

Alquiler de Locales Comerciales en Corrientes (2026)

¿Cuánto Cuesta Realmente el Centro vs. los Barrios?

Maximiliano Christener

All4Data

¿Alguna vez te preguntaste qué tan caro es **alquilar un local comercial en Corrientes capital** comparado con irse a los barrios? ¿O qué está pasando con esos locales vacíos en la peatonal Junín? En All4Data tuvimos la misma curiosidad y, fieles a nuestro estilo, fuimos a buscar las respuestas **con datos**.

Relevamos **100 avisos de alquiler de locales comerciales** publicados en julio de 2026. A partir de 13 fuentes distintas —desde gigantes inmobiliarios como Argenprop y Zonaprop hasta el clásico Facebook Marketplace y las inmobiliarias locales— cruzamos precios, superficies, categorías y ubicaciones. De los 100 avisos, 59 están ubicados dentro de las cuatro avenidas. El resto está sobre o cerca de una avenida grande. A partir de nuestro muestreo, esto es lo que nos encontramos sobre el **mercado inmobiliario comercial correntino**.

1. Alquileres en el Centro de Corrientes: ¿Vale la pena pagar la diferencia?

Arranquemos por la comparación más simple: Calcular todos juntos los avisos de **alquileres en el centro de Corrientes** para compararlos contra el resto de la ciudad, sin discriminar el tamaño.

La mediana en la zona céntrica es de **\$ 980.000**. Del otro lado, en los barrios y avenidas periféricas, la mediana de alquiler cae a **\$ 550.000**. En otras palabras, hay un diferencial en precio del 78 %.

Quedándonos acá, el análisis parece incompleto. Sabemos que el **precio del metro cuadrado comercial** cotiza distinto mientras más periférica la ubicación.

2. Precios de Alquiler según el Tamaño del Local: De pequeños espacios a grandes salones

Primero, condicionemos por categoría según la superficie del inmueble: Pequeña (0-20 m²), Mediana (21-50 m²), Grande (51-200 m²) y Gigante (+200 m²).

La mediana indica que la mitad de los **locales céntricos en Corrientes** superan los \$980.000 mensuales, mientras que fuera del radio céntrico ese valor esperado cae a \$550.000.

Precio de alquiler: centro vs. resto

Comparación incondicional y condicionada por categoría de tamaño

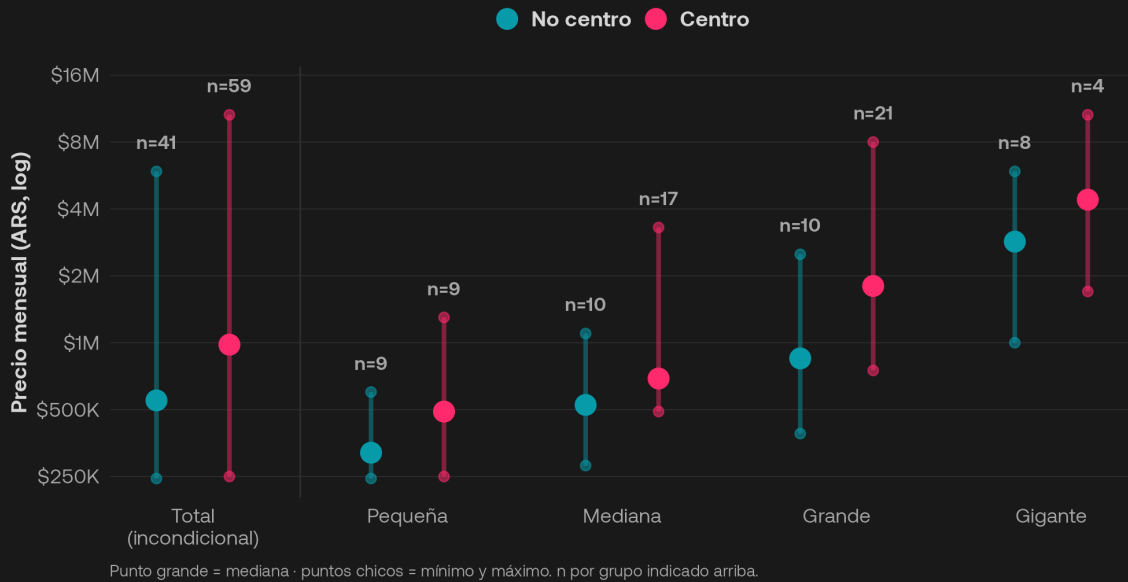


Figura 1: Mediana de precio de locales en alquiler, centro vs. resto de Corrientes, según categoría.

