

Report I trimestre 2020 -Portali Immobiliari in quarantena



Il traffico sui portali immobiliare nel mese orribile di marzo 2020, che tutti ricorderemo per il lock down crolla del 42,59%.

Tuttavia significa che nonostante il dramma che stiamo vivendo sono circa 35 milioni gli accessi ai portali. Questo è sicuramente un dato positivo, anche se all'interno di questo dato medio è utile entrare nei dettagli. Ad esempio Casa.it fra i leader è il portale che ha accusato di più il colpo. Molto meglio della media Idealista.it, leggermente sotto la media Immobiliare.it.

La TOP5 non subisce variazioni di rilievo, mentre la TOP ha una differenza importante se analizziamo i dati da punto di vista della quantità o della qualità.



Disclaimer

Il presente report non può essere venduto, duplicato, modificato e distribuito senza autorizzazione dell'autore.

Qualunque estratto di questa guida utilizzato in qualunque contesto digitale o meno deve obbligatoriamente citare la fonte.

Gianluca Capone – Marzo 2020 Tutti i diritti sono riservati.



Chi redige questo report

Gianluca Capone: Marketing Immobiliare Strategico



Dal 1999 la tecnologia internet applicata al business è il mio lavoro.

Consulente Aziendale per il real estate italiano.

Ho vissuto l'era delle "**Dot Com**", delle aspettative della New Economy, del suo fallimento e della Old Economy che sposa la New Economy. Un modello oggi vincente per il real estate.

Dal 2008 sono un punto di riferimento nel Real Estate italiano. Competenze maturate per progetti imprenditoriali personali e per l'esperienza nella gestione di diversi progetti sul territorio nazionale con agenzie immobiliari, network immobiliari, imprese di costruzione in qualità di consulente, o manager del cambiamento.

Nel 2015 sono stato premiato fra le eccellenze dei servizi per i professionisti dell'immobiliare al Real Estate Awards con il premio "*Miglior Blog"*.

Per queste mie qualità professionali, faccio parte del corpo docenti di:

- ACCADEMIA Agenti Immobiliari Qualificati
- Webinar Immobiliare: la piattaforma di formazione dedicata ai professionisti del real estate
- Docente dei master SIDA nei corsi "ICT & Real Estate" e "Green Marketing"

La mia citazione preferita:

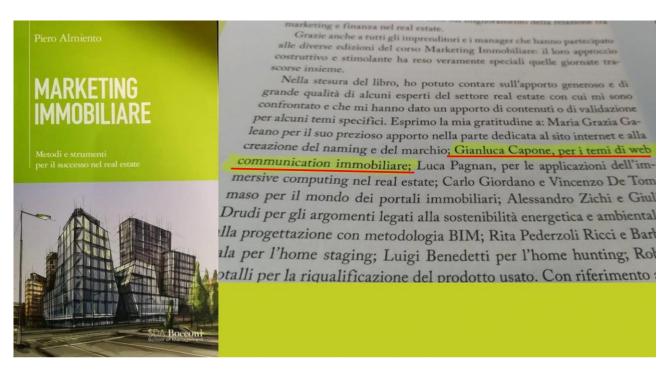
«Il segreto negli affari è conoscere qualcosa che nessun altro conosce»

- Aristotele Onassis



Altre referenze e riconoscimenti:

 citato nell'unico testo accademico sul marketing immobiliare edito da SDA BOCCONI:



 citato come fonte autorevole su tematiche di marketing digitale da "Il Sole 24 Ore"



https://argomenti.ilsole24ore.com/gianluca-capone.html



citato come fonte autorevole dal blog VoceArancio di INGDIRECT:



https://vocearancio.ing.it/va-innovazioni-mercato-immobiliare-digitale/



Sommario

Premesse	7
Analisi traffico del primo trimestre 2020	10
Classifica marzo 2020 per quantità di traffico	11
Analisi qualitativa del traffico ai portali immobiliari	12
Conclusioni	15
Seguimi sui miei canali	18



Premesse

Il report nasce con lo scopo di offrire trasparenza sui portali immobiliari italiani, strumento di lavoro fondamentale per l'agente immobiliare, al fine di supportare i professionisti immobiliari nel prendere decisioni strategiche con maggiore consapevolezza.

