

STOP ALLA GIUNGLA DEI PREZZI SE IL MATTONE È SMART

Dati e intelligenza artificiale stanno cambiando le compravendite e gli affitti, mentre nel «proptech» i grandi gruppi si affiancano alle startup. Da illimity a Immobiliare.it, da Casavo a Wikicasa: chi si muove

di **Giulia Cimpanelli**

Big data e intelligenza artificiale stanno rivoluzionando l'immobiliare. Consentono valutazioni più precise di case e uffici, ma scovano anche gli annunci imprecisi o scorretti. Il mercato è tanto promettente da attirare i grandi gruppi, che si affiancano alle startup. Illimity, il gruppo bancario digitale fondato e guidato da Corrado Passera, ha lanciato nei giorni scorsi giorni Quimmo, una piattaforma proptech con un'offerta legata al segmento giudiziale. Vuole coprire i bisogni di tutti i venditori: sviluppatori, costruttori, fondi, banche, assicurazioni, famiglie. «Vogliamo creare un mercato immobiliare unico che renda fruibili a tutti anche gli immobili istituzionali, le aste giudiziarie», spiega Renato Ciccarelli, a capo del progetto. Quimmo è supportata da algoritmi di intelligenza artificiale che suddividono i clienti in categorie e definiscono le strategie per ogni singolo immobile. «Stiamo valutando l'offerta di imprese innovative per migliorare il servizio online — dice Ciccarelli —. Per esempio, aziende di software intelligenti che selezionano le immagini per catturare l'attenzione, altre che producono tour virtuali o indicano le parole giuste per coinvolgere il cliente».

I big

«Due anni fa abbiamo acquisito l'azienda di Renato Ciccarelli, la migliore del settore d'intermediazione

immobiliare digitale — spiega Passera —. Abbiamo deciso che insieme avremmo digitalizzato e migliorato il settore, per due anni ci abbiamo lavorato ed è nata Quimmo. Vogliamo essere un'impresa che innova nei settori in cui non è arrivata del tutto la digitalizzazione, come abbiamo fatto in quello bancario. Collegato al mondo finanziario, inoltre, c'era l'esigenza di remarketing degli asset aziendali». Tant'è che meno del 10% degli immobili in pancia a Quimmo sono di Illimity, percentuale che dovrebbe decrescere.

Tra i big del settore c'è Immobiliare.it: ha acquisito Realtycs, azienda specializzata nelle valutazioni immobiliari automatiche, per calcolare online il valore degli immobili basato sulla location intelligence, tecnologia che connette i dati geospaziali con quelli economico-finanziari per ottenere analisi dettagliate.

Anche la spagnola Idealista ha un data center interno. E già nel 2020 Casavo aveva acquisito Realisti.co, una startup che offre agli operatori del settore la possibilità di creare visite virtuali degli immobili in autonomia, usando una fotocamera 360 e l'app omonima.

La torinese Reopla invece ha portato in Italia un modello diffuso negli Stati Uniti. «La nostra prima idea — dice il fondatore Patrick Albertengo — era rendere più trasparente il mercato con piattaforme di collaborazione tra le agenzie, che in America esistono da anni. Ma in Italia questo modello non

funziona, perciò ci siamo rivolti al mondo dei big data: software che attraverso i dati dell'immobile e quelli del mercato di zona danno una valutazione oggettiva. Oggi vendiamo la nostra soluzione ad agenzie immobiliari e portali come Immobiliare.it. Abbiamo data analyst che raccolgono i dati a disposizione e creano modelli matematici per dare una valutazione precisa di un immobile in pochi secondi».

Reopla fornisce questi modelli di valutazione automatica (Avm, Automated Valuation Model) a banche, società di asset management o di perizia immobiliare. A fine 2021 la maggioranza di Reopla è stata acquisita dalla società di valutazione immobiliare tedesca Sprengnetter, con l'obiettivo di continuare il percorso di crescita internazionale e farla diventare un punto di riferimento per il mercato europeo.

Reopla ha appena raccolto tre milioni dal gruppo Gabetti (con le reti Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa), Re/Max e Tecnocasa Group (con le reti Tecnocasa e Tecnorete). Tra gli investitori ci sono anche Tempocasa e Wikicasa, una proptech che gestisce i portali di annunci Casaclick.it, Commerciali.it e Wikicasa.it con oltre 13 milioni di utenti unici all'anno.

Wikicasa fornisce, attraverso il canale digitale, maggiore qualità e trasparenza delle informazioni, combinando gli algoritmi con le verifiche da parte degli operatori. Le offerte immobiliari, raccolte in tempo reale, vengono con-

trollate per individuare gli annunci non corrisponde a quella reale, con e quotazioni immobiliari sempre più
fuorvianti: ad esempio di immobili già dati incompleti. I big data raccolti so- precise alla clientela e per supportare i
vènduti o affittati, con posizione che no inoltre usati per fornire valutazioni diversi operatori della filiera nei loro
processi decisionali e operativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il gruppo di Corrado Passera ha lanciato Quimmo per le aste giudiziarie, in Reopla hanno investito Gabetti e Re/Max

Il numero
+21%
Società proptech
in Italia nel 2020-2021

