datazap

Transformando **dados** em **conhecimento**

grupo OLX olx zap VivaReal

QUEM SOMOS?

Impulsionamos a **transformação digital do mercado imobiliário**

O **DataZAP** objetiva associar a análise detalhada da **maior e mais rica base de dados do setor imobiliário** à fronteira do conhecimento econômico e estatístico aplicado.

Para entregar soluções inovadoras o **DataZAP** faz uso de **ferramentas de big data e machine learning** para auxiliar nos **processos de decisão de construir, investir, financiar ou negociar** no setor imobiliário.

Além de suas bases de dados, o **DataZAP** conta com um time de **economistas, cientistas de dados e especialistas** no mercado imobiliário que desempenham análises detalhadas e **fornecem insights sobre o mercado em todo o Brasil.**

+700 estudos
e pesquisas realizadas

+8 milhões
leads na base de dados de estudo

+1,7 milhão
de estudos de precificação realizados

+1 milhão
de imóveis analisados

+1,2 milhão
de consumidores e clientes entrevistados

+4 mil imóveis
no banco de dados de lançamentos

Transformamos **dados** em **conhecimento**

Econometria & Ciências de Dados

Desenvolvimento de **soluções baseadas** em modelos estatísticos, tais como os **AVM's e uso de diversas fontes de dados** para produção de análises.

Consultoria em Negócios Imobiliários

Produção de **estudos e soluções** baseadas em dados primários e secundários **para todos os agentes do mercado imobiliário.**

Insights & Pesquisas

Desenvolvimento de **pesquisas, geração de insights e produção de conteúdo** para o setor imobiliário.

Produtos & Tecnologia

Desenvolvimento de **produtos e automatização de processos** do DataZAP e dos clientes.

NOSSA HISTÓRIA

2011

Criação do **FipeZAP**, primeiro índice de preços de imóveis para venda e aluguel.

2014

DataZAP criada como braço de inteligência do ZAP Imóveis para fornecer insights baseados em dados sobre o mercado imobiliário.

2015

Viva Real adquire a **Geoimovel**, empresa líder em monitoramento de lançamentos no mercado imobiliário, criada em 2001.

2017

Nasce o **Grupo ZAP**, fusão do ZAP com o Viva Real, revolucionando o mercado imobiliário com tecnologia.

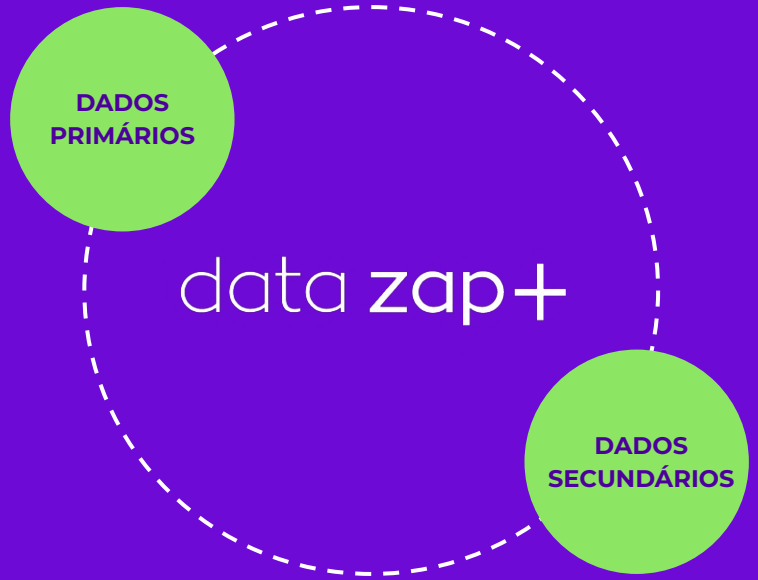
2020

OLX adquire o Grupo ZAP, criando o Grupo OLX **que fortalece** a cultura de dados e tecnologia no mercado imobiliário.

NOSSO ECOSSISTEMA DataZAP

Pesquisas quantitativas e qualitativas que mapeiam comportamento, necessidades, hábitos e tendências do mercado.

