ANÁLISIS TERRITORIAL · GRANADA Y MÁLAGA

El hueco comercial

Dónde hay renta disponible que el comercio local no está aprovechando. Los 277 municipios de las dos provincias, medidos uno a uno.



RENTA · POBLACIÓN · DIRECTORIO DE EMPRESAS (INE)
GEOMETRÍA MUNICIPAL (IGN)

LA PREGUNTA

¿Dónde hay dinero que el comercio local no está recogiendo?

En cada municipio vive una cantidad de renta anual. Repartida entre los comercios que hay abiertos, da los euros disponibles por negocio. Cuando esa cifra se dispara, o hay poca oferta para el dinero que hay, o ese dinero se está gastando en otro sitio.

277
MUNICIPIOS EN EL ESTUDIO

113
CANDIDATOS CON DATO UTILIZABLE

103
SIN CIFRA POR SECRETO ESTADÍSTICO

34,5 mil M €
DE RENTA ANUAL EN LAS DOS PROVINCIAS

El secreto estadístico oculta la cifra de comercio en 103 de los 277 municipios: son los más pequeños, y no se pueden puntuar.

Javier Benítez Escobedo · El hueco comercial · Agosto 2026

LA MÉTRICA

Cuánta renta hay por cada tienda abierta

$$\text{Renta disponible por negocio} = \frac{\text{Renta por persona} \times \text{Población}}{\text{Comercios}}$$

Los euros de renta anual que hay en el municipio por cada comercio abierto.

Qué señala

Poca oferta para el dinero disponible, o dinero que se marcha a gastar fuera. Un ratio alto es una señal de que hay sitio.

Qué no es

No es facturación ni demanda insatisfecha. No todo ese dinero se gasta en comercio local, y el indicador no dice qué ramas faltan.

UN EJEMPLO REAL

Molvízar

GRANADA · INE 18133

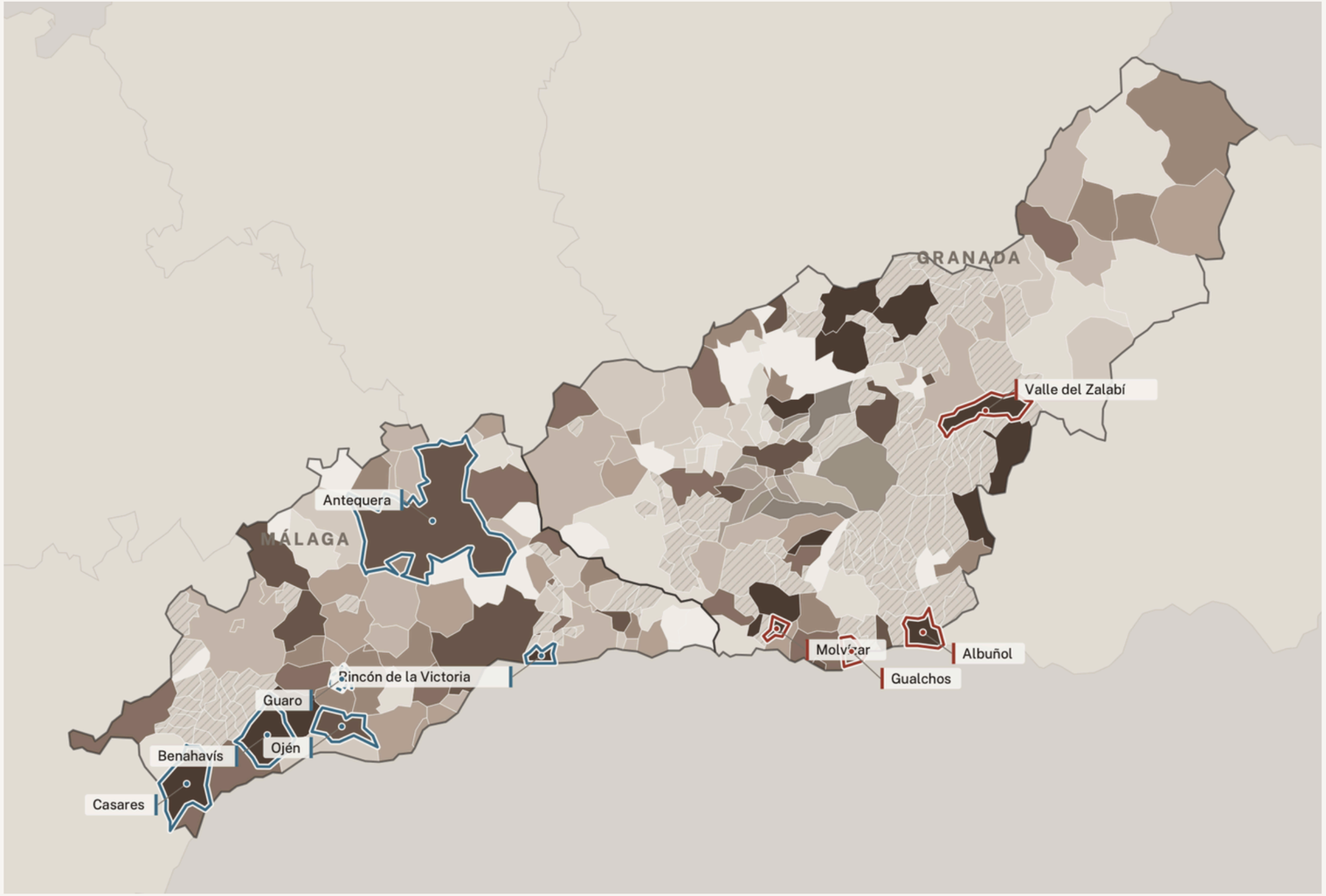
Renta por persona	10.188 €
Población	2752
Renta total del municipio	28,0 M €
Comercios abiertos	32

