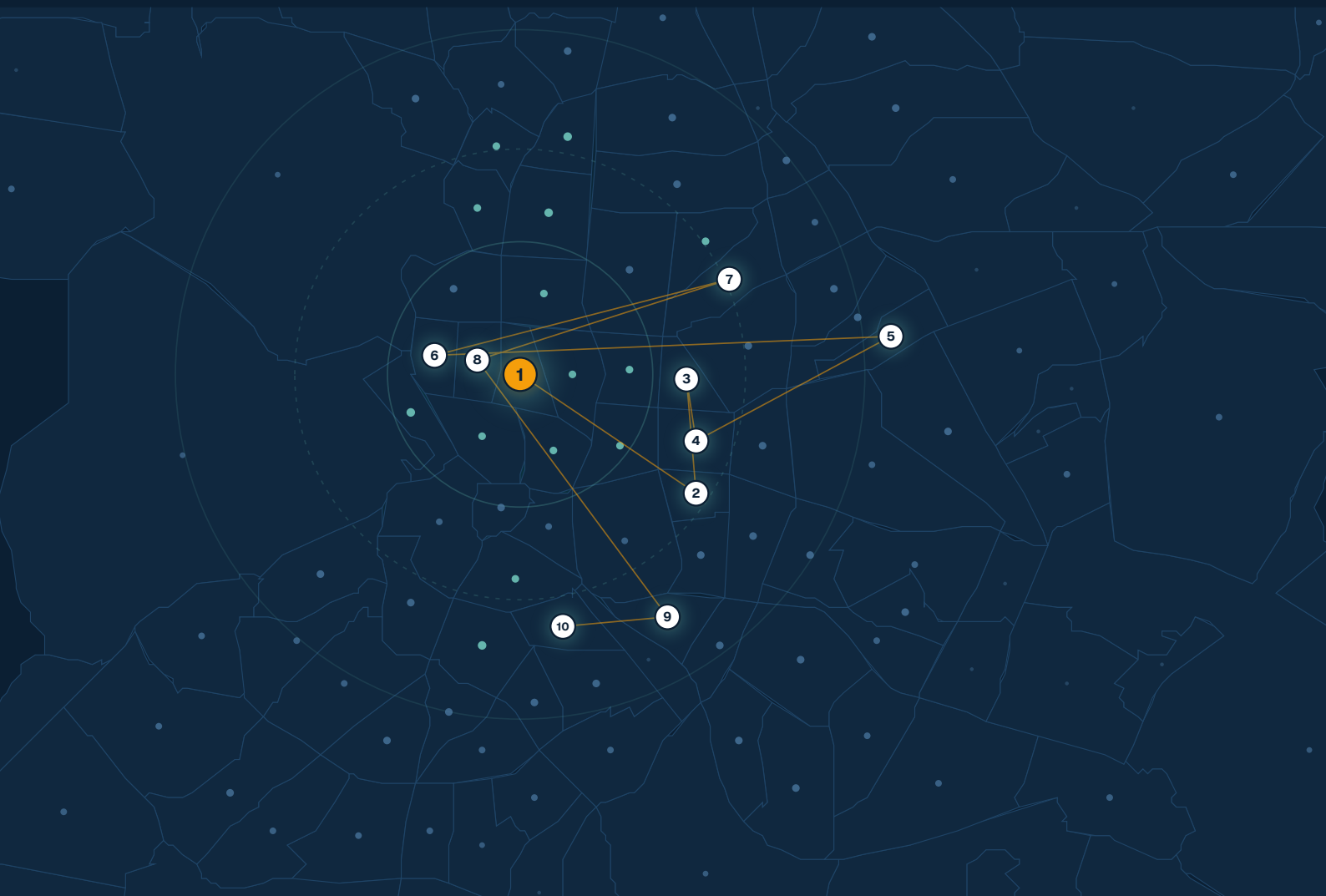




MADRID · 29 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Los 10 mejores barrios de Madrid para abrir una cafetería

110 barrios puntuados de 0 a 100 con seis factores públicos: dónde buscar local, por qué ahí y qué puede salir mal.

Trafalgar

n.º 1 · 70 puntos

2.672

cafeterías abiertas en Madrid

9 de 10

barrios del top con competencia alta

CIUDAD

Madrid

FECHA

29 de septiembre de 2026

DATOS A

27 de septiembre de 2026

ÍNDICE

Contenido

01

Resumen ejecutivo

La recomendación, los tres primeros y lo que hay que vigilar.

03

02

La ciudad para tu concepto

Mapa de calor de los 110 barrios evaluados, radiografía por indicador y el top 10 factor a factor frente a la ciudad.

04

03

Los 10 barrios, uno a uno

Cifras, mapa con competidores, locales cerrados y calles comerciales, las 3 mejores calles de cerca, fortalezas, debilidades y riesgos.

1. Trafalgar

08

2. Ibiza

10

3. Lista

12

4. Goya

14

5. Quintana

16

6. Gaztambide

18

7. Prosperidad

20

8. Arapiles

22

9. Pacífico

24

10. Palos de la Frontera

26

07

04

Barrios que puntúan peor para cafeterías

Los que parecen buenos pero no lo son para tu actividad, y los últimos.

28

05

Guía de apertura

Régimen, trámites, requisitos del local y lista de comprobación.

29

06

Qué preguntar antes de firmar

31

07

Próximos pasos

32

08

Metodología

33

09

Anexo: los 110 barrios

34

10

Glosario, fuentes y aviso

36

CÓMO LEER ESTE ESTUDIO

Puntuación de 0 a 100

Suma ponderada de seis factores. 50 es un barrio mediano de la ciudad; por encima de 65, entre los mejores para tu actividad.

Colores con nombre

Verde azulado, favorable; ámbar, a vigilar. Cada color va con su cifra, su signo o su forma: se lee también impreso en gris.

Percentil (P78)

Posición del barrio frente a los demás en cada factor: P78 supera al 78 % de los barrios evaluados. En competencia, 100 = la menos saturada.

Mapas propios

Dibujados con los límites y el callejero oficiales y los locales del censo. Círculo: competidor; cuadrado hueco: local cerrado; cuadrado numerado: calle comercial.

RESUMEN EJECUTIVO

Busca primero en Trafalgar, Ibiza y Lista

NUESTRA RECOMENDACIÓN

Para abrir una cafetería en Madrid, los barrios con mejor combinación de demanda, renta, afluencia, competencia, dinámica del sector y transporte son Trafalgar, Ibiza y Lista.

Del 1.º al 10.º hay solo 4 puntos (66–70): los diez son buen punto de partida y el local concreto (calle, fachada, alquiler) pesará más que la diferencia entre barrios.

3 de los 10 están en el distrito de Chamberí: si prefieres concentrar la búsqueda, empieza por ahí.

Una cafetería combina clientes de paso (oficinas, estaciones) y vecinos del barrio, y compite con muchos locales iguales. Si en tu concepto pesan más actividad y afluencia estimada, densidad de población y espacio frente a la competencia que el resto, fíjate en Pacífico (9.º): es el del top 10 con mejor media en esos factores (percentil 71).

Madrid tiene 2.672 cafeterías abiertas (7,9 por cada 10.000 habitantes); en los últimos 12 meses abrieron 164 y cerraron 115. Se han evaluado 110 de sus 131 barrios (los que tienen al menos 200 locales abiertos).

LOS TRES PRIMEROS

01

Trafalgar

Chamberí

70

Trafalgar es 1.º con 70 puntos: suma más en actividad y afluencia estimada (percentil 94) y densidad de población (percentil 93) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 8). Empata a puntos con Ibiza y queda delante por tener más población (24.720 frente a 21.569).

02

Ibiza

Retiro

70

Ibiza es 2.º con 70 puntos: suma más en densidad de población (percentil 96) y actividad y afluencia estimada (percentil 87) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 16). Empata a puntos con Lista y queda delante por tener más población (21.569 frente a 20.808).

03

Lista

Salamanca

70

Lista es 3.º con 70 puntos: suma más en densidad de población (percentil 92) y actividad y afluencia estimada (percentil 92) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 5). Saca 1 punto a Goya (4.º), sobre todo por dinámica del sector.

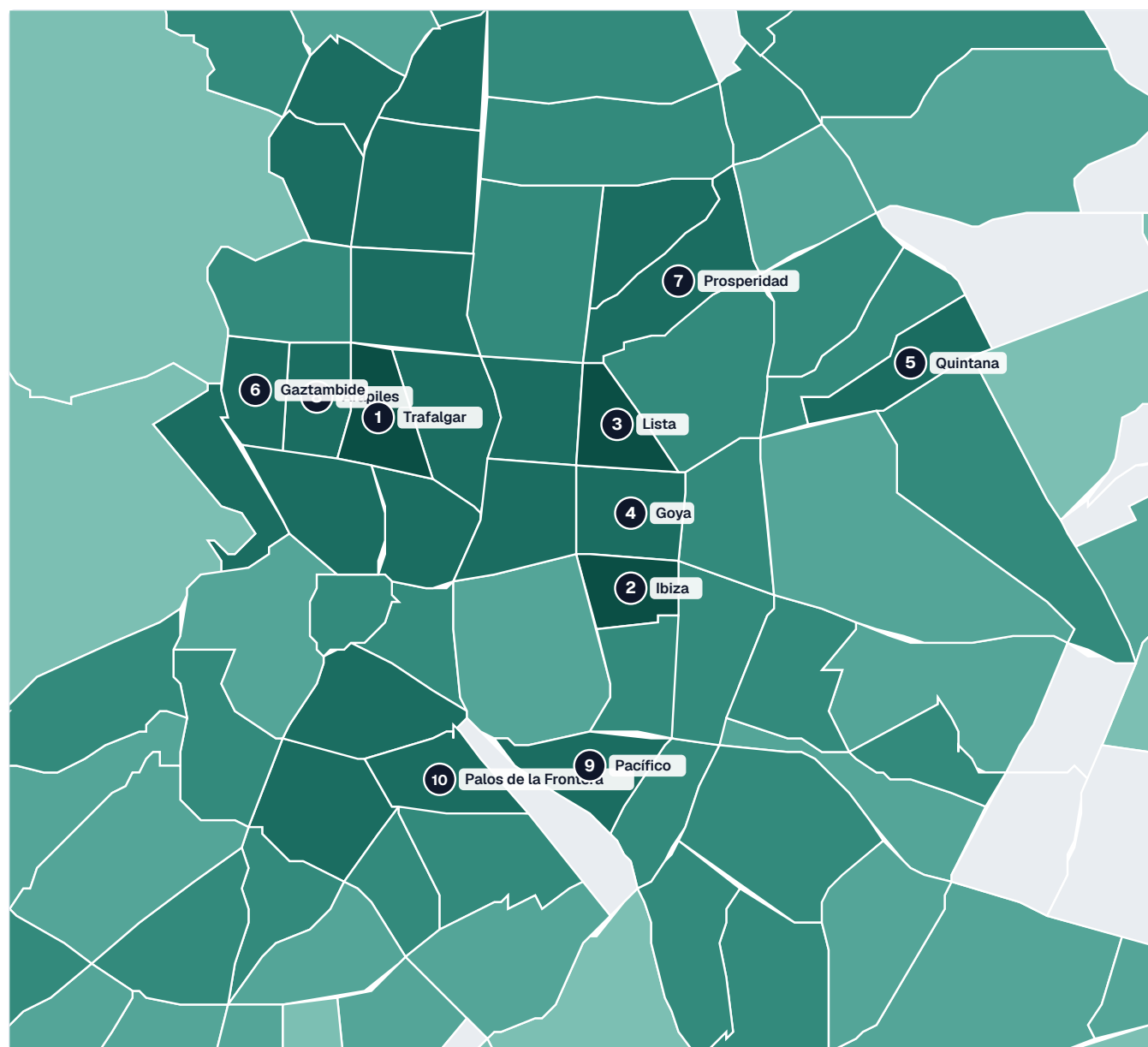
LO QUE HAY QUE VIGILAR

- ! 9 de los 10 tienen más cafeterías por habitante que la mayoría de barrios (percentil de competencia por debajo de 40): la demanda está, pero la competencia también.
- ! 6 de los 10 tienen una renta al menos un 30 % por encima de la mediana de Madrid: comprueba alquileres, porque este estudio no los incluye.
- ! Trafalgar, Gaztambide y Arapiles están afectados total o parcialmente por una zona que puede limitar nuevas aperturas de tu tipo de actividad (3 de 10): consulta la dirección concreta antes de firmar.

02 · MAPA DE CALOR

Dónde están los mejores barrios

Cada barrio, coloreado por su puntuación para cafeterías. Los números son los puestos del top 10; el centro, ampliado.



PUNTUACIÓN ■ < 40 ■ 40–49 ■ 50–59 ■ 60–69 ■ 70 o más ■ Sin evaluar (menos de 200 locales)

Límites: Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es) / Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN, CC BY 4.0). Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

70

puntos de Trafalgar, n.º 1

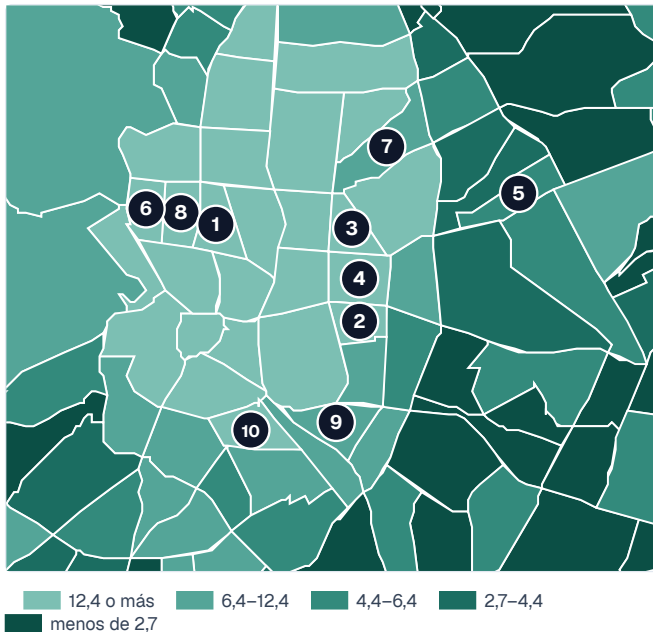
Del 1.º al 10.º hay solo 4 puntos (66–70): los diez son buen punto de partida y el local concreto (calle, fachada, alquiler) pesará más que la diferencia entre barrios.

