

INFORME DE ZONA · CAFETERÍA

Calle Fuencarral 45, Madrid

Universidad · Distrito Centro · Madrid

VECINOS A 5 MIN

19.968

54.338 a 10 min

RENTA POR PERSONA

22.551 €

un 17 % por encima de Madrid

CAFETERÍAS A 10 MIN

169

densidad 3,9 veces la media

ESTACIÓN MÁS CERCANA

277 m

Metro Chueca

01 Resumen ejecutivo

04 Poder adquisitivo

07 Dinámica comercial

10 Metodología

02 El entorno de un vistazo

05 Competencia

08 Accesibilidad

11 Fuentes y licencias

03 Demanda

06 Tejido comercial

09 Antes de firmar

01 · RESUMEN EJECUTIVO

La zona en una página

Cinco dimensiones puntuadas de 0 a 100 frente a los barrios de Madrid y las conclusiones que más pesan para decidir.

Demanda residencial + Favorable 92 /100

39.725 hab./km² a 5 min. 19.968 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 92 % de los barrios de Madrid.

Poder adquisitivo = Intermedio 59 /100

22.551 € por persona y año. Renta un 17 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €).

Espacio frente a la competencia ! A vigilar 0 /100

169 cafeterías a 10 min. 31,1 por 10.000 hab.: 3,9 veces la media de Madrid.

Salud comercial + Favorable 92 /100

10,5 % de locales cerrados. Locales cerrados a 5 min: 10,5 % frente al 24,8 % de Madrid.

Accesibilidad + Favorable 75 /100

metro a 277 m. Metro Chueca a 277 m (unos 3 min a pie) y 14 paradas de autobús a 5 min.

Puntuación: posición frente a los barrios de la ciudad (0 = el más bajo, 100 = el más alto). Favorable desde 60, intermedio de 40 a 59, a vigilar por debajo de 40. Método de cada dimensión en la página de metodología.

CONCLUSIONES CLAVE

- Mucha gente alrededor**
A 5 minutos a pie viven unas 19.968 personas y a 10 minutos, 54.338. La densidad (39.725 hab./km²) está por encima del 92 % de los barrios de Madrid.
- Poder adquisitivo medio**
La renta neta media es de 22.551 € por persona y año, un 17 % por encima de la mediana de Madrid. El 14,3 % de los vecinos tiene 65 años o más.
- Zona muy competitiva**
Hay 51 cafeterías a 5 minutos y 169 a 10 minutos: 31,1 por 10.000 habitantes, frente a 7,9 en Madrid. La más cercana está a 44 m.
- Pocos locales sin actividad**
El 10,5 % de los locales a 5 minutos están cerrados (Madrid: 24,8 %). En el último año cambió de negocio el 7,8 % de los abiertos (Madrid: 5,6 %).
- Bien comunicado**
Metro Chueca a 277 m (unos 3 min a pie) y 14 paradas de autobús a 5 min.
- Traspasos en la zona**
En 2025 se registraron 269 transmisiones de licencia (cambios de titular) en los locales a 10 minutos, 114 de ellas a 5 minutos.

FICHA DE LA UBICACIÓN

Dirección	Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid
Barrio y distrito	Universidad · Centro
Actividad analizada	Cafetería
Coordenadas	40.42347, -3.70080
Radios analizados	400 m (5 min) y 800 m (10 min) a pie
Sección censal	2807901095

