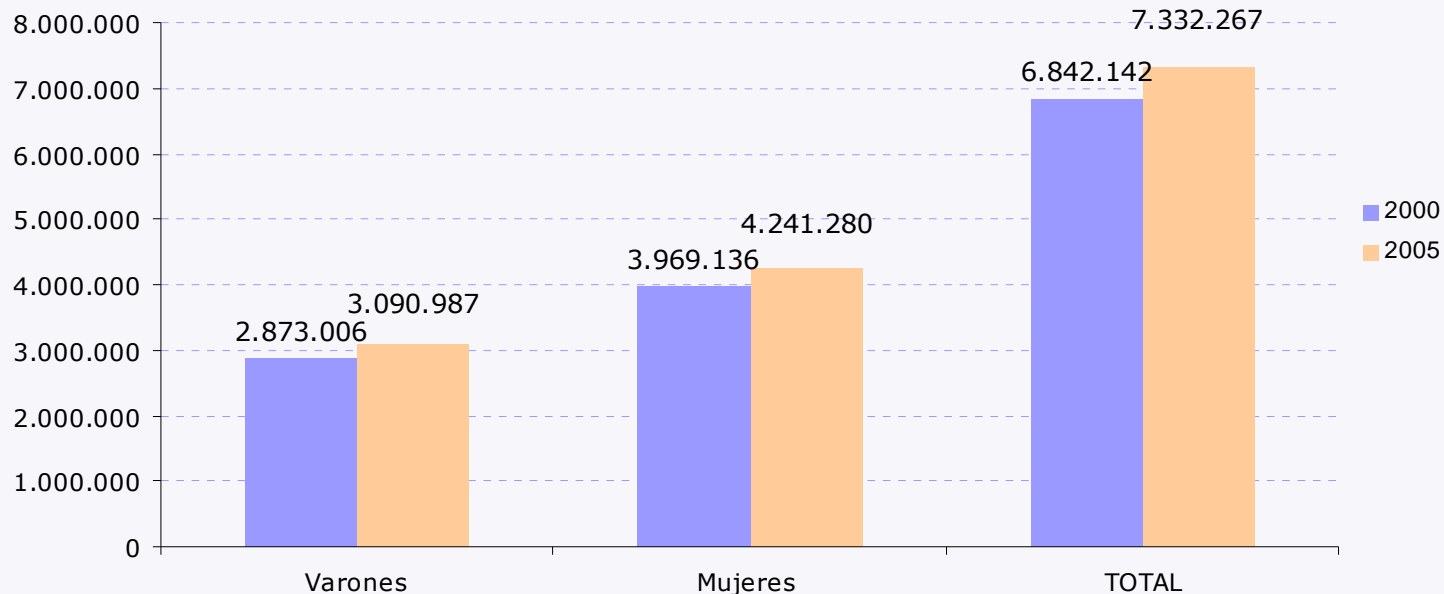


### Población mayor de 65 años según sexo en España

- El número de mujeres mayores de 65 años en el conjunto de España, 4.241.280 en 2005, superaba en más de un millón a los 3.090.987 varones.
- España tiene ya más población de más de 65 años de edad que niños entre 0 y 14 años.
- El 1981 había 202.992 mujeres octogenarias más que varones, en 2000 se alcanzaba las 418.456 y en 2050 habrán 2.417.385 mujeres por 1.827.708 varones de esa edad.
- Tanto el actual número de personas mayores como su incremento de acuerdo con las proyecciones hechas dibujan un más que probable escenario caracterizado por un público más necesitado de servicios de ayuda a la dependencia.

#### Representación gráfica:

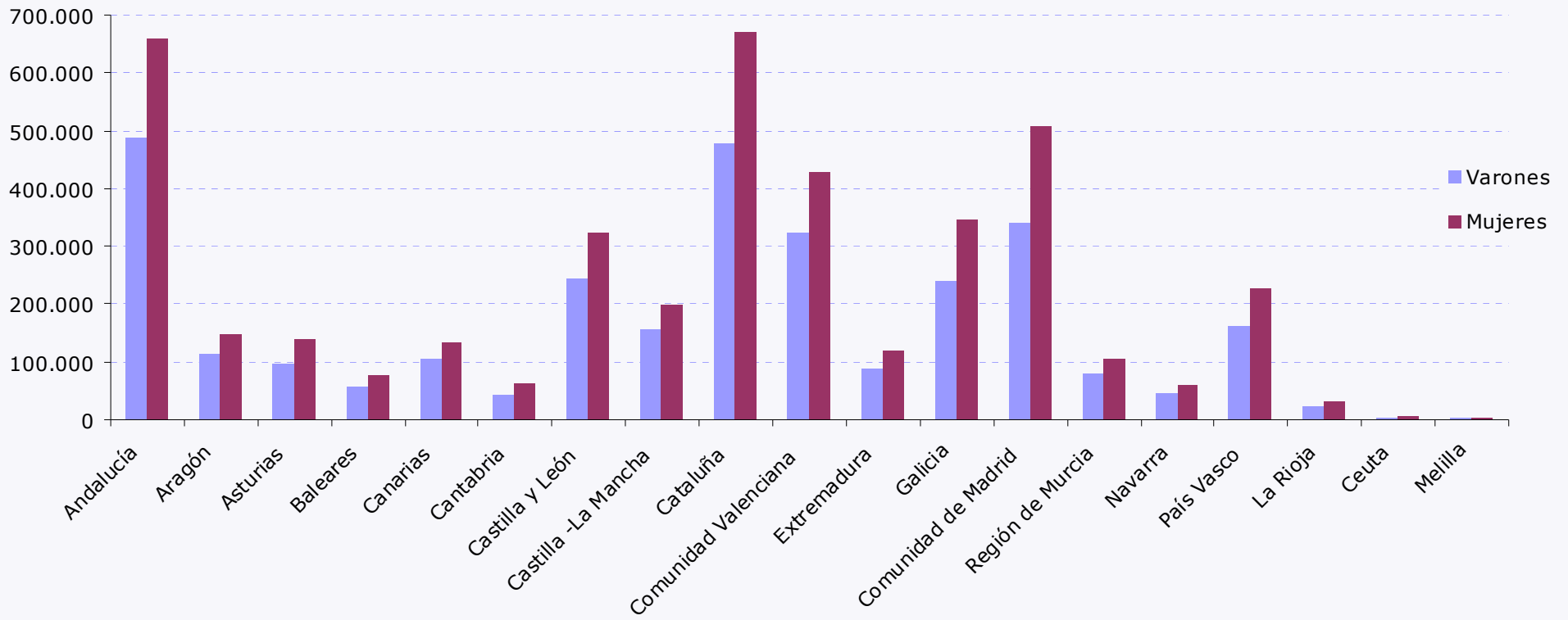
**Comparativa Población mayor de 65 años según sexo (2000-2005)**



**Población mayor de 65 años según sexo a nivel de Autonomías**

Representación gráfica:

**Población Mayor de 65 años según sexo a nivel de Autonomías 2005**

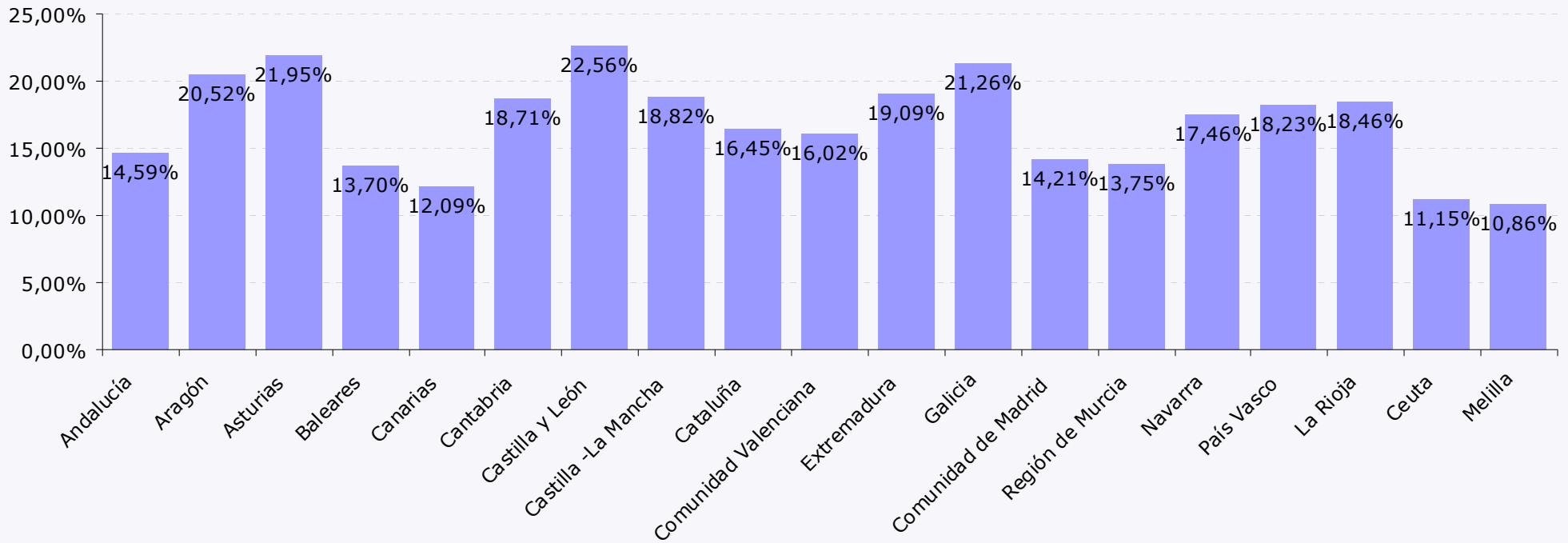


**Fuente:** INE, Padrón de Habitantes 2005

**Población mayor de 65 años a nivel de Autonomías**

Representación gráfica:

**Porcentaje Población mayor de 65 años por Autonomías 2005**



**Fuente:** INE, Padrón de Habitantes 2005

### Gasto en protección social en los países de la UE

- Los países de la UE que más gastan en protección social son Suecia, Francia y Dinamarca con una cifra superior al 30% del PIB.
- La media de la Unión Europea se sitúa en el 28,3% del PIB en el 2003. Desde el año 1996 el gasto en protección social se ha mantenido prácticamente constante.
- España se sitúa como el segundo país que menos gasta en protección social superando sólo a Irlanda.

**Gasto en protección social en los países de la UE en el periodo 1996-2003 (% sobre el PIB)**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Media 15 UE</b>	<b>28.4</b>	<b>27.9</b>	<b>27.5</b>	<b>27.4</b>	<b>27.2</b>	<b>27.5</b>	<b>27.7</b>	<b>28.3</b>
Belgica	28.6	27.9	27.6	27.3	26.8	27.7	28.8	29.7
Dinamarca	31.2	30.1	30.0	29.8	28.9	29.2	29.9	30.9
Alemania	29.4	28.9	28.9	29.2	29.3	29.3	29.9	30.2
Grecia	22.9	23.3	24.2	25.5	26.3	27.0	26.4	26.3
España	<b>21.9</b>	<b>21.2</b>	<b>20.6</b>	<b>20.3</b>	<b>19.6</b>	<b>19.4</b>	<b>19.6</b>	<b>19.7</b>
Francia	30.6	30.4	30.0	29.9	29.3	29.5	30.2	30.9
Irlanda	17.6	16.4	15.2	14.6	14.1	15.0	15.9	16.5
Italia	24.8	25.5	25.0	25.2	25.2	25.6	26.1	26.4
Luxemburgo	24.1	22.8	21.7	21.7	20.3	21.3	22.6	23.8
Paises bajos	30.1	29.4	28.4	28.0	27.4	26.5	27.6	28.1
Austria	28.8	28.7	28.4	28.8	28.3	28.6	29.2	29.5
Portugal	20.4	20.6	21.2	21.6	21.7	22.8	23.7	24.3
Finlandia	31.4	29.0	26.9	26.6	25.3	25.5	26.2	26.9
Suecia	33.8	32.9	32.2	31.9	31.0	31.5	32.5	33.5
Reino Unido	28.0	27.5	26.9	26.4	27.0	27.5	26.4	26.7
Noruega	26.0	25.3	27.1	27.1	24.6	25.6	26.2	27.7

**Fuente:** EUROSTAT, Informe: European social statistics, 2006 edition

### Algunos apuntes sobre la nueva Ley de Promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia

- El objeto de la nueva ley es la de **regular las condiciones básicas que garanticen el derecho a la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia**, mediante la creación de un **Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia**. El Estado garantizará un contenido común mínimo de derechos en cualquier parte del territorio nacional.
- **Los principios de la ley en los que** se inspira son:
  - El carácter público de las prestaciones.
  - Universalidad en el acceso a dichas prestaciones, en condiciones de igualdad efectiva y no discriminación.
  - La atención deberá ser integral e integrada.
  - El establecimiento de las medidas adecuadas de prevención, rehabilitación, estímulo social y mental.
  - Promoción de las condiciones precisas para garantizar un mayor grado de autonomía de las personas en situación de dependencia.
  - La permanencia de las personas en situación de dependencia, siempre que sea posible, en el entorno en el que desarrollan su vida.
  - La calidad, sostenibilidad y accesibilidad de los servicios.
  - La colaboración de los servicios sociales y sanitarios en la prestación de los servicios.
  - La participación de la iniciativa privada en los servicios y prestaciones de promoción de la autonomía personal y atención a la situación de dependencia.
  - Cooperación interadministrativa.

### Algunos apuntes sobre la nueva Ley de Promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia

- Son titulares de los derechos establecidos en la presente Ley los españoles que cumplan los siguientes requisitos:
  - Situación de dependencia en alguno de los grados establecidos.
  - Tener 3 o más años de edad.
  - Residir en territorio español durante al menos 5 años, de los cuales 2 deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- Las personas que, reuniendo los requisitos anteriores, carezcan de nacionalidad española se regirán por lo establecido en la ley orgánica 4/2000, de 11 de Enero.
- El gobierno podrá establecer medidas de protección a favor de los españoles no residentes en España.
- **El Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia** garantiza las condiciones básicas y el contenido común a que se refiere la ley, garantiza la participación de las Administraciones Públicas en materia de promoción de la autonomía personal y la atención y protección a las personas en situación de dependencia y optimiza los recursos públicos y privados disponibles y contribuir a la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos.
- El **Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia** se configura como una red de utilización pública que integra, de forma coordinada, centros y servicios, públicos y privados.

### Algunos apuntes sobre la nueva Ley de Promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia

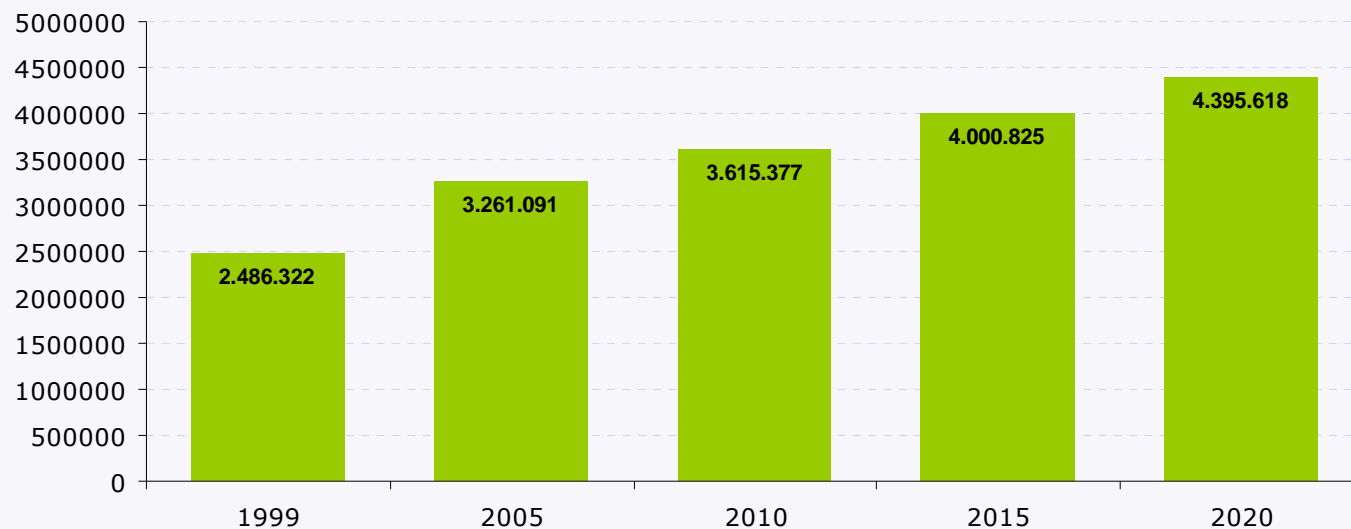
- **Se plantean diferentes niveles de protección:**
  - **Nivel de protección mínimo:** financiado por la Administración General del Estado (AGE)
  - **Nivel de protección acordado entre la AGE y las diferentes Comunidades Autónomas:** financiado conjuntamente, de forma que las administraciones autonómicas aportan la misma cantidad que el Estado.
  - **Nivel adicional de protección:** establecido y financiado íntegramente por cada administración autonómica.
- **El catálogo de servicios** comprende los servicios sociales de promoción de la autonomía personal y de atención a la dependencia, en los siguientes términos:
  - Servicio de Prevención de las situaciones de dependencia.
  - Servicio de Teleasistencia.
  - Servicio de ayuda a domicilio:
    - atención a las necesidades del hogar
    - cuidados personales.
  - Servicio de Centro de Día (para mayores, menores de 65 años y de atención especializada) y de Noche.
  - Servicio de Atención Residencial:
    - residencia de personas mayores dependientes
    - centro de atención a dependientes con discapacidad psíquica
    - centro de atención a dependientes con discapacidad física.
- Otro de los aspectos importante de la nueva ley es que **los beneficiarios de las prestaciones de dependencia participarán en la financiación de las mismas**, según el tipo y el coste del servicio y su capacidad económica.

