

L'Impacte de la Gentrificació i les Pressions Externes en els Petits Comerços

Síntesi de recerques recents sobre com la gentrificació, la turistificació i les dinàmiques del mercat immobiliari estan transformant el teixit comercial de les ciutats, posant en risc la supervivència dels comerços de proximitat.

Gener 2026 · 7 pàgines

PUNTS CLAU D'AQUEST INFORME

El comerç tradicional és desplaçat per models orientats al turisme · L'especulació immobiliària és el principal motor d'expulsió · Els mercats municipals s'han convertit en nova frontera de la gentrificació · La pèrdua comercial comporta pèrdua de teixit social i identitat de barri.

1. Resum Executiu

Aquest informe sintetitza les principals conclusions de recerques recents sobre com la gentrificació, la turistificació i les dinàmiques del mercat immobiliari estan transformant el teixit comercial de les ciutats, posant en risc la supervivència dels petits comerços de proximitat.

Les fonts consultades —que inclouen tesis doctorals, articles acadèmics i estudis de cas de ciutats com A Coruña, Barcelona, Madrid, València, Saragossa i Almeria— revelen un patró comú: el comerç tradicional és desplaçat per nous models de negoci orientats a un públic amb major poder adquisitiu i al turisme. Aquest fenomen no només comporta una pèrdua econòmica significativa, sinó que també provoca un greu dany al teixit social, a la identitat dels barris i a la diversitat urbana.

L'informe identifica els principals mecanismes d'aquesta pressió —especulació immobiliària, turistificació, efecte de les grans corporacions— i apunta possibles vies d'actuació, que van des de polítiques públiques actives fins a la implicació ciutadana a través del consum responsable.

2. Definicions i Marc Teòric

La recerca acadèmica fa una distinció clau entre la "revitalització" d'un barri i la gentrificació comercial. Mentre que la primera sovint es percep com una millora urbanística, la segona comporta el desplaçament d'activitats econòmiques arrelades i de les comunitats que en depenen.

GENTRIFICACIÓ COMERCIAL

Procés pel qual el comerç al detall tradicional és substituït per establiments de categoria superior (botigues de moda, gourmets, franquícies) que satisfan la demanda de les noves classes mitjanes urbanes i dels visitants. No és només una conseqüència de la revaloració urbana, sinó que n'esdevé un motor actiu, accelerant els canvis demogràfics i socials.

Dimensió cultural. El desplaçament no és únicament financer. Sovint, els nous negocis reivindiquen una "superioritat moral i estètica", presentant els comerços tradicionals com a "endarrerits" o "poc atractius" per justificar la seva substitució per ofertes considerades més modernes. Aquesta narrativa legitima socialment processos que en realitat responen a lògiques especulatives.

Nous actors econòmics. Figures com els treballadors d'alta renda de grans corporacions (documentat en l'entorn d'Inditex a A Coruña per Nogueira, 2024) es converteixen en nous residents amb gran capacitat de despesa, pressionant a l'alça els preus tant d'habitatges com de locals comercials.

3. Mecanismes i Pressions que Afecten el Petit Comerç

Pressió immobiliària i especulació

L'augment continuat dels lloguers dels locals és la causa principal de tancament dels comerços històrics. Aquesta dinàmica s'agreuja per l'especulació: propietaris amb grans carteres de locals prefereixen mantenir-los buits durant llargs períodes abans de rebaixar el preu, esperant una oferta d'una gran marca o d'un negoci amb més capacitat financera. Segons dades de l'Observatori Metropolità de Barcelona, el preu mitjà del metre quadrat de lloguer comercial a Barcelona va assolir els 16,85 €/m² el 2025, amb increments molt superiors en barris com Gràcia o l'Eixample.

"Cada cop hi ha més expats. Moltes de les persones que venen a la ferreteria parlen en anglès i compren el mínim."

CLARA CAMPS, PROPIETÀRIA DE LA FERRETERIA CAMPS DE GRÀCIA

Turistificació i canvi d'usos

L'orientació de l'economia urbana cap al turisme transforma radicalment els barris. Els comerços de proximitat (peixateries, merceries, botigues de queviures) són progressivament reemplaçats per negocis orientats al visitant: franquícies de moda, botigues de souvenirs, cafeteries de moda i restauració ràpida. Aquest fenomen és especialment visible a zones com el barri de Russafa a València, al voltant del Mercat de la Boqueria a Barcelona, o en centres històrics com els documentats per Cardozo (2025) a la regió metropolitana de Barcelona.

L'efecte corporació

La implantació de grans marques en una zona concreta pot actuar com a catalitzador de la gentrificació. La tesi doctoral de Nogueira (2024) documenta com la presència d'Inditex al voltant de la Plaça de Lugo a A Coruña va atraure establiments de luxe i moda, transformant completament l'activitat comercial de l'àrea. Quan una cadena ancora un carrer, els lloguers pujent i el comerç independent no pot seguir el ritme.

