

RAPPORT TRIMESTRIEL DE MARCHÉ

Marché immobilier de l'Alt Empordà

Automne 2026 · données à fin septembre 2026

À Roses (Rosas), les ventes se signent au prix le plus élevé de l'année écoulée ; à Empuriabrava, on vend 20 % en dessous du prix affiché

L'essentiel

3 427 €/m²

Prix de vente réel à Roses au 2e trimestre 2026 :
+13 % en un an

−20 %

Prix signé par rapport au prix affiché à Castelló
d'Empúries, Empuriabrava comprise

+56 %

Ventes à Llançà au 2e trimestre par rapport à un an
plus tôt (56 ventes)

7 878 €/m²

Cadaqués, prix moyen signé sur les douze derniers
mois (61 ventes)

107

Acheteurs actifs qui cherchent dans l'Alt Empordà (21 à Roses, 7 à Cadaqués)

- **Roses a clôturé le 2e trimestre 2026 à 3 427 €/m²** dans l'ancien, soit **13 % de plus qu'un an plus tôt** (3 027 €/m²) et la valeur la plus élevée des cinq derniers trimestres. 213 logements ont été vendus, pratiquement autant qu'il y a un an (214) : c'est le prix qui monte, pas le nombre de ventes.
- **Entre le prix affiché et le prix signé, il y a un écart.** Sur la commune de Castelló d'Empúries, dont fait partie Empuriabrava, les logements se vendent en moyenne **20 % en dessous** du prix affiché ; à Peralada, 23 % ; à L'Escala, 14 % ; à Figueres, 12 %, et à Roses, 8 %. À Cadaqués et à Llançà, on signe pratiquement au prix affiché.
- **Llançà est le marché le plus dynamique** : 56 ventes au 2e trimestre, 56 % de plus qu'un an plus tôt, à 2 810 €/m² (+5 %).
- **Cadaqués joue toujours dans une autre catégorie** : 7 878 €/m² en moyenne sur les douze derniers mois, avec seulement 61 ventes sur toute l'année.
- **La demande est toujours là.** Nous avons en ce moment 107 acheteurs actifs qui cherchent un logement dans l'Alt Empordà, dont 21 à Roses et 7 à Cadaqués.

Ce qui se vend vraiment : les prix de vente réels

Prix moyen au mètre carré construit des logements anciens vendus devant notaire et inscrits au registre foncier.

Commune	2e trim. 2026	Un an plus tôt	Variation	Ventes (12 mois)	Surface moyenne
Roses	3 427 €/m² 	3 027 €/m²	+13 %	972	66 m²
Castelló d'Empúries (avec 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 mois) 	—	—	61	90 m²
Peralada	1 911 €/m² (12 mois) 	—	—	41	233 m²
Figueres	1 712 €/m² 	—	—	532	98 m²

Prix moyen au m² construit des logements anciens vendus devant notaire et inscrits au registre foncier. Source : Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, à partir des données du Colegio de Registradores.

Pour les communes où les ventes sont peu nombreuses (Cadaqués, Peralada), nous donnons la moyenne des douze derniers mois : un seul trimestre avec six ou huit ventes n'est pas représentatif. El Port de la Selva n'apparaît pas dans la statistique du registre foncier, qui ne publie que les communes de plus de 2 000 habitants.

Prix affiché ou prix signé

Le prix d'une annonce est une demande ; celui de l'acte de vente, un accord. Nous comparons la médiane de tous les prix affichés aujourd'hui dans chaque commune (RealAdvisor) avec la moyenne de toutes les ventes signées sur les douze derniers mois (registre foncier) :

Commune	Annonce	Vente (12 mois)	Écart	
Roses	3 579 €/m ²	3 263 €/m ²	-8 %	
Castelló d'Empúries / Empuriabrava	3 575 €/m ²	2 858 €/m ²	-20 %	
L'Escala	3 355 €/m ²	2 855 €/m ²	-14 %	
Figueres	1 725 €/m ²	1 503 €/m ²	-12 %	
Peralada	2 484 €/m ²	1 911 €/m ²	-23 %	
Cadaqués	7 777 €/m ²	7 878 €/m ²	+1 %	
Llançà	2 850 €/m ²	2 887 €/m ²	+1 %	

Annonce : médiane des prix affichés aujourd'hui. Vente : moyenne des prix signés sur les douze derniers mois (registre foncier). Barre grise : annonce - barre verte : vente.

De combien le prix signé est inférieur au prix affiché

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

À lire avec prudence : le registre ne distingue pas les maisons des appartements, et le type de logement vendu n'est pas toujours celui que l'on voit dans les annonces. À Empuriabrava, par exemple, on affiche beaucoup de grandes maisons avec amarre alors que l'on signe surtout des appartements (77 m² en moyenne) : une partie de l'écart vient de ce mélange. Mais la tendance est nette : là où l'écart est important, les biens affichés trop cher mettent plus de temps à se vendre et finissent par baisser leur prix.