+ **PERFIL DO LEAD**
+ **RAIO-X FIPE**
+ **TENDÊNCIAS DE MORADIA**



MERCADO PRIMÁRIO:
Estudo de lançamentos do mercado imobillário

+ **ESTOQUE**
+ **EVOLUÇÃO DE PREÇOS**
+ **VELOCIDADE DE VENDAS**
+ **LIQUIDEZ**

MERCADO SECUNDÁRIO:
É a maior e mais rica base de dados do mercado imobiliários, criada através dos portais Zap Imóveis, Viva Real e OLX.

+ **16 MILHÕES DE IMÓVEIS**
+ **50 MILHÕES DE VISITAS/MÊS**
+ **5.500 CIDADES**

NOSSAS BASES DE ESTUDO

Mercado primário (lançamentos)

Dinâmica de mercado dos **últimos lançamentos**, destacando detalhadamente as características dos empreendimentos, **performance de vendas e tendências de produto.**

Principais indicadores:

+ Volume de empreendimentos e unidades lançadas por características
+ Estoque disponível e preços atuais
+ Performance de vendas
+ Tendências de mercado
+ Estudo detalhado dos concorrentes
+ Oportunidades x riscos

Mercado secundário (usados)

Indicação de **características com maiores oportunidades na região** de acordo com a oferta (anuncios) x demanda (leads), com base nos portais imobiliários.

Principais indicadores:

+ Volume de anúncios e leads por características
+ Dinâmica de preços anunciados e elasticidade preço da demanda
+ Mapeamento da origem dos leads gerados na região (migração) e busca secundária (regiões de interesse dos clientes

Sociodemografia

Principais indicadores sociais e demográficos da região de forma a entender a composição das famílias que moram na área de estudo e se estas se enquadram como **potenciais consumidores do projeto.**

Principais indicadores:

+ População residente
+ Renda domiciliar
+ Composição familiar
+ Infraestrutura de comércio e serviços

O QUE É AVM DataZAP?

São **modelos de avaliação automatizada** (AVMs, na sigla em inglês) e matemático-estatísticos usados para **estimar o valor de imóveis, usando técnicas econométricas** e de aprendizado de máquina aplicadas à grandes bases de dados.

+ Mix de modelagem estimando **correlações locais entre preços e características de imóveis**, ponderando observações de acordo com a distância - geográfica e de similaridade - entre o imóvel avaliado e seus vizinhos

+ Essa técnica produz **estimativas independentes** e com uma relação custo-benefício atrativa.