Cuánto más caro es alquilar en el centro

Diferencia de mediana de precio, Centro vs. resto — total y por categoría de tamaño

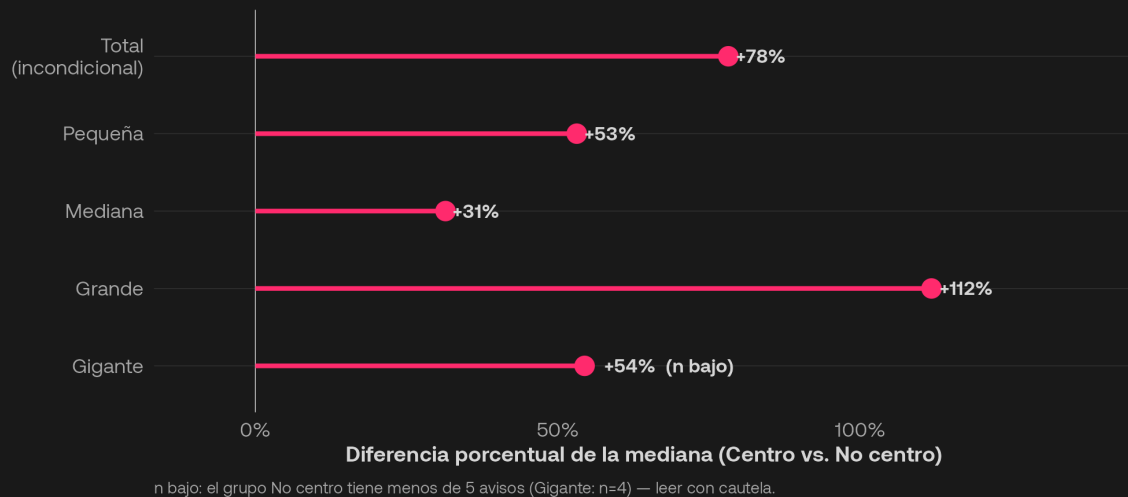


Figura 2: Premio porcentual de alquilar en la zona céntrica, por categoría.

Cuadro 1: Diferencia entre centro vs no centro

Categoría del Local	No centro (Mediana)	Centro (Mediana)	Diferencia / Premio
Pequeña (0-20 m²)	\$320.000	\$490.000	+53 %
Mediana (21-50 m²)	\$525.000	\$690.000	+31 %
Grande (51-200 m²)	\$850.000	\$1.800.000	+112 %
Gigante (+200 m²)	\$2.850.000	\$4.401.000	+54 %

Cuadro 2: Precio por zonas en avenidas principales

Zona Comercial	Precio Mediano	Precio Promedio
Av. Independencia	\$1.495.000	\$2.310.000
Centro	\$965.000	\$1.700.810
Av. 3 de Abril	\$1.100.000	\$1.100.000
Av. Cazadores Correntinos	\$600.000	\$877.778
Av. Maipú	\$500.000	\$1.116.667
Av. Armenia	\$500.000	\$941.667

Si en lugar de la mediana observamos el promedio, la expectativa general es que un local sea un 56 % más costoso en el centro comparado con los barrios.

En la práctica, la diferencia en los locales de categoría **Pequeña** (+53 %) se explica porque en los barrios existe una alta concentración de espacios reducidos con alquileres muy accesibles, especialmente en calles aledañas a las avenidas.

Por su parte, la categoría **Grande** presenta una brecha notable del +112 %. Aunque existe una oferta ligeramente mayor en el centro para estos espacios, la diferencia sustancial en el costo por metro cuadrado eleva el valor total de manera considerable, exigiendo un mayor respaldo financiero para las empresas que buscan establecerse allí. Este comportamiento se repite de manera similar en la categoría Gigante.

