Report II trimestre 2020 - Portali Immobiliari: Traffico record! La quarantena è terminata.

La quarantena dell'immobiliare è terminata.

E' quanto emerge dal **report del II trimestre 2020** sul traffico dei portali immobiliari che evidenzia il ritorno dei valori del passato sui volumi di traffico dopo il crollo da lockdown.
Il mese di **giugno 2020 ha registrato il record di visite storico sui portali TOP15!**
Quasi **65 milioni di visite**.
Il record precedente era stato registrato nel settembre 2019 con 63 milioni di visite.

Un milione e mezzo di visite in più rispetto a settembre 2019. Ottimo segnale di ripresa.

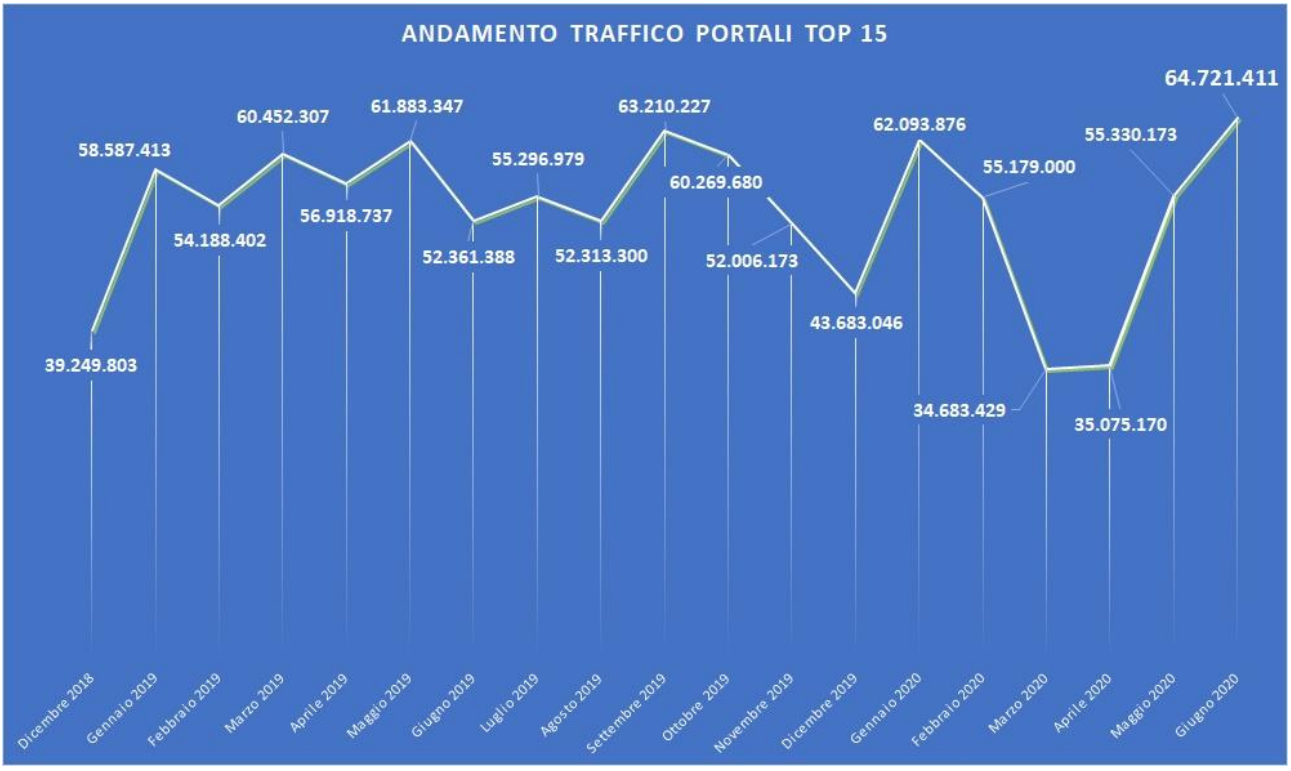


Figura 1- andamento traffico portali immobiliari dal dicembre 2018

Scavando ancora fra i numeri, rileviamo che sono **12.360.393 visite in più** rispetto al mese di giugno dell'anno precedente!
La voglia di casa per gli italiani non è passata, la domanda potenziale è altissima.
Probabilmente l'esperienza lockdown ha accentuato la voglia di ricerca di soluzioni di qualità.