Modelagem **pioneira no Brasil**

Acesso à base de dados de ZAP+ com cerca de **15 milhões de registros**

Mais de **50 características** de imóveis utilizadas

Resultados comparáveis aos benchmarks internacionais

data zap

DETERMINANTES DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS

Variáveis relevantes para a determinação de **preço de um imóvel**

Comércio

Vagas

Metrô

Dorms

Escolas

Piscina

Empregos

Varanda

Parques

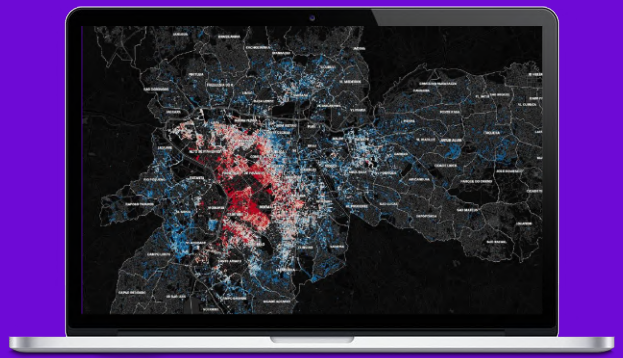
Suíte

Hospitais

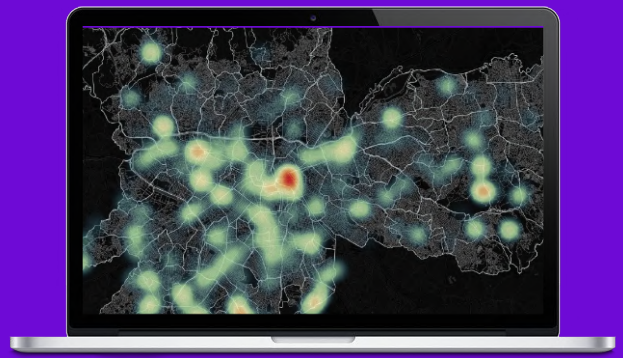
Área

ALGUNS EXEMPLOS

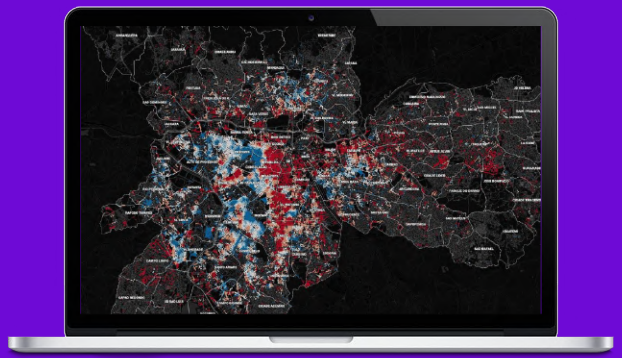
data zap



Venda



Oferta



Demanda

NOSSAS SOLUÇÕES

- Ficha de Avaliação
- Geoimovel
- Estudo de Empreendimento
- Pesquisa Primária
- Estudo de Mercado
- Lupa de Mercado
- Quanto Vale
- Análise de Inventário
- Onde Vale
- Estudos Especiais

Ficha de Avaliação

A Ficha de Avaliação é um **material que precifica um imóvel,** além de considerar a **variação de preços no seu entorno** e o levantamento de comparáveis.
Essa precificação é baseada no AVM (Automated Valuation Model) ou Modelo de Precificação Automatizada. Além de unidades individuais, o AVM permite obter **estimativas para ruas, bairros, cidades ou carteiras de ativos imobiliários.**

datazap

Estudo de Empreendimento

O Estudo de empreendimento **consolida as visões de precificação com o incremento do dashboard de demanda**, com esse dashboard conseguimos **verificar a geração de leads** por faixa de preço, distância do projeto e comparação com similares.

datazap

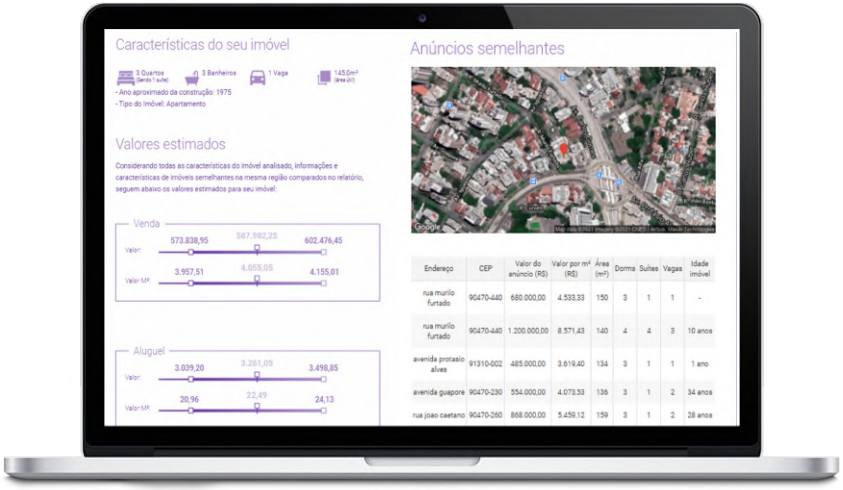
Estudo de Mercado

O Estudo de Mercado consolida **análises sobre sociodemografia, precificação, demanda e oferta do mercado primário e secundário.** Utilizando diversas fontes de dados combinadas, o estudo visa dar suporte à compra de terrenos, reposicionamento de empreendimentos e formatação de projetos a partir da definição de produtos, preços e práticas comerciais e de marketing.

