

Aprovació inicial

Montserrat Mercadé, geògraf

Índex

1.	Marc legal	2
2.	Població	3
2.1.	<i>Distribució de la població</i>	3
2.2.	<i>Evolució de la població</i>	3
2.3.	<i>Components del creixement</i>	5
2.4.	<i>Estructura d'edats</i>	8
2.5.	<i>Nacionalitat</i>	10
3.	Les llars	11
4.	Projeccions de població i estimacions de llars	14
5.	Els habitatges	15
5.1.	<i>Els habitatges segons tipus</i>	16
5.2.	<i>Règim de tinença de l'habitatge principal</i>	18
5.3.	<i>Característiques dels habitatges</i>	19
5.4.	<i>Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït</i>	21
5.5.	<i>L'oferta de mercat</i>	22
6.	Caracterització socioeconòmica de la població	31
6.1.	<i>La població en relació amb l'activitat</i>	31
6.2.	<i>L'evolució de l'atur</i>	32
6.3.	<i>Beneficiaris de prestacions per desocupació</i>	33
6.4.	<i>La capacitat econòmica de la seva població</i>	35
7.	Problemes en relació amb l'habitatge	39
8.	El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge	42
9.	Conclusions	42
10.	Proposta del POUM en matèria d'habitatge	47
10.1.	<i>Proposta de reserves de sòl residencial</i>	47
10.2.	<i>Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció en relació amb les necessitats</i>	49
10.3.	<i>Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial</i>	50
10.4.	<i>Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge protegit i previsions temporals</i>	51
11.	Anàlisi dels equipaments comunitaris	52
12.	Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials	58
13.	Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge	59

1. Marc legal

L'article 59 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, documentació dels plans d'ordenació urbanística, inclou la memòria social en la lletra h, la qual ha de "contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

Així mateix, l'article 57, plans d'ordenació urbanística municipal, modificat per la Llei 11/2025, de 29 de desembre del 2025, determina que:

- Han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable i el sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat.

Llevat que el planejament territorial o director urbanístic determinin una altra cosa, resten exempts els municipis que per la seva escassa complexitat urbanística només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

Com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament (apartat 3).

- Defineix el sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes (apartat 4).

Queden exclosos el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents i els sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior.

- Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'habitatge de protecció pública (HPP) i de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris (apartat 5).
- Les reserves per a HPP s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per raó del seu nivell de renda, i ha de determinar la seva localització en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat i ha de determinar el seu percentatge en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat (apartat 6).
- La qualificació del sòl que estableixi el POUM o el seu planejament derivat per localitzar les reserves pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública i afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents (apartat 7).
- La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica o específica (apartat 8).

La Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, en l'article 12 determina que el Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix aquesta llei.

- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, aprovat definitivament l'octubre del 2024, considera Masquefa municipi que forma part de l'àrea urbana preferent del Penedès per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada i a incrementar el lloguer social fins a representar el 3,6% (vegeu punt 8 de la memòria).

- Igualment, en l'article 20.2 determina que si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre el seu contingut sempre i que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost estableix. El municipi de Masquefa no en disposa.

2. Població

2.1. Distribució de la població

La població del municipi de Masquefa es distribueix en sis unitats poblacionals formades per nuclis, sent la de Masquefa la més poblada amb el 53,5% dels habitants el 2024.

- Entre el 2001 i el 2024 el nucli de Masquefa ha perdut pes, de gairebé onze punts percentuals, a causa d'un guany més moderat de població en relació amb Can Parellada, el Maset i Can Quiseró, i també la que ha suposat la correcció de la [disfunció de la Beguda Alta](#), que el reposiciona com a quart nucli si bé el 2018, abans de la correcció del mateix any, ja havia tingut un important guany de població respecte al 2001.

Distribució de la població en unitats poblacionals, 2001 i 2024

Codi Unitat poblacional	Unitat Poblacional		2001		2024		Variació 2001-2024	
			Nombre	Pes	Nombre	Pes	Total	Relativa (%)
000200	MASQUEFA	ES	3396	65,2	5358	53,5	1.962	57,8
000201	MASQUEFA	NUC	3396	65,2	5358	53,5	1.962	57,8
000300	BEGUDA ALTA (LA)	ES	98	1,9	815	8,1	717	731,6
000301	BEGUDA ALTA (LA)	NUC	98	1,9	815	8,1	717	731,6
000400	CAN PARELLADA	ES	991	19,0	2014	20,1	1.023	103,2
000401	CAN PARELLADA	NUC	991	19,0	2014	20,1	1.023	103,2
000500	CAN QUISERÓ	ES	140	2,7	346	3,5	206	147,1
000501	CAN QUISERÓ	NUC	140	2,7	346	3,5	206	147,1
000600	CAN VALLS	ES	55	1,1	185	1,8	130	236,4
000601	CAN VALLS	NUC	55	1,1	185	1,8	130	236,4
000700	MASET (EL)	ES	530	10,2	1302	13,0	772	145,7
000701	MASET (EL)	NUC	530	10,2	1302	13,0	772	145,7
000000	MASQUEFA	M	5210	100,0	10020	100,0	4.810	92,3

Font. Pàgina web de l'INE a partir del Nomenclàtor de població i elaboració pròpia.

2.2. Evolució de la població

Masquefa, amb 10.038 habitants el 2024, ha multiplicat per 2,7 la seva població en vint-i-sis anys, amb augments destacats a cavall de finals de la dècada dels anys noranta i principis del 2000, possiblement a causa de la transformació de segona residència a habitatge principal en base les urbanitzacions residencials del municipi.

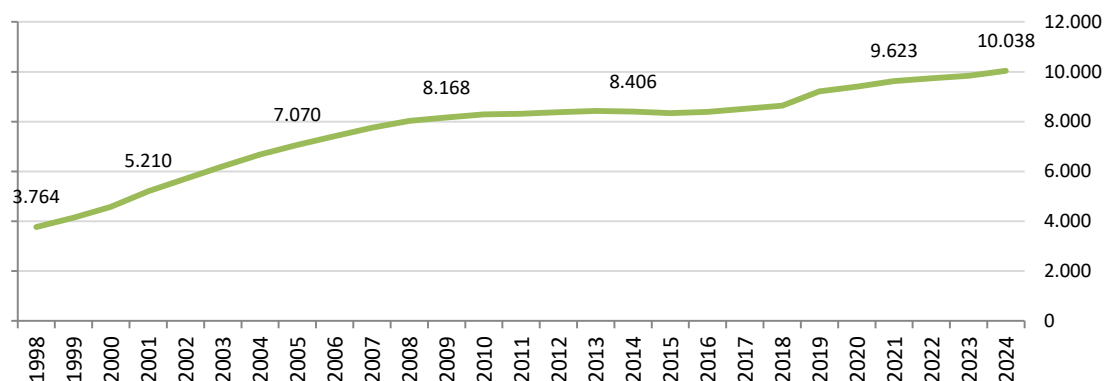
Amb tot cal destacar que prèviament havia tingut diverses etapes de creixement, unes més expansives (per exemple entre el 1965 i 1970 en què van passar dels 1.226 habitants als 1.605), i altres menys (per exemple de 1981 amb 2.274 habitants a 1986 amb 2.249 habitants).

- El període de màxim guany de població va ser en la dècada dels anys noranta, amb un augment del 107,3% que va significar passar dels 2.653 habitants de 1991 a 5.500 del 2001.

Els creixements dels anys següents han estat prou notables, si més no fins al 2011 en què ja assoleix els 8.370 habitants.

- Amb la crisi de 2008-2009 es redueix el guany de població, primer per dessota els dos-cents habitants, seguit per guanys molt migrats, entre 15 i 63 habitants (2011-2013) i posteriorment per dos anys consecutius de pèrdua (94 habitants entre el 2014 i 2015).
- Des del 2016 torna a recuperar el signe positiu, modest el 2016, per sobre el centenar a partir del 2017, tot i una reculada el 2023 que els torna a situar per dessota el centenar.

Evolució de la població, 1998-2024



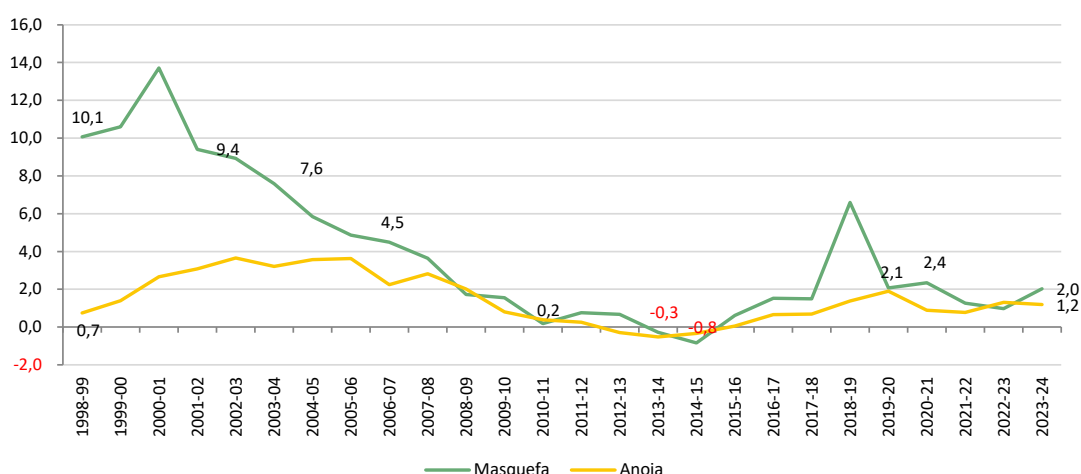
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. El 2019 Masquefa té un guany de població del 6.6% a causa de la incorporació de la totalitat de la Beguda Alta al municipi l'agost del 2018, com ha estat anteriorment assenyalat, perquè no es pot considerar un guany a causa de dinàmiques demogràfiques.

Fins al 2004, el creixement anual de població ha estat força més gran a Masquefa que a l'Anoia tot i tendir a convergir sobretot a partir del 2008.

- Entre el 2010 i el 2020 municipi i comarca han tingut una evolució paral·lela i amb poques diferències.
- Entre el 2021 i el 2024 l'índex de Masquefa es torna a diferenciar del de l'Anoia, ja que en el primer augmenta respecte a l'any anterior mentre que en el segon el redueix. L'excepció és el 2023, en què a Masquefa es redueix u a l'Anoia augmenta.

Índexs de creixement (%), 1998-2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

2.3. Components del creixement

El creixement ha quedat molt determinat per les migracions, sobretot les internes, que han contribuït a reactivar la natalitat (1998-2009).

- Les migracions internes tenen un important paper fins al 2007 i el tornen a recuperar a partir del 2016.
- Les migracions externes tenen un paper una mica més limitat en el creixement, si bé des del 2018 l'augmenta, però amb força irregularitat.

El paper del creixement natural ha estat rellevant entre el 2008 i 2010, anys de reducció del moviment migratori i inclús de pèrdua.

- Ara bé, acusa la desacceleració del moviment migratori amb la reducció de la natalitat mentre que la mortalitat augmenta progressivament.

Creixement natural

El creixement natural ha estat positiu en molts anys de la sèrie amb més o menys amplitud, però el municipi va patir una important regressió entre els anys 1983 i 1997, amb saldos negatius o propers a zero a causa de:

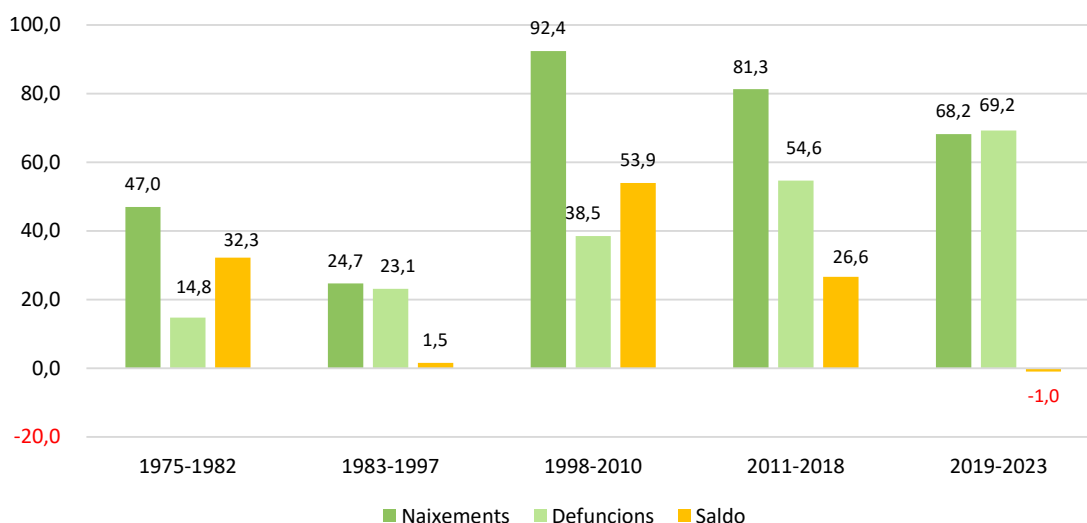
- Gran reducció de la natalitat (-47,5% respecte al període anterior) important augment de la mortalitat (+56,8%).
- Aquesta etapa és comuna a la majoria de municipis catalans.

La reactivació del creixement de la dècada dels anys noranta que s'estén entre el 1998 i el 2010 va suposar:

- Important augment de la natalitat que va poder compensar amb escreix un nou augment de la mortalitat, amb uns saldos molt més amplis que els dels mitjans la dècada dels setanta.

A partir del 2011 la natalitat es redueix en cada any i tot i que la mortalitat augmenta menys que en les dues etapes anteriors, el saldo és menor, però des del 2019 la mortalitat augmenta mentre que la natalitat es redueix, i si bé és necessari assenyalar que l'augment de la mortalitat de l'any 2020, gran respecte al 2019 (+26,3%), és a causa de la pandèmia de la Covid-19, en els anys següents es manté la mateixa pauta.

Creixement natural, 1975-2023



Font: pàgina web de l'Idescat 1975 a 2011 a partir de l'estadística de naixements i estadística defuncions, 2012 a 2023 a partir de l'estadística del moviment natural de la població de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. Valors mitjans.

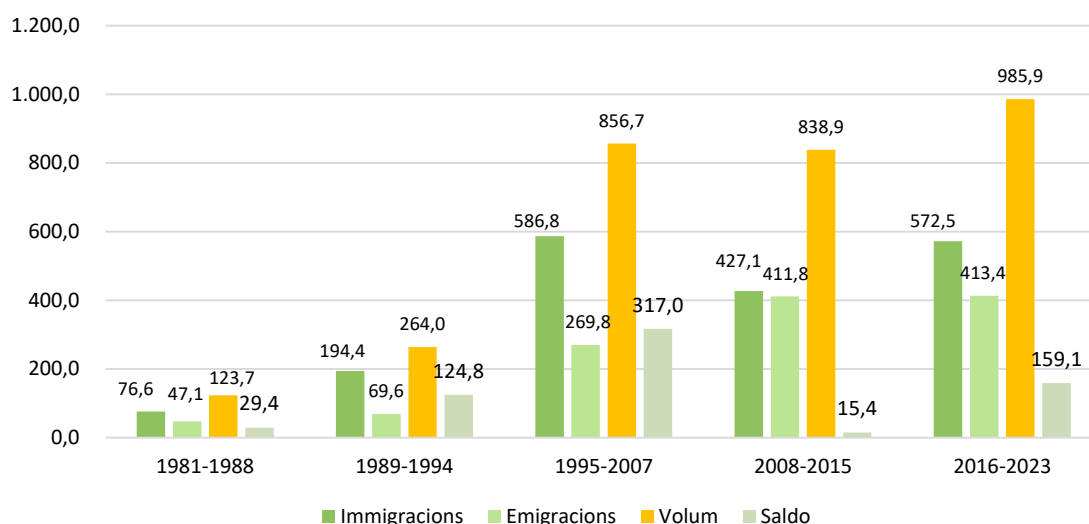
Les migracions

Migracions internes

Les migracions d'origen intern (canvis residencials) és la principal causa d'aquest augment. En quasi tots els anys el saldo ha estat positiu. Així i tot, destaquen diferents fases:

- 1981-1988 en què altes i baixes eren poc nombroses, però dominaven les altes: per cada 1,62 altes hi havia una baixa.
- 1989-1994, en què augmenten ambdues, però més les altes. La proporció va augmentar fins a 2,8 per 1.
- 1995-2007, en què ambdues tornen a experimentar un important augment, però en aquests anys, una mica més les baixes. La proporció passa a ser de 2,2 x 1.
- 2008-2015, en què es redueixen les altes mentre que les baixes augmenten fins a quasi igualar-se: per 1,04 alta hi va haver 1 baixa.
- Finalment, 2016-2023, en què les altes experimenten un nou augment i les baixes un lleu retrocés, més accentuat el 2020 a causa de la covid-19 i possiblement afavorit pel considerable pes dels habitatges amb altres usos al principal (vegeu punt 4.1), i destacat el 2018 amb un nombre d'immigrants excepcionalment alt, entorn els 900. La relació augmenta a 1,4 altes per 1 baixa, lluny dels anys de més atracció d'habitants.

Migracions internes, 1981-2023



Font: pàgina web de l'Idescat 1981 a 2020 a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE 2021 a 2023 a partir de l'estadística de migracions i canvis residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. Valors mitjans.

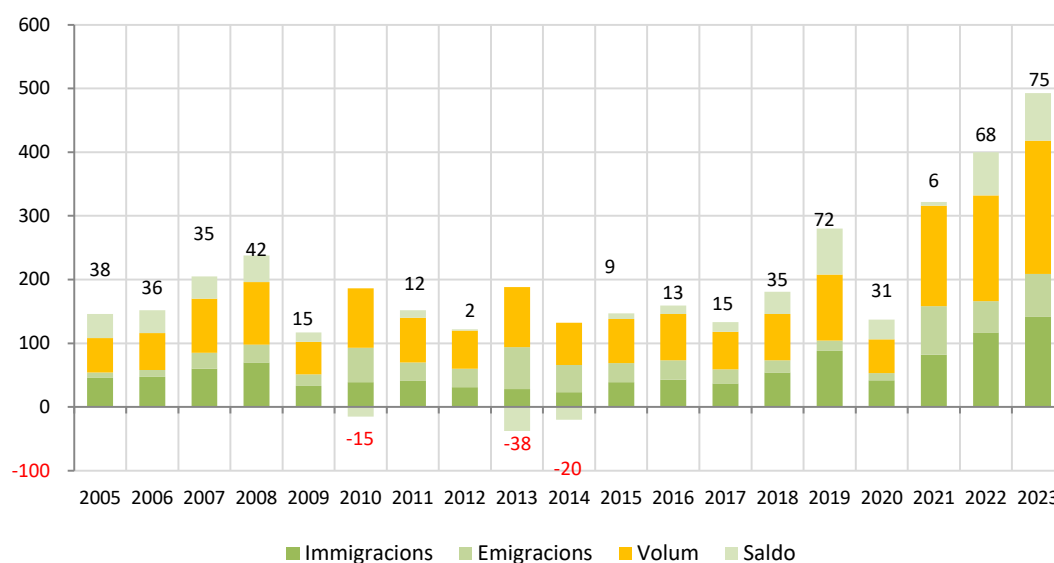
Migracions externes

Les migracions externes no tenen un rol rellevant en el creixement del municipi tot i que puntualment bé reforcen la reducció del creixement (per exemple, 2010, 2013 i 2014), o el reforcen (per exemple 2019).

- El saldo ha estat negatiu o minso en els anys de crisi.
- S'ha recuperat des del 2018, però és encara irregular.
- Des del 2021 canvia la font d'estadística i els fluxos de les migracions exteriors són més elevats amb la nova font¹.

¹ Font. [Idescat](#).

Migracions externes, 2005-2023



Font: pàgina web de l'Idescat 1981 a 2020 a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE 2021 a 2023 a partir de l'estadística de migracions i canvis residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. Valors mitjans.

Les migracions han contribuït a activar el creixement natural i la seva reducció ha suposat la reducció de la natalitat en uns anys en què la mortalitat ha anat en augment.

L'augment de les migracions, sobretot les internes, podrien suposar una recuperació del creixement natural en el curt termini.

Components del creixement, 2005-2023

	Natural	Intern	Extern	Total
2005	63	241	38	342
2006	78	233	36	347
2007	73	184	35	292
2008	70	48	42	160
2009	78	42	15	135
2010	60	-14	-15	31
2011	35	38	12	85
2012	29	12	2	43
2013	35	16	-38	13
2014	12	-40	-20	-48
2015	15	21	9	45
2016	51	73	13	137
2017	17	104	15	136
2018	19	533	35	587
2019	-6	107	72	173
2020	-8	204	31	227
2021	9	106	6	121
2022	-11	29	68	86
2023	11	117	75	203

Font: Idescat, a partir de l'Estadística del moviment natural de població i de les variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

2.4. Estructura d'edats

S'ha produït una gran transformació entre els anys 2001 i 2024, degut tant al període de reducció de la natalitat com a l'entrada de nova població.

Masquefa compta amb una estructura d'edats madura: l'edat mitjana de la seva població és, el 2024 de 42,6 anys, 6 anys més gran que el 2001.

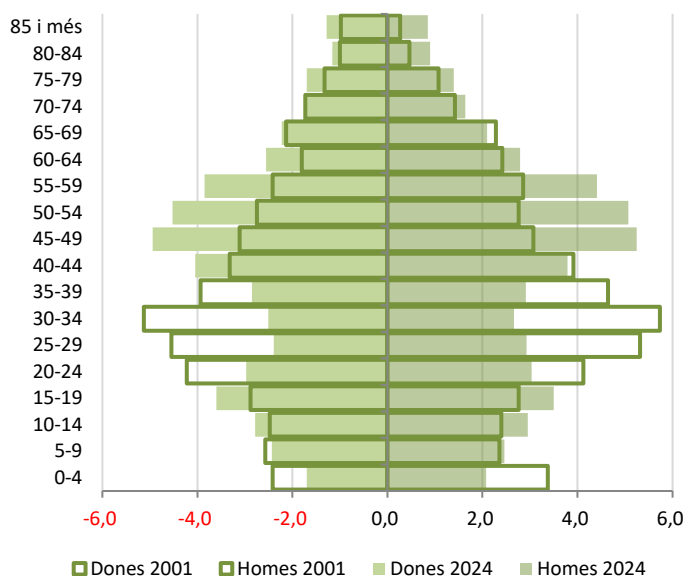
- Les dones són 2,1 anys més grans que els homes en els dos anys de referència.

La superposició de les piràmides dels anys 2001 i 2024 mostra l'important augment de la població gran, amb increment relatiu +del 134,7%, molt més gros que el guany de la població infantil i la d'edat activa, del 82,2% i 87,9% respectivament.

Entre els canvis més rellevants destaquen.

- La pèrdua de pes en el grup quinquennal de 35 a 39 anys tot i que únicament el de 30 a 34 anys perden efectius, menys d'una cinquantena, i en els menors de cinc anys, mentre que els de 5 a 9 mantenen el mateix pes que el 2001 a causa d'un augment relatiu molt minso.
- Guanys d'efectius significatius en els grups d'edat a partir dels 45 anys, els més amplis en els de 45 a 59 anys, especialment en els de 50 a 54 anys.

Piràmide d'edats (%), 2001 i 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2024 a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

Aquests canvis han conduït a la reducció de la dependència infantil² en cinc dècimes de punts percentuals i a l'augment de la senil³ en més de 4 punts.

- L'augment de la dependència senil ha conduït a un augment de la dependència global en quasi quatre punts malgrat la reducció de la dependència infantil.