SITUACIÓN EN MADRID

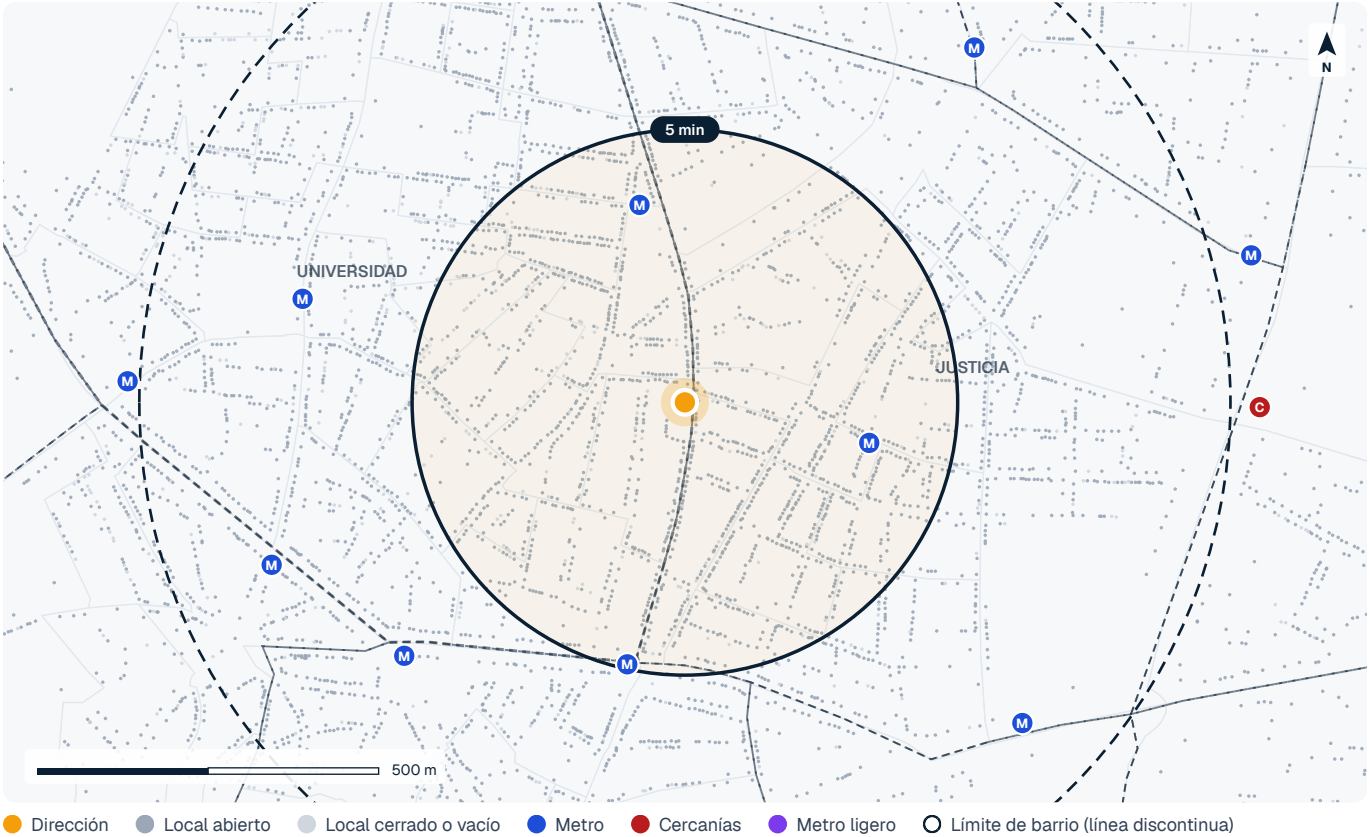


En verde, Universidad.

02 · EL ENTORNO DE UN VISTAZO

Qué hay a 5 y 10 minutos a pie

El punto ámbar es la dirección. El anillo interior abarca unos 5 minutos a pie (400 m) y el exterior, 10 minutos (800 m). Cada punto gris es un local a pie de calle del censo: su densidad dibuja las calles comerciales.



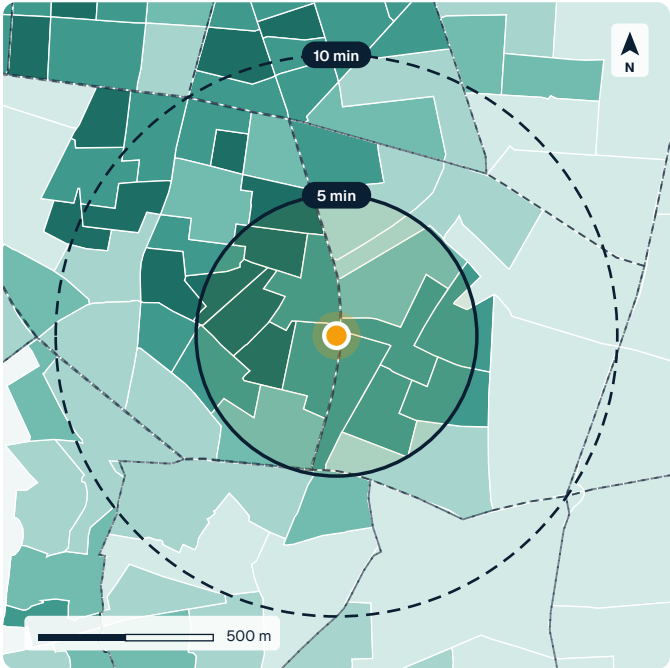
INDICADOR	5 MIN	10 MIN	BARRIO	MADRID
Población (habitantes)	19.968	54.338	32.410	3.362.335
Densidad (hab./km²)	39.725	27.026	34.187	17.761
Renta neta por persona	22.551 €	24.517 €	22.689 €	19.248 €
Edad media (años)	43,1	43,5	43,5	44,5
65 años o más	14,3 %	16,1 %	16 %	21 %
Menores de 18	6,9 %	7,7 %	7,5 %	14,8 %
Locales abiertos	1.576	4.491	2.052	—
Abiertos por 1.000 hab.	78,9	82,6	63,3	23
Locales cerrados (%)	10,5 %	11,2 %	14,8 %	24,8 %
Cambios de negocio 12 meses (%)	7,8 %	6,9 %	6,3 %	5,6 %
Traspasos registrados 2025	114	269	136	4.558
Estaciones de metro, tren o tranvía	3	12	5	—
Paradas de autobús	14	85	45	—

Barrio: Universidad. Ciudad: mediana de los barrios salvo población (total), estructura por edades (media) y traspasos (total). «Cerrados»: locales con puerta a la calle sin actividad según el censo municipal (no significa «en alquiler»). Fuentes: INE, Ayuntamiento de Madrid, CRTM.

