

RESUMEN EJECUTIVO · 2026

Dónde invertir en **Málaga**

Los datos revelan oportunidades ocultas: barrios periféricos superan a zonas tradicionales en rentabilidad con 98% menos competencia.



8.300+

PROPIEDADES ANALIZADAS

NAZARET MORÓN

Analista Digital · Granada

Enero 2026

• EL HALLAZGO

La paradoja del Centro

Churriana destroza a Centro en rentabilidad real con una fracción de la competencia.

CHURRIANA

12,4€

RevPAR · 150 propiedades

CENTRO

12,1€

RevPAR · 6.389 propiedades



Implicación Estratégica

El 77% del mercado se concentra en Centro, pero su RevPAR apenas alcanza el segundo lugar. **La saturación mata la rentabilidad.** La oportunidad está en barrios emergentes con demanda validada y baja competencia.

• INSIGHTS CLAVE

Tres datos accionables

01

Océano azul identificado

Los 5 barrios más rentables concentran solo el 10% de la oferta total. Amplio espacio para nuevos entrantes.

Churriana · Palma-Palmilla · Este

02

Saturación erosiona márgenes

Barrios con menos de 500 propiedades mantienen rentabilidad superior. La competencia excesiva genera guerra de precios.

Correlación negativa comprobada

03

Teatinos: la zona trampa

RevPAR de 3€/día — el más bajo. Demanda estudiantil incompatible con modelo turístico de alta rotación.

Evitar inversión

• DECISIÓN

Dónde invertir vs evitar

Priorizar

Churriana

12,4€

150 propiedades · ROI rápido

Palma-Palmilla

10,5€

217 propiedades · Balance ideal

Este

10,4€

989 propiedades · Seguro

Evitar

Centro

12,1€

6.389 propiedades · Competencia extrema

Teatinos-Universidad

3€

Peor RevPAR de Málaga

La regla de oro

No competir donde todos compiten. **Buscar espacios con demanda validada pero oferta limitada.** Los datos no mienten: calidad supera a cantidad.

• CONCLUSIÓN

Decisiones basadas en datos



Ventana de oportunidad limitada

Los barrios emergentes experimentan crecimiento acelerado. **Cada nueva propiedad reduce la ventaja de los pioneros.** Decisión recomendada: primer semestre 2026.



Nazaret Morón

Analista Digital · Granada, España

[LinkedIn](#)

[GitHub](#)

[Email](#)