² Relació entre els menors de 16 anys i la població en edat activa, de 16 a 64 anys (67 anys els nascuts després del 01/01/1964 i un període transitori els nascuts entre l'01/01/1947 i 31/12/1963. Font. [Ministeri de Treball i Economia social](#)).

³ Relació entre la població de 65 i més anys i la població en edat activa.

Índex de dependència (%), 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	22,9	23,8	23,3
Dependència senil	14,5	20,5	17,3
Dependència global	37,4	44,2	40,7
	2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	22,8	22,8	22,8
Dependència senil	19,3	24,2	21,7
Dependència global	42,1	47,1	44,5
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	-0,0	-0,9	-0,5
Dependència senil	4,7	3,8	4,3
Dependència global	4,7	2,8	3,9

Font: pàgina web de l'Idescat a 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2024 a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

El major nombre de persones grans que menors de 16 anys ha suposat que l'índex d'envelliment⁴ hagi augmentat set punts percentuals, i tot i que encara hi ha més menors de 16 anys que majors de 64, l'índex d'envelliment ha avançat força: el 2001 per cada 0,74 persones grans hi havia un menor de 16 anys, mentre que el 2024 la proporció ja és de ,095 persones grans per un menor de 16 anys. Així mateix, la població més gran, de 85 i més anys, també ha anat guanyant volum, duplicant-se l'índex de sobreenvelliment entre els dos anys de referència.

- Els índexs d'envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins, si bé és cert que en els homes també s'ha produït un important increment.

Índex de dependència, envelliment i sobreenvelliment, 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	63,5	86,1	74,4
Índex de sobreenvelliment	3,2	10,1	7,0
	2024		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	84,3	106,0	94,8
Índex de sobreenvelliment	12,3	15,7	14,2
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	20,8	19,9	20,4
Índex de sobreenvelliment	9,1	5,7	7,1

Font: pàgina web de l'Idescat a 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2024 a partir del cens anual de l'INE i

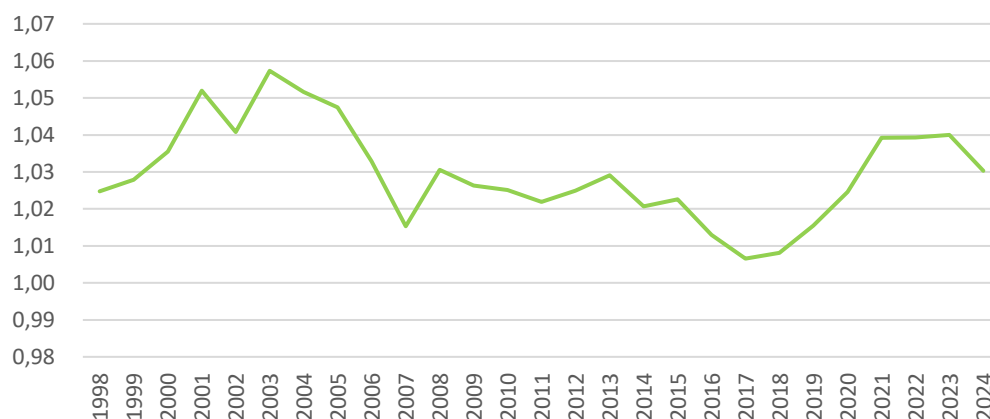
Masquefa és un municipi amb una evident maduració de l'estructura d'edats i si bé no pot ser considerat encara un municipi envellit, la tendència hi apunta.

Al municipi hi ha força equilibri de sexes, si bé amb una mica més d'homes que de dones.

- Hi ha hagut una mica més homes que dones en cada any de la sèrie, tot i que en alguns ha tendit a quasi a igualar-se (del 2016 al 2018), en els darrers anys ha tornat a augmentar.

⁴ Relació entre la població de 65 i més anys i els menors de 16 anys.

Evolució de l'índex de masculinitat, 1998-2021



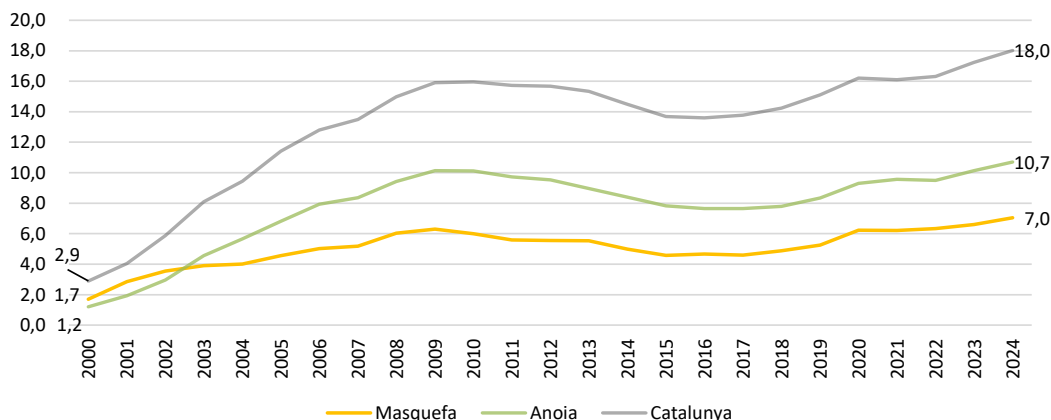
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

2.5. Nacionalitat

La població de nacionalitat estrangera té poc pes a Masquefa, del 7% el 2024, més petit que l'Anoia i sobretot Catalunya.

- Amb tot, ha seguit més o menys la mateixa tendència que els altres dos àmbits, però amb alguna diferència: en perd un any abans, el 2009, té petits guanys entre el 212 i el 2013, quan a l'Anoia en continua perdent i Catalunya té un migrat guany el 2012 i en torna a guanyar a partir del 2016, quan a l'Anoia i Catalunya és a partir del 2017.
- La població de nacionalitat espanyola continua guanyant efectius en quasi cada any de la sèrie, si bé són menys nombrosos des del 2009.

Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per subcontinents-continents, Àfrica supera el terç entre la població de nacionalitat estrangera i la d'Amèrica del Sud supera la cinquena part, mentre que la de la resta de la Unió suposa el 16,3%.

En cap nacionalitat hi ha equilibri de sexes, ja que bé predominen les dones:

- Amèrica del Nord i central i Amèrica del Sud.

Bé predominen els homes:

- Àfrica i Àsia i Oceania entre els més destacats.

Entre la de nacionalitat espanyola hi ha una mica més d'equilibri, si bé hi ha una mica més d'homes que de dones.

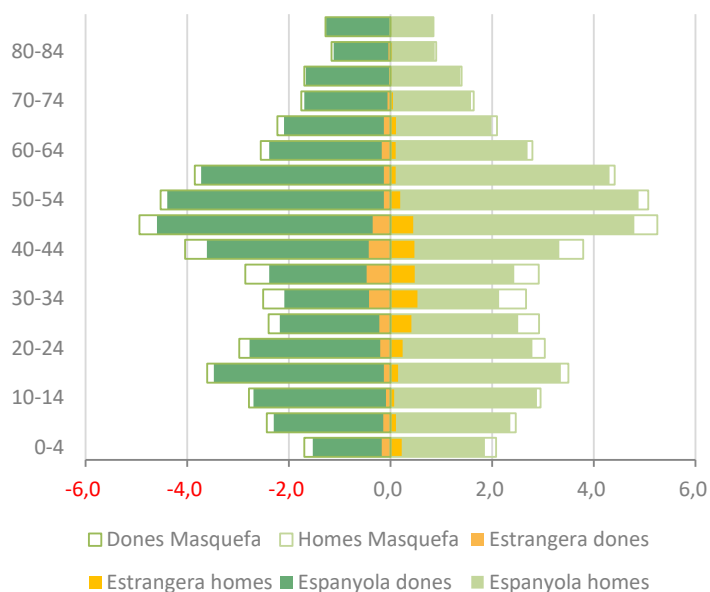
Població per nacionalitat (continents) i sexe (%), 2024

	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	115	16,3%	1,1%	1,05
Resta Europa	43	6,1%	0,4%	1,05
Àfrica	270	38,2%	2,7%	1,76
Amèrica del Nord i Central	43	6,1%	0,4%	0,72
Amèrica del Sud	158	22,4%	1,6%	0,61
Àsia i Oceania	77	10,9%	0,8%	1,26
Total estrangers	706	100,0%	7,0%	1,13
Espanyola	9.314		93,0%	1,02
Sabadell	10.020			1,03

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

La seva incidència en l'estructura d'edats és petita tret dels grups de 30 a 34 anys, en què assoleix el 18,3% i el de 35 a 39 anys amb el 16,4%.

Piràmide d'edats població nacionalitat espanyola i estrangera (%), 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

3. Les llars

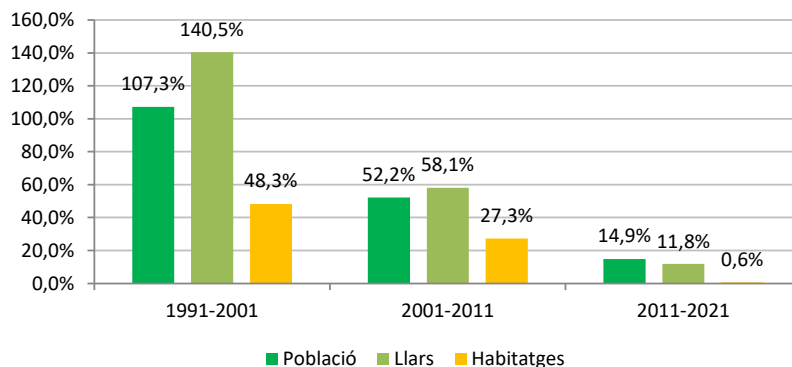
A Masquefa hi havia 4.452 llars el 2021 i en relació amb el 1991 les ha multiplicat per 4,3. En la darrera dècada censal, les llars han augmentat un 11,8% tot i que la població ha crescut el 14,9%, mentre que els habitatges un 0,6%.

Respecte a les dues dècades censals anteriors:

- Entre el 1991 i el 2001, el que més va augmentar va ser el nombre de llars, amb un 140,5%, mentre que la població creixia un 107,3% i els habitatges el 48,3%.
- Entre el 2001 i el 2011 es mantenen les mateixes dinàmiques si bé força més moderades.

El gran augment en el nombre de llars que el cens del 2001 i del 2011 mostren, i que derivava de la profunda transformació en la formació de llars (separacions i divorcis, emancipacions, augment de les persones que opten per viure soles, etc.), en part es va poder sustentar en l'habitatge ja existent al municipi.

Evolució de la població, llars i habitatges



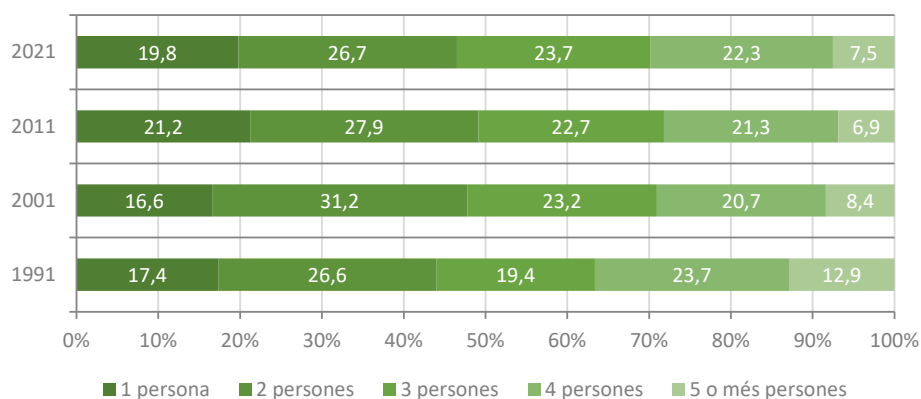
Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Així, hi havia habitatge suficient per acollir les noves llars alhora que menys persones necessitaven més habitatges.

Els canvis en l'estructura d'edats i en les noves formes de convivència es fan evidents en l'evolució de les llars segons el nombre de persones, però també les dificultats d'accés de la població a l'habitatge.

- Entre el 1991 i el 2011 les llars que més van augmentar van ser les unipersonals, amb el 235,9% i fins assolir un pes del 21,2%, ara bé el 2021 es redueix una el seu pes, 1,4 punts percentuals, a causa d'augment més grossos en les llars de tres i més persones.
- Les de dues persones, que també havien experimentat un gran augment, del 188,4% entre els dos anys, el 2021 redueixen pes, passant de del 27,9% el 2011 al 26,7% el 2021.
- Les de tres i quatre persones també van experimentar un bon augment, i el 2021 continuen amb la mateixa dinàmica si bé més moderadament, perquè guanyen una mica de pes, més les de tres persones.
- Les llars de i cinc i més persones, han tingut un pes relatiu baix en cada any censal tot i guanyar-ne, però el 2021 són les que experimenten l'increment relatiu més gros de totes, del 22,8%. Si bé continua sent petit, per dessota el 10%, mostra un canvi de tendència important respecte a les dues dècades anteriors, possiblement a causa de les creixents dificultats d'accés a l'habitatge i la necessitat de compartir-lo per l'increment de preu, tant el de compravenda com el de lloguer (vegeu punt 5.5).
- La dimensió mitjana de la llar, que s'havia reduït fins al 2011 passant de les 3,20 persones per llar el 1991 a les 2,67, torna a augmentar i el 2021 en són 2,75.

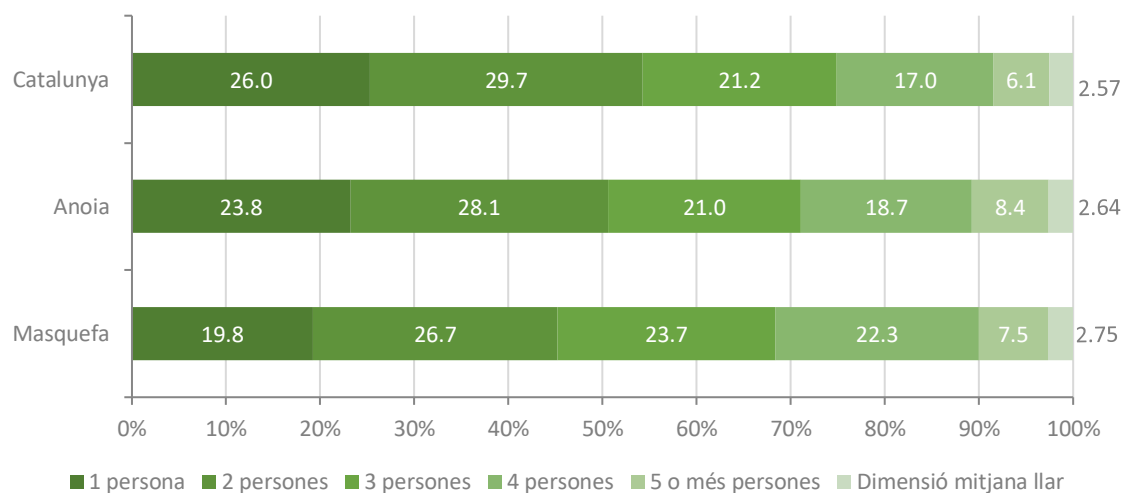
Evolució de les llars segons el nombre de persones (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

A Masquefa hi ha menys llars unipersonals i de dues persones i més de tres i més persones que a l'Anoia i Catalunya, d'aquí una dimensió mitjana de les llars més grossa respecte als altres dos àmbits.

Persones per llar (%) i dimensió mitjana de la llar, 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Per tipus de llars:

- Les formades per parelles amb fills, suposen el terç de les llars de Masquefa mentre que les de parelles sense fills són el 18,8%.
- Les unipersonals voregen la cinquena part; més de la meitat són masculines, quatre cinques parts de les quals són d'homes menors de 65 anys, mentre que en les femenines, més de la meitat són de dones de més de 64 anys.
- Les llars monoparentals representen el 9,9% del total; tres quartes parts d'aquestes són monomarentals.

En relació amb les llars amb persones grans i de persones grans, la proporció a Masquefa és més petita que a l'Anoia i Catalunya, tant en el nombre de llars en què tots són grans com en el de llars amb persones grans.

- En tots tres àmbits hi ha més llars de persones grans que llars amb algun membre de 65 i més anys.

Llars grans i amb persones grans (%), 2021

	Tots els membres de 65 anys o més	Algun membre de 65 anys o més	Cap membre de 65 anys o més
Masquefa	14,2	13,4	72,3
Anoia	18,8	14,8	66,4
Catalunya	19,7	15,0	65,3

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

4. Projeccions de població i estimacions de llars

Les projeccions de població municipal elaborades per l'Idescat (base 2024) amb el mètode de components, i, com expliquen a la metodologia, "s'han d'interpretar com a tendències poblacionals sota unes hipòtesis preestablertes d'evolució dels components del creixement demogràfic, consten de tres escenaris:

- L'**escenari mitjà** suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida mitjana i migració mitjana. Aquest escenari pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Catalunya, d'acord amb les dades recents.
- L'**escenari alt** suposa una combinació de fecunditat alta, esperança de vida alta i migració alta.
- L'**escenari baix** suposa una combinació de fecunditat baixa, esperança de vida baixa i migració baixa.

Font. Web de l'[Idescat](#). Metodologia

Masquefa parteix d'una població de 10.038 persones el 2024. En tots tres escenaris la previsió és de guany d'habitants, si bé únicament en l'escenari alt se superaria l'índex de creixement anual de la darrera dècada censal, molt moderat, i només en vuit dècimes.

En l'**escenari baix** el creixement natural seria negatiu en els quatre quadriennis, però el creixement migratori, tot i ser més petit que el dels darrers anys, el compensaria, tot i que el saldo resultant seria més reduït en relació també amb els darrers anys.

- En aquest escenari, **Masquefa passaria a tenir uns 10.870 habitants el 2044, amb un guany d'uns 830 nous habitants**, un creixement anual del 0,6%, cinc dècimes per dessota del decenni 2011 a 2021.

En l'**escenari mitjà** el creixement natural seria negatiu en el primer i quart quadrienni, però amb una pèrdua més petita respecte l'escenari baix; en els altres dos quadriennis serien positius, però molt migrats. El creixement migratori seria més ampli, però sense assolir les proporcions dels darrers anys, perquè l'índex de creixement anual previst és encara feble, de l'1%, quatre dècimes menys respecte al període 2011-2021.

- En aquest escenari, **Masquefa passaria a tenir uns 12.290 habitants el 2044** i en guanyaria uns 2.250 en relació amb el 2024.

En l'**escenari alt** el creixement natural seria positiu en tots els quadriennis, però més petit en el quart i negatiu en el quart, el saldo migratori seria molt més ampli que en l'escenari mitjà, sobretot en el quart quadrienni, en proporcions similars a les del període 1997 al 2007.

- En aquest escenari **Masquefa podria tenir entorn els 14.380 habitants**, uns 4.340 més que el 2024.

Els tres escenaris tenen en comú que en tots tres augmentarà, i força, l'índex d'envelliment a causa d'un augment més gros del nombre de persones de 65 i més anys que de menors de 16 anys.

Projeccions de població, 2044

	Baix	Mitjà	Alt
2024		10.038	
2044	10.870	12.290	14.380
Variació 2024-2044			
Total	832	2.252	4.342
Relativa	8,3	22,4	43,3
Δ anual			
1991-2001		7,6	
2001-2011		4,3	
2011-2021		1,4	
2024-2044	0,4	1,0	1,8

Font. Idescat.

Respecte a les **estimacions de llars** s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar.

- El cens del 2021 indicava una dimensió de 2,75 persones/llar i l'estructura d'edats mostra una població que va madurant amb la prevalença dels grups d'edat de 35 a 64 anys i un augment de l'envelliment, amb un bon pes de les llars unipersonals i de dues persones, però també de les de 4 i més persones.

Es parteix de la premissa que la seva dimensió es reduirà atès que la població madura i gran augmentarà el seu pes, tot i que l'entrada de nova població podria compensar-ho amb augment de les llars de tres i més persones.

Segons aquesta previsió d'evolució, **les llars podrien anar de les 4.055 de l'escenari baix, les 4.590 del mitjà o les 5.370 de l'alt**, amb un guany que oscil·laria entre les 550, les 1.090 o les 1.870 noves llars segons escenari.

- En l'escenari mitjà es preveu un augment anual de les llars similar al del 2011-2021, només una dècima més gros, mentre que l'escenari alt, el superaria en 8 dècimes. Només en el baix l'índex de formació anual de llars quedaria per dessota.

Estimació de llars, 2044

	Baix	Mitjà	Alt
2021		3.503	
2044	4.055	4.590	5.370
Variació 2021-2044			
Total	552	1.087	1.867
Relativa	15,8	31,0	53,3
Δ anual			
1991-2001		9,2	
2001-2011		4,7	
2011-2021		1,1	
2021-2044	0,6	1,2	1,9

Font. Elaboració pròpia a partir de dades del cens de població i habitatges de l'INE, pàgina web de l'Idescat.

5. Els habitatges

Segons el cens de població i habitatges, el 2021 la té 4.452 habitatges el 2021, 2,3 vegades més respecte al 1981 (1,9 més en relació amb el 1991).

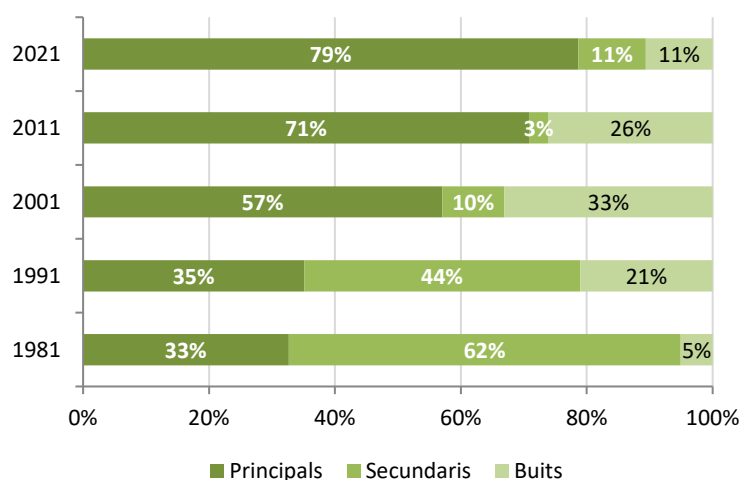
- L'augment més significatiu és produeix a la dècada dels anys noranta amb un guany relatiu del 48,3%, en què l'habitatge d'ús principal tenir un increment del 140,5%, i els destinats a altres usos (secundaris i vacants) es van reduir en un 1,9%, molt probablement a causa de passar a ser d'ús principal. Amb tot, l'habitatge d'ús principal tot just suposava el 57% del parc d'habitatges del municipi.

- Entre el 2011 i el 2021 l'augment ha estat el més feble totes les darreres quatre dècades censals, del 0,6%, amb un increment de l'11,8% en l'habitatge d'ús principal i una reducció del 26,5% en els altres usos.

5.1. Els habitatges segons tipus

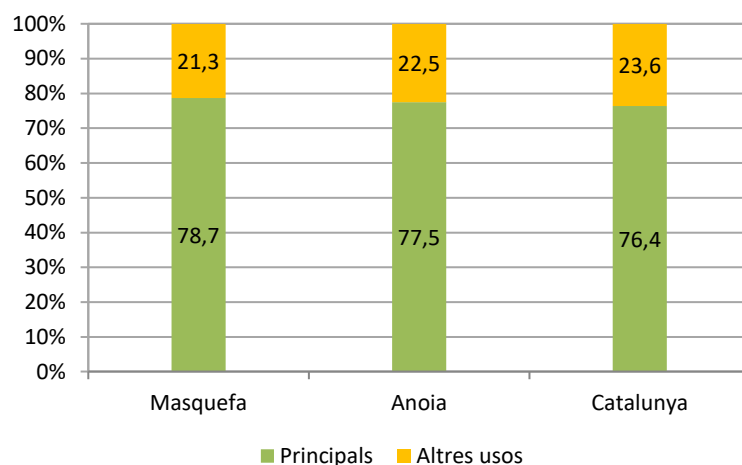
L'habitatge d'ús principal, que el 1981 just suposava un terç del total augmenta en cada dècada censal i el 2021 assoleix el 79%, a causa de la reducció primer del secundari (entre el 1981 i el 2001) i posteriorment del buit (2021).