### Personas mayores de 65 años con discapacidad

- En España, según datos del IMSERSO de 1999, existían 2.486.322 personas de 65 y más años con una o varias discapacidades.
- Del total de discapacitados mayores de 65 años, 959.890 se consideran dependientes en sentido estricto mientras que 1.526.432 personas mayores de 65 años necesitan de ayuda para realizar tareas domésticas y/o tienen alguna discapacidad moderada.
- Se prevé que el número de personas discapacitadas mayores de 65 años crezca un 76,8% entre los años 1999 y 2020

#### Representación gráfica:

Evolución del número de discapacitados mayores de 65 años

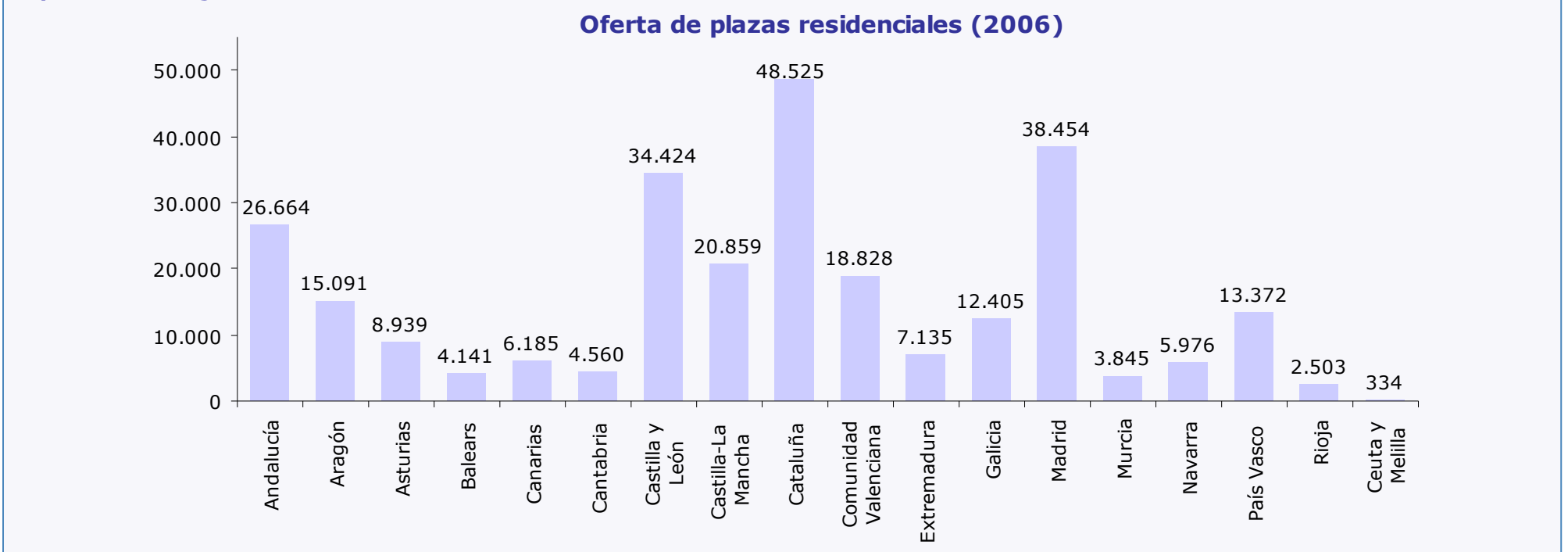


# Análisis de la oferta y actividad

### Oferta de plazas residenciales en España

- En Enero de 2004 se contabilizaban un total de 266.392 plazas residenciales en España. En 2006 se contabilizan 272.240 plazas residenciales, un 2,2% más que en el año 2004.
- En general, las Comunidades Autónomas con mayor número de personas mayores son las que cuentan con mayor número de plazas residenciales.
- En este sentido, Cataluña cuenta con 48.525 plazas, la Comunidad de Madrid con 38.454 y Castilla-León con 34.424. Destacan también las 26.664 plazas de Andalucía.
- En el grupo de Autonomías con menor número de plazas encontramos La Rioja, la Región de Murcia y Baleares.

#### Representación gráfica:



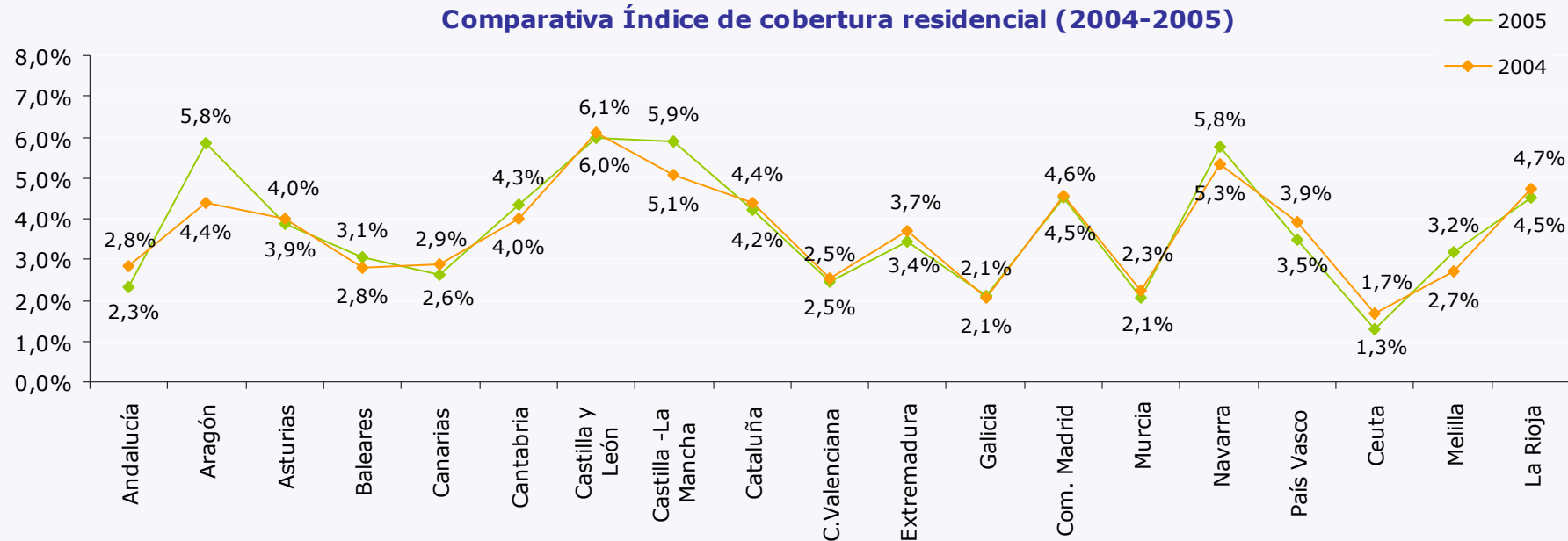
**Fuente:** Portal Mayores. "Estadísticas sobre residencias: centros y plazas según tipo de alojamiento, tipología y titularidad" (2006)

### Índice de cobertura residencial

- El índice de cobertura residencial representa la relación entre plazas residenciales y personas mayores de 65 años.
- La media española de cobertura residencial para mayores de 65 años se sitúa en el 3,71% en el 2005 respecto a los 3,78% de 2004, con una variación negativa del 1,93%.
- Comunidades como Murcia y Galicia registran porcentajes entorno del 2%. En el lado opuesto, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Navarra y Aragón registran valores entorno al 6%.
- Las comunidades autónomas que presentan un mayor incremento en el índice de cobertura residencial son Aragón, Castilla la Mancha y Baleares.

### Representación gráfica:

Comparativa Índice de cobertura residencial (2004-2005)

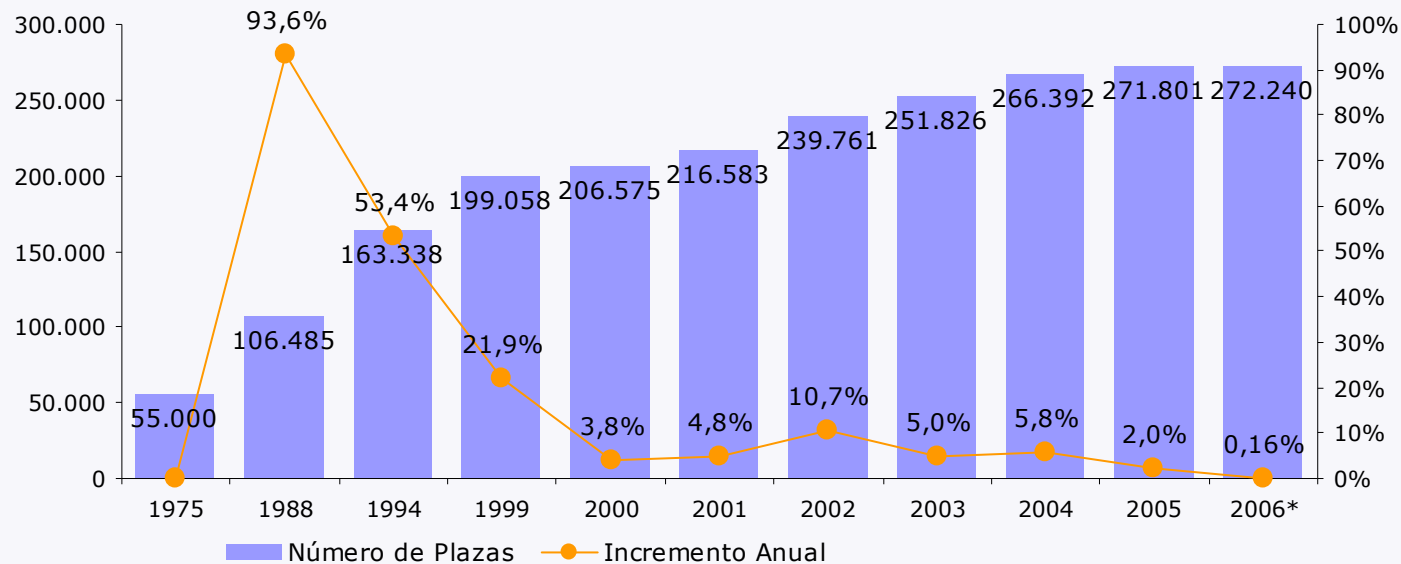


**Relación de crecimiento de plazas residenciales**

- Entre los años 1999 y 2005, la oferta residencial en España ha aumentado entorno el 36,7% en número de plazas.
- Entre los años 2004 y 2006, a nivel de CC.AA, no existe una tendencia clara de evolución. Mientras que algunas como Castilla La Mancha, Aragón o Navarra han aumentado considerablemente su número de plazas, otras como Extremadura, Andalucía o Canarias han registrado las mayores caídas en número de plazas.

**Representación gráfica:**

**Evolución del número total de plazas residenciales en España**



\* Datos publicados el 02/03/2006

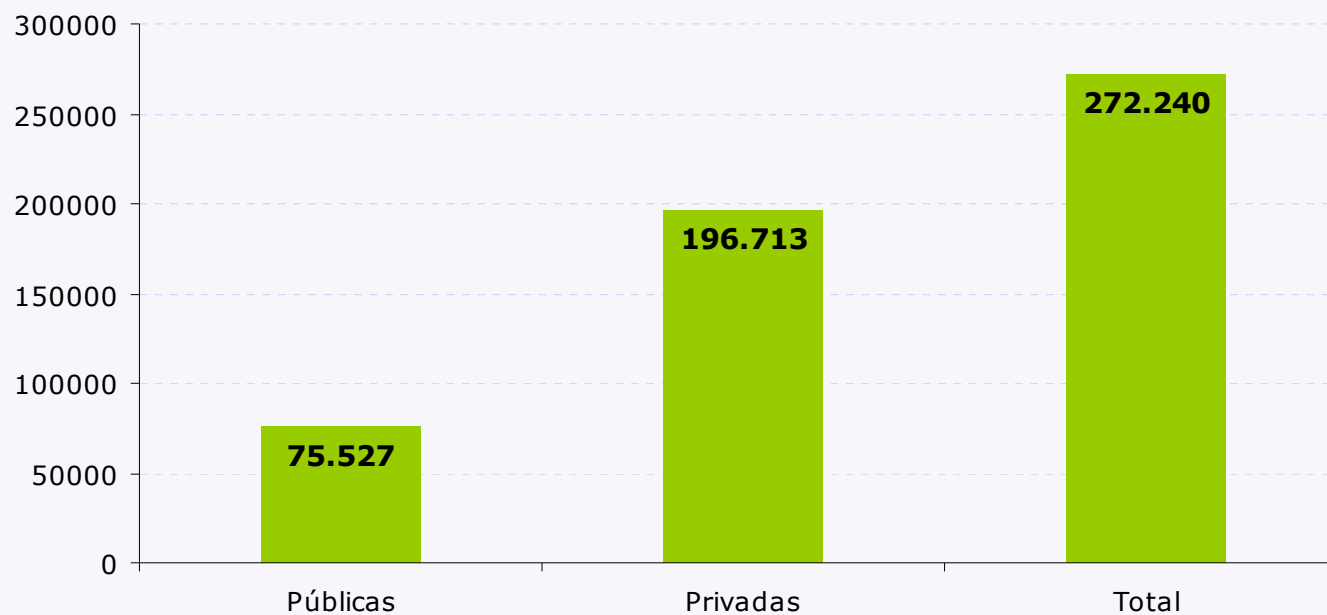
**Fuente:** Libro Blanco sobre la "Atención a las personas en situación de dependencia en España" (2004), IMSERSO Informe Portal Mayores (02-Mar.-2006)

### Oferta de plazas residenciales en centros de titularidad público y titularidad privada

- En España existen un total de 272.240 plazas residenciales de las cuales 75.527 son de titularidad pública y 196.713 de titularidad privada.
- Del total de plazas residenciales en España, el 72,3% son de titularidad privada mientras que sólo un 27,7% son de titularidad pública.

#### Representación gráfica:

Número de plazas residenciales en España 2006



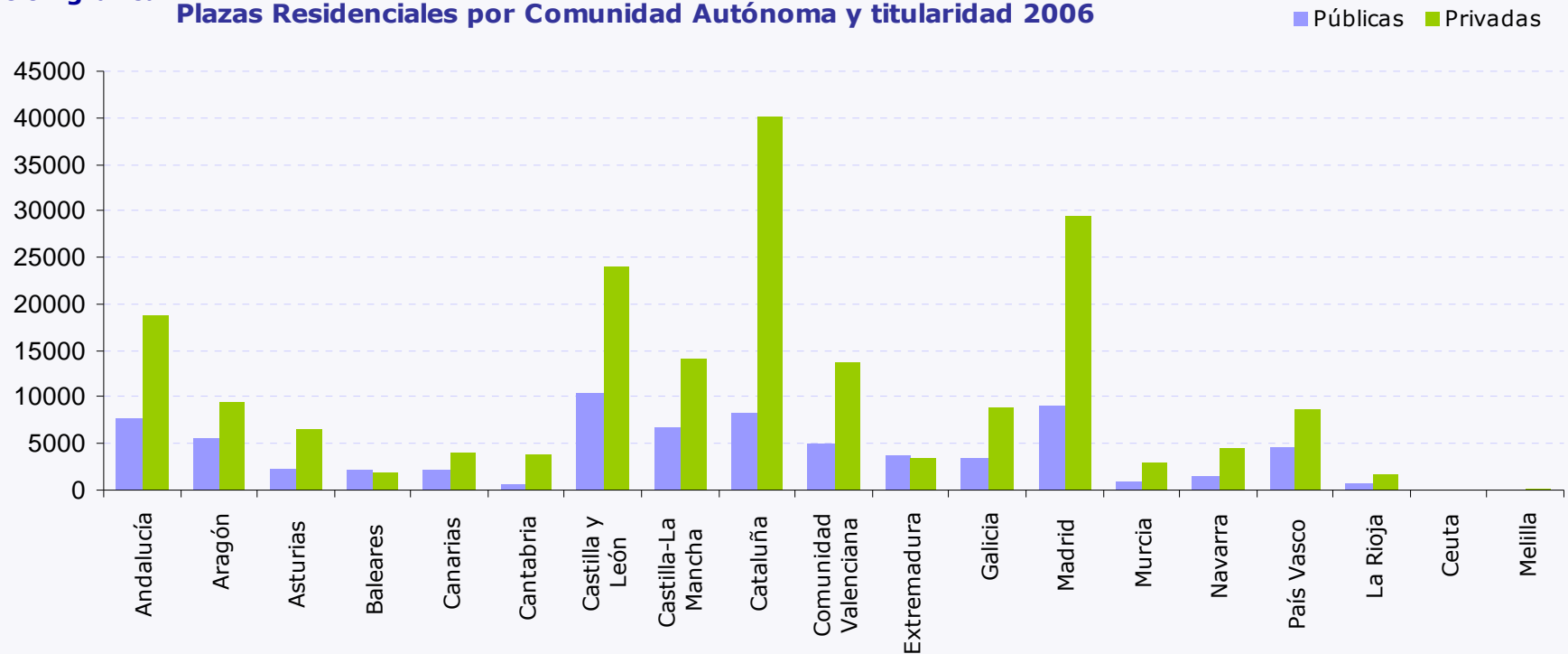
**Fuente:** IMSERSO, Informe Portal Mayores (02-Mar.-2006)

### Oferta de plazas residenciales en centros de titularidad público y titularidad privada

- Baleares, Extremadura y la Ciudad de Ceuta tienen más plazas residenciales de titularidad pública que de titularidad privada.
- Respecto al número de plazas de titularidad privada, destaca Cataluña con 40.109 plazas seguida a continuación de Madrid con 29.388 plazas.

#### Representación gráfica:

#### Plazas Residenciales por Comunidad Autónoma y titularidad 2006

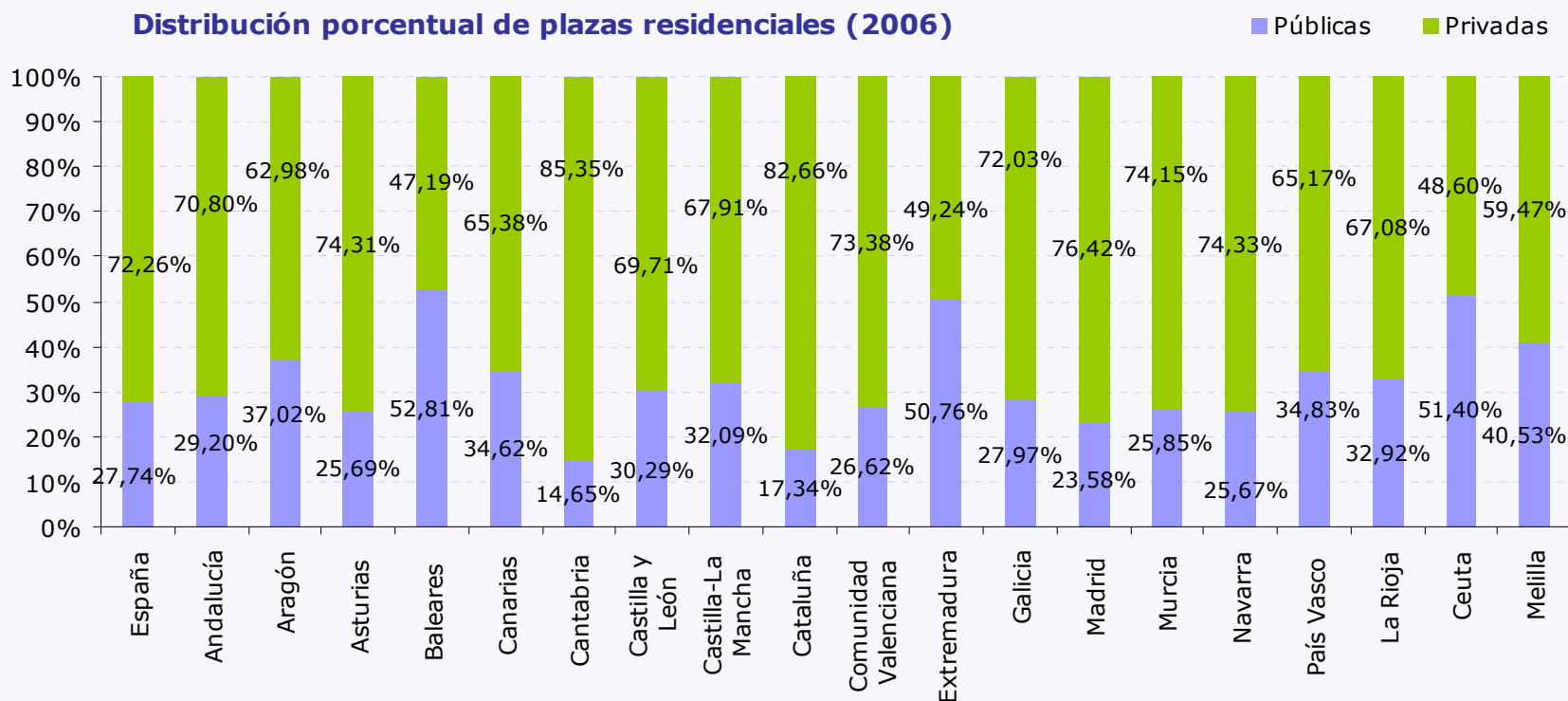


Fuente: Base de datos de Residencias de Portal Mayores, 2006

### Oferta de plazas residenciales en centros de titularidad pública y titularidad privada

- Los porcentajes de plazas residenciales públicas respecto al total oscilan entre el 14,65% de Cantabria hasta el 52,81% de Baleares.
- Destacan Cantabria, Cataluña y Madrid como Comunidades Autónomas con mayor porcentaje de plazas residenciales de titularidad privada.