Transformació dels mercats municipals

Antics configuradors de la vida social del barri, els mercats municipals s'han convertit en una nova "frontera de la gentrificació" (EntreDiversidades / Alteridades). Les polítiques públiques que impulsen la seva "modernització" sovint comporten la seva conversió en "mercats-mall" o "mercats turístificats": les parades tradicionals (peix, carn, llegums) són substituïdes per bars de gourmets, cadenes de restauració i botigues de delicatessen orientades a visitants de renda alta.

Pèrdua de teixit social i identitat

El tancament del comerç tradicional no és únicament una pèrdua econòmica. Els estudis antropològics subratllen que els petits comerços són espais de sociabilitat i cohesió social on es teixeixen xarxes veïnals de confiança i suport mutu. La seva desaparició uniformitza els carrers i contribueix a la sensació de viure en "no-llocs" on l'oferta és idèntica a la de qualsevol altra ciutat del món. L'estudi sobre Russafa (DOAJ, 2025) documenta explícitament com la millora econòmica de la zona va anar acompanyada d'un deteriorament del teixit social i d'expulsió de residents originals.

4. Impactes Quantitatius Observats

5.000

comerços han abaixat la persiana a les Illes Balears en els darrers quinze anys, un dels indicadors més clars de l'escala del problema a escala regional.

Font: Ara Balears (2025)

Territori	Impacte observat	Font
Illes Balears	5.000 comerços tancats en 15 anys	Ara Balears (2025)
Saragossa (Casc Històric)	Carrer Alfonso I: predomini de comerços no locals. Carrer Don Jaime I: comerç local incipient.	TFM, U. Zaragoza (2025)
Almeria	Locals "anticíclics" on els negocis no prosperen malgrat bona ubicació. Relació entre supervivència i economia circular.	U. Almería (2022)
València (Russafa)	El Pla RIVA va millorar l'economia de la zona però va deteriorar el teixit social, homogeneïtzant la població i expulsant negocis tradicionals.	DOAJ (2025)
Barcelona i Madrid	Transformació dels mercats municipals en "mercats-mall" amb substitució de parades tradicionals per oferta gastronòmica per a turistes.	Alteridades, EntreDiversidades

5. Mesures i Propostes per a la Protecció del Comerç Local

Polítiques públiques actives

- **Regulació dels lloguers comercials:** Implementar polítiques que regulin els lloguers dels locals per evitar l'especulació i l'expulsió del petit comerç. A diferència dels lloguers residencials, els comercials no compten amb cap límit legal a Espanya (Llei d'Arrendaments Urbans).
- **Fiscalitat diferenciada i ajuts:** Oferir beneficis fiscals, subvencions o línies d'ajuda específiques per als comerços de proximitat i, especialment, per als emblemàtics, reconeixent el seu valor patrimonial i social.
- **Planejament urbanístic inclusiu:** Dissenyar un urbanisme que prioritzi la vida quotidiana per sobre del consum massiu i l'oci turístic. Inclou plans d'usos que protegeixin determinades activitats comercials en zones sensibles.
- **Regulació dels pisos turístics:** Limitar la proliferació d'apartaments turístics per frenar l'expulsió de residents, que és la base de clients del comerç de proximitat.

Suport a models econòmics alternatius

Fomentar i donar suport a models de negoci vinculats a l'economia circular, de proximitat i social i solidària. Les recerques analitzades (Universitat d'Almeria, 2022) han observat que aquests models tenen major capacitat de supervivència i arrelament territorial, i generen vincles comunitaris més forts que les empreses convencionals.

Participació ciutadana i governança

Promoure una planificació urbana inclusiva que compti amb la participació activa del veïnat, les associacions de comerciants i altres agents socials per defensar col·lectivament el dret a decidir quin model de ciutat i de barri es vol construir.

"Perquè quan un comerç de proximitat tanca, no tanca una persiana. Tanca un tros del barri."

MANIFEST D'ABANS QUE TANQUI

6. Referències

1. Nogueira Domínguez, J. (2024). *La influencia de Inditex en las transformaciones de la estructura productiva, social y urbana de A Coruña*. Tesis doctoral, Universidade da Coruña (UDC).
2. Cardozo, F. (2025). *Estratègies de pacificació urbana a la regió metropolitana de Barcelona: Anàlisi comparativa de l'impacte en l'activitat comercial*. PEMB (Beca Santacana).
3. Universidad Autónoma de Madrid (2024). *Dinámicas de sociabilidad y tejido comercial: una comparación entre contextos locales multiculturales*.
4. López Domínguez, L. (2025). *¿Hacia dónde va el comercio local del Casco Histórico de Zaragoza?* TFM, Universidad de Zaragoza.
5. Rodríguez Núñez, J. A. (2025). *Y ahora ¿dónde compramos?* Comunicació en congrés (AIBR).
6. Ara Balears (2025). *Contra la desaparició del comerç local: tots hi tenim un paper*.
7. Universidad de Almería (2022). *Estudi sobre la supervivència de locals comercials en zones de pressió immobiliària*.
8. DOAJ (2025). *Russafa, Valencia: the transformation of a marginal neighbourhood into a fashionable district*.
9. EntreDiversidades / Alteridades (diversos anys). *¿Mercados, museos o malls? La gentrificación de los mercados municipales en Barcelona y Madrid*.