	< R$ 2000/m²	R$ 2001 - 2500/m²	R$ 2501 - 3000/m²	R$ 3001 - 3500/m²	R$ 3501 - 4000/m²	R$ 4001 - 4500/m²	R$ 4501 - 5000/m²	R$ 5001 - 5500/m²	R$ 5501 - 6000/m²	R$ 6001 - 6500/m²	R$ 6501 - 7000/m²	R$ 7001 - 7500/m²	R$ 7501 - 8000/m²	> R$ 8000/m²
< 60m²														
61 - 80m²							0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%
81 - 100m²				0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
101 - 120m²			0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%
121 - 140m²		0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
141 - 160m²		0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%
161 - 180m²		1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
181 - 200m²	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%		0%	0%	0%	0%	0%	1%
201 - 220m²		1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
221 - 240m²		0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
241 - 260m²	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%		0%	1%
261 - 280m²	0%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%					0%
281 - 300m²	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
> 300m²	1%	1%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%

datazap

Quanto Vale

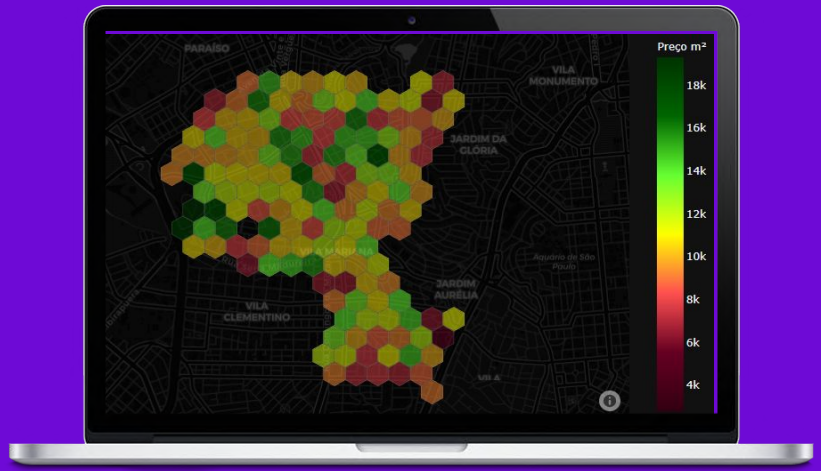


Através de acesso a plataforma DataZAP é possível realizar **de forma autônoma**, **precificação para diferentes imóveis** baseados no algoritmo de preços AVM.
O modelo considera os milhares de anúncios da base de dados, mas utiliza a distância como critério de ponderação. O grande diferencial da DataZAP é que **essa distância não é só a geográfica, mas também tipológica** (de acordo com as características do imóvel).

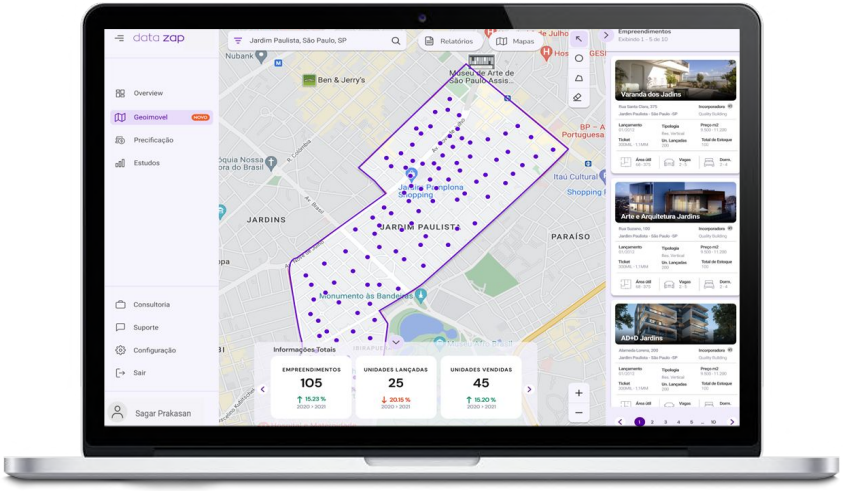
data zap

Onde Vale

Onde Vale considera **preços pedidos e buscas por imóveis nos portais do Grupo OLX** para a criação de mapas de calor de bairros (áreas geográficas pré-estabelecidas pela DataZAP) e/ou cidades, a depender da disponibilidade de dados nessas regiões. Considera-se o método de interpolação espacial para **calcular as manchas de calor e projeção espacial.**