#### Representación gráfica:



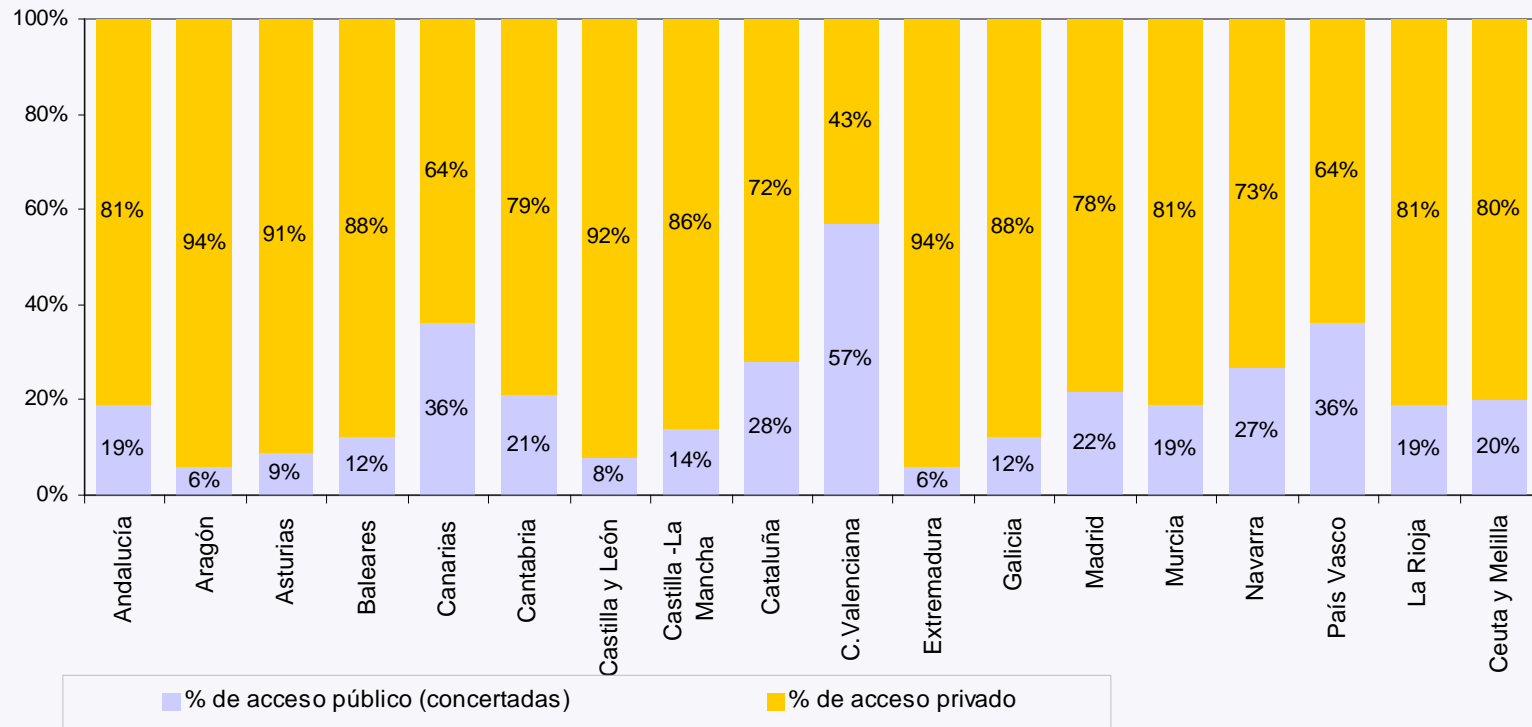
**Fuente:** Base de datos de Residencias de Portal Mayores, 2006

### Oferta de plazas concertadas por Comunidades Autónomas

- De las plazas de titularidad privada se muestra el porcentaje de éstas con acceso público (concertado) y aquéllas totalmente privadas.
- Se aprecia la reducida participación de la Administración en el % de plazas concertadas con los diferentes agentes privados del sector. Únicamente la Comunidad Valenciana se sitúa por encima del 50 % (exactamente el 57%) en plazas de titularidad privada con financiación pública (plazas concertadas).

#### Representación gráfica:

Plazas de la oferta de titularidad privada (2003)



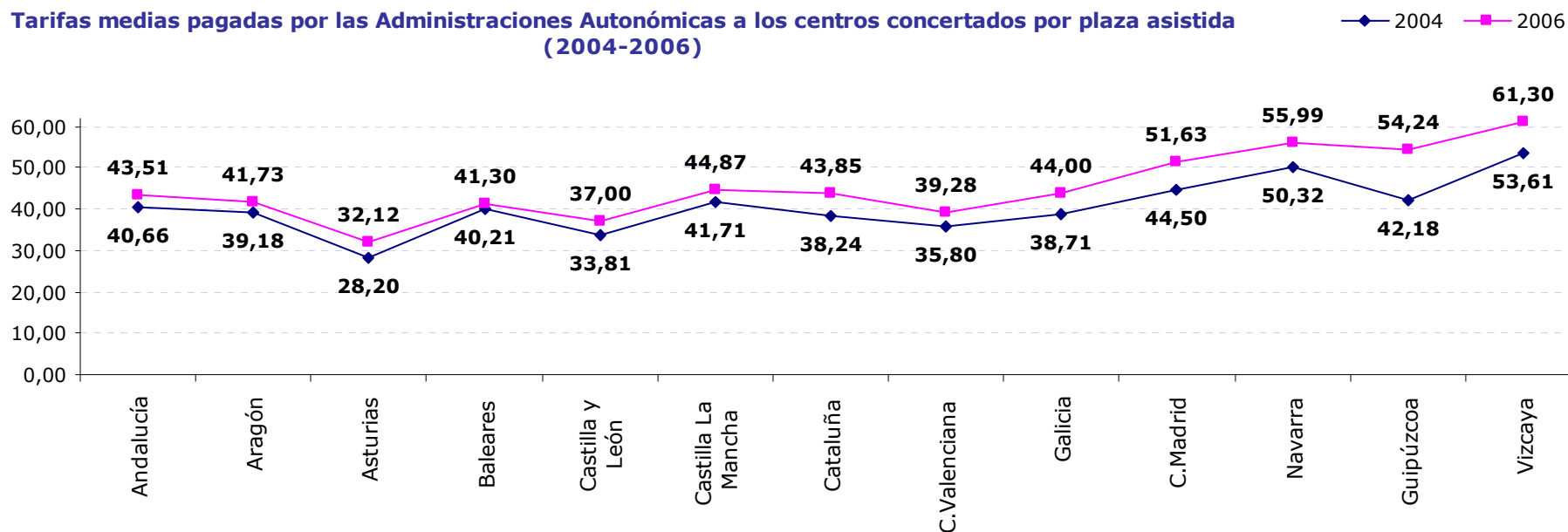
**Fuente:** Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España (2004). Edad y Vida.

### Tarifas pagadas por las Administraciones a los centros de titularidad privada

- Existen diferencias muy notables en la distribución de tarifas pagadas por las Administraciones Autonómicas para la contratación de plazas residenciales en centros de titularidad privada.
- El abanico de tarifas oscila entre los 28,20€ pagados en el Principado de Asturias y los 61,30€ pagados por la Administración de Vizcaya.

#### Representación gráfica:

Tarifas medias pagadas por las Administraciones Autonómicas a los centros concertados por plaza asistida (2004-2006)



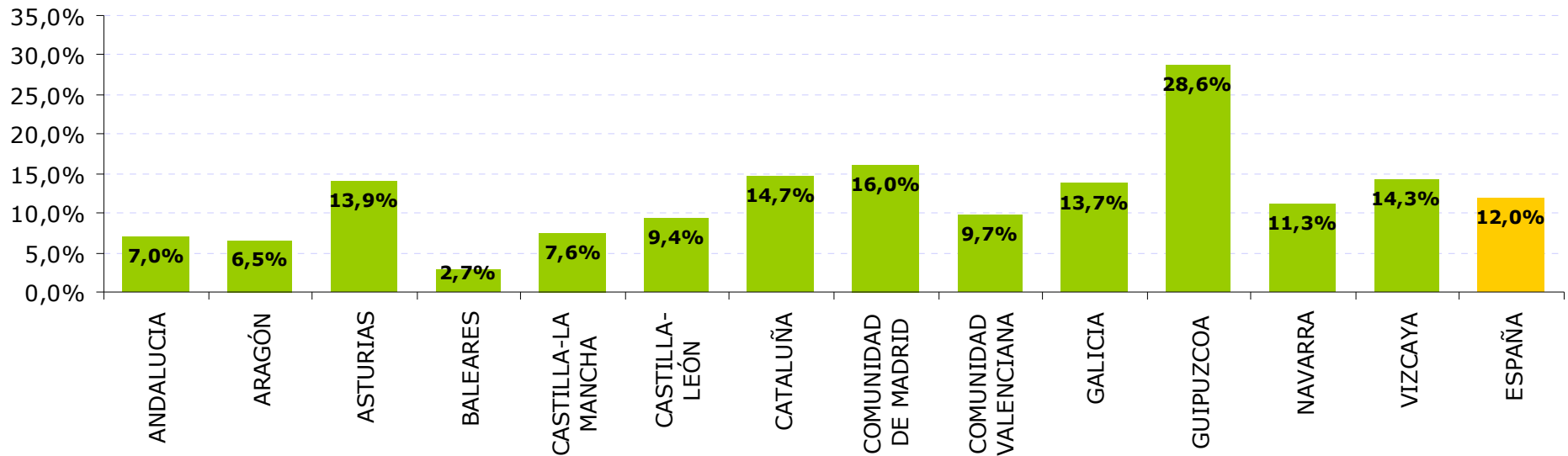
NOTA: La tarifa que se muestra de Baleares (2004) es la referente a 2003

**Fuente:** AESTE y elaboración propia en base a las publicaciones de los Boletines oficiales de las diferentes Comunidades  
**BALEARES:** Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España (2004). Edad y Vida.

**Tarifas pagadas por las Administraciones a los centros de titularidad privada (cont.)**

Representación gráfica:

**INCREMENTO DE LA TARIFA PAGADA POR LA ADMINISTRACIÓN (2004-2006)**



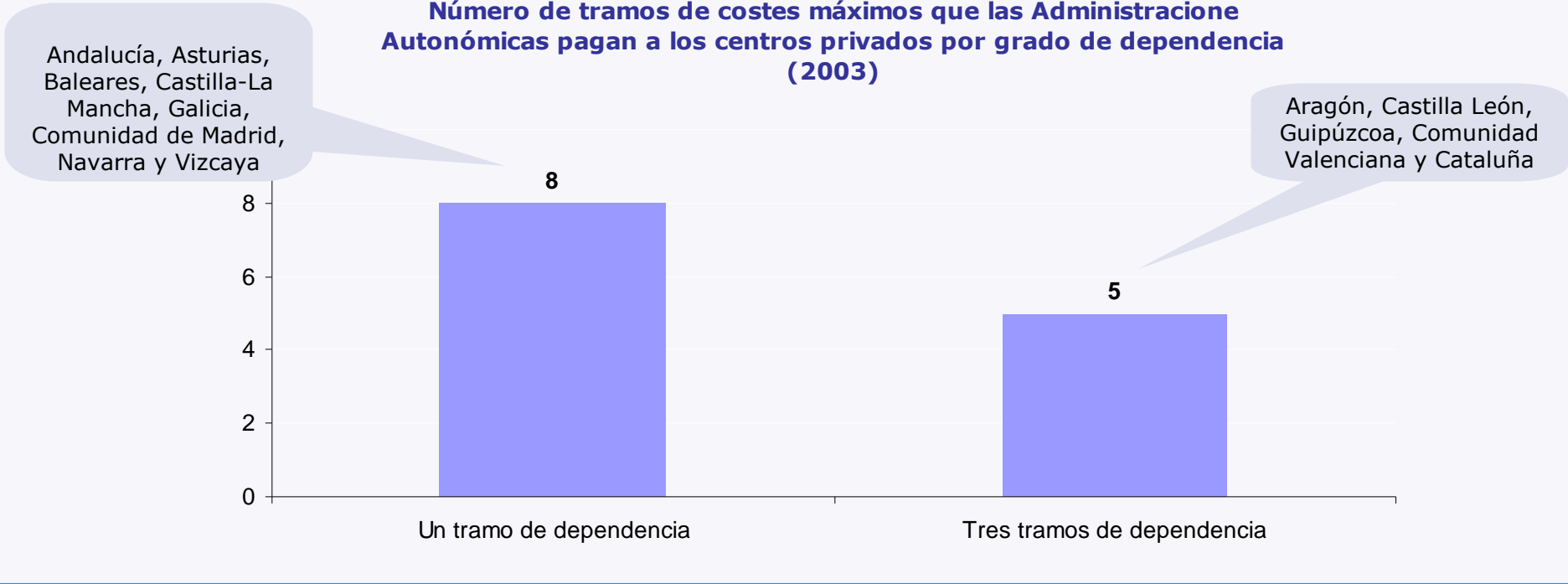
**Fuente:** AESTE y elaboración propia en base a las publicaciones de los Boletines oficiales de las diferentes Comunidades  
*BALEARES:* Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España (2004). Edad y Vida.

**Tramos de costes máximos reconocidos por las Administraciones Autonómicas**

- Aragón, Castilla León, Guipúzcoa, Cataluña y la Comunidad Valenciana han establecido tres tramos en relación al grado de dependencia del usuario: baja, media y alta. El coste para cada uno de los tramos de dependencia varia tanto a nivel de Comunidades como de tramos de dependencia.
- Entre las tarifas pagadas por grado de dependencia y Comunidad Autónoma existe una gran heterogeneidad. Esta variación oscila entre los 19,25€ por dependencia baja pagados en Castilla y León y los 67,81€ pagados por la Administración de Guipúzcoa para las plazas con dependencia alta.

**Representación gráfica:**

**Número de tramos de costes máximos que las Administraciones Autonómicas pagan a los centros privados por grado de dependencia (2003)**



**Fuente:** Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España (2004). Edad y Vida. Y elaboración propia

# Estudio de variables clave por Comunidades Autónomas

El **objetivo de este apartado** del estudio es, a la vista de las **importantes diferencias de precios de concertación** para las plazas residenciales, construir un modelo de costes que permita **comparar en iguales condiciones de dedicación de recursos a las diferentes Comunidades Autónomas y establecer precios teóricos para cada nivel de servicio.**

**Partiendo del mismo ejercicio realizado en 2004, se ofrece una comparativa de la misma, detallando el origen de las principales variaciones y analizando en profundidad las principales hipótesis de trabajo.**

- La metodología utilizada se muestra a continuación:

**CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE COSTES**

**Determinación del MODELO DE COSTES**

**Planteamiento de las HIPÓTESIS utilizadas**

**Búsqueda de FUENTES para contrastar las hipótesis utilizadas**

**Cálculo de la ESTRUCTURA de costes**

El MODELO se ha determinado con el objetivo de facilitar el cálculo de la estructura de costes de la **forma más flexible posible en función del escenario en el que se opere.**

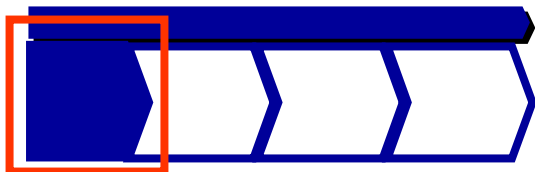
Así se han planteado soluciones para diferentes escenarios posibles. Éstos varían en función de:

- El **número de plazas** del CENTRO
- Las **condiciones de explotación (en gestión, en concesión o en propiedad)** del CENTRO
- El **grado de dependencia** de los usuarios
- El **ratio de atención directa** que se preste a los usuarios por parte de los profesionales

Se han **verificado y contrastado las hipótesis utilizadas** con diferentes fuentes de información asegurando la **coherencia y fiabilidad de las mismas.**

Se han identificado y trabajado **22 variables para la construcción del modelo**

Se ha calculado, con **un modelo único y homogéneo**, una **estructura de costes diferente para cada una de las Comunidades Autónomas objeto de análisis.** En el caso del País Vasco, la diferenciación, debido a sus singulares características, ha sido por Diputaciones Forales.