02 · RADIOGRAFÍA

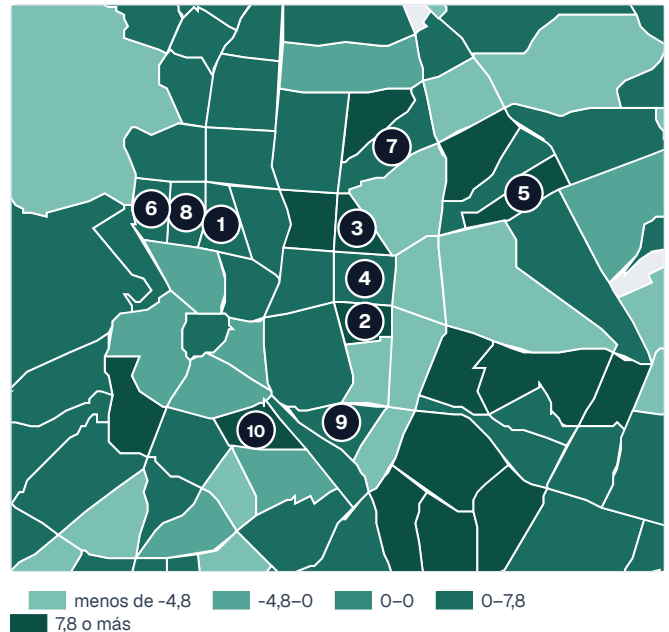
La ciudad, indicador a indicador

Cuatro mapas de la misma zona, en quintiles: más oscuro, mejor para abrir (menos competencia, mejor saldo, menos locales cerrados, mejores calles). Los números son el top 10.

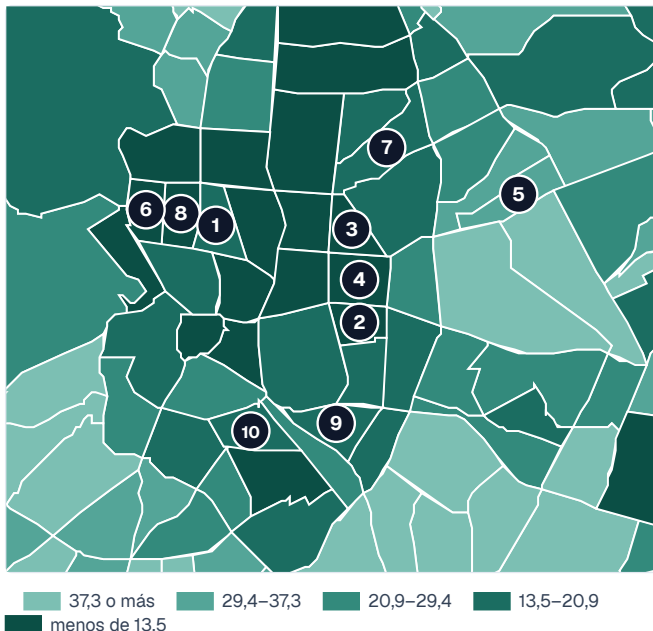
Cafeterías por 10.000 hab.



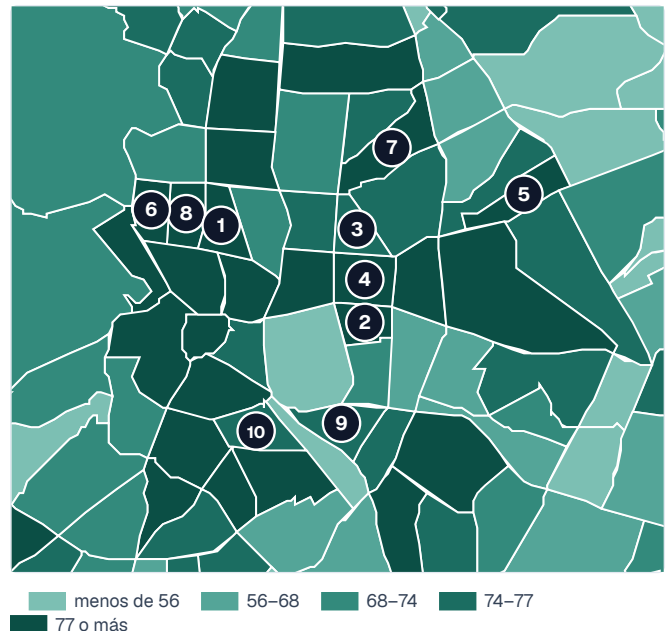
Saldo de altas y bajas por 100 abiertas (12 meses)



Locales cerrados (%)



Calidad de las 3 mejores calles (0–100)



Límites: Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es) / Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN, CC BY 4.0). Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros. Datos: censos municipales de locales (capas de UbicaData).

TOP 10 LADO A LADO

Qué aporta cada factor

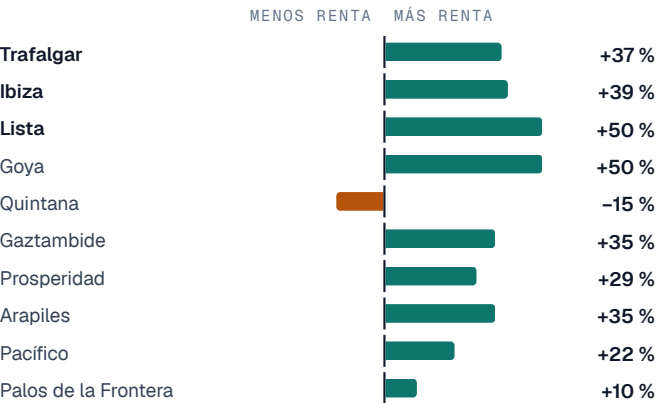
Los diez barrios, factor a factor: el percentil de cada uno y los puntos que suma a la puntuación final.

BARRIO	DENSIDAD DE POBLACIÓN PESO 20 %	RENTA POR PERSONA PESO 20 %	ACTIVIDAD Y AFLUENCIA PESO 20 %	ESPACIO FRENTE A LA COMPETENCIA PESO 20 %	DINÁMICA DEL SECTOR PESO 10 %	TRANSPORTE PESO 10 %	PUNTOS
01 Trafalgar	 P93 · +18,6	 P75 · +15,0	 P94 · +18,8	 P8 · +1,6	 P67 · +6,7	 P90 · +9,0	70
02 Ibiza	 P96 · +19,2	 P78 · +15,6	 P87 · +17,4	 P16 · +3,2	 P85 · +8,5	 P60 · +6,0	70
03 Lista	 P92 · +18,4	 P86 · +17,2	 P92 · +18,4	 P5 · +1,0	 P79 · +7,9	 P73 · +7,3	70
04 Goya	 P90 · +18,0	 P85 · +17,0	 P90 · +18,0	 P4 · +0,8	 P69 · +6,9	 P84 · +8,4	69
05 Quintana	 P89 · +17,8	 P38 · +7,6	 P75 · +15,0	 P47 · +9,4	 P100 · +10,0	 P84 · +8,4	68
06 Gaztambide	 P100 · +20,0	 P74 · +14,8	 P94 · +18,8	 P14 · +2,8	 P66 · +6,6	 P50 · +5,0	68
07 Prosperidad	 P87 · +17,4	 P70 · +14,0	 P79 · +15,8	 P28 · +5,6	 P63 · +6,3	 P76 · +7,6	67
08 Arapiles	 P94 · +18,8	 P73 · +14,6	 P88 · +17,6	 P22 · +4,4	 P65 · +6,5	 P54 · +5,4	67
09 Pacífico	 P99 · +19,8	 P60 · +12,0	 P81 · +16,2	 P32 · +6,4	 P44 · +4,4	 P73 · +7,3	66
10 Palos de la Frontera	 P91 · +18,2	 P55 · +11,0	 P88 · +17,6	 P19 · +3,8	 P89 · +8,9	 P60 · +6,0	66

Barra: percentil del barrio en el factor (0–100). «+12,4»: puntos que aporta el factor a la puntuación (percentil × peso). Verde azulado, percentil 60 o más; ámbar, 40 o menos.

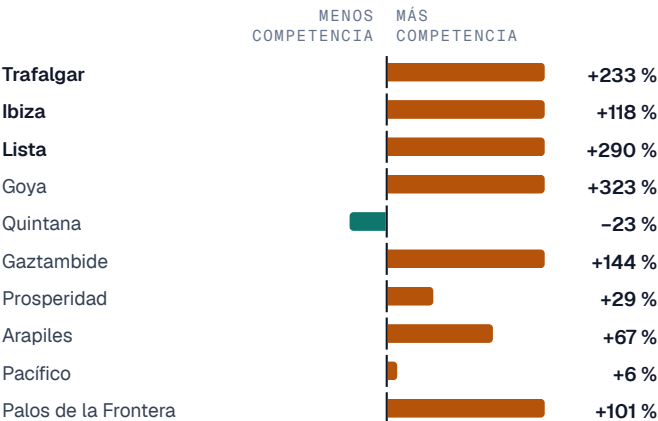
Renta por persona frente a la mediana

Mediana de Madrid: 19.248 €



Cafeterías por habitante frente a la ciudad

Madrid: 7,9 por 10.000 hab.



Barras recortadas a ±100 %; el valor es el real.

03

Los 10 barrios, uno a uno

Qué tiene cada barrio, dónde está la competencia, dónde hay locales cerrados y qué calles concentran el comercio.

EN ESTA SECCIÓN

- | | |
|----|--------------------------------------|
| 01 | 1. Trafalgar · 70 puntos |
| 02 | 2. Ibiza · 70 puntos |
| 03 | 3. Lista · 70 puntos |
| 04 | 4. Goya · 69 puntos |
| 05 | 5. Quintana · 68 puntos |
| 06 | 6. Gaztambide · 68 puntos |
| 07 | 7. Prosperidad · 67 puntos |
| 08 | 8. Arapiles · 67 puntos |
| 09 | 9. Pacífico · 66 puntos |
| 10 | 10. Palos de la Frontera · 66 puntos |

01

FICHA DE BARRIO · DISTRITO CHAMBERÍ

Trafalgar

Destaca por actividad y afluencia estimada y densidad de población; a vigilar: espacio frente a la competencia

70

PUNTOS DE 100

Trafalgar es 1.º con 70 puntos: suma más en actividad y afluencia estimada (percentil 94) y densidad de población (percentil 93) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 8). Empata a puntos con Ibiza y queda delante por tener más población (24.720 frente a 21.569).

! ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas

DENSIDAD

40.400 hab./km²

◆ +127 % sobre la mediana

P93

24.720 vecinos

RENTA

26.431 € por persona y año

◆ +37 % sobre la mediana

P75

CAFETERÍAS

65 abiertas

◆ 3,3 veces la media por habitante

P8

26,3 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

2.105 locales abiertos/km²

◆ +349 % sobre la mediana

P94

SALDO 12 MESES

+3 cafeterías

P67

3 altas y 0 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P90

4 estaciones

LOCALES CERRADOS

14 %

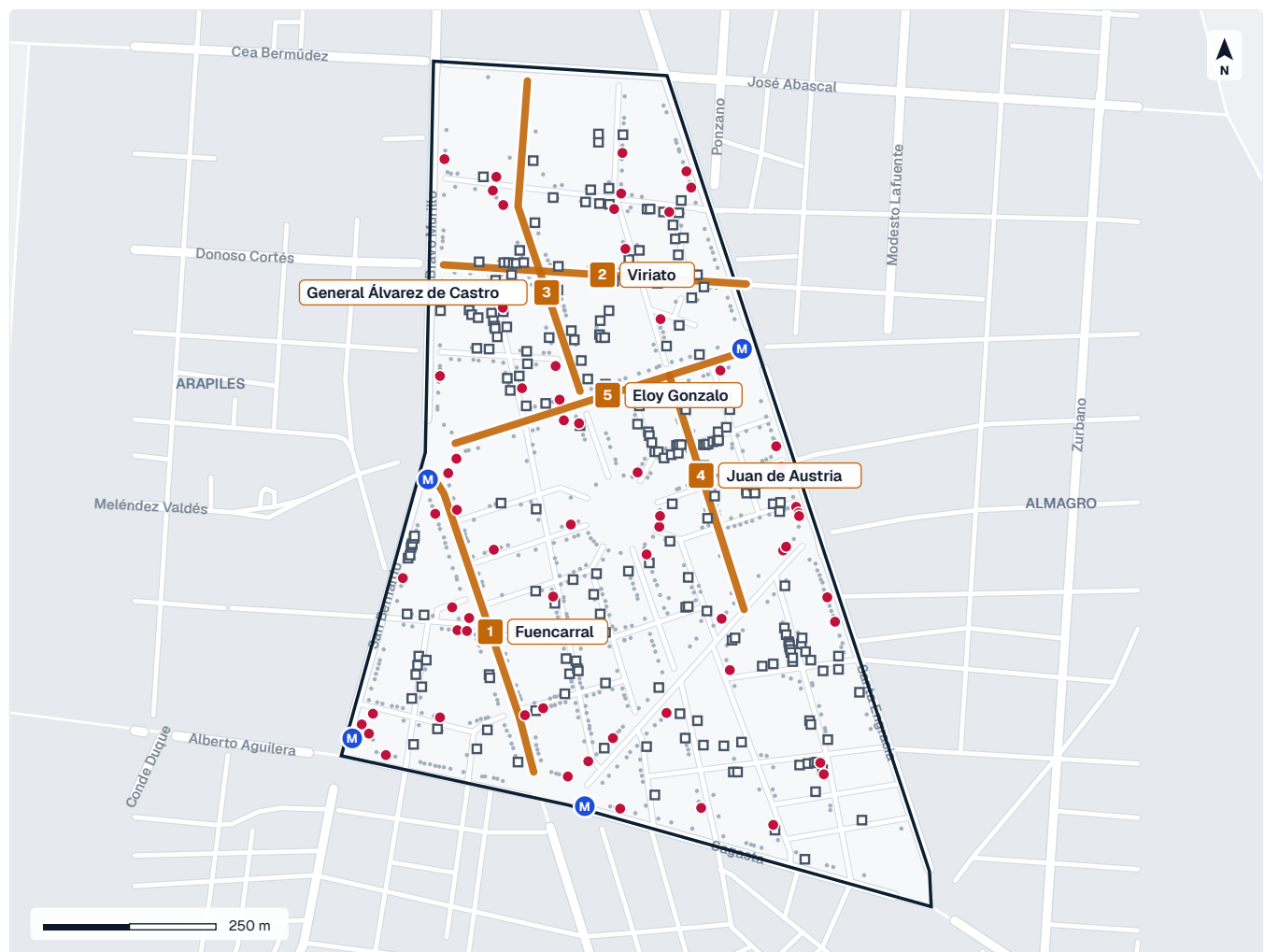
◆ -44 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

