

# Joivy Investments: la nuova piattaforma per gli investimenti residenziali.

Flavio Angeletti

Managing Director  
Joivy Investments

**Joivy**

When you  
need space



# Analisi dei bisogni

## Proprietari



### VENDITA

Prodotto residenziale as is, vacant

## Investitori



### INVESTIMENTO

Prodotto residenziale a reddito

## Utilizzatori\*



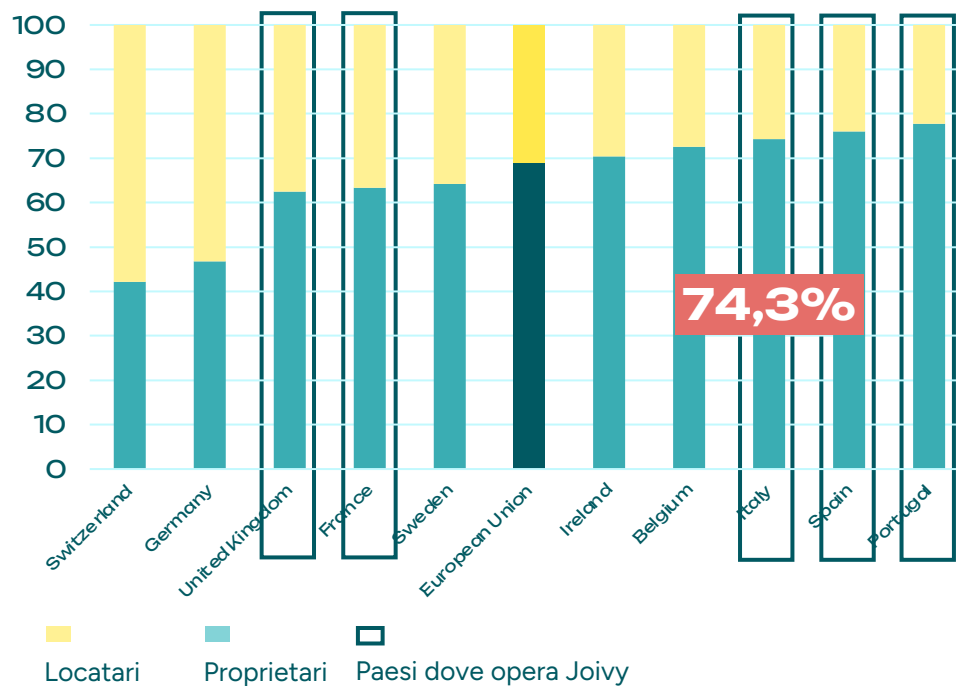
### ALLOGGIO A BREVE/MEDIO/LUNGO TERMINE

Appartamento o stanza con eventuali servizi

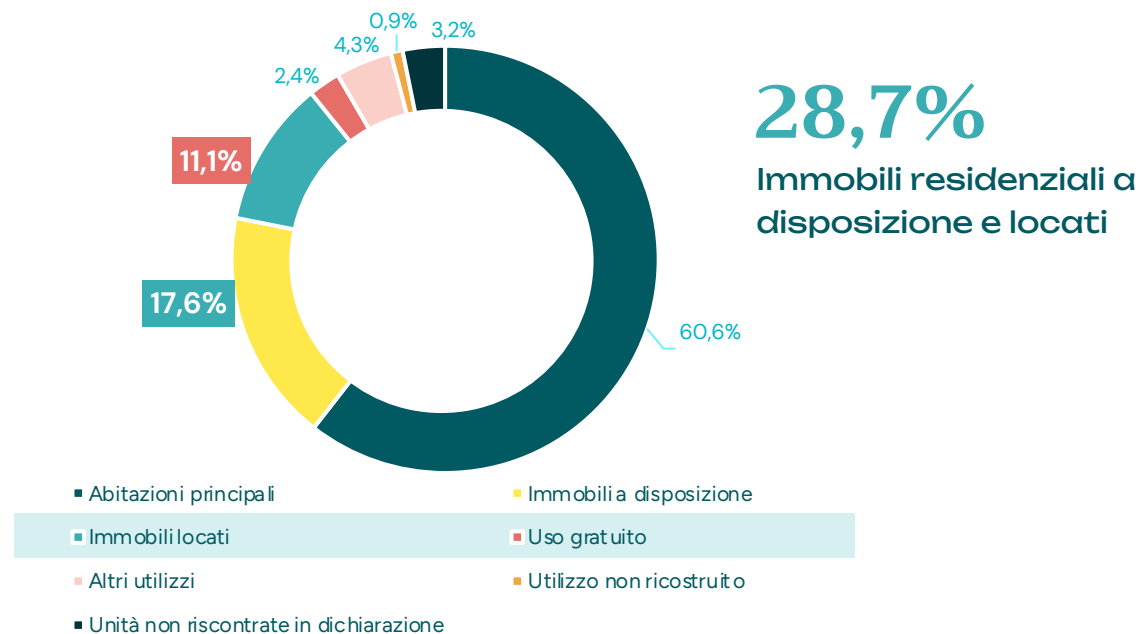
\*Focus su target studenti, giovani lavoratori, coppie (medium & long term) e turisti, business travellers e nomadi digitali (short term)

