

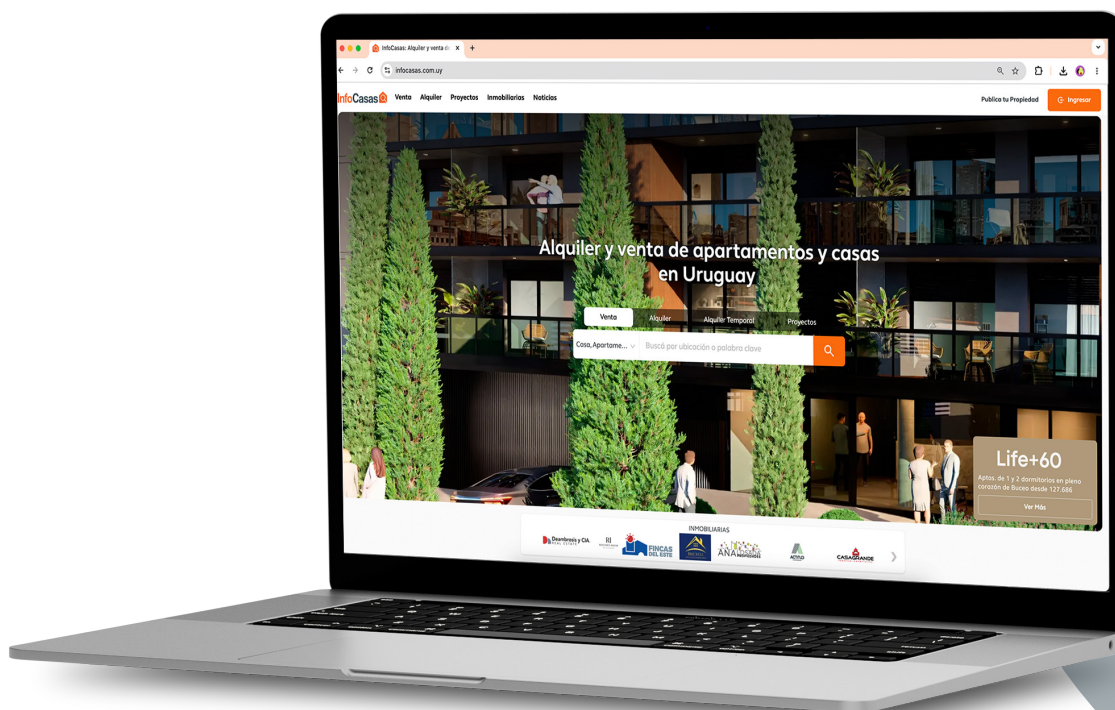
InfoCasas 

Más hogares, mismos habitantes: por qué crece la demanda de alquileres en Uruguay



Mientras la población uruguaya crece lentamente, el mercado de alquileres se expande de manera sostenida. Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre el mercado de alquileres a marzo de 2026 muestran un fenómeno cada vez más visible: en Uruguay hay más hogares, más contratos de alquiler y más demanda de viviendas pequeñas.

Desde el portal inmobiliario InfoCasas se analizó esta información para comprender este fenómeno. Una transformación que responde a cambios sociales, económicos y culturales que vienen modificando la forma de habitar de los uruguayos.



EL ALQUILER SIGUE CRECIENDO

Según el boletín técnico de Indicadores de Actividad Inmobiliaria elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, el mercado de alquileres en Uruguay continuó mostrando señales de firmeza durante marzo de 2026.

En los últimos 12 meses, el precio promedio de los alquileres registró un incremento acumulado de 4,97%, reflejando una demanda que se mantiene activa a nivel nacional.

En paralelo, la cantidad de contratos de alquiler vigentes alcanzó los 89.404 en todo el país, lo que representó un crecimiento de 1,38% frente a marzo de 2025.



Montevideo se mantiene como el principal centro del mercado de alquileres. En marzo se contabilizaron 67.859 contratos vigentes en la capital, con una suba interanual de 0,54%. El departamento concentró el 75,90% de todos los contratos de alquiler del país, consolidando su peso dentro de la actividad inmobiliaria.

Detrás de Montevideo se ubicaron Canelones, con el 11,80% de los contratos vigentes, seguido por San José (2,17%), Maldonado (1,68%), Paysandú (1,36%) y Colonia (1,35%). Los datos reflejan cómo el mercado continúa concentrándose principalmente en el área metropolitana, aunque otros departamentos mantienen una participación estable dentro de la actividad locativa nacional.

**Datos del Instituto Nacional de Estadística correspondientes a marzo de 2026.*

MÁS HOGARES UNIPERSONALES

Uruguay atraviesa un cambio demográfico silencioso pero profundo. Aunque la población del país creció de manera moderada durante el último siglo, la cantidad de viviendas aumentó a un ritmo mucho mayor.

Mientras la población se multiplicó por tres desde 1908, el número de viviendas lo hizo por once. La explicación está en la reducción sostenida del tamaño de los hogares.

A comienzos del siglo XX,
el promedio era de:

5,8

Personas por hogar

Hoy la cifra cayó a:

2,5

Personas por hogar

Es decir: aunque la población prácticamente no aumenta al mismo ritmo, cada vez se necesitan más viviendas para alojarla.