- Se ha considerado un modelo de costes flexible que permitiese analizar la estructura de costes en diferentes escenarios en función de las singularidades de cada una de las Comunidades Autónomas objeto de estudio. Así las variables de los principales ejes del modelo son:

Los **profesionales** que han sido considerados como **personal de atención directa** en el modelo de costes son:

- GEROCULTOR/A
- DUE
- TERAPEUTA OCUPACIONAL
- FISIOTERAPEUTA
- PSICÓLOGO/A
- MÉDICO/A
- EDUCADOR/A SOCIAL
- TRABAJADOR/A SOCIAL

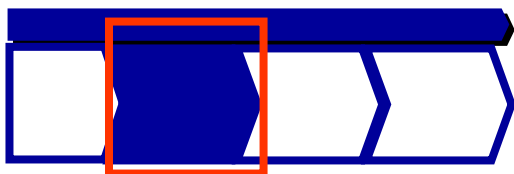
EJE	ESCENARIOS DE CÁLCULO DE COSTES				
<b>Nº de plazas</b>	<b>150 plazas</b>		<b>90 plazas</b>		
<b>Condiciones de explotación del centro</b>	<b>En GESTIÓN*</b>	<b>En CONCESIÓN **</b>		<b>con TERRENO en PROPIEDAD ***</b>	
<b>Grado de dependencia de los usuarios</b>	<b>Baja dependencia</b>	<b>Media dependencia</b>		<b>Alta dependencia</b>	
<b>Ratio de atención directa</b>	<b>Según NORMATIVA VIGENTE en cada una de las CC.AA</b>	<b>0,25</b>	<b>0,30</b>	<b>0,35</b>	<b>0,40</b>

\* El operador gestiona un centro de titularidad pública donde no ha financiado su construcción

\*\* El operador construye pero no realiza inversión alguna para la compra del terreno

\*\*\* El operador acomete la inversión en la compra del terreno y en la construcción del centro

<b>VARIABLE</b>	<b>FUENTE UTILIZADA</b>
<b>Costes Salariales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Convenios Colectivos</b> (Nacional, Autonómicos y Provinciales) y revisiones de Tablas Salariales.</li> <li>• <b>Análisis estadístico</b> realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.</li> </ul>
<b>Coste de Construcción y Equipamientos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN</b> nº 267. Trimestre 3º. <b>Año 2006.</b></li> </ul>
<b>Coste del m2 de terreno repercutido</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2006.</b> RR. De Acuña &amp; Ass.</li> </ul>
<b>Gastos de Explotación y Servicios de Gestión:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alimentación</li> <li>• Lavandería y Limpieza</li> <li>• Mantenimiento y Suministros</li> <li>• Reposición, Entretenimiento</li> <li>• Seguros</li> <li>• Teléfono, Viajes, Mensajería, Auditorías</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPC General</b> de los años 2004 y 2005.</li> <li>• <b>IPC de Productos Energéticos (suministros)</b> de los años 2004 y 2005 para los gastos de mantenimiento y suministros.</li> </ul>
<b>Financiación de la Inversión (terreno, edificio y equipamiento)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consultores Inmobiliarios.</b></li> <li>• <b>Análisis cualitativo de Deloitte en proyectos similares</b></li> </ul>



- Las hipótesis utilizadas en la construcción del modelo de costes para las 22 variables son las siguientes:

**1 Variable: Mix de usuarios en función de su grado de dependencia**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

Baja dependencia: 10%  
 Media dependencia: 25 %  
 Alta dependencia: 65 %

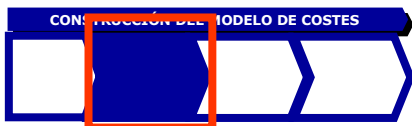
**2 Variable: Nivel de ocupación del centro residencial**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

90 %



**3** Variable: Superficie construida por residente

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:** 40 m2 por residente

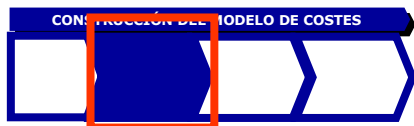
**4** Variable: Coste de construcción y equipamientos

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN nº 267 Trimestre 3º. Año 2006
- Contraste con la base de Datos de Deloitte de CENTROS RESIDENCIALES
- Consultores inmobiliarios
- Operadores del sector (CENTROS RESIDENCIALES)

*Observaciones:*

- Para el cálculo de Coste de Construcción y equipamientos hemos utilizado y combinado la información contenida por tipología de Edificios en el *Boletín Económico de la Construcción* y *hemos revisado su coherencia con operadores del sector.*



**4 Variable: Coste de construcción y equipamientos (cont.)**

*Observaciones:*

- A continuación se detalla el desglose para el cálculo de Coste de construcción y equipamientos:
 

• Movimientos de tierras	5,45 €/m2
• Cimentación y muros	51,84 €/m2
• Estructura	278,69 €/m2
• Saneamiento (horizontal y vertical)	11,81 €/m2
• Albañilería gruesa	139,93 €/m2
• Albañilería azoteas y impermeabilidades	21,45 €/m2
• Albañilería acabados de fachada	42,96 €/m2
• Albañilería solados	76,30 €/m2
• Albañilería acabados interiores	31,72 €/m2
• Albañilería ayudas industriales	25,66 €/m2
• Yesería y cielorrasos	49,86 €/m2
• Cerrajería	16,96 €/m2
• Carpintería exterior	44,58 €/m2
• Carpintería interior	45,20 €/m2
• Persianas	18,92 €/m2
• Fontanería	26,49 €/m2
• Material sanitario y grifería	28,94 €/m2
• Electricidad	43,37 €/m2
• Aire Acondicionado	92,83 €/m2
• Instalaciones especiales	38,54 €/m2
• Fumistería y muebles de cocina	02,56 €/m2
• Ascensores	09,55 €/m2



4

#### Variable: Coste de construcción y equipamientos (cont.)

**Observaciones:**

• A continuación se detalla el desglose para el cálculo de Coste de construcción y equipamientos:	
• Vidriería	52,77 €/m2
• Pintura y estucos	21,14 €/m2
• Jardinería decorativa	04,47 €/m2
• Mobiliario y equipamientos	89,47 €/m2
<i>Total</i>	<b>1.271,46 €/m2</b>
• Seguridad y salud (2%)	25,43 €/m2
• Honorarios arquitecto, aparejador y permiso de obra (8,5%)	108,07 €/m2
<b>TOTAL</b>	<b>1.404,96 €/m2</b>

**CÁLCULO FINAL**

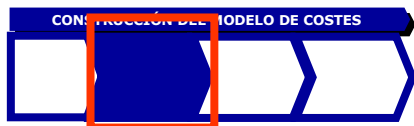
Superficie construida: 40 m2 por residente\*150 plazas = 6000 m2

6000 m2 \* 1.404,96 €/m2 = 8.429.760 €

8.429.760 € / 150 plazas = 56.199 € por plaza

**Hipótesis utilizada:**

**56.199 € por plaza**



**5 Variable: Coste del m2 de terreno repercutido**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2006. RR. De Acuña & Ass.
- Precios de compra de terrenos de uso dotacional para construcción de Centros residenciales, en los últimos tres años, de diferentes operadores del sector

*Observaciones:*

- El coste que se ha considerado, en base a la comparación con los últimos precios de compra de terrenos de uso dotacional de los operadores consultados, es el 50% del precio del suelo de vivienda libre (Media capitales).
- Se ha considerado este coeficiente de corrección después de estudiar comparativamente los precios pagados por diferentes operadores del sector, en la compra de terrenos, en los últimos tres años, para la construcción de Centros residenciales, en diversas Comunidades Autónomas.

**Hipótesis utilizada:**

<u>€ repercutidos / m2</u>	
Andalucía	554,97 € / m2
Aragón	493,43 € / m2
Asturias	392,91€ / m2
Baleares	580,01 € / m2
Castilla-La Mancha	439,13 € / m2
Castilla-León	425,44 € / m2
Cataluña	640,54 € / m2

<u>€ repercutidos / m2</u>	
Comunidad Valenciana	392,91 € / m2
Comunidad de Madrid	1.119,29 € / m2
Galicia	318,62 € / m2
Vitoria	822,13 € / m2
San Sebastián	1.119,29 € / m2
Bilbao	1.009,24 € / m2
Navarra	727,49 € / m2



6

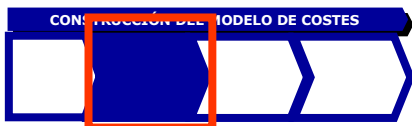
**Variable: Horas / año de trabajo por Convenio**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- **IV CONVENIO MARCO ESTATAL DE RESIDENCIAS PRIVADAS DE PERSONAS MAYORES Y DEL SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO. (Vigente hasta 31/12/2007)**
  - ANDALUCÍA
  - BALEARES
  - CASTILLA-LEÓN
  - CATALUÑA
  - NAVARRA
  - ÁLAVA
  
- **CONVENIOS AUTONÓMICOS Y PROVINCIALES DE RESIDENCIAS PRIVADAS DE PERSONAS MAYORES:**
  - ARAGÓN (Vigente hasta 31/12/2004)
  - PRINCIPADO DE ASTURIAS BOPA 26/02/2005 (Vigente hasta 31/12/2006)
  - CASTILLA-LA MANCHA DOCM 10/08/2006 (Vigente hasta 31/12/2005)
  - GALICIA DOGA 15/04/2003 (Vigente hasta 31/12/2004) Incremento IPC 2004 y 2005
  - COMUNIDAD DE MADRID (Vigente hasta 31/12/2008)
  - GUIPUZCOA BOG 03/02/2006 (Vigente hasta 31/12/2008)
  - VIZCAYA (Vigente hasta 31/12/2008)
  - COMUNIDAD VALENCIANA DOGV 28/04/2006 Revisión Tablas Salariales

**Hipótesis utilizada:**

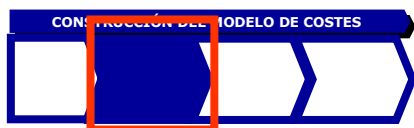
**Horas convenio menos licencias retribuidas**



**6 Variable: Horas / año de trabajo por Convenio (cont.)**

**Hipótesis utilizada:**

	CONVENIO DE REFERENCIA	TOTAL HORAS CONVENIO 2006	Días personales (Horas)	TOTAL HORAS CONVENIO
ANDALUCIA	CONVENIO NACIONAL	1.792	30	1.762
ARAGÓN	CONVENIO AUTONÓMICO	1.755		1.755
ASTURIAS	CONVENIO AUTONÓMICO	1.792	30	1.762
BALEARES	CONVENIO NACIONAL	1.792	31,58	1.760,42
CASTILLA-LA MANCHA	CONVENIO AUTONÓMICO	1.784		1.784
CASTILLA-LEÓN	CONVENIO NACIONAL	1.792	31,58	1.760,42
CATALUÑA	CONVENIO NACIONAL	1.792	30	1.762
GALICIA	CONVENIO AUTONÓMICO	1.796	30	1.766
COMUNIDAD DE MADRID	CONVENIO AUTONÓMICO	1.786	30	1.756
NAVARRA	CONVENIO NACIONAL	1.792	30	1.762
ÁLAVA	CONVENIO NACIONAL	1.792	30	1.762
GUIPÚZCOA	CONVENIO PROVINCIAL	1.592		1.592
VIZCAYA	CONVENIO PROVINCIAL	1.722	22	1.700
COMUNIDAD VALENCIANA	CONVENIO AUTONÓMICO	1.784	22,5	1.761,5



7

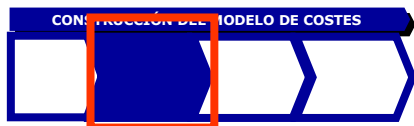
#### Variable: Ratios de atención directa e indirecta

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Normativas vigentes de cada una de las CC.AA objeto de análisis

*Observaciones:*

- **ANDALUCÍA**
  - Orden de 28 de Julio de 2000, conjunta de las Consejerías de la Presidencia y de Asuntos Sociales, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los Servicios y Centros de Servicios Sociales de Andalucía y se aprueba el modelo de solicitud de las autorizaciones administrativas
- **ARAGÓN**
  - DECRETO 111/1992, de 26 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las condiciones mínimas que han de reunir los servicios y establecimientos sociales especializados.
- **ASTURIAS**
  - DECRETO 79/2002, de 13 de junio, por el que se regula la autorización, registro, acreditación e inspección de centros de atención de servicios sociales
- **BALEARES**
  - DECRETO 123/2001, de 19 de octubre, de definición y regulación de las condiciones mínimas de apertura y funcionamiento de los centros y servicio para las personas mayores, tanto públicos como privados.
- **CASTILLA-LA MANCHA**
  - ORDEN de 21 de mayo de 2001, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a personas mayores
- **CASTILLA-LEÓN**
  - DECRETO 14/2001, de 18 de enero, regulador de las condiciones y requisitos para la autorización y el funcionamiento de los centros de carácter social para personas mayores

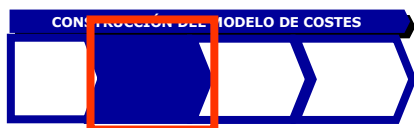


7

#### Variable: Ratios de atención directa e indirecta (cont.)

##### Observaciones:

- **CATALUÑA**
  - DECRETO 176/2000, de 15 de mayo, de modificación del decreto 284/1996, de 23 de julio, de regulación del Sistema Catalán de servicios Sociales
- **COMUNIDAD DE MADRID**
  - ORDEN 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el DECRETO 91/1990, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales
- **COMUNIDAD VALENCIANA**
  - ORDEN de 9 de abril de 1990, de la Consejería de Trabajo y Seguridad Social, por la que se desarrolla el decreto 40/1990, de 26 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre Registro, Autorización y acreditación de los servicios Sociales de la Comunidad Valenciana.
  - ORDEN de 22 de diciembre de 2005, de la Consellería de Bienestar Social, por la que se regula y convoca el programa para financiar estancias en residencias de la tercera edad en el año 2005. (BONO RESIDENCIA)
- **GALICIA**
  - ORDEN de 18 de abril de 1996 de desarrollo del DECRETO 243/1995 de 28 de julio en lo relativo a la regulación de las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a las personas mayores
- **NAVARRA**
  - DECRETO FORAL 209/1991, de 23 de mayo, por el que se desarrolla la Ley Foral 9/1990, de 13 de noviembre, sobre el régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones en materia de Servicios Sociales
- **ÁLAVA**
  - DECRETO FORAL 65/2002, del Consejo de Diputados de 17 de diciembre, que aprueba para el 2003 la normativa reguladora de los precios públicos de los servicios prestados por el Instituto Foral de Bienestar Social



7

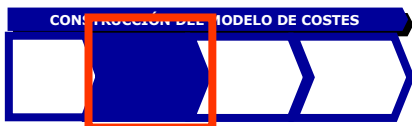
#### Variable: Ratios de atención directa e indirecta (cont.)

##### Observaciones:

- GUIPÚZCOA
  - DECRETO FORAL 20/2000 de 30 de abril por el que se regula el régimen de acceso y adjudicación de plazas para personas mayores dependientes de Guipúzcoa
- VIZCAYA
  - DECRETO FORAL 29/03 del Departamento de Acción Social de 04/03/2003
- Los profesionales que han sido considerados como personal de atención directa a los residentes en el modelo de costes de Deloitte se detallan a continuación:
  - GEROCULTOR/A
  - DUE (Diplomado universitario en Enfermería)
  - TERAPEUTA OCUPACIONAL
  - FISIOTERAPEUTA
  - PSICÓLOGO/A
  - MÉDICO/A
  - EDUCADOR/A SOCIAL
  - TRABAJADOR/A SOCIAL

Hipótesis utilizada:

Ver cuadro anexo



**7** Variable: Ratios de atención directa e indirecta (cont.)

**Hipótesis utilizada:**

	Ratio atención	
	Ratio mínima de plantilla	Ratio atención directa para concertación
ANDALUCIA	0,5	0,3
ARAGÓN	0,35	n/c
ASTURIAS	n/c	0,3
BALEARES	n/c	0,23
CASTILLA-LA MANCHA	n/c	0,2
CASTILLA-LEÓN	n/c	0,2
CATALUÑA	0,45	0,33
GALICIA	n/c	0,35
COMUNIDAD DE MADRID	0,35	0,35
NAVARRA	n/c	0,35
VIZCAYA	0,45	0,29
GUIPÚZCOA	0,45	0,29
ÁLAVA	0,45	0,29
COMUNIDAD VALENCIANA	0,35	0,25

n/c : No se ha considerado

**Cataluña (Ratios de concertación)**  
Ratio Atención Directa según nivel de dependencia:  
Baja: 0,27  
Media: 0,33  
Alta: 0,42  
Ratio Atención indirecta 0,12

**C. Valenciana (Ratios de concertación)**  
**Asistidos**  
Ratio mínimo de plantilla 0,35 (70% atención directa)  
**Supraasistidos**  
Ratio mínimo de plantilla 0,45 (70% atención directa)



#### 8 Variable: Costes salariales por perfiles profesionales

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- CONVENIOS ESTATAL, AUTONÓMICOS Y PROVINCIALES anteriormente citados (Ver variable 6)

**Hipótesis utilizada:**

Ver Anexo

#### 9 Variable: Mejoras salariales en determinados perfiles profesionales

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

Ver Anexo



**10**

**Variable: Coste por antigüedad de la plantilla**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Empresas consultadas del sector

**Hipótesis utilizada:**

**5% sobre el total de coste salarial de la plantilla**

**11**

**Variable: Coste por Sustituciones**

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

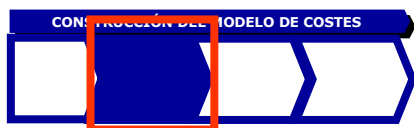
- Empresas consultadas del sector

*Observaciones:*

- Se incluyen en este apartado los costes derivados de las sustituciones por vacaciones del personal y por bajas laborales.

**Hipótesis utilizada:**

**6% sobre el total de coste salarial de la plantilla**



**12** Variable: Ratio de personal nocturno (Coste del plus de nocturnidad)

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Empresas consultadas del sector

**Hipótesis utilizada:**

Turno de noche: 10 horas  
 1 auxiliar por cada 60 residentes  
 1 DUE por cada 150 residentes

**13** Variable: Coste por Prevención de Riesgos laborales

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

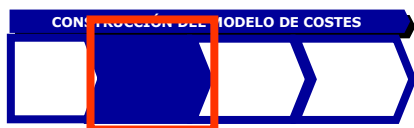
- Empresas consultadas del sector

*Observaciones:*

- El coste se refiere a las cuatro disciplinas en materia de Prevención de Riesgos Laborales:
  - Seguridad
  - Higiene
  - Ergonomía
  - Psicología aplicada y vigilancia de la salud (incluye Evaluaciones Médicas Anuales)

**Hipótesis utilizada:**

164 € por empleado y año



#### 14 Variable: Coste de alimentación de los residentes

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Empresas del sector de servicios de restauración proveedoras de Centros Residenciales en varias Comunidades Autónomas

**Hipótesis utilizada:**

**6,42 € por día/residente**

#### 15 Variable: Coste de limpieza y lavandería

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**995,27 € por plaza / año**

#### 16 Variable: Coste de mantenimiento y suministros

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**19,79 € por m2 / año**



#### 17 Variable: Coste de reposición y entretenimiento

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**107,02 € por residente/ año**

#### 18 Variable: Coste de seguros

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**128,42 € por residente/ año**



**19** Variable: Coste en viajes, mensajería, auditoria y otros

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**267,55 € por residente/ año**

**20** Variable: Coste en servicios de Gestión

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Análisis estadístico realizado por Deloitte en base a los datos aportados por 63 Centros Residenciales, situados en 13 Comunidades Autónomas, con un total de 8.057 plazas.

**Hipótesis utilizada:**

**1.070,18 € por residente/ año**

**21** Variable: Margen comercial

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Operadores del sector

**Hipótesis utilizada:**

**7% sobre el coste total**

- Las hipótesis utilizadas en la construcción del modelo de costes son las siguientes:

22

### Variable: Coste de financiación del terreno y de la construcción del edificio y equipamiento

*Fuente/s utilizada para contrastar la hipótesis:*

- Consultores inmobiliarios
- Análisis cualitativo de Deloitte

*Observaciones:*

- El inmueble (terreno y construcción) y el equipamiento para la prestación de la atención a personas mayores es un elemento imprescindible, al que se puede acceder de diferentes formas. Cada forma conlleva unas características de gestión y de riesgos asociados. Las alternativas son:
  - Arrendamiento del inmueble. Conllevaría un gasto anual por arrendamiento y los riesgos asociados a la propiedad recaerían en el propietario del inmueble
  - Realización del proyecto constructivo (con adquisición del terreno o en concesión). Este hecho conlleva la financiación del proyecto, mediante financiación propia o ajena (endeudamiento bancario). Conllevaría los gastos de gestión de la construcción y posteriormente los gastos por amortización (recuperación de la inversión) y financieros derivados del endeudamiento, así como los riesgos de la propiedad.
- Dado que la prestación del servicio de atención a personas mayores es independiente de la forma de obtención del inmueble y equipamiento para su prestación, tomamos el gasto por arrendamiento como forma de acceder al uso del inmueble.
- Fuentes inmobiliarias consultadas, estiman que el 7% es el porcentaje a repercutir de la inversión realizada.
- Adicionalmente, debe considerarse en el modelo de arrendamiento un incremento anual en base al IPC para los ejercicios futuros.

