

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

El present **Informe de Conjuntura Immobiliària no residencial** ha estat elaborat amb informació facilitada per la consultora immobiliària FORCADELL amb l'objectiu de donar a conèixer les característiques d'aquest mercat, no sols en l'evolució dels preus, sinó també analitzant les dimensions dels mercats d'oficines, naus industrials i locals

comercials i la influència que estan tenint sobre ells la conjuntura econòmica que ens envolta.

L'informe ofereix diverses anàlisis com són el nivell de contractació, la distribució de l'oferta i els preus, tant de venda com de lloguer per a oficines, naus industrials i locals comercials.

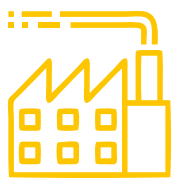


142.000m²

de superfície d'oficines
comercialitzada al 1S2025

2

OFICINES



307.826m²

de superfície contractada en el
mercat logístic català

6

INDUSTRIAL - LOGÍSTIC



54%

Disponibilitat de lloguer de
locals comercials a Barcelona
ciutat al 1S2025

11

LOCALS

OFICINES

CONTRACTACIÓ

La **contractació d'oficines a Barcelona durant el 1T2025 ha estat inferior a l'esperat**. Igual que en el trimestre anterior, diverses operacions rellevants s'han vist endarrerides i no s'han arribat a materialitzar. En total, la superfície contractada ha assolit els 54.000m², que representa una caiguda del 50% respecte al mateix període de l'any anterior.

Aquest descens respon a múltiples factors, entre els quals destaquen l'allargament en els temps de decisió de les companyies, l'etapa de resiliència que travessa actualment el mercat d'oficines i la incertesa econòmica a nivell global.

Tanmateix, **les previsions per al conjunt de l'any es mantenen en línia amb les de l'exercici anterior**, i s'espera que en els pròxims trimestres es produeixi una correcció que permeti equilibrar aquest desajust percentual.

Cal assenyalar que **prop del 50% de la superfície contractada s'ha localitzat al districte 22@**, fet que subratlla la seva rellevància i consolidació com una de les zones més atractives per a les empreses. Aquesta preferència es deu a la disponibilitat d'edificis de classe A, amb alts estàndards de qualitat i una àmplia oferta de serveis per als treballadors.

Així mateix, el centre de la ciutat continua sent un important focus d'atracció, concentrant el 38% de la contractació durant aquest trimestre.

Pel que fa als sectors protagonistes, el **tecnològic lidera novament amb un 50% de la superfície contractada**, seguit pel sector de la formació, que ha assolit un notable 19,39% durant aquest període.

DISPONIBILITAT

La disponibilitat d'oficines a Barcelona **es manté estable pel segon trimestre consecutiu**. Aquesta estabilitat respon, en part, a l'alliberament de superfície per part d'algunes empreses i a l'entrega de nous projectes, fet que ha permès equilibrar el volum contractat amb l'oferta disponible. Actualment, la taxa de disponibilitat a la ciutat se situa en el 13,8%.

És important destacar que el comportament del mercat varia segons la zona en què es trobin els actius. Tal com s'ha observat en trimestres anteriors, **el districte 22@ concentra el major percentatge de superfície disponible**, amb un **44% del total de la ciutat**, tot i que aquesta xifra s'ha reduït lleugerament respecte al trimestre anterior. La **perifèria** es posiciona com la segona zona amb més disponibilitat, amb un increment de 2 punts percentuals, assolint gairebé el **22%** del total. En canvi, **el centre de la ciutat**

manté una disponibilitat estable del **19%**, en línia amb els trimestres anteriors. Aquesta xifra està influenciada per l'existència de diversos projectes de gran envergadura que encara no han estat absorbits pel mercat. No obstant això, es preveu que una part significativa d'aquesta superfície s'absorbeixi al llarg de l'exercici actual.

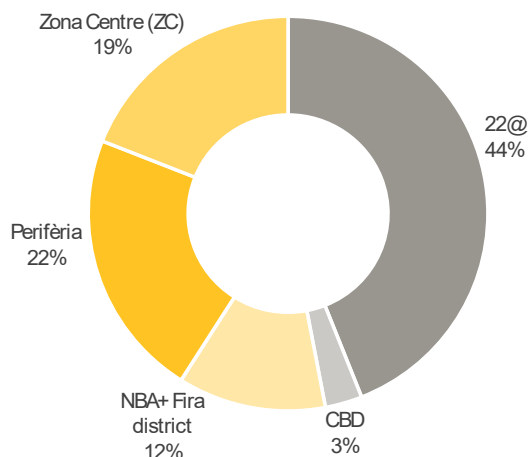
Per últim, cal ressaltar que la **zona CBD (Central Business District)** manté una disponibilitat molt limitada, situada en només un **3% del total de la ciutat**, i no es preveu cap entrega ni increment d'oferta a curt o mig termini.

RENDES

Les rendes d'oficines a Barcelona **s'han mantingut estables durant el 1T2025**, sense registrar grans variacions respecte al trimestre anterior. Tanmateix, és important destacar la **diferència significativa entre la renda de tancament i la renda efectiva**, deguda als incentius que estan oferint les propietats per atraure llogaters.

Actualment, en zones com el **22@, el centre de la ciutat i la perifèria**, s'observa un **descompte mitjà del 15%** sobre la renda de tancament, com a resultat d'aportacions econòmiques i períodes de carència oferits pels propietaris.

Distribució de la disponibilitat per zones



Font: FORCADELL

RENDES DE LLOGUER D'OFICINES A BARCELONA 1r trim. de 2025 (€/m²/mes)

Zona	Renda Mitjana
22 @	21
CBD - Diagonal / Pg. de Gràcia	22
NBA Fira - Zona Pl. Europa + Fira district	16,5
Centre	18
Perifèria	10

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 TRIM
2025

Al **CBD**, les rendes mitjanes han registrat un lleuger increment d'1 punt, situant-se en 23 €/m². Al **22@ i a Plaça Europa – Fira District**, les rendes s'han mantingut estables en 19 €/m² i 16,5 €/m², respectivament. Aquestes són, juntament amb la perifèria, les zones on les propietats ofereixen les majors aportacions econòmiques per atraure arrendataris. En alguns casos, s'han assolit xifres de fins a 200 €/m² en aportacions i 12 mesos de carència.

