

INFORME TRIMESTRAL DE MERCADO

Mercado inmobiliario del Alt Empordà

Otoño 2026 · datos a septiembre de 2026

Roses escritura al precio más alto del último año y en Empuriabrava se vende un 20 % por debajo de lo que se anuncia

Lo esencial

3.427 €/m²

Precio de cierre en Roses en el 2.º trimestre de 2026:
+13 % en un año

–20 %

Cierre frente a anuncio en Castelló d'Empúries, con
Empuriabrava

+56 %

Compraventas en Llançà en el 2.º trimestre frente a un
año antes (56 operaciones)

7.878 €/m²

Cadaqués, media de cierre de los últimos doce meses
(61 operaciones)

107

Compradores activos buscando en el Alt Empordà (21 en Roses, 7 en Cadaqués)

- **Roses cerró el 2.º trimestre de 2026 a 3.427 €/m²** en vivienda de segunda mano, un **13 % más que un año antes** (3.027 €/m²) y el valor más alto de los últimos cinco trimestres. Se vendieron 213 viviendas, prácticamente las mismas que hace un año (214): sube el precio, no el número de operaciones.
- **Entre lo que se anuncia y lo que se escritura hay distancia.** En el municipio de Castelló d'Empúries, que incluye Empuriabrava, las viviendas se cierran de media un **20 % por debajo** del precio de anuncio; en Peralada, un 23 %; en L'Escala, un 14 %; en Figueres, un 12 %, y en Roses, un 8 %. En Cadaqués y Llançà se escritura prácticamente al precio de anuncio.
- **Llançà es el mercado que más se mueve:** 56 compraventas en el 2.º trimestre, un 56 % más que un año antes, a 2.810 €/m² (+5 %).
- **Cadaqués sigue en otra liga:** 7.878 €/m² de media en los últimos doce meses, con solo 61 operaciones en todo el año.
- **La demanda sigue ahí.** Ahora mismo tenemos 107 compradores activos buscando vivienda en la comarca, 21 de ellos en Roses y 7 en Cadaqués.

Lo que se vende de verdad: precios de cierre

Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda de segunda mano escriturada e inscrita en el Registro.

Municipio	2.º trim. 2026	Un año antes	Variación	Compraventas (12 meses)	Superficie media
Roses	3.427 €/m² 	3.027 €/m²	+13 %	972	66 m²
Castelló d'Empúries (con 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 meses) 	—	—	61	90 m²
Peralada	1.911 €/m² (12 meses) 	—	—	41	233 m²
Figueres	1.712 €/m² 	—	—	532	98 m²

Precio medio por m² construido de la vivienda de segunda mano escriturada e inscrita en el Registro. Fuente: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, con datos del Colegio de Registradores.

En los municipios con pocas operaciones (Cadaqués, Peralada) damos la media de los últimos doce meses: un solo trimestre con seis u ocho ventas no es representativo. El Port de la Selva no aparece en la estadística del Registro, que solo publica municipios de más de 2.000 habitantes.

Anuncio frente a cierre

El precio de un anuncio es una petición; el de la escritura, un acuerdo. Comparamos la mediana de todo lo que se anuncia hoy en cada municipio (RealAdvisor) con la media de todo lo escriturado en los últimos doce meses (Registro):

Municipio	Anuncio	Cierre (12 meses)	Diferencia	
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 %	

Anuncio: mediana de lo que se anuncia hoy. Cierre: media de lo escriturado en los últimos doce meses (Registradores). Barra gris: anuncio · barra verde: cierre.

Cuánto por debajo del anuncio se escritura

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

Hay que leerlo con cuidado: el Registro no separa casas de pisos y el tipo de vivienda que se vende no siempre es el que se anuncia. En Empuriabrava, por ejemplo, se anuncian muchas casas grandes con amarre y se escrituran sobre todo apartamentos (77 m² de media), y parte de la diferencia se explica por esa mezcla. Pero la tendencia es clara: donde la diferencia es grande, las viviendas que salen caras tardan más y acaban rebajándose.

Cómo han evolucionado los precios desde 2021

Según RealAdvisor, desde 2021 el precio de las casas ha subido un 18 % en Roses, un 18 % en Empuriabrava, un 19 % en El Port de la Selva, un 20 % en Llançà, un 22 % en L'Escala, un 27 % en Cadaqués y un 16 % en Peralada. El de los pisos ha subido todavía más: un 31 % en Roses, un 35 % en Empuriabrava y en Llançà, un 32 % en El Port de la Selva, un 36 % en L'Escala y en Cadaqués y un 28 % en Peralada.