12 milioni di visite in più rispetto l'anno precedente sono un bellissimo segnale per tutti gli operatori del mercato e soprattutto per gli agenti immobiliari, utilizzatori primari del portale immobiliare.

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

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"*.

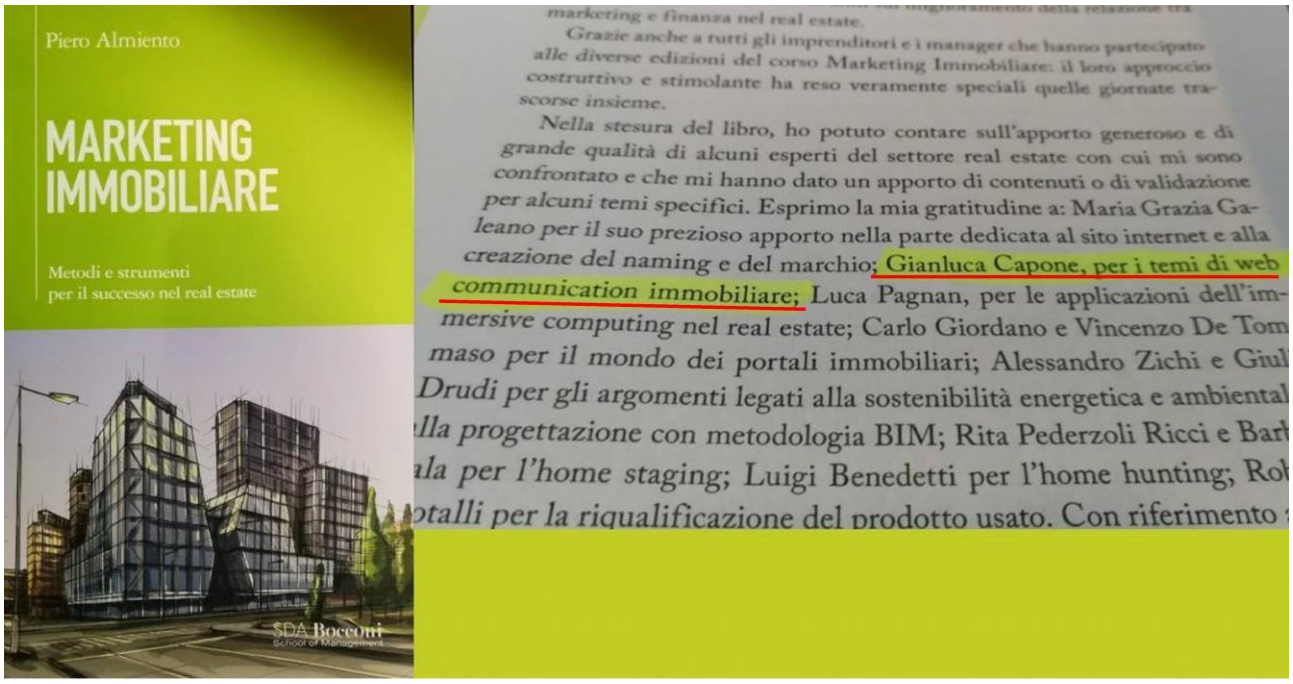
Per queste mie qualità professionali, faccio parte del corpo docenti di:

- 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:

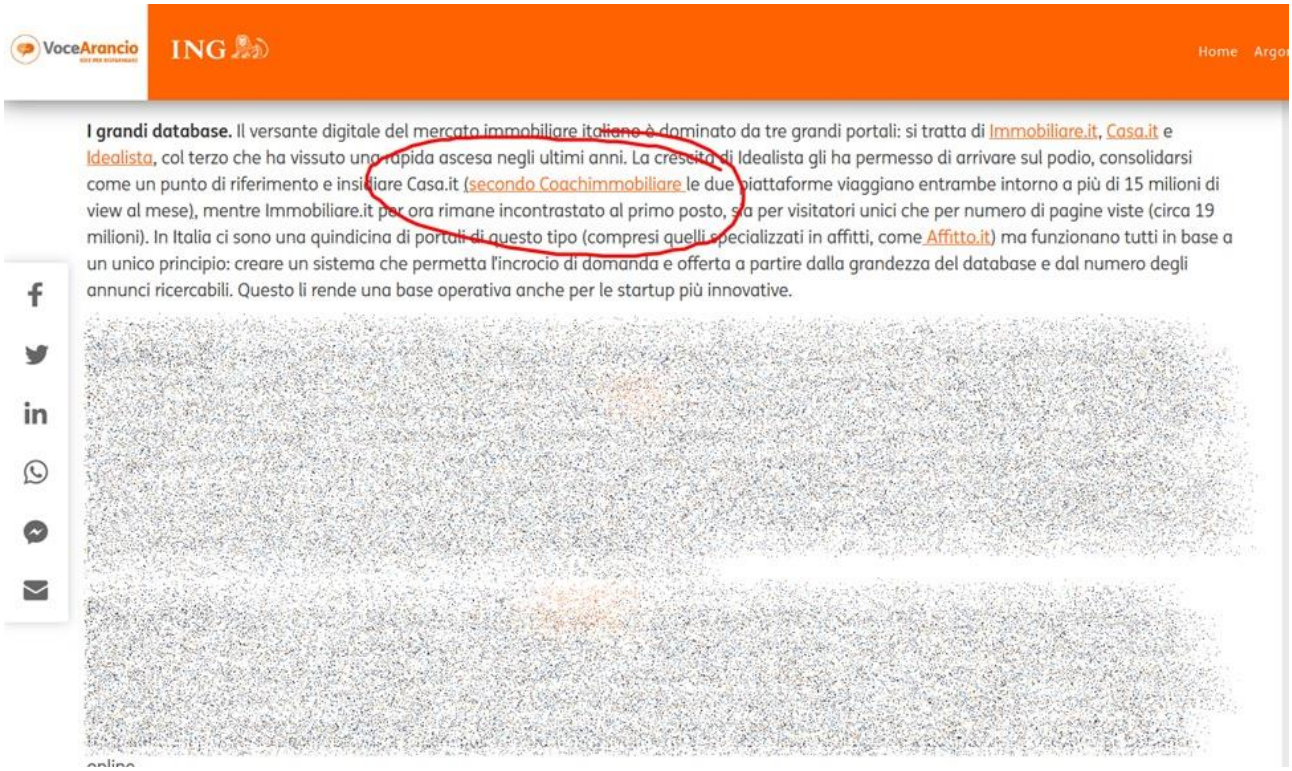
- citato nell'unico testo accademico sul marketing immobiliare edito da **SDA BOCCONI**:



- 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**:



VoceArancio ING Home Argo

I grandi database. Il versante digitale del mercato immobiliare italiano è dominato da tre grandi portali: si tratta di Immobiliare.it, Casa.it e Idealista, col terzo che ha vissuto una rapida ascesa negli ultimi anni. La crescita di Idealista gli ha permesso di arrivare sul podio, consolidarsi come un punto di riferimento e insidiare Casa.it (secondo Coachimmobiliare le due piattaforme viaggiano entrambe intorno a più di 15 milioni di view al mese), mentre Immobiliare.it per ora rimane incontrastato al primo posto, sia per visitatori unici che per numero di pagine viste (circa 19 milioni). In Italia ci sono una quindicina di portali di questo tipo (compresi quelli specializzati in affitti, come Affitto.it) ma funzionano tutti in base a un unico principio: creare un sistema che permetta l'incrocio di domanda e offerta a partire dalla grandezza del database e dal numero degli annunci ricercabili. Questo li rende una base operativa anche per le startup più innovative.