- A causa de les dificultats de discernir els habitatges secundaris dels buits és més correcte avaluar l'evolució dels habitatges amb altres usos al principal, els quals van augmentar un 15% a la dècada dels anys 90 i es van reduir en les dècades següents, sobretot a la dècada del 2011 al 2021 (un 26,5%). Entre el 1991 i el 2021 la reducció va ser més grossa, del 37,6%.

Habitatges segons tipus (%)

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Masquefa té una mica més d'habitatge d'ús principal que l'Anoia i Catalunya.

Habitatges segons tipus (%)

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Els **habitatges d'ús turístic tenen escassa presència al municipi**, tot i que han anat en augment, passant d'un el 2015 als 4 el 2024. El seu pes és molt petit, del 0,09‰ habitatges el 2024.

- Fins al 2020 en va haver únicament 1, del 2021 al 2023 ja en van ser tres i el 2024 se n'hi afegeix un quart.

No consta cap llar compartida⁵ al registre d'empreses i establiments turístics.

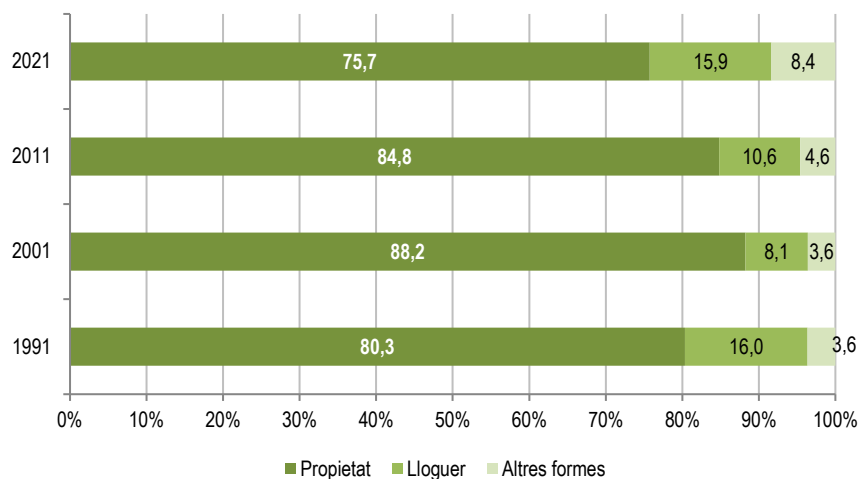
⁵ Una llar compartida és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular que es cedeix per habitacions a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada d'igual o inferior a 31 dies. La persona titular ha de residir i compartir l'habitatge amb els hostes mentre dura l'estada. Font: [Departament d'Empresa i Treball](#).

5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

Tres quartes parts de l'habitatge principal el 2021 era de propietat, l'habitatge de lloguer suposava el 16% de l'habitatge principal i les altres formes de tinença⁶ el 8,4% restant.

- Respecte al 2011, l'habitatge de propietat ha reduït el seu nombre en un 0,2%, mentre que l'habitatge de lloguer l'ha augmentat un 67,7% i les altres formes de tinença el 102,8%.
- L'habitatge de propietat ja va començar a reduir el seu pes el 2011, si bé en aquell any va ser a causa d'un increment més moderat que el de lloguer i les altres formes de tinença.

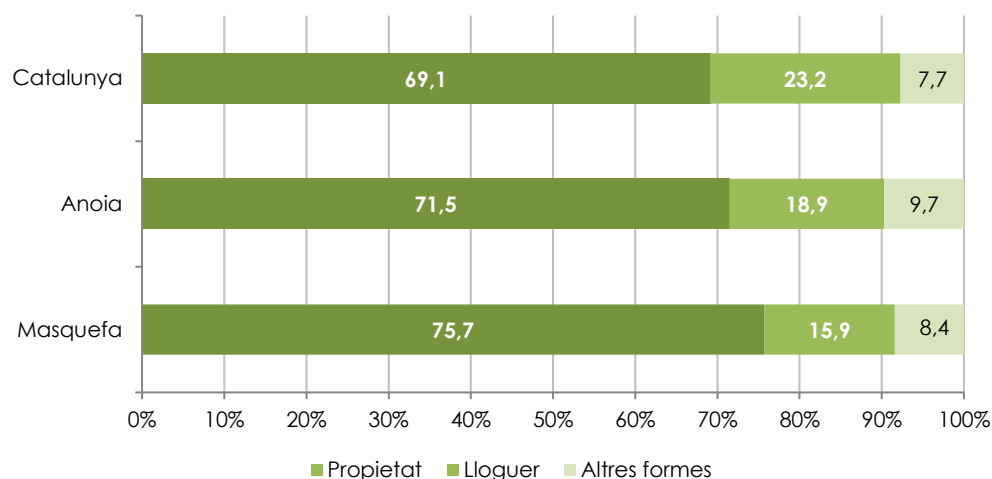
Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

La proporció de l'habitatge de propietat a Masquefa és més grossa que la de l'Anoia i i encara més respecte a Catalunya, en què el lloguer té més pes.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

⁶ Les altres formes de tinença inclou situacions diverses: gratuïta per empresa o raó de treball, gratuïta per altres persones o institucions, dret de superfície, compartit, etc.

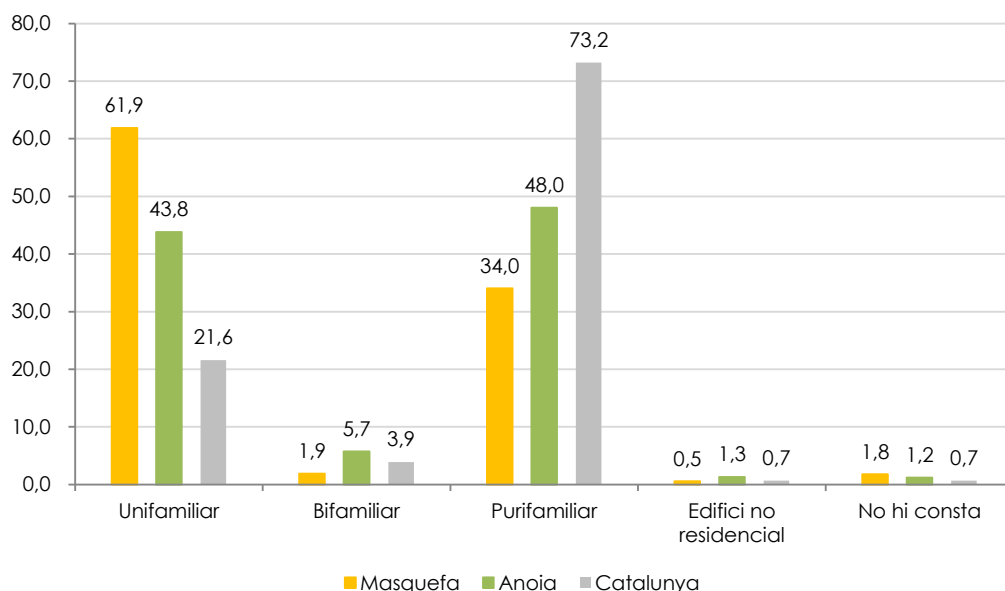
5.3. Característiques dels habitatges

Tipus d'edifici

Una mica menys de dos terços dels habitatges de Masquefa estan en edificis unifamiliars, l'1,9% em bifamiliars i el 34% restant en edifici plurifamiliar.

- Masquefa té força més habitatge en edifici unifamiliar que l'Anoia i Catalunya.

Habitatges segons el tipus d'edifici (%), 2021



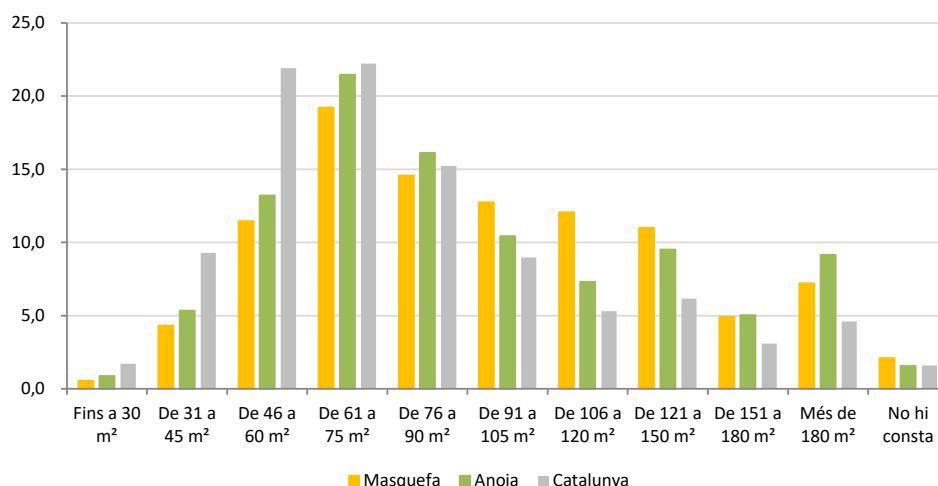
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Dimensions de l'habitatge (² útils)

El gruix dels habitatges de Masquefa, les 4 cinquenes parts, tenen superfícies compreses entre el 46 i 150 m² útils, un ventall força ampli.

- El volum més gros, amb vora la cinquena part són de dimensions mitjanes, de superfícies útils compreses entre els 61 i 75 m², i un 14,6% més de 76 a 90 m²u.
- Els de dimensions mitjanes -grans, de 91 a 105 m²u, amb el 12,7% i els de grans dimensions, fins als 120 m², suposen el 12,1%.
- En els extrems i amb proporcions similars, hi ha un 11,5% d'habitatge de petites dimensions, de 46 a 60 m², i un 11% més de molts grans dimensions, de 121 a 150 m² útils.
- Això no obstant, Masquefa té més habitatges de grans i molt grans dimensions (de 106 a més de 180 m² útils), amb el 35,2% del parc (47,9% si s'hi afegeix els habitatges de 91 a 105 m²), que de dimensions mitjanes.

Superfície útil de l'habitatge (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Respecte a l'Anoia té menys habitatges de dimensions petites, mitjanes i molt grans (més de 180 m² útils) i en relació amb Catalunya té molts menys habitatges de dimensions petites i mitjanes i més de grans dimensions.

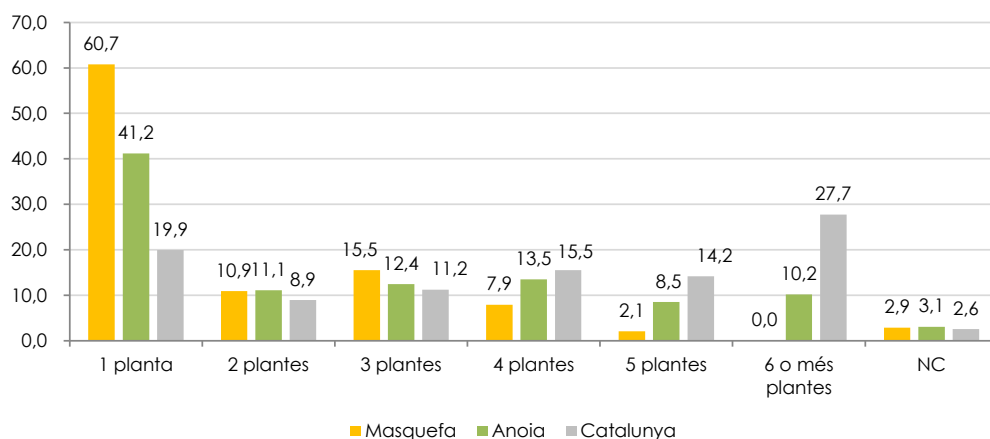
L'alçada dels edificis

Menys de dos terços se situen en edificis d'una planta sobre rasant i la resta es distribueixen sobretot entre edificis de 2 i 3 plantes, amb el 10,9% i 15,5% respectivament, mentre que els de quatre i cinc plantes tenen un pes més marginal, sobretot els de cinc plantes.

- No hi ha cap edifici de 6 o més plantes sobre rasant a Masquefa.

Respecte a l'Anoia i Catalunya, a Masquefa hi ha molts habitatges en edificis d'una planta i en té menys en edificis de 4 i 5 plantes.

Habitatges segons les plantes sobre rasant de l'edifici (%), 2021



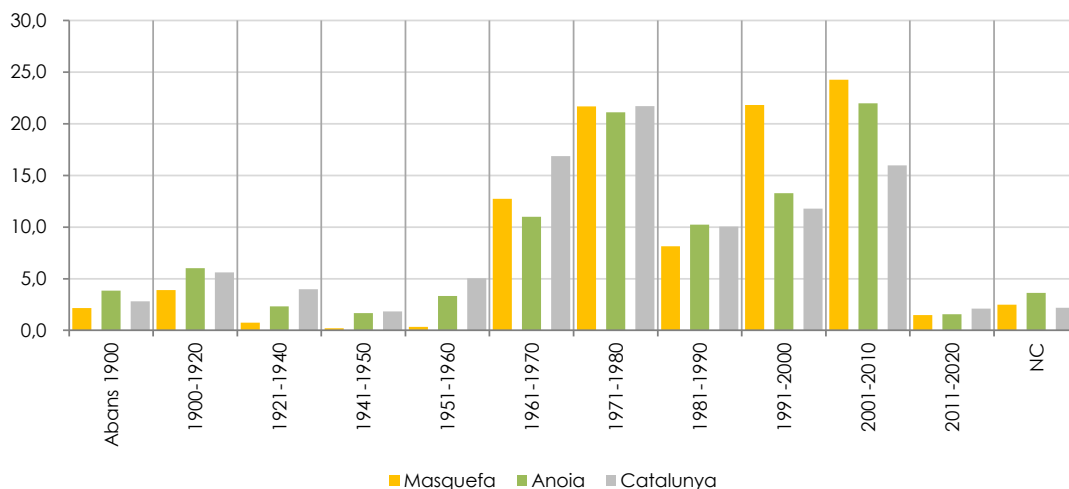
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Antiguitat

El 90,2% dels habitatges es van construir entre el 1961 i el 2020, destacant la primera dècada del 2000 amb una mica menys d'una quarta part i les dels anys setanta i dels noranta del passat segle una mica més d'una cinquena part respectivament.

- Masquefa té més habitatges construïts en les dècades dels anys noranta i primera del 2000 que l'Anoia i Catalunya.

Any de construcció (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Així doncs, Masquefa és un municipi amb un **nombre limitat d'habitatge en edifici plurifamiliar i d'habitatges de dimensions mitjanes**.

5.4. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït

Les dinàmiques constructives han estat més intenses a Masquefa que a l'Anoia i Catalunya entre el 1998 i el 2024, sobretot entre els anys 1998 i el 2007, en què van superar amb escreix a les dels altres dos àmbits, tant en els habitatges iniciats com en els acabats i les cèdules de primera ocupació.

- Des del 2008 la reducció ha estat dràstica en tots tres àmbits, però una mica més a Masquefa.
- La feble recuperació en els habitatges iniciats a partir del 2016 és una mica més grossa a Masquefa que a l'Anoia, però una mica més moderada que a Catalunya, mentre que en els habitatges acabats i les cèdules de primera ocupació, municipi i comarca se situen per dessota la mitjana catalana.

Índex constructiu per 1.000 habitants, 1998 a 2024

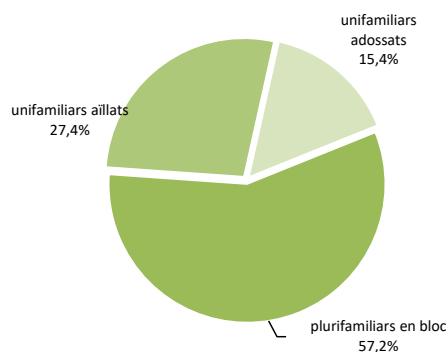
1998-2024			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Masquefa	10,56	9,52	10,27
Anoia	7,55	6,05	6,22
Catalunya	6,46	5,49	4,76
1998-2007			
Masquefa	26,58	23,49	24,30
Anoia	18,56	12,40	12,65
Catalunya	14,12	10,65	8,88
2008-2015			
Masquefa	1,02	2,06	3,16
Anoia	1,20	4,05	4,44
Catalunya	1,90	3,49	3,13
2016-2024			
Masquefa	1,24	0,62	1,00
Anoia	0,97	0,76	1,07
Catalunya	2,00	1,51	1,62

Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica i elaboració pròpia.

Més de la meitat dels habitatges acabats entre el 1999 i el 2024 ha estat en edifici plurifamiliar en bloc i, entre els de tipologia d'unifamiliar, l'aïllat és el dominant amb quasi dos terços.

- Entre el 2010 i el 2024 només es van acabar 2 habitatges en edifici plurifamiliar i 90 en edifici unifamiliar.

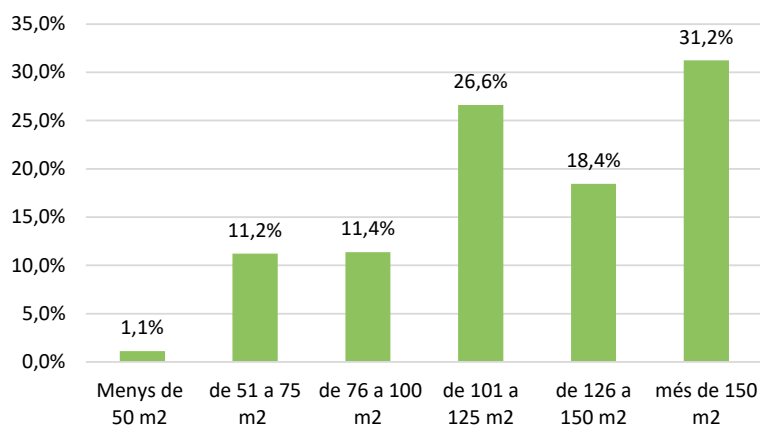
Habitatges acabats segons tipologia (%), 1999 a 2024



Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica i elaboració pròpia.

L'habitatge acabat ha estat de grans dimensions, a partir de 101 m² construïts, amb una mica més de les tres quartes parts, en què els de més de 150 m² eren gairebé la tercera part, però també s'ha construït habitatge de dimensions petites (de 51 a 75 m²) i mitjanes (de 76 a 100 m² construïts), amb una mica més d'una cinquena part entre els dos.

Habitatges acabats segons superfície construïda (%), 1999 a 2024



Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica i elaboració pròpia.

Entre el 1987 i el 1989 es van construir 8 habitatges amb protecció oficial; el desembre del 2024, no hi ha cap habitatge amb protecció oficial vigent.

5.5. L'oferta de mercat

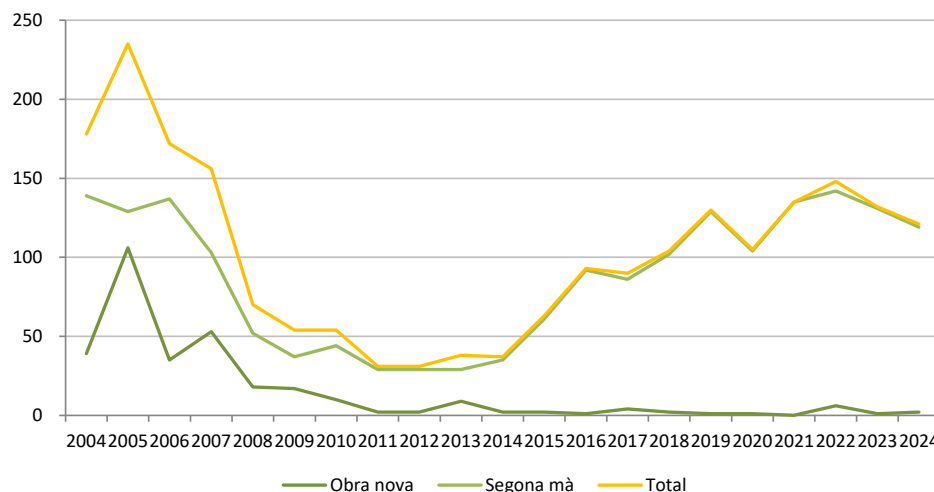
La compravenda

El nombre de transaccions, que el 2005 van superar les dues-centes, es van reduir fins al mínim de 31 el 2011 i 2012.

- La reducció s'inicia a partir del 2007, si bé encara ronden el centenar, i entre el 2008 i el 2017 se situa per sota el centenar, si bé des del 2014 comencen a augmentar.
- La recuperació ha estat lenta i el 2024 no ha assolit les proporcions anteriors al 2007.

La compravenda d'habitatge d'obra nova ha reduït molt el seu pes, a causa de la reducció de l'obra nova (vegeu 5.4), tot i que entre el 2018 i el 2024 s'han acabat 46 habitatges; ara bé, la quantitat varia segons la font d'informació: de les 13 (MITMA) a les 89 (Departament Territori).

Evolució del nombre de transaccions, 2004-2024



Font: web del Ministeri de transports, i mobilitat sostenible i elaboració pròpia.

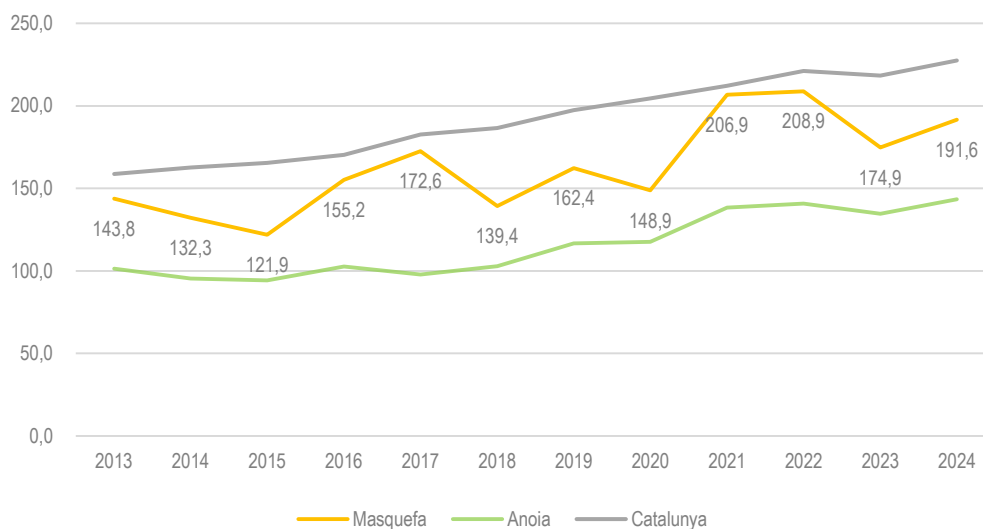
Nota. Dades provisionals quart trimestre de 2024.

El preu de l'habitatge és més car a Masquefa (191.600 € el 2024) que a l'Anoia (143.400 €) i més assequible que la mitjana catalana (227.600 €), tot i que en alguns anys s'ha acostat més a la mitjana comarcal i en d'altres a la mitjana catalana (vegeu gràfic).

Entre el 2013 i 2024, l'augment de preu ha estat més petit a Masquefa que als altres dos àmbits:

- 33,2% a Masquefa.
- 41,4% a l'Anoia.
- 43,3% a Catalunya.

