

INFORME TRIMESTRAL DE MERCAT

Mercat immobiliari de l'Alt Empordà

Tardor 2026 · dades a setembre de 2026

Roses escriptura al preu més alt de l'últim any i a Empuriabrava es ven un 20 % per sota del que s'anuncia

L'essencial

3.427 €/m²

Preu de tancament a Roses el 2n trimestre de 2026:
+13 % en un any

−20 %

Tancament respecte a l'anunci a Castelló d'Empúries,
amb Empuriabrava

+56 %

Compravendes a Llançà el 2n trimestre respecte a un
any abans (56 operacions)

7.878 €/m²

Cadaqués, mitjana de tancament dels últims dotze
mesos (61 operacions)

107

Compradors actius que busquen a l'Alt Empordà (21 a Roses, 7 a Cadaqués)

- **Roses va tancar el 2n trimestre de 2026 a 3.427 €/m²** en habitatge de segona mà, un **13 % més que un any abans** (3.027 €/m²) i el valor més alt dels últims cinc trimestres. Es van vendre 213 habitatges, pràcticament els mateixos que fa un any (214): puja el preu, no el nombre d'operacions.
- **Entre el que s'anuncia i el que s'escriptura hi ha distància.** Al municipi de Castelló d'Empúries, que inclou Empuriabrava, els habitatges es tanquen de mitjana un **20 % per sota** del preu d'anunci; a Peralada, un 23 %; a l'Escala, un 14 %; a Figueres, un 12 %, i a Roses, un 8 %. A Cadaqués i a Llançà s'escriptura pràcticament al preu d'anunci.
- **Llançà és el mercat que més es mou:** 56 compravendes el 2n trimestre, un 56 % més que un any abans, a 2.810 €/m² (+5 %).
- **Cadaqués continua jugant en una altra lliga:** 7.878 €/m² de mitjana els últims dotze mesos, amb només 61 operacions en tot l'any.
- **La demanda es manté.** Ara mateix tenim 107 compradors actius que busquen habitatge a la comarca, 21 dels quals a Roses i 7 a Cadaqués.

El que es ven de debò: preus de tancament

Preu mitjà per metre quadrat construït de l'habitatge de segona mà escripturat i inscrit al Registre.

Municipi	2n trim. 2026	Un any abans	Variació	Compravendes (12 mesos)	Superfície mitjana
Roses	3.427 €/m² 	3.027 €/m²	+13 %	972	66 m²
Castelló d'Empúries (amb Empuriabrava)	2.909 €/m² 	2.764 €/m²	+5 %	652	77 m²
Llançà	2.810 €/m² 	2.676 €/m²	+5 %	202	85 m²
L'Escala	2.906 €/m² 	—	—	402	91 m²
Cadaqués	7.878 €/m² (12 mesos) 	—	—	61	90 m²
Peralada	1.911 €/m² (12 mesos) 	—	—	41	233 m²
Figueres	1.712 €/m² 	—	—	532	98 m²

Preu mitjà per m² construït de l'habitatge de segona mà escripturat i inscrit al Registre. Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, amb dades del Col·legi de Registradors.

Als municipis amb poques operacions (Cadaqués, Peralada) donem la mitjana dels últims dotze mesos: un sol trimestre amb sis o vuit vendes no és representatiu. El Port de la Selva no surt a l'estadística del Registre, que només publica els municipis de més de 2.000 habitants.

Anunci davant de tancament

El preu d'un anunci és una petició; el de l'escriptura, un acord. Comparem la mediana de tot el que s'anuncia avui a cada municipi (RealAdvisor) amb la mitjana de tot el que s'ha escripturat els últims dotze mesos (Registre):

Municipi	Anunci	Tancament (12 mesos)	Diferència	
Roses	3.579 €/m²	3.263 €/m²	-8 %	
Castelló d'Empúries / Empuriabrava	3.575 €/m²	2.858 €/m²	-20 %	
L'Escala	3.355 €/m²	2.855 €/m²	-14 %	
Figueres	1.725 €/m²	1.503 €/m²	-12 %	
Peralada	2.484 €/m²	1.911 €/m²	-23 %	
Cadaqués	7.777 €/m²	7.878 €/m²	+1 %	
Llançà	2.850 €/m²	2.887 €/m²	+1 %	

Anunci: mediana del que s'anuncia avui. Tancament: mitjana del que s'ha escripturat els últims dotze mesos (Registradors). Barra grisa: anunci · barra verda: tancament.

Quant per sota de l'anunci s'escriptura

Peralada		-23 %
Castelló d'Empúries / Empuriabrava		-20 %
L'Escala		-14 %
Figueres		-12 %
Roses		-8 %

Cal llegir-ho amb cura: el Registre no separa cases de pisos i el tipus d'habitatge que es ven no sempre és el que s'anuncia. A Empuriabrava, per exemple, s'anuncien moltes cases grans amb amarratge i s'escripuren sobretot apartaments (77 m² de mitjana), i part de la diferència s'explica per aquesta barreja. Però la tendència és clara: allà on la diferència és gran, els habitatges que surten cars triguen més a vendre's i acaben rebaixant-se.

Com han evolucionat els preus des del 2021

Segons RealAdvisor, des del 2021 el preu de les cases ha pujat un 18 % a Roses, un 18 % a Empuriabrava, un 19 % al Port de la Selva, un 20 % a Llançà, un 22 % a l'Escala, un 27 % a Cadaqués i un 16 % a Peralada. El dels pisos ha pujat encara més: un 31 % a Roses, un 35 % a Empuriabrava i a Llançà, un 32 % al Port de la Selva, un 36 % a l'Escala i a Cadaqués i un 28 % a Peralada.