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

Sommario

Premesse 8

Classifica per volumi di traffico 9

Analisi traffico del secondo trimestre 2020 10

Analisi qualitativa del traffico ai portali immobiliari 10

Conclusioni 15

Seguimi sui miei canali 15

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.

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

Sono esclusi dall'analisi 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

Classifica per volumi di traffico

Quali sono i portali più performanti in termini di traffico nel mese di giugno 2020?
Procedendo nell'analisi puramente quantitativa rileviamo che le posizioni fra i portali immobiliari leader non registrano particolari scossoni rispetto ai mesi precedenti.
Immobiliare.it, Idealista.it e Casa.it mantengono le loro posizioni nella stessa gerarchia rispetto ai mesi precedenti.

Posizione	Nome Portale	Giugno 2020	Giugno 2019
#1	**Immobiliare.it**	**24.290.000**	19.400.000
#2	**Idealista.it**	**17.430.000**	11.370.000
#3	**Casa.it**	**13.620.000**	13.600.000
#4	Trovacasa.net	2.897.000	2.283.000
#5	Wikicasa.it	1.849.000	2.280.000
#6	Mioaffitto.it	1.486.000	1.219.000
#7	Cercacasa	438.670	148.027
#8	Bancadellecase	413.102	239.604
#9	Cambiocasa.it	403.029	236.095
#10	Affitto.it	381.190	342.897
#11	Risorseimmobiliari.it	347.796	306.470
#12	Cercasicasa.it	324.574	148.027
#13	Globocase	305.877	144.763
#14	Immobiliovunque	289.210	286.876
#15	Casaclick.it	245.963	227.605
Totale		**64.721.411**	**52.232.364**

Rielaborazione dati Similarweb giugno 2020/giugno 2019

MARKETING IMMOBILIARE LAB

COACH IMMOBILIARE
immobili @lla velocità di internet

Figura 2 - dettaglio traffico giugno 2020/giugno 2019

Fra i portali di terza fascia, **ossia i portali con volumi di traffico inferiori al milione di visite**, registriamo due cambi molto significativi rispetto al mese di marzo 2020:

- **Immobiliovunque.it** scivola al 14° posto in classifica e abbandona la TOP10
- **Cambiocasa.it** riconquista la TOP10

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

Analisi traffico del secondo trimestre 2020

Sono **oltre 155 milioni** le visite ai portali TOP 15 del secondo trimestre.
Una media mensile di 51.666.000 visite. Un milione in più rispetto al primo trimestre (50.652.000).
Trimestre in crescita che lascia presagire un ritorno alla normalità nei prossimi due trimestri se non accadono eventi traumatici come quelli appena vissuti.

Posizione	Nome Portale	apr – 2020	mag – 2020	Giu - 2020	Tot II TRIM. 2020
#1	**Immobiliare.it**	11.980.000	21.370.000	24.290.000	57.640.000
#2	**Idealista.it**	9.150.000	15.110.000	17.430.000	41.690.000
#3	**Casa.it**	8.880.000	11.610.000	13.620.000	34.110.000
#4	Trovacasa.net	1.580.000	2.315.000	2.897.000	6.792.000
#5	Wikicasa.it	1.120.000	1.341.000	1.849.000	4.310.000
#6	Mioaffitto.it	810.340	1.405.000	1.486.000	3.701.340
#7	Cercacasa	231.570	284.843	438.670	955.083
#8	Cambiocasa.it	185.560	272.219	403.029	860.808
#9	Bancadellecase	172.320	240.445	413.102	825.867
#10	Affitto.it	153.520	258.706	381.190	793.416
#11	Risorseimmobiliari.it	177.870	246.240	347.796	771.906
#12	Cercasicasa.it	181.570	248.097	324.574	754.241
#13	Immobiliovunque	212.840	229.167	289.210	731.217
#14	Globocase	131.350	215.052	305.877	652.279
#15	Casaclick.it	108.230	184.404	245.963	538.597
Totale		**35.075.170**	**55.330.173**	**64.721.411**	**155.126.754**

Dati Similarweb aprile – maggio – giugno 2020

MARKETING IMMOBILIARE LAB

COACH IMMOBILIARE immobili @lla velocità di internet

Figura 3 - rilevazione traffico del II trimestre 2020

Anche l'analisi del traffico aggregato del trimestre conferma l'andamento rispetto al mese di giugno 2020 in termini di traffico quantitativo.
Spostiamo il focus sui dati qualitativi.