3. El Mapa de las Avenidas: Precios en los Nuevos Polos Comerciales

En la ciudad de Corrientes, las avenidas ya no son únicamente corredores de tránsito. En los últimos años, fueron consolidándose como ejes comerciales estratégicos. Para comprender la dinámica de precios en estos sectores, georreferenciamos los avisos analizados.

Por otra parte, no todas las avenidas cumplen el mismo rol: **Maipú**, **Armenia**, y en menor medida otras como **Río Chico**, **Patagonia** o **Cuba**; tienen precios y características que muestran tendencia a ofrecer locales medianos y pequeños. En contraste, el corredor conformado por la **Avenida 3 de Abril** y la **Avenida Independencia** presenta una dinámica orientada a inmuebles de gran escala (concesionarias, mayoristas, galpones), lo que eleva significativamente las medianas de precios en esa zona.

Por último, no podemos soslayar la etapa de transformación y desarrollo comercial que **Cazadores Correntinos** viene atravesando en estos últimos años. Esta valorización se refleja en precios que se ubican algo por encima del resto de las avenidas con perfil barrial.

Zonas de alquiler

Mediana de precio — Corrientes Capital



Figura 3: Avisos geolocalizados por zona comercial

4. ¿Cuánto Ingreso se Necesita Demostrar para Alquilar?

Como práctica estándar del mercado inmobiliario argentino, los propietarios e inmobiliarias exigen demostrar un **nivel de ingresos equivalente a tres veces el valor del alquiler mensual**. Visto de este modo, la pregunta central es: **¿qué monto exacto representa este multiplicador según la ubicación y superficie del inmueble?**

En este contexto, el ingreso se refiere al flujo de fondos que el locatario debe **demostrar formalmente** (mediante recibos de sueldo, facturación declarada o garantías) para acceder al contrato. Como requerimiento, suponemos que es necesario demostrar un **ingreso igual o superior a tres veces el valor del alquiler**.

4.1. Estimación del Ingreso Mínimo Requerido por Tamaño y Zona

Utilizando las medianas de alquiler previamente establecidas por categoría de superficie (Pequeña 0-20 m², Mediana 21-50 m², Grande 51-200 m², Gigante +200 m²), segmentamos el análisis comparando el centro comercial frente a las zonas periféricas:

El incremento más pronunciado en las exigencias financieras coincide con el sector de mayor valorización del mercado: acceder a un local de categoría **Grande** en el área céntrica requiere demostrar **más del doble de ingresos** formales que un inmueble de características similares ubicado en un barrio (\$5.400.000 vs. \$2.550.000).

