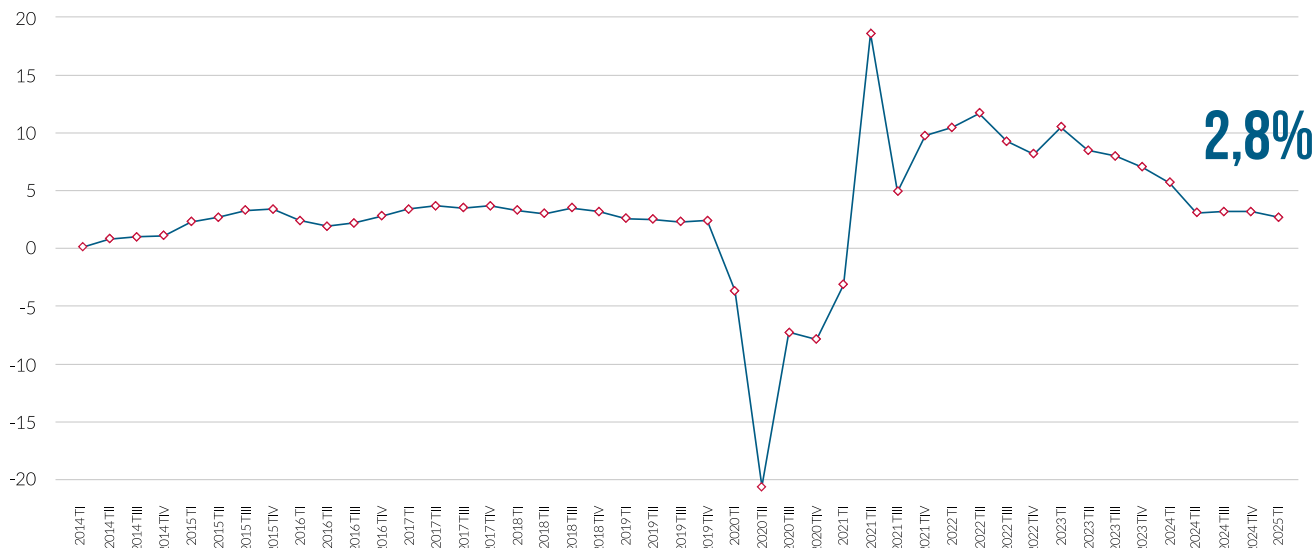


Despesa en consum final



Font: INE

SITUACIÓ DEL MERCAT

El primer semestre de 2025 ha estat testimoni d'una acceleració de l'activitat en operacions de lloguer i inversió, i el mercat de locals comercials ha mantingut la dinàmica positiva iniciada en el segon semestre de 2024.

Barcelona ofereix molt més que les zones *prime*, encara que cal destacar l'estabilitat consolidada d'aquestes àrees. Es tracta d'una ciutat que també viu en els seus barris secundaris, on existeix espai per a la transformació, la rendibilitat i el creixement real.

La disponibilitat de locals comercials a Barcelona mostra una clara dualitat. Encara que l'oferta global ha augmentat un 4,2% respecte al 2024, el mercat continua altament segmentat. En les zones *prime* com Passeig de Gràcia o Portal de l'Àngel, la disponibilitat es manté per sota del 3% i la rotació és pràcticament nul·la: qualsevol local disponible es comercialitza abans d'arribar als canals habituals. Aquesta escassetat manté una elevada pressió sobre les rendes i limita les oportunitats per a operadors independents o formats innovadors. En canvi, barris com Sant Andreu o Sants-Montjuïc presenten una disponibilitat entorn del 12%. Aquest desequilibri crea un escenari on hi ha molts espais buits, però pocs realment adaptats a les necessitats comercials actuals.

INVERSIÓ

Es percep un fort interès per invertir que des de mitjans de 2024 es reflecteix en un augment en les transaccions de compravenda. El producte amb llogaters solvents i contractes a llarg termini continua sent el més desitjat.

D'altra banda, els petits inversors s'inclinen per la recerca de locals per reformar o reposicionar, especialment en ciutats mitjanes i capitals de província. Aquest primer semestre ha consolidat el *retail* com una alternativa rendible i estratègica enfront de l'habitatge regulat.

2025 és l'any en què el local ha deixat de ser només un espai físic per convertir-se en un actiu estratègic.

DEMANDA

Aquest semestre s'ha observat una demanda més selectiva però també més especialitzada. Les marques que es mouen busquen més visibilitat, eficiència d'espai i flexibilitat contractual. Són especialment actives les firmes vinculades a serveis de proximitat, restauració amb valor afegit, salut, benestar i educació; aquestes busquen locals ben comunicats, amb trànsit assegurat i amb capacitat per oferir experiències diferenciadores. Aquest fenomen és especialment evident en sectors com la moda, l'electrònica o el mobiliari.

A més, el local físic continua sent clau per a la logística de proximitat, especialment en grans ciutats. L'auge del *quick commerce* i les entregues ràpides ha revalorat petits locals a peu de carrer que poden funcionar com a micromagatzems urbans. Han aparegut també locals comercials on es venen devolucions al pes de comandes fetes en línia.

Per sectors, la demanda ha estat liderada per la restauració (56%), seguida per l'alimentació (16%) i la moda i complements (15%).

PREUS

Després d'anys d'ajustaments, el mercat a Barcelona ha trobat un cert equilibri. El primer semestre confirma una tendència que ja s'intuïa: les ubicacions *top* són un valor segur i es van consolidant eixos comercials forts.

Els eixos més potents, com Passeig de Gràcia, no només han recuperat les rendes pre-pandèmia, sinó que les han superat. Amb preus que oscil·len entre els 250 i 310 €/m²/mes, aquest emblemàtic passeig es manté com el quilòmetre zero del luxe a Barcelona. A pocs metres, Portal de l'Àngel continua liderant pel que fa al trànsit de vianants, encara que amb rendes una mica més baixes, entre els 220 i 270 €/m²/mes. El seu perfil de marques és més divers: *retail* de gran consum, franquícies i *flagship stores* que busquen la màxima visibilitat.

El mercat s'ha tornat clarament bipolar: alguns operadors aposten per locals estratègics amb visió omnicanal, altres tanquen, es transformen o resisteixen amb models de negoci més flexibles. La clau està en la ubicació, l'estat del local i la seva capacitat d'adaptació.



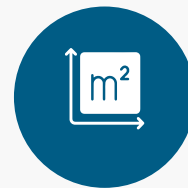
54%

Disponibilitat de lloguer



RESTAURACIÓ

Sector que més creix



75%

Demanda de locals
0-200 m²