

# **Precio de la vivienda por bairro en São Paulo: arriendo en 74 bairros (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-sao-paulo-por-bairro-2026>

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

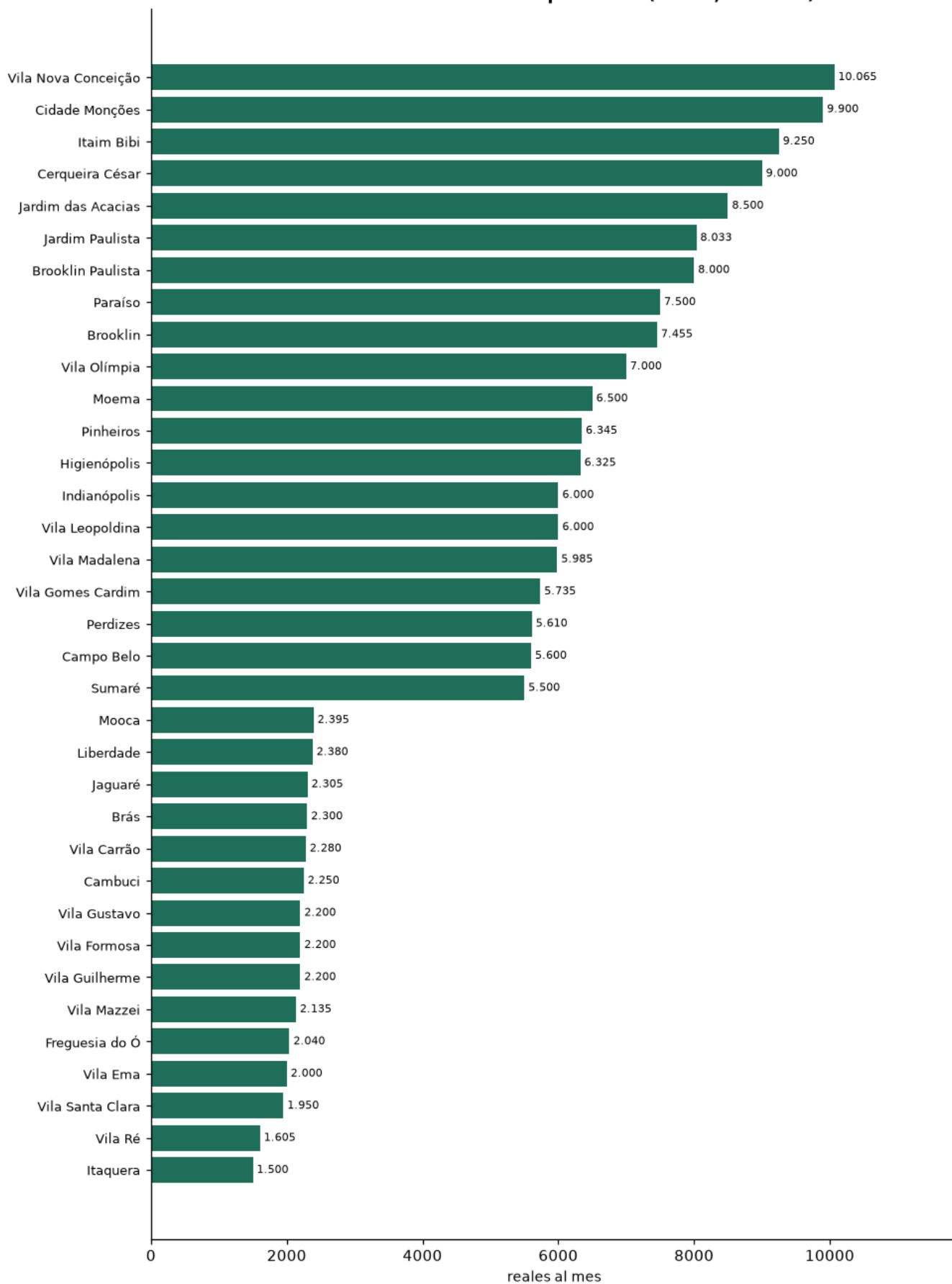
# Precio de la vivienda por bairro en São Paulo: arriendo en 74 bairros (octubre 2026)

**Arrendar un apartamento en São Paulo cuesta más en Vila Nova Conceição, con un canon mediano de 10.065 reales (USD 1.978) al mes, y menos en Itaquera, con 1.500 reales (USD 295).** La mediana de la ciudad es 3.621 reales (USD 712) al mes; por metro cuadrado, el bairro más caro es Vila Nova Conceição (131,6 reales (USD 25,9) por m<sup>2</sup> al mes).

