

# data zap

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

## 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.**

**+1.200  
estudos**

e pesquisas realizadas

**+8  
milhões**

leads na base de dados  
de estudo

**+2,2  
milhão**

de precificação/mÊS

**+1000  
usuários**

diariamente na  
**Geoimovel**

**+1,4  
milhão**

de consumidores e  
clientes entrevistados

**+52 mil  
imóveis**

no banco de dados de  
lançamentos

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



## Economia & 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.

## Inteligência Imobiliária

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

datazap



# NOSSO ECOSISTEMA DataZAP

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

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

**DADOS PRIMÁRIOS**

data zap+

**DADOS SECUNDÁRIOS**

## **MERCADO PRIMÁRIO:**

Estudo de lançamentos do mercado imobiliário

- + **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 (anúncios) 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

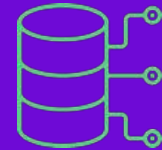
# O QUE É **AVM** DataZAP?

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



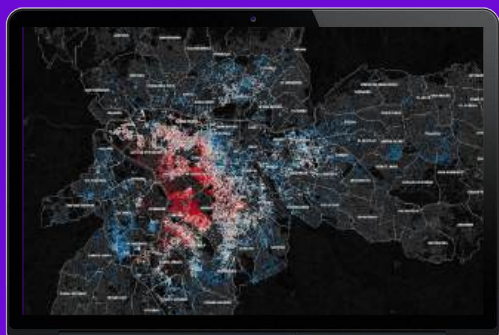
**Resultados comparáveis** aos benchmarks internacionais

# DETERMINANTES DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS

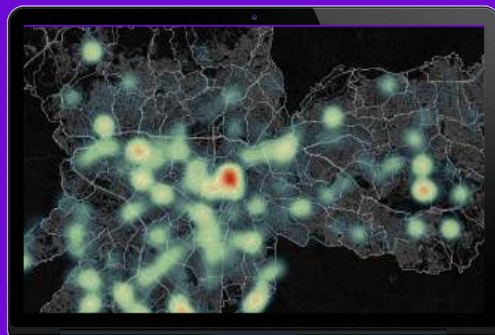
Variáveis relevantes para a determinação de **preço de um imóvel**



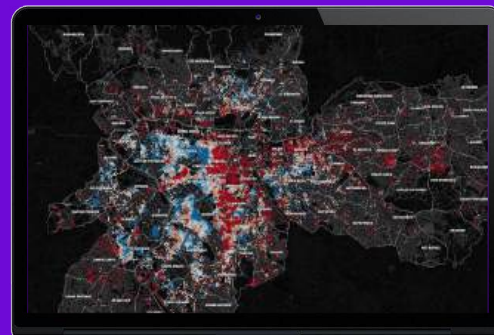




Venda



Oferta



Demanda

## NOSSAS SOLUÇÕES

### PLATAFORMA

**Geoimovel**

**Lupa de Mercado**

**Quanto Vale**

**Onde Vale**

### CONSULTORIA

*TAYLOR MADE*

**Estudo de Mercado**

**Pesquisa Primária**

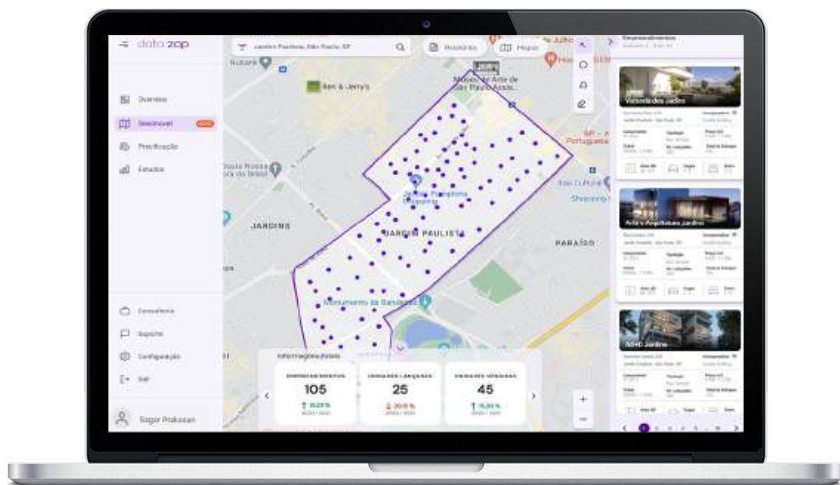
**Análise de Oportunidade**

**Estudos Especiais**

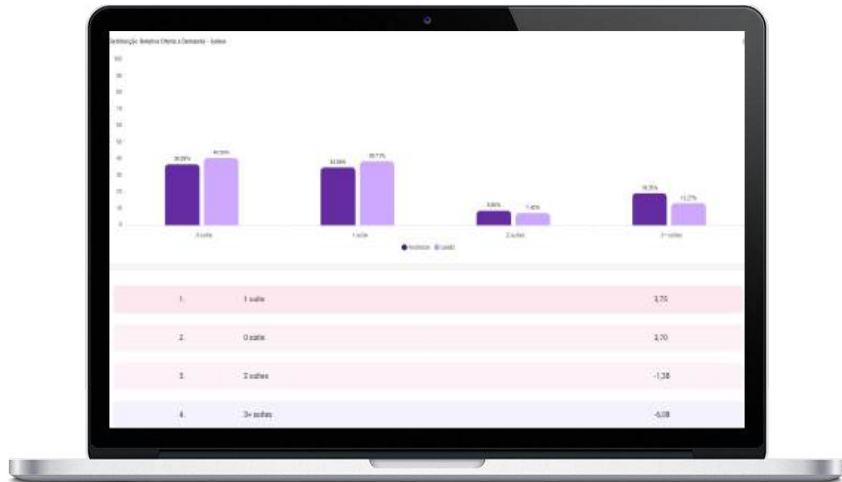
# PLATAFORMA

# | Geoimovel

Monitoramento de mercado onde é possível **mapear as principais informações sobre os lançamentos imobiliários das regiões de interesse acessando em tempo real**. Na plataforma DataZAP, o módulo Geoimovel possui um banco de dados espacial, com possibilidades de análises de lançamentos, tipologias, preços, estoques, etc.