L'évolution des prix depuis 2021

Selon RealAdvisor, depuis 2021, le prix des maisons a augmenté de 18 % à Roses, de 18 % à Empuriabrava, de 19 % à El Port de la Selva, de 20 % à Llançà, de 22 % à L'Escala, de 27 % à Cadaqués et de 16 % à Peralada. Celui des appartements a progressé encore davantage : de 31 % à Roses, de 35 % à Empuriabrava et à Llançà, de 32 % à El Port de la Selva, de 36 % à L'Escala et à Cadaqués et de 28 % à Peralada.

Hausse du prix des maisons depuis 2021



Source : RealAdvisor, octobre 2026.

Qui achète

Nous avons en ce moment dans notre base de données 107 acheteurs actifs qui cherchent dans l'Alt Empordà, dont 21 à Roses et 7 à Cadaqués. À l'échelle de l'Espagne, l'Association des promoteurs de Catalogne (APCE) souligne que la part des acheteurs étrangers est passée de 13,9 % à **16 % des ventes** entre le premier et le deuxième trimestre 2026, avec le Royaume-Uni et les Pays-Bas en tête. Sur le nord de la Costa Brava, les acheteurs français et ceux d'Europe du Nord représentent une part habituelle de nos visites.

107

acheteurs actifs qui
cherchent dans l'Alt
Empordà

21

à Roses

7

à Cadaqués

16 %

des ventes en Espagne
ont été réalisées par des
acheteurs étrangers au 2e
trimestre 2026 (13,9 % au
1er)

Sources : CRM de GC Grup au 23 octobre 2026 ; APCE, « Conjuntura del sector ».

Si vous louez : rendement brut indicatif

Loyer annuel au mètre carré d'un appartement divisé par son prix de vente (RealAdvisor, octobre 2026) : Llançà 6,3 %, L'Escala 5,8 %, Empuriabrava 5,7 %, Cadaqués 5,7 %, El Port de la Selva 4,6 % et Roses 4,3 %. Il s'agit d'un rendement brut, avant charges, impôts et périodes de vacance locative.

Rendement brut indicatif d'un appartement



Loyer annuel au m² divisé par le prix de vente au m². Source : RealAdvisor, octobre 2026. Avant charges, impôts et vacance locative.

Ce que cela signifie si vous vendez

1. **Le prix de départ compte plus que jamais.** À Empuriabrava, à L'Escala ou à Figueres, l'écart entre le prix affiché et le prix signé se compte à deux chiffres : afficher trop haut ne fait pas vendre plus cher, cela fait vendre plus tard.
2. **À Roses, le marché suit.** Prix de vente en hausse et un écart avec l'annonce (8 %) plus faible qu'à Empuriabrava, à L'Escala ou à Figueres : une maison bien préparée et estimée à son juste prix se vend.
3. **Regardez les données de votre secteur, pas la moyenne.** Sur notre site, vous trouverez le prix de vente réel, le prix affiché et la demande de chaque secteur, mis à jour automatiquement : gc-grup.com/fr/vender.

Vous vendez ? gc-grup.com/fr/vender · +34 663 505 346

Méthodologie et sources

- **Prix de vente réels** : Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, à partir des données du Colegio de Registradores de la Propiedad (registre foncier). Logements anciens, prix moyen par m² construit, ventes inscrites. Dernier trimestre publié : 2e trimestre 2026.
- **Prix affichés** : médiane RealAdvisor de tous les logements à vendre dans chaque commune (octobre 2026), uniquement avec des échantillons d'au moins 50 biens. L'écart avec le prix signé n'est donné qu'à partir de 30 ventes sur douze mois ; le registre recense toutes les ventes inscrites, pas un échantillon.
- **Évolution et loyers** : RealAdvisor, octobre 2026.
- **Demande** : acheteurs actifs dans le CRM de GC Grup au 23 octobre 2026.
- **Contexte national** : APCE, « Conjuntura del sector », septembre 2026.
- Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge — Statistique des ventes de logements, à partir des données du Colegio de Registradores de la Propiedad · https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/index.html
- RealAdvisor — Prix des logements par commune · <https://realadvisor.es/es/precios-viviendas>
- APCE (Associació de Promotors de Catalunya) — « Conjuntura del sector » · <https://www.apce.cat>
- GC Grup — acheteurs actifs dans le CRM

Les chiffres de ce rapport sont ceux de la date des données et ne changent pas. Les données à jour de chaque secteur se trouvent sur les pages « Vendre à... ».

Comment citer

Vous pouvez reprendre les chiffres de ce rapport en citant GC Grup comme source et en mettant un lien vers cette page : **GC Grup (2026). Marché immobilier de l'Alt Empordà · Automne 2026. <https://www.gc-grup.com/fr/mercado-inmobiliario/2026-otono>**

Presse et données : info@gc-grup.com · +34 663 505 346

Vous vendez ?

Nous vous disons à quel prix on vend réellement dans votre secteur et combien vaut votre maison. Sans engagement.



gc-grup.com/fr/vender

Scannez le code : prix signé, prix affiché et demande de votre secteur, et l'estimation en ligne.

AGENCE À ROSES (ROSAS)

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

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