Per permettere una corretta interpretazione dei dati che seguiranno e delle relative considerazioni è importante sapere che:

CoachiImmobiliare ha avviato una rilevazione dei portali immobiliari italiani verticali che abbiano una soglia minima di traffico mensile maggiore di 100mila accessi in modo costante e continuativo dal mese di novembre 2018.

L'analisi inizialmente censiva 15 portali immobiliari, quelli che registravano un flusso minimo di accessi mensili di 100 mila visite.

Nel corso dell'anno 2019 sono mutate alcune gerarchie. A titolo di esempio, Attico.it e Trovocasa.corriere.it non avevano più i requisiti di traffico minimo e nel frattempo sono entrati nello scenario competitivo altri portali come ad esempio ImmobiliOvunque.it. Per garantire l'integrità dei dati sono stati monitorati 17 portali immobiliari che durante l'anno sono entrati a vario titolo nelle classifiche.

Non rientrano nell'analisi i portali di compravendita esclusivamente fra privati in quanto non offrono valore aggiunto alla categoria dei professionisti immobiliari.

<u>Sono esclusi dall'analisi</u> i portali generalisti come ad esempio Subito.it in quanto dagli strumenti in dotazione non è possibile filtrare la quota di traffico specifica per il settore immobiliare rispetto agli altri canali.

Non rientrano nell'analisi anche i portali proprietari di reti franchising, perché sono ad uso esclusivo della rete e non accessibili a tutta la categoria di professionisti.

Lo strumento utilizzato per le rilevazioni mensili è Similarweb



Il report del I trimestre 2020 sul traffico dei portali immobiliari non può prescindere dalle valutazioni del momento dovute alla quarantena da COVID-19, nota alle tristi cronache come "cronavirus".

Andiamo subito al sodo: è del 42,59% il crollo del traffico nel mese di marzo 2020, mese del lockdown, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Posizione	Nome Portale	Traffico marzo 2019	Traffico marzo 2020	Delta %
#1	Immobiliare.it	22.560.000	13.900.000	38,39
#2	Idealista.it	13.370.000	8.940.000	33,13
#3	Casa.it	15.420.000	7.340.000	52,40
#4	Trovacasa.net	3.058.000	1.460.000	52,26
#5	Wikicasa.it	2.273.000	975.730	57,07
#6	Mioaffitto.it	1.479.000	699.190	52,73
#7	Immobiliovunque	89.242	190.970	-113,99
#8	Risorseimmobiliari.it	290.304	168.720	41,88
#9	Cercacasa	217.591	163.930	24,66
#10	Bancadellecase	225.707	156.480	30,67
#11	Cercasicasa.it	238.544	148.260	37,85
#12	Cambiocasa.it	238.974	145.520	39,11
#13	Affitto.it	418.807	127.440	69,57
#14	Globocase	182.780	115.540	36,79
#15	Casaclick.it	245.409	101.650	58,58
#16	Attico.it	110.272	49.999	54,66
	Totale	60.417.630	34.683.429	42,59
Rielaborazione dati	Similarweb marzo 2019/marzo 2020	MARKETING IMMOBILIARE LAB	CDACH Immobili @l	SOBILIARE da velocità di internet —

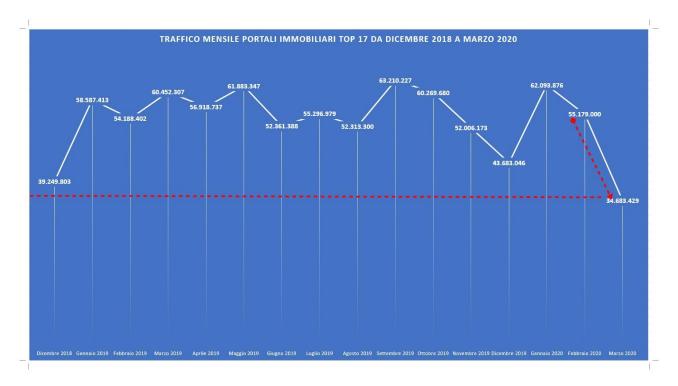
42,59% è il calo medio, all'interno di questo dato si possono leggere differenze importanti. Fra i 3 portali leader di mercato (Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it) registriamo che Casa.it registra un crollo superiore al 50%. Immobiliare.it è sotto il 40%. Idealista.it è poco superiore al 30%.