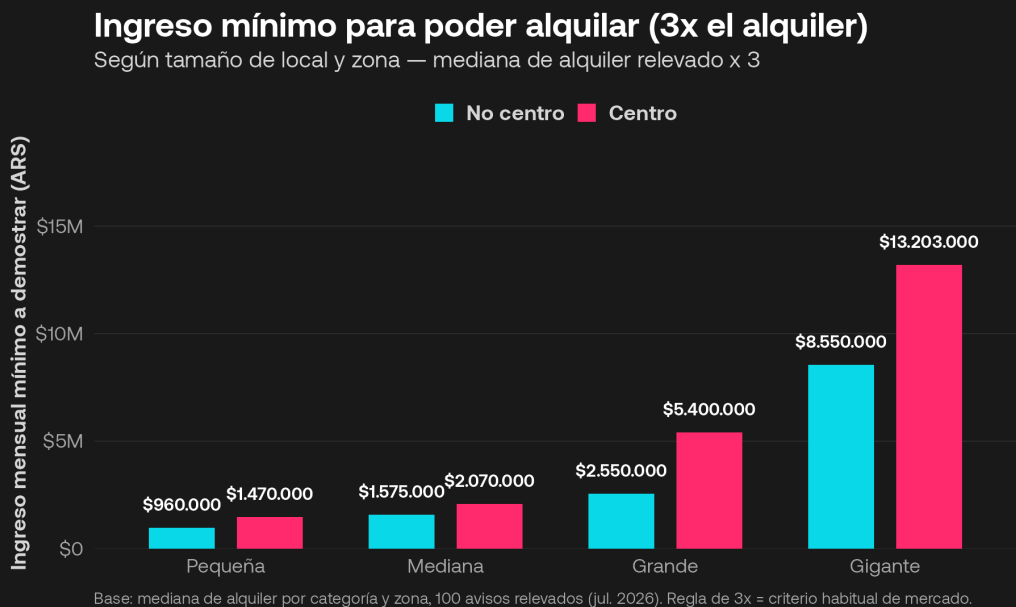


Figura 4: Ingreso mensual mínimo a demostrar (3x la mediana de alquiler), discriminado por categoría de tamaño y zona.

4.2. Estimación del Ingreso Mínimo por Corredor Comercial

Aplicando la misma metodología de análisis a los principales corredores georreferenciados de la ciudad:



Figura 5: Ingreso mensual mínimo a demostrar (3x la mediana de alquiler), por corredor comercial georreferenciado.

5. Conclusión

El análisis de los 100 avisos de alquiler comercial en Corrientes capital expone una brecha significativa de costos entre el área céntrica y los barrios, a la vez que las principales avenidas se consolidan como polos comerciales con dinámicas de precios independientes. Una de las hipótesis centrales para explicar este comportamiento sugiere que el microcentro maximiza la viabilidad de los negocios de conveniencia y servicios, mientras que en los corredores periféricos, rubros como indumentaria y consumo masivo adquieren mayor protagonismo. Sin embargo, validar estas hipótesis merecerían un estudio más profundo.

En resumen, el informe trató sobre:

El premio del centro Alquilar en la zona céntrica de Corrientes implica pagar, en mediana, un 78 % más que en el resto de la ciudad. Pero esa brecha no es pareja: se dispara al +112 % en los locales de categoría Grande, mientras que en las categorías Pequeña y Gigante el premio ronda el 53 %-54 %.

Las avenidas como nuevos polos La dinámica de los negocios hace que no sean solo corredores. Además, cada zona tiene su enfoque diferenciado. Por ejemplo, la Av. 3 de Abril y la Av. Independencia funciona se orienta a inmuebles de gran escala (donde funcionarían perfectamente concesionarias, mayoristas, galpones), lo que empuja sus medianas muy por encima del resto de las avenidas. En el otro extremo, corredores de perfil barrial como Maipú y Armenia ofrecen locales medianos y pequeños a precios sensiblemente más accesibles, mientras que Cazadores Correntinos se consolida como una zona en proceso de revalorización.

El costo de entrada real Aplicando la regla del triple ingreso, acceder a un local Grande en el centro exige demostrar más del doble de ingresos formales que uno de características similares en un barrio (\$5.400.000 vs. \$2.550.000 mensuales). Y esto sin considerar otros costos fijos del local. Esta exigencia financiera es, en la práctica, la verdadera barrera de entrada al mercado céntrico, ya que condiciona qué tipo de comercio —y de comerciante— puede sostener esa ubicación. Si a esto le sumamos un posible cambio de tendencias en los hábitos de consumo por parte del ciudadano correntino, la tendencia cobra total sentido.

Estas conclusiones surgen de cruzar 100 avisos relevados en 13 fuentes distintas, geolocalizados y segmentados por tamaño y zona. Contar con este nivel de detalle es lo que le permite a un comercio negociar mejor, elegir con criterio dónde instalarse y anticipar el respaldo financiero que le van a exigir antes de salir a buscar el local.

En All4Data creemos que alquilar un inmueble comercial o hacer un negocio no puede depender solo del “me parece” o la simple intuición. Nos centramos en acortar la distancia entre los números y la realidad. Si necesitás tomar mejores decisiones, con los datos sobre la mesa, hablanos.

¿Necesitás transformar los datos de tu empresa en decisiones inteligentes?

En **ALL4DATA** te ayudamos a ver el mapa completo...



CONECTÁ CON NOSOTROS



all4data.com.ar



consultas@all4data.com.ar



+54 9 379 4035576