La **perifèria**, que ha estat la zona més castigada en termes de rendes en els últims anys, **ha mantingut l'estabilitat durant aquest trimestre**, amb una mitjana de 11 €/m². No obstant això, la renda varia notablement en funció de la **tipologia de l'edifici**:

- En edificis de classe **A** (nous o reposicionats), les rendes oscil·len entre 14 i 16 €/m².
- En edificis de classe **C**, la mitjana es situa al voltant de 8 €/m².

Les **aportacions econòmiques i els períodes de carència** en aquesta zona també estan en línia amb els màxims mencionats: 200 €/m² i 12 mesos.

TENDÈNCIES DEL MERCAT

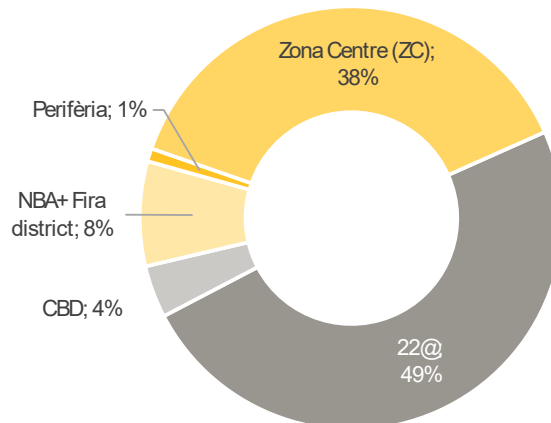
Malgrat que aquest primer trimestre ha estat marcat per una contractació molt per sota de l'esperat, **les previsions per a la resta de l'exercici són optimistes**. Es preveu que durant el segon trimestre es tanquin operacions de gran rellevància que impulsin de forma significativa el volum de contractació (*take-up*).

Un dels factors que continua afectant el ritme del mercat és l'**extensió dels processos de negociació**, que segueixen sent **molt llargs i complexos**. En molts casos, **els processos de decisió per part de les empreses superen fins i tot l'any**, fet que retarda la formalització d'operacions.

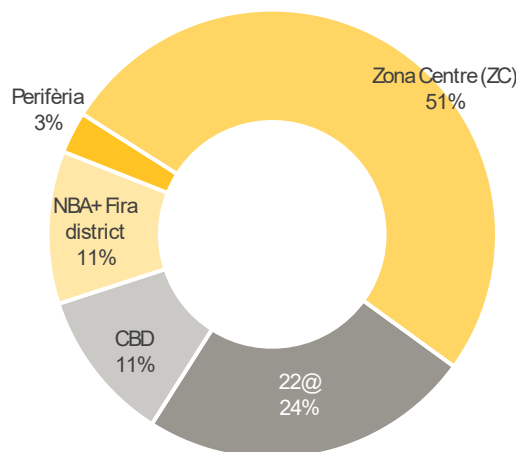
Com s'ha observat en informes anteriors, existeix **una tendència clara cap a la contractació d'oficines ja implantades**. Al districte **22@**, el 44% de les operacions **signades** durant aquest trimestre han estat en oficines totalment condicionades. Aquesta xifra ascendeix al 50% a la **perifèria**.

Aquesta **preferència per oficines implantades es mantindrà durant la resta de l'exercici**, especialment mentre continuï l'elevada oferta disponible en zones com el 22@ i la perifèria, cosa que facilita a les empreses trobar espais llestos per entrar amb més rapidesa i menor inversió inicial.

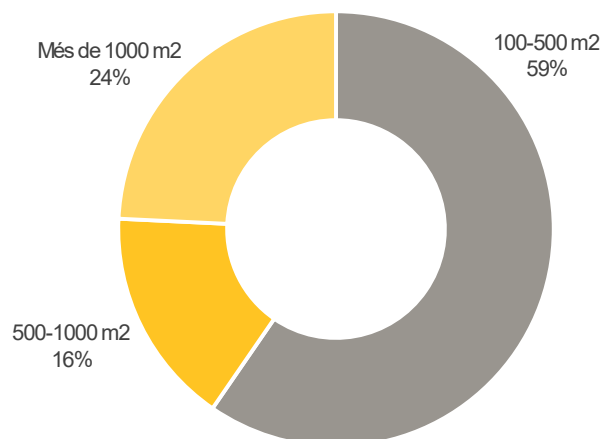
m² contractats per zones



Operacions tancades per zones



Operacions tancades per superfície



OFICINES

CONTRACTACIÓ

Durant el 2T2025, la contractació d'oficines a Barcelona es va situar per sota de les expectatives. Igual que en el trimestre anterior, diverses operacions rellevants s'han vist ajornades i no van arribar a tancar-se. No obstant això, s'han contractat **88.000 m²**, la qual cosa representa un increment del **22%** respecte al mateix període de 2024.

En termes acumulats, el volum total contractat en el primer semestre arriba als **142.000 m²**, fet que suposa un augment del **13%** respecte als **126.000 m²** registrats en la primera meitat de l'any passat.

Aquest repunt s'explica per diversos factors, entre els quals destaca el tancament d'operacions que portaven mesos en negociació, diverses **transaccions de gran magnitud** -cinc d'elles per sobre dels 4.000 m²- i un nombre significatiu de trasllats acompanyats d'ampliacions, cosa que suggereix un possible canvi de tendència en la demanda.

Les **previsions** per a la resta de l'exercici es mantenen en línia amb les de 2024, estabilitzant-se al voltant dels **300.000 m² anuals**. Tot i que els terminis de decisió continuen sent extensos, s'espera que en els pròxims mesos es tanquin algunes operacions de gran envergadura que impulsaran el volum de contractació.