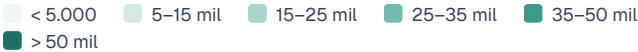
03 · DEMANDA

Quién vive alrededor

Población, densidad y edades del entorno, estimadas a partir de las secciones censales del INE (2023) que cortan cada radio.



Densidad por sección censal (hab./km²)



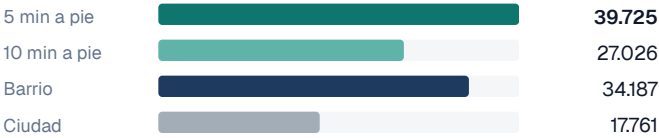
VECINOS A 5 MIN

19.968

VECINOS A 10 MIN

54.338

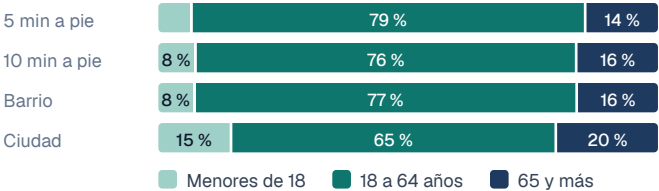
Densidad de población (hab./km²)



Posición entre los barrios de Madrid



Estructura por edades



Edad media (años)



Eje desde 30 años para apreciar las diferencias.

Hogares de una persona (%)



QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

A 5 minutos viven unas 19.968 personas. Es una base residencial amplia: los negocios de compra diaria y de proximidad (alimentación, cafetería, farmacia, servicios personales) tienen clientela a pie.

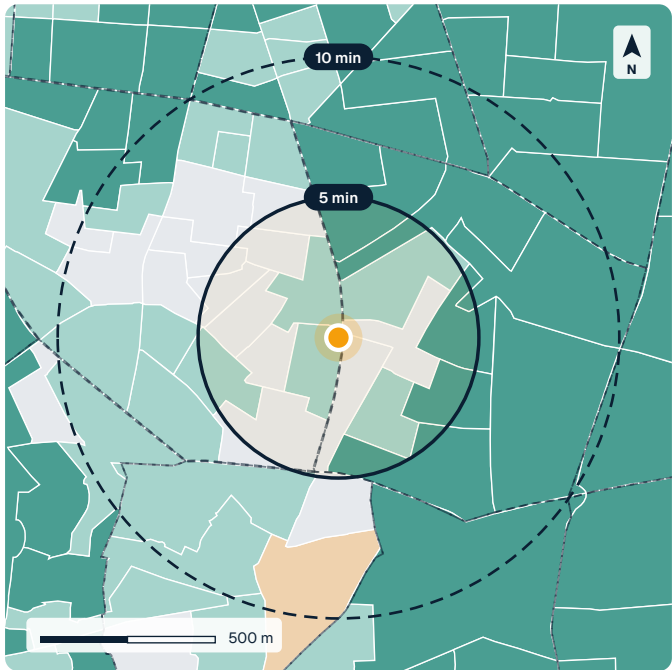
El entorno es un vecindario con menos mayores de 65 que la media y pocos niños y adolescentes (14,3 % de 65 o más y 6,9 % de menores de 18; Madrid: 20,2 % y 14,8 %). Hay muchos hogares de una persona: suelen gastar más fuera de casa (hostelería, comida preparada, servicios).

Fuente: INE, Atlas de Distribución de Renta de los Hogares 2023 y contornos de secciones censales. Elaboración propia: población de cada sección repartida por área dentro del círculo. Mapa sin teselas de terceros.

04 · PODER ADQUISITIVO

Cuánto gastan los hogares de la zona

Renta neta media por persona (después de impuestos) según el Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del INE, año 2023.



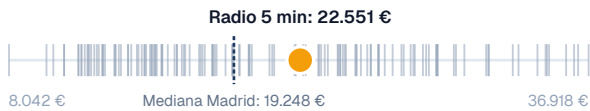
Renta por persona de cada sección frente a la mediana de Madrid (19.248 €)

< 75 % 75-90 % 90-110 % 110-135 % > 135 %

Renta neta por persona y año

5 min a pie	22.551 €
10 min a pie	24.517 €
Barrio	22.689 €
Ciudad	19.248 €

Posición entre los barrios de Madrid



FRENTE A LA CIUDAD

+17 %
renta del radio de 5 min

RENTA POR HOGAR (BARRIO)

45.045 €
1,9 personas por hogar

Secciones censales a 10 minutos según su renta

< 75 % de la mediana	0
75-90 % de la mediana	1
90-110 % de la mediana	13
110-135 % de la mediana	15
> 135 % de la mediana	14

Número de secciones cuyo centro cae a menos de 800 m, por renta por persona frente a la mediana de la ciudad.

Contraste dentro de los 10 minutos

La renta por persona de las 43 secciones censales cuyo centro cae a 10 minutos va de 16.727 € a 36.918 €. El mapa muestra si la dirección cae en la parte alta o baja del entorno: a veces dos calles cambian el perfil del cliente.

QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

La renta está en la media de Madrid. Funcionan bien las propuestas de relación calidad-precio; un ticket alto necesitará atraer clientela de fuera del barrio.

Para un negocio de cafetería, compara esta renta con el ticket medio que esperas y con la renta del local: el alquiler debería poder pagarse con una parte razonable de las ventas previstas.

Fuente: INE, Atlas de Distribución de Renta de los Hogares 2023 (renta neta media por persona). Elaboración propia: media de las secciones del radio ponderada por la población estimada.

Cafeterías a tu alrededor

Negocios abiertos de la actividad «cafetería» según el censo de locales del Ayuntamiento de Madrid, con su distancia en línea recta a la dirección.

A 5 MINUTOS

51

cafeterías

A 10 MINUTOS

169

cafeterías

POR 10.000 HAB.

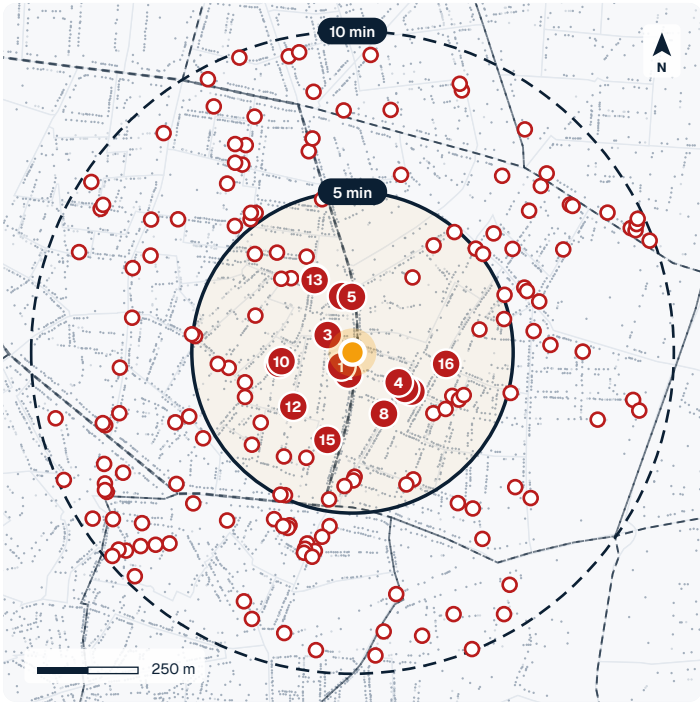
31,1

Madrid: 7,9

LA MÁS CERCANA

44 m

menos de 1 min a pie

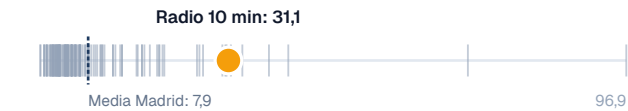


Dirección Las 16 más cercanas (numeradas) Resto a 10 min

Nº	RÓTULO EN EL CENSO	DISTANCIA ÚLT. LIC.
1	Starbucks Coffe	44 m 2016
2	Dunkin Coffee (Con Hmc)	57 m 2025
3	La Rue	75 m 2015
4	Cafe Figueroa	137 m 2018
5	Rocablanca Cafeteria	139 m 2017
6	Vinos y Libros Tipos Infames	143 m -
7	Goiko Basics	160 m 2023
8	Coffee Tosstka-Bar Gyoza	172 m 2024
9	Amasa	177 m 2026
10	Gorila	178 m 2011
11	La Pinocha Chocolates	185 m 2022
12	Buen Rollito Sushi Bar	200 m 2017
13	Delish Vegan Donuts	204 m 2021
14	Toto-Ice Company	207 m 2019
15	Malvys Shake	228 m 2017
16	D'mystic	236 m 2022

Y 154 más a menos de 800 m (círculos sin número en el mapa).

Saturación: cafeterías por 10.000 hab. frente a los barrios



Cafeterías en el barrio y la ciudad

Universidad: 84 en funcionamiento (25,9 por 10.000 hab., 3,3 veces la media). Últimos 12 meses: 2 altas y 6 bajas (ciudad: 164 y 115). Traspasos registrados: 8.

QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

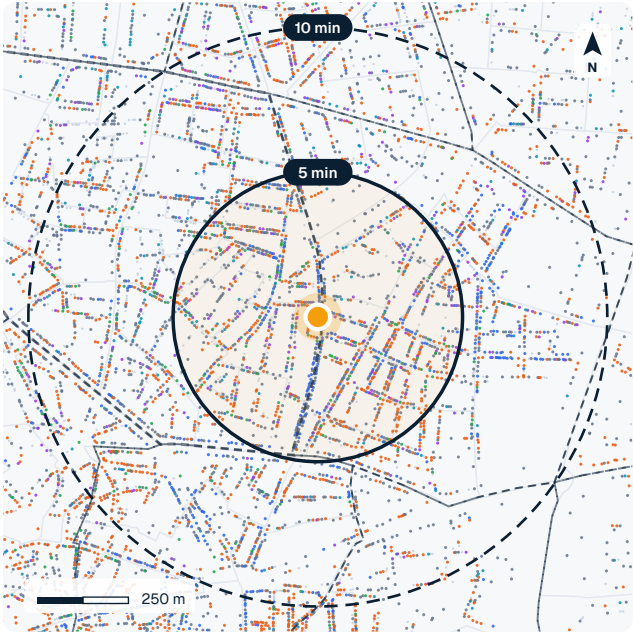
Hay 3,9 veces más cafeterías por habitante que en Madrid. Puede ser una zona de destino (la gente viene a propósito) o una zona saturada: para entrar necesitarás una propuesta claramente diferente o un hueco de horario, precio o especialidad que no cubran los de la lista.