Renta por comercio 876.168 €

El ratio más alto de las dos provincias: 32 comercios para 2752 vecinos.

EL MAPA

El reparto de la tarta, municipio a municipio



277 MUNICIPIOS · CUANTO MÁS OSCURO, MÁS RENTA DISPONIBLE POR COMERCIO ABIERTO

RENTA POR NEGOCIO

MÁS HUECO

- 660k € – 1264k €
- 576k € – 660k €
- 528k € – 576k €
- 484k € – 528k €
- 456k € – 484k €
- 430k € – 456k €
- 398k € – 430k €
- 366k € – 398k €
- 269k € – 366k €

MÁS COMPETIDO

- Sin dato (secreto estadístico)
- Área metropolitana — excluida

CONTORNO DE LOS SEÑALADOS

- Granada
- Málaga

Javier Benítez Escobedo · El hueco comercial · Agosto 2026

EL FILTRO

De 277 municipios a 113 candidatos

No todos los municipios se pueden puntuar, y no todos los que puntúan alto significan lo mismo. Cuatro cortes dejan sólo los que se pueden interpretar.

277	Municipios de Granada y Málaga	
174	Con cifra de comercio publicada	−103 por secreto estadístico
148	Con al menos 30 comercios	−26 con muestra demasiado pequeña
115	Fuera del cinturón de Granada	−33 por efecto dormitorio
113	**Excluidas las dos capitales**	−2 (Granada y Málaga)

Los 113 restantes son los únicos donde el ratio se puede leer como una señal de mercado y no como un artefacto del dato.

LOS TRES GRUPOS

Todos puntúan alto. No significan lo mismo

Los tres grupos comparten un ratio elevado. Lo que cambia es el mecanismo que lo produce: el tamaño del mercado, la escasez de tiendas, o una renta que se gasta fuera del municipio por diseño.

CONFIRMADO POR TRES MÉTRICAS

Núcleo fuerte

Mercado grande, ratio alto y menos comercio del que les correspondería. Los únicos que puntúan arriba en las tres medidas a la vez.

2 MUNICIPIOS

Rincón de la Victoria	755k €
Antequera	595k €

ESCALA DE PUEBLO

Oportunidad de pueblo

Ratio altísimo porque casi no hay tiendas. El hueco es real, pero el mercado es de unos pocos miles de personas: cabe un negocio, no una cadena.

4 MUNICIPIOS

Molvízar	876k €
Valle del Zalabí	691k €
Albuñol	667k €
Gualchos	588k €

MECANISMO DISTINTO

Urbanización de lujo

Renta muy alta y poco comercio, pero no por falta de oferta: sus residentes compran en Marbella. No es una fuga de gasto que se pueda recuperar.