**Hipótesis utilizada:**

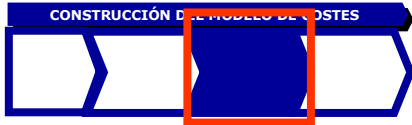
**7 % sobre inversión**



- Se han **verificado y contrastado todas y cada una de las hipótesis utilizadas** con diferentes fuentes de información asegurando la **coherencia y fiabilidad de las mismas.**

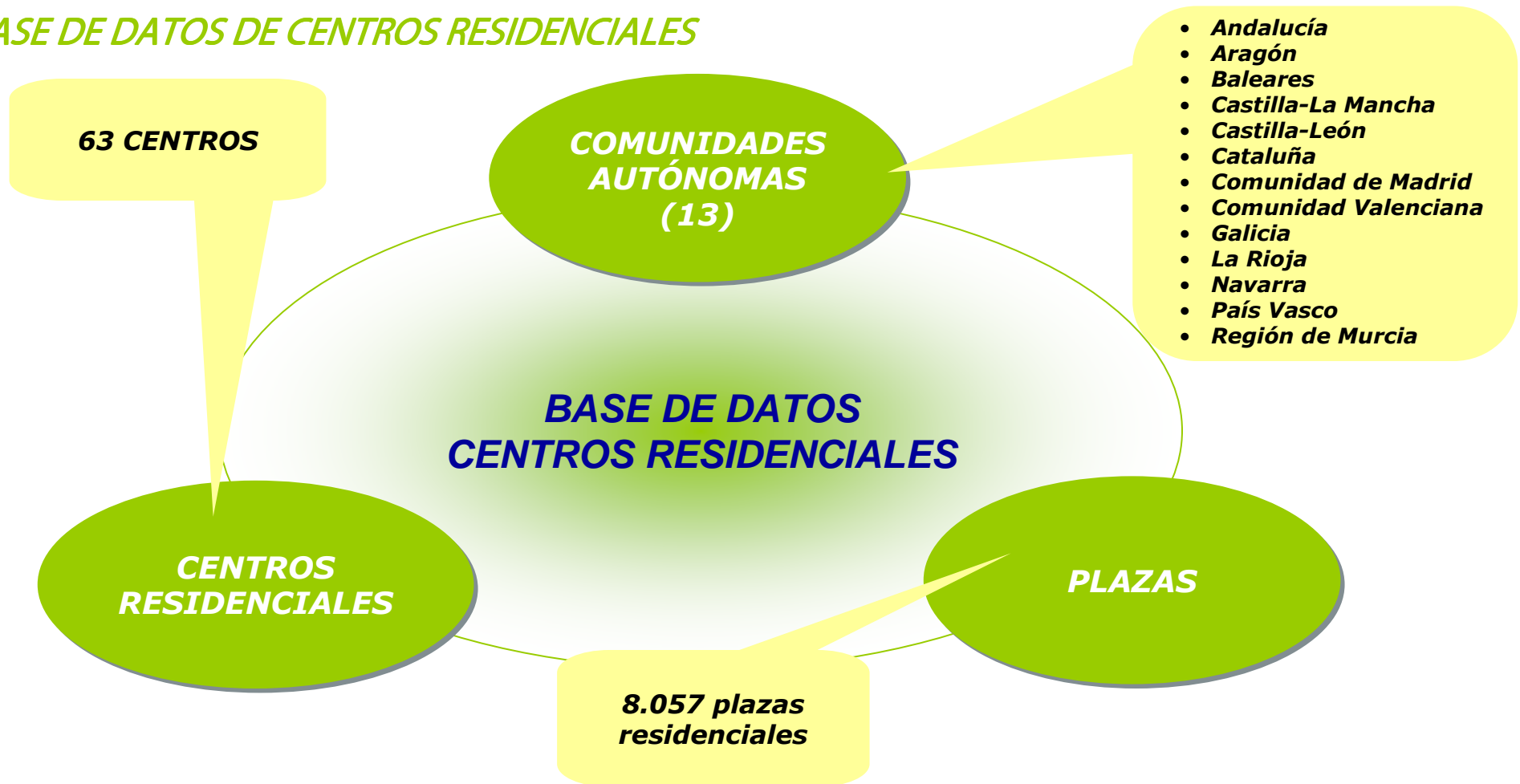
#### **FUENTES CONSULTADAS PARA CONTRASTAR LAS HIPÓTESIS PROPUESTAS**

- BASE DE DATOS DE DELOITTE DE CENTROS RESIDENCIALES
- OPERADORES DEL SECTOR (CENTROS RESIDENCIALES)
- CONVENIOS COLECTIVOS EXISTENTES PARA LAS RESIDENCIAS PRIVADAS DE PERSONAS MAYORES (NACIONAL, AUTONÓMICOS Y DE LAS DIPUTACIONES FORALES DEL PAÍS VASCO)
- NORMATIVAS VIGENTES DE CADA UNA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS OBJETO DE ANÁLISIS EN CUANTO A LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS MAYORES
- ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA (APCE)
- BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN nº 267. Trimestre 3º. Año 2006
- ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2006. RR. De Acuña & Ass.
- CONSULTORES INMOBILIARIOS
- EMPRESAS DE CATERING PROVEEDORAS DE CENTROS RESIDENCIALES
- PROYECTOS REALIZADOS POR DELOITTE EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SOCIOSANITARIO



- Se ha desarrollado una base de datos de Centros Residenciales, cuyos principales datos se muestran a continuación:

**BASE DE DATOS DE CENTROS RESIDENCIALES**





- A continuación se presentan el cálculo de los costes para cada uno de los escenarios representados, en función de los ejes del modelo de costes
- Se ha calculado, **con un modelo único y homogéneo**, una estructura de costes **diferente para cada una de las Comunidades Autónomas** objeto de análisis. En el caso del **País Vasco**, la diferenciación, debido a sus singulares características, ha sido **por Diputaciones Forales**.
- Se presentan los resultados diferenciando **dos escenarios, uno** para centros residenciales de **150 plazas** y, **otro escenario** para centros de **90 plazas**.



**CONSIDERACIONES PREVIAS**

- A continuación se muestra el detalle de las tablas donde se exponen los resultados del cálculo del coste de la plaza residencial para cada uno de los ejes del modelo y se aportan las consideraciones necesarias para su análisis.

Se detalla el escenario en relación al **número de plazas del centro residencial**. Se trabajan los escenarios:

- 150 plazas
- 90 plazas

Se calculan escenarios diferentes **en relación al ratio de atención directa, como uno de los elementos fundamentales de la calidad prestada al usuario del centro**. Uno de los escenarios sigue el ratio que ofrece la **NORMATIVA VIGENTE** en cada una de las CCAA objeto de estudio.

**MODELO 150 PLAZAS**  
**CENTRO EN GESTIÓN**

	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
<b>Nivel de dependencia</b>	<b>COSTE MEDIO</b>	<b>COSTE MEDIO</b>	<b>COSTE MEDIO</b>	<b>COSTE MEDIO</b>	<b>COSTE MEDIO</b>
<b>ANDALUCÍA</b>	40,22	36,72	40,22	43,52	47,31

Se calculan los costes para **tres modelos diferenciados de explotación** de los centros residenciales

El coste medio que se detalla es la **media ponderada del coste en función al grado de dependencia** (Alta, media y baja) **por el número de usuarios de cada uno de esos grados de dependencia** presentes en el modelo de centro analizado. **El coste se expresa en € por residente y día. En el anexo del presente documento se detallan los costes para cada CCAA por niveles de dependencia.**

Todos los costes **INCLUYEN EL IVA REPERCUTIDO** a efectos de comparación con tarifas vigentes

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

**MODELO 150 PLAZAS**

**CENTRO EN GESTIÓN**

	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
Nivel de dependencia	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)
ANDALUCIA	40,70	37,18	40,70	44,09	47,92
ARAGÓN	39,22	36,08	39,22	42,44	46,06
ASTURIAS	40,55	37,24	40,55	44,08	47,85
BALEARES	40,51	41,45	45,45	49,71	54,49
CASTILLA-LA MANCHA	33,37	35,94	39,14	42,51	46,27
CASTILLA-LEÓN	33,91	36,58	39,70	43,07	46,64
CATALUÑA	44,14	38,52	41,69	45,36	49,41
GALICIA	40,16	34,32	37,19	40,16	43,44
COMUNIDAD DE MADRID	44,48	37,53	41,23	44,48	48,33
NAVARRA	47,40	39,67	43,50	47,40	51,60
VIZCAYA	45,18	41,88	45,89	50,22	55,00
GUIPUZCOA	47,37	44,00	48,39	53,21	58,28
ÁLAVA	42,17	39,26	42,91	46,80	50,88
COMUNIDAD VALENCIANA	37,04	37,04	40,13	43,55	47,20
<b>PROMEDIO</b>	<b>41,16</b>	<b>38,34</b>	<b>41,84</b>	<b>45,51</b>	<b>49,53</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>47,40</b>	<b>44,00</b>	<b>48,39</b>	<b>53,21</b>	<b>58,28</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>33,37</b>	<b>34,32</b>	<b>37,19</b>	<b>40,16</b>	<b>43,44</b>
<b>RANGO</b>	<b>14,02</b>	<b>9,68</b>	<b>11,20</b>	<b>13,05</b>	<b>14,84</b>

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

***MODELO 150 PLAZAS***

***CENTRO EN CONCESIÓN***

Nivel de dependencia	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)
ANDALUCIA	53,52	49,99	53,52	56,90	60,73
ARAGÓN	52,04	48,89	52,04	55,25	58,88
ASTURIAS	53,36	50,05	53,36	56,90	60,67
BALEARES	53,32	54,27	58,27	62,52	67,30
CASTILLA-LA MANCHA	46,19	48,76	51,95	55,33	59,08
CASTILLA-LEÓN	46,72	49,40	52,51	55,88	59,46
CATALUÑA	56,95	51,34	54,51	58,17	62,22
GALICIA	52,98	47,14	50,00	52,98	56,25
COMUNIDAD DE MADRID	57,29	50,34	54,04	57,29	61,15
NAVARRA	60,21	52,48	56,31	60,21	64,41
VIZCAYA	57,99	54,70	58,70	63,03	67,81
GUIPUZCOA	60,18	56,81	61,20	66,02	71,10
ÁLAVA	54,99	52,08	55,73	59,62	63,69
COMUNIDAD VALENCIANA	49,86	49,86	52,95	56,36	60,02
<b>PROMEDIO</b>	<b>53,97</b>	<b>51,15</b>	<b>54,65</b>	<b>58,32</b>	<b>62,34</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>60,21</b>	<b>56,81</b>	<b>61,20</b>	<b>66,02</b>	<b>71,10</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>46,19</b>	<b>47,14</b>	<b>50,00</b>	<b>52,98</b>	<b>56,25</b>
<b>RANGO</b>	<b>14,02</b>	<b>9,68</b>	<b>11,20</b>	<b>13,05</b>	<b>14,84</b>

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

***MODELO 150 PLAZAS***

***CENTRO EN PROPIEDAD***

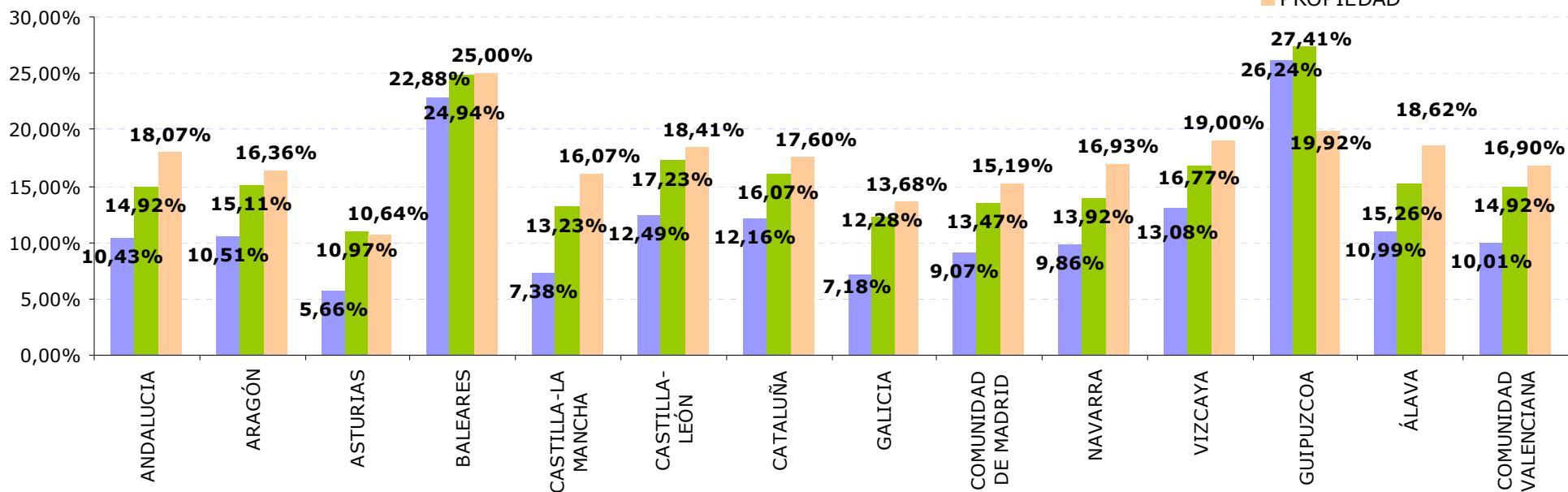
	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
Nivel de dependencia	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)
ANDALUCIA	58,58	55,06	58,58	61,96	65,80
ARAGÓN	56,54	53,39	56,54	59,75	63,38
ASTURIAS	56,94	53,64	56,94	60,48	64,25
BALEARES	58,61	59,56	63,56	67,81	72,59
CASTILLA-LA MANCHA	50,19	52,76	55,96	59,33	63,09
CASTILLA-LEÓN	50,60	53,28	56,39	59,76	63,34
CATALUÑA	62,79	57,18	60,35	64,02	68,06
GALICIA	55,88	50,04	52,91	55,88	59,16
COMUNIDAD DE MADRID	67,50	60,55	64,25	67,50	71,35
NAVARRA	66,85	59,12	62,95	66,85	71,05
VIZCAYA	67,19	63,90	67,91	72,24	77,02
GUIPUZCOA	70,39	67,02	71,41	76,23	81,30
ÁLAVA	62,48	59,57	63,22	67,12	71,19
COMUNIDAD VALENCIANA	53,44	53,44	56,53	59,95	63,60
<b>PROMEDIO</b>	<b>59,86</b>	<b>57,04</b>	<b>60,54</b>	<b>64,20</b>	<b>68,23</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>70,39</b>	<b>67,02</b>	<b>71,41</b>	<b>76,23</b>	<b>81,30</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>50,19</b>	<b>50,04</b>	<b>52,91</b>	<b>55,88</b>	<b>59,16</b>
<b>RANGO</b>	<b>20,20</b>	<b>16,98</b>	<b>18,51</b>	<b>20,35</b>	<b>22,14</b>

**MODELO 150 PLAZAS**

**VARIACIÓN DE COSTE 2004-2006 (%)**

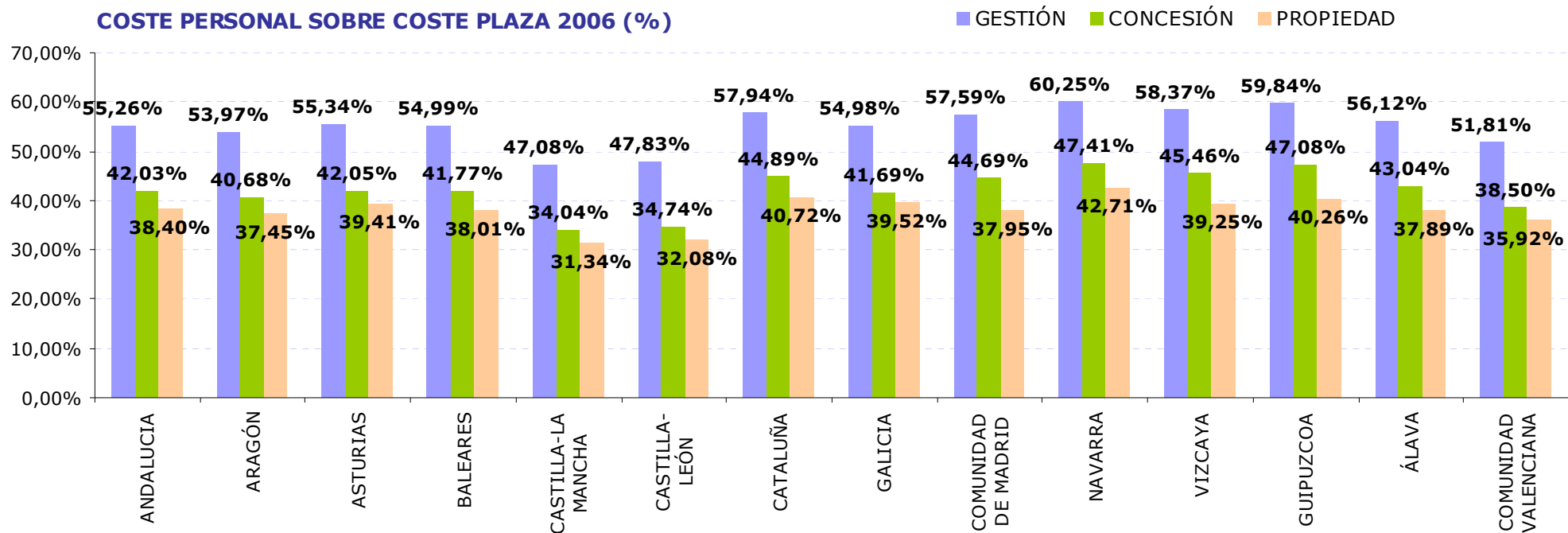
**VARIACIÓN (%) DE COSTE DE UNA PLAZA RESIDENCIAL (2004-2006)**

