

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 destrona 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



## 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



## Saturación erosiona márgenes

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

Correlación negativa comprobada



## 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](#)