3 MUNICIPIOS

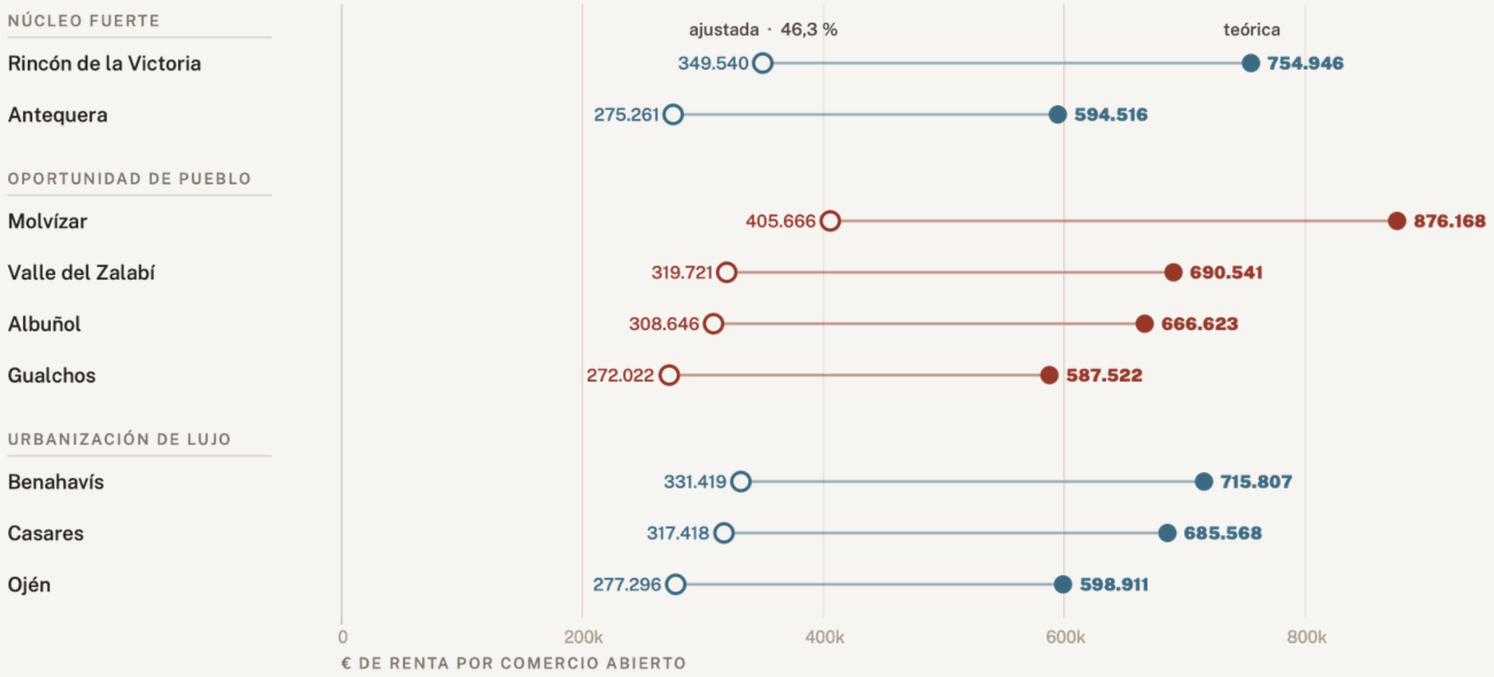
Benahavís	716k €
Casares	686k €
Ojén	599k €

Y un candidato que no se puede confirmar: Guaro (Málaga) — 2307 habitantes y 24,9 M € de renta, pero el INE oculta su número de comercios. Entra por renta alta y ausencia de dato, no por medición.

AJUSTE DEL GASTO

Del ratio teórico a una cifra ajustada

No todo el presupuesto de un hogar puede pasar por una tienda. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE (2023), el 46,3 % del gasto medio va a alimentación, vestido, mobiliario, transporte y restauración. El resto — vivienda, sanidad, comunicaciones, ocio y enseñanza — nunca iba a pasar por esos negocios.



Qué no es esta cifra

No es facturación

Es una aproximación con la media nacional del INE, no ventas observadas.

No es específica de cada municipio

Aplica el mismo 46,3 % a los 174 municipios con cifra: la estructura real de gasto local puede diferir de la media española.

No corrige la fuga a las capitales

Ese sesgo sigue intacto y es una limitación aparte, ya señalada.

El factor es constante, así que el ajuste cambia la escala pero no el orden: los mismos municipios, en la misma posición relativa.