«Últ. lic.» es el año del último expediente de licencia registrado para ese local; un año reciente suele indicar un negocio nuevo o reformado, pero no es la fecha de apertura.

Fuente: censo de locales y actividades del Ayuntamiento de Madrid (rótulos tal como constan en el censo). Distancias en línea recta; a pie suelen ser un 20-30 % mayores.

Qué negocios hay y cuáles faltan

Locales abiertos a 10 minutos por actividad y su densidad por habitante frente a Madrid (índice 1,0 = igual que la ciudad).

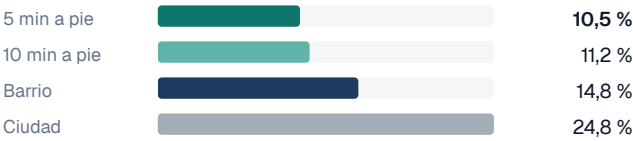


- Hostelería
- Alimentación
- Comercio
- Servicios personales
- Salud y educación
- Otras actividades
- Cerrado o vacío

Locales abiertos por 1.000 hab.



Locales cerrados (%)



Locales abiertos a 10 minutos por actividad

			ÍNDICE
Bares		767	4,7
Tiendas de ropa y calzado		475	8,5
Restaurantes		322	8
Cafeterías		169	3,9
Peluquerías		133	1,7
Centros de estética		93	2
Academias		91	2,3
Supermercados		78	2,3
Bazares		69	3
Farmacias		55	1,8
Clínicas		43	0,9
Pastelerías		38	2,3
Panaderías		36	1,3
Fruterías		34	1,2

Índice = negocios por habitante del radio ÷ media de la ciudad. Color = grupo de actividad (leyenda del mapa). En negrita, tu actividad.

MENOS PRESENTES QUE EN LA CIUDAD

Guarderías · índice 0,5

MÁS CONCENTRADAS QUE EN LA CIUDAD

Tiendas de ropa y calzado · índice 8,5
Restaurantes · índice 8
Heladerías · índice 6,7
Bares · índice 4,7

QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

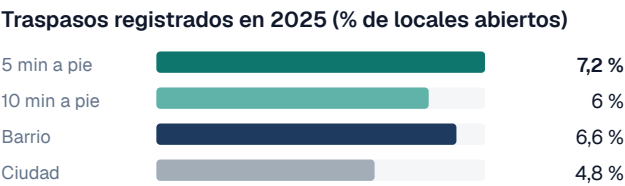
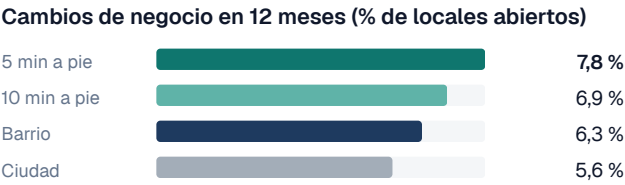
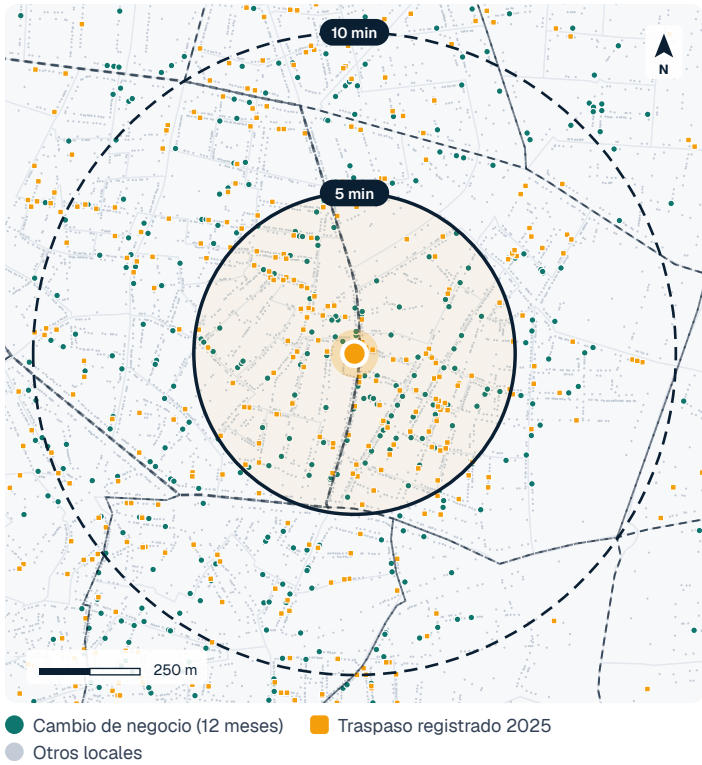
A 10 minutos hay 4.491 locales abiertos (82,6 por 1.000 habitantes; Madrid: 23). Es una zona comercial consolidada: atrae paseo y compras de fuera del barrio, pero los locales compiten por la atención.