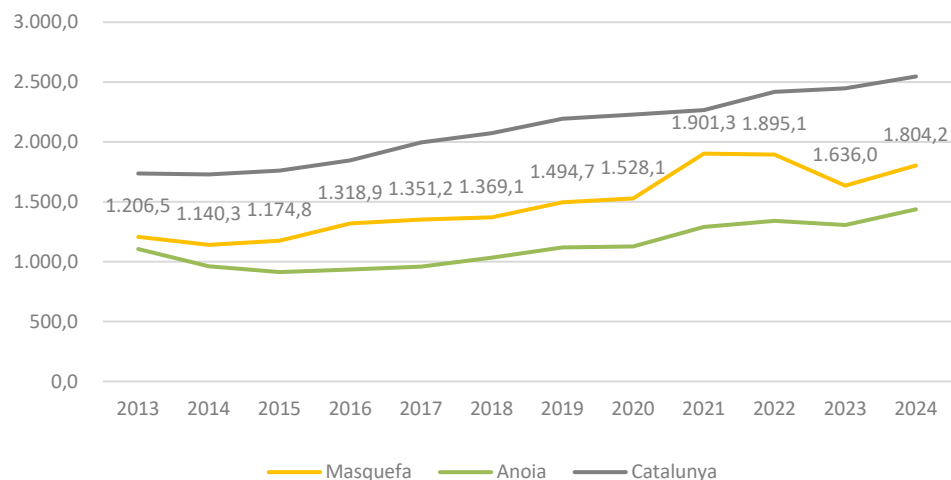
Evolució del preu de l'habitatge (milers d'euros), 2013-2024



Font: pàgina web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

El preu per m² construït se situa també enmig de l'Anoia i Catalunya, igual que la dimensió mitjana dels habitatges.

Preu per m² construït (€), 2013-2024



Font: pàgina web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a partir registres del mercat immobiliari dipositats al Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya.

L'oferta de mercat de compravenda

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris l'octubre del 2025. Després de filtrar entrades repetides es va obtenir una mostra de 67 habitatges (1 d'obra nova), el que representava l'1,5% dels habitatges el 2021, un volum molt minso.

Oferta del mercat, octubre 2025

	Oferta 10/2025		% habitatges 2021
	Nombre	Pes	
Compravenda	67		1,5
Obra nova	1	1,5	0,0
Segona mà	66	98,5	1,5

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Les diferències entre l'oferta de mercat i les compravendes registrades són grosses, tot i que amb els habitatges d'obra nova no es poden calcular a causa de la insignificança de la mostra obtinguda.

- Els habitatges de segona mà en oferta són el 58,5% més cars que el de les compravendes registrades, però també tenen una superfície construïda un 40,5% més gran, perquè el preu mitjà per m² construït és un 20,1% més car.

Oferta del mercat i compravendes registrades

Oferta (10/2025)				
	Mostra	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	1	175,0	365.000,0	2.085,7
Segona mà	66	188,0	272.303,0	1.648,6
Total	67	187,8	273.686,5	1.655,1
Compravendes registrades 4T/2024				
Obra nova	7	180,7	179.300,0	1.172,1
Segona mà	60	133,8	171.800,0	1.372,3
Total	67	138,7	172.600,0	1.351,2
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	-86	-3,2	103,6	77,9
Segona mà	10	40,5	58,5	20,1
Total	0	35,4	58,6	22,5

Font: web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica. Secretaria d'Habitatge, portals immobiliaris i elaboració pròpia

Així mateix:

- El 38,8% de l'oferta ofereix rebaixes de preu, tots de segona mà; la rebaixa màxima és de 60.000 € i la mínima 2.000, amb un valor mitjà de 22.627,7 € (d'1,3% al màxim del 21,9% i una mitjana de 7,6%).
- El 17,9% són d'entitats financeres, cap d'obra nova; en 3 es rebaixa el preu inicial.
- El 10,4% estan ocupats.
- El 4,5% es venen amb llogater.
- El 4,5% requereixen reformes, alguns dels quals d'obra major.
- Segons consta al seu web, la [Sareb](#) té 4 habitatges i 1 sòl (consulta 07/10/2025).
- Segons el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, el 2024 n'hi havia 48, un 9,4% menys respecte l'any anterior, i un 30,4% menys que el 2019, any amb el nombre màxim (69 habitatges).

L'únic habitatge d'obra nova es correspon amb la promoció de dos habitatges aparellats, de 175 m² i 365.000 €.

Respecte als habitatges de segona mà, el 39,4 es localitzen al Nucli urbà de Masquefa i un terç a Can Parellada. En la resta de nuclis, la mostra és tan reduïda que els valors no es poden prendre com a significatius.

Oferta d'habitatges de segona mà segons barri, octubre de 2025

	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Beguda Alta	6	9,1	3,7	193,3	237.500,0	1.520,1
Can Parellada	22	33,3	3,9	203,3	336.154,5	1.803,8
Can Quiseró	2	3,0	5,5	298,5	243.500,0	908,9
Can Valls	1	1,5	6,0	249,0	427.000,0	1.714,9
Maset, el	7	10,6	3,7	204,6	266.500,0	1.267,2
Masquefa	26	39,4	2,7	154,2	234.484,5	1.779,5
Sense dades	2	3,0	3,0	243,0	137.750,0	667,7
Total	66	100,0	3,4	188,0	272.303,0	1.648,6

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Sense tenir en consideració els nuclis amb escassa oferta, el Nucli urbà té l'oferta més assequible (234.485,5 €), un 13,8% i 12,6% més barats que la mitjana de Masquefa (261.045 €), mentre que Can Rial està entre els més cars (345.659 €), un 13,9% més barat que el valor mitjà del municipi.

Així mateix:

- Un terç dels habitatges de grans tenidors es troben al Nucli urbà i una quarta part al Maset.
- Tots els habitatges amb llogater estan al nucli urbà.
- Tots els habitatges a reformar són en edifici unifamiliar.

Per tipologia, els habitatges unifamiliars suposen les tres quartes parts de l'oferta, amb els xalets com a tipologia dominant.

- Entre els habitatges en edifici plurifamiliar dominen els pisos.

Oferta d'habitatges de segona mà segons tipologia, octubre de 2025

	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossat	7	10,6	3,6	173,7	323.642,9	2.147,6
Aparellat	2	3,0	3,0	243,0	137.750,0	667,7
Apartament	4	6,1	1,0	70,5	105.599,8	1.654,0
Dúplex	3	4,5	3,7	107,7	249.000,0	2.315,4
Entre mitgeres	9	13,6	3,1	247,7	240.944,4	1.014,3
Estudi	1	1,5	0,0	57,0	99.999,0	1.754,4
Pis	8	12,1	2,9	93,9	192.025,0	2.126,2
Xalet	32	48,5	4,0	220,7	326.778,1	1.593,3
Total	66	100,0	3,4	188,0	272.303,0	1.648,6

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

La tipologia més assequible és el pis⁷, amb un preu mitjà de 192.025 € i un 25,5% més barat respecte el valor mitjà, i els més cars són els xalets (326.778 €) un 20% més cars que el preu mitjà.

Evolució de l'oferta entre el 2018 i el 2025

Es disposa d'una altra mostra de l'oferta de mercat recollida el 2021, cosa la qual permet veure si hi ha hagut canvis destacables entre els dos anys, el 2021 i el 2025.

Entre el 2021 i el 2025 l'oferta de mercat s'ha reduït un 39%, s'han reduït tan els d'obra nova com els de segona mà, tot i que la mostra d'obra nova ja era escassa el 2021.

El preu de l'habitatge de segona mà s'ha encarit un 14,4% (de 238.125,8 € a 272.303), però són un 2,4% més grans perquè l'increment en el preu per m² s'ha encarit un 10,3% (de 1.494,7 € a 1.648,6 €).

Oferta de mercat, octubre de 2021 i 2025

Oferta 10/2021						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	7	6,4	2,8	233,9	228.727,0	2.057,6
Segona mà	103	93,6	3,7	183,5	238.125,8	1.494,7
Total	110	100,0	3,6	186,7	237.527,7	1.576,1
Oferta 10/2025						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	1	1,5	3,0	175,0	365.000,0	2.085,7
Segona mà	66	98,5	3,4	188,0	272.303,0	1.648,6
Total	67	100,0	3,4	187,8	273.686,5	1.655,1
Variació 2021-2025 (%)						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	-85,7	-4,9	5,9	-25,2	59,6	1,4
Segona mà	-35,9	4,9	-6,3	2,4	14,4	10,3
Total	-39,1	0,0	-5,3	0,5	15,2	5,0

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

L'oferta per nuclis urbans és menys àmplia el 2025 que el 2021; l'oferta s'ha reduït en tots els nuclis, llevat de Can Parellada. Entre els que tenen una mostra una mica més àmplia, Can Parellada i nucli urbà:

- El preu es redueix un 08% a Can Parellada i augmenta un 17,6% al nucli de Masquefa..
- En tots dos nuclis es redueix la dimensió mitjana dels habitatges. Més a Can Parellada.

⁷ No es tenen en consideració la resta d'habitatges en edifici plurifamiliar (estudi i dúplex) per ser unes mostres encara més minses que la dels pisos, que ja ho és, igual que en els habitatges unifamiliars, en què els xalets es poden considerar com l'única mostra vàlida, malgrat que la mostra dels unifamiliars entre mitgeres sigui igual que la dels pisos.

Oferta de mercat segons nuclis, octubre de 2021 i 2025

Oferta 10/2021						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Beguda Alta	9	8,7	2,7	92,7	145.355,6	1.622,9
Can Parellada	21	20,4	4,3	225,2	338.853,3	1.633,6
Can Quiseró	5	4,9	3,4	183,8	223.800,0	1.354,5
Can Valls	2	1,9	3,0	247,5	284.500,0	1.161,8
Font del Roure	1	1,0	3,0	90,0	99.000,0	1.100,0
Maset, el	10	9,7	4,0	218,1	205.474,0	1.481,4
Masquefa	33	32,0	3,4	165,2	199.321,2	1.433,0
Serralet	1	1,0	3,0	327,0	240.000,0	733,9
Sense dades	21	20,4	3,8	184,6	259.214,3	1.524,5
Total	103	100,0	3,7	183,5	238.125,8	1.494,7
Oferta 10/2025						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Beguda Alta	6	9,1	3,7	193,3	237.500,0	1.520,1
Can Parellada	22	33,3	3,9	203,3	336.154,5	1.803,8
Can Quiseró	2	3,0	5,5	298,5	243.500,0	908,9
Can Valls	1	1,5	6,0	249,0	427.000,0	1.714,9
Maset, el	7	10,6	3,7	204,6	266.500,0	1.267,2
Masquefa	26	39,4	2,7	154,2	234.484,5	1.779,5
Sense dades	2	3,0	3,0	243,0	137.750,0	667,7
Total	66	100,0	3,4	188,0	272.303,0	1.648,6
Variació 2021-2025 (%)						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Beguda Alta	-33,3	0,4	37,5	108,6	63,4	-6,3
Can Parellada	4,8	12,9	-9,8	-9,7	-0,8	10,4
Can Quiseró	-60,0	-1,8	61,8	62,4	8,8	-32,9
Can Valls	-50,0	-0,4	100,0	0,6	50,1	47,6
Font del Roure	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maset, el	-30,0	0,9	-8,3	-6,2	29,7	-14,5
Masquefa	-21,2	7,4	-21,4	-6,7	17,6	24,2
Serralet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sense dades	-90,5	-17,4	-21,3	31,6	-46,9	-56,2
Total	-35,9	0,0	-6,3	2,4	14,4	10,3

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Els xalets continuen sent la tipologia dominant, si bé es redueix el seu nombre.

- Més grossa és la reducció de la mostra dels pisos, de 21 el 2021 (20% de l'oferta) a 8 el 2025 (12% de l'oferta).

Oferta de mercat segons nuclis, octubre de 2021 i 2025

Oferta 10/2021						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossat	10	9,7	3,5	163,1	233.800,0	1.446,1
Aparellat	3	2,9	4,0	250,0	220.666,7	1.063,6
Apartament	1	1,0	1,0	55,0	83.200,0	1.512,7
Dúplex	8	7,8	3,0	105,9	156.599,9	1.560,9
Entre mitgeres	4	3,9	4,5	321,0	204.000,0	642,3
Masia	2	1,9	6,5	508,5	209.920,0	442,3
Pis	21	20,4	2,7	85,9	140.014,3	1.679,3
Xalet	54	52,4	4,0	213,3	296.570,7	1.547,9
Total	103	100,0	3,7	183,5	238.125,8	1.494,7

Oferta 10/2025						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossat	7	10,6	3,6	173,7	323.642,9	2.147,6
Aparellat	2	3,0	3,0	243,0	137.750,0	667,7
Apartament	4	6,1	1,0	70,5	105.599,8	1.654,0
Dúplex	3	4,5	3,7	107,7	249.000,0	2.315,4
Entre mitgeres	9	13,6	3,1	247,7	240.944,4	1.014,3
Estudi	1	1,5	0,0	57,0	99.999,0	1.754,4
Pis	8	12,1	2,9	93,9	192.025,0	2.126,2
Xalet	32	48,5	4,0	220,7	326.778,1	1.593,3
Total	66	100,0	3,4	188,0	272.303,0	1.648,6

Variació 2021-2025 (%)						
	Nombre	Pes	Habitacions	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossat	-30,0	0,9	2,0	6,5	38,4	48,5
Aparellat	-33,3	0,1	-25,0	-2,8	-37,6	-37,2
Apartament	300,0	5,1	0,0	28,2	26,9	9,3
Dúplex	-62,5	-3,2	22,2	1,7	59,0	48,3
Entre mitgeres	125,0	9,8	-30,9	-22,8	18,1	57,9
Masia	0,0	-0,4	2,0	3,0	4,0	5,0
Pis	-61,9	-8,3	5,9	9,3	37,1	26,6
Xalet	-40,7	-3,9	0,8	3,5	10,2	2,9
Total	-35,9	0,0	-6,3	2,4	14,4	10,3

El lloguer

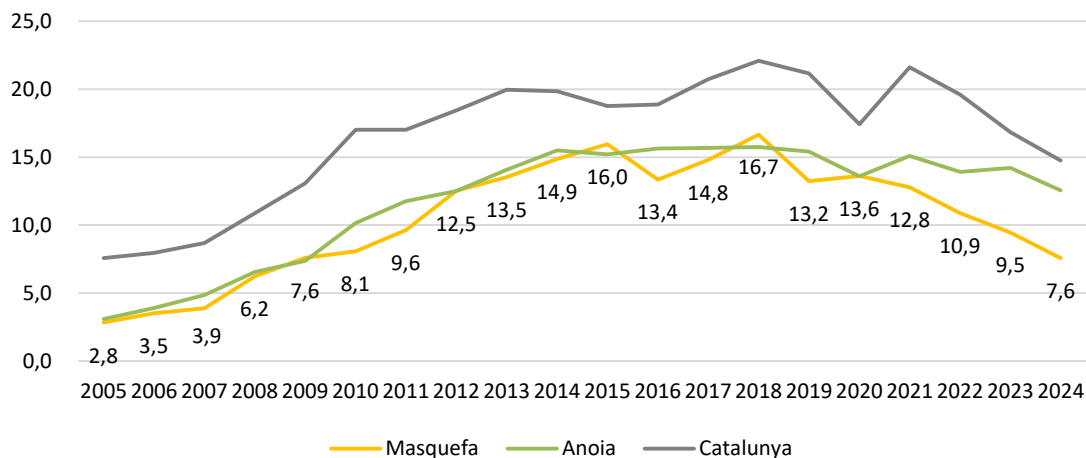
El cens del 2021 mostrava que el lloguer tenia un pes prou important al municipi, de gairebé el 16%, i que, a més, havia augmentat en relació amb el 2011 (vegeu punt 5.2). Les fiances dipositades a Incasol ho reafirmen, si més no fins al 2018, quan es passa de 2,8 contractes per 1.000 habitants el 2005 a 16,7% el 2018.

- El nombre de contractes augmenta progressivament fins al 2014; entre el 2014 i el 2019 oscil·la entre petits decrements i petits augments i a partir d'aquí la proporció s'ha anat reduint, sent de 7,6% el 2024. Es creu que aquesta reducció pot ser a causa de la [modificació de la llei d'arrendaments urbans](#) (LAU) el 2019, la qual va permetre l'allargament de la durada mínima dels contractes, passant dels tres anys vigents fins aleshores a cinc i set anys.

Hi ha menys contractes que a l'Anoia i Catalunya, i si bé respecte a la comarca en molts anys la diferència ha estat molt minsa, des del 2021 s'amplia a causa d'una reducció més grossa en el nombre de contractes al municipi que a la comarca.

- El 2024 a Masquefa la proporció és de 7,6 contractes per 1.000 habitants mentre que a l'Anoia en són el 12,6‰ i a Catalunya el 14,8‰.
- L'evolució en el nombre de contractes ha estat una mica més irregular a Masquefa, però la tendència ha estat la mateixa.

Evolució del nombre de contractes de lloguer (per 1.000 habitants), 2005-2024

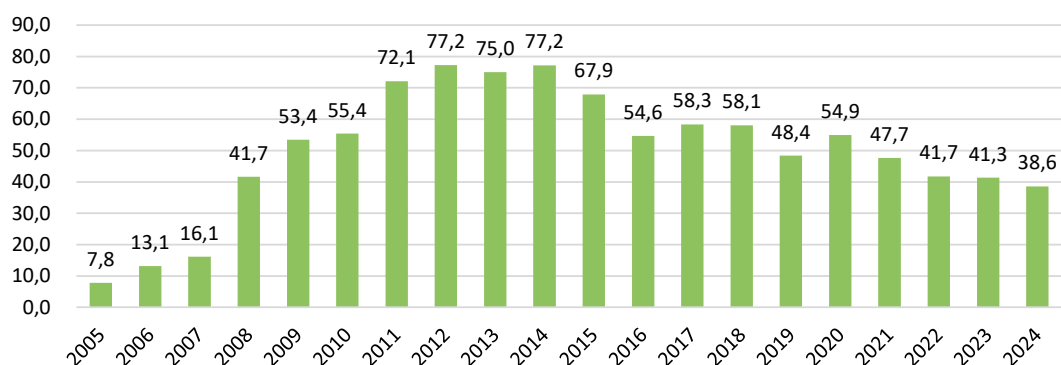


Font: Web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

També es pot mesurar el pes del lloguer respecte al total d'operacions del mercat.

- Parteix d'una base molt minsa el 2005, del 7,8%, la proporció augmenta, i molt, rel la crisi del 2008-2009, passant a suposar el 41,7% el 2008, a causa tant de l'augment en el nombre de contractes com de la reducció les compravendes.
- El màxim es va assolir el 2012 i el 2014 amb el 77,2%; a partir del 2015 comença una reducció lenta en la proporció, més per un augment en les compravendes que per la reducció dels contractes de lloguer, que també hi són.
- El 2024 el seu pes és més petit que el del 2008. 38,68% el 2024 i 41,7% el 2008.

Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005-2024



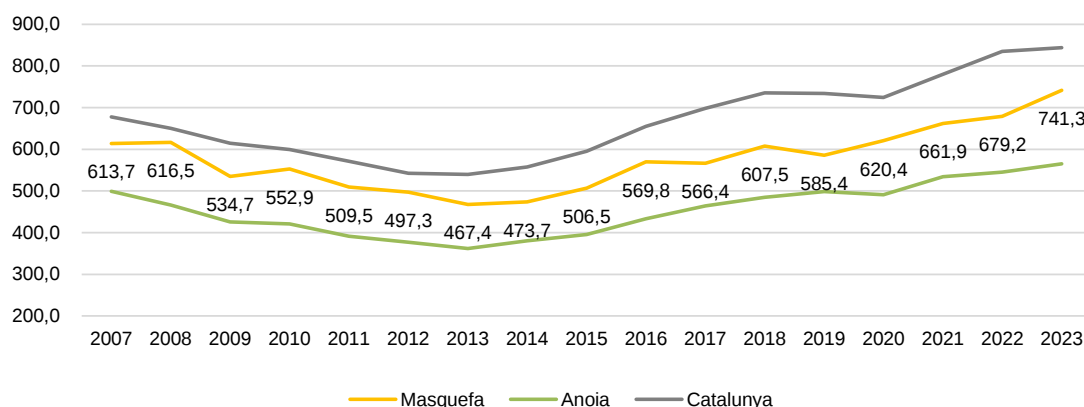
Font: pàgina web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica, MITMA i elaboració pròpia.

El preu mitjà de les rendes de lloguer, de 741,3 € el 2024, se situa enmig de la mitjana comarcal (565,2 €) i la catalana (844,1€) en cada any de la sèrie. L'evolució ha estat la mateixa en els tres àmbits, però amb algunes diferències, sent les més remarcables:

- A Masquefa el preu de lloguer es redueix entre el 2012 i el 2014 i novament el 2018 i el 2020, mentre que a l'Anoia entre el 2011 i el 2014 i el 2021 i a Catalunya entre el 2011 i el 2014 el 2020 i el 2021.

- Entre el 2010 i el 2014 el preu a Masquefa es va reduir un 7%, mentre que a l'Anoia el 15,1% i a Catalunya el 12.2%.
- Entre el 2013 i el 2024 el preu de lloguer ha augmentat un 36,6% a Masquefa, passant del 497,3 € als 741,3 €, a l'Anoia, el 50,9% (de 376,6 € als 565,2 €) i Catalunya, del 54,8% (dels 542,2 € als 844,1 €).

Evolució del preu de lloguer (€/mes), 2005-2024



Font: Web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

L'oferta del mercat de lloguer

Quasi no s'ha trobat habitatge de lloguer, només 2 habitatges amb un preu mitjà de 975 € en incloure el lloguer d'un habitatge entre mitgeres per 1.400 €/mes; l'altre és un estudi de 40 m² per 550 €/mes.

El 2021 l'oferta ja era molt petita, de cinc habitatges, amb un preu mitjà de 1.776 € atès que hi havia una masia; sense aquesta el preu mitjà es redueix a 595 €.

- No consta cap lloguer de temporada.

El 2025 s'ha trobat en oferta 2 habitacions (no consta cap el 2021), el mateix nombre que d'habitatge de lloguer de llarga durada.

- El preu mitjà de les habitacions és de 425 €, de 350 € a 550 €.
- En quasi tots, el propietari hi viu.

Els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial

A partir del 27 de febrer del [2025 la classificació dels preus per zones desapareix i s'unifica en una única zona.](#)

Els mòduls del règim especial, règim general i de preu concertat són més cars que el preu de compravenda registrada, d'obra nova i de segona mà, i de l'oferta de mercat.

Preus màxims dels mòduls d'habitatge amb protecció, compravendes registrades i oferta del mercat

Preu màxim del mòdul d'HPO (Instrucció 1/2025)	€/m² útils
Règim general	2.836,59
Règim especial	2.493,10
Preu concertat	3.001,68
Preu mitjà compravenda (4T/2024)	1.555,52
Obra nova	1.240,32
Segona mà	1.605,01
Preu mitjà oferta del mercat (10/2025)	2.182,46
Obra nova	0,00
Segona mà	2.182,46

Font. Pàgina d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i del Departament de Territori i elaboració pròpia.

Nota. En l'oferta de mercat s'han inclòs els habitatges fins 90 m² útil.

6. Caracterització socioeconòmica de la població**6.1. La població en relació amb l'activitat**

El 2023, el 83,7% de la població de Masquefa tenia 16 i més anys. D'aquests, el 62,1% era activa, amb més de pes dels homes (53,3%) que de les dones (46,7%), mentre que en la inactiva en tenen més les dones (53,3%), que els homes (46,7%).