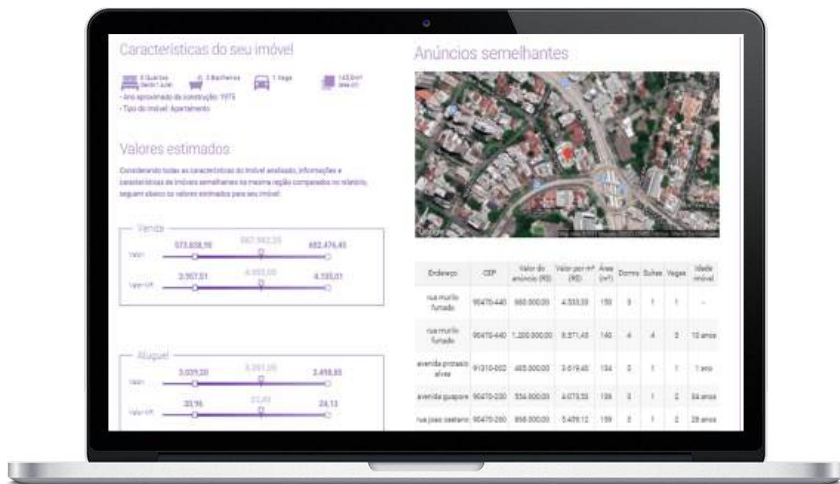


## | Lupa de Mercado



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

# 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).



## | 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 pelo 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**.

# CONSULTORIA



# | 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.





# | Análise de Oportunidade

Produto DataZAP que **reúne as principais variáveis do mercado imobiliário** para ajudar a avaliar quais são as melhores oportunidades de investimento.

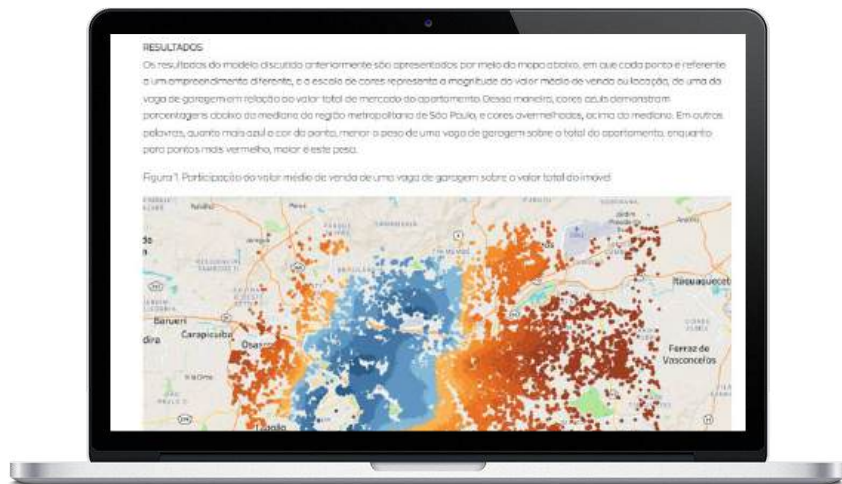
É uma análise com grande quantidade de dados e informações para ajudar na decisão de investimento, como por exemplo na compra de terrenos ou na formatação de projetos.

Abrange as **características mais buscadas nos portais imobiliários**, assim como o desempenho de vendas dos lançamentos e diversos índices de preços.



	1 Dorm	2 Dorms	3 Dorms	4+ Dorms	Total
Anúncios	5.777	9.510	12.800	4.932	33.019
Percentual Anúncios	17,5%	28,8%	38,8%	14,9%	100,0%
Percentual Leads	17,6%	31,4%	38,6%	12,4%	100,0%
Gap De Oportunidade	0,1%	2,6%	-0,2%	-2,5%	0,0%
Lopo	0,14	0,15	0,14	0,11	0,14
Demanda Relativa	103,0%	111,4%	98,9%	79,1%	100,0%
Lopo (Cidade)	0,16	0,26	0,17	0,09	0,19
Demanda Relativa (Cidade)	84,4%	134,1%	87,9%	44,6%	100,0%
Preço/M²	R\$ 14.354	R\$ 13.395	R\$ 11.904	R\$ 10.436	R\$ 12.543
Preço/M² (Demanda)	R\$ 12.352	R\$ 10.482	R\$ 11.725	R\$ 10.511	R\$ 11.293
Gap Do Preço	16,2%	27,8%	1,5%	-0,7%	11,1%
Preço/M² (Percentil 25%)	R\$ 13.058	R\$ 11.130	R\$ 8.425	R\$ 7.042	R\$ 9.286

## 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.

# CLIENTES E PARCEIROS

## INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS



## MERCADO FINANCEIRO E OUTROS



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

data zap