44,5 años

21,2 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (65) □ Local vacío o cerrado (209) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

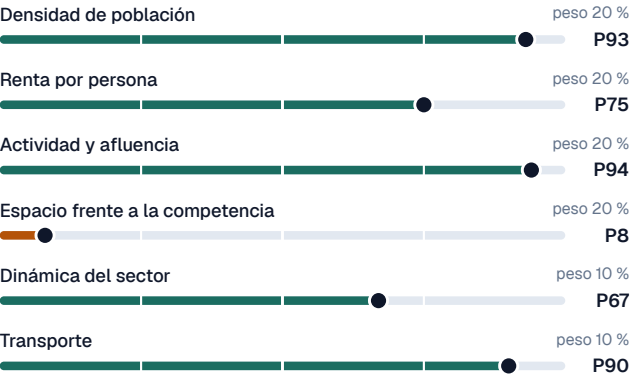
01

FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Trafalgar

70

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Fuencarral	87	4	3
2	Calle de Viriato	51	0	13
3	Calle del General Álvarez de Castro	52	0	15
4	Calle de Juan de Austria	35	0	6
5	Calle de Eloy Gonzalo	62	3	4

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 3 cafeterías y cerraron 0 en Trafalgar. 16 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 5 aperturas y 9 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 6,6 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Fuencarral

87 abiertos · 4 competidores · 3 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de Viriato

51 abiertos · 0 competidores · 13 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle del General Álvarez de Castro

52 abiertos · 0 competidores · 15 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha actividad alrededor. 2.105 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 162 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Mucha población cerca. 40.400 habitantes por km², un 127 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 93 % de los barrios evaluados. 24.720 vecinos en el barrio.
- + Muy bien comunicado. El 100 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %) y hay 4 estaciones en el barrio.
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 26.431 € por persona y año, un 37 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 75 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 26,3 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (3,3 veces la media); 65 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 3,3 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (26,3 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 16 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 65 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 37 % por encima de la mediana (26.431 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.
- ! Normativa de la zona. Según la delimitación oficial consultada el 26/9/2026, el barrio está afectado total o parcialmente por la ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas, que puede limitar nuevas actividades como la tuya. Comprueba la dirección concreta en el plano oficial antes de firmar.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbicaData en Trafalgar el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

02

FICHA DE BARRIO · DISTRITO RETIRO

Ibiza

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

70

PUNTOS DE 100

Ibiza es 2.º con 70 puntos: suma más en densidad de población (percentil 96) y actividad y afluencia estimada (percentil 87) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 16). Empata a puntos con Lista y queda delante por tener más población (21.569 frente a 20.808).

DENSIDAD

43.842 hab./km²

◆ +147 % sobre la mediana

P96

21.569 vecinos

RENTA

26.761 € por persona y año

◆ +39 % sobre la mediana

P78

CAFETERÍAS

37 abiertas

◆ 2,2 veces la media por habitante

P16

17,2 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.644 locales abiertos/km²

◆ +251 % sobre la mediana

P87

SALDO 12 MESES

+4 cafeterías

P85

5 altas y 1 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P60

1 estación

LOCALES CERRADOS

6,8 %

◆ -73 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

46,4 años

25,3 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (37) □ Local vacío o cerrado (59) ● Local abierto (censo)

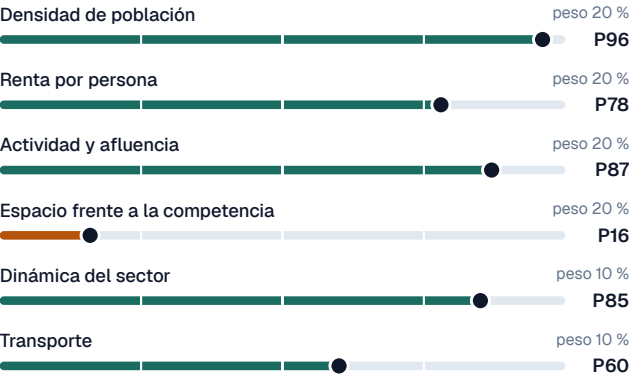
Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

02 FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Ibiza

70

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Narváez	108	5	4
2	Calle de Fernán González	94	1	12
3	Calle del Alcalde Sainz de Baranda	107	4	6
4	Calle de Ibiza	102	9	7
5	Calle de Menorca	57	3	5

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 1 en Ibiza. 8 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 6 aperturas y 7 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 9,1 % de los locales abiertos.

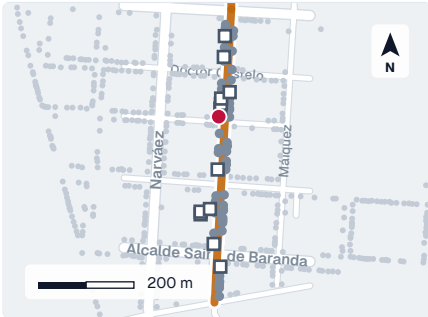
LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Narváez
108 abiertos · 5 competidores · 4 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de Fernán González
94 abiertos · 1 competidores · 12 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle del Alcalde Sainz de Baranda
107 abiertos · 4 competidores · 6 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 43.842 habitantes por km², un 147 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 96 % de los barrios evaluados. 21.569 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.644 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 93 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + El sector crece aquí. En 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 1 (saldo +4); mejor saldo por negocio abierto que el 85 % de los barrios.
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 26.761 € por persona y año, un 39 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 78 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 17,2 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (2,2 veces la media); 37 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 2,2 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (17,2 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 8 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 37 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 39 % por encima de la mediana (26.761 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbicaData en Ibiza el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

03

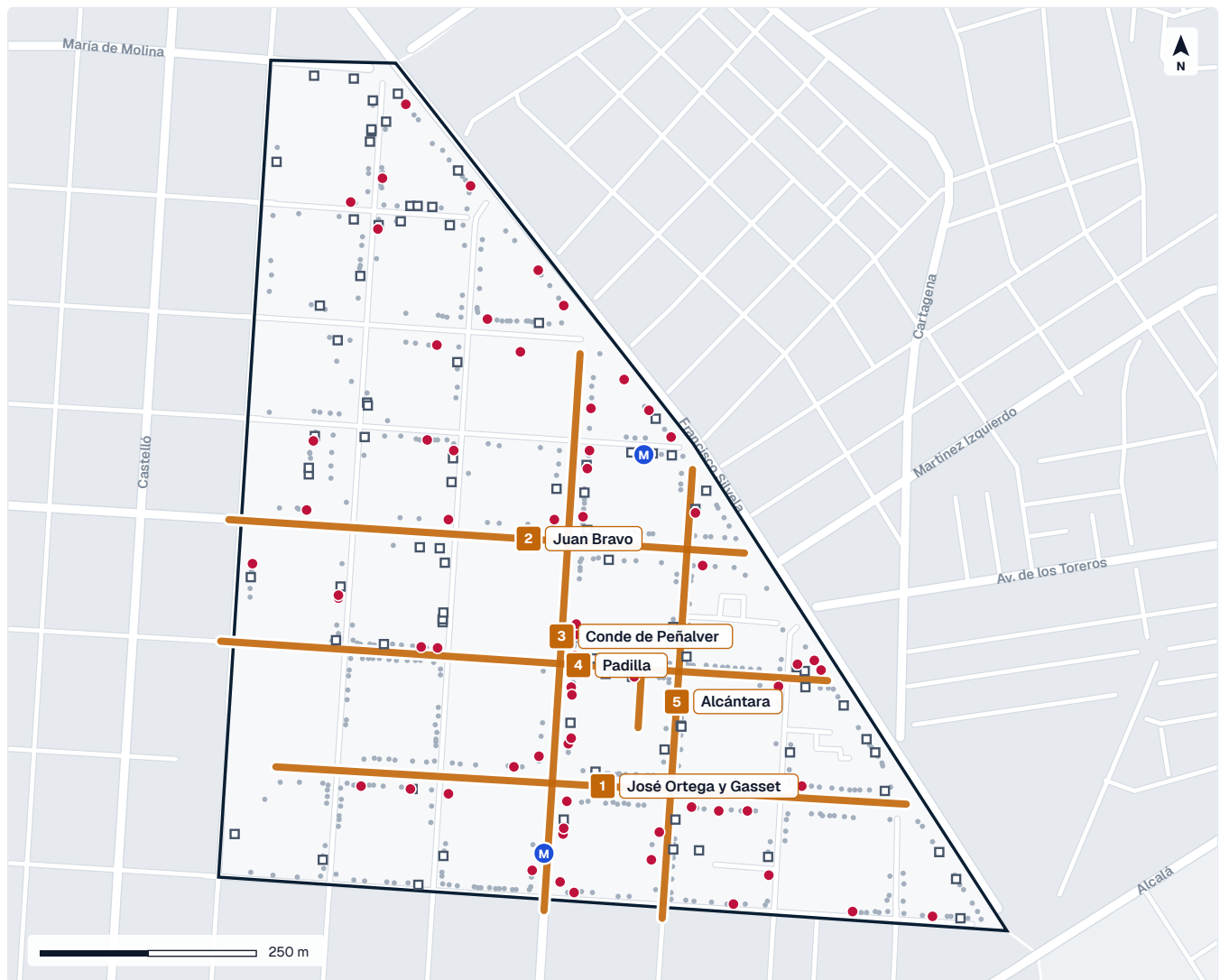
FICHA DE BARRIO · DISTRITO SALAMANCA

Lista

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

70
PUNTOS DE 100

Lista es 3.º con 70 puntos: suma más en densidad de población (percentil 92) y actividad y afluencia estimada (percentil 92) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 5). Saca 1 punto a Goya (4.º), sobre todo por dinámica del sector.



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (64) □ Local vacío o cerrado (84) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbiData, sin teselas de terceros.

03 FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Lista

70

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de José Ortega y Gasset	131	9	4
2	Calle de Juan Bravo	68	4	4
3	Calle del Conde de Peñalver	78	15	5
4	Calle de Padilla	75	4	8
5	Calle de Alcántara	62	3	8

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 7 cafeterías y cerraron 2 en Lista. 12 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 3 aperturas y 10 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 9,1 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de José Ortega y Gasset
131 abiertos · 9 competidores · 4 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de Juan Bravo
68 abiertos · 4 competidores · 4 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle del Conde de Peñalver
78 abiertos · 15 competidores · 5 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 39.999 habitantes por km², un 125 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 92 % de los barrios evaluados. 20.808 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.690 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 162 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 28.960 € por persona y año, un 50 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 86 % de los barrios.
- + El sector crece aquí. En 12 meses abrieron 7 cafeterías y cerraron 2 (saldo +5); mejor saldo por negocio abierto que el 79 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 30,8 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (3,9 veces la media); 64 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 3,9 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (30,8 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 12 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 64 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 50 % por encima de la mediana (28.960 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbiData en Lista el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

04

FICHA DE BARRIO · DISTRITO SALAMANCA

Goya

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

69

PUNTOS DE 100

Goya es 4.º con 69 puntos: suma más en densidad de población (percentil 90) y actividad y afluencia estimada (percentil 90) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 4). Saca 1 punto a Quintana (5.º), sobre todo por renta por persona. Para alcanzar a Lista (3.º; 70 puntos) le falta sobre todo dinámica del sector.