NÚCLEO FUERTE

Los dos que aguantan las tres pruebas

Ratio alto, mercado grande y densidad de comercio baja. Ningún otro municipio de las dos provincias cumple las tres cosas a la vez.

Rincón de la Victoria



MÁLAGA · INE 29082

754.946 €

POR COMERCIO ABIERTO

ajustada 349.540 €

Población	51.300
Comercios	1061
Por 1.000 hab.	20,7
Renta total	801,0 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P99
ESCASEZ	P80
VOLUMEN	P94

Antequera



MÁLAGA · INE 29015

594.516 €

POR COMERCIO ABIERTO

ajustada 275.261 €

Población	41.178
Comercios	875
Por 1.000 hab.	21,2
Renta total	520,2 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P92
ESCASEZ	P75
VOLUMEN	P91

Entre los municipios de más de 25.000 habitantes, estos dos tienen la menor densidad de comercio de las dos provincias: 20,7 y 21,2 negocios por cada 1.000 habitantes, frente a 23–32 en todos los demás. Estepona y Motril les siguen en ratio, pero con densidad normal.

OPORTUNIDAD DE PUEBLO

Hueco real, a escala de pueblo

El ratio se dispara porque apenas hay tiendas. La demanda existe; lo que limita es el tamaño del mercado.



Molvízar

GRANADA · INE 18133

876.168 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 405.666 €

Población	2752
Comercios	32
Por 1.000 hab.	11,6
Renta total	28,0 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P100
ESCASEZ	P100
VOLUMEN	P31



Valle del Zalabí

GRANADA · INE 18907

690.541 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 319.721 €

Población	2116
Comercios	35
Por 1.000 hab.	16,5
Renta total	24,2 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P97
ESCASEZ	P97
VOLUMEN	P26



Albuñol

GRANADA · INE 18006

666.623 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 308.646 €

Población	7391
Comercios	98
Por 1.000 hab.	13,3
Renta total	65,3 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P96
ESCASEZ	P99
VOLUMEN	P69



Gualchos

GRANADA · INE 18093

587.522 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 272.022 €

Población	5308
Comercios	86
Por 1.000 hab.	16,2
Renta total	50,5 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P91
ESCASEZ	P98
VOLUMEN	P62

Los cuatro están en el 3 % de municipios con menos comercio por habitante de todo el conjunto de candidatos (percentil 97 a 100), y los cuatro son de Granada. El techo no es la demanda, es la población: entre 2.100 y 7.400 habitantes.

URBANIZACIÓN DE LUJO

Alto ratio, mecanismo distinto

Renta por habitante muy por encima de la media y poco comercio, pero la causa no es falta de oferta.

Benahavís



MÁLAGA · INE 29023

715.807 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 331.419 €

Población	9244
Comercios	184
Por 1.000 hab.	19,9
Renta total	131,7 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P98
ESCASEZ	P85
VOLUMEN	P79

Casares



MÁLAGA · INE 29041

685.568 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 317.418 €

Población	8111
Comercios	151
Por 1.000 hab.	18,6
Renta total	103,5 M €

PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P96
ESCASEZ	P93
VOLUMEN	P75