# Mercato dei Proprietari

Popolazione che possiede almeno una casa di proprietà



Utilizzi degli immobili residenziali di proprietà di persone fisiche



VUOTI

VETUSTI

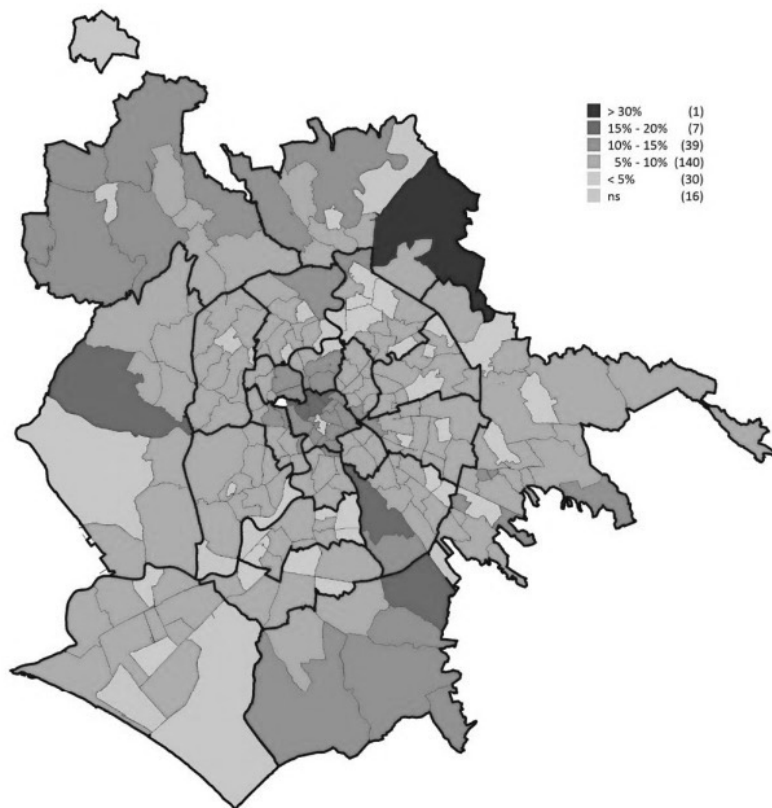
PROBLEMATICI

INUTILIZZATI

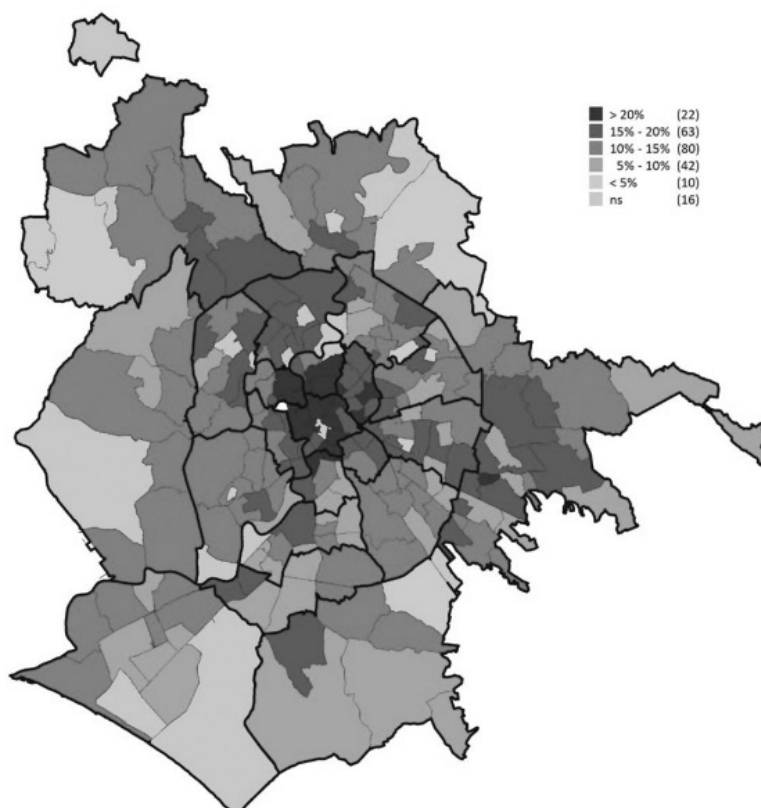
INEFFICIENTI

# Mercato dei Proprietari

Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni residenziali a disposizione – ROMA



Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locatate – ROMA



278.529

Totale immobili a disposizione e locati a Roma

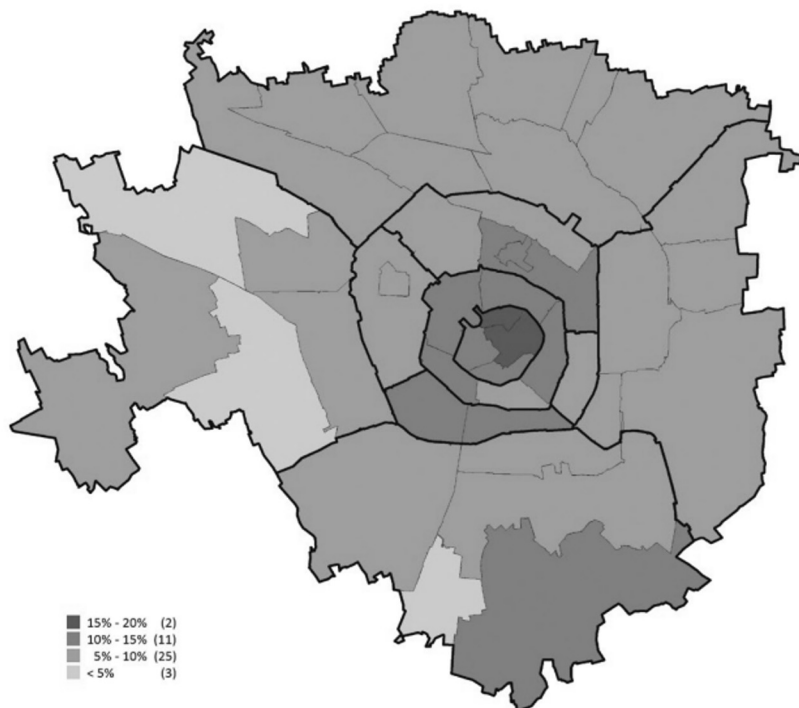
22,2%

Sul totale degli immobili residenziali

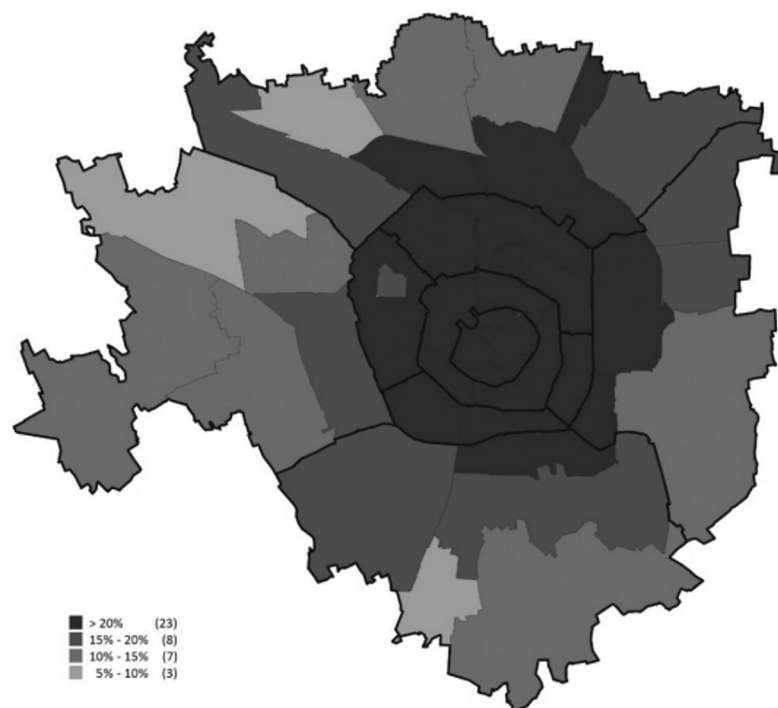
Fonte: Agenzia delle entrate. Report 2023 riferito ai dati censiti nel 2020 «Lo Stock Immobiliare In Italia: Analisi Degli Utilizzi».

# Mercato dei Proprietari

Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni residenziali a disposizione – MILANO



Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locatate – MILANO



191.929

Totale immobili a disposizione e locati a Milano

29,3%

Sul totale degli immobili residenziali