- Entre els homes, el 65,1% forma part de la població activa, mentre que en les dones és del 59%.

El grau d'ocupació de la població activa és molt gran, del 89,8%, més en els homes (92,9%), que en les dones (86,3%).

Entre la població inactiva:

- El 38,4% són pensionistes per jubilació i prejubilació, amb una diferència grossa entre els homes, amb el 46,8% dels inactius, i les dones, amb una mica menys d'un terç de les inactives; un 8,6% més són pensionistes per invalidesa, un 10,1% entre els homes i 7,3% entre les dones.
- Quasi el 36% de la població inactiva es troba en una altra situació d'inactivitat, amb més pes en les dones (44,5%) que en els homes (25,2%).
- Hi ha una proporció quasi igual entre la població estudiants: 17,9% homes i 17,1% dones, grup que suposa el 17,5% de la població inactiva.

Població de 16 anys i més en relació amb l'activitat, 2023

	Homes	Dones	Total
Població ocupada	92,9	86,3	89,8
Població desocupada	7,1	13,7	10,2
Total població activa	65,1	59,0	62,1
Població pensionista d'invalidesa	10,1	7,3	8,6
Població pensionista de jubilació, prejubilació	46,8	31,1	38,4
Població estudiant	17,9	17,1	17,5
Població amb una altra situació d'inactivitat	25,2	44,5	35,5
Total població inactiva	34,9	41,0	37,9

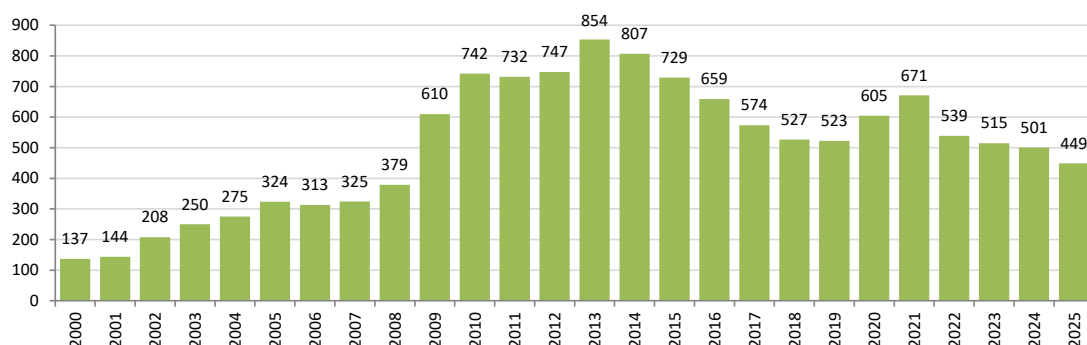
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

6.2. L'evolució de l'atur

El nombre d'inscrits a l'atur a 31 de març, que els anys anteriors a la crisi del 2008 van oscil·lar entre els 208 (2002) i els 379 (2008), augmenta i molt a partir del 2009 (1,6 vegades més que l'any anterior); assolix el nombre màxim el 2013 amb 854 persones inscrites.

- Disminueix a partir del 2014, però malgrat això el nombre el 2024 és encara més gros que el del 2008.
- Els augments el 2020 i 2021 es corresponen amb la crisi derivada de la pandèmia de la Covid-19, reduint-se a partir del 2022.

Evolució de l'atur, 1995-2024



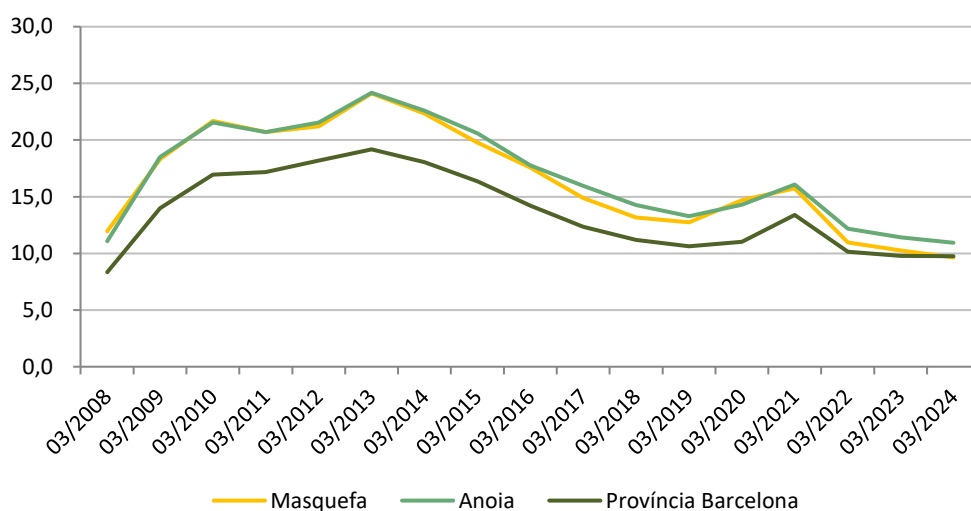
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: Recomptes a 31 de març de cada any.

La taxa d'atur de Masquefa ha estat quasi igual que la de l'Anoia en molts anys de la sèrie, amb diferències molt petites entre les dues, i més grossa que la mitjana provincial.

- Des del 2022 augmenta la diferència entre Masquefa i l'Anoia per una reducció una mica més grossa de la taxa al municipi, si bé tots dos, municipi i comarca tendeixen a convergir amb la provincial des del 2022.

Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2024



Font: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de l'elaboració de les dades del SOC i l'EPA.

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada el mes de març de cada any.

Per sectors d'activitat, el de serveis és el que acumula el nombre més gros d'inscrits, amb un pes que augmenta d'any a any.

- Així, si el 2005 suposava el 62,1% del total, el 2024 abasta fins al 75,3% dels inscrits a l'atur.

Entre el 2005 i el 2014 els que provenien del sector industrial van tenir un pes que va oscil·lar entre la quarta part (2005 i 2006) i entorn la cinquena part.

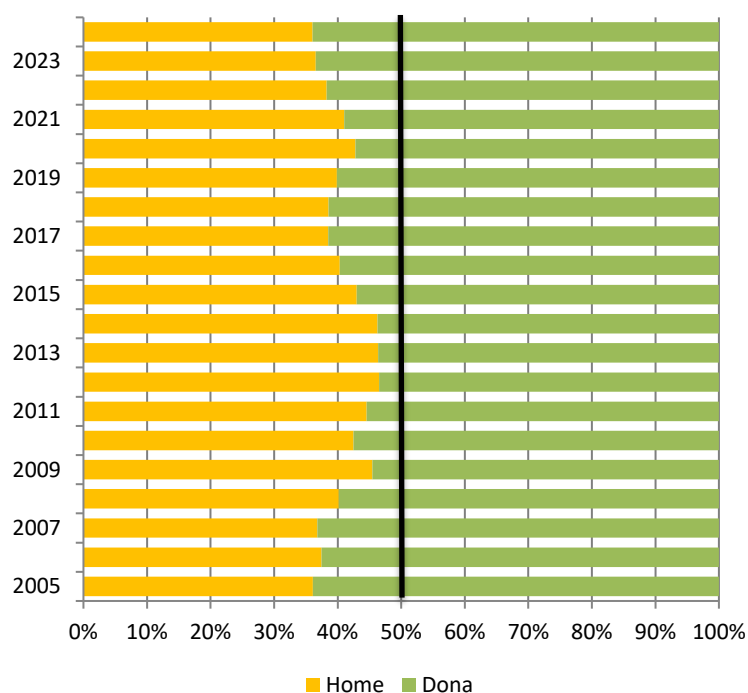
- El 2024 es redueix fins al 13,7%.

Per branques d'activitat destaquen els d'activitats administratives i serveis auxiliars, amb el 21,3% el 2024 i màxim del 26,3% el 2020.

L'atur és sobretot femení, fins i tot en els anys de crisi, en què si bé va augmentar molt el nombre d'homes, van continuar estant per dessota el 50%.

- El 2012, any amb el percentatge més gran d'homes, suposa el 46,5% dels inscrits.

Evolució de l'atur segons sexe (%), 2005-2024



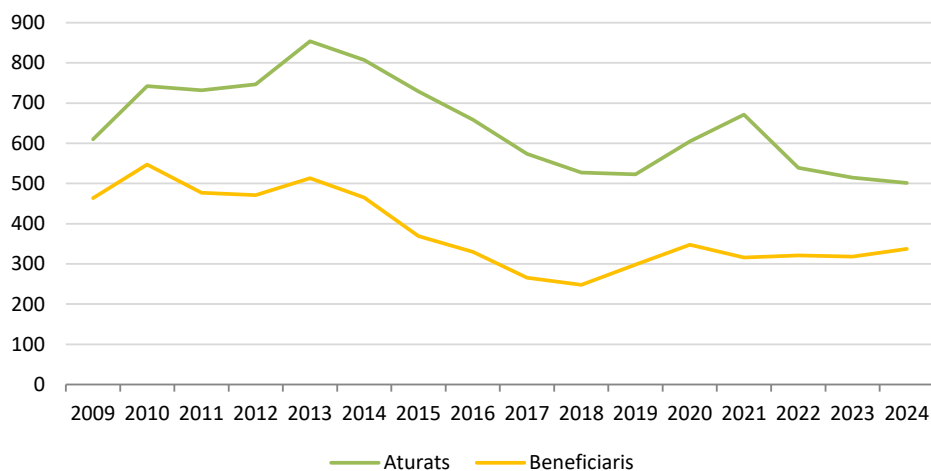
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

6.3. Beneficiaris de prestacions per desocupació

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2024, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

Si es pren el nombre de beneficiaris i el d'inscrits a l'atur el mes de març, en cada any de la sèrie el nombre de beneficiaris ha estat inferior al nombre d'inscrits.

Evolució dels inscrits a l'atur i el nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació, 2009 a 2024



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota. 31 de març de cada any.

El 2009 el 76% dels inscrits percebien alguna prestació per desocupació mentre que el 2024 es va reduir al 67,2%, amb un mínim de cobertura el 2017, del 46,3%.

Mentre el nombre d'aturats augmentava:

- Mentre el nombre d'aturats augmentava, el dels beneficiaris bé es reduïa (2012 i 2021), bé augmentava menys (2010, 2013).
- El nombre d'aturats es reduïa menys que el nombre de beneficiaris (2011, 2014 a 2017).
- En uns pocs anys bé el nombre de beneficiaris va augmentar més que el d'aturats (2020, any del confinament per la pandèmia de la Covid-19), es va reduir menys (2018) va augmentar tot i reduir-se el nombre d'aturats (2019, 2022 i 2024).

Evolució dels inscrits a l'atur i els de beneficiaris de prestacions per desocupació (%), 2009 a 2024

	Aturats	Beneficiaris
2009-2010	21,6%	17,9%
2010-2011	-1,3%	-12,8%
2011-2012	2,0%	-1,3%
2012-2013	14,3%	8,9%
2013-2014	-5,5%	-9,4%
2014-2015	-9,7%	-20,6%
2015-2016	-9,6%	-10,6%
2016-2017	-12,9%	-19,4%
2017-2018	-8,2%	-6,8%
2018-2019	-0,8%	20,2%
2019-2020	15,7%	16,8%
2020-2021	10,9%	-9,2%
2021-2022	-19,7%	1,6%
2022-2023	-4,5%	-0,9%
2023-2024	-2,7%	6,0%

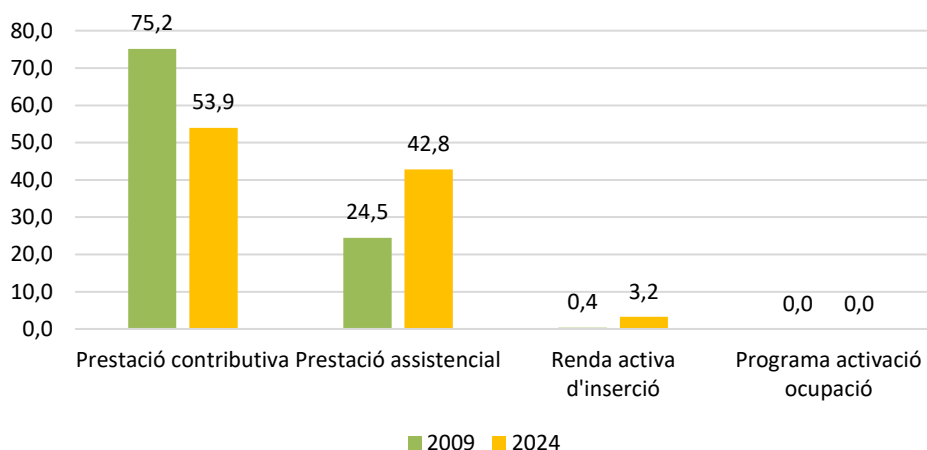
Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota. 31 de març de cada any.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada:

- Es redueix en vint-i-un punts percentuals la prestació contributiva, que el 2009 donava cobertura les tres quarts parts dels aturats parts dels beneficiaris, i el 2024 a quasi el 43%.
- Augmenta l'assistencial fins quasi el 43%, 18 punts percentuals, i la renda activa d'inserció en quasi tres.
- El 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), que pel seu caràcter extraordinari beneficia pocs aturats: el màxim de l'1,5% el 2017.

Tipus de prestació percebuda (%), 2009 i 2024



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

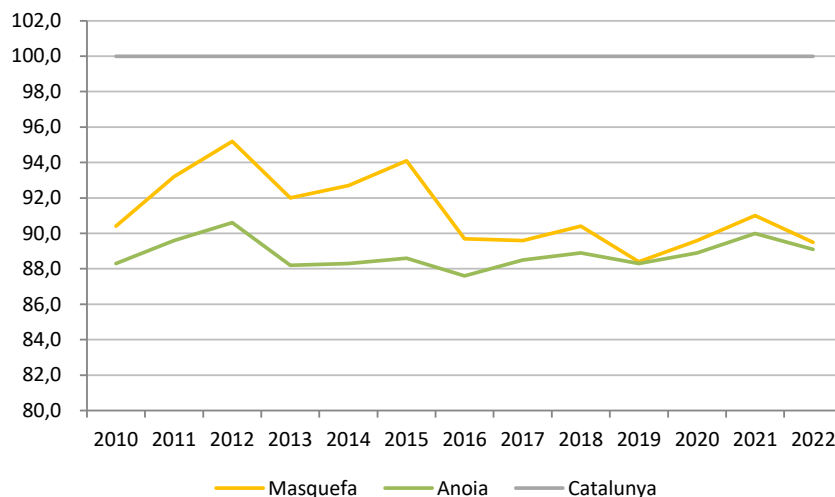
Es pot apuntar doncs que hi ha una part de les persones en atur sense cobertura per les prestacions de desocupació i l'existència d'atur estructural si bé no es poden dimensionar ben bé.

6.4. La capacitat econòmica de la seva població

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Masquefa ha tingut una capacitat econòmica més gran que la comarcal, però més petita que la catalana en cada any de la sèrie. Amb tot:

- Es redueix la diferència amb l'Anoia a partir del 2016 a causa d'increments més grans a Masquefa (per exemple 2018, 2019, 2021), i de reduccions més petites (entre el 2012 i el 2016 i el 2020).
- El 2021 i 2022 la renda es recupera en els tres àmbits, una mica més a Masquefa (10,6%) que a l'Anoia (10%) i quasi igual que a Catalunya (10,5%).

Entre el 2010 i el 2022, la renda augmenta un 32% a Masquefa, increment més gran respecte a l'Anoia (21,7%) i Catalunya (19,4%).

Evolució de l'índex de la Renda bruta familiar disponible (Catalunya = 100), 2010-2022

Font. Web de l'IDESCAT.

Nota. 2022 dades provisionals.

La principal font d'ingressos la constitueix la remuneració dels assalariats, que en el cas de Masquefa, el seu pes ha augmentat des del 2017, passant de ser el 60,5% dels recursos (2010) al 65,7% (2022).

- L'augment és a causa de la reducció de l'excedent brut d'explotació⁸ (del 23,5% el 2010 al 16,6% el 2022), i si bé les prestacions socials han augmentat una mica més que la remuneració dels assalariats (53,4% i 51,9% respectivament), aquest no acaba de compensar la reducció de l'excedent brut d'explotació, ja que passa del 16,1% el 2010 al 17,6% el 2022.
- La remuneració dels assalariats té més pes a Masquefa que a l'Anoia i Catalunya en cada any de la sèrie.

En relació amb els usos, els impostos augmenten el seu pes per un increment més gros entre el 2010 i 2022 (98,9%) que les cotitzacions socials (47,8%), si bé aquestes encara suposen una mica menys dels dos terços dels usos.

⁸ "Excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productores de mercat. A partir de l'any 2011 (base 2010), també inclou una estimació dels lloguers dels habitatges en què resideixen les famílies, quan en són propietàries o els tenen cedits (lloguers imputats)." Font. Idescat.

Evolució dels components de la RFDB (%), 2010-2022

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
Masquefa					
2010	60,5	23,5	16,1	70,1	29,9
2011	59,3	24,8	15,9	69,2	30,8
2012	58,6	25,0	16,4	67,0	33,0
2013	57,8	24,5	17,7	66,8	33,2
2014	59,1	23,8	17,2	66,3	33,7
2015	59,3	24,4	16,3	66,3	33,7
2016	60,7	22,4	16,9	65,8	34,2
2017	62,8	21,0	16,2	65,4	34,6
2018	63,6	19,8	16,6	66,0	34,0
2019	65,2	18,0	16,8	65,9	34,1
2020	63,7	16,3	19,9	66,6	33,4
2021	64,4	16,9	18,7	65,9	34,1
2022	65,7	16,6	17,6	63,5	36,5
Anoia					
2010	59,9	19,2	20,9	68,0	32,0
2011	59,0	20,2	20,9	67,4	32,6
2012	57,4	20,7	21,9	65,3	34,7
2013	56,3	20,8	22,9	64,6	35,4
2014	57,1	20,4	22,5	64,3	35,7
2015	57,8	20,9	21,3	64,5	35,5
2016	58,5	20,4	21,1	63,9	36,1
2017	58,8	20,6	20,6	63,9	36,1
2018	59,1	20,2	20,7	63,7	36,3
2019	59,8	19,3	20,9	64,5	35,5
2020	58,3	17,2	24,5	64,9	35,1
2021	59,4	17,8	22,8	64,1	35,9
2022	60,9	17,6	21,5	61,7	38,3
Catalunya					
2010	60,4	19,9	19,7	64,1	35,9
2011	59,0	21,3	19,7	63,0	37,0
2012	57,5	21,8	20,7	61,3	38,7
2013	56,6	22,1	21,3	60,5	39,5
2014	57,0	21,9	21,1	60,2	39,8
2015	57,9	22,0	20,1	60,3	39,7
2016	57,9	22,2	19,8	60,3	39,7
2017	58,4	22,2	19,3	59,6	40,4
2018	58,8	21,7	19,5	58,8	41,2
2019	59,2	21,1	19,8	59,6	40,4
2020	58,2	18,6	23,2	60,1	39,9
2021	58,7	19,5	21,8	59,3	40,7
2022	60,5	19,3	20,2	56,5	43,5

Font. Web de l'IDESCAT.

Nota. 2022 dades provisionals.

Renda neta per persona i llar

En el tractament de la renda neta per persona i llar de Masquefa, s'ha trobat un problema amb la informació de base:

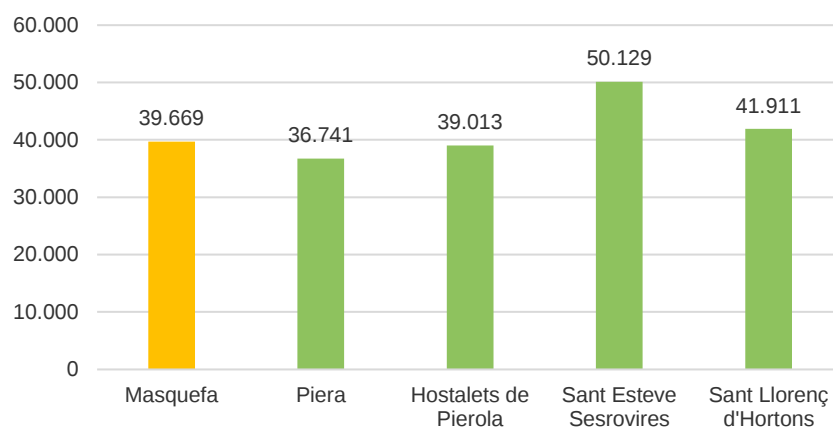
- Masquefa té fins al 2023 un únic districte censal amb dues seccions, però des del 2024 han passat a ser-ne sis per la subdivisió de les dues anteriors que ja superaven els cinc mil habitants (secció

01-001) i els 4.000 (secció 01-002). La informació anterior a aquest any només està disponible per aquestes dues seccions.

- Així, a l'Atlas de distribució de la renda de les llars de l'INE es dona dades per a les dues atès que abasta fins al 2022. És per aquesta raó que s'opta per a donar les dades del municipi i comparar-les amb les del seu entorn.

La capacitat econòmica de les llars de Masquefa és una mica més àmplia que les de Piera i Hostalets de Pierola (un 8% i 1,7% respectivament), però més reduïda que les de Sant Esteve Sesrovires (quasi un 21% menys) i Sant Llorenç d'Hortons (el 5,3%).

Renda neta per llar (€), 2022

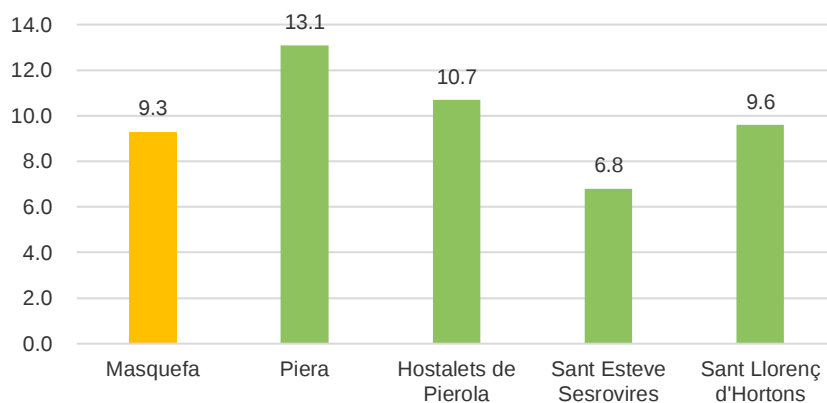


Font: Web de l'INE, l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia.

Si ens fixem en el llindar de pobresa, el 9,6% de la població de Masquefa té uns ingressos per unitat de consum inferiors als 10.000 €⁹

- La proporció de població és més petita respecte a la de Piera (13,1%), Hostalets de Pierola (10,7%), quasi igual que la de Sant Llorenç d'Hortons (9,6%), i més grossa respecte a Sant Esteve Sesrovires.

Població amb ingressos per unitat de consum més petits de 10.000 € (%), 2022



Font: Web de l'INE, l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia.

⁹L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos inferiors als 5.000 €, el 2,6% de la població de Masquefa.

- La proporció és més gran que la de Piera (3,5%) i Hostalets de Pierola (2,8%), quasi igual que la de Sant Llorenç d'Hortons (2,4%) i més grossa que la de Sant Esteve Sesrovires (1,9%).