Ojén



MÁLAGA · INE 29076

598.911 €

POR COMERCIO ABIERTO

Ajustada 277.296 €

Población	4480
Comercios	89
Por 1.000 hab.	19,9
Renta total	53,3 M €

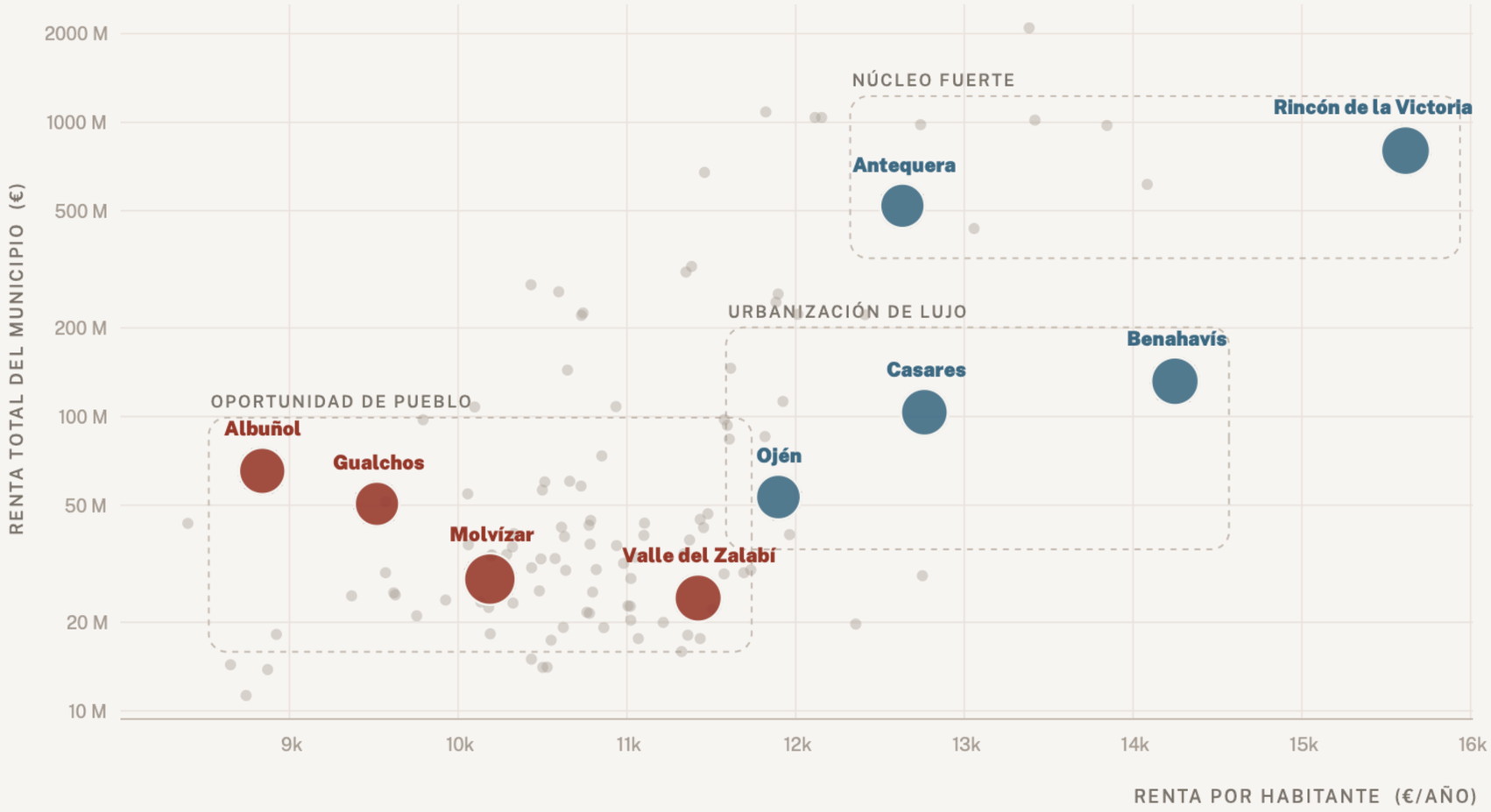
PERCENTIL · 113 CANDIDATOS

RATIO	P94
ESCASEZ	P87
VOLUMEN	P64

Se separan del núcleo fuerte por volumen: entre los tres suman 288 M € de renta, frente a los 1.321 M € de Rincón y Antequera juntos. Sus residentes compran en Marbella, a quince minutos: el gasto no está esperando a que alguien lo recoja.

LA SEPARACIÓN

Tres grupos, tres zonas que no se solapan



113 MUNICIPIOS CANDIDATOS · EL ÁREA DE LA BURBUJA ES PROPORCIONAL A LOS € POR COMERCIO

Por renta

Los pueblos pequeños se separan por debajo de 11.500 € por habitante; lujo y núcleo quedan por encima.

Por volumen

El núcleo arranca en 520 M € de renta total. El grupo de lujo no pasa de 132 M €: un salto de cuatro veces.