- Casa.it registra un down superiore al 50%
- Tiene molto bene Idealista.it
- Al di sotto della media Immobiliare.it

Superiori al 50% di crollo di traffico registriamo anche Trovocasa.net, Wikicasa.it, Mioaffitto.it, Casaclick.it, Attico.it. Affitto.it è quasi prossimo alla soglia del 70% mentre ImmobiliOvunque registra una crescita significativa, ma va detto che 12 mesi questo portale si stava affacciando al grande pubblico ed era entrato da poco nei radar di rilevamento. Esce dalla rilevazione Trovocasa.corriere.it perché le soglie di traffico non sono più significative.

Osservando i volumi di traffico dal dicembre 2018 al mese di marzo 2020 notiamo che si tratta del livello più basso di traffico. Nel grafico che segue è ben evidente il down del 40% ed minimo del periodo considerato:





Sicuramente indice che gli italiani a partire dalla fatidica data del 9 marzo 2020 hanno avuto altri pensieri.

Dato che è reso ancora più esplicito se osserviamo il ranking italiano di posizionamento dei 3 portali leader di gennaio 2020 rispetto al mese di marzo 2020

Posizione	Nome Portale	Ranking Italia gennaio 2020	Ranking Italia marzo 2020
1	Immobiliare.it	35	67
2	Idealista.it	46	80
3	Casa.it	57	113

Nessuno dei 3 leader è risultato essere fra i 50 siti più visitati, anzi si sono perse diverse posizioni. Preso atto dello scenario nazionale, ovviamente figlio delle particolarissime circostanze planetarie, entriamo nei dettagli dell'analisi del traffico dal punto di vista quantitativo e qualitativo.



Analisi traffico del primo trimestre 2020

Sono circa 152 milioni le visite ai portali TOP 17 del primo trimestre. Una media mensile superiore ai 50 milioni di visite (50.652.000) che rappresenta comunque una quota di tutto rispetto. Se pensiamo che nel pari periodo precedente la media mensile è stata di 57 milioni di visite in un contesto sicuramente meno turbolento dell'attuale.

Posizione	Nome Portale	gen – 2020	feb - 2020	mar 2020	Tot I TRIM. 2020
#1	Immobiliare.it	24.790.000	22.920.000	13.900.000	61.610.000
#2	Idealista.it	15.080.000	13.650.000	8.940.000	37.670.000
#3	Casa.it	13.630.000	10.950.000	7.340.000	31.920.000
#4	Trovacasa.net	2.752.000	2.410.000	1.460.000	6.622.000
#5	Wikicasa.it	1.938.000	1.780.000	975.730	4.693.730
#6	Mioaffitto.it	1.487.000	1.240.000	699.190	3.426.190
#7	Immobiliovunque	291.413	282.390	190.970	764.773
#8	Risorseimmobiliari.it	312.986	267.740	168.720	749.446
#9	Cercacasa	260.729	254.690	163.930	679.349
#10	Affitto.it	292.639	252.460	127.440	672.539
#11	Bancadellecase	261.365	238.050	156.480	655.895
#12	Cambiocasa.it	248.851	243.770	145.520	638.141
#13	Cercasicasa.it	220.805	225.100	148.260	594.165
#14	Globocase	236.143	219.220	115.540	570.903
#15	Casaclick.it	187.650	176.770	101.650	466.070
#16	Attico.it	73.095	68.810	49.999	191.904
#17	Trovocasa.corriere.it	31.200	nd	nd	31.200
	Totale	62.093.876	55.179.000	34.683.429	151.956.305

Dati Similarweb gennaio 2020 e marzo 2020



Classifica marzo 2020 per quantità di traffico

La classifica del mese di marzo per volumi di traffico è la seguente:

Posizione	Nome Portale	Traffico marzo 2020
#1	Immobiliare.it	13.900.000
#2	Idealista.it	8.940.000
#3	Casa.it	7.340.000
#4	Trovacasa.net	1.460.000
#5	Wikicasa.it	975.730
#6	Mioaffitto.it	699.190
#7	Immobiliovunque	190.970
#8	Risorseimmobiliari.it	168.720
#9	Cercacasa	163.930
#10	Bancadellecase	156.480
#11	Cercasicasa.it	148.260
#12	Cambiocasa.it	145.520
#13	Affitto.it	127.440
#14	Globocase	115.540
#15	Casaclick.it	101.650
#16	Attico.it	49.999
#17	Trovocasa.corriere.it	n.d
Rielaborazione dati Similar	web marzo 2020 MARKETING IMMOBILIARE LAB	COACH BUBLIARE

Nella TOP 10 le differenze sono poco sensibili: l'unico dato rilevante è Bancadellecase.it in TOP10 ai danni di Affitto.it. Per il resto le posizioni risultano abbastanza consolidate. Diverso invece è il discorso se analizziamo i dati per qualità di traffico e non per quantità.



Analisi qualitativa del traffico ai portali immobiliari

Dal precedente report abbiamo introdotto anche degli indici qualitativi del traffico. Ossia il semplice volume di traffico non è sufficiente a valutare la qualità di un portale. Nell'immagine che segue si porta in evidenza che ogni visita ha delle performance differenti in funzione del singolo portale.

Esistono altre 2 variabili importanti:

- 1. Il tempo medio per ogni visitatore
- 2. Numero di pagine visitate ad ogni visita

In particolare ci soffermiamo sul tempo medio di visita, in quanto i tempi medi di permanenza sono anche indice di una maggiore probabilità di conversione. Tale indice lo abbiamo definito TTS (Tempo Totale Speso)

Posizione	Nome Portale	Traffico marzo 2020	Tempo Visita	Pagine medie visitate	TTS/Mese in ore
#1	Immobiliare.it	13.900.000	7,49	8	1.810.861,11
#2	Idealista.it	8.940.000	6,14	13,44	928.766,67
#3	Casa.it	7.340.000	5,15	10,02	642.250,00
#4	Trovacasa.net	1.460.000	4,53	5,93	118.827,78
#5	Wikicasa.it	975.730	3,47	3,39	79.413,58
#6	Mioaffitto.it	699.190	3,35	3,67	41.757,18
#7	Cercasicasa.it	148.260	3,55	3,43	9.678,08
#8	Bancadellecase.it	156.480	3,34	5,37	9.301,87
#9	Risorseimmobiliari.it	168.720	3,04	3,26	8.623,47
#10	Cercacasa	163.930	3,07	3,63	8.515,25
#11	Immobiliovunque	190.970	1,46	2,52	5.623,01
#12	Cambiocasa.it	145.520	2,14	3,21	5.416,58
#13	Casaclick.it	101.650	2,54	4,82	4.913,08
#14	Affitto.it	127.440	2,18	3,08	4.885,20
#15	Globocase.com	115.540	1,40	1,79	3.209,44
#16	Attico.it	49.999	1,51	3,43	1.541,64
elaborazione dati Sim	nilarweb marzo 2020		MARKETING IMMOBILIARE LAB	932	COACH SOBILIAN

Sulla base di queste considerazioni la TOP 10 risulta essere la seguente e subisce un importante stravolgimento dalla sesta posizione in avanti ma soprattutto ci fornisce una fotografia importante per le nostre scelte strategiche.

A occhio ad esempio risulta evidente:

- Una probabilità del 30% in più di conversione della visita di Idealista.it rispetto a Casa.it
- Probabilità che diventa quasi tripla di immobiliare.it rispetto a Casa.it e doppia rispetto a Idealista.it



