

## Come cercano casa su internet gli italiani

Come cercano casa gli italiani? Usano il telefono o il pc per trovare l'appartamento dei sogni? Quali sono le ore più calde per la ricerca?

Quello che già sappiamo è che oltre il 70% degli italiani, contro l'85% del resto d'Europa inizia la ricerca di casa utilizzando internet.

Fino ad alcuni anni fa le ricerche si facevano attraverso i giornali di free press specializzati in 'mattoni', le vetrine degli agenti immobiliari e le relazioni, ma oggi anche il mondo immobiliare è cambiato grazie internet che consente di accedere a tutta l'offerta immobiliare con un tap.

L'obiettivo della ricerca era capire **quali** parole usano gli utenti per affacciarsi al mercato, **quanto** e **quando** lo fanno.

Per capire quali sono le parole più frequenti durante la navigazione sui motori di ricerca abbiamo condotto la ricerca attraverso una serie di strumenti di **analisi dei Big Data** sulle ricerche effettuate dagli utenti attraverso dispositivi mobili e computer nell'ultimo anno.

Abbiamo escluso le keywords singole che corrispondono a nomi di dominio dei portali immobiliari più suscettibili di oscillazioni anomale a causa di investimenti pubblicitari o maggior propensione all'utilizzo di una piattaforma rispetto ad un'altra.

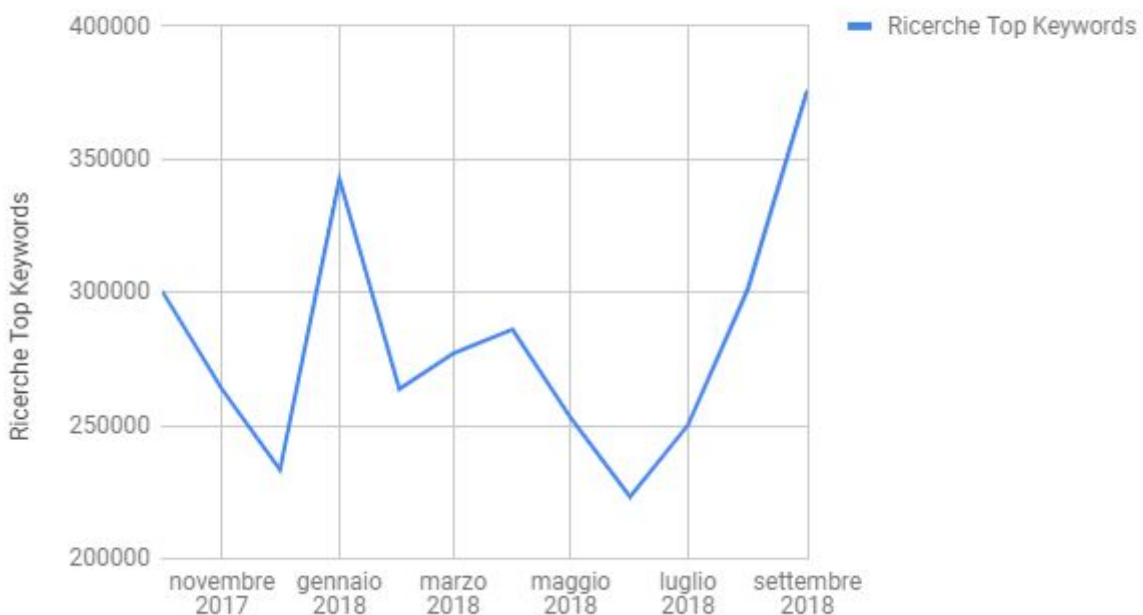
Ritenendo che l'andamento nel tempo di uno specifico termine possa essere una variabile direttamente correlata all'interesse per l'acquisto o la locazione di un immobile. Un vero e proprio indice di riferimento e quindi uno strumento previsionale molto utile a comprendere lo stato di salute di uno dei settori economici più importanti del nostro paese.