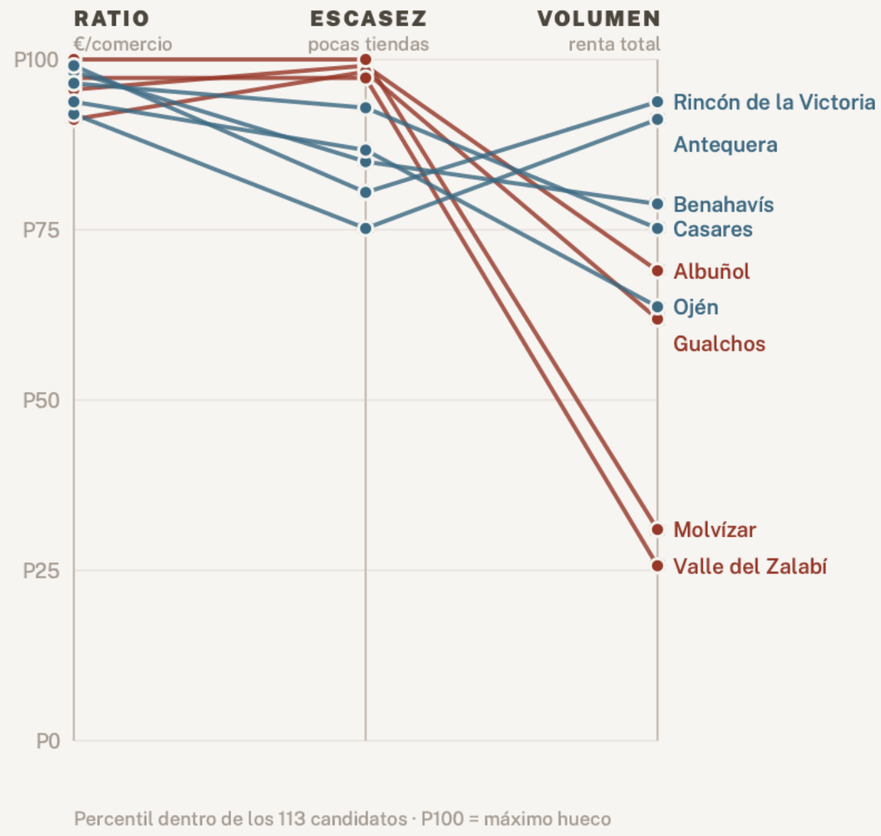
Y por provincia

Los cuatro pueblos son de Granada; el núcleo y el lujo, los seis, de Málaga.

LAS TRES MÉTRICAS

La huella de cada grupo

Ratio, escasez de comercio y volumen de renta son tres medidas independientes. Puestas juntas, la forma de la línea distingue a cada grupo sin ambigüedad.



Percentil dentro de los 113 candidatos · P100 = máximo hueco

Núcleo fuerte

Alto en las tres. Es la única firma que no se hunde en ningún eje.

Oportunidad de pueblo

Máximo en ratio y en escasez, desplome en volumen: por debajo del percentil 35.

Urbanización de lujo

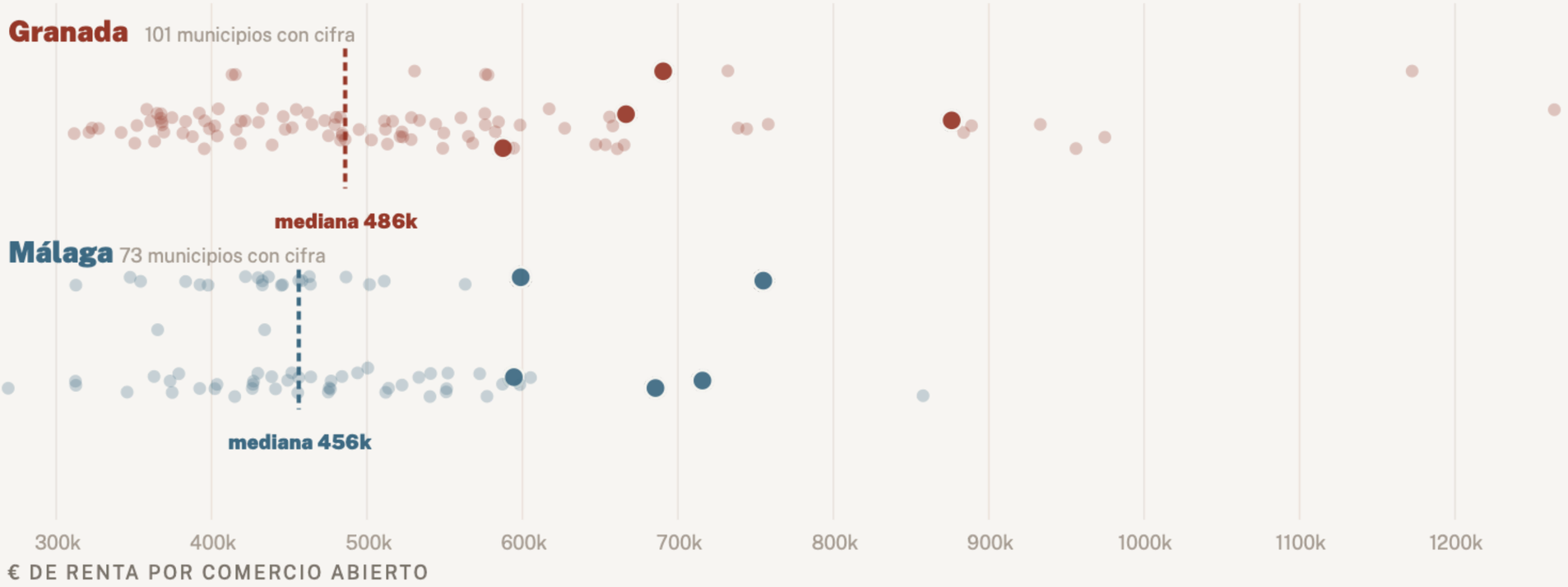
Alto en ratio, medio-alto en escasez, medio en volumen. Se parece al núcleo, pero un escalón por debajo.