7. Problemes en relació amb l'habitatge

Els problemes en relació amb l'habitatge identificats a Masquefa i que impliquen situacions d'exclusió residencial, es poden agrupar en:

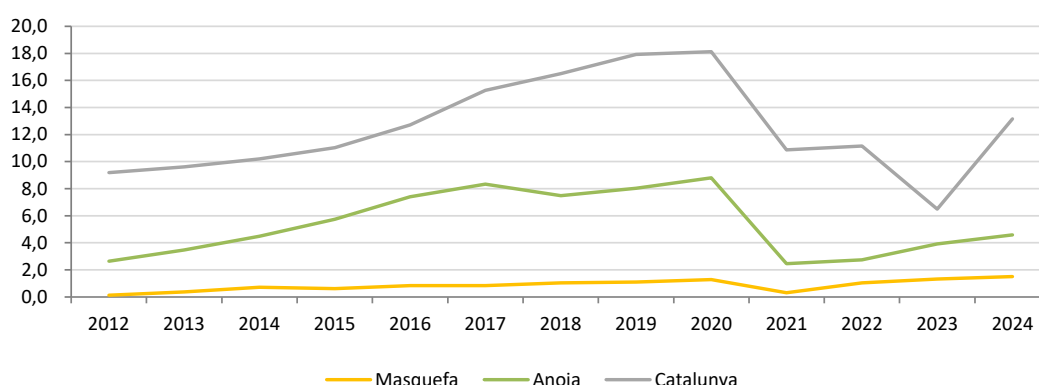
- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Pèrdua de l'habitatge.

Dificultats d'accés a l'habitatge

El nombre d'inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'HPO ha estat poc nombrós en cada any, tot i augmentar des del 2016 i superar l'una per mil habitants des del 2018, arribant al màxim d'1,5 ‰ el 2024. Vigents (15).

- El nombre és molt baix, més si es compara amb l'Anoia i Catalunya, si bé la tendència és a un petit increment anual.
- És força probable que, d'una banda, si hi hagués oferta d'habitatge amb protecció, el nombre d'inscripcions augmentarien, i de l'altra els canvis en l'obligatorietat de renovació anual poden haver ajudat a desincentivar-les.

Inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge protegit (‰ habitants), 2012 a 2024



Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Les dificultats d'accés representen l'11,4% de les necessitats d'habitatge assequible o social.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes total
Dificultats d'accés	15	11,4%

Dificultats de pagament de l'habitatge

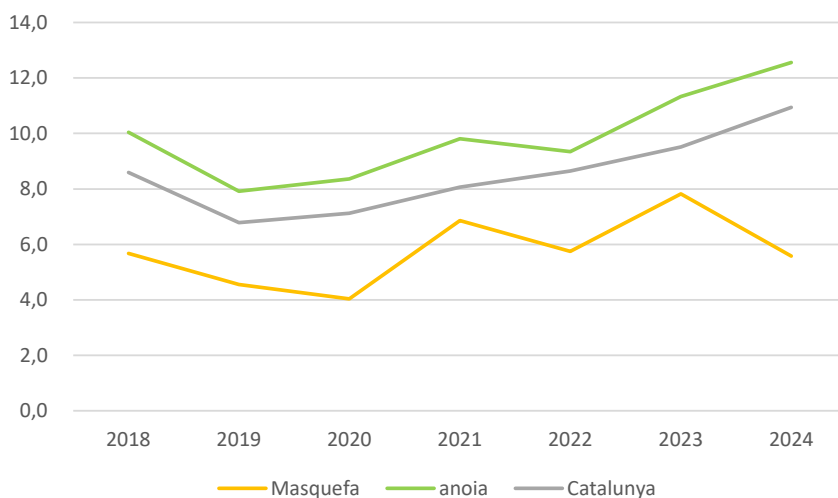
Ajuts al lloguer

L'evolució dels ajuts al pagament del lloguer a Masquefa ha estat irregular entre el 2018 i el 2024:

- Reducció en dos anys consecutius, el 2018 i el 2019, el 2022 i el 2024, més el 2024. Amb tot, el 2024 el nombre és el 14,3% més gros que el 2018.
- Augment el 2021 i 2023, any en què s'assoleix el nombre màxim, de 77.

La proporció per mil habitants ha estat més petita a Masquefa que a l'Anoia i Catalunya en cada any de la sèrie, si bé la diferència s'ha reduït puntualment, el 2021 i 2023.

Evolució dels ajuts al lloguer, 2018 a 2024



Font. Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

A aquests ajuts s'han d'afegir els d'urgència al lloguer, que a Masquefa han estat molt poc nombrosos en els darrers 12 anys, oscil·lant entre 1 (meitat d'anys de la sèrie, el darrer el 2024), i de 2 a 6, amb l'excepció dels 12 del 2014.

Les dificultats de pagament de l'habitatge suposen el 43,2% dels problemes en relació amb l'habitatge.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes total
Dificultats de pagament habitatge	57	43,2%

Exclusió residencial

L'exclusió residencial inclou diverses casuístiques, que es poden agrupar en:

- Risc o pèrdua de l'habitatge.
- Habitatge insegur.
- Habitatge inadequat.
- Sensellarisme.

El 2024 es van identificar les següents situacions:

- 2 UC empadronades (4 persones) en equipaments municipals a causa de no tenir un domicili fix.
- 31 persones amb problemàtiques d'exclusió residencial, entre infrahabitatge i sobreocupació.
- Entorn les 27 situacions d'ocupació.

No es van trobar amb casos de violència de gènere que requerís allotjament d'urgència i no hi ha cap persona dormint al carrer.

La situació d'exclusió residencial suposen el gruix dels problemes en relació amb l'habitatge, amb el 45,5% del total, tot i que amb poca diferència amb les dificultats de pagament

- Una mica més de la meitat són a causa de viure en habitatge inadequat.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes total
Exclusió residencial	60	45,5%

Agrupant els tres grans grups en una taula única, el volum total seria el de 132 unitats de convivència que requeririen habitatge assequible o social, i que afectaria entorn el 3,8% de les llars de Masquefa el 2021.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes total
Dificultats d'accés	15	11,4%
Dificultats de pagament habitatge	57	43,2%
Exclusió residencial	60	45,5%
Total	132	100,0%

A partir d'aquesta base es fa una estimació de les necessitats d'habitatge. El principal factor de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i la pèrdua del treball, a la que s'hi afegeix un nombre d'aturats encara més gran que el dels anys previs a la crisi, la pèrdua de prestacions per desocupació que és més gran que la reducció del nombre d'aturats (38,% en el nombre d'inscrits a l'atur entre el 2009 i el 2022 i del 48,5% en el nombre de beneficiaris en el mateix període), etc.

Igualment, s'està consolidant la situació de pobresa de persones que tot i tenir feina, veu reduïda la seva capacitat econòmica, sigui a causa de la precarització de les condicions de treball, a uns increments salarials per dessota de l'augment del cost de vida¹⁰.

Actualment, costa molt fer una previsió mínimament raonable sobre quina pot ser l'evolució fins i tot a curt termini: sembla que l'augment de l'atur s'hagi més o menys estabilitzat, sembla que l'empobriment de les persones amb una situació d'atur de llarga durada pot seguir en augment en els anys vinents, tampoc no es pot descartar que el nombre de persones en situació d'atur de llarga durada augmenti, etc.

En aquestes condicions, es proposa fer un encaix de quin podria ser el volum total de les llars amb problemes pel pagament de l'habitatge, en risc o situació de pèrdua i amb dificultats d'accés emprant com a referència la relació entre augment de l'atur i la disminució del nombre de beneficiaris. El diferencial va del màxim del 10,4% el 2021 i el mínim del 0,5% del 2016, amb una mitjana en aquest període del 0,6%¹¹.

- Per a l'escenari de mínims s'usa el valor mitjà i per al de màxims es combina la mitjana de tots els valors negatius, del 4,4% atès que inclou els extrems, i el valor mitjà, ja que es considera que no tots els anys seran de regressió.

L'estimació de necessitats d'habitatge amb protecció en l'horitzó del pla es presenta segons dos possibles escenaris:

- Mínim, que deriva de les necessitats pròpies, però també de l'estabilització de la situació econòmica, la qual podria suposar un estancament perquè fa a l'emancipació, augmentant, per tant, les dificultats d'accés, i una cronificació dels problemes de pagament d'habitatge i risc de pèrdua d'habitatge.

En aquest escenari, el nombre estimat entorn els 192, amb un augment del 45,7% respecte al 2024.

- Màxim, que considera que els afectats per les dificultats de pagament augmentaran sobretot en els que estan en habitatges llogats, a causa d'un encariment dels preus mentre que no hi ha increments de sous proporcionals i el treball es precaritza més encara. Igualment, considera que una oferta més

¹⁰ Malgrat que la renda mitjana de Masquefa és més gran que la de la comarca i Catalunya, la distribució per seccions censals mostra una gran desigualtat entre aquestes. (vegeu punt 6.2).

¹¹ En cinc anys de la sèrie, del 2009 al 2022, la diferencia va ser positiva per als beneficiaris.

gran d'habitatge amb protecció pot servir per a estimular l'emancipació dels joves en el mateix municipi en lloc d'emigrar a altres.

En aquest escenari les necessitats serien de vora 280, i considera que també el que més augmentarà seran les dificultats de pagament de l'habitatge, que continuaran sent el gruix dels problemes, tot i que les dificultats d'accés, també tindran un augment significatiu.

Tipus problemàtica	Mínim	Màxim
Dificultats d'accés	63	66
Dificultats de pagament habitatge	87	125
Exclusió residencial	42	89
Total	192	280

En l'escenari mitjà de les estimacions de llars el 2044 podria afectar entre el 12,6% en l'escenari de mínim i el 18,3% en el de màxim.

Així mateix, atesa la perspectiva d'envelliment de la població que preveuen les projeccions de l'Idescat i les dificultats d'emancipació dels joves, s'apunta a la necessitat d'allotjament dotacional i d'equipament assistencial.

8. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

Segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), aprovat definitivament l'octubre del 2024, Masquefa queda inclòs en l'àrea urbana preferent del Penedès per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada i forma part del sistema urbà de Piera.

L'esforç econòmic per l'habitatge és del 40% per al lloguer i 41% per al de compravenda.

Segons l'article 12.2 de les Normes, els municipis inclosos en les àrees preferents, han d'**incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6 % del total del parc d'habitatges principals** al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025 i han de **promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial** en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de **7 habitatges per cada 1.000 habitants**.

- Si s'aplica el mínim del 3,6% sobre les llars estimades el 2044, en l'escenari baix es requeririen 146 habitatges destinats a polítiques socials, en el mitjà 165 i en l'alt 193.
- Si s'aplica el criteri de 7 habitatges amb protecció per 1.000 habitants per quinquenni, el 2044 s'haurien d'haver construït 304 habitatges (76 per quinquenni) en l'escenari baix, 344 (86 per quinquenni) en el mitjà i 403 en l'alt (101 per quinquenni).

9. Conclusions

- Masquefa va experimentar importants guanys de població fins fa pocs anys abans de la crisi del 2008-2009. Un cop superada aquesta etapa, el creixement s'ha moderat, tot i que el 2024 el municipi assoleix per primer cop els 10.000 habitants.
- El creixement ha quedat molt determinat pels fluxos migratoris, especialment les migracions internes, les quals fins al 2007 i a partir del 2016 novament han tingut un rol rellevant. En els anys d'inflexió del component migratori, el creixement natural ha compensat les pèrdues per fluxos migratoris negatius o dèbils, però ha acabat acusant la desacceleració d'aquests amb la reducció de la natalitat mentre la mortalitat continua augmentant.
- S'ha produït una gran transformació entre els anys 2001 i 2024, degut tant al període de reducció de la natalitat com a l'entrada de nova població. I Masquefa compta amb una estructura d'edats madura, passant l'edat mitjana dels 36,7 anys del 2001 als 42,6 del 2024. Les dones són 2,1 anys més grans que els homes.

- Entre el 2001 i el 2024 hi ha hagut un important augment de la població gran, amb increment relatiu +del 134,7%, molt més gros que el guany de la població infantil i la d'edat activa (de 16 a 64 anys), del 82,2% i 87,9% respectivament.
- El grup de 30 a 34 anys perden efectius, menys d'una cinquantena, els de 35 a 39 anys perden pes per guanys més minsos, igual que els menors de cinc anys. Per contra, els grups d'edat a partir dels 45 anys tenen guanys més significatius, els més amplis en els de 45 a 59 anys, especialment en els de 50 a 54 anys.
- La població de nacionalitat estrangera té poc pes, el 7% el 2024, i relativament poca incidència en l'estructura d'edats, tret del grup d'edat de 30 a 34 anys en què suposen el 18,3% dels seus efectius i el de 35 a 39 anys amb el 16,4%.
- Aquests canvis han suposat la reducció de la dependència infantil i l'augment de la senil. Tot amb tot, el 2024 encara hi ha una mica més de nens que de persones grans, amb un índex d'envelliment de 94,8. En aquest període l'índex de sobreenvelliment s'ha duplicat i el 2024 ja és del 14,2%.
- Les projeccions de població preveuen que Masquefa continuarà guanyant habitants en l'horitzó del Pla, el 2044, molt més moderadament en l'escenari baix, passant a ser uns 10.870 habitants, una mica més ampli en el mitjà, situant-se el llindar a l'entorn els 12.290 habitants i ja més ampli en l'alt, amb uns 14.380 habitants. Ara bé, fins i tot en l'escenari alt no és previst que Masquefa assoleixi un índex de creixement similar als anteriors de la crisi del 2008-2009.
- Els tres escenaris de projecció tenen en comú que en tots tres augmentarà, i força, l'índex d'envelliment a causa d'un augment més gros del nombre de persones de 65 i més anys que de menors de 16 anys.
- Els canvis en l'estructura d'edats i en les noves formes de convivència es fan evidents en l'evolució de les llars segons el nombre de persones, però també les dificultats d'accés de la població a l'habitatge. Així, les llars unipersonals i de dues persones van augmentar fins al 2011, però el 2021 les que tenen un augment relatiu més gros són les de cinc i més persones, i si bé continua sent petit, per dessota el 10%, mostra un canvi de tendència important respecte a les dues dècades anteriors, possiblement a causa de les creixents dificultats d'accés a l'habitatge i la necessitat de compartir-lo per l'increment de preu, tant el de compravenda com el de lloguer.
- Entre el 1991 i el 2021 el nombre de llars es va multiplicar per 4,3, més que la població (3,6) i els habitatges (1,9), perquè d'una banda, menys persones necessitaven més habitatges i per l'altra Masquefa disposava de prou habitatge per a acollir bona part de les noves llars.
- L'augment del nombre de llars va ser més notable entre el 1991 i el 2001, més que el creixement de població i la construcció de nou habitatges, situació que es manté entre el 2001 i el 2011, però amb uns índexs més reduïts, per a decaure i molt a la dècada següent, una mica per dessota del guany de població.
- El nombre de llars en què tots els seus membres tenen 65 i més anys suposa el 14,2% de les llars de Masquefa, una mica més que les llars amb algun membre de 65 i més anys (13,4%). Atesos l'envelliment i sobreenvelliment creixents al municipi, s'apunta a la necessitat d'allotjament dotacional i d'equipament assistencial.
- Les llars monoparentals representen el 9,9% del total, però les tres quartes parts són femenines.
- Per les estimacions de llars s'ha partit de la premissa que la seva dimensió continuarà reduint-se, però que l'entrada de nova població podria compensar-ho amb augment de les llars de dues a tres persones, guanyant entre 550 en l'escenari baix, 1.090 en el mitjà o 1.870 noves llars en l'alt.
- Entre el 1981 i el 2021 Masquefa té 2,3 vegades més habitatges que el 1981, amb un important augment en la dècada dels anys noranta del passat segle. L'habitatge d'ús principal, que el 1981 just suposava un terç del total augmenta en cada dècada censal i el 2021 assoleix el 79%, a causa de la reducció dels habitatges amb altres usos, sobretot el secundari.
- Els habitatges d'ús turístic tenen molt poca presència al municipi, tot i que han anat en augment, passant d'1 el 2015 a 4 el 2024.
- Les tres quartes parts de l'habitatge principal el 2021 era de propietat, reduint-se uns 9 punts percentuals respecte al 2011, mentre que l'habitatge de lloguer augmenta 5,3 punts percentuals. La proporció d'habitatge principal és més grossa que la de l'Anoia (71,5%) i Catalunya (69,1%).
- Una mica menys de dos terços dels habitatges de Masquefa estan en edificis unifamiliars,, proporció força més grossa que la de l'Anoia (43,8%) i Catalunya (21,6%).

- El gruix dels habitatges de Masquefa, les 4 cinquenes parts, tenen superfícies compreses entre el 46 i 150 m² útils, un ventall força ampli: vora la cinquena part són de dimensions mitjanes (61 i 75 m²), i un 14,6% més de 76 a 90 m² útils, els de dimensions mitjanes -grans, de 91 a 105 m²u, amb el 12,7% i els de grans dimensions, fins als 120 m², suposen el 12,1%. Ara bé, el 35% dels habitatges tenen més de 105 m² útils.
- Menys de dos terços se situen en edificis d'una planta sobre rasant i la resta es distribueixen sobretot entre edificis de 2 i 3 plantes, amb el 10,9% i 15,5% respectivament.
- Així doncs, Masquefa és un municipi amb un nombre limitat d'habitatges en edifici plurifamiliar i d'habitatges de dimensions mitjanes.
- El 90,2% dels habitatges es van construir entre el 1961 i el 2021, destacant la primera dècada del 2000 amb una mica menys d'una quarta part i les dels anys setanta i dels noranta del passat segle una mica més d'una cinquena part respectivament.
- Les dinàmiques constructives han estat més intenses a Masquefa que a l'Anoia i Catalunya entre el 1998 i el 2024, sobretot entre els anys 1998 i el 2007, en què van superar amb escreix a les dels altres dos àmbits, tant en els habitatges iniciats com en els acabats i les cèdules de primera ocupació. La reducció ha estat molt dràstica a partir del 2008, i la recuperació des del 2015 molt més minsa a Masquefa que a l'Anoia i Catalunya.
- Més de la meitat dels habitatges acabats entre el 1999 i el 2024 ha estat en edifici plurifamiliar en bloc i, entre els de tipologia d'unifamiliar, l'aïllat és el dominant amb quasi dos terços. És un habitatge de grans dimensions, a partir de 101 m² construïts, amb una mica més de les tres quartes parts, en què els de més de 150 m² eren gairebé la tercera part, però també s'ha construït habitatge de dimensions petites (de 51 a 75 m²) i mitjanes (de 76 a 100 m² construïts), amb una mica més d'una cinquena part entre els dos.
- Entre el 1987 i el 1989 es van construir 8 habitatges amb protecció oficial; el desembre del 2024, no hi ha cap habitatge amb protecció oficial vigent.
- El preu de l'habitatge és més car a Masquefa (191.600 € el 2024) que a l'Anoia (143.400 €) i més assequible que la mitjana catalana (227.600 €), tot i que en alguns anys s'ha acostat més a la mitjana comarcal i en d'altres a la mitjana catalana. Entre el 2013 i 2024, l'augment de preu ha estat més petit a Masquefa que als altres dos àmbits.
- Quasi no s'ha trobat habitatge d'obra nova en l'oferta de mercat. Respecte a la de segona mà, és un 58,5% més cara que la compravenda registrada en els habitatges de segona mà.
- La mostra obtinguda s'ha reduït en un 39% en relació amb una mostra del 2021, reducció més gossa en l'obra nova, que ja era molt petita en aquell any (85,7%), que en la segona mà, del 26%.
- Així mateix: el 38,8% ofereix rebaxes de preu; el 17,9% són d'entitats financeres, cap d'obra nova; en 3 es rebaixa el preu inicial; el 10,4% estan ocupats; un 4,5% es venen amb llogater i un 4,5% requereixen reformes, alguns dels quals d'obra major.
- Segons consta al seu web, la [Sareb](#) té 4 habitatges i 1 sòl (consulta 07/10/2025).
- Segons el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, el 2024 n'hi havia 48, un 9,4% menys respecte l'any anterior, i un 30,4% menys que el 2019, any amb el nombre màxim (69 habitatges).
- El nombre més gros d'habitatges s'ha trobat al nucli de Masquefa (39,4% i preu mitjà de 234.484,5 €) o Can Parellada (33,3% i preu mitjà de 336.154,5 €), mentre que en la resta és marginal.
- Els habitatges unifamiliars aïllats constitueixen el gruix de la mostra amb el 48,5% i els habitatges en edifici plurifamiliar el 24,2% amb més pes dels pisos (12%). La tipologia més assequible és el pis¹², amb un preu mitjà de 192.025 € i un 25,5% més barat respecte al valor mitjà, i els més cars són els xalets (326.778 €) un 20% més cars que el preu mitjà.
- El cens del 2021 mostrava que el lloguer tenia un pes prou important al municipi, de gairebé el 16%, i que, a més, havia augmentat en relació amb el 2011. Les fiances dipositades a Incasol ho reafirmen, si més no fins al 2018, quan es passa de 2,8 contractes per 1.000 habitants el 2005 a 16,7‰ el 2018, i a partir d'aquí la proporció s'ha anat reduint, sent de 7,6‰ el 2024. Es creu que aquesta reducció pot ser a causa de la [modificació de la llei d'arrendaments urbans](#) (LAU) el 2019,

¹² No es tenen en consideració la resta d'habitatges en edifici plurifamiliar (estudi i dúplex) per ser unes mostres encara més minses que la dels pisos, que ja ho és, igual que en els habitatges unifamiliars, en què els xalets es poden considerar com l'única mostra vàlida, malgrat que la mostra dels unifamiliars entre mitgeres sigui igual que la dels pisos.