Cal destacar que el **districte 22@** continua sent el **principal focus d'activitat**: gairebé el 50 % de la superfície contractada en el trimestre es va localitzar en aquesta zona, consolidant-la com una de les destinacions més atractives per a les empreses gràcies a la seva àmplia oferta d'edificis de classe A i serveis d'alta qualitat per a les plantilles de les empreses. Per sectors, els més actius han estat els **serveis professionals, el sector tecnològic i l'àmbit de la formació**, que conjuntament representen un 60 % del total contractat.

DISPONIBILITAT

La disponibilitat d'oficines a Barcelona manté una **lleugera tendència a la baixa**, enllaçant tres trimestres consecutius de reducció. Aquest ajust es deu a una absorció neta positiva derivada de trasllats amb ampliació i a la baixa incorporació de nous projectes, fet que ha permès equilibrar l'oferta amb la demanda.

Actualment, la taxa de disponibilitat se situa en el **13,5 %**. Tanmateix, el comportament varia de manera significativa segons la zona:

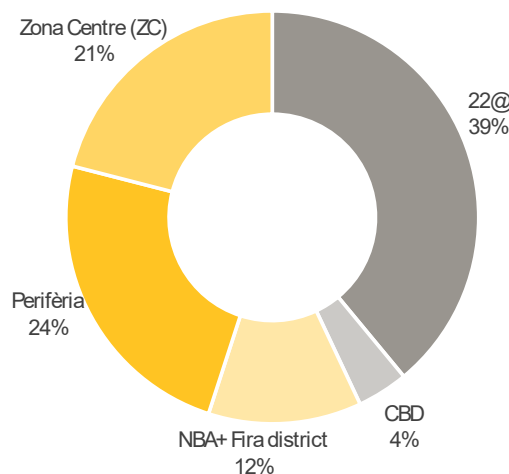
- **Districte 22@**: concentra el 39 % de la superfície disponible, tot i que ha reduït cinc punts percentuals respecte al trimestre anterior.
- **Perifèria**: puja 2 punts i representa prop del 24 % de l'oferta.
- **Centre**: manté una taxa estable del 20 %, influenciada per diversos actius encara no absorbits.
- **CBD (Central Business District)** presenta una disponibilitat molt limitada, de només el 3 %, i no es preveuen noves incorporacions a curt o mitjà termini.

RENDES

Durant el 2T2025, les rendes d'oficines a Barcelona s'han mantingut estables, sense grans variacions intertrimestrals.

Tanmateix, persisteix una **diferència rellevant entre la renda de tancament i la renda efectiva**, deguda als incentius oferts pels propietaris (aportacions econòmiques i mesos de carència).

Distribució de la disponibilitat per zones



Font: FORCADELL

RENDES DE LLOGUER D'OFICINES A BARCELONA 2n trim. de 2025 (€/m²/mes)

Zona	Renda Mitjana
22 @	21
CBD - Diagonal / Pg. de Gràcia	23
NBA Fira - Zona Pl. Europa + Fira district	16,5
Centre	21
Perifèria	11

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

2 TRIM
2025

- Al **CBD**, la renda mitjana puja 1 punt i se situa en **24 €/m²**.
- Al **22@**, l'increment ha estat de 2 punts, fins als **21 €/m²**, amb incentius que arriben fins als **200 €/m² i fins a 12 mesos de carència**.
- A zones com **NBA Fira i Plaça Europa**, també s'ha observat un augment de 2 punts, arribant als **18 €/m²**.

La **perifèria**, després d'anys de caigudes, s'estabilitza en una mitjana d'**11 €/m²**. Tot i així, hi ha diferències notables segons la tipologia de l'edifici:

- **Classe A** (nous o renovats): entre 14 i 16 €/m².
- **Classe C**: a l'entorn dels 8 €/m².

Els incentius a la perifèria arriben als valors màxims del mercat: fins a **200 €/m² i 12 mesos de carència**.

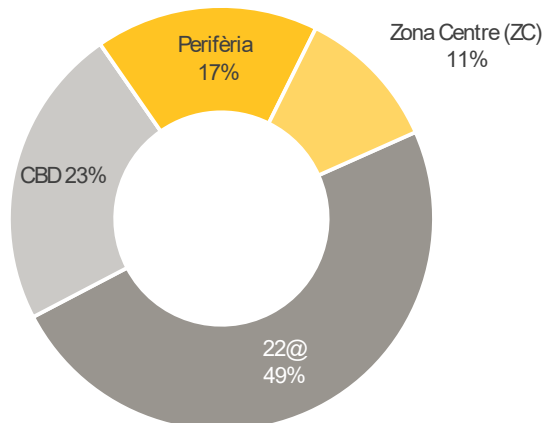
TENDÈNCIES DEL MERCAT

Tot i que el primer semestre ha estat marcat per una contractació més baixa de la prevista, **s'espera un segon semestre més dinàmic**, en línia amb el que va passar el 2024. Diverses operacions rellevants de més de 5.000 m² es troben en fase avançada de negociació i podrien tancar-se abans de final d'any.

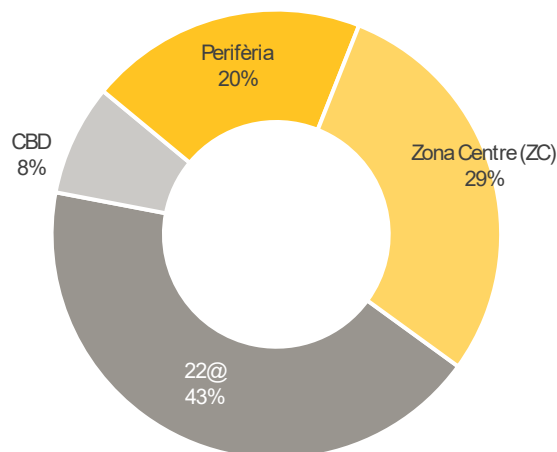
Un dels principals factors que continuen condicionant el ritme del mercat és la **durada dels processos de decisió**, que en molts casos superen els 12 mesos, cosa que dificulta la formalització dels contractes.