DENSIDAD

38.510 hab./km²

◆ +117 % sobre la mediana

P90

29.664 vecinos

RENTA

28.823 € por persona y año

◆ +50 % sobre la mediana

P85

CAFETERÍAS

99 abiertas

◆ 4,2 veces la media por habitante

P4

33,4 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.894 locales abiertos/km²

◆ +304 % sobre la mediana

P90

SALDO 12 MESES

+5 cafeterías

P69

9 altas y 4 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P84

3 estaciones

LOCALES CERRADOS

7,3 %

◆ -71 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

45,6 años

24 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (99) □ Local vacío o cerrado (115) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

04 FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Goya

69

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD

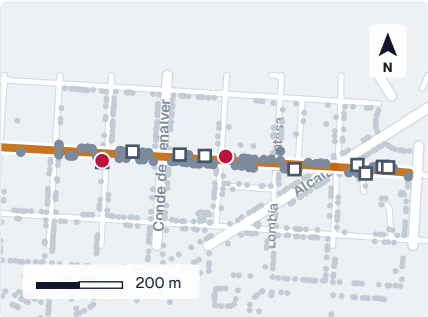


LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Ayala	118	2	9
2	Calle de las Mártires Concepcionistas	20	0	0
3	Calle de Alcalá	163	12	3
4	Calle del Conde de Peñalver	76	9	0
5	Calle de Narváez	49	1	2

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 9 cafeterías y cerraron 4 en Goya. 10 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 0 aperturas y 13 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 8,2 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Ayala

118 abiertos · 2 competidores · 9 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de las Mártires Concepcionistas

20 abiertos · 0 competidores · 0 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de Alcalá

163 abiertos · 12 competidores · 3 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 38.510 habitantes por km², un 117 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 90 % de los barrios evaluados. 29.664 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.894 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 132 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 28.823 € por persona y año, un 50 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 85 % de los barrios.
- + Muy bien comunicado. El 100 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %) y hay 3 estaciones en el barrio.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 33,4 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (4,2 veces la media); 99 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 4,2 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (33,4 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 10 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 99 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 50 % por encima de la mediana (28.823 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbiData en Goya el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

05

FICHA DE BARRIO · DISTRITO CIUDAD LINEAL

Quintana

Destaca por dinámica del sector y densidad de población; a vigilar: renta por persona

68

PUNTOS DE 100

Quintana es 5.º con 68 puntos: suma más en dinámica del sector (percentil 100) y densidad de población (percentil 89) y le resta renta por persona (percentil 38). Empata a puntos con Gaztambide y queda delante por tener más población (26.100 frente a 22.852). Para alcanzar a Goya (4.º, 69 puntos) le falta sobre todo renta por persona.

DENSIDAD

36.094 hab./km²

◆ +103 % sobre la mediana

P89

26.100 vecinos

RENTA

16.290 € por persona y año

◆ -15 % bajo la mediana

P38

CAFETERÍAS

16 abiertas

◆ 0,8 veces la media por habitante

P47

6,1 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.432 locales abiertos/km²

◆ +205 % sobre la mediana

P75

SALDO 12 MESES

+5 cafeterías

P100

5 altas y 0 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P84

3 estaciones

LOCALES CERRADOS

29,7 %

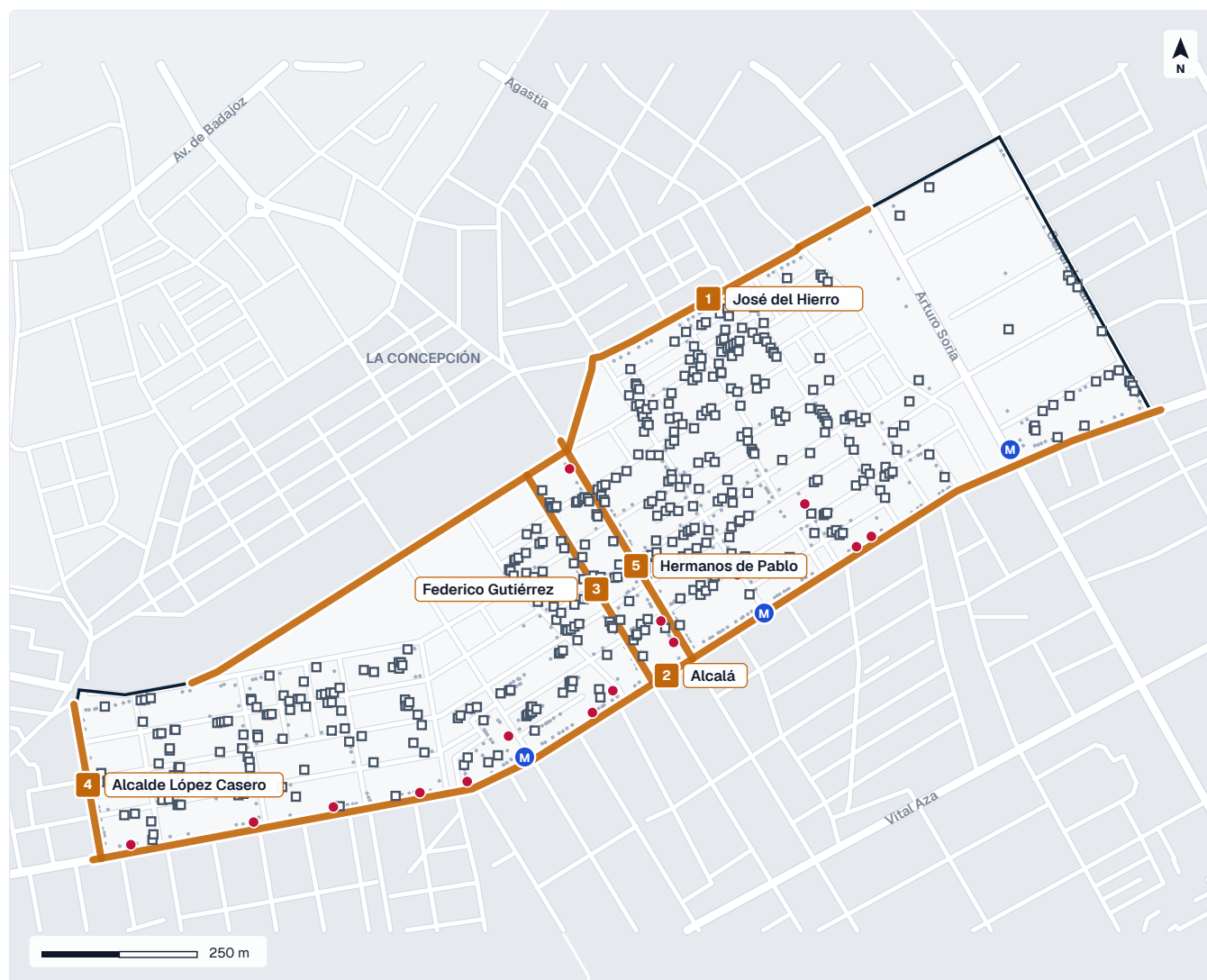
◆ +20 % sobre la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

45 años

20,7 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (16) □ Local vacío o cerrado (438) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

05 FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Quintana

68

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD				ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de José del Hierro	49	0	1		
2	Calle de Alcalá	195	8	12		
3	Calle de Federico Gutiérrez	42	0	16		
4	Calle del Alcalde López Casero	21	0	0		
5	Calle de los Hermanos de Pablo	58	3	12		

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 0 en Quintana. 0 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 3 aperturas y 2 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 4,5 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de José del Hierro
49 abiertos · 0 competidores · 1 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de Alcalá
195 abiertos · 8 competidores · 12 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de Federico Gutiérrez
42 abiertos · 0 competidores · 16 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + El sector crece aquí. En 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 0 (saldo +5); mejor saldo por negocio abierto que el 100 % de los barrios.
- + Mucha población cerca. 36.094 habitantes por km², un 103 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 89 % de los barrios evaluados. 26.100 vecinos en el barrio.
- + Muy bien comunicado. El 100 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %) y hay 3 estaciones en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.432 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 37 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).

DEBILIDADES

- ! Ningún factor por debajo del umbral de debilidad.

RIESGOS

- ! Sin riesgos por encima de los umbrales publicados.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UlicaData en Quintana el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

06

FICHA DE BARRIO · DISTRITO CHAMBERÍ

Gaztambide

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

68
PUNTOS DE 100

Gaztambide es 6.º con 68 puntos: suma más en densidad de población (percentil 100) y actividad y afluencia estimada (percentil 94) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 14). Saca 1 punto a Prosperidad (7.º), sobre todo por actividad y afluencia estimada.

! ZPAE de Gaztambide

DENSIDAD

45.119 hab./km²

◆ +154 % sobre la mediana

P100

22.852 vecinos

RENTA

26.058 € por persona y año

◆ +35 % sobre la mediana

P74

CAFETERÍAS

44 abiertas

◆ 2,4 veces la media por habitante

P14

19,3 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

2.470 locales abiertos/km²

◆ +427 % sobre la mediana

P94

SALDO 12 MESES

+2 cafeterías

P66

4 altas y 2 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P50

0 estaciones

LOCALES CERRADOS

10,5 %

◆ -58 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

46,2 años

25,4 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (44) □ Local vacío o cerrado (147) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

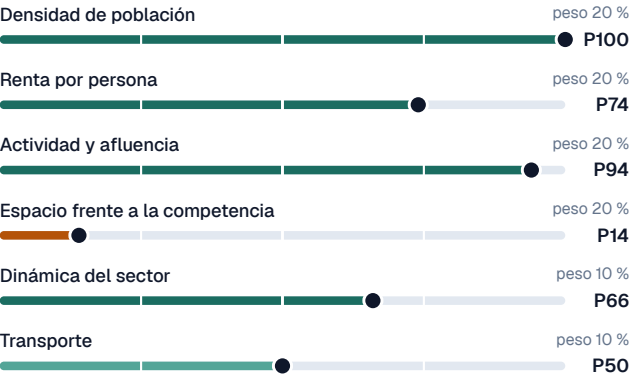
06

FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Gaztambide

68

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD

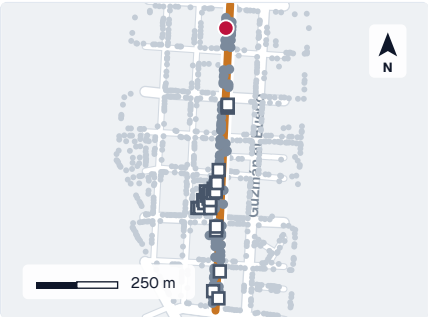


LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Andrés Mellado	172	1	31
2	Calle de Guzmán el Bueno	144	4	10
3	Calle de Gaztambide	135	3	16
4	Calle de Hilarión Eslava	121	5	9
5	Calle de Fernando el Católico	80	1	12

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 4 cafeterías y cerraron 2 en Gaztambide. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 5 aperturas y 4 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 7,8 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Andrés Mellado

172 abiertos · 1 competidores · 31 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle de Guzmán el Bueno

144 abiertos · 4 competidores · 10 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de Gaztambide

135 abiertos · 3 competidores · 16 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 45.119 habitantes por km², un 154 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 100 % de los barrios evaluados. 22.852 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 2.470 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 144 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 26.058 € por persona y año, un 35 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 74 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 19,3 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (2,4 veces la media); 44 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 2,4 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (19,3 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 44 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 35 % por encima de la mediana (26.058 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.
- ! Normativa de la zona. Según la delimitación oficial consultada el 26/9/2026, el barrio está afectado total o parcialmente por la ZPAE de Gaztambide, que puede limitar nuevas actividades como la tuya. Comprueba la dirección concreta en el plano oficial antes de firmar.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbicaData en Gaztambide el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

07

FICHA DE BARRIO · DISTRITO CHAMARTÍN

Prosperidad

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

67

PUNTOS DE 100

Prosperidad es 7.º con 67 puntos: suma más en densidad de población (percentil 87) y actividad y afluencia estimada (percentil 79) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 28). Empata a puntos con Arapiles y queda delante por tener más población (36.331 frente a 24.294). Para alcanzar a Gaztambide (6.º, 68 puntos) le falta sobre todo actividad y afluencia estimada.

DENSIDAD

34.932 hab./km²

◆ +97 % sobre la mediana

P87

36.331 vecinos

RENTA

24.830 € por persona y año

◆ +29 % sobre la mediana

P70

CAFETERÍAS

37 abiertas

◆ 1,3 veces la media por habitante

P28

10,2 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.177 locales abiertos/km²

◆ +151 % sobre la mediana

P79

SALDO 12 MESES

+1 cafeterías

P63

1 altas y 0 bajas

METRO O TREN A 500 M

92 % de los vecinos

◆ +24 % sobre la mediana

P76

3 estaciones

LOCALES CERRADOS

18 %

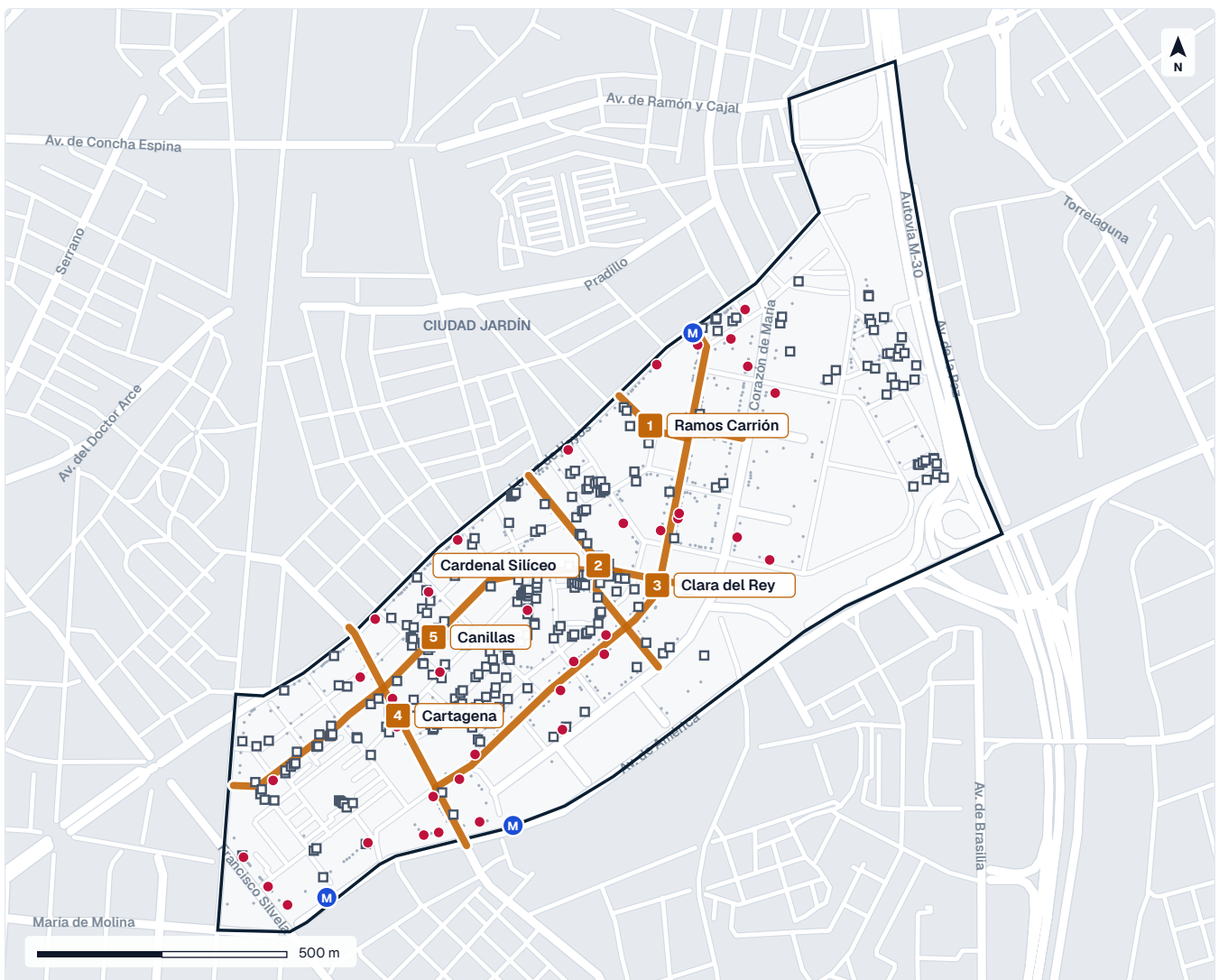
◆ -27 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

46,8 años

26,1 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (37) □ Local vacío o cerrado (268) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbiData, sin teselas de terceros.