Los datos del Censo 2023 reflejan claramente esta nueva realidad:

Montevideo

31,7% 30%

de los hogares tiene 1 integrante tiene 2 integrantes

Solo una minoría supera las 4 personas

A nivel nacional

29,2% 29,4%

de los hogares tiene 1 integrante tiene 2 integrantes



En las últimas seis décadas los hogares unipersonales se triplicaron: en 1963 solo el 11% de las personas vivía sola, en 2023 el porcentaje llegó al 29%.

LA NUEVA FORMA DE HABITAR

Este cambio está impulsado por múltiples factores que vienen redefiniendo la vivienda en Uruguay:

- menor cantidad de hijos
- aumento de separaciones y divorcios
- jóvenes que buscan independizarse antes
- estudiantes que migran hacia centros urbanos
- envejecimiento poblacional
- teletrabajo y mayor movilidad laboral
- preferencia por viviendas funcionales y fáciles de mantener

La consecuencia directa es una demanda cada vez más enfocada en unidades compactas, bien ubicadas y conectadas con servicios, oficinas, universidades y transporte.

“Hoy el crecimiento del mercado de alquileres no pasa únicamente por un aumento de población, sino por una transformación en la forma de vivir. Hay más personas viviendo solas y una demanda mucho más enfocada en viviendas funcionales y bien ubicadas”



Javier Ache
Gerente Comercial
de InfoCasas

1 DORMITORIO SE CONSOLIDA COMO PROTAGONISTA

En este escenario, los apartamentos de 1 dormitorio se transformaron en el producto estrella del mercado.

Según el análisis realizado por InfoCasas, esta tipología lidera actualmente las búsquedas, tanto entre quienes buscan alquilar como entre inversores inmobiliarios.

Este tipo de unidad resulta especialmente atractiva por tres motivos:

- ticket de entrada más accesible
- fuerte demanda sostenida de alquiler
- mejor relación entre renta y precio de compra

La demanda de alquiler se concentra principalmente en franjas medias de precio:



Entre

\$25.000 y \$40.000

mensuales en Montevideo

Entre

\$18.000 y \$30.000

en zonas periféricas y metropolitanas

Además, el comportamiento de los usuarios muestra una sensibilidad creciente al precio, con más búsquedas filtradas por presupuesto y un mayor interés por zonas que todavía mantienen valores competitivos.

**Datos del portal InfoCasas - Abril 2026*

“Las unidades de 1 dormitorio se consolidaron como el producto más buscado porque combinan accesibilidad, alta demanda y buena rentabilidad. Hoy son el punto de encuentro entre lo que necesita el usuario y lo que busca el inversor.

Además, tienen una versatilidad muy fuerte, ya que pueden albergar cómodamente a una o dos personas, algo que amplía muchísimo el universo de demanda. A diferencia del monoambiente, que suele ser una solución más transitoria, el apartamento de 1 dormitorio permite una permanencia más larga y una experiencia de vivienda más estable”, explica Javier Ache.

El filtro de 1 dormitorio se consolidó como uno de los más utilizados dentro de la plataforma, entre las amenities más valoradas aparecen el balcón, especialmente asociado a la necesidad de contar con espacios exteriores propios. El lavadero o conexión para lavarropas es uno de los diferenciales más buscado en unidades pequeñas donde el aprovechamiento del espacio resulta clave.

Las búsquedas de alquileres muestran picos durante la noche y fines de semana, reflejando un usuario que realiza la búsqueda habitacional fuera del horario laboral tradicional.



LOS BARRIOS MÁS BUSCADOS PARA ALQUILAR

La demanda continúa enfocándose en barrios consolidados, con buena conectividad y fuerte oferta de servicios.

Según las búsquedas realizadas en InfoCasas durante abril de 2026, las zonas con mayor demanda de alquiler fueron:

- ★ Pocitos
- ★ Cordón
- ★ Malvín
- ★ Tres Cruces
- ★ Parque Rodó
- ★ Centro
- ★ Punta Carretas



También crece la demanda en áreas de Canelones y Ciudad de la Costa, impulsada por usuarios que buscan mayor espacio o alquileres más accesibles fuera de Montevideo.

📍 Pocitos

Monoambiente	\$ 24.000
1 dormitorio	\$ 32.000
2 dormitorios	\$ 40.000

📍 Cordón

Monoambiente	\$ 22.000
1 dormitorio	\$ 27.000
2 dormitorios	\$ 32.000

📍 Malvín

Monoambiente	\$ 23.000
1 dormitorio	\$ 33.500
2 dormitorios	\$ 40.000

📍 Tres Cruces

Monoambiente	\$ 22.000
1 dormitorio	\$ 27.500
2 dormitorios	\$ 34.000

📍 Parque Rodó

Monoambiente	\$ 21.000
1 dormitorio	\$ 28.000
2 dormitorios	\$ 34.500

📍 Centro

Monoambiente	\$ 20.000
1 dormitorio	\$ 25.000
2 dormitorios	\$ 29.000

📍 Punta Carretas

Monoambiente	\$ 26.000
1 dormitorio	\$ 37.000
2 dormitorios	\$ 52.000

*Mediana de precios del portal InfoCasas - Abril 2026

InfoCasas 