I dati sono stati raccolti nel mese di ottobre attraverso alcune piattaforme specializzate nell'analisi del traffico, una serie di dati aggregati disponibili sui motori di ricerca e con la preziosa collaborazione del portale immobiliare Wikicasa.

## Parole più usate per le ricerche

Dall'analisi emerge che le ricerche più frequenti sono *case in vendita*, *case in affitto*, *appartamenti in affitto*, *agenzia immobiliare* e *appartamenti in vendita* per un totale mensile medio di oltre 280.000 ricerche.

### Ricerche Top Keywords

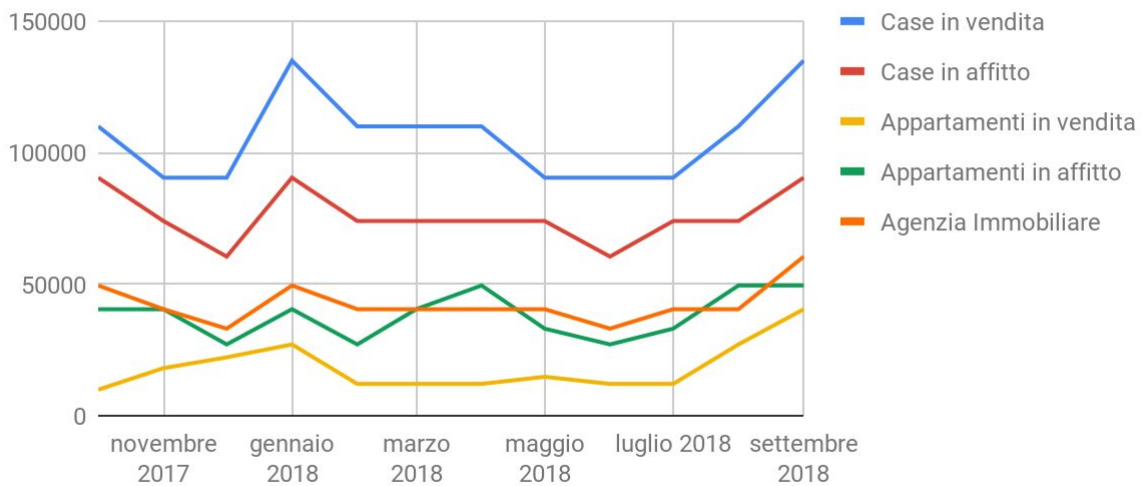


Queste keywords raccolgono tutte le ricerche a 'corrispondenza esatta' più quelle a 'coda lunga'. Si intendono a corrispondenza esatta ricerche come 'case in vendita' senza ulteriori indicazioni mentre il termine 'coda lunga' viene usato per ricerche con termini aggiunti come per esempio 'case in vendita milano' oppure 'case in vendita economiche Milano'.

Il termine **case in vendita** è il più ricercato dagli italiani con oltre 4.500 ricerche al giorno, seguito a debita distanza da **case in affitto** con poco più di 3.000 ricerche al giorno.

In terza posizione troviamo **agenzia immobiliare** quasi allineato con il termine **appartamenti in affitto**. In quinta posizione la ricerca **appartamenti in vendita**.

## Case in vendita, Case in affitto, Appartamenti in vendita e Appartamenti in affitto



Comparazione

Durante l'analisi delle parole più cercate abbiamo analizzato l'andamento delle ricerche che riteniamo sintomatico e direttamente correlato all'andamento del mercato in quanto all'aumento della domanda seguirà un aumento delle compravendite ed un successivo aumento dei prezzi.

Premesso che abbiamo tenuto conto che in Italia il 73% della popolazione è online (43 milioni di persone), che durante il 2018 si è registrata una crescita di persone connesse ad Internet (+ 10% rispetto all'anno precedente) e pertanto che parte della crescita delle ricerche possa provenire dall'aumento degli utenti, le ricerche indicano un aumento d'interesse per la ricerca del 'mattone'.