- la qual va permetre l'allargament de la durada mínima dels contractes, passant dels tres anys vigents fins aleshores a cinc i set anys.
- El lloguer suposava el 38,6% del total d'operacions de mercat el 2024, lluny del 77,2% del 2012 i 2014, però molt per sobre encara de la proporció del 2005, de menys del 10%.
 - El preu mitjà de les rendes de lloguer, 741,3 € el 2024, se situa enmig de la mitjana comarcal (565,2 €) i la catalana (844,1 €). La seva evolució ha estat similar a la dels altres dos àmbits de referència si bé amb alguna variació: reducció entre el 2012 i el 2014 i novament el 2018 i el 2020 a Masquefa, mentre que a l'Anoia disminueix entre el 2011 i el 2014 i el 2021 i a Catalunya entre el 2011 i el 2014 el 2020 i el 2021.
 - Entre els anys 2013 i el 2024 el preu de lloguer ha augmentat un 36,6% a Masquefa, passant del 497,3 € als 741,3 €, a l'Anoia, el 50,9% (de 376,6 € als 565,2 €) i Catalunya, del 54,8% (dels 542,2 € als 844,1 €).
 - Quasi no s'ha trobat habitatge de lloguer, només 2 habitatges amb un preu mitjà de 975 € en incloure el lloguer d'un habitatge entre mitgeres per 1.400 €/mes; l'altre és un estudi de 40 m² per 550 €/mes. El 2021 l'oferta ja era molt petita, de cinc habitatges, amb un preu mitjà de 1.776 € atès que hi havia una masia; sense aquesta el preu mitjà es redueix a 595 €.
 - Els mòduls del règim especial, règim general i de preu concertat són més cars que el preu de compravenda registrada, d'obra nova i de segona mà, i de l'oferta de mercat.
 - El 2023, el 83,7% de la població de Masquefa tenia 16 i més anys. D'aquests, el 62,1% era activa, amb més de pes dels homes (53,3%) que de les dones (46,7%), mentre que en la inactiva en tenen més les dones (53,3%), que els homes (46,7%). Entre els homes, el 65,1% forma part de la població activa, mentre que en les dones és del 59%.
 - Entre la població inactiva, el 38,4% són pensionistes per jubilació i prejubilació, amb una diferència grossa entre els homes, amb el 46,8% dels inactius, i les dones, amb una mica menys d'un terç de les inactives; un 8,6% més són pensionistes per invalidesa, un 10,1% entre els homes i 7,3% entre les dones, i quasi un 36% més es troba en una altra situació d'inactivitat, amb més pes en les dones (44,5%) que en els homes (25,2%).
 - La taxa d'atur de Masquefa ha estat quasi igual que la de l'Anoia en molts anys de la sèrie, amb diferències molt petites entre les dues, i més grossa que la mitjana provincial. Des del 2022 augmenta la diferència entre Masquefa i l'Anoia per una reducció una mica més grossa de la taxa al municipi, si bé tots dos, municipi i comarca tendeixen a convergir amb la provincial des del 2022.
 - L'atur és sobretot femení, fins i tot en els anys de crisi, en què si bé va augmentar molt el nombre d'homes, van continuar estant per dessota el 50%. El 2012, any amb el percentatge més gran d'homes, suposa el 46,5% dels inscrits.
 - Si es pren el nombre de beneficiaris i el d'inscrits a l'atur el mes de març, en cada any el nombre de beneficiaris ha estat més petit que el nombre d'inscrits. El 2009 el 76% dels inscrits percebien alguna prestació per desocupació mentre que el 2024 es va reduir al 67,2%, amb un mínim de cobertura el 2017, del 46,3%.
 - L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada: reducció dels que percebien prestació contributiva, augment de l'assistencial i de la renda activa d'inserció.
 - Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població Masquefa ha tingut de mitjana una capacitat econòmica una mica més gran que la comarcal (89,5 i 89,1 respectivament), però més petita que la catalana en cada any de la sèrie. Es redueix la diferència amb l'Anoia a partir del 2016 a causa d'increments més grans a Masquefa (per exemple 2018, 2019, 2021), i de reduccions més petites (entre el 2012 i el 2016 i el 2020).
 - La principal font d'ingressos la constitueix la remuneració dels assalariats, que en el cas de Masquefa, el seu pes ha augmentat des del 2017, passant de ser el 60,5% dels recursos (2010) al 65,7% (2022).
 - En relació amb els usos, els impostos augmenten el seu pes per un increment més gros entre el 2010 i 2022 (98,9%) que les cotitzacions socials (47,8%), si bé aquestes encara suposen una mica menys dels dos terços.
 - En el tractament de la renda neta per persona i llar de Masquefa, s'ha trobat un problema amb la informació de base: Masquefa té fins al 2023 un únic districte censal amb dues seccions, però des del 2024 han passat a ser-ne sis per la subdivisió de les dues anteriors que ja superaven els cinc mil habitants (secció 01-001) i els 4.000 (secció 01-002). La informació anterior a aquest any

només està disponible per aquestes dues seccions, com és en el cas de la renda neta per persona i llar de l'INE, perquè s'ha optat per a donar les dades del municipi i comparar-les amb les del seu entorn.

- La capacitat econòmica de les llars de Masquefa és una mica més àmplia que les de Piera i Hostalets de Pierola (un 8% i 1,7% respectivament), però més reduïda que les de Sant Esteve Sesrovires (quasi un 21% menys) i Sant Llorenç d'Hortons (el 5,3%).
- Si ens fixem en el llindar de pobresa, el 9,6% de la població de Masquefa té uns ingressos per unitat de consum inferiors als 10.000 €. La proporció de població és més petita respecte a la de Piera (13,1%), Hostalets de Pierola (10,7%), quasi igual que la de Sant Llorenç d'Hortons (9,6%), i més grossa respecte a Sant Esteve Sesrovires.
- Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos inferiors als 5.000 €, el 2,6% de la població de Masquefa. La proporció és més gran que la de Piera (3,5%) i Hostalets de Pierola (2,8%), quasi igual que la de Sant Llorenç d'Hortons (2,4%) i més grossa que la de Sant Esteve Sesrovires (1,9%).
- En relació amb els problemes d'habitatge:
 - L'accés representava l'11,4% del total, tot i que si hagués oferta d'habitatge amb protecció podria augmentar el nombre d'inscrits al RSHPO.
 - Les dificultats de pagament de les rendes de lloguer han augmentat els darrers anys, i suposen el 43,2% del total.
 - L'exclusió residencial suposa el gruix dels problemes en relació amb l'habitatge, amb el 45,5% del total, tot i que amb poca diferència respecte a les dificultats de pagament.
- L'estimació de necessitats d'habitatge assequible i social en l'horitzó del POUM apunta a dos possibles escenaris. El primer seria d'enquistament de l'actual situació, afectant entorn el 12,6% el 2044, i un segon de regressió i augment i que podria afectar entorn el 18,3% de les llars.
 - Les necessitats estimades se situarien entre les 190 i 280 llars segons escenari.
 - Les dificultats de pagament de l'habitatge passarà a ser la principal problemàtica tot i que les dificultats d'accés també augmentaran.
- Atesa la perspectiva d'envelliment de la població que preveuen les projeccions de l'Idescat i les dificultats d'emancipació dels joves, s'apunta a la necessitat d'allotjament dotacional i d'equipament assistencial.
- Segons el Pla Territorial Sectorial d'habitatge, el 2044 Masquefa queda inclòs en l'àrea urbana preferent del Penedès per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada i forma part del sistema urbà de Piera. Aplicant els criteris del PTSH per aquests municipis, el 2044:
 - Si s'aplica el mínim del 3,6% sobre les llars estimades el 2044, en l'escenari baix es requeririen 146 habitatges destinats a polítiques socials, en el mitjà 165 i en l'alt 193.
 - Si s'aplica el criteri de 7 habitatges amb protecció per 1.000 habitants per quinquenni, el 2044 s'haurien d'haver construït 304 habitatges (76 per quinquenni) en l'escenari baix, 344 (86 per quinquenni) en el mitjà i 403 en l'alt (101 per quinquenni).

10. Proposta del POUM en matèria d'habitatge

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial

La proposta que fa el POUM per a l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, inclòs l'escenari alt de les estimacions.

Segons determina la legislació actualment vigent, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable i el sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat; així mateix com a mínim, la meitat del sostre residencial destinat a HPO s'haurà de destinar en règim de lloguer (vegeu punt 1).

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel POUM tant en sectors com en polígons d'actuació (tant el considerat sostre residencial de nova implantació com el que no té aquesta consideració d'acord amb la definició de l'art. 57.4 del TRLU), resulta la següent taula:

	Sostre residencial		Habitatges	
	m² st	%	Nombre	%
Habitatge lliure	76.172,7	56,2	707	50,8
Habitatge amb protecció pública	59.326,4	43,8	684	49,2
Habitatge total	135.499,0	100,0	1.391	100,0

En aquesta s'observa que la reserva per a habitatge amb algun règim de protecció, en relació amb el total inclòs en polígons o sectors, se situa en el 43,8% del sostre i el 49,2% en el nombre d'habitatges que es podran obtenir.

El POUM inclou alguns polígons que, per la tipologia de l'edificació, la reserva de sostre per HPO no és adequada per l'habitatge amb protecció:

- PAU 4 les Oliveres, en sòl urbà no consolidat. L'objectiu és consolidar la vorera de l'avinguda Can Valls. Suposa el 2,8% del sostre residencial total.
- PAU 5 les Oliveres (gestió), en sòl urbà no consolidat. L'objectiu és el de formalitzar la trama urbana existent. Suposa el 3,9% del sostre residencial total.
- PAU 6 Fonda Can Parellada, en sòl urbà no consolidat, l'objectiu del qual és la consolidació de les zones verdes i el vial que surt de l'avinguda Can Marçet. Suposa l'1,9 del sostre residencial total.
- PAU 8 Carrer Ramon Llull i carrer de la Creu, amb l'objectiu de donar un final als vials paral·lels del carrer Ramon i carrer de la Creu. Suposa l'1,5 del sostre residencial total.

Així mateix, en 9 sectors més es destina entre el 21,5% i el 35% a habitatge amb protecció a causa de ser sectors que tenen més càrregues, ja sigui d'urbanització, de sistemes, etc., perquè se'ls aplica un percentatge més petit per a garantir la seva viabilitat econòmica. Aquests són.

- PAU 2 Carrer Virolai (antic UA-2), amb el 30%.
- PAU 9 Vinya del Quintana / Pla dels Ocells, amb el 30%.
- PAU 11 Naus carrer Joan Miró, amb el 21,5%.
- PMU 1 Ca l'Estantís, amb el 30%.
- PUM 2 Carrer Bonavista, també amb el 30%.
- PMU 5 Pla Sud I, amb el 35%.
- PMU 6 Pla Sud II, amb el 30%.
- PMU 7 Pla Sud III, amb el 30%.

Per a compensar-ho, el POUM incrementa la reserva fins al 50% en SUNC en els sectors:

- PAU 12 Naus carrer Joan Miró.
- PAU 13 Naus carrer Joan Miró.
- PAU 14 Naus carrer Joan Miró.

- PAU 15 Naus carrer Joan Miró.
- PAU 16 Naus carrer Joan Miró.

I fins al 100% en:

- PAU 20 Carrer Granollers.
- PMU 3 Fàbrica de Cartró.
- PMU 8 Avinguda de la Línia.

Així mateix, la meitat del sostre d'habitatge amb protecció pública serà per a habitatge amb protecció en règim de lloguer.

La distribució del sostre residencial per sectors és la que mostra la taula següent:

		Habitatge lliure		Habitatge protegit (m² st)				Total	
		m²st lliure	%	HPO venda	%	HPO lloguer	%	m²st total	%
SUNC Polígons d'actuació urbanística									
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	882,9	60,0	294,3	20,0	294,3	20,0	1.471,5	3,4
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	4.722,2	70,0	2.023,8	30,0	0,0	0,0	6.746,0	15,8
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	617,7	60,0	205,9	20,0	205,9	20,0	1.029,4	2,4
PAU4	Les Oliveres	3.240,3	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.240,3	7,6
PAU5	Les Oliveres (gestió)	4.072,6	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.072,6	9,5
PAU6	Fonda Can Parellada	2.185,4	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.185,4	5,1
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	2.318,4	60,0	1.545,6	40,0	0,0	0,0	3.864,0	9,0
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	1.760,3	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.760,3	4,1
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	3.307,5	70,0	1.417,5	30,0	0,0	0,0	4.725,0	11,0
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	1.079,6	78,5	295,7	21,5	0,0	0,0	1.375,3	3,2
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	791,5	50,0	791,5	50,0	0,0	0,0	1.583,1	3,7
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	788,0	50,0	788,0	50,0	0,0	0,0	1.575,9	3,7
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	316,5	50,0	316,5	50,0	0,0	0,0	632,9	1,5
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	375,9	50,0	375,9	50,0	0,0	0,0	751,8	1,8
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	374,0	50,0	374,0	50,0	0,0	0,0	748,0	1,7
PAU18	Carrer dels Oms	2.592,0	60,0	864,0	20,0	864,0	20,0	4.320,0	10,1
PAU20	Carrer Granollers	0,0	0,0	0,0	0,0	2.700,0	100,0	2.700,0	6,3
Total PAU en SUNC		29.424,6	68,8	9.292,6	21,7	4.064,2	9,5	42.781,4	100,0
SUNC Plans de millora urbana									
PMU1	Ca l'Estantís	2.083,9	70,0	893,1	30,0	0,0	0,0	2.976,9	7,2
PMU2	Carrer Bonavista	2.396,7	70,0	1.027,2	30,0	0,0	0,0	3.423,9	8,3
PMU3	Fàbrica de Cartró	0,0	0,0	0,0	0,0	5.225,0	100,0	5.225,0	12,6
PMU4	Carrer dels Horts Nord	743,9	50,0	372,0	25,0	372,0	25,0	1.487,8	3,6
PMU5	Pla Sud I	8.653,9	65,0	2.662,7	20,0	1.997,1	15,0	13.313,7	32,1
PMU6	Pla Sud II	3.500,0	70,0	1.000,0	20,0	500,0	10,0	5.000,0	12,1
PMU7	Pla Sud III	3.748,5	70,0	1.606,5	30,0	0,0	0,0	5.355,0	12,9
PMU8	Avinguda de la Línia	0,0	0,0	0,0	0,0	4.693,0	100,0	4.693,0	11,3
Total PMU en SUNC		21.126,9	50,9	7.561,4	18,2	12.787,0	30,8	41.475,4	100,0
Sòl urbanitzable delimitat									
SUD-4	Camp del poble	8.433,7	50,0	4.216,9	25,0	4.216,9	25,0	16.867,5	100,0
SUD-5	Font del Roure	17.187,4	50,0	8.593,7	25,0	8.593,7	25,0	34.374,8	100,0
Total SUD		25.621,1	50,0	12.810,6	25,0	12.810,6	25,0	51.242,3	100,0
Total POUM		76.172,7	56,2	29.664,6	21,9	29.661,8	21,9	135.499,0	100,0

Perquè fa al nombre d'habitatges, tot i incloure sectors que no poden generar HPO, s'assoleix el 49,2% d'habitatges amb protecció oficial.

		Habitatge lliure		Habitatge protegit (nre)				Total	
		Nombre	%	Venda	%	Lloguer	%	Nombre	%
SUNC Polígons d'actuació urbanística									
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	8	57,1	3	21,4	3	21,4	14	3,6
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	47	67,1	23	32,9	0	0,0	70	17,8
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	6	60,0	2	20,0	2	20,0	10	2,5
PAU4	Les Oliveres	32	100,0	0	0,0	0	0,0	32	8,1
PAU5	Les Oliveres (gestió)	11	100,0	0	0,0	0	0,0	11	2,8
PAU6	Fonda Can Parellada	21	100,0	0	0,0	0	0,0	21	5,3
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	23	56,1	18	43,9	0	0,0	41	10,4
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	5	100,0	0	0,0	0	0,0	5	1,3
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	33	67,3	16	32,7	0	0,0	49	12,4
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	10	76,9	3	23,1	0	0,0	13	3,3
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	7	43,8	9	56,3	0	0,0	16	4,1
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	7	43,8	9	56,3	0	0,0	16	4,1
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	3	50,0	3	50,0	0	0,0	6	1,5
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	3	42,9	4	57,1	0	0,0	7	1,8
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	3	42,9	4	57,1	0	0,0	7	1,8
PAU18	Carrer dels Oms	25	55,6	10	22,2	10	22,2	45	11,4
PAU20	Carrer Granollers	0	0,0	0	0,0	31	100,0	31	7,9
Total PAU en SUNC		244	61,9	104	26,4	46	11,7	394	100,0
SUNC Plans de millora urbana									
PMU1	Ca l'Estantís	20	66,7	10	33,3	0	0,0	30	6,8
PMU2	Carrer Bonavista	23	65,7	12	34,3	0	0,0	35	7,9
PMU3	Fàbrica de Cartró	0	0,0	0	0,0	61	100,0	61	13,8
PMU4	Carrer dels Horts Nord	7	46,7	4	26,7	4	26,7	15	3,4
PMU5	Pla Sud I	86	61,4	31	22,1	23	16,4	140	31,7
PMU6	Pla Sud II	35	68,6	11	21,6	5	9,8	51	11,5
PMU7	Pla Sud III	37	67,3	18	32,7	0	0,0	55	12,4
PMU8	Avinguda de la Línia	0	0,0	0	0,0	55	100,0	55	12,4
Total PMU en SUNC		208	47,1	86	19,5	148	33,5	442	100,0
Sòl urbanitzable delimitat									
SUD-4	Camp del poble	84	46,2	49	26,9	49	26,9	182	100,0
SUD-5	Font del Roure	171	45,8	101	27,1	101	27,1	373	100,0
Total SUD		255	45,9	150	27,0	150	27,0	555	100,0
Total POUM		707	50,8	340	24,4	344	24,7	1.391	100,0

10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció en relació amb les necessitats

Per a avaluar el grau de cobertura de les reserves segons les necessitats d'habitatge assequible i social estimades es fa un balanç amb l'habitatge amb protecció a obtenir del POUM i es té també en consideració l'habitatge actualment existent.

Per què fa al nombre d'habitatges assequibles i socials cal tenir en consideració, d'una banda, les necessitats estimades, que se situen en una forquilla de 190 a 280 (vegeu punt 7) i de l'altra, l'acompliment de les indicacions del PTSH per als municipis que forma part de l'àrea urbana preferent del Penedès per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada, entorn els 344 habitatges en l'escenari mitjà de població.

- Així doncs, el que acabarà determinant el màxim serà l'acompliment del PTSH, que com ha estat indicat, s'haurà d'ajustar al nombre de llars en l'any que ja sigui d'aplicació.

Igualment, caldrà tenir en consideració l'habitatge existent amb aquestes finalitats, 4 pisos destinats a allotjaments d'emergència.

- Masquefa no té habitatge amb protecció oficial vigent.

Del POUM es podrien obtenir un màxim de 684 habitatges amb protecció.

- Entre els habitatges existents i el potencial del POUM, hi hauria 688 habitatges assequibles, majoritàriament amb protecció.

A. Necessitats / OSU		
	Mínim	Màxim
Necessitats	192	278
PTSH. Promoció HPO ‰ habitants (escenari mitjà)	344	
B. Habitatge existent i reserves POUM		
Pisos d'emergència	4	
Reserves POUM	684	
Total	688	
C. Balanç (A-B)		
Necessitats	496	410
PTSH. Promoció HPO ‰ habitants (escenari mitjà)	344	

El balanç amb les necessitats estimades és molt ampli en tots dos escenaris, de 496 en l'escenari mínim i 410 en el màxim, i també en relació amb l'objectiu de solidaritat urbana, amb un excés d'unes 344 unitats.

Així mateix, s'ha de comptabilitzar l'allotjament dotacional, no a efectes de sostre residencial, ja que forma part del sistema urbanístic d'equipaments, però sí com a habitatge amb funcions socials.

- Avinguda Can Valls 4 i 6 i Corraló 20 i 22, al nucli de Valls a l'antic cinema, en què en la planta baixa és previst un centre de dia, i a les plantes pis, allotjament dotacional amb un màxim de 6 unitats.
- La Modificació puntual del PGOU a l'àmbit de Cal Puig, el Casino i Ca l'Adroguer, actualment en tràmit¹³, amb un màxim de 5 unitats.
- El POUM no preveu específicament noves dotacions d'equipaments d'allotjament dotacional públic. En funció de les demandes futures es podran destinar a aquest ús alguns dels equipaments sense ús definit que es preveuen. Amb tot, queda integrada la possibilitat d'utilitzar equipaments genèrics per ús d'actuacions públiques d'habitatge dotacional amb l'objectiu de facilitar a l'ajuntament el desenvolupament d'aquest tipus de projectes.

L'allotjament dotacional queda regulat per l'article 108 Sistema d'equipament habitatge dotacional, clau SEg, de les Normes Urbanístiques.

10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial

L'article 57.6 de la Llei d'Urbanisme indica que:

“Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.”

Es considera que la distribució de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció aconsegueixen també aquest requisit, ja que el reparteixen amb proporcions iguals en tots els sectors, llevat dels quatre casos esmentats en el punt 10.1 i, a més formant part de la trama urbana o com a completació d'aquesta. El seu emplaçament és, a més, molt proper a equipaments, la majoria existents.

De la proposta que fa el POUM, en la memòria social es vol destacar:

¹³ Aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el 21 de març de 2025, condicionada al text refós, el qual ha estat lliurat el mes de setembre.

1. Respecte del model d'assentament urbà, el POUM opta per mantenir els nuclis urbans existents, sense preveure nous assentaments urbans, evitant així la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori¹⁴.
2. En relació amb el model d'implantació urbana, el POUM proposa un model de creixement basat en una estratègia global de dinamitzar l'economia del municipi, que incideix en la reordenació i estructuració del teixit existent. Es treballa des de dues escales, una global, amb actuacions que permetin el desenvolupament econòmic i que millorin els sistemes generals actuals de comunicacions, serveis, espais lliures i equipaments. L'altra escala, de detall, que analitzi i doni una solució a les discrepàncies i mancances del planejament vigent, amb l'objectiu de cosir els teixits existents, atengui els àmbits de gestió específica, proposi petites millores locals, ajusti els límits urbans, adapti i integri les noves tipologies, estudiant i adaptant la Normativa existent¹⁵.

La proposta d'ordenació replanteja els sectors i àmbits existents encara per desenvolupar, repensant l'ordenació, per tal que formin part d'una estratègia global i del model que integri aspectes qualitatius i d'estructura urbana.

Pel que fa als nous creixements residencials, es plantegen dos al nord del nucli urbà, un dins el Barri de Montserrat, compleció de la trama que millori el teixit amb la continuïtat dels vials que el delimiten; i el segon ubicat a l'extrem oest del nucli, als terrenys que queden a la part posterior del CEIP.

Respecte als nuclis:

- Al nucli urbà de Masquefa, els obstacles més significatius que ofereix el territori enfront de les possibles extensions dels espais urbanitzats, es presenten cap al sud amb la carretera B-224 com a límit no superable del nucli urbà, i al nord més enllà de la via del tren, amb una topografia no adequada per al desenvolupament urbanístic, amb pendents superiors al 20%, excepte els dos àmbits de Can Massana, delimitats pel Torrent de Cantallops i el Torrent de la Font del Roure.
- El nucli urbà de la Beguda Alta, també està limitat per una topografia complicada, i mentre que el PTPCC li estableix una estratègia de creixement moderat, el PTMB li assigna una estratègia de millora i compleció. La proposta d'ordenació urbanística del POUM manté el sòl urbà qualificat, excepte el sector del Pla dels Ocells, al sud del nucli, que s'ha optat per desclassificar-lo; i la zona nord de la B-224z, entre la Masia de Ca l'Estantís i Cal Simó, que es proposa un petit creixement, per reforçar la connexió entre les trames urbanes de Masquefa i La Beguda Alta.
- La resta d'urbanitzacions, com són Can Parellada, Can Valls, El Maset i Can Quiseró, mantenen també el sòl urbà qualificat, excepte algun petit sector per completar els teixits urbans.

En qualsevol cas, el planejament derivat haurà de localitzar l'habitatge amb protecció oficial en l'emplaçament més idoni tant per a evitar-ne l'excessiva concentració com per a facilitar l'accessibilitat als serveis i equipaments als col·lectius que el requereixen ateses les seves majors dificultats d'accés al transport privat.

Així mateix, els sectors es localitzen majoritàriament en teixit urbà i com a compleció d'aquest, raó per la que la seva integració està garantida.

10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge protegit i previsions temporals

Per assolir l'objectiu d'habitatge protegit s'empraran els mecanismes previstos a la llei per l'obtenció de les cessions d'aprofitament urbanístic, a través de la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

En l'Agenda del Pla s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM i es determina el sistema d'actuació.

¹⁴ Vegeu punt 10.2.2 de la memòria d'ordenació.

¹⁵ Vegeu punt 10.2.3 de la memòria d'ordenació.

La producció d'habitatge amb protecció es distribueix en tres sexennis:

- Per al primer sexenni el 36,6% de l'habitatge previst serà destinat a protecció, que suposarà el 19,9% de les reserves del POUM, amb l'execució de 6 dels 17 polígons d'actuació urbanística i 3 dels 8 plans de millora urbana.
- Al segon sexenni s'executarien 8 PAU, 2 PMU i el SUD 4 Camp del poble, podent-se obtenir el un 43,6% de les reserves destinades el POUM, el 57,5% de l'habitatge a executar en el sexenni.
- Per al tercer sexenni es preveu l'obtenció del 36,5% restant d'HPO, el que suposa el 49,9% de l'habitatge previst en el sexenni, amb l'execució dels darrers 3 PAU, 2 PMU i el SUD 5 Font del Roure.