Una tendència destacada del trimestre és el creixent interès per les **oficines ja implantades**. Al 22@, el **47 % de les operacions i el 51 % de la superfície contractada** van correspondre a espais completament condicionats. Aquesta preferència es mantindrà al llarg de l'any, especialment a les zones amb una oferta àmplia com el 22@ i la perifèria, on els usuaris valoren l'**agilitat i la menor inversió inicial** que aquests espais permeten.

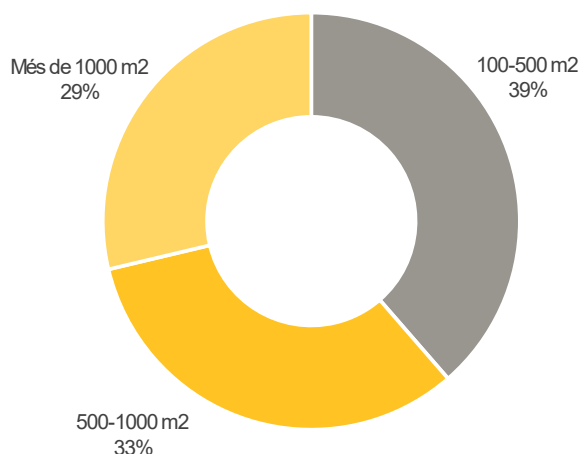
m² contractats per zones



Operacions tancades per zones



Operacions tancades per superfície



INDUSTRIAL- LOGÍSTIC

DEMANDA NAUS INDUSTRIALS

A Catalunya, es pot observar que l'activitat industrial ha mantingut un ritme elevat durant el primer semestre de 2025 i que la demanda de **naus industrials de lloguer** ha augmentat (+15%). Tot i així, això no s'ha vist traduït en un augment real d'operacions, principalment a causa de la incertesa geopolítica i econòmica que s'està vivint globalment, derivada dels conflictes armats, la pressió pels aranzels, etc.

Pel que fa a la **demanda de naus industrials en venda**, s'ha vist reduïda en un **-30%** durant els primers sis mesos de l'any, molt probablement per aquesta incertesa a l'entorn, així com per la manca de producte en venda al mercat.

PREUS

Les **rendes** de les naus industrials continuen situant-se en **nivells màxims** i la previsió per a l'any 2025 continua sent de manteniment o de lleugera tendència a l'alça. No s'esperen correccions significatives.

Pel que fa als **preus de venda**, es mantenen estables amb una **lleugera tendència a l'alça**.

OFERTA I DISPONIBILITAT

Com ha estat habitual en períodes anteriors, l'obstacle principal per a la concreció d'**operacions immobiliàries de naus industrials** (tant de venda com de lloguer) és la

manca de disponibilitat de producte de qualitat. Tot i que la demanda de lloguer ha estat superior a la registrada en el mateix període de l'any passat, la **falta d'oferta adequada** és el factor limitant principal per a la realització d'operacions.

Evidentment, hi ha **aspectes** com la **dimensió**, la **ubicació** i les característiques que tenen molt de pes perquè una nau s'adapti al mercat. Tot i això, és important assenyalar que, així com la **incertesa econòmica** pot ser un problema conjuntural, la manca endèmica de producte de qualitat que patim a Catalunya és el mal estructural.

INVERSIÓ I LOGÍSTICA

En relació amb el **mercat logístic català**, aquest ha tancat la primera meitat de 2025 amb un repunt destacat en la contractació, assolint un **take-up de 307.826 m²**, un 27,1% més que en el mateix període de l'any anterior. Aquesta evolució positiva confirma el bon moment que travessa el sector, amb un primer trimestre especialment actiu.

Així mateix, aquest mercat continua atraient un **fort interès per part dels inversors**, reforçant la seva posició com un sector clau. En aquest primer semestre de l'any, destaca un augment en la venda de **portfolios** i actius **Core**.

RENDES PER COMARQUES DE NAUS INDUSTRIALS EN LLOGUER
1r sem. 2025 (€/m²/mes)

	Renda Mitjana	Variació Interanual (%)	Renda Màxima
Alt Penedès	3,61	0,84	4,40
Anoia	3,12	1,63	4,01
Bages	2,93	1,03	3,97
Baix Llobregat	4,84	1,04	7,24
Barcelonès	7,12	0,85	10,06
Garraf	3,66	0,55	4,97
Maresme	4,26	0,71	5,21
Osona	2,22	0,91	3,84
Vallès Occidental	4,83	1,05	6,38
Vallès Oriental	4,67	1,30	6,21
Camp de Tarragona	2,48	1,22	4,02

Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: FORCADELL

PREUS DE VENDA PER COMARQUES DE NAUS INDUSTRIALS
1r sem. 2025 (€/m²)

	Preu Mitjà	Variació Interanual (%)	Preu Màxim
Alt Penedès	671	1,67	757
Anoia	570	1,24	672
Bages	591	1,37	692
Baix Llobregat	969	1,04	1322
Barcelonès	1.111	1,18	1619
Garraf	713	1,28	823
Maresme	864	1,29	973
Osona	489	1,24	724
Vallès Occidental	831	0,85	1094
Vallès Oriental	823	1,23	1078
Camp de Tarragona	484	1,26	649

Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: FORCADELL

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

PREUS MÍNIMS I MÀXIMS DE NAUS INDUSTRIALS EN LLOGUER

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN LLOGUER (€/m²/mes)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	4,31	7,60
A - 1	Gavà	4,12	7,04
	Prat de Llobregat, El	4,10	6,89
	Sant Boi de Llobregat	4,14	7,00
	Viladecans	4,05	6,94
A - 2	Cornellà de Llobregat	4,28	7,48
	Esplugues de Llobregat	3,84	6,88
	Hospitalet de Llobregat, L'	4,33	9,76
	Sant Joan Despí	4,20	6,61
	Sant Just Desvern	4,09	6,70
A - 3	Badalona	4,82	8,58
	Barcelona	5,41	10,12
	Sant Adrià de Besòs	4,34	7,21
B	Preus mitjans zona	3,61	5,92
B - 1	Molins de Rei	3,85	6,40
	Pallejà	3,45	5,80
	Papiol, El	3,47	5,72
	Sant Feliu de Llobregat	3,89	6,73
B - 2	Barberà del Vallès	3,89	6,96
	Cerdanyola	3,56	5,88
	Llagosta, La	3,47	5,75
	Mollet del Vallès	3,58	5,77
	Montcada i Reixac	3,97	6,63
	Ripollet	3,74	6,16
B - 3	Castellbisbal	3,53	5,71
	Rubí	3,78	5,81
	Sant Andreu de la Barca	3,60	5,76
B - 4	Lliçà de Munt	3,22	5,32
	Lliçà de Vall	3,31	5,37
	Palau de Plegamans	3,40	5,56
	Parets del Vallès	3,53	6,22
	Polinyà del Vallès	3,68	5,82
	Sta. Perpètua de Mogoda	3,77	6,04
B - 5	Caldes de Montbui	3,48	5,02

