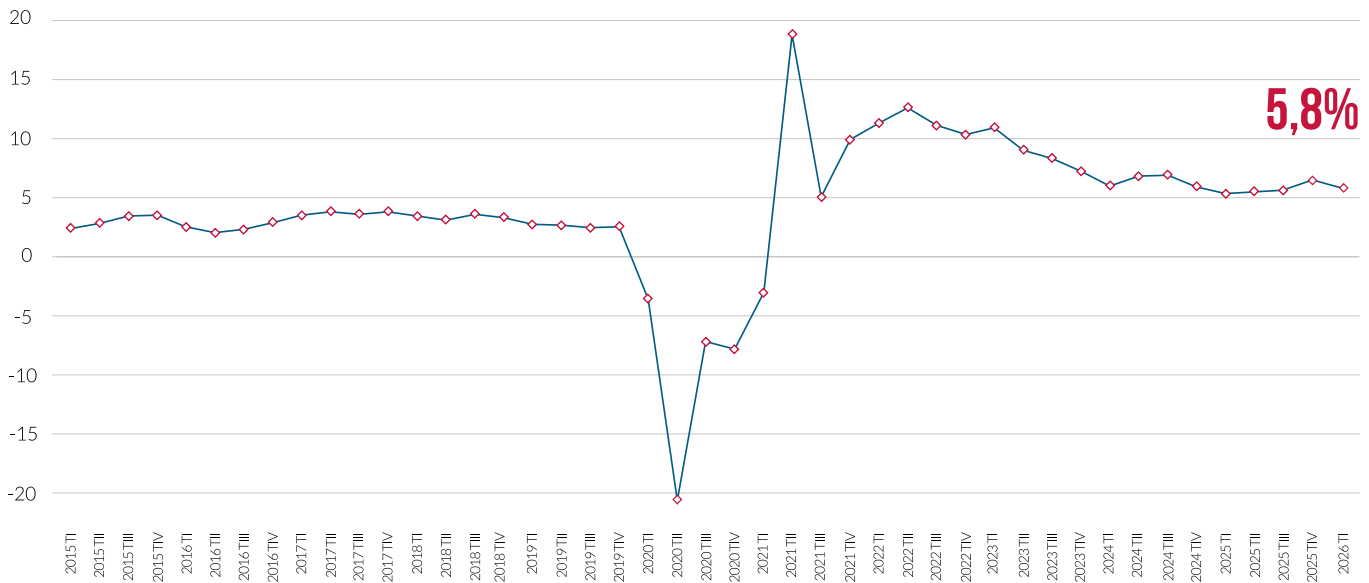


Evolución interanual del gasto en consumo final



SITUACIÓN DEL MERCADO

Barcelona afronta el primer semestre de 2026 con unos fundamentos sólidos, impulsados por la consolidación del turismo internacional, la estabilidad del consumo y la recuperación de la inversión en *retail*. En los principales ejes *High Street*, especialmente en los tramos *prime*, la disponibilidad se mantiene en torno al 3%, lo que limita la oferta e intensifica la competencia por los mejores activos. Sin embargo, el mercado continúa segmentado según la ubicación y la tipología de local. Los espacios con buena fachada, distribución eficiente y una renta ajustada presentan una elevada capacidad de absorción, mientras que en las calles secundarias y en los ejes comerciales de barrio la demanda es más sensible al precio. La disponibilidad global se reparte entre el alquiler, con un 54%, y la venta, con un 46%. Así, Barcelona funciona a dos velocidades: elevada liquidez en los activos *prime* y una mayor necesidad de reposicionamiento, adecuación y precios competitivos en los locales con limitaciones comerciales.

INVERSIÓN

La inversión en locales comerciales mantiene su dinamismo durante 2026, favorecida por la estabilización del mercado financiero y por la confianza en los activos comerciales bien ubicados. Durante 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 principales compradores continúan siendo patrimonialistas, *family offices* e inversores privados, que representan cerca del 85% del volumen invertido en *High Street*, con un claro predominio del capital nacional. Aun así, la falta de oferta *prime* limita el número de transacciones en las calles más consolidadas. Territorialmente, Sant Andreu, Nou Barris y Horta-Guinardó concentran una mayor oferta en venta, mientras que el Eixample, Sarrià-Sant Gervasi y Gràcia mantienen un perfil más patrimonial, con un claro predominio del alquiler.

DEMANDA

La demanda mantiene un comportamiento positivo durante 2026, aunque los operadores son cada vez más exigentes en la selección de los inmuebles. Se priorizan locales con buena fachada, gran visibilidad, geometría regular y una elevada proporción de superficie útil en planta baja. En restauración, la salida de humos, la posibilidad de instalar una terraza y la compatibilidad urbanística continúan siendo factores determinantes. Casi el 68% de la demanda se concentra en locales de menos de 200 m²: un 35% corresponde a superficies de hasta 80 m² y un 33% a espacios de entre 81 y 200 m². Por sectores, la restauración lidera con un 29%, seguida de los servicios, con un 20%; el ocio, con un 18%; y la alimentación, con un 17%. La demanda internacional se concentra principalmente en los ejes *prime*, mientras que los operadores nacionales y de proximidad tienen una mayor presencia en los ejes comerciales de barrio.

PRECIOS

Tras la recuperación iniciada en 2022, el mercado entra en 2026 en una fase de consolidación. Las rentas *prime* de los principales ejes comerciales se han estabilizado en máximos históricos, mientras que las calles secundarias y los ejes comerciales de barrio presentan una evolución más moderada. Portal de l'Àngel lidera el mercado con 265 €/m²/mes, seguido de Passeig de Gràcia, con 250 €/m²/mes. Portaferriassa y La Rambla se sitúan en 130 €/m²/mes; Pelai, en 120 €/m²/mes; plaza de Catalunya, en 117 €/m²/mes; rambla de Catalunya, en 87 €/m²/mes; y la Diagonal, en 62 €/m²/mes. Estas referencias corresponden exclusivamente a los mejores locales de los mejores tramos y no pueden extrapolarse al conjunto de la calle. La concentración de cerca del 70% de la demanda en superficies inferiores a 200 m² mantiene una mayor presión sobre este segmento. La previsión apunta a un escenario de estabilidad, con crecimientos moderados y selectivos concentrados en los activos de mayor calidad.



54%

Disponibilidad en alquiler



RESTAURACIÓ

Sector que más crece



68%

Demanda de locales
0-200 m²