Agenda del Pla per sexennis

		1r Sexenni			2n sexenni			3r sexenni		
		Lliure	HPO	Total	Lliure	HPO	Total	Lliure	HPO	Total
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	8	6	14						
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)				47	23	70			
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	6	4	10						
PAU4	Les Oliveres				32	0	32			
PAU5	Les Oliveres (gestió)	11	0	11						
PAU6	Fonda Can Parellada				21	0	21			
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	23	18	41						
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	5	0	5						
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells							33	16	49
PAU11	Naus Carrer Joan Miró							10	3	13
PAU12	Naus Carrer Joan Miró							7	9	16
PAU13	Naus Carrer Joan Miró				7	9	16			
PAU14	Naus Carrer Joan Miró				3	3	6			
PAU15	Naus Carrer Joan Miró				3	4	7			
PAU16	Naus Carrer Joan Miró				3	4	7			
PAU18	Carrer dels Oms	25	20	45						
PAU20	Carrer Granollers				0	31	31			
PMU1	Ca l'Estantís				20	10	30			
PMU2	Carrer Bonavista							23	12	35
PMU3	Fàbrica de Cartró				0	61	61			
PMU4	Carrer dels Horts Nord							7	8	15
PMU5	Pla Sud I	86	54	140						
PMU6	Pla Sud II	35	16	51						
PMU7	Pla Sud III	37	18	55						
PMU8	Avinguda de la Línia				0	55	55			
SUD-4	Camp del poble				84	98	182			
SUD-5	Font del Roure							171	202	373
Total POUM		236	136	372	220	298	518	251	250	501

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

Per a conèixer quin era l'estat dels equipaments existents així com de les necessitats, l'equip redactor del POUM va fer un estudi dels equipaments existents, les reserves previstes al planejament i una avaluació de les necessitats (vegeu punt 7.2 de la memòria d'informació).

- Considerant els equipaments públics i privats, compta amb un total de 176.166,6 m² de sòl qualificat d'equipament, dels quals 82.783,8 m² són sòl de reserva.
- Segons el cens anual de població del 2024, Masquefa tenia 10.020 habitants, perquè la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 10,30 m²/hab, proporció més grossa que l'estàndard mínim que marca el Pla Territorial General de Catalunya per a poblacions entre 5.000 i 25.000 habitants (9,5 m²/hab de sòl qualificat d'equipaments).

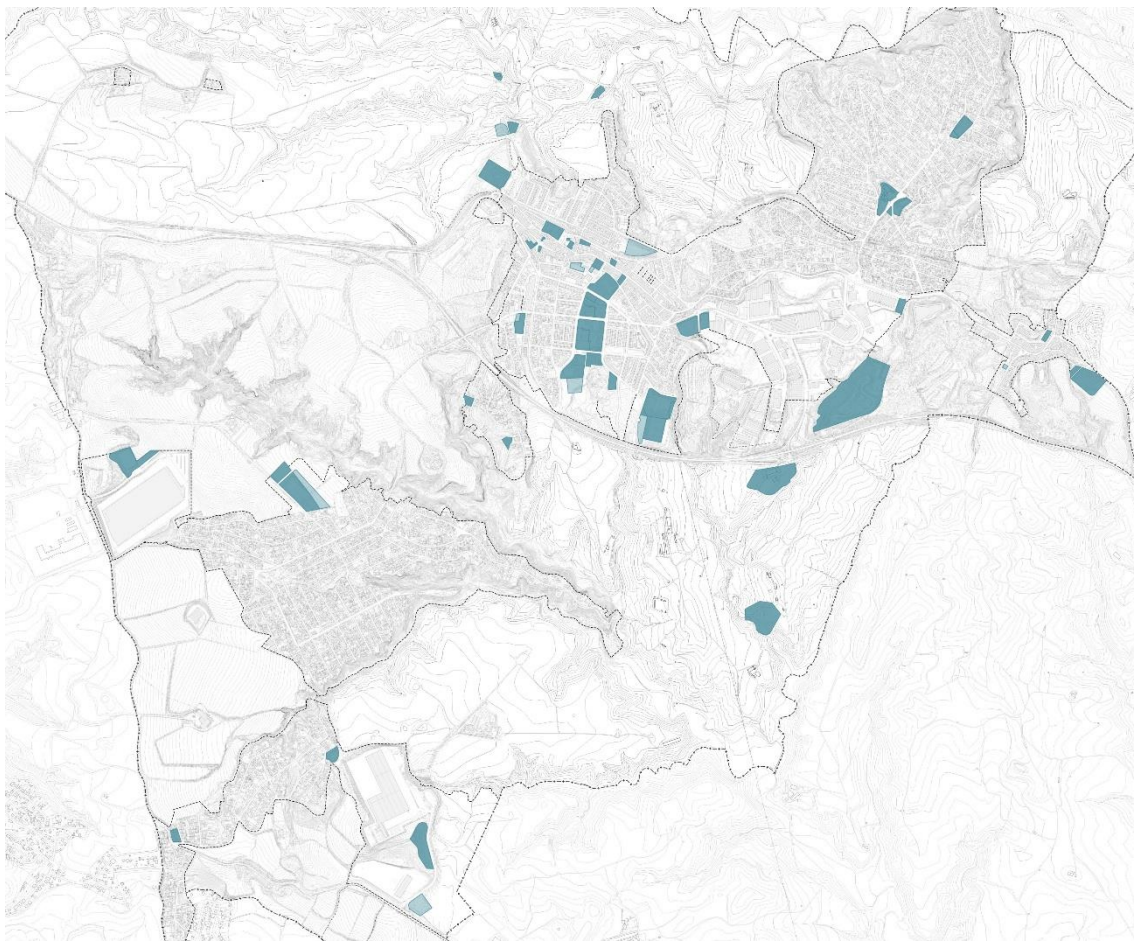
Tipus d'equipament	Clau	Superfície
Equipament genèric	5	62.375,9
Equipament administratiu	5a	271,5
Equipament sociocultural	5b	17.629,9
Equipament educatiu	5c	49.632,7
Equipament assistencial / Habitatge dotacional	5e/HD	776,8
Equipament recreatiu	5f	26.706,2
Equipament religiós sociocultural / conservació	5g-5b-8	1.176,1
Equipament: cementiri	5h	6.518,7
Equipament: Deixalleria	5i	1.586,6
Aparcament de vehicles i serveis complementaris	5j	9.002,7
Equipament privat	5-Pr	489,4
Total		176.166,6
Espais lliures: àrees esportives	4d	119.594,6
Total + àrees esportives		295.761,2

D'aquests, estan en sòl de reserva:

Equipaments previstos		
Sòl urbà	Clau	Superfície
Equipament genèric	5	46.123,9
Equipament sociocultural	5b	2.668,2
Equipament educatiu	5c	8.047,0
Equipament sociocultural Privat	5b*	4.748,8
Equipament assistencial/Habitatge dotacional	5e/HD	776,8
Equipament recreatiu	5f	4.875,8
Total sòl urbà		67.240,5
Sòl urbanitzable delimitat	Clau	Superfície
Equipament genèric 5 5.751,3 m²s	5	5.751,3
Equipament sociocultural 5b 3.276,0 m²s	5b	3.276,0
Equipament educatiu 5c 6.516,0 m²s	5c	6.516,0
Total sòl urbanitzable delimitat		15.543,3
Total		82.783,8

Això no obstant, Masquefa continua tenint un dèficit en la dotació de serveis i equipaments, sobretot a les urbanitzacions i barris de Can Parellada, Can Quiseró, Can Valls i el Maset.

Equipaments existents i previstos



Font. Punt 7.2 Equipaments de la Memòria del POUM de Masquefa.

Igualment, van identificar que:

- La distribució dels equipaments és heterogènia.
- Es concentren al nucli urbà de Masquefa.
- No hi ha una estratègia global per tot el nucli de població del municipi.
- No es relacionen amb la xarxa d'espais lliures i recorreguts per a vianants.

Així, el POUM hauria d'estudiar la manera de facilitar els recorreguts cívics i millori l'accessibilitat entre els diferents equipaments, generant itineraris verds que facilitin la mobilitat sostenible per davant del vehicle privat.

Situació actual:

Equipaments educatius

Segons la informació municipal, els actuals equipaments educatius són suficients per donar resposta a la demanda de la població, tant pel que fa a les llars d'infants com a l'educació infantil i secundària, tot i que del procés de participació val la pena destacar que es veu una necessitat d'ampliar l'oferta de formació en cicles formatius.

Equipaments sanitaris-assistencials

El municipi compta amb dos centres d'atenció primària (CAP) que donen cobertura a total la població del municipi.

- El de Masquefa és de recent construcció i dona cobertura al gruix de la població.
- El segon se situa en la planta baixa d'un edifici residencial i dona una cobertura més reduïda.

A més, Masquefa:

- Compta amb el Centre de desenvolupament Infantil i d'Atenció precoç, gestionat per APINAS (Associació de Pares Igualadins de Nens i Adolescents Subdotats) adreçat als infants de 0 a 6 anys i llurs famílies.
- Té un centre de dia que dona servei sobretot a la població del nucli de Masquefa.

Del còmput se'n desprèn que hi ha una manca d'equipaments sanitaris-assistencials, coincident amb la percepció d'una necessitat de més espais de cura i d'atenció per a la gent gran, extreta del procés participatiu del POUM.

Tenint en compte les previsions de creixement, i el probable envelliment de la població, caldrà que el nou POUM prevegi tant l'ampliació del CAP com la possibilitat d'espai per una nova residència pública o altres serveis que donin resposta a les necessitats de la gent gran.

Equipaments esportius

Tenint en compte el PTCG, a Masquefa la ràtio de sòl d'equipament esportiu per habitant és molt superior als mínims definits.

Segons el PIEC (Pla Director de les instal·lacions i els equipaments esportius de Catalunya, 2005) i en relació amb les pistes esportives a Masquefa els mancarien pistes d'atletisme, ja que no n'hi ha, i pavellons, que calcula que n'hi hauria d'haver 2 i només n'hi ha un.

- En la resta d'instal·lacions esportives de la xarxa bàsica (pistes poliesportives, camps esportius, sales esportives i piscines cobertes) la situació és bona.

En el còmput d'instal·lacions esportives, el PIEC també té en compte les instal·lacions esportives de les escoles.

- Totes les escoles disposen d'espais esportius en sales i de pistes esportives a l'aire lliure que s'utilitzen en horari extraescolar per realitzar activitats esportives.

En general, Masquefa té una bona dotació d'instal·lacions esportives.

Equipaments socials, culturals

Si es té en compte els estàndards mínims que determina el PTGC, l'oferta d'equipaments socio-culturals a Masquefa és correcta. S'ha tingut en compte també el Pla d'equipaments culturals de Catalunya 2010-2020 (PECCAT) que defineix uns estàndards sectorials depenent de la població dels municipis.

Per a les poblacions entre 5.000 i 10.000 habitants caldrà comptar amb una biblioteca local, un centre cultural polivalent i un espai escenicomusical.

- Tenint en compte la població actual de Masquefa, de 10.020 habitants, l'oferta actual d'equipaments sociocultural dona resposta a les necessitats segons el PECCAT.

Equipaments administratius

Tots els serveis administratius es troben situats al centre urbà. Si es té en compte els estàndards de sostre que determina el PTGC, Masquefa es troba per sota dels mínims.

- Amb l'increment de la població prevista, el nou POUM haurà de preveure l'increment de la reserva d'espais d'equipaments administratius per tal de donar resposta a les necessitats actuals i futures.

Altres equipaments

Masquefa té dos cementiris, el de Masquefa emplaçat al nord de l'escola Font del Roure, i el de la Beguda Alta.

- És prevista l'ampliació del de Masquefa.

Així mateix hi ha tres esglésies al nucli de Masquefa i no ha estat detectada la necessitat de més espais de culte religiós

La xarxa d'equipaments a Masquefa és amplia, molt per sobre dels mínims requerits. La distribució d'aquests equipaments van relacionats amb el sistema d'espais verds, definint eixos i recorreguts interdependents a diferents escales i topologies, donant riquesa a l'estructura urbana de Masquefa.

L'objectiu del Pla és la previsió de les necessitats futures del municipi, així com dotar d'aquests sistemes als barris que en tenen més mancances.

- Es preveu millorar la distribució d'equipaments en tota l'extensió del municipi, fomentant aquests punts de referència i cohesió social tant al centre com a les zones perifèriques.

Un dels projectes estratègics és la generació d'un gran espai verd al Sud del poble, generant un gran eix Nord-Sud d'equipaments i zones verdes, lligant l'espai verd del Parc del Turó i el Torrent de Can Torres, i els equipaments a aquest: el CEMM, el camp de futbol, l'Institut de Masquefa o el CRARC.

- Aprofitant el desenvolupament de nous sectors, es pretén afegir equipaments lligats a zones verdes tant al Maset com a la Beguda Alta, augmentant la disponibilitat d'aquests sistemes en barris que en tenien mancances.

Així mateix, en relació amb:

- Equipaments administratiu, cultural, social i religiós. La creixent complexitat cultural i social configuren un escenari social en transformació constant, raó per la qual cal reivindicar la centralitat de la Biblioteca M. Carme Junyent Figuera; quedarà reforçat per l'eix cívic que connecta el nord i el sud de la població de Masquefa, generant una connexió entre el Parc del Turó i la Biblioteca a través d'una sèrie d'equipaments públics. El CRARC per la seva banda, va directament relacionat amb aquest espai verd.
- Docent. Previsió de la reserva d'un gran espai adjacent per l'ampliació de l'Institut de Masquefa i la generació de tot un nou barri que s'estructuri al voltant de l'Escola Font del Roure perquè s'integri dins l'estructura urbana de la població.
- Sanitari i assistencial. L'eix vertebrador d'equipaments i zones verdes que culmina amb el Parc del Turó contribuirà a crear una connexió del CAP de Masquefa amb una zona verda àmplia de qualitat. Respecte al CAP de la Beguda Alta, el pla proposa el trasllat de l'aparcament situant-lo davant de Can Simó, generant un espai verd en forma de plaça relacionada directament amb el CAP, i millorant l'espai públic al centre de la Beguda Alta.
- Esportiu.
 - Es proposa el canvi d'emplaçament de la Petanca al sud del carrer Virolai, ja que suposa la seva dinamització en una zona més cèntrica i relacionada amb tot l'espai verd del passeig de la Via i l'avinguda del Carrilet; així mateix, l'augment de la superfície permetrà l'increment de les pistes a més d'una millora de les instal·lacions de cara al futur. L'espai de pàrquing annex anirà relacionat tant a l'estació de tren com al mateix equipament, donant capacitat a la Petanca per organitzar competicions i trobades a gran escala.
 - Per al camp de futbol i CEMM es proposa la millora de la zona verda annexa del Parc del Turó a més de millorar l'espai d'aparcament i la vitalitat d'accés al camp de futbol.
 - Es vol dinamitzar la Zona Esportiva del Maset i crear noves centralitats a través del creixement residencial i comercial previst.
 - El Pla amplia l'oferta d'equipaments preveient la incorporació d'espais lúdic-esportius dins els parcs territorials i els recorreguts verds, especialment al Camí de Masquefa a Can Bonastre i del parc interurbà previst que connecti Masquefa amb Can Bonastre a través del Torrent de la Font Santa. Tindran tractament d'instal·lacions obertes i sense tancaments.
- Funerari. S'inclou un nou espai adjacent a l'actual cementiri que permeti la seva ampliació en un futur.
- Allotjament dotacional. Existeixen dos àmbits al centre de Masquefa destinats a situar el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional públic.
 - El POUM no preveu específicament noves dotacions d'equipaments d'allotjament dotacional públic. Ara bé, en funció de les demandes futures es podran destinar a aquest ús alguns dels equipaments sense ús definit que es preveuen.

- Queda integrada la possibilitat d'utilitzar equipaments genèrics per ús d'actuacions públiques d'habitatge dotacional amb l'objectiu de facilitar a l'ajuntament el desenvolupament d'aquest tipus de projectes.
- Aparcament de vehicles. Es contemplen una sèrie d'espais públics per donar cobertura a la demanda d'aparcament de turismes i camions. També es qualifica l'aparcament del camp de futbol per garantir la permanència d'aquest espai per part de l'ajuntament i també es qualifica una zona municipal de caravanes al camí del cementiri.
- Altres reserves per a equipaments públics. El Pla classifica com a equipament sense ús definit (SE) aquells sòls que actualment exerceixen aquesta funció, però que poden ser objecte de transformació, ja sigui per substituir un equipament obsolet, innecessari o emplaçat en un entorn urbà inadequat, per un altre tipus d'equipament més ajustat a les necessitats actuals. Aquesta modificació en la tipologia d'equipament haurà de comptar amb l'aprovació del plenari municipal, que validarà el projecte de les noves instal·lacions.
 - També es qualifiquen com a equipaments sense ús definit la major part dels nous equipaments previstos, per tal que puguin ajustar els usos en funció de les necessitats que vagin sorgint en el futur.
- Fàbrica de Cartró. És un equipament lligat a un Projecte d'idees, a través d'un procés obert de participació ciutadana que té termini a abril de 2026. Aquest suposa un element central i amb potencialitat generadora de cohesió social i projectes de barri. Les dinàmiques de transformació de l'espai que involucri un procés participatiu amb la població de Masquefa, pretenen la cohesió i generació d'activitats pròpies dels ciutadans.
 - Es procurarà també el desenvolupament d'una bossa d'HPO per satisfer les necessitats d'habitatge públic i de qualitat de la població de Masquefa.

Tipus d'equipament	Clau	Superfície
Genèric	SE	73.764,6
Administratiu, cultural-social, religiós	SEa	8.833,0
Docent	SEb	34.556,7
Sanitari, assistencial	SEc	1.283,3
Esportiu	SEd	139.717,3
Funerari	SEe	5.735,9
Aparcament de vehicles	SEf	17.726,8
Allotjament dotacional	SEg	0,0
Genèric, assistencial	SE / SEc	776,8
Docent, esportiu	SEb / SEd	10.368,7
Administratiu, cultural-social, religiós, esportiu	SEa / SEd	1.066,6
Total		293.829,7

12. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials

Segons la disposició addicional divuitena de la LUC, Incorporació de la perspectiva de gènere, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Segons l'article 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar-hi part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones migrants i la gent gran. Aquesta avaluació ha de contenir:

- a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.
- b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:
 1. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.
 2. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.
 3. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

Així mateix, la Llei 3/2007, de 22 de març, per a la Igualtat efectiva de dones i de homes, la qual té com finalitat l'eliminació de totes les manifestacions de discriminació, directe o indirecta, per raó de sexe i promoció de la igualtat real entre dones i homes en qualsevol dels àmbits de la vida i, en especial, en les esferes política, civil, laboral, econòmica, social i cultural, lluita contra tota classe de discriminació i contra la violència de gènere, mentre que la Llei 17/2015, de 21 de juliol de 2015, d'igualtat efectiva de dones i homes, vol reforçar les mesures i els mecanismes concrets per a aconseguir que els poders públics de Catalunya duguin a terme polítiques i actuacions destinades a erradicar el fenomen de la desigualtat entre dones i homes, eliminar les situacions de subordinació i desavantatge social i econòmic i afavorir que l'exercici ple dels drets ciutadans independentment de la situació de gènere.

Aquestes polítiques inclouen la voluntat d'impulsar un model de ciutat on prevalgui la dimensió humana socialment avançada i solidària i un element fonamental en la construcció d'aquest model de ciutat és la incorporació de la perspectiva d'igualtat de gènere al model d'ordenació d'àmbit del planejament urbanístic general.

En aquest sentit, planejar amb criteris de gènere significa, com a mínim, eliminar els obstacles i omissions en l'estructura d'ordenació que no permeten posar homes i dones en la mateixa posició de centralitat, en considerar la ciutat com a continent d'activitats i de moviments no només de persones de diverses edats, ètnies, estatus socioeconòmic o estat de salut sinó de diferent sexe o orientació sexual.

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació amb els equipaments, la urbanització de l'espai públic i el sistema d'espais públics.

L'adequació de la localització de les reserves d'habitatge amb protecció oficial ha estat avaluada al punt 10.3 de la present memòria i l'anàlisi dels equipaments comunitaris en el punt 11.

Pel que fa al sistema d'espais lliures, i que afecta l'habitabilitat, el POUM reconeix els espais lliures públics existents en el nucli urbà consolidat i proposa nous espais lliures en les noves àrees de creixement del sòl urbà, en els sectors de sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable.

Com s'assenyala, l'estructura general d'espais lliures proposada es crea a partir de la voluntat de configurar una estructura d'espais lliures lineals que facilitin els recorreguts dins del nucli urbà i des d'aquest cap als camins de l'entorn, amb la finalitat d'enllaçar l'espai urbà i l'entorn rural, integrant els elements característics del paisatge¹⁶.

S'ha de destacar que un dels projectes estratègics és la generació d'un gran espai verd al Sud del poble, generant un gran eix Nord-Sud d'equipaments i zones verdes, lligant l'espai verd del Parc del Turó i el Torrent de Can Torres, i els equipaments a aquest: el CEMM, el camp de futbol, l'Institut de Masquefa o el CRARC¹⁷.

- Aprofitant el desenvolupament de nous sectors, es pretén afegir equipaments lligats a zones verdes tant al Maset com a la Beguda Alta, augmentant la disponibilitat d'aquests sistemes en barris que en tenien mancances.

Respecte a la xarxa viària¹⁸, Masquefa és un municipi amb una topografia complicada, amb molts carrers, sobretot de les urbanitzacions, amb un pendent superior al 6%, fet que dificulta la mobilitat a peu, i qualsevol actuació en aquest sentit. A més a més, a les urbanitzacions destaca el mal estat generalitzat de la urbanització dels carrers i les voreres.

A més, la principal problemàtica de la xarxa viària de Masquefa és a causa de l'estructura urbana dispersa del municipi i la distància entre les diferents urbanitzacions, així com les diferents barreres que condicionen l'accessibilitat i la comunicació entre els nuclis urbans i les diferents urbanitzacions.

El POUM manté la xarxa actual de carrers, excepte en els sectors de creixement que el planejament derivat haurà de plantejar, però en tot cas, es tractaria de carrers locals dels àmbits, que no canvien l'estructura viària del municipi, excepte el del SUD3 Polígon La Pedrosa que comunicaria el Carrer de la Pedrosa amb el Carrer Sant Llorenç d'Hortons que suposaria un desdoblament del trànsit en aquest tram.

- La resta de propostes sobre la xarxa viària, són millores o com a molt acabar alguna trama urbana inacabada.

Els nous creixements proposats es produiran com una complexió de l'actual estructura urbana. Les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests nous creixements no resultin en problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

En qualsevol cas la redacció dels projectes i planejament derivat que es proposi haurà de tenir especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge

Segons l'article 163, constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge:

“1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni públic de sòl i d'habitatge (...)”

“2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.”

¹⁶ Vegeu punt 10.3.3 de la memòria d'ordenació.

¹⁷ Vegeu punt 10.3.4 Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de la memòria d'ordenació.

¹⁸ Vegeu punt 10.3.1 de la memòria d'ordenació.

“3. El volum del patrimoni públic del sòl i d’habitatge s’ha d’ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d’ordenació urbanística municipal (...)”

D’altra banda, en l’article 164.2, Patrimoni separat, es determina que els ingressos obtinguts s’han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i ampliar el patrimoni de sòl i habitatge per a tal d’assolir qualsevol de les finalitats determinades a l’article 160.5. El DL 17/2019, en l’article 10.4, afegeix tres apartats nous.

Segons el 164.4, l’ha d’inventariar separatament i especifica algunes de les dades que han de constar. La necessitat d’actualització permanent de l’inventari i el balanç de situació del PTSH queda recollit en 164.5 i el número 6 indica que els municipis de demanda forta i acreditada hauran d’inscriure’l en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Masquefa no el té constituït, sent per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl i habitatge, tant del que s’obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

Barcelona, febrer de 2026

Montserrat Mercadé, geògraf