

Aluguel de kitnet e studio em São Paulo por bairro (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/aluguel-de-kitnet-e-studio-sao-paulo-por-bairro-2026>

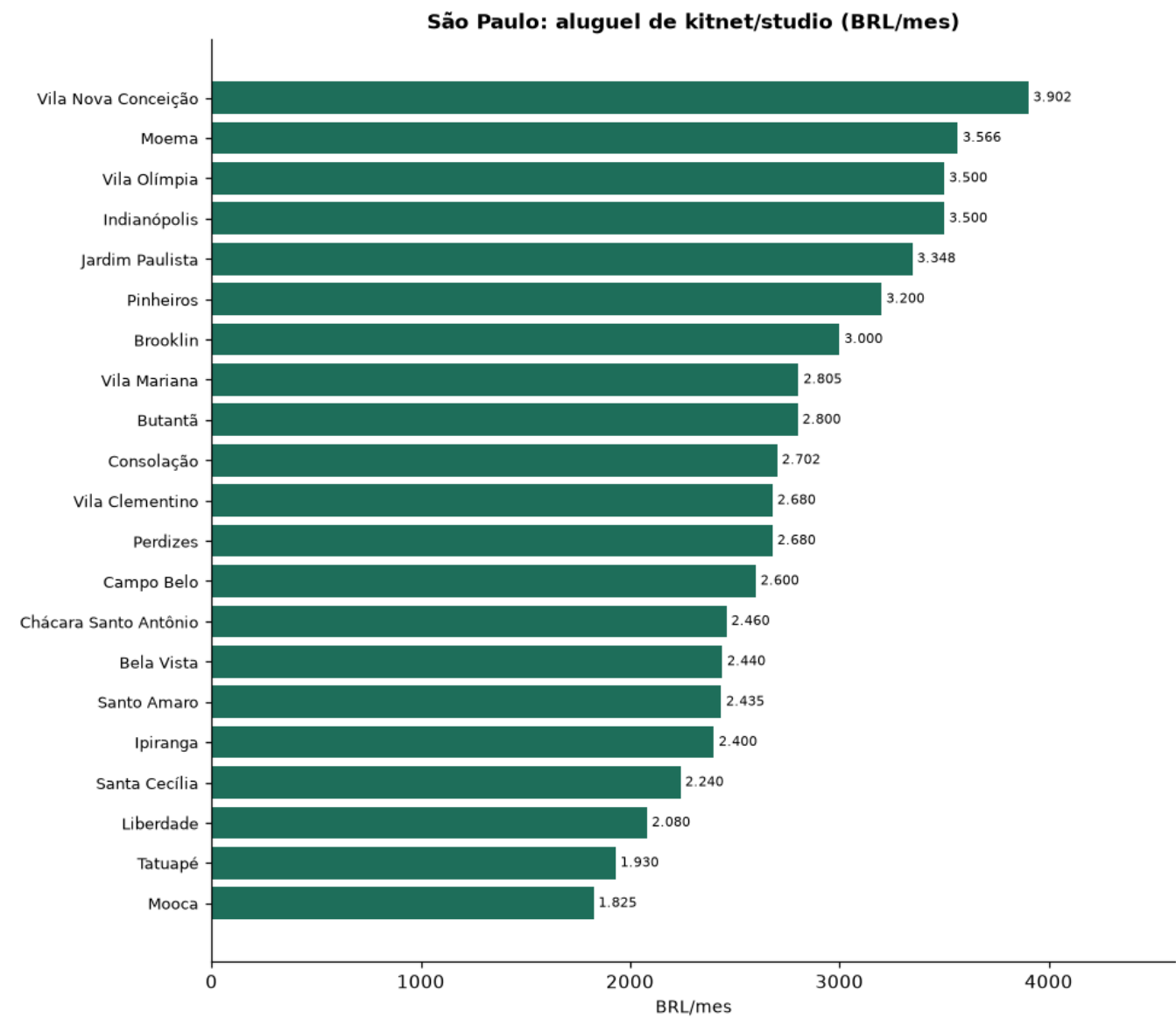
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Aluguel de kitnet e studio em São Paulo por bairro (octubre 2026)

Alquilar un kitnet o studio en São Paulo cuesta en la mediana 2.650 reales (USD 521) al mes; el bairro más caro de la muestra es Vila Nova Conceição (3.902 reales (USD 767)) y el más barato Mooca (1.825 reales (USD 359)). El área mediana es 27 m².

Resumen: analizamos 1.988 anuncios de kitnets y studios en alquiler en 21 bairros con 30 anuncios o más.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Mediana de la ciudad	2.650 reales (USD 521)
Más caro	Vila Nova Conceição: 3.902 reales (USD 767)
Más barato	Mooca: 1.825 reales (USD 359)
Área mediana	27 m²

Kitnet y studio por bairro

Bairro	Aluguel (mediana)	Aluguel por m²	Anúncios
Vila Nova Conceição	3.902 reales (USD 767)	—	30
Moema	3.566 reales (USD 701)	121 reales (USD 23,9)	56
Vila Olímpia	3.500 reales (USD 688)	129 reales (USD 25,3)	65
Indianópolis	3.500 reales (USD 688)	118 reales (USD 23,3)	39
Jardim Paulista	3.348 reales (USD 658)	119 reales (USD 23,3)	48
Pinheiros	3.200 reales (USD 629)	118 reales (USD 23,2)	182
Brooklin	3.000 reales (USD 590)	109 reales (USD 21,3)	86
Vila Mariana	2.805 reales (USD 551)	99 reales (USD 19,4)	109
Butantã	2.800 reales (USD 550)	105 reales (USD 20,7)	46
Consolação	2.702 reales (USD 531)	100 reales (USD 19,7)	96
Vila Clementino	2.680 reales (USD 527)	100 reales (USD 19,7)	70
Perdizes	2.680 reales (USD 527)	103 reales (USD 20,2)	61
Campo Belo	2.600 reales (USD 511)	100 reales (USD 19,7)	33
Chácara Santo Antônio	2.460 reales (USD 483)	100 reales (USD 19,7)	30
Bela Vista	2.440 reales (USD 480)	83 reales (USD 16,4)	71
Santo Amaro	2.435 reales (USD 479)	92 reales (USD 18,0)	38
Ipiranga	2.400 reales (USD 472)	79 reales (USD 15,6)	36
Santa Cecília	2.240 reales (USD 440)	88 reales (USD 17,3)	49
Liberdade	2.080 reales (USD 409)	79 reales (USD 15,6)	36
Tatuapé	1.930 reales (USD 379)	68 reales (USD 13,3)	37
Mooca	1.825 reales (USD 359)	66 reales (USD 13,0)	40

Medianas; sin condomínio ni IPTU.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta alugar una kitnet en São Paulo? 2.650 reales (USD 521) al mes en la mediana (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato alugar studio en São Paulo? En Mooca, con 1.825 reales (USD 359) al mes, entre los barrios con 30 anuncios o más.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación,

moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.

- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Moneda:** reales brasileños (BRL); equivalencias en dólares con la tasa citada.
- **Aluguel:** valor mensual pedido, sin condomínio ni IPTU (salvo que se indique).
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Aluguel de kitnet e studio em São Paulo por bairro (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/aluguel-de-kitnet-e-studio-sao-paulo-por-bairro-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.