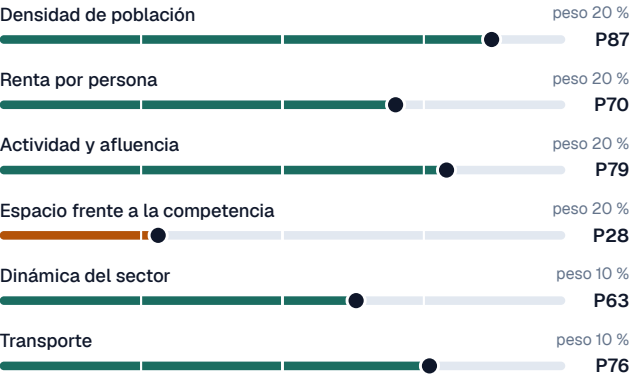
07

FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Prosperidad

67

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Ramos Carrión	43	0	3
2	Calle del Cardenal Silíceo	60	0	8
3	Calle de Clara del Rey	172	10	10
4	Calle de Cartagena	66	3	5
5	Calle de Canillas	113	1	36

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 1 cafeterías y cerraron 0 en Prosperidad. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 2 aperturas y 1 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 5,2 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Ramos Carrión

43 abiertos · 0 competidores · 3 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Calle del Cardenal Silíceo

60 abiertos · 0 competidores · 8 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de Clara del Rey

172 abiertos · 10 competidores · 10 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 34.932 habitantes por km², un 97 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 87 % de los barrios evaluados. 36.331 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.177 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 60 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Muy bien comunicado. El 92 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %) y hay 3 estaciones en el barrio.
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 24.830 € por persona y año, un 29 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 70 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 10,2 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (1,3 veces la media); 37 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Rotación de titulares. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 37 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbiData en Prosperidad el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

08

FICHA DE BARRIO · DISTRITO CHAMBERÍ

Arapiles

67

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

PUNTOS DE 100

Arapiles es 8.º con 67 puntos: suma más en densidad de población (percentil 94) y actividad y afluencia estimada (percentil 88) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 22). Saca 1 punto a Pacífico (9.º), sobre todo por renta por persona.

! ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas

DENSIDAD

42.014 hab./km²

◆ +137 % sobre la mediana

P94

24.294 vecinos

RENTA

25.893 € por persona y año

◆ +35 % sobre la mediana

P73

CAFETERÍAS

32 abiertas

◆ 1,7 veces la media por habitante

P22

13,2 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.680 locales abiertos/km²

◆ +258 % sobre la mediana

P88

SALDO 12 MESES

+1 cafeterías

P65

2 altas y 1 bajas

METRO O TREN A 500 M

96 % de los vecinos

◆ +30 % sobre la mediana

P54

1 estación

LOCALES CERRADOS

11,6 %

◆ -53 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

45,7 años

24 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (32) □ Local vacío o cerrado (127) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

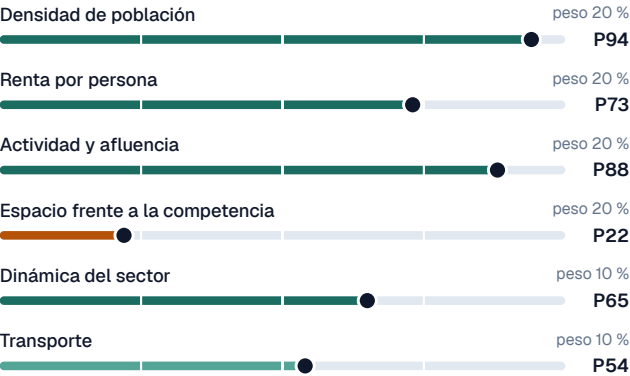
08

FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Arapiles

67

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Fernández de los Ríos	96	0	14
2	Calle de Vallehermoso	120	3	8
3	Calle de Meléndez Valdés	29	0	3
4	Calle de Galileo	155	7	18
5	Calle de Fernando el Católico	64	1	8

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 2 cafeterías y cerraron 1 en Arapiles. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 2 aperturas y 7 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 7,1 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Fernández de los Ríos

96 abiertos · 0 competidores · 14 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

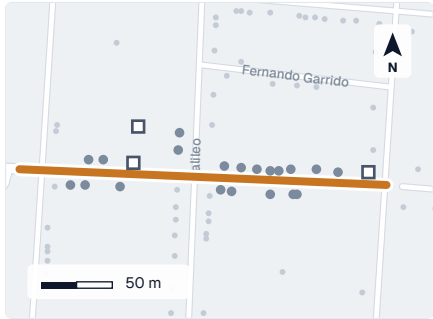


2 Calle de Vallehermoso

120 abiertos · 3 competidores · 8 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de Meléndez Valdés

29 abiertos · 0 competidores · 3 cerrados



Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 42.014 habitantes por km², un 137 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 94 % de los barrios evaluados. 24.294 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.680 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 116 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Poder adquisitivo alto. Renta neta de 25.893 € por persona y año, un 35 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €); más que el 73 % de los barrios.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 13,2 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (1,7 veces la media); 32 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 1,7 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (13,2 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 6 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 32 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.
- ! Alquiler por comprobar. Con una renta un 35 % por encima de la mediana (25.893 € por persona), comprueba que el alquiler encaja en tu plan: este estudio no incluye precios de alquiler.
- ! Normativa de la zona. Según la delimitación oficial consultada el 26/9/2026, el barrio está afectado total o parcialmente por la ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas, que puede limitar nuevas actividades como la tuya. Comprueba la dirección concreta en el plano oficial antes de firmar.

EN UBICADATA

En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbiData en Arapiles el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

09

FICHA DE BARRIO · DISTRITO RETIRO

Pacífico

Destaca por densidad de población y actividad y afluencia estimada; a vigilar: espacio frente a la competencia

66

PUNTOS DE 100

Pacífico es 9.º con 66 puntos: suma más en densidad de población (percentil 99) y actividad y afluencia estimada (percentil 81) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 32). Empata a puntos con Palos de la Frontera y queda delante por tener más población (33.427 frente a 25.180). Para alcanzar a Arapiles (8.º, 67 puntos) le falta sobre todo renta por persona.

DENSIDAD

44.084 hab./km²

◆ +148 % sobre la mediana

P99

33.427 vecinos

RENTA

23.449 € por persona y año

◆ +22 % sobre la mediana

P60

CAFETERÍAS

28 abiertas

● en la media por habitante

P32

8,4 por 10.000 hab. (Madrid: 7,9)

ACTIVIDAD

1.231 locales abiertos/km²

◆ +162 % sobre la mediana

P81

SALDO 12 MESES

0 cafeterías

P44

3 altas y 3 bajas

METRO O TREN A 500 M

100 % de los vecinos

◆ +35 % sobre la mediana

P73

2 estaciones

LOCALES CERRADOS

15,5 %

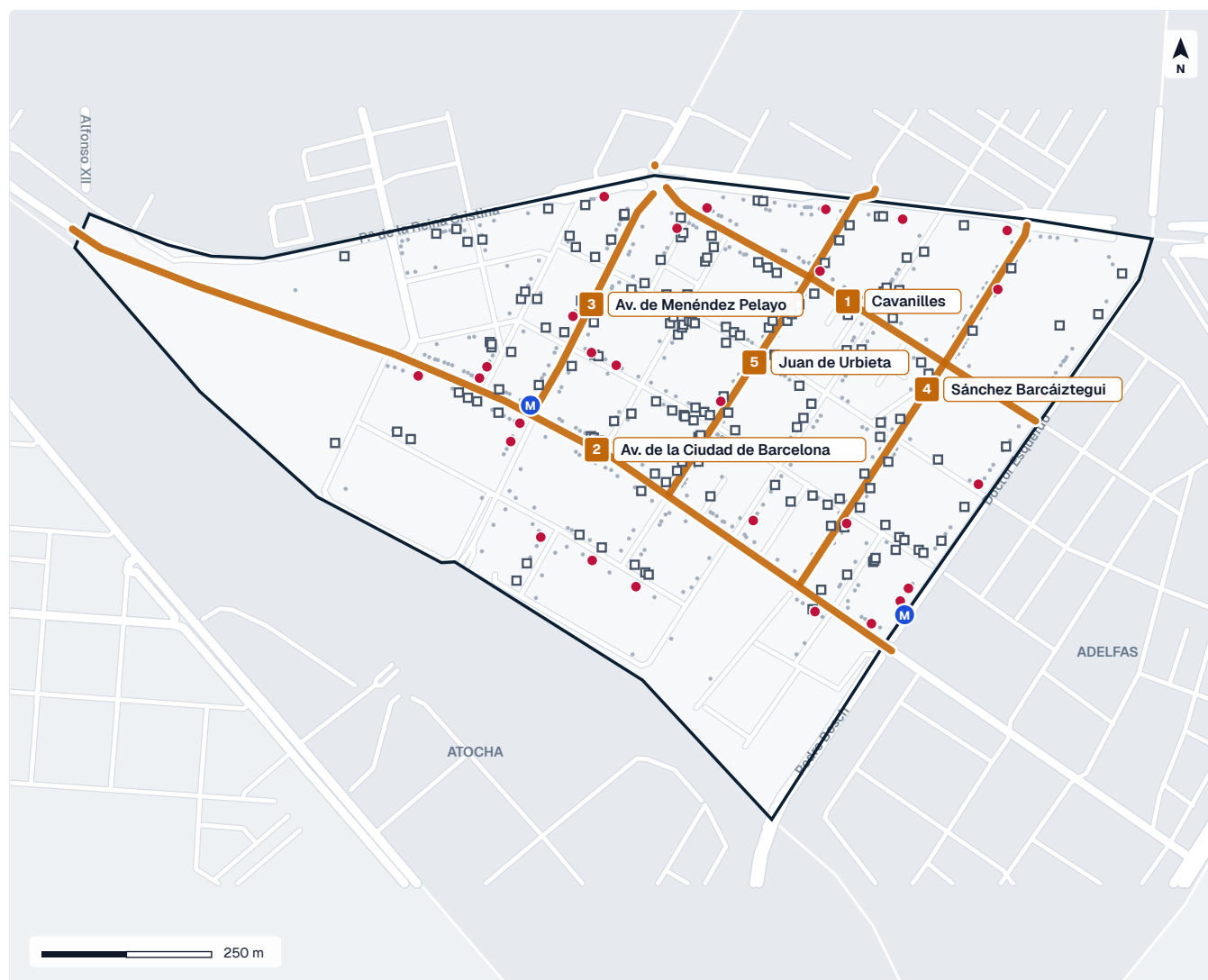
◆ -37 % bajo la mediana

Madrid: 24,8 %

EDAD MEDIA

47,6 años

26,7 % con 65 o más



■ Calle comercial (número de la lista) ● Competidores (28) □ Local vacío o cerrado (171) ● Local abierto (censo)

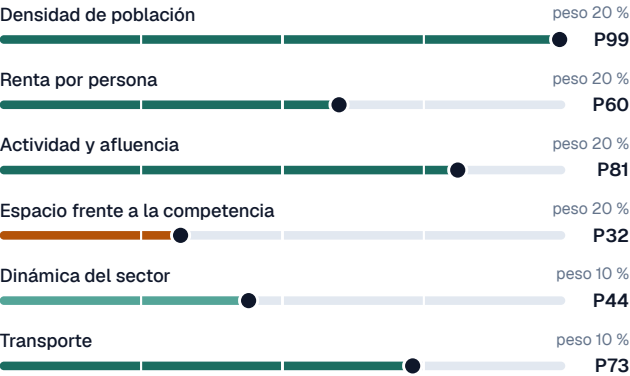
Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

09 FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Pacífico

66

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD



LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD				ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Cavanilles	83	2	10		
2	Avenida de la Ciudad de Barcelona	130	5	14		
3	Avenida de Menéndez Pelayo	57	2	8		
4	Calle de Sánchez Barcáiztegui	69	2	9		
5	Calle de Juan de Urbieto	63	1	17		

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 3 cafeterías y cerraron 3 en Pacífico. 3 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 9 aperturas y 18 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 9,1 % de los locales abiertos.