- GESTIÓN
- CONCESIÓN
- PROPIEDAD



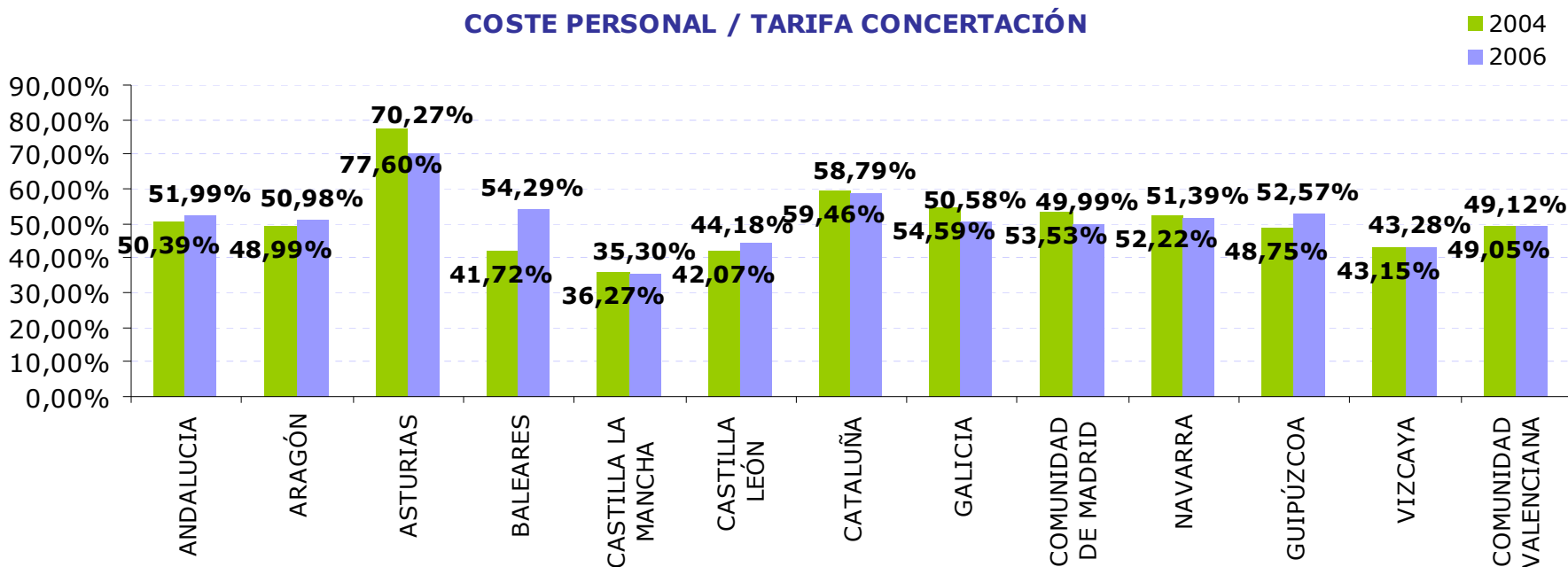
**MODELO 150 PLAZAS**

**COSTE DE PERSONAL SOBRE EL COSTE PLAZA (%)**



**MODELO 150 PLAZAS**

***COSTE DE PERSONAL SOBRE TARIFA DE CONCERTACIÓN (%)***  
***2004-2006***



**NOTA:** El análisis del coste de personal está elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

***MODELO 90 PLAZAS***

***CENTRO EN GESTIÓN***

	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
ANDALUCÍA	43,27	39,74	43,27	46,65	50,49
ARAGÓN	41,76	38,61	41,76	44,97	48,60
ASTURIAS	43,13	39,76	43,13	46,60	50,46
BALEARES	43,69	44,64	48,64	52,90	57,67
CASTILLA-LA MANCHA	35,46	38,02	41,22	44,60	48,35
CASTILLA-LEÓN	36,57	39,25	42,37	45,73	49,31
CATALUÑA	51,51	41,39	44,56	48,23	52,27
GALICIA	42,31	36,47	39,33	42,31	45,59
COMUNIDAD DE MADRID	46,92	39,98	43,68	46,92	50,78
NAVARRA	50,35	42,62	46,45	50,35	54,55
VIZCAYA	48,12	44,83	48,84	53,17	57,95
GUIPUZCOA	50,44	47,08	51,47	56,29	61,36
ÁLAVA	44,57	41,66	45,31	49,20	53,28
COMUNIDAD VALENCIANA	39,71	39,71	42,75	46,16	49,82
<b>PROMEDIO</b>	<b>44,40</b>	<b>41,28</b>	<b>44,81</b>	<b>48,54</b>	<b>52,62</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>51,51</b>	<b>47,08</b>	<b>51,47</b>	<b>56,29</b>	<b>61,36</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>35,46</b>	<b>36,47</b>	<b>39,33</b>	<b>42,31</b>	<b>45,59</b>
<b>RANGO</b>	<b>16,05</b>	<b>10,61</b>	<b>12,13</b>	<b>13,98</b>	<b>15,77</b>

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

***MODELO 90 PLAZAS***

***CENTRO EN CONCESIÓN***

	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
ANDALUCIA	56,08	52,56	56,08	59,46	63,30
ARAGÓN	54,57	51,42	54,57	57,78	61,41
ASTURIAS	55,94	52,57	55,94	59,42	63,28
BALEARES	56,51	57,45	61,45	65,71	70,49
CASTILLA-LA MANCHA	48,27	50,84	54,04	57,41	61,16
CASTILLA-LEÓN	49,39	52,06	55,18	58,55	62,12
CATALUÑA	64,32	54,20	57,37	61,04	65,09
GALICIA	55,12	49,28	52,15	55,12	58,40
COMUNIDAD DE MADRID	59,74	52,79	56,49	59,74	63,59
NAVARRA	63,16	55,43	59,26	63,16	67,36
VIZCAYA	60,94	57,64	61,65	65,98	70,76
GUIPUZCOA	63,26	59,89	64,28	69,10	74,17
ÁLAVA	57,38	54,48	58,13	62,02	66,09
COMUNIDAD VALENCIANA	52,53	52,53	55,56	58,98	62,63
<b>PROMEDIO</b>	<b>57,21</b>	<b>54,10</b>	<b>57,63</b>	<b>61,35</b>	<b>65,43</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>64,32</b>	<b>59,89</b>	<b>64,28</b>	<b>69,10</b>	<b>74,17</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>48,27</b>	<b>49,28</b>	<b>52,15</b>	<b>55,12</b>	<b>58,40</b>
<b>RANGO</b>	<b>16,05</b>	<b>10,61</b>	<b>12,13</b>	<b>13,98</b>	<b>15,77</b>

***COSTE PLAZA RESIDENCIAL (€/día)***

***MODELO 90 PLAZAS***

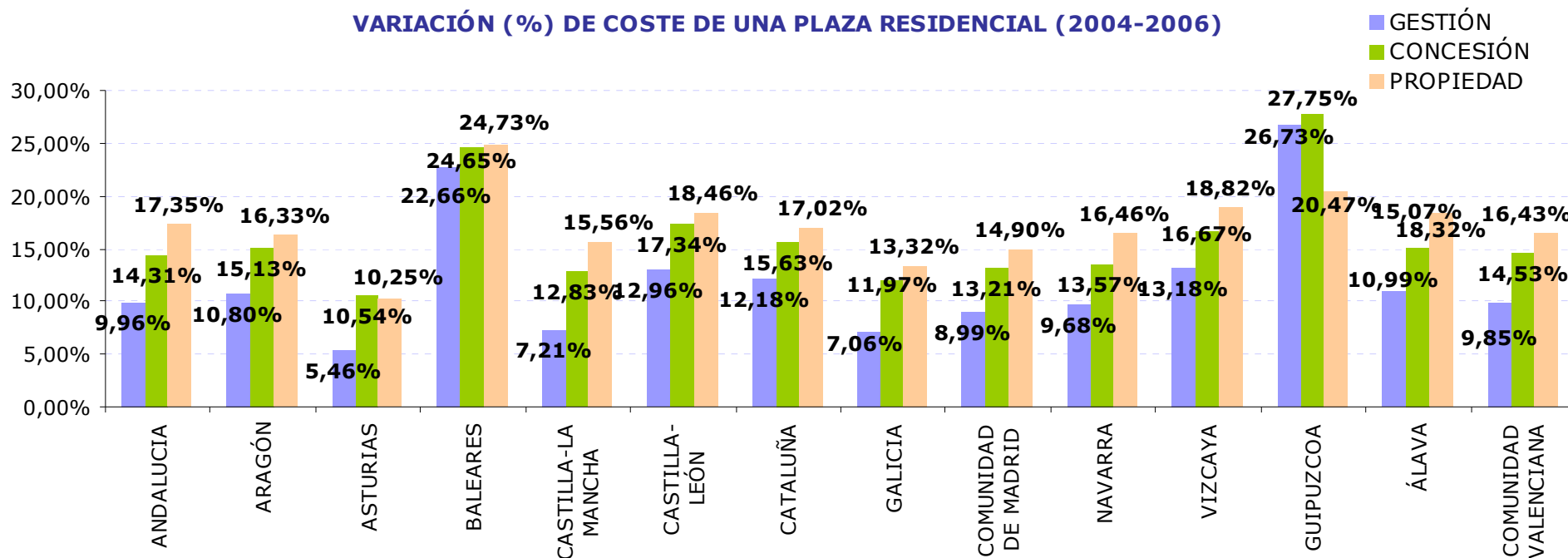
***CENTRO EN PROPIEDAD***

Nivel de dependencia	RATIO DE ATENCIÓN DIRECTA SEGÚN NORMATIVA VIGENTE (PARA CONCERTACIÓN) 2006	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,25 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,30 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,35 (2006)	RATIO ATENCIÓN DIRECTA 0,40 (2006)
	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)	COSTE MEDIO (€)
ANDALUCIA	61,14	57,62	61,14	64,53	68,36
ARAGÓN	59,07	55,92	59,07	62,28	65,91
ASTURIAS	59,52	56,16	59,52	63,00	66,86
BALEARES	61,79	62,74	66,74	71,00	75,78
CASTILLA-LA MANCHA	52,28	54,84	58,04	61,42	65,17
CASTILLA-LEÓN	53,27	55,94	59,06	62,43	66,00
CATALUÑA	70,16	60,05	63,22	66,88	70,93
GALICIA	58,03	52,19	55,05	58,03	61,31
COMUNIDAD DE MADRID	69,95	63,00	66,70	69,95	73,80
NAVARRA	69,80	62,07	65,90	69,80	74,00
VIZCAYA	70,14	66,85	70,85	75,19	79,97
GUIPUZCOA	73,47	70,10	74,49	79,31	84,38
ÁLAVA	64,88	61,97	65,62	69,51	73,59
COMUNIDAD VALENCIANA	56,11	56,11	59,15	62,56	66,22
<b>PROMEDIO</b>	<b>62,96</b>	<b>59,84</b>	<b>63,34</b>	<b>67,03</b>	<b>71,07</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>73,47</b>	<b>70,10</b>	<b>74,49</b>	<b>79,31</b>	<b>84,38</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>52,28</b>	<b>52,19</b>	<b>55,05</b>	<b>58,03</b>	<b>61,31</b>
<b>RANGO</b>	<b>21,19</b>	<b>17,91</b>	<b>19,44</b>	<b>21,28</b>	<b>23,07</b>

*MODELO 90 PLAZAS*

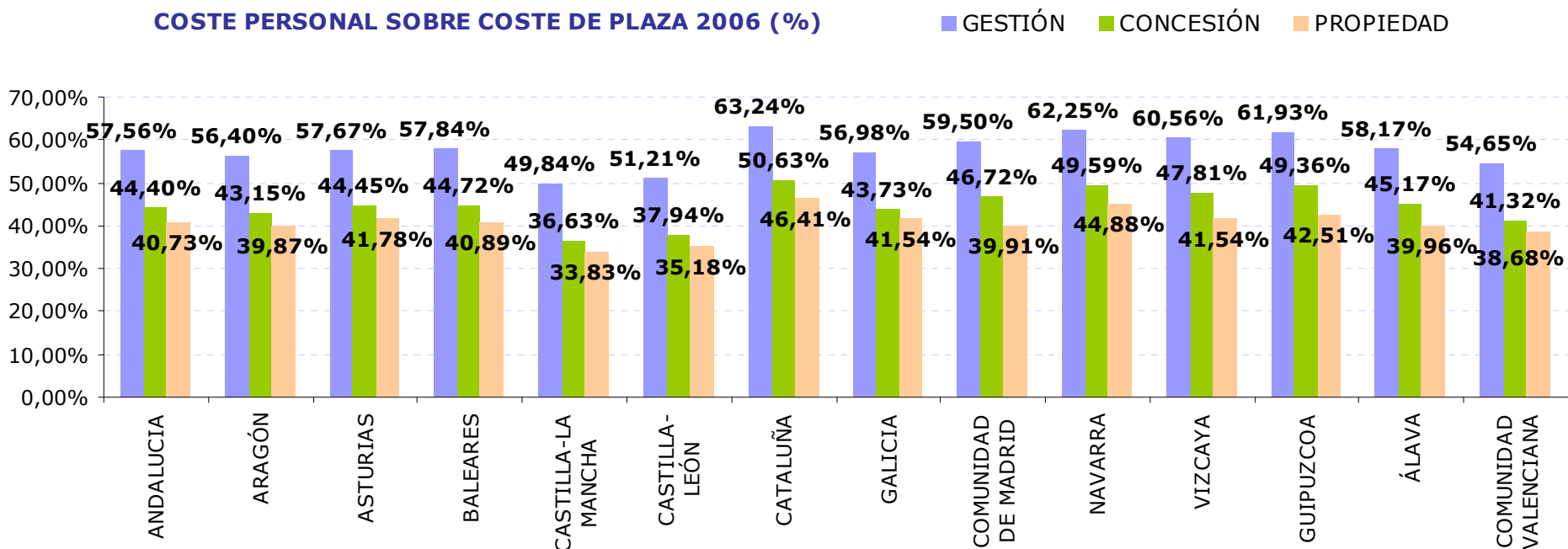
*VARIACIÓN DE COSTE 2004-2006 (%)*

**VARIACIÓN (%) DE COSTE DE UNA PLAZA RESIDENCIAL (2004-2006)**



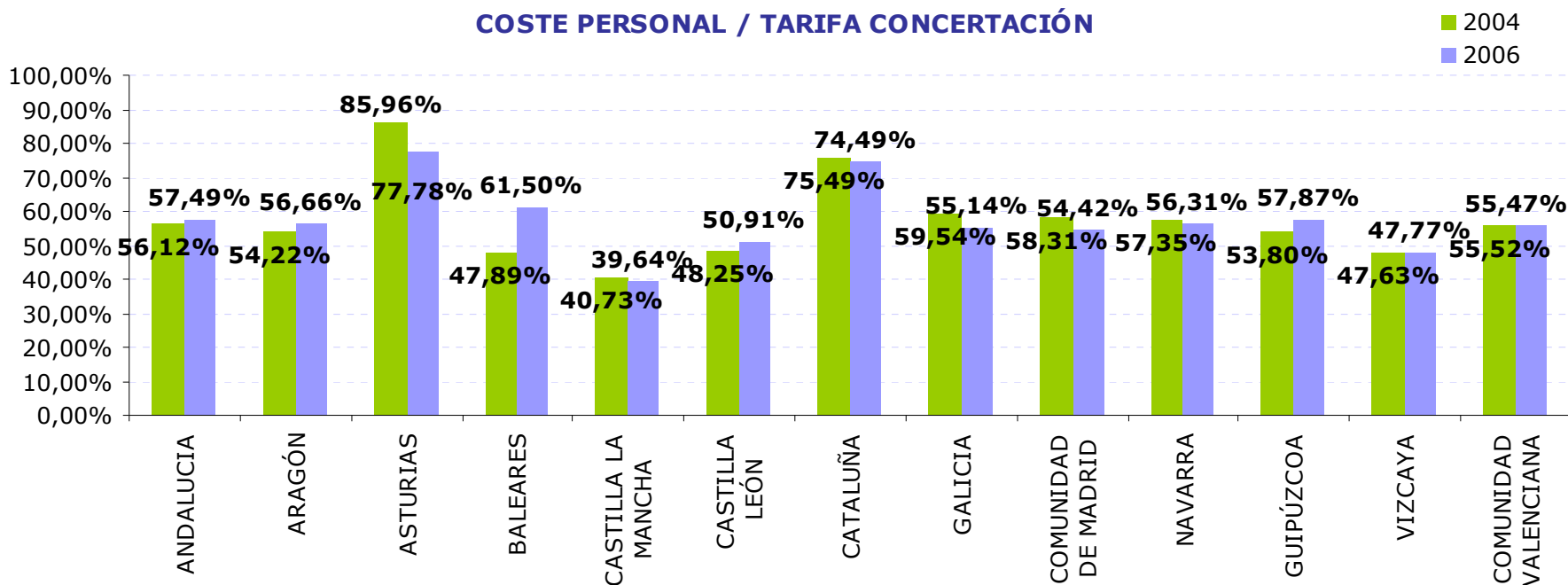
*MODELO 90 PLAZAS*

*COSTE DE PERSONAL SOBRE EL COSTE PLAZA (%)*



*MODELO 90 PLAZAS*

***COSTE DE PERSONAL SOBRE TARIFA DE CONCERTACIÓN (%)***  
***2004-2006***



**NOTA:** El análisis del coste de personal está elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.



### TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2006)

Nivel de dependencia	TARIFA PAGADA POR LA ADMINISTRACIÓN (2006)		
	Baja	Media	Alta
ÁLAVA		n.d	
ANDALUCIA		43,51	
ARAGÓN	23,03	41,73	67 / 60 (*)
ASTURIAS		32,12	
BALEARES		41,3	
CASTILLA-LA MANCHA		44,87	
CASTILLA-LEÓN	19,25	37	52
CATALUÑA	38,97	43,85	51,39
COMUNIDAD DE MADRID		51,63	
COMUNIDAD VALENCIANA	32,37	39,28	47,32
GALICIA		44	
GUIPUZCOA	44,55	54,24	67,81
NAVARRA		55,99	
VIZCAYA		61,3	
<b>PROMEDIO</b>	<b>31,63</b>	<b>45,45</b>	<b>54,63</b>
<b>MÁXIMO</b>	<b>44,55</b>	<b>61,30</b>	<b>67,81</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>19,25</b>	<b>32,12</b>	<b>47,32</b>
<b>RANGO</b>	<b>25,30</b>	<b>29,18</b>	<b>20,49</b>

n.d: no disponible

(\*) personas asist. Con alteraciones graves conducta 67 eur./día personas en unidades de alzheimer 60 euros/día

