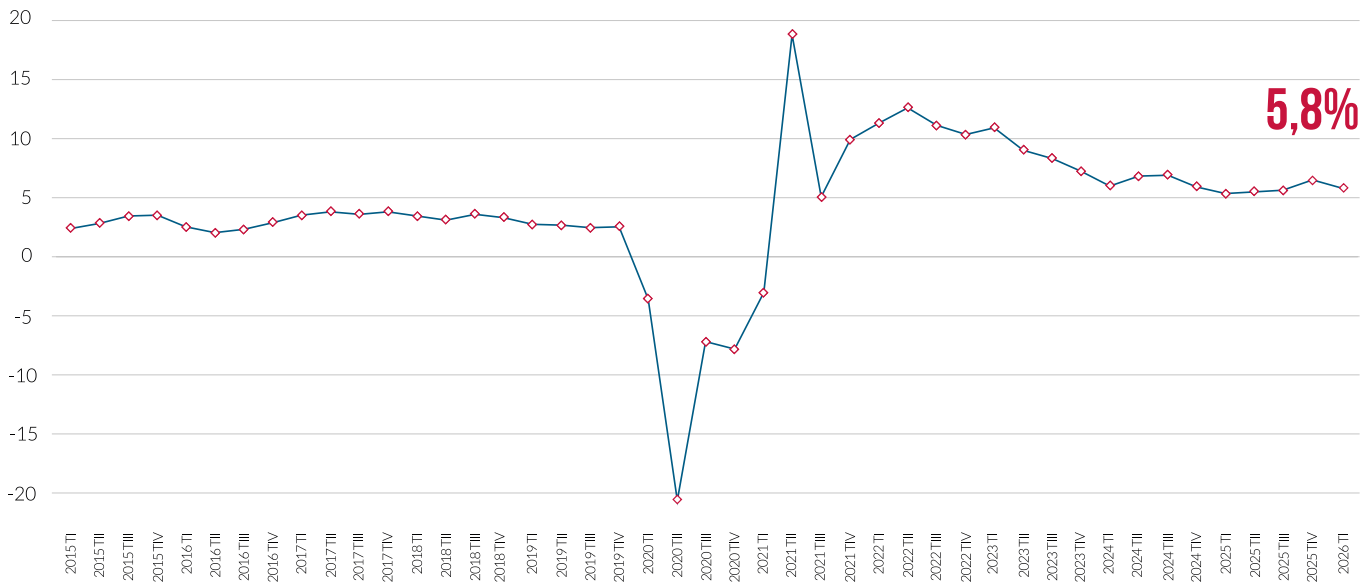


Evolució interanual de la despesa en consum final



Variació anual a preus corrents. Dades ajustades d'estacionalitat i calendari. Font: INE

SITUACIÓ DEL MERCAT

Barcelona afronta el primer semestre de 2026 amb uns fonaments sòlids, impulsats per la consolidació del turisme internacional, l'estabilitat del consum i la recuperació de la inversió en *retail*. Als principals eixos *High Street*, especialment als trams *prime*, la disponibilitat es manté entorn del 3%, fet que limita l'oferta i intensifica la competència pels millors actius. El mercat, però, continua segmentat segons la ubicació i la tipologia de local. Els espais amb bona façana, distribució eficient i renda ajustada presenten una elevada capacitat d'absorció, mentre que als carrers secundaris i als eixos de barri la demanda és més sensible al preu. La disponibilitat global es reparteix entre lloguer, amb un 54%, i venda, amb un 46%. Així, Barcelona funciona a dues velocitats: elevada liquiditat als actius *prime* i més necessitat de reposicionament, adequació i preus competius als locals amb limitacions comercials.

INVERSIÓ

La inversió en locals comercials manté el dinamisme durant el 2026, afavorida per l'estabilització del mercat financer i per la confiança en els actius comercials ben ubicats. Durant el primer trimestre de l'any, s'estima que la inversió en *retail* a Espanya va assolir els 1.140 milions d'euros, dels quals 231 milions van correspondre a locals comercials. Barcelona va concentrar aproximadament 93 milions d'euros d'aquest volum inversor. Els principals compradors continuen sent patrimonials, *family offices* i inversors privats, que representen prop del 85% del volum invertit en *High Street*, amb un clar predomini del capital nacional. Tot i això, la manca d'oferta *prime* limita el nombre de transaccions als carrers més consolidats. Territorialment, Sant Andreu, Nou Barris i Horta-Guinardó concentren més oferta en venda, mentre que l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia mantenen un perfil més patrimonial, amb un predomini clar del lloguer.

DEMANDA

La demanda manté un comportament positiu durant el 2026, tot i que els operadors són cada vegada més exigents en la selecció dels immobles. Es prioritzen locals amb bona façana, gran visibilitat, geometria regular i una elevada proporció de superfície útil en planta baixa. En restauració, la sortida de fums, la possibilitat d'instal·lar terrassa i la compatibilitat urbanística continuen sent factors determinants. Gairebé el 68% de la demanda es concentra en locals inferiors als 200 m²: un 35% correspon a superfícies de fins a 80 m² i un 33% a espais d'entre 81 i 200 m². Per sectors, la restauració lidera amb un 29%, seguida dels serveis, amb un 20%; l'oci, amb un 18%; i l'alimentació, amb un 17%. La demanda internacional es concentra sobretot als eixos *prime*, mentre que els operadors nacionals i de proximitat tenen més presència als eixos comercials de barri.

PREUS

Després de la recuperació iniciada el 2022, el mercat entra el 2026 en una fase de consolidació. Les rendes *prime* dels principals eixos comercials s'han estabilitzat en màxims històrics, mentre que els carrers secundaris i els eixos de barri presenten una evolució més moderada. Portal de l'Àngel lidera el mercat amb 265 €/m²/mes, seguit de Passeig de Gràcia, amb 250 €/m²/mes. Portaferri i la Rambla se situen en 130 €/m²/mes; Pelai, en 120; Plaça Catalunya, en 117; Rambla Catalunya, en 87; i Diagonal, en 62 €/m²/mes. Aquestes referències corresponen exclusivament als millors locals dels millors trams i no es poden extrapolar al conjunt del carrer. La concentració de prop del 70% de la demanda en superfícies inferiors als 200 m² manté una pressió més elevada sobre aquest segment. La previsió apunta a estabilitat, amb creixements moderats i selectius concentrats en els actius de més qualitat.



54%

Disponibilitat en lloguer



RESTAURACIÓ

Sector que més creix



68%

Demanda de locals
0-200 m²