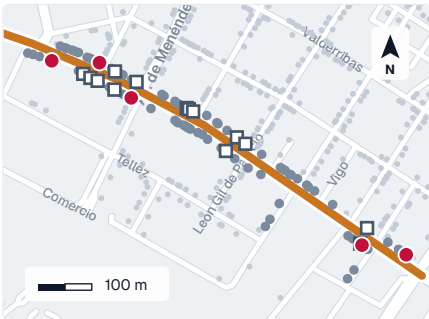
LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Cavanilles

83 abiertos · 2 competidores · 10 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Avenida de la Ciudad de Barcelona

130 abiertos · 5 competidores · 14 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Avenida de Menéndez Pelayo

57 abiertos · 2 competidores · 8 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 44.084 habitantes por km², un 148 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 99 % de los barrios evaluados. 33.427 vecinos en el barrio.
- + Mucha actividad alrededor. 1.231 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 63 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).
- + Muy bien comunicado. El 100 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %) y hay 2 estaciones en el barrio.

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 8,4 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid; 28 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Rotación de titulares. 3 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 28 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.

EN UBICADATA En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbicaData en Pacífico el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

10

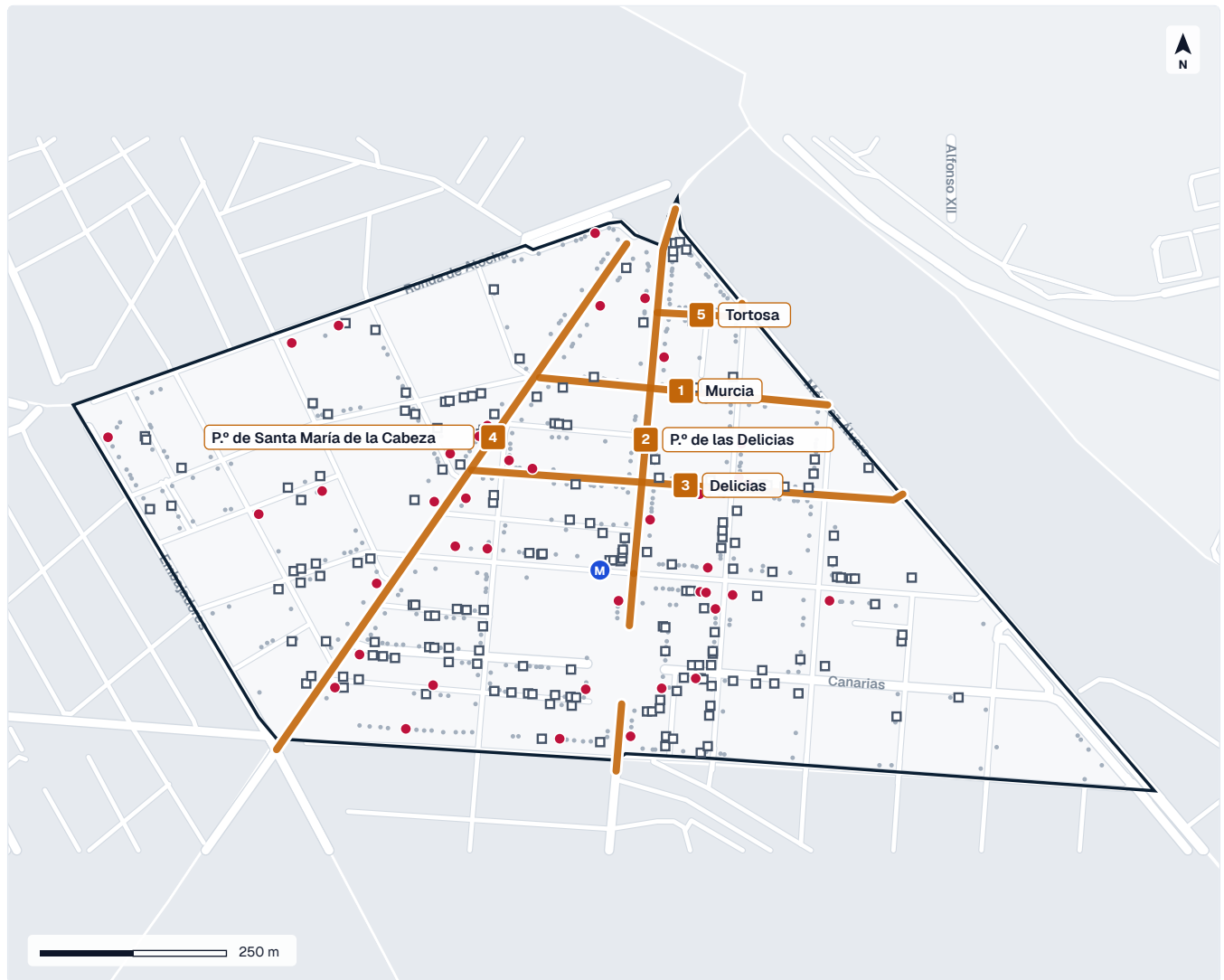
FICHA DE BARRIO · DISTRITO ARGANZUELA

Palos de la Frontera

Destaca por densidad de población y dinámica del sector; a vigilar: espacio frente a la competencia



Palos de la Frontera es 10.º con 66 puntos: suma más en densidad de población (percentil 91) y dinámica del sector (percentil 89) y le resta espacio frente a la competencia (percentil 19). Saca 2 puntos a Acacias (11.º), sobre todo por actividad y afluencia estimada.



■ Calle comercial (número de la lista)
 ● Competidores (40)
 Local vacío o cerrado (178)
 ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

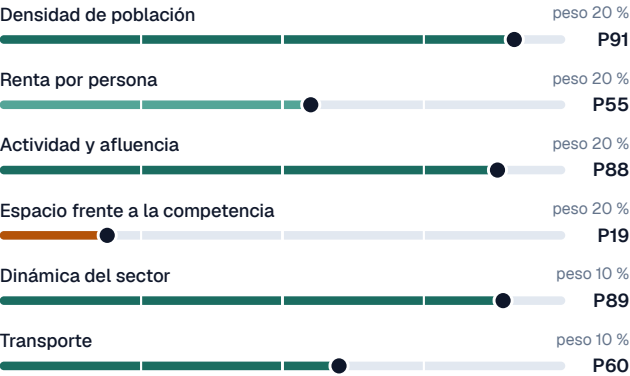
10

FICHA DE BARRIO · CALLES Y LECTURA

Palos de la Frontera

66

PERCENTIL FRENTE A LA CIUDAD

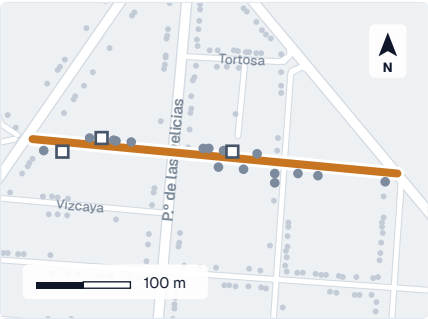


LAS MEJORES CALLES PARA TU ACTIVIDAD		ABIERT.	COMP.	VACÍOS
1	Calle de Murcia	35	0	3
2	Paseo de las Delicias	97	5	12
3	Calle de las Delicias	70	3	7
4	Paseo de Santa María de la Cabeza	103	8	11
5	Calle de Tortosa	16	0	1

DINÁMICA DEL SECTOR

En los últimos 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 0 en Palos de la Frontera. 8 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025. En todo el comercio del barrio: 7 aperturas y 7 cierres en 12 meses; cambió de negocio el 8,9 % de los locales abiertos.

LAS 3 MEJORES CALLES, DE CERCA



1 Calle de Murcia

35 abiertos · 0 competidores · 3 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



2 Paseo de las Delicias

97 abiertos · 5 competidores · 12 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



3 Calle de las Delicias

70 abiertos · 3 competidores · 7 cerrados

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)

● Competidor en la calle □ Local cerrado o vacío ● Otro local abierto de la calle — Calle (eje del callejero)

FORTALEZAS

- + Mucha población cerca. 38.832 habitantes por km², un 119 % por encima de la mediana de Madrid (17.761); más densidad que el 91 % de los barrios evaluados. 25.180 vecinos en el barrio.
- + El sector crece aquí. En 12 meses abrieron 5 cafeterías y cerraron 0 (saldo +5); mejor saldo por negocio abierto que el 89 % de los barrios.
- + Mucha actividad alrededor. 1.554 locales abiertos por km² (mediana de Madrid: 469) y 127 lugares que atraen gente por km² (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles; mediana: 25).

DEBILIDADES

- ! Mucha competencia. 15,9 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (2 veces la media); 40 abiertas en el barrio.

RIESGOS

- ! Saturación. 2 veces la media de Madrid en cafeterías por habitante (15,9 por 10.000): para entrar necesitas diferenciarte (concepto, horario o precio) o una calle del barrio con menos oferta.
- ! Rotación de titulares. 8 cambios de titular de cafeterías registrados en 2025 sobre 40 abiertas: puede ser oportunidad (locales ya preparados) o señal de negocios que no funcionan.

EN UBICADATA En el estudio que compras, aquí aparecen los locales y traspasos anunciados en UbicaData en Palos de la Frontera el día de la entrega (ejemplo generado el 2026-09-29).

BARRIOS QUE PUNTÚAN PEOR

Barrios que puntúan peor para cafeterías

Barrios que a primera vista parecen buenos para cafeterías (mucha población, renta o actividad) pero puntúan bajo por otro factor, y los que quedan al final del ranking de 110 barrios.

PARECEN BUENOS, PERO NO PARA TU ACTIVIDAD

62

Recoletos 21.º de 110 · Salamanca

Parece atractivo por su renta por persona (percentil 100), pero queda 21.º. Mucha competencia. 41 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (5,2 veces la media); 62 abiertas en el barrio.

54

Sol 47.º de 110 · Centro

Parece atractivo por su actividad y afluencia estimada (percentil 100), pero queda 47.º. Mucha competencia. 96,9 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (12,3 veces la media); 75 abiertas en el barrio.

51

El Viso 57.º de 110 · Chamartín

Parece atractivo por su renta por persona (percentil 99), pero queda 57.º. Mucha competencia. 20,2 cafeterías por cada 10.000 habitantes frente a 7,9 en Madrid (2,6 veces la media); 34 abiertas en el barrio.

58

San Diego 30.º de 110 · Puente de Vallecas

Parece atractivo por su densidad de población (percentil 98), pero queda 30.º. Renta por debajo de la ciudad. Renta neta de 10.252 € por persona y año, un 47 % por debajo de la mediana de Madrid (19.248 €): el ticket medio puede tener que ajustarse.

44

Piovera 77.º de 110 · Hortaleza

Parece atractivo por su renta por persona (percentil 98), pero queda 77.º. Transporte más limitado. Solo el 16 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %); 0 estaciones en el barrio.

LOS ÚLTIMOS DEL RANKING

26

Casco Histórico de Vicálvaro 110.º de 110 · Vicálvaro

Más cierres que aperturas. En 12 meses abrieron 1 cafeterías y cerraron 3 (saldo -2): peor saldo por negocio abierto que el 98 % de los barrios.

28

Rejas 109.º de 110 · San Blas - Canillejas

Transporte más limitado. Solo el 0 % de los vecinos vive a menos de 500 m de metro, tren o tranvía (mediana de Madrid: 74 %); 0 estaciones en el barrio.

28

Casco Histórico de Vallecas 108.º de 110 · Villa de Vallecas

Poca densidad de población. 946 habitantes por km², un 95 % por debajo de la mediana de Madrid (17.761): menos clientela residente por calle que en el 98 % de los barrios.

29

Casa de Campo 107.º de 110 · Moncloa - Aravaca

Poca densidad de población. 715 habitantes por km², un 96 % por debajo de la mediana de Madrid (17.761): menos clientela residente por calle que en el 99 % de los barrios.

29

Pradolongo 106.º de 110 · Usera

Renta por debajo de la ciudad. Renta neta de 9.910 € por persona y año, un 49 % por debajo de la mediana de Madrid (19.248 €): el ticket medio puede tener que ajustarse.

GUÍA DE APERTURA

Abrir una cafetería en Madrid

Actividad de hostelería: de las aperturas más exigentes por humos, ruido, aforo y sanidad.

Información general para orientarte, no asesoramiento jurídico ni técnico. El régimen exacto depende del local (superficie, planta, obras, edificio protegido), de la zona (planes de usos, zonas de protección acústica) y de la normativa vigente cuando presentes el trámite. Antes de firmar, confírmalo con el Ayuntamiento o con un técnico competente, y que un abogado revise el contrato. Que un barrio no tenga aviso de zona no significa que no haya restricciones. Fuentes oficiales consultadas el 26 de septiembre de 2026; alcance y responsabilidad según las condiciones de contratación.

RÉGIMEN HABITUAL

Declaración responsable urbanística (la actividad puede empezar al presentarla completa) salvo obras de más entidad, edificio protegido o supuestos que la ordenanza reserva a licencia. Como actividad de hostelería también se rige por la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid.

