

# Cafeterías gourmet crecen 110 % en la zona oriente y proyectan nueva ola de aperturas

**Se espera** que durante 2026 y 2027 se sumen entre 25 y 30 nuevas cafeterías de especialidad en Vitacura y Lo Barnechea.

PAULINA ORTEGA

“La zona oriente de Santiago vive un auge gastronómico sin precedentes”, asegura la consultora inmobiliaria GPS Property. La compañía realizó un sondeo en el que evidenció la fuerte expansión de las cafeterías gourmet y de especialidad en la zona oriente de la capital, un crecimiento que aún está lejos de terminar.

Las ‘cafeterías gourmet’ son “locales que ofrecen una propuesta diferenciada frente a la cafetería tradicional, con foco en la experiencia del cliente, café de especialidad, métodos de preparación alternativos, insumos de origen controlado y, en muchos casos, un acompañamiento gastronómico más elaborado. No sólo venden café, sino un concepto asociado a calidad, identidad de marca y ambientación cuidada”, describe GPS Property.

La firma apuntó a que entre el 2023 y el 2025, la presencia de este tipo de recintos gastronómicos más que se duplicaron, al registrar un crecimiento de un 110% en las comunas de Vitacura y Lo Barnechea. Esta alza fue “impulsada por el consumo de cercanía y el interés de marcas que buscan instalarse en ubicaciones de alto tráfico y visibilidad”, explica GPS.

Particularmente en Vitacura la firma estima que hay 45 cafeterías de especialidad. Lo Barnechea concentra cerca de 38 locales de este tipo. Otra comuna que destaca en el sector es Providencia que tiene más de 60 cafeterías concentradas en ejes como Av. Providencia, Barrio Italia, Manuel Montt y Bellavista. “Son comunas que combinan alta densidad poblacional, buena conectividad y un público dispuesto a pagar más por una experiencia diferenciada”, dice GPS Property.

En esta línea, la consultora apunta a que la expansión de las cafeterías responde a varios factores. En primer lugar, a un cambio en las tendencias de consumo entre el público, donde los clientes ahora valoran más la calidad y la experiencia que los precios más económicos. El segundo factor que impulsa el crecimiento de las cafeterías gourmet es el dinamismo del sector gastronómico que con la recuperación post-pandemia “ha incentivado a emprendedores e inversionistas a diferenciar su oferta”, dice la compañía.

El tercer factor es la mayor disponibilidad de ubicaciones prime, “especialmente en



ejes comerciales del sector oriente, donde locales que antes eran retail ahora se transforman en propuestas gastronómicas”, detalla GPS.

Actualmente predominan las marcas independientes, aunque las cadenas de café de especialidad están ganando presencia. En el sector oriente, cerca del 60% corresponde a proyectos de un único local, impulsados por emprendedores que buscan posicionar una propuesta única.

“La zona oriente se ha consolidado como un polo gastronómico de cercanía. Hoy las marcas buscan locales de entre 60 y 150 m2, con alta exposición y acceso vehicular, lo que dinamiza el mercado de arriendo en strip centers y calles de alto flujo”, señalaron en la consultora.

## EL CRECIMIENTO AÚN NO PARA

Desde GPS Property aseguran que se viene una nueva ola de aperturas. Se espera que durante 2026 y 2027 se sumen entre 25 y 30 nuevas cafeterías de especialidad en Vitacura y Lo Barnechea. Pero además, otras comunas vecinas como La Reina y Providencia comienzan a emerger como polos alternativos para este tipo de locales.

Además, la consultora estima que la superficie arrendada para gastronomía crecerá entre 12 % y 15 % anual en el sector oriente. Con esto, también anticipan que los precios de arriendo aumenten paulatinamente en los próximos 18 meses. “No es solo demanda de cafeterías, sino de todo el segmento gastronómico premium, lo que tensiona la oferta disponible”, añade la consultora.

Actualmente la vacancia de arriendos para locales comerciales en el sector oriente es de apenas un 4,1%, y el valor promedio de renta en primer piso alcanza las 0,8 UF por metro cuadrado. GPS Property estima que en sectores de alta demanda como El Golf, Alonso de Córdova o Av. Italia en su tramo oriente, podrían registrar alzas de entre un 5% y un 8% anual en el corto plazo.

De acuerdo a la consultora, el crecimiento de los próximos años vendrá tanto de cadenas, incluso internacionales, como de nuevos actores independientes con respaldo financiero. “Vemos capital privado y fondos pequeños interesados en este nicho, porque combina ticket promedio alto, fidelización de clientes y ocupación eficiente de metros cuadrados”, concluyó la firma. ●