

Nota de Prensa

LA INVERSIÓN EN LOCALES COMERCIALES MANTIENE EL DINAMISMO EN BARCELONA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2026

La disponibilidad en los tramos *prime* se mantiene en torno al 3%, mientras que la restauración, los servicios y el ocio lideran la demanda.

El 54% de la oferta disponible se comercializa en régimen de alquiler y el 46% a la venta, con diferencias significativas según el distrito.

Los locales de menos de 200 m² concentran casi el 68% de la demanda comercial en Barcelona.

BARCELONA 21/07/26 – El mercado de locales comerciales de Barcelona afronta **el primer semestre de 2026 con unos fundamentos sólidos y una elevada actividad** en los principales ejes *High Street*. Según el nuevo informe de FORCADELL, en los tramos *prime*, **la disponibilidad se mantiene en niveles muy reducidos**, en torno al 3%, lo que limita la oferta y refuerza la competencia por los activos mejor posicionados.

El mercado continúa mostrando, no obstante, una clara **segmentación por ubicación y tipología de inmueble**. Los locales situados en los principales ejes comerciales presentan una elevada capacidad de absorción cuando cuentan con buena fachada, distribución eficiente y una renta ajustada al mercado. En cambio, las calles secundarias y una parte de los ejes comerciales de barrio registran una demanda más sensible al precio y plazos de comercialización superiores.

La disponibilidad global se reparte de forma prácticamente equilibrada entre alquiler y venta. El **54% de los locales se comercializa en régimen de alquiler y el 46% en venta**, aunque la distribución varía según el distrito. En Sarrià-Sant Gervasi, el Eixample y Gràcia predomina la oferta en alquiler, mientras que Nou Barris, Sant Andreu y Horta-Guinardó concentran una proporción mayor de inmuebles en venta.

Los locales pequeños y medianos concentran la demanda

Cerca del **68% de la demanda se dirige a locales de menos de 200 m²**. Los espacios de hasta 80 m² representan un 35%, mientras que los comprendidos entre 81 y 200 m² concentran un 33%. Por su parte, los locales de entre 201 y 500 m² suponen aproximadamente el 25% de la demanda y las superficies superiores a 500 m², alrededor del 7%.

Los **operadores priorizan inmuebles con buena visibilidad, geometría regular, fachada comercial** y una elevada proporción de superficie útil en planta baja. En las actividades de restauración, la salida de humos, la posibilidad de instalar una terraza y la compatibilidad urbanística continúan siendo elementos determinantes.

Por sectores, **la restauración lidera la demanda** con aproximadamente un 29%, seguida por los servicios, con un 20%; el ocio, con un 18%; la alimentación, con un 17%; el equipamiento de la persona, con un 8%, y el sector del hogar, con un 4%.

Jordi Fandos, director de Locales Comerciales de FORCADELL, señala que **“el mercado mantiene una actividad positiva, aunque los operadores son cada vez más exigentes** en la selección de los espacios. La ubicación continúa siendo esencial, pero también lo son la eficiencia comercial del local, su visibilidad y la adecuación de la renta a su potencial”. “Los inmuebles con limitaciones necesitan estrategias de reposicionamiento y precios competitivos para mantener su atractivo”, añade.

La inversión mantiene su dinamismo

La inversión en locales comerciales continúa activa durante 2026. En el primer trimestre del año, se estima que **la inversión en retail en España alcanzó los 1.140 millones de euros**, de los cuales 231 millones correspondieron a locales comerciales. Barcelona concentró aproximadamente 93 millones de euros de este volumen inversor.

Los patrimoniales, **los family offices y los inversores privados** continúan siendo **los principales compradores** y representan alrededor del 85% del volumen invertido en *High Street*, con predominio del capital nacional. La **escasez de oferta prime, sin embargo, sigue limitando el número de operaciones** en los ejes más consolidados.

Tras el proceso de recuperación iniciado en 2022, el mercado entra en una fase de consolidación. Portal de l'Àngel registra una renta *prime* de 265 €/m²/mes y Passeig de Gràcia, de 250 €/m²/mes. Estas referencias corresponden exclusivamente a los mejores locales de los tramos más destacados y no pueden extrapolarse al conjunto de cada calle.

Para los próximos meses, la previsión apunta a un **escenario de estabilidad**, con crecimientos moderados y selectivos. Los activos de mayor calidad continuarán concentrando la demanda, mientras que el resto del mercado deberá competir mediante ajustes de renta, inversiones de adecuación o estrategias de reposicionamiento.