Las actividades «menos presentes» pueden ser huecos de mercado... o actividades que aquí no funcionan. Antes de apostar por un hueco, comprueba si hubo negocios de ese tipo que cerraron (página siguiente) y habla con los comercios vecinos.

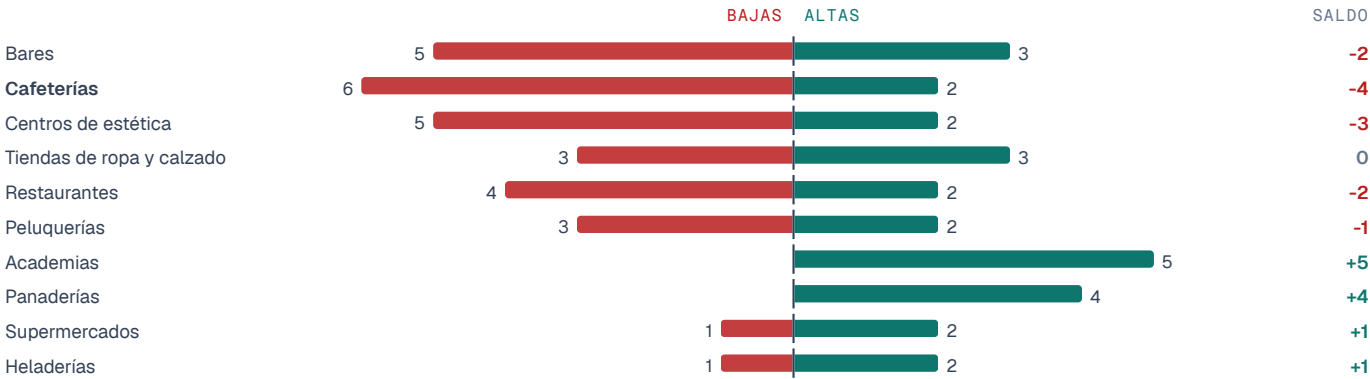
Fuente: censo de locales de Madrid; 25 actividades comunes (el resto, oficinas y servicios profesionales, en «otras actividades»).

Cuánto se mueven los negocios

Cambios de negocio en el último año (mismo local, distinto rótulo), traspasos registrados (cambios de titular de la licencia) y aperturas y cierres del barrio.



Altas y bajas por actividad en Universidad (últimos 12 meses)



Altas = aperturas y cambios de negocio hacia la actividad; bajas = cierres y cambios desde ella. Datos del barrio completo. Las diez actividades con más movimiento.

QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

En el último año cambió de negocio el 7,8 % de los locales abiertos a 5 minutos (Madrid: 5,6 %). Es una rotación alta: la zona atrae a nuevos emprendedores, pero también hay negocios que no aguantan. Pregunta al propietario qué pasó con los anteriores inquilinos del local.

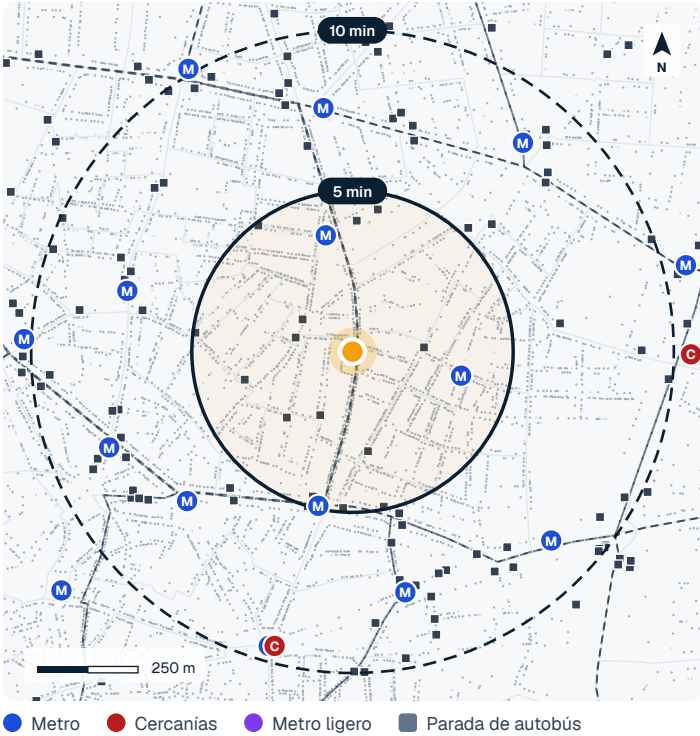
Un traspaso registrado es una solicitud de cambio de titular de la licencia, no una venta cerrada ni su precio. Muchos traspasos en una calle suelen indicar un mercado activo de negocios en funcionamiento.

