

Cuánto cuesta de verdad alquilar en São Paulo: alquiler, condominio e IPTU por tamaño y zona (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/custo-total-do-aluguel-condominio-iptu-sao-paulo-2026>

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

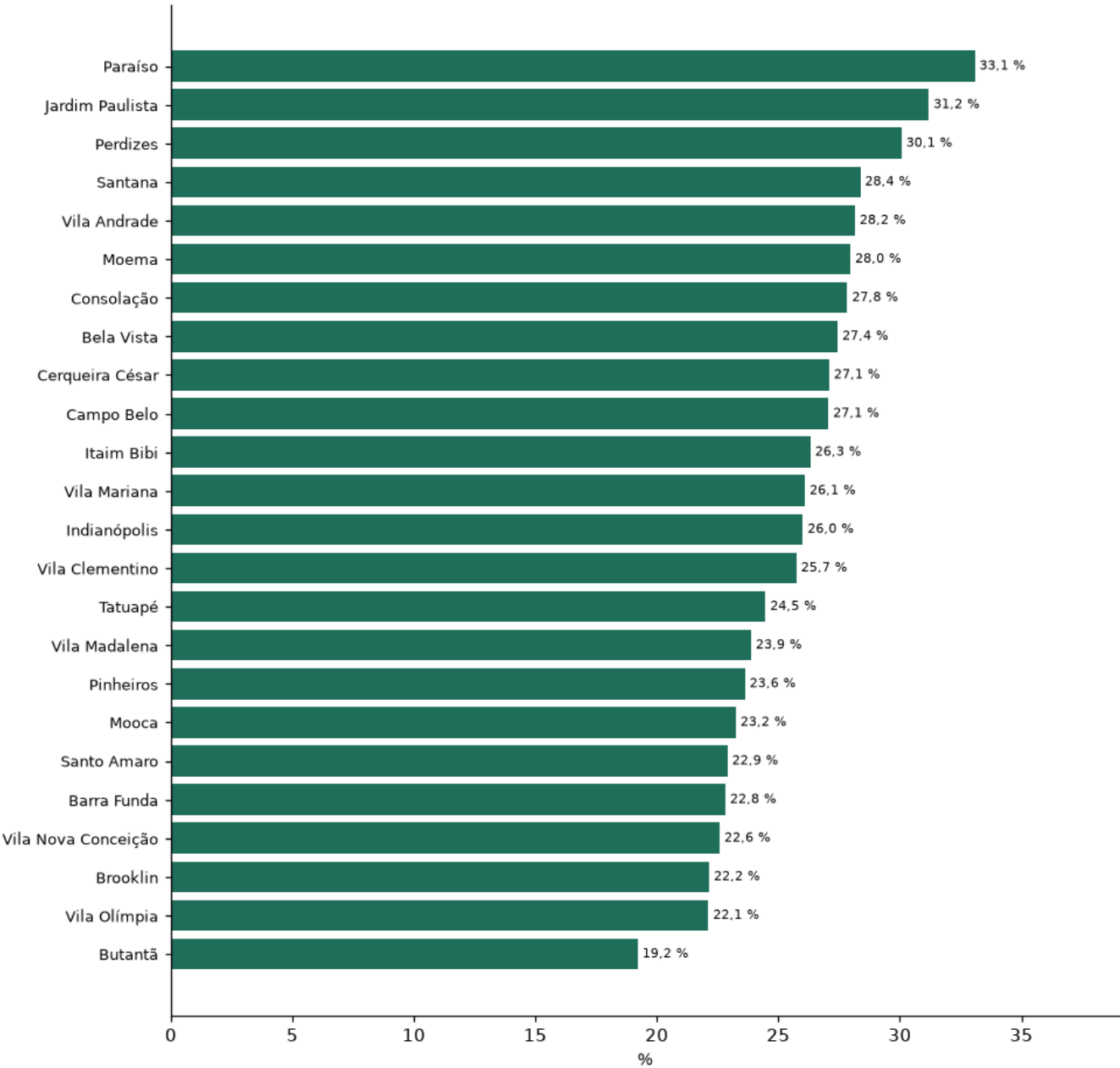
Cuánto cuesta de verdad alquilar en São Paulo: alquiler, condominio e IPTU por tamaño y zona (octubre 2026)