datazap



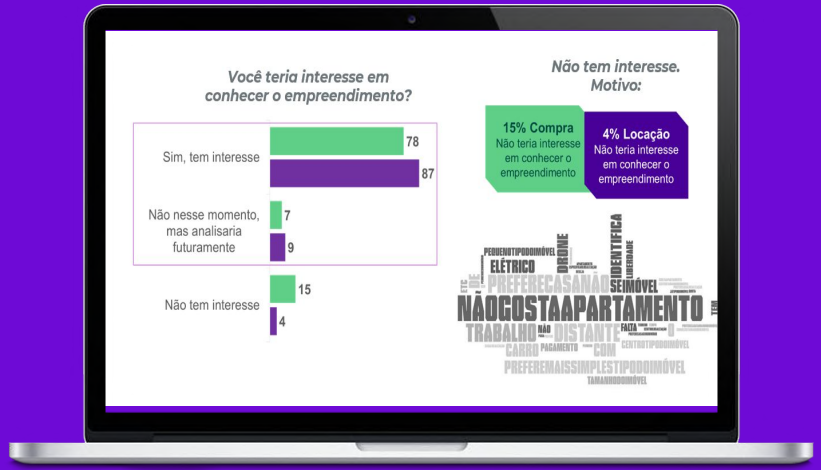
Geoimovel

Plataforma onde é possível **mapear as principais informações sobre os lançamentos imobiliários das regiões de interesse acessando em tempo real.** A plataforma possui um banco de dados espacial, com possibilidades de análises de lançamentos, tipologias, preços, estoques, etc.

data zap

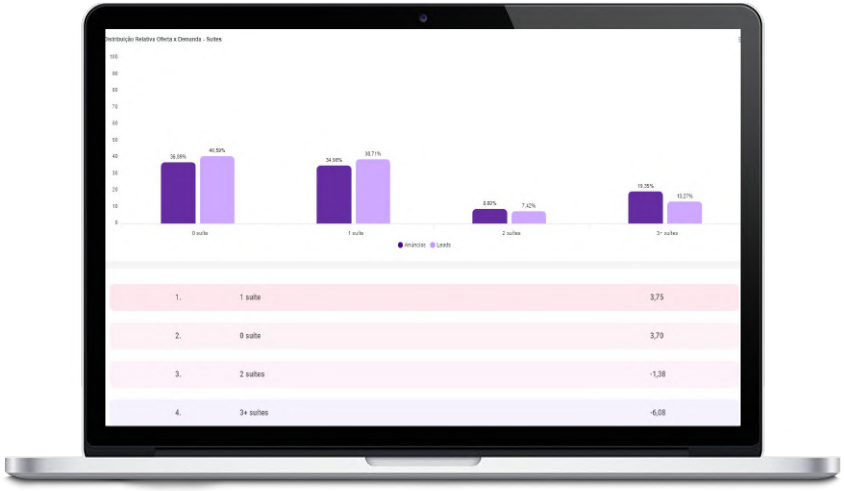
Pesquisa Primária

As pesquisas primárias (quantitativas ou qualitativas), feitas de acordo com a necessidade de cada cliente, auxiliam no **levantamento de informações através da coleta de dados**, que pode ser feita remotamente, por meio da nossa **base online de clientes**, ou presencialmente, com **pesquisadores** indo à campo aplicar os questionários para o **recorte demográfico desejado.**