Fuente: censo de locales del Ayuntamiento de Madrid (situación actual y de hace 12 meses) y censo de licencias (transmisiones de 2025). Las aperturas y cierres se publican por barrio: el Ayuntamiento actualiza el estado de los locales con retraso, por lo que la señal más viva es el cambio de negocio.

08 · ACCESIBILIDAD Y AFLUENCIA

Cómo se llega y qué atrae gente

Estaciones y paradas de transporte público a 5 y 10 minutos, y lugares que generan paso de personas en el barrio.



ESTACIÓN MÁS CERCANA

277 m

unos 3 min a pie

BUS A 5 MIN

14

paradas

BUS A 10 MIN

85

paradas

Estaciones a menos de 10 minutos

M	Chueca	277 m	3 min
M	Tribunal	298 m	4 min
M	Gran Vía	395 m	5 min
M	Callao	556 m	7 min
M	Noviciado	582 m	7 min
M	Bilbao	613 m	8 min
M	Sevilla	616 m	8 min
M	Santo Domingo	652 m	8 min
M	Alonso Martinez	673 m	8 min

Vecinos a menos de 500 m de metro o tren (%)

Barrio		100 %
Ciudad		74 %

Lugares que atraen gente en Universidad

Oficinas y empresas		35
Centros educativos		26
Centros sanitarios		12
Hoteles y alojamientos		123
Cultura y ocio		99
Ocio nocturno		53

Recuento en todo el barrio (no en el radio). Fuente: Overture Maps Foundation (CDLA Permissive 2.0), con datos de Foursquare Open Source Places (Apache 2.0).

Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid (Powered by CRTM). Distancias en línea recta desde la dirección.

QUÉ SIGNIFICA PARA TU NEGOCIO

Metro Chueca a 277 m (unos 3 min a pie) y 14 paradas de autobús a 5 min.

Pocas oficinas: el paso dependerá sobre todo de vecinos y visitantes, con más peso de tardes y fines de semana.

09 · ANTES DE FIRMAR

Preguntas y comprobaciones

Lo que este informe no puede saber por ti. Llévalo a la visita del local y a la negociación.

PREGUNTAS PARA HACER, SEGÚN LOS DATOS DE ESTA ZONA

1. ¿Por qué se fue el inquilino anterior y cuánto tiempo lleva vacío el local?
2. La rotación de negocios a 5 minutos (7,8 %) supera la media: ¿qué negocios han cerrado en esta calle y por qué?
3. Hay 169 cafeterías a 10 minutos: ¿qué ofrecerás que no tengan los tres más cercanos de la lista de competencia?
4. ¿Qué renta pagan los locales parecidos de la calle? Compárala con la del anuncio y negocia con esos datos.
5. ¿La licencia o declaración responsable permite tu actividad en este local concreto? Confírmalo en el ayuntamiento antes de firmar.

SIGUIENTES PASOS

- ☐ Visita la calle a tres horas distintas (mañana, mediodía y tarde) y un día de fin de semana; cuenta cuántas personas pasan por delante en 15 minutos.
- ☐ Entra en los competidores más cercanos: precios, horario, afluencia y lo que echan en falta sus clientes.
- ☐ Pide al propietario o al vendedor del traspaso las cifras reales (facturación, gastos, contrato) y contrástalas con este informe.
- ☐ Consulta la normativa urbanística y de actividades del ayuntamiento para la calle (zonas con restricciones, horarios, terrazas).

REVISA ANTES DE PAGAR (CAFETERÍA)

- ☐ Salida de humos, aforo, insonorización y licencia de terraza: condicionan qué cocina y horario puedes tener.
- ☐ Zonas con restricciones a nuevas licencias de hostelería u ocio: consúltalo en el ayuntamiento antes de pagar.
- ☐ Contrato de alquiler: duración que queda, renta, actualizaciones y si permite ceder el contrato. En los locales, la cesión se rige por el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el propietario puede subir la renta al cederse.
- ☐ Licencia de actividad o declaración responsable a nombre del negocio y para la actividad que vas a ejercer; comprueba en el ayuntamiento que no tiene expedientes abiertos.
- ☐ Deudas: pide certificados de estar al corriente con Hacienda y Seguridad Social y revisa cargas con proveedores y suministros.
- ☐ Plantilla: si hay trabajadores, en una transmisión de empresa el comprador se subroga en sus contratos.
- ☐ Inventario de lo que se incluye (mobiliario, maquinaria, fondo de comercio, marca) y su estado.
- ☐ Cuentas reales de los últimos años y afluencia de la zona: compara con los datos del barrio de este informe.

Pautas generales, no asesoramiento legal. Para el contrato y la licencia, consulta con un abogado o gestor.

NOTAS DE LA VISITA

FECHA Y HORA: _____

¿Estás mirando otros locales?

Pide un informe de cada dirección y compáralos con las mismas cifras. Los datos de todos los barrios de Madrid y los locales y traspasos disponibles están en ubicadata.com.