In particolare sulla ricerca case in vendita segnaliamo un +23% di ricerche e sulla keyword agenzia immobiliare un +22%.

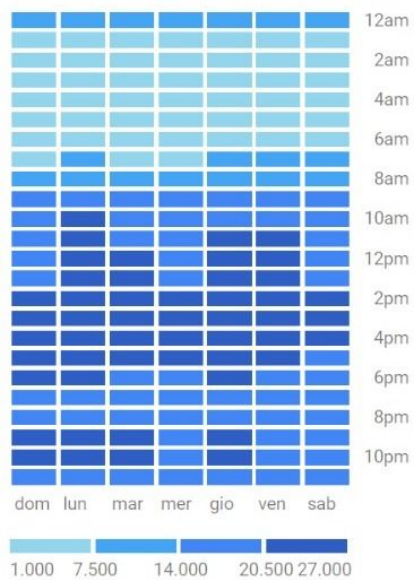
L'analisi di questi numeri ci fa ritenere che il **prossimo trimestre sarà positivo per il settore immobiliare**, con un possibile aumento dei prezzi sulla primavera 2019.

Dal punto di vista di come gli utenti cercano casa emerge che il device più utilizzato è il telefono: **oltre il 51% usa dispositivi mobili per ricerche immobiliari.**

Ma quando si connettono i potenziali acquirenti per cercare casa?

**Il lunedì è il giorno preferito per la ricerca del mattone**, mentre il mercoledì e il sabato sembrano essere i giorni della settimana meno attraenti per la ricerca della futura abitazione.

Utenti per ora del giorno



Sul fronte dell'orario le ricerche si concentrano in fine mattinata con significativi aumenti da la pausa pranzo fino alle 16 e tra le 20 e le 22.

Un ultimo dato emerge dal confronto dei numeri di ricerche correlate al settore immobiliare rispetto agli altri paesi d'Europa, dove l'utilizzo di internet è più diffuso che in Italia.

Sulle prime 5 parole chiave più cercate in campo immobiliare il numero di ricerche è del 30% superiore rispetto a quelle effettuate in Italia.

# Immobiliare industriale

Durante l'analisi dei dati abbiamo voluto capire l'andamento delle ricerche sul fronte del settore industriale ed in particolare dei capannoni industriali. Dai dati emerge un chiaro aumento dell'interesse per l'acquisto di **capannoni industriali con un +123%** di ricerche nel mese di settembre rispetto allo stesso periodo del 2017.

In particolare le regioni più attive su questo genere di mercato sono state:

1. Lombardia
2. Veneto
3. Emilia Romagna
4. Piemonte
5. Toscana

La Lombardia e il Veneto attraverso le ricerche correlate all'investimento in capannoni industriali si confermano come di consueto locomotive dell'industria italiana.



# L'immobiliare e l'italiano

Durante la ricerca che abbiamo condotto sono emerse alcune curiosità sui termini utilizzati dagli utenti. In particolare è degno di nota la ricerca del termine 'immobilare' (senza i) per oltre 30.000 ricerche al mese.

Gli italiani che commettono più spesso l'errore sono i liguri, i piemontesi e i laziali.

## Conclusioni

L'uso di internet per la ricerca di una casa è sempre più sviluppato. L'analisi dei dati porta a prevedere che sarà sempre più usato e potrà essere utilizzato per aver degli elementi importanti sulla salute del mercato immobiliare a livello nazionale, ma anche locale attraverso un'analisi più approfondita delle ricerche geolocalizzate.

Una serie di progetti in fase di sviluppo puntano all'analisi di quelli che possiamo chiamare Local Big Data per monitorare l'andamento del mattone.

Il presente documento è stato elaborato da Homstate, piattaforma immobiliare online, attraverso una serie di strumenti di analisi del traffico internet, da dati provenienti da motori di ricerca e in collaborazione con il portale immobiliare Wikicasa.