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN LLOGUER (€/m²/mes)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	3,40	5,36
C - 1	Cervelló	3,23	5,48
	Sant Vicenç dels Horts	3,55	5,69
C - 2	Abrera	3,47	5,32
	Esparreguera	3,06	4,69
	Martorell	3,50	5,33
	Olesa de Montserrat	2,90	4,31
	Sant Esteve Sesrovires	3,27	5,07
C - 3	Castellar del Vallès	3,25	4,70
	Sabadell	3,80	6,41
	Sant Quirze del Vallès	3,74	6,04
	Terrassa	3,72	5,93
C - 4	Martorelles	3,41	5,07
	Montmeló	3,36	5,55
	Montornès	3,39	5,44
D	Preus mitjans zona	3,08	5,09
D - 1	Canovelles	2,87	4,96
	Franqueses del Vallès, Les	3,22	5,30
	Garriga, La	2,77	4,41
	Granollers	3,71	5,77
	La Roca	3,37	5,61
	Mataró	3,49	5,76
D - 2	Cardedeu	2,80	4,67
	Sant Celoni	2,72	4,40
	Llinars del Vallès	2,77	4,97
E	Preus mitjans zona	2,72	4,27
E - 1	Igualada	2,61	4,14
	Manresa	2,26	4,08
	Sant Fruitós del Bages	2,24	3,76
	Vilafranca del Penedès	3,21	4,47
	Vilanova i la Geltrú	3,32	4,92

NOTA: A causa d'un canvi en la metodologia d'estudi, la taula de preus mínims i màxims no inclou a partir de l'edició 1S 2022 les dades de: Santa Coloma de Gramenet, Montgat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana, Viladecavalls, Sitges, Santa Margarida i els Monjos, i Vic
Font: FORCADELL

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

PREUS MÍNIMS I MÀXIMS DE NAUS INDUSTRIALS EN VENDA

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	783	1.484
A - 1	Gavà	758	1.345
	Prat de Llobregat, El	766	1.357
	Sant Boi de Llobregat	774	1.427
	Viladecans	760	1.398
A - 2	Cornellà de Llobregat	766	1.515
	Esplugues de Llobregat	777	1.371
	Hospitalet de Llobregat, L'	824	1.775
	Sant Joan Despí	773	1.392
	Sant Just Desvern	761	1.384
A - 3	Badalona	835	1.625
	Barcelona	851	1.861
	Sant Adrià de Besòs	752	1.359
B	Preus mitjans zona	674	1.149
B - 1	Molins de Rei	709	1.165
	Pallejà	683	1.153
	Papiol, El	659	1.096
	Sant Feliu de Llobregat	723	1.225
B - 2	Barberà del Vallès	686	1.242
	Cerdanyola	687	1.214
	Llagosta, La	655	1.072
	Mollet del Vallès	638	1.088
	Montcada i Reixac	719	1.172
	Ripollet	705	1.215
B - 3	Castellbisbal	665	1.187
	Rubí	672	1.191
	Sant Andreu de la Barca	676	1.185
B - 4	Lliçà de Munt	617	1.059
	Lliçà de Vall	622	1.063
	Palau de Plegamans	639	1.081
	Parets del Vallès	691	1.104
	Polinyà del Vallès	695	1.204
	Sta. Perpètua de Mogoda	699	1.240
B - 5	Caldes de Montbui	636	1.039

ZONA	MUNICIPI	NAUS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	641	1.020
C - 1	Cervelló	600	1.004
	Sant Vicenç dels Horts	632	1.113
C - 2	Abrera	629	966
	Esparreguera	610	896
	Martorell	638	968
	Olesa de Montserrat	571	826
	Sant Esteve Sesrovires	600	942
C - 3	Castellar del Vallès	601	861
	Sabadell	725	1.263
	Sant Quirze del Vallès	717	1.257
	Terrassa	686	1.129
C - 4	Martorelles	635	921
	Montmeló	664	1.078
	Montornès	664	1.051
D	Preus mitjans zona	602	942
D - 1	Canovelles	581	837
	Franqueses del Vallès, Les	593	921
	Garriga, La	539	819
	Granollers	713	1.200
	La Roca	653	968
	Mataró	692	1.159
D - 2	Cardedeu	551	860
	Sant Celoni	525	830
	Llinars del Vallès	570	882
E	Preus mitjans zona	512	804
E - 1	Igualada	470	742
	Manresa	479	756
	Sant Fruitós del Bages	518	821
	Vilafranca del Penedès	550	840
	Vilanova i la Geltrú	543	849

NOTA: A causa d'un canvi en la metodologia d'estudi, la taula de preus mínims i màxims no inclou a partir de l'edició 1S 2022 les dades de: Santa Coloma de Gramenet, Montgat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana, Viladecavalls, Sitges, Santa Margarida i els Monjos i Vic.
Font: FORCADELL