Cómo se ha hecho este informe

Ubicación

La dirección se localiza con el geocodificador oficial CartoCiudad (IGN) en el portal indicado. Geocodificación: CartoCiudad CC BY 4.0 scne.es (IGN, CNIG).

Radios de 5 y 10 minutos

Círculos de 400 y 800 m en línea recta (80 m por minuto). No son isócronas sobre la red de calles: la zona realmente alcanzable a pie es menor (en torno al 70–85 % del círculo) y no se tienen en cuenta barreras como vías de tren o grandes avenidas. Por eso población y locales del radio tienden a estar algo sobrestimados.

Población, renta y edad

Se reparte la población de cada sección censal del INE según la parte de su superficie que cae dentro del círculo (suponiendo población uniforme dentro de la sección). Renta, edad y porcentajes son medias de esas secciones ponderadas por la población estimada. Datos del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares, año 2023.

Locales y competencia

Censo de locales y actividades del Ayuntamiento de Madrid: locales con puerta a la calle en situación «abierto» o «cerrado». «Cerrado» incluye locales sin uso desde hace años; no equivale a «en alquiler». Cambio de negocio: local abierto hace 12 meses y hoy con otro rótulo. Traspaso registrado: expediente de transmisión de licencia del último año completo.

Mapas

Dibujados por UbicaData a partir de las secciones censales del INE, los límites de barrio municipales, los censos de locales y las paradas de transporte. Sin mapa base de terceros. Cada punto es un local; la trama de calles se intuye por su densidad.

Puntuaciones (0 a 100)

Demanda residencial: Percentil de la densidad de población del radio de 5 minutos entre los 131 barrios de Madrid.

Poder adquisitivo: Percentil de la renta neta media por persona del radio de 5 minutos entre los barrios de Madrid (INE, ADRH 2023).

Espacio frente a la competencia: Cafeterías por 10.000 habitantes del radio de 10 minutos frente a la media de Madrid: 50 puntos si es igual, 0 si es el doble o más y 100 si es la mitad o menos (escala logarítmica).

Salud comercial: 100 menos el percentil del % de locales cerrados del radio de 5 minutos entre los barrios de Madrid.

Accesibilidad: 100 puntos a pie de estación de metro, tren o tranvía, 50 a 400 m y 0 a 800 m o más (línea recta); +10 si hay 5 o más paradas de autobús a 5 minutos.

Favorable desde 60, intermedio de 40 a 59 y a vigilar por debajo de 40. Son reglas simples y públicas para ordenar la información, no una predicción del resultado del negocio.

Fecha de los datos

Censos de locales y transporte descargados el 25 de septiembre de 2026. Renta y población: INE, 2023. Informe generado el 26 de septiembre de 2026.

Limitaciones

No incluye precios de alquiler ni de traspaso, afluencia peatonal medida ni facturación de negocios: no hay datos abiertos fiables. Los censos municipales pueden tener retrasos o errores de clasificación; los rótulos se muestran tal como constan en el censo.

11 · FUENTES Y LICENCIAS

De dónde salen los datos

Todas las fuentes son públicas y reutilizables. UbicaData las transforma y combina; los errores de elaboración son nuestros, no de los organismos que las publican.

DATOS UTILIZADOS	ATRIBUCIÓN	LICENCIA
Contornos de secciones censales 2023	Fuente: INE. Elaboración propia.	CC BY 4.0
ADRH, indicadores de renta media y mediana	Fuente: INE, Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. Elaboración propia.	CC BY 4.0
Barrios municipales de Madrid · Censo de locales · Censo de locales (histórico) — Locales, septiembre 2025	Fuente: Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es).	CC BY 4.0
Estaciones de la Red de Metro · Estaciones de la Red de Metro Ligero · Estaciones de la Red de Cercanías · GTFS Red de EMT	Powered by CRTM (https://www.crtm.es)	Licencia de uso CRTM (reutilización comercial permitida)
Overture Maps Places	© Overture Maps Foundation (CDLA Permissive 2.0). Incluye datos de Foursquare Open Source Places (Apache 2.0).	CDLA-Permissive-2.0 (filas de Foursquare, Apache-2.0)
Geocodificador de CartoCiudad	Geocodificación: CartoCiudad CC BY 4.0 scne.es (IGN, CNIG).	CC BY 4.0 (SCNE)

Catastro no se usa en este informe. El mapa base es de elaboración propia (sin teselas de terceros). Lista completa de fuentes en ubicadata.com/creditos.

Aviso importante

Informe orientativo elaborado de forma automática con datos públicos. No es una tasación, no es un estudio de mercado a medida y no garantiza el resultado de ningún negocio. Contrasta la información antes de tomar decisiones.

ELABORADO POR

UbicaData · Network Place S.L.
CIF B40203689 · C/ Pablo Freire, 10, local 3, 28918 Leganés (Madrid)
contacto@ubicadata.com · ubicadata.com

ESTE INFORME

Referencia E0E0E0E0 · generado el 26 de septiembre de 2026
Dirección analizada: Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid
¿Algo no cuadra? Escribenos citando la referencia.