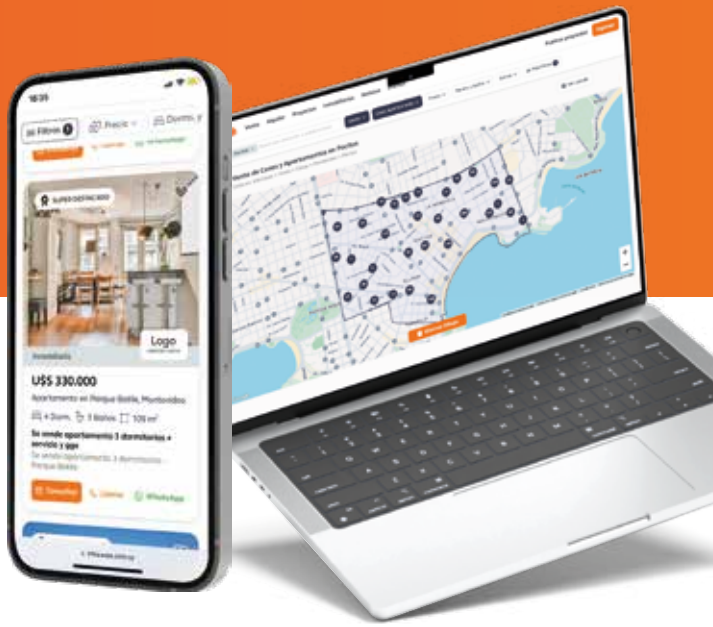
InfoCasas

ANÁLISIS DEL MERCADO
DE MONOAMBIENTES




# ¿Qué está sucediendo con los monoambientes en Uruguay y por qué están en debate?

En los últimos días, el debate sobre los monoambientes cobró relevancia en Uruguay luego de que el legislador Gustavo González del Frente Amplio presentará una propuesta para limitar o incluso eliminar esta tipología en nuevas construcciones, argumentando razones de habitabilidad y calidad de vida.

La iniciativa plantea que toda vivienda nueva tenga al menos un dormitorio separado, así como un mínimo de superficie de 35 $m^2$, lo que en la práctica, restringiría los proyectos de "ambiente único".

En InfoCasas realizamos un análisis sobre el impacto de la iniciativa, basado en los datos del portal y datos oficiales de organismos públicos, entrevistas a profesionales del rubro, así como una investigación sobre las tendencias a nivel regional.

---

# Datos de mercado: ¿Cómo están los monoambientes hoy?

### Cantidad construida bajo Vivienda Promovida

Según datos de la ANV, del total de unidades construidas bajo el régimen de Vivienda Promovida entre abril de 2020 y diciembre 2024, los monoambientes representaron el 10% del total de unidades desarrolladas.

A 2026, este dato se mantiene vigente si miramos el mix que compone un proyecto inmobiliario promedio, **donde la tipología monoambiente representa menos de un 10% del total de las unidades desarrolladas.**
Los datos obtenidos del portal InfoCasas muestran que **el precio promedio de las unidades de monoambientes demandadas para la compra rondan los USD 95.000.**

# ¿Qué buscan los usuarios en InfoCasas? Tendencias de demanda

Los apartamentos de un dormitorio mantienen el liderazgo absoluto en consultas dentro del portal tanto para venta como para alquiler, seguidos de las unidades de dos dormitorios. Los monoambientes ocupan la tercera posición de este ranking, **captando el 23% de la demanda de venta y el 17% del interés en alquileres.**

La búsqueda de estas unidades se concentra geográficamente en zonas como: Cordón, Centro, Punta Carretas, Pocitos y La Blanqueada, reflejando una preferencia por zonas bien conectadas, próxima a servicios, transporte y centros educativos.



# Encuesta de percepción: El usuario frente al debate legislativo

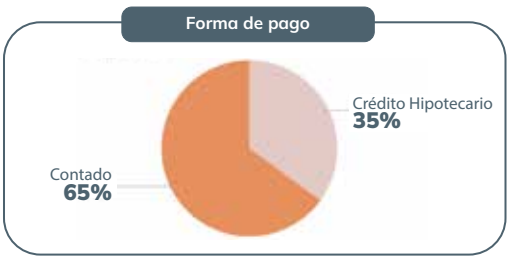
De acuerdo al debate sobre la eliminación de los monoambientes, en InfoCasas realizamos una encuesta a más de 15.000 usuarios que buscan activamente este tipo de unidades (75% interesados en alquilar y 25% en comprar).