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

PREUS MÍNIMS I MÀXIMS DE SOLARS INDUSTRIALS

ZONA	MUNICIPI	SOLARS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
A	Preus mitjans zona	393	660
A - 1	Gavà	327	558
	Prat de Llobregat, El	336	585
	Sant Boi de Llobregat	328	573
	Viladecans	328	564
A - 2	Cornellà de Llobregat	372	661
	Esplugues de Llobregat	355	627
	Hospitalet de Llobregat, L'	463	897
	Sant Joan Despí	387	615
	Sant Just Desvern	394	618
A - 3	Badalona	450	672
	Barcelona	578	951
	Sant Adrià de Besòs	393	601
B	Preus mitjans zona	242	408
B - 1	Molins de Rei	293	429
	Pallejà	261	409
	Papiol, El	241	388
	Sant Feliu de Llobregat	298	435
B - 2	Barberà del Vallès	270	445
	Cerdanyola	245	451
	Llagosta, La	221	404
	Mollet del Vallès	227	374
	Montcada i Reixac	263	453
	Ripollet	260	453
B - 3	Castellbisbal	228	405
	Rubí	221	412
	Sant Andreu de la Barca	231	395
B - 4	Lliçà de Munt	203	347
	Lliçà de Vall	211	360
	Palau de Plegamans	222	372
	Parets del Vallès	238	407
	Polinyà del Vallès	246	439
	Sta. Perpètua de Mogoda	247	454
B - 5	Caldes de Montbui	206	336

ZONA	MUNICIPI	SOLARS EN VENDA (€/m²)	
		Mínim	Màxim
C	Preus mitjans zona	228	391
C - 1	Cervelló	231	374
	Sant Vicenç dels Horts	253	411
C - 2	Abrera	221	385
	Esparreguera	211	372
	Martorell	226	399
	Olesa de Montserrat	206	335
	Sant Esteve Sesrovires	221	398
C - 3	Castellar del Vallès	214	317
	Sabadell	251	491
	Sant Quirze del Vallès	245	476
	Terrassa	250	415
C - 4	Martorelles	212	355
	Montmeló	222	376
	Montornès	224	375
D	Preus mitjans zona	203	327
D - 1	Canovelles	190	316
	Franqueses del Vallès, Les	202	342
	Garriga, La	181	312
	Granollers	225	400
	La Roca	218	365
	Mataró	258	361
D - 2	Cardedeu	183	282
	Sant Celoni	190	272
	Llinars del Vallès	182	294
E	Preus mitjans zona	163	245
E - 1	Igualada	154	226
	Manresa	159	237
	Sant Fruitós del Bages	150	231
	Vilafranca del Penedès	170	260
	Vilanova i la Geltrú	183	272

NOTA: A causa d'un canvi en la metodologia d'estudi, la taula de preus mínims i màxims no inclou a partir de l'edició 1S 2022 les dades de: Santa Coloma de Gramenet, Montgat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana, Viladecavalls, Sitges, Santa Margarida i els Monjos i Vic.
Font: FORCADELL

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

OFERTA I DEMANDA DEL MERCAT LOGÍSTIC CATALÀ

El mercat logístic català ha tancat el primer semestre de 2025 amb un *take-up* de **307.826 m²**, cosa que suposa un creixement del 27,1 % respecte al mateix període de 2024. Aquesta dada confirma el **vigor del sector**, amb un primer trimestre molt dinàmic, degut també a alguna operació concreta en format claus en mà i algunes autopromoció.

El **54,7 %** de la superfície contractada correspon a **projectes claus en mà o obra nova**, tot i que durant el segon trimestre va predominar la demanda de naus existents per la necessitat de disponibilitat immediata de rendes més competitives.

PREUS

En el mercat logístic, les dades de contractació i els costos del sòl i dels materials de construcció reforcen l'**augment dels preus d'oferta** dels projectes de futur.

Pel que fa als preus de venda, es mantenen estables amb una lleugera tendència a l'alça.

ZONES

La distribució de les operacions realitzades aquest semestre per zones apunta a un desplaçament cap a localitzacions més allunyades de Barcelona, davant la saturació de la 1a Corona logística. En aquest sentit, durant el primer semestre de l'any, la **2a Corona** ha tornat a concentrar la **major part de les operacions logístiques**, acollint el 48 % del total, mentre que a la 3a Corona s'ha registrat un 28 % i a la 1a Corona, un 24 % del total.

En l'àmbit logístic, els **nuclis més demandats** continuen amb una **vacancy molt baixa**: 1a Corona (1,29 %), 2a Corona (4,99 %). A la 3a Corona (13,53 %), la disponibilitat continua sent elevada, però les operacions recents i la manca de *pipeline* ajustaran previsiblement aquesta xifra al llarg del que queda de 2025.

INVERSIÓ I LOGÍSTICA

L'**interès inversor** en el segment logístic es va mantenir sòlid, consolidant aquest mercat com un dels més atractius del sector immobiliari comercial.

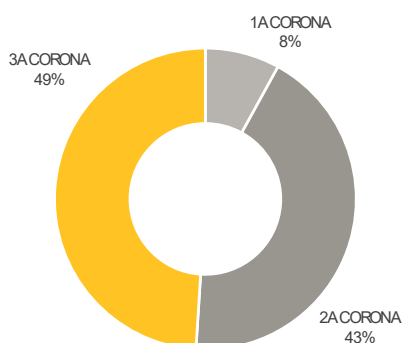
Hi ha una certa tendència a l'augment en la **venda de portfolis o producte Core**, ja que el tipus d'interès també ha baixat.