DÓNDE SE TRAMITA

Sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid o una Entidad Colaboradora Urbanística (ECU), con la documentación técnica que corresponda; asesoramiento gratuito en la Ventanilla Única del Emprendimiento

- Comprueba si el local está en una de las cuatro Zonas de Protección Acústica Especial de Madrid (Distrito Centro; Tetuán-AZCA-Avenida de Brasil; Gaztambide; Trafalgar-Ríos Rosas, que incluye también parte de Almagro, Arapiles y Vallehermoso). Según la categoría de cada calle, pueden limitar nuevas actividades de ocio y hostelería o sus ampliaciones. La delimitación exacta está en el plano oficial.
- La terraza es una autorización aparte (Ordenanza 7/2025 de Terrazas y Quioscos, en vigor desde el 1 de enero de 2026).
- Comunica la actividad al registro de empresas alimentarias minoristas de la Comunidad de Madrid (también la restauración); el control oficial en la ciudad lo hace Madrid Salud.

BARRIOS DEL ESTUDIO CON POSIBLES RESTRICCIONES

Trafalgar: ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas

Gaztambide: ZPAE de Gaztambide

Arapiles: ZPAE de Trafalgar-Ríos Rosas

REQUISITOS TÍPICOS DEL LOCAL

- Salida de humos de la cocina hasta la cubierta del edificio si hay cocina con humos (freidora, plancha, horno): es el requisito que más locales descarta
- Aislamiento acústico según la ordenanza de ruido (más exigente si hay música o horario nocturno)
- Aforo calculado por superficie útil, con salidas de evacuación y señalización
- Accesibilidad y aseos (al menos uno adaptado según superficie y aforo)
- Requisitos higiénico-sanitarios: zona de manipulación, lavamanos de accionamiento no manual, cámaras frigoríficas y plan de limpieza y control de plagas
- Separador de grasas y ventilación, según la ordenanza municipal
- Si solo usas cafetera, horno eléctrico sin humos o microondas, puede no hacer falta salida de humos a cubierta: confírmalo con tu técnico según la ordenanza

TRÁMITES, EN ORDEN

- 01 Consulta urbanística o consulta previa: confirma que el uso está permitido en ese local y qué régimen aplica
Ayuntamiento (Madrid: sede electrónica o ECU; Barcelona: consulta previa en la Oficina Virtual)
- 02 Encarga a un técnico competente la documentación (memoria, proyecto o certificado) y el presupuesto de adecuación
Arquitecto o ingeniero colegiado
- 03 Presenta la declaración responsable (Madrid) o la comunicación o licencia (Barcelona) antes de abrir
Sede electrónica del Ayuntamiento o ECU (Madrid); Oficina Virtual (Barcelona)
- 04 Inscripción sanitaria y formación en manipulación de alimentos del personal
Madrid Salud y Comunidad de Madrid (Madrid); Agència de Salut Pública de Barcelona (REMAB)
- 05 Autorización de terraza, si la quieres (trámite aparte y con plazos propios)
Ayuntamiento
- 06 Alta fiscal (censo de empresarios, IAE) y en la Seguridad Social, y comunicación de apertura del centro de trabajo si tienes personal
Agencia Tributaria, Seguridad Social e Inspección de Trabajo o la consejería competente

07 Hojas de reclamaciones, cartel de precios y horarios, y seguro de responsabilidad civil

Consejería de consumo (Comunidad de Madrid o Agència Catalana del Consum)

LISTA DE COMPROBACIÓN

- | | |
|--|---|
| ☐ El local tiene salida de humos a cubierta legalizada o la comunidad autoriza instalarla por escrito | ☐ Si está en una ZPAE (Madrid) o en un ámbito de plan de usos (Barcelona), la categoría de esa calle admite nuevas aperturas de tu actividad (confírmalo en la consulta urbanística) |
| ☐ Hubo antes un bar o restaurante con licencia en ese local (reduce obras y riesgos) | ☐ El uso está permitido en el local según el planeamiento (consulta urbanística hecha, no solo la palabra del propietario) |
| ☐ El local tuvo licencia o declaración de una actividad parecida: pide copia al propietario | ☐ Los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben la actividad |
| ☐ Accesibilidad: acceso sin escalones o con solución viable y aseo adaptado si lo exige la norma | ☐ Evacuación y protección contra incendios (salidas, extintores, alumbrado de emergencia) según el aforo |
| ☐ Potencia eléctrica contratada o ampliable a lo que necesitas y presupuesto de la ampliación | ☐ Presupuesto de obras y del técnico cerrado antes de firmar el alquiler (o carencia que lo cubra) |
| ☐ Horario que quieres compatible con la categoría de la actividad | |

FUENTES OFICIALES (CONSULTADAS EL 2026-09-26)

Ordenanza 6/2022 de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas (Ayuntamiento de Madrid) ·

sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2022/05/17/6/con/20230711/spa/html

Declaración responsable urbanística (sede electrónica de Madrid) ·

sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=0e615339c8bf8310VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=37f637c19018

Zonas de protección acústica y ambiental de Madrid ·

www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Publicaciones/Listado-de-Publicaciones/Zonas-de-proteccion-acustica-y-ambiental-de-Madrid/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=372e8d5efabbf710VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=1ccd566813946018

Terrazas de hostelería y restauración (Ordenanza 7/2025, Ayuntamiento de Madrid) ·

www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Terrazas-de-hosteleria-y-restauracion/?vgnnextoid=372e8d5efabbf710VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=1ccd566813946018Control oficial de alimentos (Madrid Salud) · madridsalud.es/salud-publica/seguridad-alimentaria/control-oficial-alimentos/

Llicències d'activitats (Ajuntament de Barcelona) ·

ajuntament.barcelona.cat/urbanisme-accio-climatica-mobilitat-pla-barris-serveis-urbans/ca/serveis/urbanisme/tramits-durbanisme/licencies-dactivitats

Tramitación de expedientes de actividades (Oficina Virtual del Ajuntament de Barcelona) ·

seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/es/tramit/20220001567Pla d'usos de Ciutat Vella (Ajuntament de Barcelona) · ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/ca/lajuntament/informacio-administrativa/pla-dusos-2018Pla d'usos de l'Eixample (Ajuntament de Barcelona) · ajuntament.barcelona.cat/eixample/ca/noticia/presentem-el-pla-dusos-de-leixample-1243181Registre d'Establiments Minoristes d'Alimentació de Barcelona (ASPB) · www.aspb.cat/tramits/remab/

Código Técnico de la Edificación: seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA) y en caso de incendio (DB-SI) ·

www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/DocumentosCTE.html

ANTES DE FIRMAR

Qué preguntar al propietario o al cedente

! Lista de comprobación, no asesoramiento jurídico: el alquiler de un local se rige sobre todo por lo que pactéis; que un abogado revise el contrato antes de firmar.

Contrato y dinero

- 01 ¿Cuál es la renta mensual, si incluye IVA y qué gastos se repercuten (IBI, comunidad, basuras)? ☐
- 02 ¿Qué duración y qué plazo de obligado cumplimiento propone? ¿Puedo salir antes y con qué penalización? ☐
- 03 ¿Cómo se actualiza la renta cada año (índice y tope)? ☐
- 04 ¿Qué garantías pide además de la fianza legal (depósito adicional, aval bancario, garantía de socios)? ☐
- 05 ¿Me concede un periodo de carencia mientras hago obras y consigo la licencia o la declaración responsable? ☐
- 06 ¿Puedo ceder el contrato o traspasar el negocio en el futuro? ¿Con qué condiciones y participación del propietario? ☐
- 07 ¿Aceptaría condicionar el contrato a que la actividad sea viable en el local (licencia o trámite municipal) en un plazo, y qué pasa con la fianza y los gastos si no lo es? ☐

Estado del local

- 08 ¿Qué actividad hubo antes, cuánto tiempo y por qué cerró? ☐
- 09 ¿Tuvo licencia de actividad o declaración responsable? ¿Me puede dar copia? ☐
- 10 ¿Hay obras pendientes, expedientes municipales, deudas con la comunidad o cargas? ☐
- 11 ¿Qué potencia eléctrica tiene contratada y cuánta admite la acometida? ☐
- 12 ¿Estado de fachada, cierre, climatización, fontanería y desagües? ¿Quién paga las reparaciones de estructura e instalaciones generales? ☐
- 13 ¿Cuál es la superficie útil real y la altura libre? ¿Tiene sótano o altillo computables? ☐
- 14 ¿Los estatutos de la comunidad prohíben o limitan alguna actividad? ¿Hay acuerdos de la junta sobre el local? ☐
- 15 ¿Puedo poner rótulo y en qué condiciones? ☐

Hostelería

- 16 ¿Tiene salida de humos hasta la cubierta, legalizada? Si no, ¿la comunidad autoriza por escrito instalarla y por dónde? ☐
- 17 ¿Hubo antes un bar o restaurante con licencia en vigor o transmisible? ☐
- 18 ¿Qué aforo tenía reconocido la actividad anterior? ☐
- 19 ¿Está en una zona de protección acústica (Madrid) o afectado por un plan de usos (Barcelona)? ☐
- 20 ¿Hay separador de grasas, extracción y aislamiento acústico ya hechos? ☐
- 21 ¿Se ha concedido terraza a este local antes? ¿Hay espacio en la acera? ☐

PRÓXIMOS PASOS

Qué hacer mañana

1

Recorre los 3 primeros barrios

Camina las calles comerciales que señala el estudio a tres horas distintas (mañana, mediodía y tarde) y en un día laborable y un sábado. Cuenta durante 15 minutos cuántas personas pasan por la acera de los locales que te interesen: es el dato que ningún estudio de datos abiertos sustituye.

2

Busca local en esos barrios

Revisa los locales y traspasos anunciados en UbicaData en los barrios del top 10 y activa una alerta para enterarte de los nuevos. Pregunta también en las agencias de la zona y fíjate en los carteles de «se alquila».

3

Compara tus candidatos antes de decidir

Cuando tengas dos o tres locales, compáralos calle a calle: población y renta a 5 y 10 minutos, competidores con su distancia, locales cerrados y transporte (Comparativa de 3 ubicaciones de UbicaData o un Informe de zona por dirección).

4

Confirma el uso antes de firmar

Pide una consulta urbanística al Ayuntamiento de Madrid (o a una Entidad Colaboradora Urbanística) sobre el local concreto: si la actividad está permitida y qué régimen le corresponde. La Ventanilla Única del Emprendimiento asesora gratis.

5

Pide presupuesto técnico y de obras

Antes de firmar, que un técnico visite el local y valore salida de humos, aislamiento acústico, aforo y accesibilidad: son las partidas que más cambian el presupuesto.

6

Haz números con la zona

Con la población y la competencia del estudio, estima cuántos clientes al día necesitas para cubrir alquiler, personal y gastos, y compáralo con el paso de gente que contaste. Si no salen las cuentas con prudencia, busca otra ubicación.

7

Pregunta por una condición de licencia

Pide a tu abogado que valore condicionar el contrato (o su entrada en vigor) a que el uso sea viable en el local: licencia concedida o trámite de actividad sin objeciones en un plazo, y quién asume los gastos si no sale. Negocia también una carencia de renta mientras haces obras.

¿Ya tienes dos o tres locales candidatos? La Comparativa de 3 ubicaciones de UbicaData los pone lado a lado a 5 y 10 minutos a pie.

METODOLOGÍA Y FUENTES

Cómo se ha hecho

- 01 Se evalúan los 110 barrios de Madrid con al menos 200 locales abiertos (21 se quedan fuera por tener poco comercio para comparar).
- 02 Cada factor se convierte en percentil frente a esos barrios (0 = el peor, 100 = el mejor) y se suman con pesos públicos: densidad de población 20 %, renta por persona 20 %, actividad y afluencia estimada 20 %, espacio frente a la competencia 20 %, dinámica del sector 10 %, transporte 10 %.
- 03 Fortaleza = percentil 70 o más; debilidad = 35 o menos. Saturación = 1,5 veces o más la competencia por habitante de la ciudad.
- 04 La afluencia es una estimación con datos abiertos (densidad de comercio y de lugares que atraen gente), no un aforo peatonal. El estudio no incluye precios de alquiler.
- 05 Es orientativo: resume datos públicos para ayudarte a decidir dónde buscar, no garantiza el resultado de ningún negocio ni es una tasación.

FACTOR	PESO	QUÉ MIDE
Demanda residente	20 %	Habitantes por km² (INE, 2023). Más densidad, más puntos.
Poder adquisitivo	20 %	Renta neta media por persona (INE, Atlas de Renta 2023). Más renta, más puntos.
Afluencia estimada	20 %	Locales abiertos por km² (censo municipal) y lugares que atraen gente por km²: oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura y alojamiento (Overture Maps). Más actividad, más puntos. Es una aproximación: no son aforos peatonales.
Competencia	20 %	Negocios de la misma actividad por cada 10.000 habitantes (censo municipal). Menos saturación, más puntos.
Dinámica del sector	10 %	Altas menos bajas de la actividad en los últimos 12 meses, por cada negocio abierto (censo de Madrid). Más aperturas que cierres, más puntos. Solo Madrid.
Transporte	10 %	% de población a menos de 500 m de metro, tren o tranvía y número de estaciones (CRTM, Open Data BCN). Mejor servido, más puntos.

LÍMITES: LÉELOS ANTES DE DECIDIR

- ! Datos agregados por barrio: dentro de un barrio el paso de gente cambia de una calle a otra.
- ! La afluencia y la calidad de las calles son estimaciones con el censo de locales; no son aforos peatonales.
- ! No hay alquileres de referencia: UbicaData no usa precios de portales de terceros.
- ! No es una tasación ni un estudio de viabilidad.

FUENTES Y LICENCIAS

INE: Atlas de Distribución de Renta de los Hogares y población por secciones censales.

Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es): censo de locales, sus actividades y terrazas; licencias y cambios de titular.

Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN, CC BY 4.0): censo de actividades económicas en planta baja.

Powered by CRTM (Consortio Regional de Transportes de Madrid); Open Data BCN (transporte de Barcelona).

© Overture Maps Foundation (CDLA Permissive 2.0), incluye datos de Foursquare Open Source Places (Apache 2.0).

