

Gasto en consumo final



SITUACIÓN DEL MERCADO

El mercado de locales comerciales se encuentra en un proceso de transformación marcado por los nuevos hábitos de consumo, la digitalización y la redefinición de los espacios urbanos. Tras un período de moderación, **la demanda se recupera progresivamente**, especialmente en los ejes principales y en las zonas con alta afluencia turística. Las rentas tienden a estabilizarse, aunque siguen existiendo diferencias relevantes según la ubicación, la visibilidad y el estado del local.

En Barcelona, **el 54% de la disponibilidad se concentra en el alquiler**, pero con una segmentación territorial: distritos como L'Eixample, Gràcia y Sarrià-Sant Gervasi muestran un mayor peso del alquiler, mientras que en Nou Barris, Sant Andreu y Sants-Montjuïc predomina la venta. El mercado se configura así como una realidad a dos velocidades: zonas **prime** con actividad sostenida y presión de oferta, y zonas secundarias con oportunidades para **productos competitivos** y bien adaptados.

INVERSIÓN

La nueva Ley de Vivienda ha impulsado la inversión en locales comerciales como **activo refugio y vía de diversificación**. Participan tanto inversores patrimoniales y *family offices* centrados en ubicaciones prime e ingresos estables, como perfiles orientados al *flipping*.

Se priorizan **locales con alta visibilidad y potencial de reforma o reposicionamiento**, con interés tanto en zonas prime como en secundarias por oportunidad de precio. A pesar de una mayor volatilidad, **el mercado mantiene atractivo en términos de retornos**, con rentabilidades superiores al 3% en prime y más elevadas en primeras y segundas líneas.

La nueva Ley de Vivienda ha impulsado la inversión en locales comerciales como activo refugio y vía de diversificación

DEMANDA

La demanda se concentra en **locales flexibles, sostenibles y tecnológicamente preparados**, capaces de integrar venta física, experiencia de marca y logística de última milla. Destacan la restauración, el *retail* de proximidad, el fitness, la salud, la belleza y los productos ecológicos.

El segundo semestre de 2025 confirma el **predominio de los locales pequeños y medianos** (0-200 m²), que concentran el 75% del interés. Por sectores, **lidera la restauración (56%)**, seguida de alimentación (16%) y moda y complementos (15%).

Al mismo tiempo, **crece la disponibilidad de locales medianos y grandes en zonas secundarias**, lo que impulsa usos mixtos y reformas para mejorar su eficiencia. La negociación es más flexible, con contratos más cortos y periodos de carencia, en un contexto marcado también por el interés inversor vinculado a la nueva Ley de Vivienda.

PRECIOS

Al cierre del segundo semestre de 2025, **Barcelona mantiene rentas prime elevadas en los principales ejes comerciales**: Passeig de Gràcia (275-355 €/m²/mes) y Portal de l'Àngel (250-325 €/m²/mes) lideran el mercado, seguidos por Pelai, Rambla de Catalunya, Diagonal y La Rambla, con rangos inferiores pero consolidados.

Fuera de las zonas *prime*, las rentas muestran una realidad diversa según la densidad y el atractivo comercial: Vila de Gràcia y Sant Gervasi registran valores destacados, mientras que ejes como Creu Coberta o Sants-Les Corts se mantienen en niveles más moderados.

Este escenario refleja **estabilidad y cierta presión al alza en ubicaciones consolidadas**, mientras que en zonas secundarias la competitividad se centra en locales preparados para operar o con potencial de reforma. El capital continúa priorizando visibilidad y liquidez, sin descartar oportunidades en áreas emergentes con recorrido de crecimiento.



54%

Disponibilidad en alquiler



RESTAURACIÓN

Sector que más crece



75%

Demanda de locales
0-200 m²