EjePrime

Comercial

Portal de l'Àngel, a la ofensiva por volver a ser la calle comercial más cara de España

Los últimos movimientos y operaciones cerradas por parte de marcas de moda anticipan un aumento de los precios de alquiler y una ocupación completa a finales de año, a pesar de la considerable superficie que todavía está vacía.



Irene Juárez
2 jun 2025 - 05:00

La última vez que Portal de l'Àngel reinó como la avenida más cara para abrir un negocio en España fue en 2019. Las marcas tenían que pagar una media de 3.420 euros por metro cuadrado al año para abrir sus puertas en la cotizadísima calle barcelonesa. Los precios, aunque ya astronómicos, seguían una tendencia al alza imparable. De hecho, ese mismo año aumentaron un 1,8%, marcando un récord histórico que no se ha vuelto a registrar en esta privilegiada ubicación, ahora con varios locales disponibles.

https://www.ejeprime.com/comercial/portal-de-langel-a-la-ofensiva-por-volver-a-ser-la-calle-comercial-mas-cara-de-espana

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

Tras un periodo de sequía de operaciones, en las últimas semanas se han registrado varios movimientos. La italiana Dan John, por ejemplo, ha puesto en marcha un *flagship store* en esta ubicación, mientras que New Balance también se ha instalado en la confluencia de Portal de l'Àngel de Barcelona con la calle Arcs.

Fuentes del sector inmobiliario insisten en que la popularidad de la vía sigue intacta. El director de High Street Retail de Savills Aguirre Newman en Barcelona, Daniel Jiménez, explica a Modaes que **la inmobiliaria espera culminar el año con una decena de operaciones cerradas** en Portal de l'Àngel. Aguirre recuerda que actualmente hay cuatro contratos firmados con marcas que todavía no se han instalado y que en los últimos dos años se han cerrado ocho operaciones. **"Prevemos disponibilidad nula a final de año", insiste**.

Portal de l'Àngel: del 25,7% de disponibilidad a cero

Paseando un miércoles cualquiera por la céntrica avenida pueden contarse hasta ocho persianas bajadas, mientras que hay un total de 44 locales acogiendo marcas, **más del 60% de las cuales son del sector del textil y el calzado**. Según datos facilitados a este medio por la responsable del área de retail de CBRE, Iris Oliu, la tasa de superficie disponible está en un 25,7%. Se trata de un porcentaje muy elevado en comparación con otras ubicaciones *prime* de Barcelona que se debe, sobre todo, a **la incógnita que rodea al histórico edificio de El Corte Inglés, de 17.813 metros cuadrados**.

El pasado noviembre, El Corte Inglés echó el cierre y a finales de año Redevco y Ares Management empezaron una reforma del edificio para sacar al mercado nueva superficie de oficinas y tres locales comerciales de cara al año que viene. Falta también por saber quién ocupará el número 9, el local comercial de casi 6.000 metros cuadrados que antes ocupaba H&M.

En la historia de Portal de l'Àngel **no se había registrado nunca tanta rotación**. Oliu explica que algunos quedaron vacíos después de la pandemia, porque las marcas decidieron reestructurar sus redes de tiendas, como H&M, reduciendo su presencia física en las calles. Desde ese momento, la ubicación todavía no se ha recuperado. Sin embargo, esto "no es un signo de decadencia, sino de renovación", asegura Oliu.

Una ubicación que no es para todos

Desde la consultora inmobiliaria Ascana explican que los locales que ofrece Portal de

https://www.ejeprime.com/comercial/portal-de-langel-a-la-ofensiva-por-volver-a-ser-la-calle-comercial-mas-cara-de-espana

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

l'Àngel, si bien son muy atractivos, no son fáciles. **La gran mayoría son locales de mucha superficie, con rentas elevadas, que no casan con las estrategias de todas las marcas**.

Ocupó durante diez años el primer puesto para C&W entre las ubicaciones españolas

Portal de l'Àngel ocupó durante diez años el primer puesto entre las ubicaciones españolas del ranking *Main Streets Across the World* elaborado por la inmobiliaria Cushman&Wakefield. La escasa longitud de la vía (unos noventa metros) y, por tanto, de locales disponibles, pero el atractivo que genera su gran tráfico peatonal (une Plaza Catalunya con la Catedral de Barcelona) había hecho históricamente que las ubicaciones fueran altamente codiciadas, lo que inflacionaba las rentas.

La pandemia, sin embargo, arrasó con todo. **La barcelonesa Paseo de Gràcia junto con la madrileña avenida Serrano la desbancaron, al calor del auge del lujo y de la reestructuración comercial de los operadores *mainstream***. Fuentes del sector inmobiliario consultadas por Modaes afirman que esto podría cambiar pronto. Los últimos movimientos, como las recientes operaciones de New Balance y Dan John, así lo anticipan.

Los alquileres pueden marcar récord

En cualquier caso, las fuentes consultadas coinciden en que los precios de los alquileres en esta calle no solamente no han retrocedido, sino que siguen creciendo imparables. **A pesar de que no se ha vuelto a alcanzar aquel máximo histórico de 2019, lo cierto es que en 2024 ya se rozó**: se pedían 3.000 euros por metro cuadrado. A falta de datos del primer semestre de 2025, la previsión que apuntan todos los consultores inmobiliarios es que se supere esta cifra y, por lo tanto, se alcance otro récord histórico.

Portal de l'Àngel podría quedarse cerca o hasta volver superar a Paseo de Gràcia, que ha sido en 2022, 2023 y 2024 la calle más cara para poner un negocio en España. Hay que pagar una media de 3.180 euros por metro cuadrado para instalarse allí. En la edición del informe del año pasado de Cushman&Wakefield, **tras ella quedó la madrileña Serrano**, en la que se pedían 3.060 euros, sólo 60 euros más que en Portal.

https://www.ejeprime.com/comercial/portal-de-langel-a-la-ofensiva-por-volver-a-ser-la-calle-comercial-mas-cara-de-espana

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.