Analisi qualitativa del traffico ai portali immobiliari

L'analisi qualitativa del traffico prende in esame non solo i volumi di traffico in senso stretto, ma anche il tempo totale speso ad ogni visita dal navigatore ed il numero di pagine visitate.

Come argomentato nei report precedenti, daremo particolare attenzione al tempo totale speso (TTS) in quanto i tempi medi di permanenza sono anche indice di una maggiore probabilità di conversione.

Posizione	Nome Portale	Traffico giugno 2020	Tempo Visita	Pagine medie visitate	TTS/Mese in ore
#1	**Casa.it**	13.620.000	52,06	10,34	11.826.700,00
#2	**Immobiliare.it**	24.290.000	9,32	9,16	3.859.411,11
#3	**Idealista.it**	17.430.000	7,57	14,14	2.309.475,00
#4	Trovacasa.net	2.897.000	5,28	5,78	263.948,89
#5	Wikicasa.it	1.849.000	5,35	3,33	172.059,72
#6	Mioaffitto.it	1.486.000	3,50	4,04	94.938,89
#7	Globocase	305.877	11,57	2	60.920,50
#8	Cercacasa	438.670	6,40	3,59	48.741,11
#9	Casaclick.it	245.963	7,45	4,51	31.770,22
#10	Bancadellecase	413.102	3,39	4,64	25.130,37
#11	Cambiocasa.it	403.029	3,43	2,9	24.965,41
#12	Risorseimmobiliari.it	347.796	4,09	3,15	24.055,89
#13	Affitto.it	381.190	3,16	2,77	20.753,68
#14	Immobiliovunque	289.210	3,06	2,9	14.942,52
#15	Cercasicasa.it	324.574	2,02	2,58	10.999,45

Rielaborazione dati Similarweb giugno 2020 MARKETING IMMOBILIARE LAB COACH IMMOBILIARE immobili @lla velocità di internet

Figura 4 -Analisi qualitativa TTS (Tempo Speso Mese)

Sulla base di queste considerazioni **la TOP 10 risulta molto diversa rispetto alla classifica quantitativa** di traffico.
Il portale leader risulta essere Casa.it e anche Globocase.com guadagna importanti posizioni.

Tuttavia sia per Casa.it che per Globocase si evidenzia un dato particolarmente anomalo rispetto alle rilevazioni precedenti che si attestavano fra i 5 minuti circa in un caso e 2 minuti circa nell'altro.
Un dato che potrebbe essere considerato "sporco" come presentato da Similarweb.

Per tale motivo, in attesa di avere riscontri futuri sull'attendibilità di tale informazione, proponiamo anche **una visione alternativa** basata sulla media calcolata del TTS dal mese di gennaio al mese di aprile 2020 dove non si evinceva tale incoerenza lasciando al lettore l'autonomia di interpretazione di tali dati.

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

Posizione	Nome Portale	Traffico giugno 2020	Tempo Visita	Pagine medie visitate	TTS/Mese in ore
#1	**Immobiliare.it**	24.290.000	7,55	9,16	3.203.243,75
#2	**Idealista.it**	17.430.000	6,21	14,14	1.842.254,17
#3	**Casa.it**	13.620.000	5,19	10,34	1.206.883,33
#4	Trovacasa.net	2.897.000	3,75	5,78	204.801,81
#5	Wikicasa.it	1.849.000	4,23	3,33	135.079,72
#6	Mioaffitto.it	1.486.000	3,44	4,04	92.462,22
#7	Bancadellecase	413.102	3,27	4,64	23.782,05
#8	Affitto.it	381.190	3,24	2,77	21.574,30
#9	Cercacasa	438.670	2,25	3,59	17.668,65
#10	Risorseimmobiliari.it	347.796	2,62	3,15	17.583,02
#11	Cercasicasa.it	324.574	2,58	2,58	16.025,84
#12	Cambiocasa.it	403.029	1,64	2,9	13.882,11
#13	Globocase	305.877	2,39	2	13.509,57
#14	Casaclick.it	245.963	2,45	4,51	11.239,14
#15	Immobiliovunque	289.210	2,18	2,9	11.046,22