Subida del precio de las casas desde 2021



Fuente: RealAdvisor, octubre de 2026.

Quién compra

Ahora mismo tenemos 107 compradores activos en nuestra base de datos buscando en el Alt Empordà, 21 de ellos en Roses y 7 en Cadaqués. A escala española, la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE) destaca que los compradores extranjeros pasaron del 13,9 % al **16 % de las compraventas** entre el primer y el segundo trimestre de 2026, con el Reino Unido y los Países Bajos a la cabeza. En la Costa Brava norte, el comprador francés y el del norte de Europa son una parte habitual de nuestras visitas.

107

compradores activos
buscando en el Alt
Empordà

21

en Roses

7

en Cadaqués

16 %

de las compraventas en
España fueron de
compradores extranjeros
en el 2.º trimestre de 2026
(13,9 % en el 1.º)

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

Si alquilas: rentabilidad bruta orientativa

Alquiler anual por metro cuadrado de un piso dividido por su precio de venta (RealAdvisor, octubre de 2026): Llançà 6,3 %, L'Escala 5,8 %, Empuriabrava 5,7 %, Cadaqués 5,7 %, El Port de la Selva 4,6 % y Roses 4,3 %. Es rentabilidad bruta, antes de gastos, impuestos y periodos vacíos.

Rentabilidad bruta orientativa de un piso



Alquiler anual por m² dividido por el precio de venta por m². Fuente: RealAdvisor, octubre de 2026. Antes de gastos, impuestos y periodos vacíos.

Qué significa si vas a vender

- El precio de salida importa más que nunca.** En Empuriabrava, L'Escala o Figueres la diferencia entre anuncio y escritura es de dos dígitos: salir alto no hace vender más caro, hace vender más tarde.
- En Roses el mercado acompaña.** Precio de cierre al alza y una diferencia con el anuncio (8 %) menor que en Empuriabrava, L'Escala o Figueres: una casa bien preparada y bien valorada se vende.
- Mira los datos de tu zona, no la media.** En nuestra web tienes el precio de cierre, el de anuncio y la demanda de cada zona, actualizados automáticamente: gc-grup.com/vender.

¿Vas a vender? gc-grup.com/vender · +34 663 505 346

Metodología y fuentes

- **Precios de cierre:** Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge, con datos del Colegio de Registradores de la Propiedad. Vivienda de segunda mano, precio medio por m² construido, compraventas inscritas. Último trimestre publicado: 2.º trimestre de 2026.
- **Precios de anuncio:** mediana de RealAdvisor de todas las viviendas en venta en cada municipio (octubre de 2026), solo con muestras de al menos 50 viviendas. La diferencia con el cierre se da con al menos 30 compraventas en los doce meses; el Registro recoge todas las compraventas inscritas, no una muestra.
- **Evolución y alquiler:** RealAdvisor, octubre de 2026.
- **Demanda:** compradores activos en el CRM de GC Grup a 23 de octubre de 2026.
- **Contexto nacional:** APCE, «Conjuntura del sector», septiembre de 2026.
- Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge — Estadística de compraventas de viviendas, con datos del Colegio de Registradores de la Propiedad · https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/index.html
- RealAdvisor — Precios de la vivienda por municipio · <https://realadvisor.es/es/precios-viviendas>
- APCE (Associació de Promotors de Catalunya) — «Conjuntura del sector» · <https://www.apce.cat>
- GC Grup — compradores activos en el CRM

Las cifras de este informe son las de la fecha de los datos y no cambian. Los datos al día de cada zona están en las páginas «Vender en...».

Cómo citar

Puedes reproducir las cifras de este informe citando a GC Grup como fuente y enlazando esta página:

GC Grup (2026). Mercado inmobiliario del Alt Empordà · Otoño 2026. <https://www.gc-grup.com/mercado-inmobiliario/2026-otono>

Prensa y datos: info@gc-grup.com · +34 663 505 346

¿Vas a vender?

Te decimos a qué precio se está vendiendo de verdad en tu zona y cuánto vale tu casa. Sin compromiso.



gc-grup.com/vender

Escanea el código: precio de cierre, de anuncio y demanda de tu zona, y el tasador online.

OFICINA EN ROSES

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

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