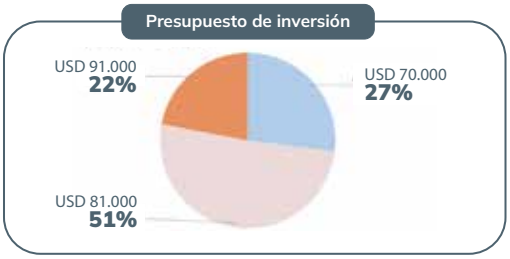
**Perfil de los compradores:**

Entre quienes buscan adquirir una unidad, el 52% lo hace con fines de inversión, pero un significativo 48% busca el monoambiente con fin de vivienda personal.

El presupuesto de compra más frecuente se sitúa entre los USD 80.000 y USD 90.000 con un 51% de las respuestas, y la forma de pago predominante es al contado (65%), frente a un 35% que recurre al crédito hipotecario.



## Perfil de los arrendatarios:

El 91% de los interesados en alquilar busca el monoambiente para vivienda personal, de los cuales el 79% habita la unidad de forma unipersonal, el 18% está conformado por 2 habitantes y el 3% por 3 o más personas.

El público que los habita es muy variado:

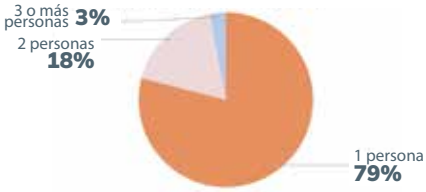
- 18 a 25 años (13%)
- 26 a 32 años, (25%)
- 33 a 40 años (29%)
- 41 a 50 años (18%)
- 51 a 60 años (10%)
- más de 60 años (5%)

Esto confirma que el monoambiente funciona como un puente para la independencia juvenil como también, una solución habitacional para adultos independientes.

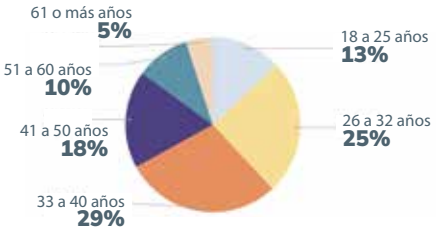
**Destino del alquiler**




**Cantidad de personas que habitan el monoambiente**

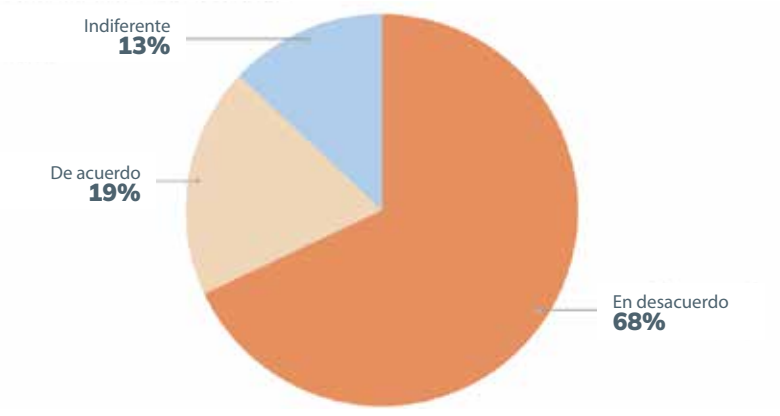



**Distribución por edad de arrendatarios**




## Opinión sobre el proyecto de Ley:

El 68% se presenta en desacuerdo con la eliminación de los monoambientes, un 19% se declara a favor y un 13% se manifiesta indiferente.



# La demanda existe: monoambientes como respuesta a un cambio estructural.

**“Máximo histórico: En Uruguay, 29,2% de la población vive sola”**
- Fuente: INE (Censo 2023)

Uruguay atraviesa un proceso de transición demográfica que ha alterado la composición estructural de los hogares. Los hogares unipersonales pasaron de representar el 15,1% en 1985 al 29,2% en 2023, los hogares conformados por dos personas también crecieron, del 23,4% en 1985 al 29,4% en 2023. Esta tendencia refleja no solo una caída en la natalidad, sino un cambio profundo en las pautas de convivencia social.

*El crecimiento de los hogares unipersonales es el fenómeno que explica la demanda sostenida sobre el mercado de unidades pequeñas. A medida que la población envejece y las trayectorias de vida se vuelven más diversas —incluyendo divorcios, independencia juvenil y la postergación en la formación del núcleo familiar —, la necesidad de viviendas que se ajusten a una sola persona se vuelven necesarias*, comentó Javier Ache, gerente comercial de InfoCasas.



# Impacto en el mercado de alquileres y acceso a la vivienda

La prohibición de los monoambientes tendría un impacto inflacionario inmediato en el mercado de alquileres. Actualmente, el alquiler promedio de un monoambiente en Montevideo se sitúa en torno a los $22.000. Si la oferta de estas unidades desaparece y el piso de entrada pasa a ser el de un apartamento de un dormitorio (promedio de $27.500), se produce un incremento automático del 25% en el costo de acceso a la vivienda.