Rielaborazione dati Similarweb giugno 2020

MARKETING IMMOBILIARE LAB

COACH IMMOBILIARE immobili @lla velocità di internet

Figura 5 - rielaborazione -Analisi qualitativa TTS (Tempo Speso Mese)

A giudizio dello scrivente, questa visione è più attinente alla realtà.
Sulla base di questa rappresentazione, si evincono le seguenti differenze fra analisi quantitativa e analisi qualitativa:

- Dalla TOP10 esce Cambiocasa.it ed entra Risorseimmobiliari.it
- Immobiliovunque.it è ultimo della TOP15

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

#	Classifica Qualitativa	#	Classifica Quantitativa	DELTA Qualità vs Quantità
#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	Bancadellecase	**#7**	Cercacasa.it	+ 1
#8	Affitto.it	**#8**	Bancadellecase	+ 2
#9	Cercacasa.it	**#9**	Cambiocasa.it	- 2
#10	Risorseimmobiliari.it	**#10**	Affitto.it	+ 1
#11	Cercasicasa.it	#11	Risorseimmobiliari.it	+ 1
#12	Cambiocasa.it	#12	Cercasicasa.it	- 3
#13	Globocase	#13	Globocase	=
#14	Casaclick.it	#14	Immobiliovunque	+ 1
#15	Immobiliovunque	#15	Casaclick.it	- 1

Rielaborazione dati Similarweb marzo 2020

MARKETING IMMOBILIARE LAB

COACH IMMOBILIARE immobili @lla velocità di internet

Figura 6 - Delta variazione quantitativa vs qualitativa

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

La TOP 10 dei portali immobiliari se analizzata dal punto di vista qualitativo è la seguente:

#	TOP 10 qualità del traffico dei portali immobiliari – giugno 2020
#1	**Immobiliare.it**
#2	**Idealista.it**
#3	**Casa.it**
#4	Trovacasa.net
#5	Wikicasa.it
#6	Mioaffitto.it
#7	Bancadellecase
#8	Affitto.it
#9	Cercacasa
#10	Risorseimmobiliari.it

Rielaborazione dati Similarweb giugno 2020 MARKETING IMMOBILIARE LAB COACH IMMOBILIARE immobili @lla velocità di internet

Figura 7 - Classifica qualitativa della TOP10

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

Conclusioni

I portali immobiliari hanno ripreso la loro corsa e confermano la centralità del loro ruolo come non mai fino ad oggi. Nel mese di giugno è stato registrato il record storico di traffico, dove abitualmente è sempre stato un mese calante di traffico in prospettiva dell'estate per poi ripartire di slancio nel mese di settembre.

Probabilmente anche questa situazione è stata figlia della pandemia, dove abbiamo vissuto una situazione di incertezza e stallo nei mesi di marzo, aprile e maggio.

Ora le prospettive sembrano molto positive, una ricerca così elevata lascia presupporre anche una dmanda reale consistente. Domanda che non si esclude possa essere motivata dalle situazioni di disagio vissute negli appartamenti nel periodo di lockdown.

La casa non più vista come un ***"dormitorio"*** ma come ambiente da vivere in armonia.

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>

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: Coachimmobiliare News
- ➢ Instagram: @Coachimmobiliare
- ➢ Sito: Blog Coachimmobiliare
- ➢ LinkedIn: Gianluca Capone

COME CERCANO CASA LE PERSONE SUI PORTALI IMMOBILIARI?
GUARDA IL VIDEO >>