**Fuente: AESTE y "Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España" (2006). Edad y Vida.**



**TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN**  
*Comparativa (2004-2006)*

Nivel de dependencia	TARIFA PAGADA POR LA ADMINISTRACIÓN VARIACIÓN 2004-2006		
	Baja	Media	Alta
ÁLAVA		n.d.	
ANDALUCIA		7,0%	
ARAGÓN		6,5%	
ASTURIAS		13,9%	
BALEARES		2,7%	
CASTILLA-LA MANCHA		7,6%	
CASTILLA-LEÓN		9,4%	
CATALUÑA	17,4%	14,7%	14,7%
COMUNIDAD DE MADRID		16,0%	
COMUNIDAD VALENCIANA	9,8%	9,7%	9,7%
GALICIA		13,7%	
GUIPUZCOA		28,6%	28,6%
NAVARRA		11,3%	
VIZCAYA		14,3%	

n.d: no disponible

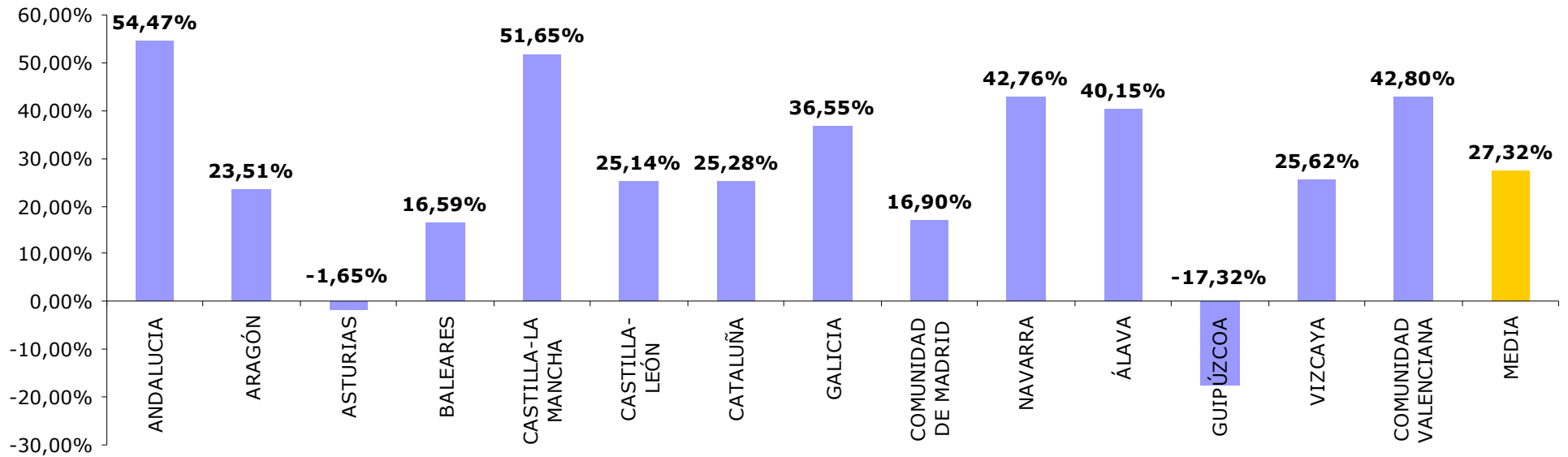
PROMEDIO	13,6%	12,0%	17,6%
MÁXIMO	17,4%	28,6%	28,6%
MÍNIMO	9,8%	2,7%	9,7%
RANGO	7,6%	25,9%	18,9%

**Fuente: AESTE y "Estudio del modelo de atención a las personas mayores con dependencia en España" (2006). Edad y Vida.**

# Análisis gráfico del modelo de costes por Comunidades Autónomas

**INCREMENTO (%) DEL COSTE DE TERRENO EN EL PERIODO 2004-2006**

**Incremento del coste repercutido por m<sup>2</sup> de terreno**

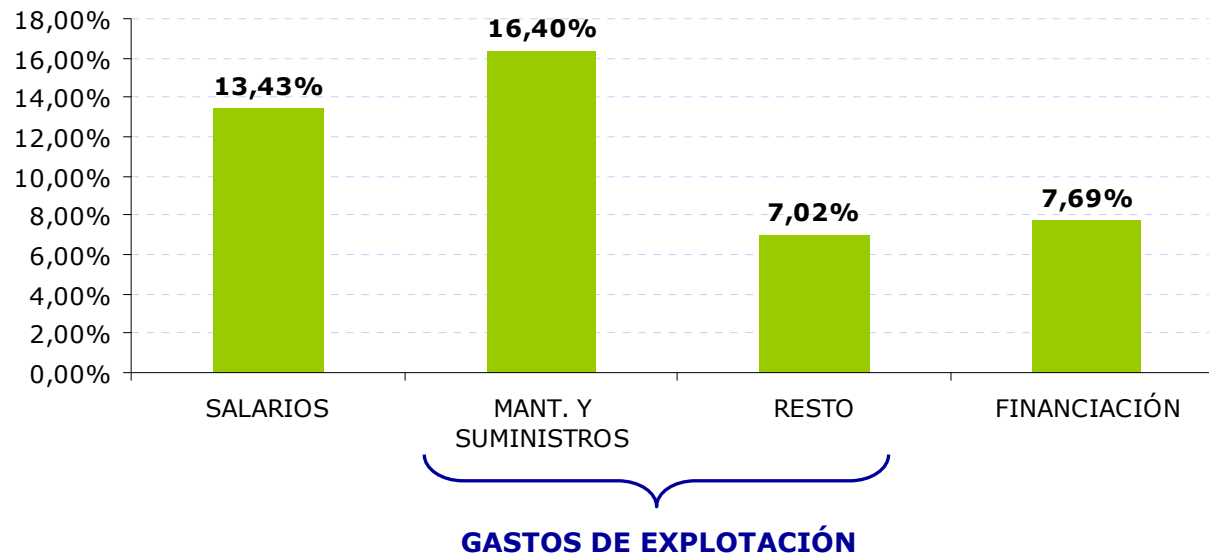


NOTA: se ha considerado el coste del m<sup>2</sup> de vivienda libre con un coeficiente corrector de 0,5 para adecuarlo al coste del m<sup>2</sup> de terreno para equipamientos.

**Fuente:** Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2006

**INCREMENTO (%) DE LAS VARIABLES ACTUALIZADAS RESPECTO AL ESTUDIO DE 2004**

**Incremento (%) Costes 2004-2006**



NOTA: Los incrementos corresponden a la media de las CC.AA objeto de estudio.

El epígrafe denominado resto corresponde a gastos de: Alimentación, Lavandería, Limpieza, Reposición, Entretenimiento, Seguros, Teléfono, Viajes, Mensajería, Auditorías.

El análisis del coste de personal esta elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.

# Deloitte.

## Análisis gráfico del modelo de costes por Comunidades Autónomas

### Cálculo de la estructura de costes

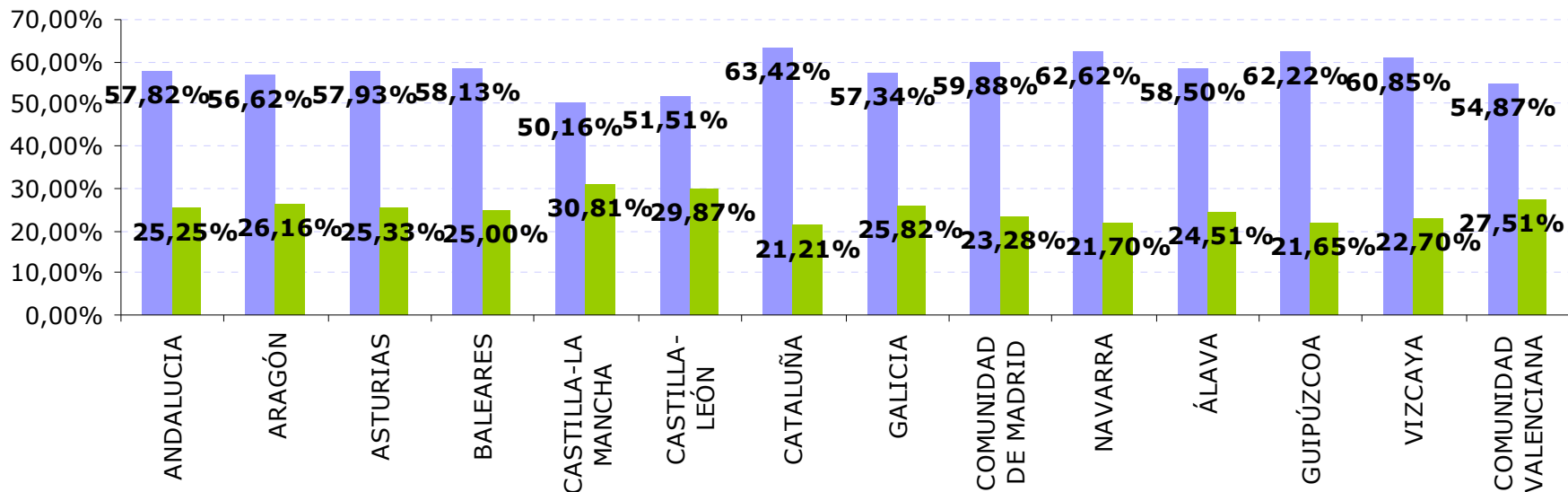
#### % DEL COSTE SALARIAL Y COSTES DE EXPLOTACIÓN SOBRE EL COSTE DE UNA PLAZA RESIDENCIAL

Nº de plazas:  
 Condiciones de explotación del Centro:  
 Ratio de atención directa:

90 plazas  
 en **GESTIÓN**  
**NORMATIVA**

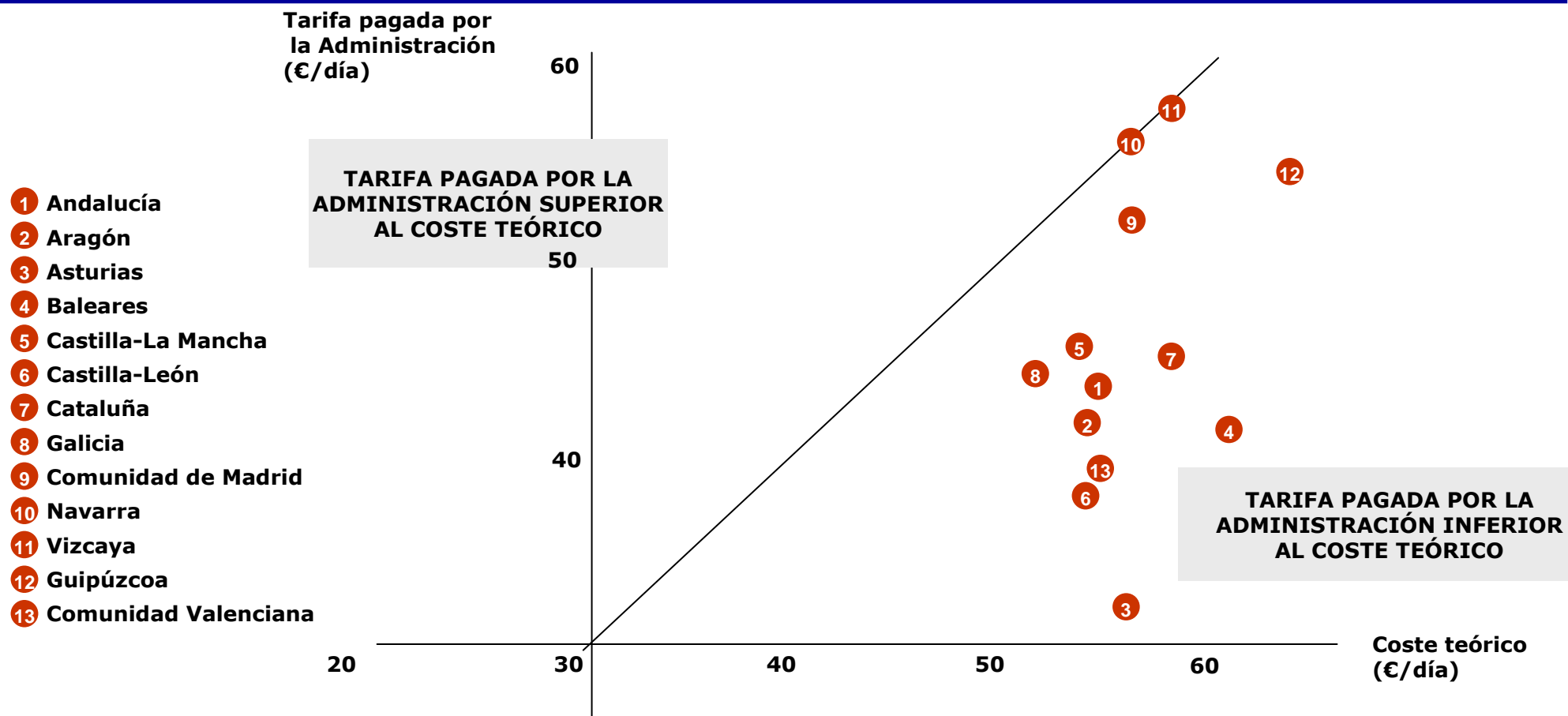
#### GASTO SALARIAL Y DE EXPLOTACIÓN SOBRE COSTE PLAZA MODELO DE 90 PLAZAS EN GESTIÓN

PERSONAL  
 EXPLOTACIÓN



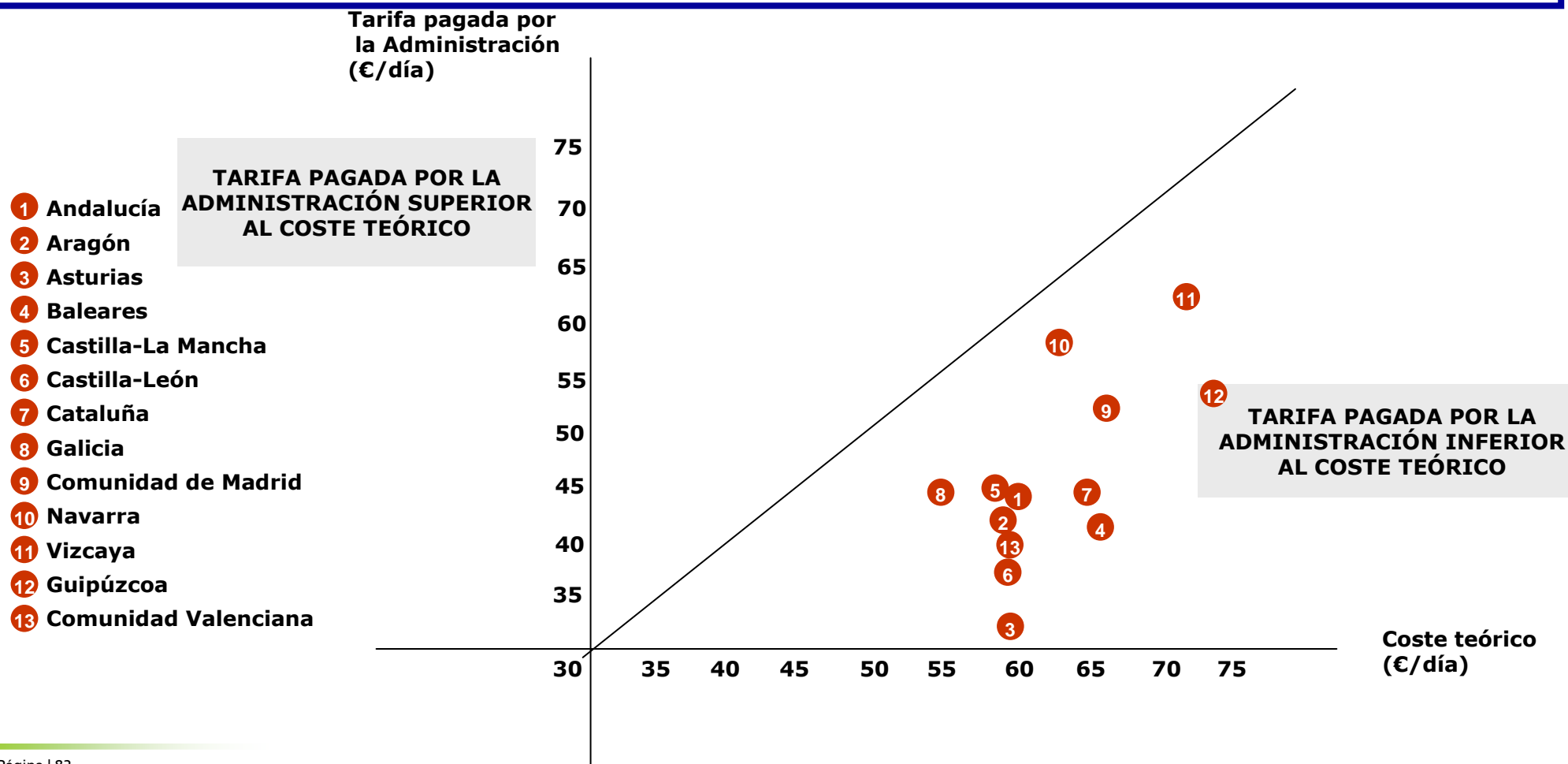
**MATRIZ COMPARATIVA DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2006) Y LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS**

Nº de plazas: 90 plazas  
 Condiciones de explotación del Centro: en **CONCESIÓN**  
 Ratio de atención directa: 0,30



**MATRIZ COMPARATIVA DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2006) Y LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS**

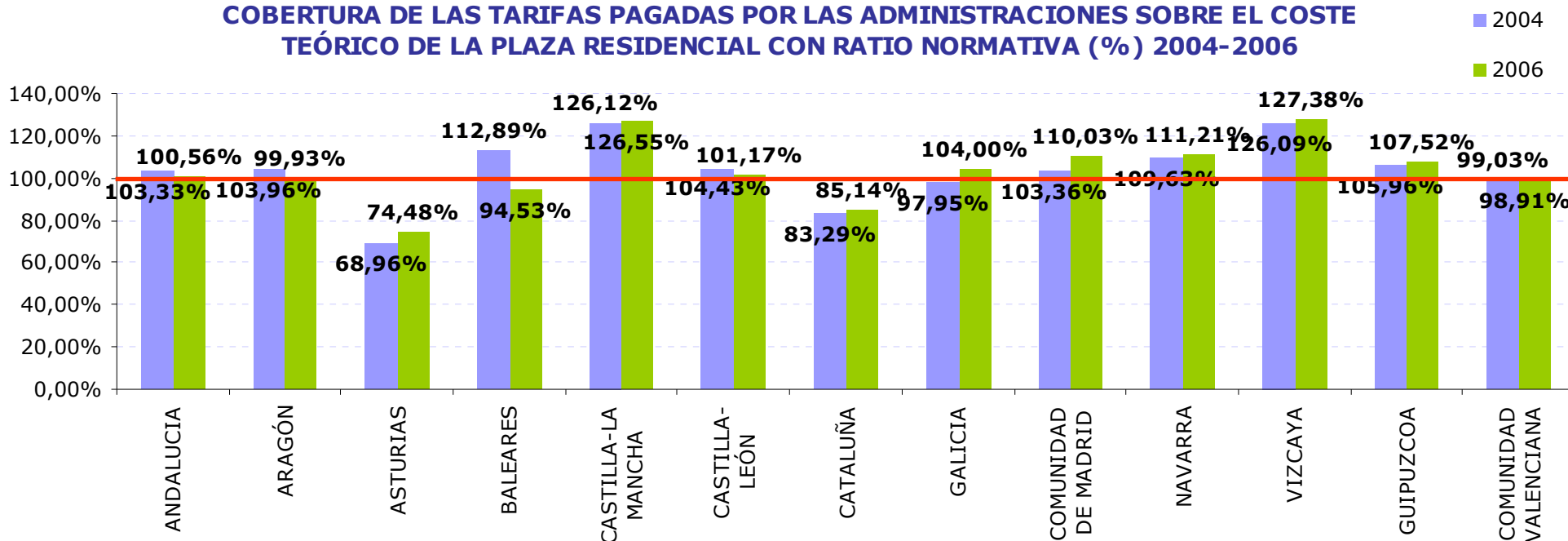
Nº de plazas: 90 plazas  
 Condiciones de explotación del Centro: en PROPIEDAD  
 Ratio de atención directa: 0,30



**COBERTURA (%) DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2006) SOBRE LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS**

Nº de plazas: **90 plazas**  
 Condiciones de explotación del Centro: **en GESTIÓN**  
 Ratio de atención directa: **NORMATIVA**

**COBERTURA DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LAS ADMINISTRACIONES SOBRE EL COSTE TEÓRICO DE LA PLAZA RESIDENCIAL CON RATIO NORMATIVA (%) 2004-2006**



El análisis del coste de personal esta elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.