#	Classifica Qualitativa (TTS/MESE)	#	Classifica Volumi (solo Traffico)		Variazione posizione
#1	Immobiliare.it	#1	Immobiliare.it		=
#2	Idealista.it	#2	Idealista.it		=
#3	Casa.it	#3	Casa.it		=
#4	Trovacasa.net	#4	Trovacasa.net		=
#5	Wikicasa.it	#5	Wikicasa.it		=
#6	Mioaffitto.it	#6	Mioaffitto.it		=
#7	Cercasicasa.it	#7	Immobiliovunque		+ 4
#8	Bancadellecase.it	#8	Risorseimmobiliari.it		+ 2
#9	Risorseimmobiliari.it	#9	Cercacasa.it		- 1
#10	Cercacasa.it	#10	Bancadellecase.it		+ 1
#11	Immobiliovunque.it	#11	Cercasicasa.it		- 4
#12	Cambiocasa.it	#12	Cambiocasa.it		=
#13	Casaclick.it	#13	Affitto.it		+ 2
#14	Affitto.it	#14	Globocase.com		- 1
#15	Globocase.com	#15	Casaclick.it		- 1
#16	Attico.it	#16	Attico.it		=
Rielaboraz	zione dati Similarweb marzo 2020	MARK	E11114	COA	NCH I SOBILIAR nmobili @lla velocità di internet —

Cercasicasa.it e Bancadellecase.it guadagnano diverse posizioni e rientrano nella TOP 10 qualitativa.

Immobiliovunque.it che risulta essere in settima posizione per volumi, esce dalla TOP 10 per qualità perdendo 4 posizioni.

La TOP 10 dei portali immobiliari risulta essere la seguente:



TOP 10 qualità del traffico dei portali immobiliari
Immobiliare.it
Idealista.it
Casa.it
Trovacasa.net
Wikicasa.it
Mioaffitto.it
Cercasicasa.it
Bancadellecase.it
Risorseimmobiliari.it
Cercacasa.it



Conclusioni

Anche in periodo di pandemia i portali immobiliari non perdono il loro ruolo fondamentale di access point per chi è alla ricerca di un nuovo progetto di vita che ponga le sue fondamenta nella casa.

Il calo di visite era ampiamente prevedibile e fisiologico considerate le circostanze, tuttavia va sempre tenuto in altissima considerazione che nonostante tutto gli accessi sono stati circa 35 milioni.

Significa milioni di persone che non hanno abbandonato il loro sogno ed i loro desideri. Un importante messaggio che mi sento di diffondere da consulente strategico per le realtà immobiliari, è di evitare posizioni che promuovono un lockdown di pubblicazione di immobili sui portali immobiliari come segno di "protesta" nella convinzione che essere oggi presenti sui portali sia inutile.



Sei un Agente Immobiliare...





Sareste disponibili a togliere tutti gli annunci dai portali? Considerando il momento a noi non arrecherebbe nessun danno, mentre si portali si.

Pensate cosa sarebbero i portali con 0 annunci, dovranno venire da noi a chiederci di iniziare a ripubblicare.





I numeri dicono tutt'altro se impariamo ad ascoltarli. Ai miei clienti MAI consiglierei di rinunciare a questo strumento oggi, nonostante la particolare situazione.

Un messaggio di fiducia che mi sento di infondere è che questa pandemia ha riportato la casa come RIFUGIO ma non dal punto di vista dell'asset dei risparmi, ma proprio come rifugio inteso come nido per la famiglia.

Fuga da Milano per il coronavirus. "Lombardia zona rossa", scatta l'assalto ai treni



Coronavirus, fuga da Parigi: assalto ai treni



In tutto il mondo (e non solo a Milano) in occasione del lockdown si è registrata la "fuga verso casa". La voglia delle proprie radici, dei propri affetti e delle proprie certezze alla faccia della share economy.

Inoltre si rilevata anche come rifugio per gli asset dei risparmi degli italiani. Se osserviamo l'andamento della borsa e la sua estrema volatilità, l'immobile oggi più che mai ricopre il ruolo di rifugio a tutto tondo.





W la casa! W i professionisti Immobiliari.

Mai come oggi a mio avviso possono ricoprire un ruolo fondamentale nella filiera.



Seguimi sui miei canali

Se hai apprezzato questo lavoro e vuoi restare aggiornato ti segnali tutti i canali dove potrai trovare aggiornamenti.



Gianluca Capone

> Facebook: Coachimmobiliare Facebook

> Gruppo Facebook: Marketing Immobiliare LAB

➤ Telegram: <u>Coachimmobiliare News</u>
 ➤ Instagram: <u>@Coachimmobiliare</u>
 ➤ Sito: <u>Blog Coachimmobiliare</u>

➤ LinkedIn: Gianluca Capone