En São Paulo, el condominio y el IPTU suman en la mediana un 25,2 % al alquiler de un apartamento: el alquiler mediano es de 3.621 reales (USD 712) y el costo total mediano de 4.753 reales (USD 934) al mes. El condominio mediano es de 950 reales y el IPTU mensual de 259 reales. La zona donde más pesa el costo extra es Paraíso (33,1 %) y donde menos, Butantã (19,2 %).

Resumen: analizamos 10.896 apartamentos en alquiler en São Paulo con costo total informado.

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

São Paulo: condominio + IPTU sobre el alquiler (%)



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

Resumen

Indicador	Valor
Alquiler mediano	3.621 reales (USD 712)
Costo total mediano	4.753 reales (USD 934)
Costo extra (mediana)	25,2 %
Condominio mediano	950 reales
IPTU mensual mediano	259 reales

Costo por tamaño (reales al mes, medianas)

Tamaño	Alquiler	Condominio	IPTU mensual	Costo total	Costo extra sobre el alquiler	Avisos
1 habitación	3.000	700	156	3.900	23,0 %	3.185

Tamaño	Alquiler	Condominio	IPTU mensual	Costo total	Costo extra sobre el alquiler	Avisos
2 habitaciones	3.000	738	199	3.733	23,9 %	4.869
3 habitaciones o más	8.000	2.200	670	10.931	31,1 %	2.822

Costo total = alquiler + condominio + IPTU, como lo informa el portal (custo total); costo extra = costo total ÷ alquiler – 1 (mediana por aviso).

Costo extra por zona (100 avisos o más)

Zona	Costo extra sobre el alquiler	Costo total (mediana, BRL)	Avisos
Paraíso	33,1 %	9.864	148
Jardim Paulista	31,2 %	10.917	287
Perdizes	30,1 %	7.507	228
Santana	28,4 %	3.900	153
Vila Andrade	28,2 %	4.701	228
Moema	28,0 %	8.387	304
Consolação	27,8 %	5.180	142
Bela Vista	27,4 %	4.387	191
Cerqueira César	27,1 %	11.592	136
Campo Belo	27,1 %	7.175	175
Itaim Bibi	26,3 %	12.244	304
Vila Mariana	26,1 %	6.621	258
Indianópolis	26,0 %	7.816	134
Vila Clementino	25,7 %	5.244	114
Tatuapé	24,5 %	4.286	173
Vila Madalena	23,9 %	7.815	100
Pinheiros	23,6 %	7.980	506
Mooca	23,2 %	3.052	192
Santo Amaro	22,9 %	5.351	140
Barra Funda	22,8 %	3.300	115
Vila Nova Conceição	22,6 %	12.388	186
Brooklin	22,2 %	9.198	316
Vila Olímpia	22,1 %	9.002	416
Butantã	19,2 %	4.180	121

Preguntas frecuentes

¿Cuánto se paga de condominio e IPTU en São Paulo? En la mediana, 950 reales de condominio y 259 reales de IPTU al mes; juntos suman un 25,2 % al alquiler.

¿Cuál es el costo total de alquilar un apartamento de 2 habitaciones en São Paulo? 3.733 reales (USD 734) al mes en la mediana.

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 (BRL); equivalencias en dólares con la tasa citada. Condominio e IPTU mensual informados por el portal.
- **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). *Cuánto cuesta de verdad alquilar en São Paulo: alquiler, condominio e IPTU por tamaño y zona (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/custo-total-do-aluguel-condominio-iptu-sao-paulo-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.