# Deloitte.

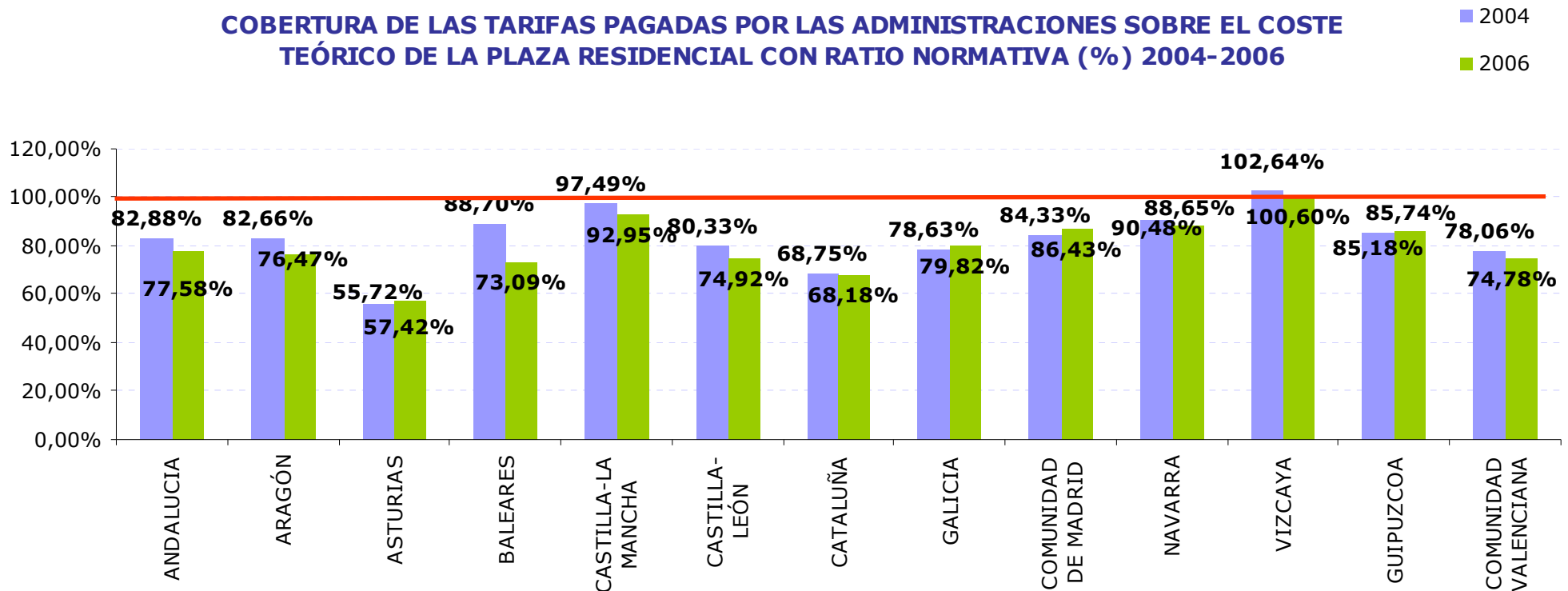
## Análisis gráfico del modelo de costes por Comunidades Autónomas

### Cálculo de la estructura de costes

**COBERTURA (%) DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2004-2006) SOBRE LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:**

Nº de plazas: **90 plazas**  
 Condiciones de explotación del Centro: **en CONCESIÓN**  
 Ratio de atención directa: **NORMATIVA**

**COBERTURA DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LAS ADMINISTRACIONES SOBRE EL COSTE TEÓRICO DE LA PLAZA RESIDENCIAL CON RATIO NORMATIVA (%) 2004-2006**

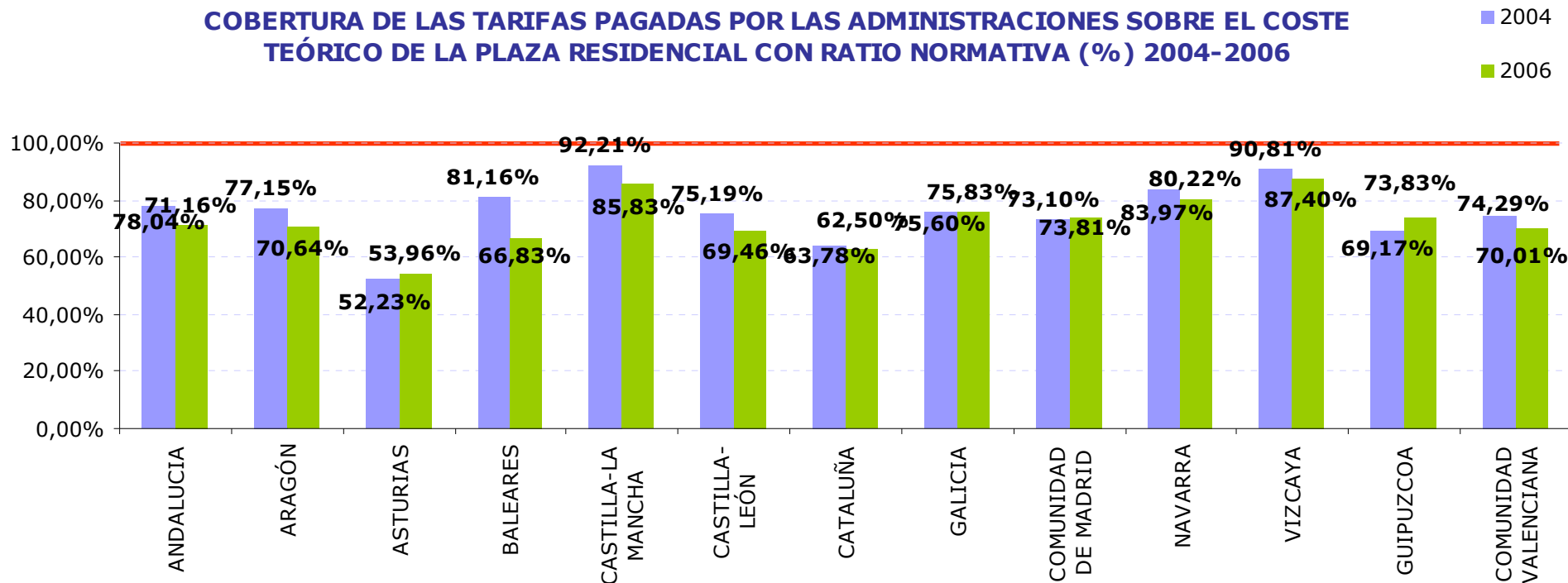


El análisis del coste de personal esta elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.

**COBERTURA (%) DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2004) SOBRE LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS**

Nº de plazas: **90 plazas**  
 Condiciones de explotación del Centro: **en PROPIEDAD**  
 Ratio de atención directa: **NORMATIVA**

**COBERTURA DE LAS TARIFAS PAGADAS POR LAS ADMINISTRACIONES SOBRE EL COSTE TEÓRICO DE LA PLAZA RESIDENCIAL CON RATIO NORMATIVA (%) 2004-2006**

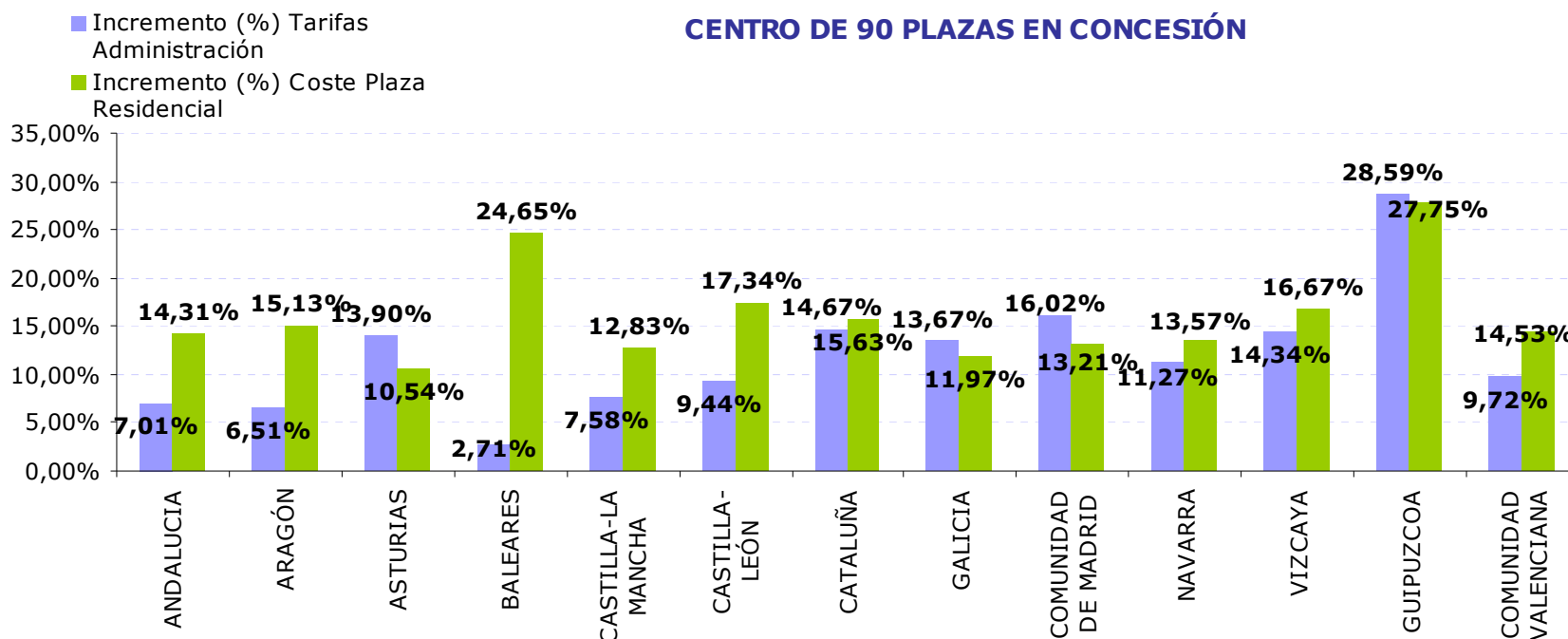


El análisis del coste de personal esta elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.



**COMPARATIVA DEL INCREMENTO EN LAS TARIFAS PAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (2006) Y LOS COSTES MEDIOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE UNA PLAZA RESIDENCIAL DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS**

Nº de plazas: **90 plazas**  
 Condiciones de explotación del Centro: **en CONCESIÓN**



El análisis del coste de personal esta elaborado teniendo en cuenta los ratios de atención directa de normativa para cada Comunidad Autónoma.

# Indicadores principales: comparativa por CC.AA

INDICADOR	ANDALUCÍA	ARAGÓN	ASTURIAS	BALEARES	CASTILLA LA MANCHA	CASTILLA LEÓN	MEDIA NACIONAL
Var. Población >65 2004-2006	7,75%	1,48%	2,46%	10,08%	3,32%	2,80%	6,45%
Pob. >65 / Pob. Total 2005	14,59%	20,52%	21,95%	13,70%	18,82%	22,56%	16,62%
Índice de Cobertura Residencial 2005	2,30%	5,85%	3,88%	3,07%	5,89%	6,00%	3,71%
Índice de Cobertura Residencial con Financiación Pública 2005	0,68%	2,15%	0,97%	1,62%	1,88%	1,84%	1,03%
Coste medio de la plaza residencial 2006*	56,08€	54,57€	55,94€	56,51€	48,27€	49,39€	57,21€
Var. Coste de la plaza residencial 2004-2006	14,31%	15,13%	10,54%	24,65%	12,83%	17,34	16,15%
Var. Tarifas de Concertación 2004-2006	7,00%	6,50%	13,90%	2,70%	7,60%	9,40%	11,96%
Tarifa / Coste plaza* Residencial 2004	82,88%	82,66%	55,72%	88,70%	97,49%	80,33%	82,76%
Tarifa / Coste plaza* Residencial 2006	77,58%	76,47%	57,42%	73,09%	92,95%	74,92%	79,74%

\*El coste de la plaza residencial hace referencia a un modelo de 90 plazas en concesión.

Nota: el color indica de que forma se comporta cada CC.AA en los respectivos indicadores comparativamente con la media nacional

INDICADOR	CATALUÑA	GALICIA	MADRID	NAVARRA	PAÍS VASCO			COMUNIDAD VALENCIANA	MEDIA NACIONAL
					VIZ	GUI	ALA		
Var. Población >65 2001-2005	5,24%	4,81%	8,40%	4,11%	4,97%			11,21%	6,45 %
Pob.>65 / Pob. Total 2005	16,45%	21,26%	14,21%	17,46%	18,23%			16,02%	16,62%
Índice de Cobertura Residencial 2005	4,22%	2,11%	4,53%	5,77%	3,48%			2,47%	3,71%
Índice de Cobertura Residencial con Financiación Pública 2005	0,73%	0,59%	1,07%	1,48%	1,20%			0,67%	1,03%
Coste medio de la plaza residencial 2006	64,32€	55,12€	59,74€	63,16€	60,94€	63,26€	57,38€	52,53€	57,21€
Var. Coste de la plaza residencial 2004-2006	15,63%	11,97%	13,21	13,57%	16,67%	27,75%	15,07%	14,53%	16,15%
Var. Tarifas de Concertación 2004-2006	14,7%	13,7%	16,0%	11,3%	14,3%	28,6%	n.d.	9,72%	11,96%
Tarifa / Coste plaza Residencial 2004	68,75%	78,63%	84,33%	90,48%	102,64%	85,18%	n.d.	78,06%	82,76%
Tarifa / Coste plaza Residencial 2006	68,18%	79,82%	86,43%	88,65%	100,60%	85,74%	n.d.	74,78%	79,74%

\*El coste de la plaza residencial hace referencia a un modelo de 90 plazas en concesión.

Nota: el color indica de que forma se comporta cada CC.AA en los respectivos indicadores comparativamente con la media nacional

# Conclusiones

- El progresivo envejecimiento de la población sigue siendo una de las principales características demográficas de nuestro entorno, con incrementos muy significativos de los índices de sobreenvjecimiento.
- La potenciación de las políticas en materia de prevención de situaciones de dependencia, teleasistencia y ayuda a domicilio, prestaciones que recoge la nueva ley, puede contener el previsible incremento de necesidades residenciales. Así, los usuarios de servicios residenciales incrementarán sus grados de dependencia requiriendo mayores niveles de atención, como consecuencia del efecto de permanencia en el domicilio de las personas con situaciones menos severas y del aumento de la edad media de la población mayor de 65 años
- La aplicación progresiva de la ley para los próximos 7 años (2007-2014), y la visión del Sistema de Autonomía y Atención a la de Dependencia como un sistema mixto con provisión pública y privada, fomentará la colaboración público-privada y favorecerá el desarrollo de los recursos de atención residencial.
- La oferta pública de servicios residenciales sigue siendo heterogénea en las diferentes Comunidades Autónomas, aspecto que ya se apuntaba en el estudio del 2004, tanto en lo que se refiere al nivel de cobertura (índice consistente en la relación entre el número de plazas residenciales y la población mayor de 65 años) como a la calidad de los servicios (entendiendo que existe una relación directa entre la calidad del servicio y el ratio de atención directa).

- El índice de cobertura en España descendió ligeramente entre 2004 y 2005, con porcentajes del 3,78 % en 2004 y del 3,71% en 2005. Esta reducción trasluce que los incrementos de plazas residenciales no han sido proporcionales a los incrementos de población mayor. Tampoco la evolución de la atención domiciliaria o el incremento de los ratios de atención directa en los centros residenciales parecen justificar esta reducción.
- Las tarifas pagadas por las Administraciones Autonómicas en los servicios residenciales se han incrementado de media a nivel nacional alrededor de un 12% en el período 2004-2006, porcentaje que sería del 10,5% si no tuviésemos en cuenta el fuerte incremento producido en Guipúzcoa (28,6%).
- A pesar de estos incrementos el sector experimenta una pérdida de rentabilidad ya que los incrementos de las tarifas pagadas por la Administración son inferiores a los incrementos del coste de una plaza residencial en el mismo periodo de tiempo estudiado (2004-2006). Mientras las tarifas se han incrementado en un 12%, el coste de las plazas residenciales lo hacía en un 16,15%. Ejemplo de esta pérdida de rentabilidad es la disminución respecto al año 2004 de la cobertura de la tarifa pagada por las administraciones con respecto al coste de la plaza residencial. En 2004 se situaba en torno al 82,76% de cobertura y en 2006 se redujo a un 79,74%.
- No se observa una relación entre el % de cobertura del coste teórico por las tarifas de cada Comunidad y el esfuerzo de incremento de tarifas. Es decir que no son aquellas CCAA con unas tarifas menores las que han realizado un mayor esfuerzo en el incremento. Así, en términos generales se ha producido un retroceso en el nivel de cobertura del coste para la mayoría de Comunidades Autónomas.

- No se ha producido una homogeneización de las tarifas en el conjunto de CCAA manteniéndose en 2006 una importante variabilidad en las tarifas que no parece justificarse por las diferencias de costes ni por las diferentes necesidades de las personas atendidas.
- En el estudio de 2004 tres de los trece territorios analizados cubrían con sus tarifas más del 90% del coste teórico. En el 2006 la cifra disminuyó a dos. En cambio, mientras que en el 2004 4 de los territorios no alcanzaban con sus tarifas el 80% del coste teórico en el 2006 son ocho los que se encuentran en esa situación.
- Los datos recogidos indican que el atractivo del sector para la iniciativa empresarial se ha reducido en el periodo 2004-2006.
- El incremento de costes soportado en este periodo (superior al IPC) va a tender a mantenerse en los próximos años por la tendencia al alza del coste del personal asistencial que en general se encuentra por debajo del sector sanitario, que actúa como punto de referencia. Los aún bajos niveles salariales del sector siguen dificultando la captación y retención de profesionales, aspecto que ya se apuntaba en el estudio elaborado en 2004.

- Las principales variables de cambio en el coste de una plaza residencial se centran en los costes salariales, los costes de mantenimiento y suministros, el coste del suelo en aquellos modelos donde el operador tiene la propiedad y los costes financieros consecuentes.
- En muchas de las Comunidades Autónomas estudiadas, los costes salariales y el gasto de explotación representan cerca del 60% y 25% respectivamente, del coste de una plaza residencial.

# Deloitte.

*"Deloitte hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu (Swiss Verein), sus firmas miembro y respectivas filiales y asociadas. Al tratarse de un Verein suizo (asociación), ni Deloitte Touche Tohmatsu ni ninguna de sus firmas miembro es responsable de los actos u omisiones de las otras. Cada firma miembro es una entidad independiente con personalidad jurídica propia que opera bajo los nombres de "Deloitte", "Deloitte & Touche", "Deloitte Touche Tohmatsu", u otros nombres asociados. Los servicios son prestados a través de las firmas miembro y sus respectivas filiales y asociadas y no por Deloitte Touche Tohmatsu (Swiss Verein)".*