Geocodificación: CartoCiudad CC BY 4.0 scne.es (IGN, CNIG).

Elaboración propia de UbicaData (Network Place S.L.).

ANEXO

Los 110 barrios evaluados

Puntuación y percentil de cada factor (0–100). Resaltado, el top 10. La hoja de cálculo adjunta tiene todas las cifras.

#	BARRIO	DISTRITO	PUNTOS	DEMANDA	PODER	AFLUENCIA	COMPETENCIA	DINÁMICA	TRANSPORTE	CAFETERÍAS	
1	Trafalgar	Chamberí	70		93	75		8		90	65
2	Ibiza	Retiro	70		96	78		16		60	37
3	Lista	Salamanca	70		92	86		5		73	64
4	Goya	Salamanca	69		90	85		4		84	99
5	Quintana	Ciudad Lineal	68		89	38		47		84	16
6	Gaztambide	Chamberí	68		100	74		14		50	44
7	Prosperidad	Chamartín	67		87	70		28		76	37
8	Arapiles	Chamberí	67		94	73		22		54	32
9	Pacífico	Retiro	66		99	60		32		73	28
10	Palos de la Frontera	Arganzuela	66		91	55		19		60	40
11	Acacias	Arganzuela	64		83	65		30		62	33
12	Cuatro Caminos	Tetuán	64		77	66		18		77	56
13	Argüelles	Moncloa - Aravaca	64		82	84		15		53	43
14	Castillejos	Tetuán	64		79	76		21		73	28
15	Almagro	Chamberí	63		51	95		7		92	51
16	Ciudad Jardín	Chamartín	63		66	69		21		84	25
17	Justicia	Centro	63		65	82		6		73	54
18	Castellana	Salamanca	63		54	97		3		49	63
19	Embajadores	Centro	62		97	45		10		95	93
20	Berruete	Tetuán	62		95	36		50		32	15
21	Recoletos	Salamanca	62		39	100		2		84	62
22	Universidad	Centro	61		85	58		9		92	84
23	Ríos Rosas	Chamberí	61		73	87		12		60	54
24	Pilar	Fuencarral - El Pardo	60		84	44		8		43	13
25	Bellas Vistas	Tetuán	60		94	39		45		40	19
26	Costillares	Ciudad Lineal	59		32	88		69		49	9
27	La Concepción	Ciudad Lineal	59		67	49		69		41	9
28	Vallehermoso	Chamberí	59		47	92		17		73	33
29	Niño Jesús	Retiro	59		62	94		4		52	10
30	San Diego	Puente de Vallecas	58		98	1		56		38	24
31	Vinateros	Moratalaz	58		74	34		100		51	1
32	Pueblo Nuevo	Ciudad Lineal	57		72	25		59		76	30
33	Puerta del Ángel	Latina	57		83	31		46		48	28
34	Media Legua	Moratalaz	57		41	43		87		58	4
35	Nueva España	Chamartín	56		26	96		36		61	19
36	Chopera	Arganzuela	56		88	47		58		18	10
37	San Pascual	Ciudad Lineal	56		42	57		66		34	8
38	Guindalera	Salamanca	55		70	72		23		73	52
39	Palomeras Bajas	Puente de Vallecas	55		63	19		85		36	10
40	Opajuel	Carabanchel	55		81	21		50		90	20
41	Valdezarza	Moncloa - Aravaca	55		57	46		97		51	3
42	Almenara	Tetuán	55		59	39		36		60	18
43	Numancia	Puente de Vallecas	54		71	8		85		14	12
44	Canillas	Hortaleza	54		35	51		92		52	8
45	La Paz	Fuencarral - El Pardo	54		31	77		73		59	12
46	Comillas	Carabanchel	54		86	33		39		8	16
47	Sol	Centro	54		40	54		0		90	75
48	Colina	Ciudad Lineal	54		22	81		79		23	2
49	Delicias	Arganzuela	53		72	56		28		76	29
50	Estrella	Retiro	53		55	80		64		32	10

Los 110 barrios evaluados

CONTINUACIÓN · 2 DE 2

#	BARRIO	DISTRITO	PUNTOS	DEMANDA	PODER	AFLUENCIA	COMPETENCIA	DINÁMICA	TRANSPORTE	CAFETERÍAS						
51	Pinar del Rey	Hortaleza	52		50		41		38		89		4		78	11
52	Hispanoamérica	Chamartín	52		44		94		67		17		27		49	52
53	Imperial	Arganzuela	52		61		61		64		27		82		8	23
54	Fuente del Berro	Salamanca	52		68		63		64		41		5		47	14
55	Adelfas	Retiro	52		76		67		51		33		17		50	15
56	Vista Alegre	Carabanchel	51		80		13		64		41		44		68	32
57	El Viso	Chamartín	51		20		99		65		11		44		73	34
58	Aluche	Latina	50		64		29		46		44		75		63	44
59	Cortes	Centro	50		43		68		97		1		26		60	75
60	Peñagrande	Fuencarral - El Pardo	49		33		59		32		77		44		47	14
61	Mirasierra	Fuencarral - El Pardo	49		13		89		9		77		44		74	11
62	Abrantes	Carabanchel	49		52		10		31		72		78		78	13
63	Lucero	Latina	48		56		26		39		75		44		45	12
64	Valdeacederas	Tetuán	48		61		32		50		54		71		11	14
65	Alameda de Osuna	Barajas	48		19		64		22		79		44		66	6
66	Ángeles	Villaverde	47		48		17		30		100		44		38	2
67	Castilla	Chamartín	47		17		83		37		29		72		68	16
68	Portazgo	Puente de Vallecas	46		60		6		45		54		92		34	15
69	San Juan Bautista	Ciudad Lineal	46		23		83		48		52		5		42	7
70	Los Rosales	Villaverde	45		69		12		36		73		15		55	14
71	Marroquina	Moratalaz	45		30		52		27		61		95		10	12
72	Palacio	Centro	45		34		62		81		6		23		61	69
73	Legazpi	Arganzuela	45		28		72		36		56		44		25	10
74	Valverde	Fuencarral - El Pardo	44		16		53		24		54		83		67	34
75	Ensanche de Vallecas	Villa de Vallecas	44		17		40		10		83		92		47	15
76	Almendrales	Usera	44		78		14		60		38		18		45	17
77	Piovera	Hortaleza	44		12		98		15		92		3		5	3
78	San Isidro	Carabanchel	43		53		15		48		67		44		21	17
79	Aravaca	Moncloa - Aravaca	43		1		90		14		64		44		30	12
80	Moscardó	Usera	43		75		11		58		35		21		47	21
81	Arcos	San Blas - Canillejas	43		50		23		29		77		7		63	8
82	Ventas	Ciudad Lineal	42		36		30		35		83		15		41	14
83	Palomeras Sureste	Puente de Vallecas	42		28		17		27		96		44		44	5
84	Los Cármenes	Latina	42		27		22		24		94		44		38	3
85	Zofío	Usera	42		49		3		31		98		44		10	1
86	Valdefuentes	Hortaleza	41		10		71		7		81		12		57	20
87	Puerta Bonita	Carabanchel	41		58		5		47		69		17		31	15
88	Fontarrón	Moratalaz	41		45		20		19		96		44		9	2
89	Santa Eugenia	Villa de Vallecas	40		21		42		14		85		44		31	6
90	Los Jerónimos	Retiro	40		8		93		48		13		44		33	13
91	El Goloso	Fuencarral - El Pardo	39		0		79		2		44		81		57	12
92	Rosas	San Blas - Canillejas	38		6		50		8		48		95		64	18
93	San Fermín	Usera	38		37		7		22		89		44		27	5
94	Águilas	Latina	37		29		28		22		69		21		51	21
95	Buenavista	Carabanchel	37		18		27		20		50		83		53	29
96	Villaverde Alto - Casco Histórico de Villaverde	Villaverde	37		14		4		21		74		89		57	16
97	Canillejas	San Blas - Canillejas	36		46		28		39		52		0		27	16
98	Simancas	San Blas - Canillejas	35		24		35		54		26		25		42	31
99	Orcasitas	Usera	35		39		16		23		66		44		16	10
100	Timón	Barajas	34		6		50		8		38		99		41	9
101	Ciudad Universitaria	Moncloa - Aravaca	33		3		91		17		24		10		54	19
102	Entrevías	Puente de Vallecas	32		19		2		10		92		44		36	7
103	Casco Histórico de Barajas	Barajas	31		25		37		61		24		9		11	9
104	Butarque	Villaverde	30		7		18		3		94		44		11	3
105	Campamento	Latina	30		5		24		3		62		44		66	9
106	Pradolongo	Usera	29		38		0		48		31		44		9	16
107	Casa de Campo	Moncloa - Aravaca	29		1		61		4		33		44		48	10
108	Casco Histórico de Vallecas	Villa de Vallecas	28		2		8		2		59		84		56	19
109	Rejas	San Blas - Canillejas	28		9		48		14		62		7		5	8
110	Casco Histórico de Vicálvaro	Vicálvaro	26		4		9		5		88		2		49	8

Percentiles frente a los barrios evaluados; competencia invertida (100 = la menos saturada).

GLOSARIO Y FUENTES

Glosario, fuentes y aviso

Percentil

Posición de un barrio frente a los demás de la ciudad, de 0 (el peor) a 100 (el mejor). Un percentil 80 supera al 80 % de los barrios evaluados.

Puntuación

Suma ponderada de los percentiles de los factores (0–100). Sirve para ordenar, no es una probabilidad de éxito.

Densidad de población

Habitantes por km² del barrio o del radio (INE, secciones censales).

Renta neta media por persona

Ingresos netos anuales por habitante del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del INE.

Afluencia estimada

Aproximación al paso de gente con locales abiertos por km² y lugares que atraen visitantes (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles). No es un aforo peatonal.

Competencia por 10.000 habitantes

Negocios abiertos de la misma actividad por cada 10.000 residentes: mide la saturación relativa.

Dinámica del sector

Altas menos bajas de la actividad en los últimos 12 meses (censo de locales de Madrid). Barcelona no la publica.

Cambio de titular

Transmisión de la licencia de un local a otro titular registrada por el Ayuntamiento de Madrid (lo que en la calle se llama traspaso).

Locales sin actividad

Locales del censo municipal cerrados (Madrid) o vacíos (Barcelona).

Radio de 5 y 10 minutos

Círculos de 400 y 800 m en línea recta alrededor de una dirección (a unos 80 m por minuto a pie).

Declaración responsable

Documento con el que el titular declara que cumple la normativa y puede empezar la actividad al presentarlo (Madrid).

Comunicación previa

Aviso al Ayuntamiento del inicio de una actividad, con certificado técnico o proyecto según su impacto (Barcelona).

ZPAE

Zona de Protección Acústica Especial de Madrid: limita nuevas actividades de ocio y hostelería según su categoría.

Plan de usos

Plan urbanístico de un distrito de Barcelona que regula dónde se pueden abrir restaurantes, bares y otras actividades de pública concurrencia.

FUENTES DE DATOS Y LICENCIAS

INE: Atlas de Distribución de Renta de los Hogares y población por secciones censales.

Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es): censo de locales, sus actividades y terrazas; licencias y cambios de titular.

Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN, CC BY 4.0): censo de actividades económicas en planta baja.

Powered by CRTM (Consortio Regional de Transportes de Madrid); Open Data BCN (transporte de Barcelona).

© Overture Maps Foundation (CDLA Permissive 2.0), incluye datos de Foursquare Open Source Places (Apache 2.0).

Geocodificación: CartoCiudad CC BY 4.0 scne.es (IGN, CNIG).

Elaboración propia de UbicaData (Network Place S.L.).

NORMATIVA Y TRÁMITES CONSULTADOS

Ordenanza 6/2022 de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas (Ayuntamiento de Madrid) ·

sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2022/05/17/6/con/20230711/spa/html

Declaración responsable urbanística (sede electrónica de Madrid) ·

sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=0e615339c8bf8310VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=37f637c19018

Zonas de protección acústica y ambiental de Madrid ·

www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Publicaciones/Listado-de-Publicaciones/Zonas-de-proteccion-acustica-y-ambiental-de-Madrid/?vgnextfmt=default&vgnnextoid=372e8d5efabbf710VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=1ccd566813946018

Terrazas de hostelería y restauración (Ordenanza 7/2025, Ayuntamiento de Madrid) ·

www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Terrazas-de-hosteleria-y-restauracion/?vgnextoid=372e8d5efabbf710VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=1ccd566813946018

Control oficial de alimentos (Madrid Salud) · madridsalud.es/salud-publica/seguridad-alimentaria/control-oficial-alimentos/

Llicències d'activitats (Ajuntament de Barcelona) ·

ajuntament.barcelona.cat/urbanisme-accio-climatica-mobilitat-pla-barris-serveis-urbans/ca/serveis/urbanisme/tramits-durbanisme/llicencies-dactivitats

Tramitación de expedientes de actividades (Oficina Virtual del Ajuntament de Barcelona) ·

seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/es/tramit/20220001567

Pla d'usos de Ciutat Vella (Ajuntament de Barcelona) · ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/ca/lajuntament/informacio-administrativa/pla-dusos-2018

Pla d'usos de l'Eixample (Ajuntament de Barcelona) · ajuntament.barcelona.cat/eixample/ca/noticia/presentem-el-pla-dusos-de-leixample-1243181

Registre d'Establiments Minoristes d'Alimentació de Barcelona (ASPB) · www.aspb.cat/tramits/remab/

Código Técnico de la Edificación: seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA) y en caso de incendio (DB-SI) ·

www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/DocumentosCTE.html

Estudio orientativo elaborado con datos públicos y reglas publicadas. Describe las zonas, no un local concreto; no garantiza el resultado de ningún negocio ni es una tasación ni un asesoramiento jurídico, técnico o financiero.