RENDES PER NUCLIS LOGÍSTICS
1r sem. 2025 (€/m²/mes)

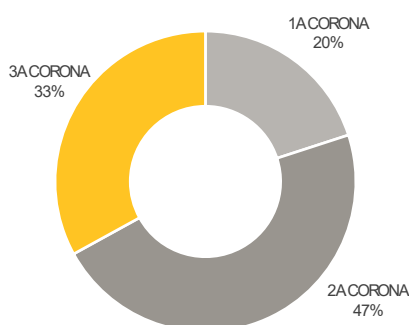
	Preu		Variació semestral (%)	
	Mín	Màx	Mín	Màx
1. Girona (AP -7 nord)	3,50	5,25	0,00%	0,00%
2. Vallès Oriental (AP-7 i C-17)	4,50	7,00	0,00%	0,00%
3. Maresme (N-II)	4,00	6,00	0,00%	0,00%
4. Vallès Occidental (AP-7 i C-58)	5,00	8,25	0,00%	0,00%
5. Barcelonès - Baix Llobregat litoral (A-2 i C-32)	6,00	10,25	0,00%	0,00%
6. Baix Llobregat (AP-2, A-2 i AP-7)	4,50	7,00	0,00%	0,00%
7. Alt Penedès (AP-7 i AP-2)	4,50	6,25	0,00%	0,00%
8. Bages (C-16 i C-25)	3,50	5,25	0,00%	0,00%
9. Anoia (A-2)	3,50	5,50	0,00%	0,00%
10. Camp de Tarragona (AP-2 sud)	3,00	4,50	16,67%	0,00%

Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: FORCADELL

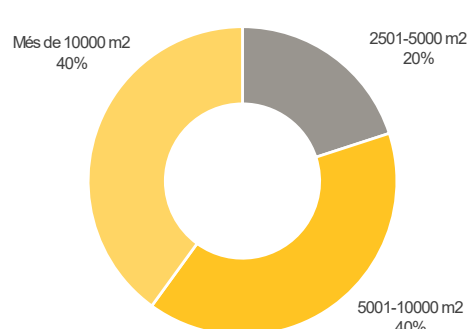
Contractació de m²
per corones



Operacions tancades
per corones



Operacions tancades
per superfície (m²)



LOCALS COMERCIALS

SITUACIÓ DEL MERCAT

El primer semestre de 2025 ha estat testimoni d'una acceleració de l'activitat en operacions de lloguer i inversió, i el mercat de locals comercials ha mantingut la dinàmica positiva iniciada en el segon semestre de 2024.

Barcelona ofereix molt més que les zones *prime*, encara que cal destacar l'estabilitat consolidada d'aquestes àrees. Es tracta d'una ciutat que també viu en els seus barris secundaris, on existeix espai per a la transformació, la rendibilitat i el creixement real.

La disponibilitat de locals comercials a Barcelona mostra una clara dualitat. Encara que l'oferta global ha augmentat un 4,2% respecte al 2024, el mercat continua altament segmentat. En les zones *prime* com Passeig de Gràcia o Portal de l'Àngel, la disponibilitat es manté per sota del 3% i la rotació és pràcticament nul·la: qualsevol local disponible es comercialitza abans d'arribar als canals habituals. Aquesta escassetat manté una elevada pressió sobre les rendes i limita les oportunitats per a operadors independents o formats innovadors. En canvi, barris com Sant Andreu o Sants-Montjuïc presenten una disponibilitat entorn del 12%. Aquest desequilibri crea un escenari on hi ha molts espais buits, però pocs realment adaptats a les necessitats comercials actuals.

DEMANDA

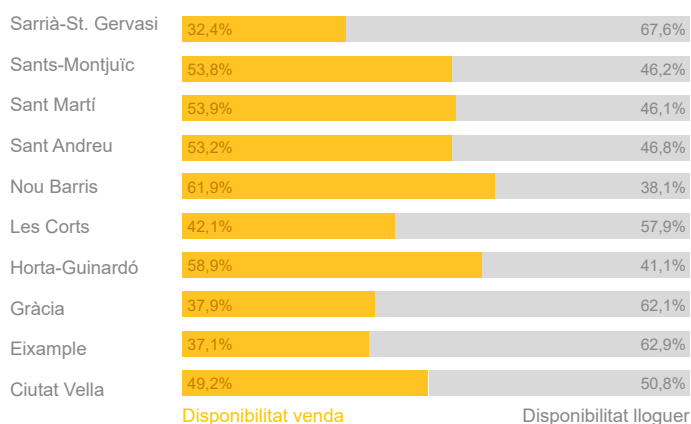
Aquest semestre s'ha observat una demanda més selectiva però també més especialitzada. Les marques que es mouen busquen més visibilitat, eficiència d'espai i flexibilitat contractual. Són especialment actives les firmes vinculades a serveis de proximitat, restauració amb valor afegit,

salut, benestar i educació; aquestes busquen locals ben comunicats, amb trànsit assegurat i amb capacitat per oferir experiències diferenciadores. Aquest fenomen és especialment evident en sectors com la moda, l'electrònica o el mobiliari.

A més, el local físic continua sent clau per a la logística de proximitat, especialment en grans ciutats. L'auge del *quick commerce* i les entregues ràpides ha revalorat petits locals a peu de carrer que poden funcionar com a micromagatzems urbans. Han aparegut també locals comercials on es venen devolucions al pes de comandes fetes en línia.

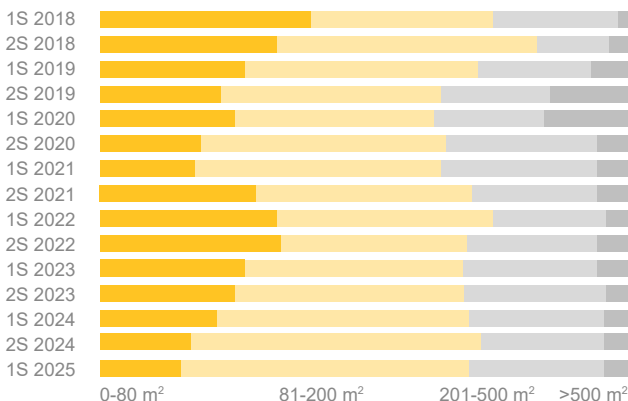
Per sectors, la demanda ha estat liderada per la restauració (56%), seguida per l'alimentació (16%) i la moda i complements (15%).