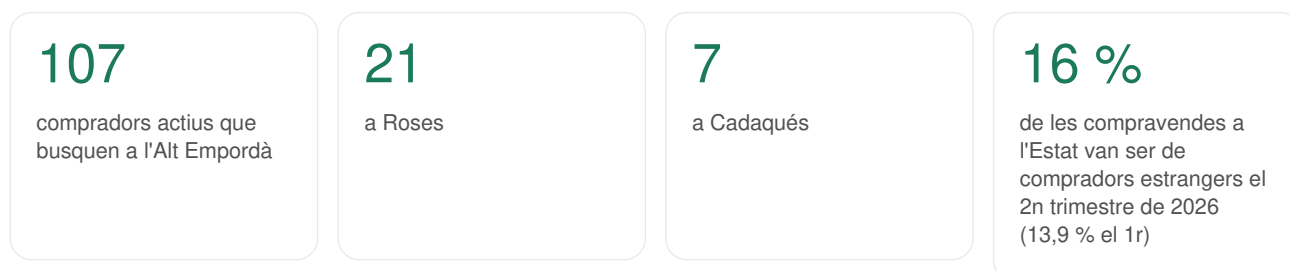
Pujada del preu de les cases des del 2021



Font: RealAdvisor, octubre de 2026.

Qui compra

Ara mateix tenim a la nostra base de dades 107 compradors actius que busquen a l'Alt Empordà, 21 dels quals a Roses i 7 a Cadaqués. A escala estatal, l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) destaca que els compradors estrangers van passar del 13,9 % al **16 % de les compravendes** entre el primer i el segon trimestre de 2026, amb el Regne Unit i els Països Baixos al capdavant. A la Costa Brava nord, el comprador francès i el del nord d'Europa són una part habitual de les nostres visites.



Fonts: CRM de GC Grup a 23 d'octubre de 2026; APCE, «Conjuntura del sector».

Si lloges: rendibilitat bruta orientativa

Lloguer anual per metre quadrat d'un pis dividit pel seu preu de venda (RealAdvisor, octubre de 2026): Llançà 6,3 %, l'Escala 5,8 %, Empuriabrava 5,7 %, Cadaqués 5,7 %, el Port de la Selva 4,6 % i Roses 4,3 %. És rendibilitat bruta, abans de despeses, impostos i períodes sense llogater.

Rendibilitat bruta orientativa d'un pis



Lloguer anual per m² dividit pel preu de venda per m². Font: RealAdvisor, octubre de 2026. Abans de despeses, impostos i períodes sense llogater.

Què vol dir si has de vendre

- El preu de sortida importa més que mai.** A Empuriabrava, l'Escala o Figueres la diferència entre anunci i escriptura és de dues xifres: sortir alt no fa vendre més car, fa vendre més tard.
- A Roses el mercat acompanya.** Preu de tancament a l'alça i una diferència amb l'anunci (8 %) més petita que a Empuriabrava, l'Escala o Figueres: una casa ben preparada i ben valorada es ven.
- Mira les dades de la teva zona, no la mitjana.** Al nostre web tens el preu de tancament, el d'anunci i la demanda de cada zona, actualitzats automàticament: gc-grup.com/ca/vender.

Has de vendre? gc-grup.com/ca/vender · +34 663 505 346

Metodologia i fonts

- **Preus de tancament:** Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, amb dades del Col·legi de Registradors de la Propietat. Habitatge de segona mà, preu mitjà per m² construït, compravendes inscrites. Últim trimestre publicat: 2n trimestre de 2026.
- **Preus d'anunci:** mediana de RealAdvisor de tots els habitatges en venda a cada municipi (octubre de 2026), només amb mostres d'almenys 50 habitatges. La diferència amb el tancament es dona amb un mínim de 30 compravendes en els dotze mesos; el Registre recull totes les compravendes inscrites, no una mostra.
- **Evolució i lloguer:** RealAdvisor, octubre de 2026.
- **Demanda:** compradors actius al CRM de GC Grup a 23 d'octubre de 2026.
- **Context estatal:** APCE, «Conjuntura del sector», setembre de 2026.
- Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge — Estadística de compravendes d'habitatges, amb dades del Col·legi de Registradors de la Propietat · https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/index.html
- RealAdvisor — Preus de l'habitatge per municipi · <https://realadvisor.es/es/precios-viviendas>
- APCE (Associació de Promotors de Catalunya) — «Conjuntura del sector» · <https://www.apce.cat>
- GC Grup — compradors actius al CRM

Les xifres d'aquest informe són les de la data de les dades i no canvien. Les dades al dia de cada zona són a les pàgines «Vendre a...».

Com citar

Pots reproduir les xifres d'aquest informe citant GC Grup com a font i enllaçant aquesta pàgina:

GC Grup (2026). Mercat immobiliari de l'Alt Empordà · Tardor 2026. <https://www.gc-grup.com/ca/mercado-inmobiliario/2026-otono>

Prensa i dades: info@gc-grup.com · +34 663 505 346

Has de vendre?

Et diem a quin preu s'està venent de debò a la teva zona i quant val casa teva. Sense compromís.



gc-grup.com/ca/vender

Escaneja el codi: preu de tancament, d'anunci i demanda de la teva zona, i el taxador en línia.

OFICINA A ROSES

GC Grup · Av. Jaume I, 2, entresol C · 17480 Roses (Girona)

+34 663 505 346 · info@gc-grup.com · gc-grup.com