

Despesa en consum final



Font: INE

SITUACIÓ DEL MERCAT

El mercat de locals comercials es troba en un procés de transformació marcat pels nous hàbits de consum, la digitalització i la redefinició dels espais urbans. Després d'un període de moderació, **la demanda es recupera progressivament**, especialment als eixos principals i a les zones amb alta aflluència turística. Les rendes tendeixen a estabilitzar-se, tot i que continuen existint diferències rellevants segons ubicació, visibilitat i estat del local.

A Barcelona, el **54% de la disponibilitat es concentra en el lloguer**, però amb una segmentació territorial: districtes com L'Eixample, Gràcia i Sarrià-Sant Gervasi mostren major pes del lloguer, mentre que a Nou Barris, Sant Andreu i Sants-Montjuïc de venda. El mercat es configura així com una realitat a dues velocitats: zones *prime* amb activitat sostinguda i pressió d'oferta, i zones secundàries amb oportunitats per a **productes competitiu** i ben adaptats.

INVERSIÓ

La nova Llei d'Habitatge ha impulsat la inversió en locals comercials com a **actiu refugi i via de diversificació**. Hi participen tant inversors patrimonials, i *family offices* centrats en ubicacions *prime* i ingressos estables, com perfils orientats al *flipping*.

Es prioritzen **locals amb alta visibilitat i potencial de reforma o reposicionament**, amb interès tant en zones *prime* com en secundàries per oportunitat de preu. Malgrat una major volatilitat, **el mercat manté atractiu en retorns**, amb rendibilitats superiors al 3% en *prime* i més elevades en primeres i segones línies.

La nova Llei d'Habitatge ha impulsat la inversió en locals comercials com a actiu refugi i via de diversificació

DEMANDA

La demanda es concentra en **locals flexibles, sostenibles i tecnològicament preparats**, capaços d'unir venda física, experiència de marca i logística d'última milla. Destaquen la restauració, el *retail* de proximitat, el fitness, la salut, la bellesa i els productes ecològics.

El segon semestre de 2025 confirma el **predomini dels locals petits i mitjans** (0-200 m²), que concentren el 75% de l'interès. Per sectors, **lidera la restauració (56%)**, seguida d'alimentació (16%) i moda i complements (15%).

Ahora, **creix la disponibilitat de locals mitjans i grans en zones secundàries**, fet que impulsa usos mixtos i reformes per millorar-ne l'eficiència. La negociació és més flexible, amb contractes més curts i carències, en un context marcat també per l'interès inversor vinculat a la nova Llei d'Habitatge.

PREUS

Al tancament del segon semestre de 2025, **Barcelona manté rendes prime elevades als principals eixos comercials**: Passeig de Gràcia (275-355 €/m²/mes) i Portal de l'Àngel (250-325 €/m²/mes) lideren el mercat, seguits per Pelai, Rambla de Catalunya, Diagonal i La Rambla amb rangs inferiors però consolidats.

Fora de les zones *prime*, les rendes mostren una realitat diversa segons densitat i atractiu comercial: Vila de Gràcia i Sant Gervasi registren valors destacats, mentre que eixos com Creu Coberta o Sants-Les Corts es mantenen en nivells més moderats.

Aquest escenari reflecteix **estabilitat i certa pressió alcista en ubicacions consolidades**, mentre que en zones secundàries la competitivitat se centra en locals preparats per operar o amb potencial de reforma. El capital continua prioritant visibilitat i liquiditat, sense descartar oportunitats en àrees emergents amb recorregut de creixement.



54%

Disponibilitat de lloguer



RESTAURACIÓ

Sector que més creix



75%

Demanda de locals
0-200 m²