*Resumen: analizamos 7.628 avisos de apartamentos en 74 bairros de São Paulo con 30 avisos o más.*

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

## São Paulo: canon mensual por bairro (reales, mediana)



## Resumen

| Indicador           | Valor                                          |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Arriendo más alto   | Vila Nova Conceição: 10.065 reales (USD 1.978) |
| Arriendo más bajo   | Itaquera: 1.500 reales (USD 295)               |
| São Paulo (mediana) | 3.621 reales (USD 712)                         |
| Bairros             | 74                                             |

## Bairros de São Paulo

| Bairro                | Arriendo: reales al mes | Avisos |
|-----------------------|-------------------------|--------|
| Vila Nova Conceição   | 10.065                  | 186    |
| Cidade Monções        | 9.900                   | 65     |
| Itaim Bibi            | 9.250                   | 304    |
| Cerqueira César       | 9.000                   | 136    |
| Jardim das Acacias    | 8.500                   | 40     |
| Jardim Paulista       | 8.033                   | 287    |
| Brooklin Paulista     | 8.000                   | 41     |
| Paraíso               | 7.500                   | 148    |
| Brooklin              | 7.455                   | 316    |
| Vila Olímpia          | 7.000                   | 416    |
| Moema                 | 6.500                   | 304    |
| Pinheiros             | 6.345                   | 506    |
| Higienópolis          | 6.325                   | 64     |
| Indianópolis          | 6.000                   | 134    |
| Vila Leopoldina       | 6.000                   | 71     |
| Vila Madalena         | 5.985                   | 100    |
| Vila Gomes Cardim     | 5.735                   | 38     |
| Perdizes              | 5.610                   | 228    |
| Campo Belo            | 5.600                   | 175    |
| Sumaré                | 5.500                   | 45     |
| Vila Mariana          | 5.035                   | 258    |
| Vila Suzana           | 5.000                   | 57     |
| Chácara Santo Antônio | 4.960                   | 69     |
| Vila Romana           | 4.845                   | 54     |
| Vila Regente Feijó    | 4.800                   | 34     |
| Sumarezinho           | 4.434                   | 52     |
| Jardim Anália Franco  | 4.300                   | 53     |
| Pompéia               | 4.300                   | 71     |
| Santo Amaro           | 4.292                   | 140    |
| Vila Mascote          | 4.140                   | 39     |
| Panamby               | 4.020                   | 95     |
| Consolação            | 4.000                   | 142    |
| Vila Clementino       | 3.970                   | 114    |
| Planalto Paulista     | 3.945                   | 36     |
| Vila Anastácio        | 3.900                   | 33     |
| Pompeia               | 3.825                   | 35     |

| Bairro           | Arriendo: reales al mes | Avisos |
|------------------|-------------------------|--------|
| Vila Andrade     | 3.530                   | 228    |
| Vila da Saúde    | 3.515                   | 36     |
| Bela Vista       | 3.500                   | 191    |
| Butantã          | 3.500                   | 121    |
| Tatuapé          | 3.400                   | 173    |
| Saúde            | 3.335                   | 44     |
| Aclimação        | 3.300                   | 52     |
| Ipiranga         | 3.220                   | 99     |
| Santa Cecília    | 3.150                   | 50     |
| Morumbi          | 3.110                   | 84     |
| Tucuruvi         | 3.000                   | 51     |
| Santana          | 3.000                   | 153    |
| Jardim Marajoara | 2.850                   | 53     |
| Barra Funda      | 2.700                   | 115    |
| Casa Verde       | 2.700                   | 38     |
| Belém            | 2.700                   | 41     |
| Vila Buarque     | 2.690                   | 35     |
| Água Branca      | 2.600                   | 97     |
| Água Fria        | 2.600                   | 44     |
| Vila Prudente    | 2.525                   | 56     |
| Jardim Íris      | 2.498                   | 34     |
| Jabaquara        | 2.460                   | 38     |
| Belenzinho       | 2.445                   | 42     |
| Mooca            | 2.395                   | 192    |
| Liberdade        | 2.380                   | 44     |
| Jaguareé         | 2.305                   | 42     |
| Brás             | 2.300                   | 72     |
| Vila Carrão      | 2.280                   | 48     |
| Cambuci          | 2.250                   | 75     |
| Vila Gustavo     | 2.200                   | 33     |
| Vila Formosa     | 2.200                   | 69     |
| Vila Guilherme   | 2.200                   | 40     |
| Vila Mazzei      | 2.135                   | 38     |
| Freguesia do Ó   | 2.040                   | 53     |
| Vila Ema         | 2.000                   | 37     |
| Vila Santa Clara | 1.950                   | 33     |
| Vila Ré          | 1.605                   | 30     |
| Itaquera         | 1.500                   | 61     |

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es el mensual sin gastos comunes, condominio ni administración.

## Preguntas frecuentes

**¿Cuál es el bairro más caro para arrendar en São Paulo?** Vila Nova Conceição, con 10.065 reales (USD 1.978) al mes en la mediana.

**¿Dónde es más barato arrendar en São Paulo?** En Itaquera: 1.500 reales (USD 295) al mes.

## 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 m<sup>2</sup> usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m<sup>2</sup> 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.
- **Monedas:** Arriendo en reales; los avisos en otra moneda se excluyen.
- **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). *Precio de la vivienda por bairro en São Paulo: arriendo en 74 bairros (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/aluguel-sao-paulo-por-bairro-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.