Que las tres coincidan en Rincón y Antequera es lo que convierte una señal en un hallazgo: no depende de cómo se mida.

COMPARACIÓN PROVINCIAL

Granada frente a Málaga

MUNICIPIOS	POBLACIÓN	RENTA ANUAL	COMERCIOS	MEDIANA €/COMERCIO	SIN CIFRA
174 GRANADA	930.181 GRANADA	11,82 mil M € GRANADA	21.990 GRANADA	485.931 € GRANADA	73 · 42 % GRANADA
103 MÁLAGA	1.751.600 MÁLAGA	22,66 mil M € MÁLAGA	44.527 MÁLAGA	456.133 € MÁLAGA	30 · 29 % MÁLAGA



ADVERTENCIAS

Lo que el filtro no resuelve

Tres cosas que conviene saber antes de usar esta lista para decidir nada.

1

103 municipios no se pueden puntuar

El secreto estadístico oculta su número de comercios. Son los más pequeños, justo el tamaño donde el ratio se dispara: Guaro es el caso conocido, pero hay 102 más.

La lista no dice dónde está el mejor hueco de las dos provincias. Dice dónde está el mejor hueco entre los que se pueden medir.

2

El grupo de lujo no se separa por renta

Benahavís tiene 14.248 € por habitante; Rincón de la Victoria, del núcleo fuerte, tiene 15.614 € — más alta. No hay un umbral de renta que distinga a los dos grupos.

Lo que los separa es el mecanismo y la geografía: proximidad a Marbella. Es un juicio de contexto, no una medición. Conviene decirlo así.

3

Falta lo que decide el negocio

El ratio mide competencia por el dinero disponible. No dice qué ramas faltan, cuánto cuesta un local, ni cómo se mueve la gente entre municipios vecinos.

Es el principio de la pregunta, no la respuesta. Antes de decidir hace falta bajar al detalle por actividad y mirar la comarca, no sólo el municipio.

CÓMO USARLO

Un ratio alto señala dónde mirar, no qué abrir

El indicador localiza el desajuste. Lo que hay dentro de ese desajuste — qué ramas faltan, cómo se mueve la gente, qué hay a quince minutos en coche — no está en estos datos.

Rincón de la Victoria y Antequera

Bajar al detalle por rama de actividad: qué falta exactamente.

Los cuatro pueblos de Granada

Comprobar desplazamientos a la cabecera comarcal antes de decidir.

Renta, población y directorio de empresas por municipio y actividad: INE. · Estructura del gasto: INE, Encuesta de Presupuestos Familiares 2023. · Geometría municipal: Instituto Geográfico Nacional, vía es-atlas. · Las 277 geometrías cruzan con los datos por código INE sin una sola pérdida.

LA CONCLUSIÓN

Dos candidatos verificados, no intuidos

Rincón de la Victoria y Antequera son los únicos, de 277 municipios, donde el **mercado es grande, la renta es alta y el comercio es insuficiente a la vez** — confirmado por tres medidas independientes, no por una sola cifra que pudiera ser casualidad. Otros seis candidatos, con mecanismos distintos, completan un mapa de oportunidad verificable con datos públicos, no con intuición.

---

277 municipios medidos. Dos confirmados tres veces. Cero basados en intuición.