datazap

Lupa de Mercado

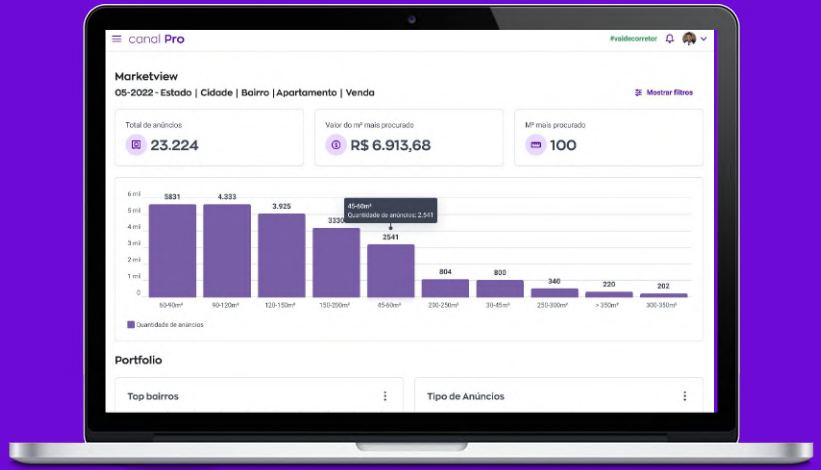


A LUPA **explora os dados de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX** por região. O produto aponta **oportunidades ao evidenciar os dados por características tipológicas,** indicando as configurações de imóveis mais buscadas para composição do portfólio.

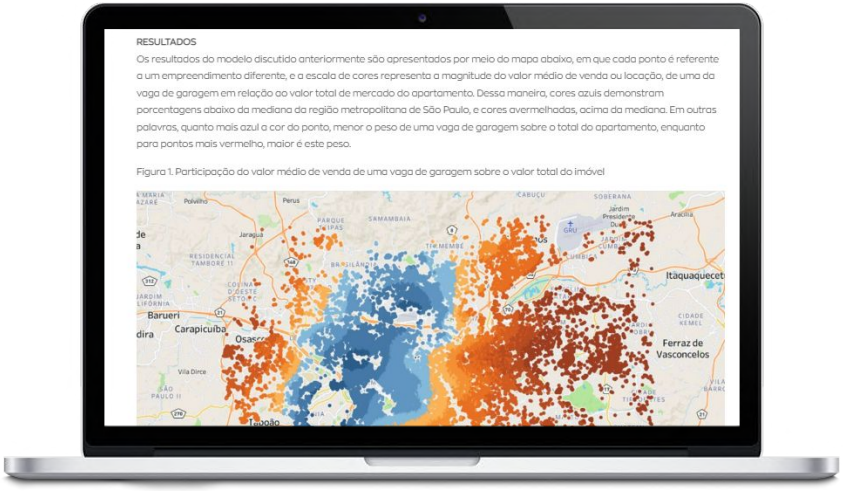
datazap

| Análise de Inventário

Produto que **apoia as tomadas de decisão** e rápida gestão da carteira de ativos. Combinamos modelos econômicos, estatísticos e machine learning à expertise imobiliária para **gerar indicadores e sugestões para as estratégias de preço** e mídia para os anúncios/ portfólio nos portais do grupo OLX.



datazap



Estudos Especiais

Por meio de nosso arsenal de economia, finanças, estatística e ciência da computação, elaboramos os **estudos especiais para auxiliar na formação de estratégia, prover insumo quantitativo para gestão de ativos e entender dinâmicas de mercado.** Os Estudos Especiais mais usuais costumam abordar: avaliação de impacto, análise macroeconômica e setorial, análise de risco e retorno e viabilidade econômico-financeira.

datazap

CLIENTES & PARCEIROS

datazap

Mercado Financeiro e demais segmentos

inter
btg pactual
Santander
bradesco
enforce community
CBRE
Kinea
Itaú
Artesanal Investimentos
BANCO OURINVEST
Jive
Pontte
RB CAPITAL
Mackenzie
IGUATEMI

Incorporadoras

PLANO&PLANO
TECNISA Mais construtora por m²
CYRELA
MAC CONSTRUTORA E INCORPORADORA
EBM
MRV
PAES&GREGORI
PDG
TEGRA
SETIN INCORPORADORA
even
Gafisa
CURY
Tenda
NORTIS
TRISUL
kallas INCORPORADORA
PATRIANI

Imobiliárias

arbo
BrasilBrokers
Lopes SPLENDORE
PRIVILÉGIO IMÓVEIS
Anagê IMÓVEIS
apê11
RealUP IMÓVEIS
APSA
IBAGY Sempre o lugar certo.
Aliança Viva IMÓVEIS
G20 IMÓVEIS
PRIMAZ CORPORATE
JULIO BOGORICIN
IMÓVEIS CRÉDITO REAL
Nico Lengler Imóveis

Para contratações de soluções individuais ou pacotes personalizados, **consulte seu executivo de vendas.**

data zap

grupo OLX olx zap VivaReal