Distribució de la disponibilitat per zones i modalitat



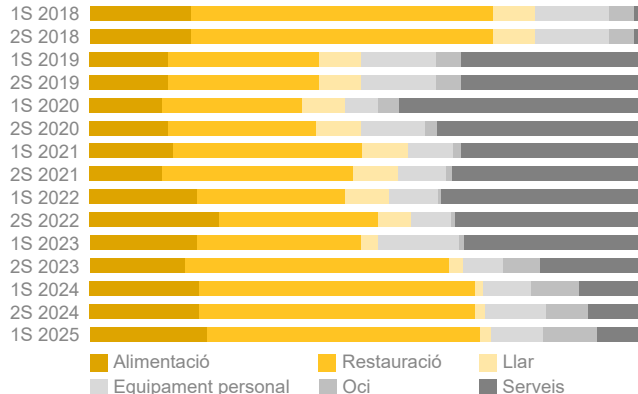
Font: FORCADELL

Distribució de la demanda de lloguer per superfície



Font: FORCADELL

Distribució de la demanda de lloguer per sectors



Font: FORCADELL

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA

NO RESIDENCIAL: Oficines, naus industrials i locals comercials

1 SEM
2025

PREUS

Després d'anys d'ajustaments, el mercat a Barcelona ha trobat un cert equilibri. El primer semestre confirma una tendència que ja s'intuïa: les ubicacions *top* són un valor segur i es van consolidant eixos comercials forts.

Els eixos més potents, com Passeig de Gràcia, no només han recuperat les rendes pre-pandèmia, sinó que les han superat. Amb preus que oscil·len entre els 250 i 310 €/m²/mes, aquest emblemàtic passeig es manté com el quilòmetre zero del luxe a Barcelona. A pocs metres, Portal de l'Àngel continua liderant pel que fa al trànsit de vianants, encara que amb rendes una mica més baixes, entre els 220 i 270 €/m²/mes. El seu perfil de marques és més divers: *retail* de gran consum, franquícies i *flagship stores* que busquen la màxima visibilitat.

El mercat s'ha tornat clarament bipolar: alguns operadors aposten per locals estratègics amb visió omnicanal, altres tanquen, es transformen o resisteixen amb models de negoci més flexibles. La clau està en la ubicació, l'estat del local i la seva capacitat d'adaptació.

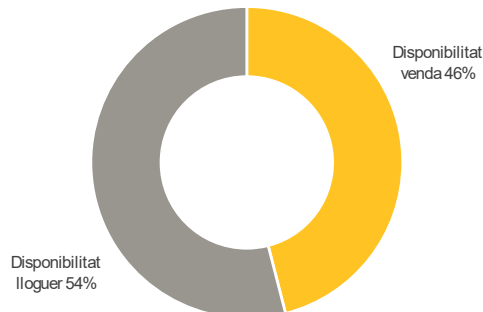
INVERSIÓ

Es percep un fort interès per invertir que des de mitjans de 2024 es reflecteix en un augment en les transaccions de compravenda. El producte amb llogaters solvents i contractes a llarg termini continua sent el més desitjat.

D'altra banda, els petits inversors s'inclinen per la recerca de locals per reformar o reposicionar, especialment en ciutats mitjanes i capitals de província. Aquest primer semestre ha consolidat el *retail* com una alternativa rendible i estratègica enfront de l'habitatge regulat.

2025 és l'any en què el local ha deixat de ser només un espai físic per convertir-se en un actiu estratègic.

Distribució de la disponibilitat per modalitat



RENDES PRIME LOCALS COMERCIALS BARCELONA
1r semestre de 2025 (€/m²/mes)

	DES DE	FINS A
Passeig de Gràcia	260 €/m ²	350 €/m ²
Av. Portal de l'Àngel	230 €/m ²	335 €/m ²
Carrer de Pelai	75 €/m ²	115 €/m ²
Rambla de Catalunya	111 €/m ²	165 €/m ²
La Rambla	110 €/m ²	150 €/m ²
Av. Diagonal	40 €/m ²	75 €/m ²

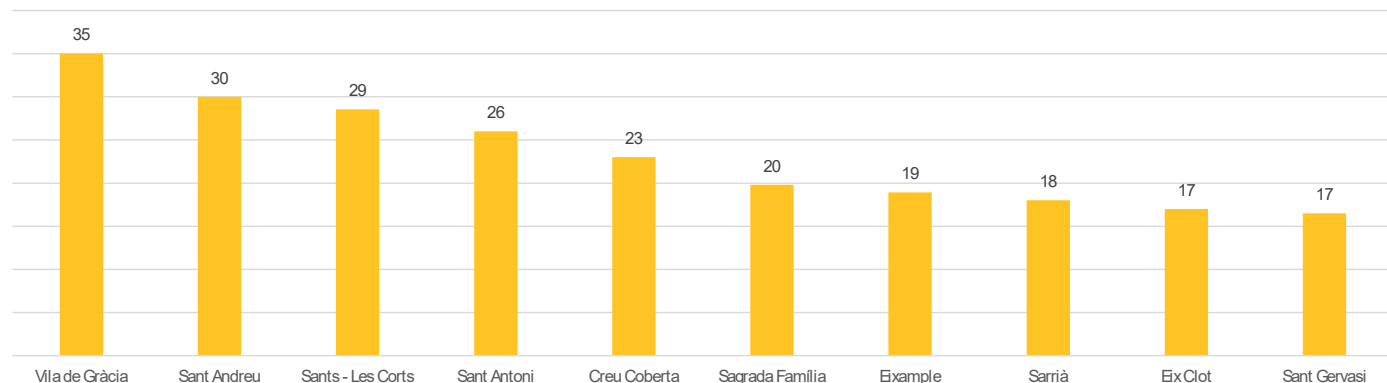
NOTA: Des de l'edició 1S 2021 no s'inclou a la taula de preus la renda màxima degut a una actualització a la metodologia d'estudi. Això no afecta la sèrie històrica.
Preus acotats per percentils 0,10/0,90
Font: FORCADELL

RENDIBILITATS LOCALS COMERCIALS BARCELONA
1r semestre de 2025 (%)

ZONA	RENDIBILITAT - YIELD*
Prime	< 3%
1a Línia d'eixos comercials	5,5 - 6,5%
2a Línia d'eixos comercials	< 6,5%

*Rendibilitats inicials a les quals s'han tancat operacions.
Font: FORCADELL

Renda mitjana dels principals eixos comercials a Barcelona ciutat €/m²/mes



Font: FORCADELL