*Este impacto es aún mayor si tenemos en cuenta que los gastos comunes también van aumentando en relación al tamaño de la unidad*, agregó Ache.

| Tipología | Alquiler Promedio ($) | Diferencia de Costo |
|---|---|---|
| **Monoambiente** | $ 22.000 | Base de mercado. |
| **1 Dormitorio** | $ 27.500 | + $ 5.000 (+25%) |
| **2 Dormitorios** | $ 36.000 | + $ 14.000 (+63%) |

Mediana de alquiler en zonas: Cordón, Centro, La Blanqueada, Punta Carretas, Pocitos, Parque Rodó. Actualizados a 2026.

## El estudiante como usuario estratégico y la migración hacia la capital

Montevideo sigue siendo el polo gravitacional de la educación terciaria en Uruguay, concentrando la mayor parte de las facultades de la Universidad de la República (Udelar) y las universidades privadas. **Según datos publicados por la UDELAR**, en 2024, **registró el ingreso de 8.747 estudiantes provenientes del interior del país, una cifra que supera la cantidad de ingresantes residentes en Montevideo (8.057).** Este flujo migratorio estacional y permanente genera una demanda masiva de soluciones habitacionales que deben cumplir tres requisitos fundamentales: ubicación central, seguridad y bajo costo de mantenimiento.

*Los monoambientes situados en barrios como Cordón, Centro, Parque Rodó y Tres Cruces son la primera opción para estas familias del interior que buscan alojar a sus hijos. La proximidad a los centros de estudio permite a los estudiantes minimizar el gasto en transporte y maximizar el tiempo dedicado a la formación académica*, acotó Javier Ache.

## Comparativa latinoamericana: La tendencia de los microapartamentos

A nivel regional, las principales metrópolis latinoamericanas están adoptando regulaciones que permiten, y en algunos casos fomentan, la construcción de unidades compactas o "microapartamentos" como respuesta a la escasez de suelo urbanizable y al encarecimiento de los servicios. **Según datos publicados por el SECOVI (São Paulo, Brasil) en febrero de 2026, se lanzaron 37.000 unidades menores a 30 metros cuadrados en un solo año.**

La lógica paulista se basa en la movilidad: el residente prefiere vivir en 25 metros cuadrados cerca de una estación de metro que en 60 metros cuadrados en la periferia, donde el tiempo de traslado puede consumir hasta cuatro horas diarias de su vida.

**Por otro lado, en Bogotá y Medellín (Colombia), la tendencia del "microliving"** es impulsada por la generación millennial, que representa una base de más de 13 millones de personas. Según los registros del DANE y Camacol.

En estas ciudades, las unidades monoambientes son comunes y están enfocadas en un público que valora más la ubicación y las áreas sociales compartidas que la superficie privada.

**En Santiago de Chile, comunas como Santiago Centro y Estación Central, tuvieron un crecimiento masivo de unidades de un solo ambiente.** Aunque esto ha generado debates sobre la densificación excesiva, la solución ha sido mejorar la normativa de diseño y espacios comunes, no prohibir la tipología.

El factor común entre estos mercados, que también se hace evidente en Uruguay desde hace más de 5 años, es que la arquitectura de estas unidades ha evolucionado para incluir mobiliario y distribución eficiente, que maximizan el aprovechamiento del espacio sin aumentar el metraje. Así como la propuesta de espacios complementarios como co-works, barbacoas, salones de usos múltiples, terrazas, gimnasios y lavaderos compartidos, se han convertido en un diferencial esencial para los usuarios.

*La propuesta de eliminar esta tipología va en contra de lo que ocurre en la mayoría de las ciudades más dinámicas de la región para resolver su déficit habitacional. El monoambiente es una tipología que funciona bien para algunas personas y sobre todo para algunas etapas de la vida. Su tamaño y valor hacen que sea accesible y práctico para el usuario, permitiendo un ticket de entrada más bajo que sirve como escalera habitacional,* puntualizó Ache.

---

## Repensar antes que prohibir: Una tipología necesaria en un mercado que cambió.

La discusión sobre los monoambientes no es exclusivamente técnica o legislativa: toca dimensiones sociales, económicas y de mercado. Mientras algunos actores abogan por normas que prioricen mayor espacio y habitabilidad, otros señalan que en un mercado con alta demanda unipersonal, estas unidades cumplen un rol fundamental. **En InfoCasas, los datos de búsquedas y publicaciones confirman un interés sostenido por esta tipología, que forma parte del dinamismo del sector inmobiliario uruguayo.**

*La evidencia recopilada demuestra que el monoambiente es una tipología válida, demandada y esencial para el ecosistema habitacional de Uruguay. La propuesta de su eliminación carece de un sustento demográfico y económico sólido, basándose en una visión nostálgica de la vivienda que no se corresponde con la realidad del siglo XXI,* finalizó Ache.