Fonte: Agenzia delle entrate. Report 2023 riferito ai dati censiti nel 2020 «Lo Stock Immobiliare In Italia: Analisi Degli Utilizzi».

# Mercato degli Investitori

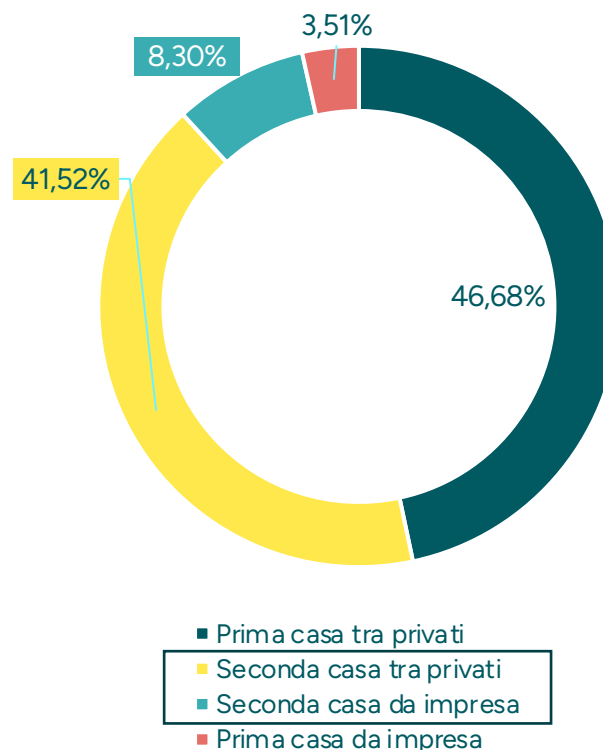
Mappa delle città italiane per numero di transazioni (NTN) 2022



**784.485**  
Totale NTN in Italia  
nel 2022

Fonte: elaborazione ReLab su dati OMI

Tipologia di transazioni (2023)



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato

**47%**

Transazioni immobiliari  
per una seconda casa  
nel 2022

**49%**

Transazioni immobiliari  
per una seconda casa  
nel 2023

**+39%**

Δ 2023-2016

# Mercato degli Utilizzatori



MINACCIA

Rallentamento delle transazioni come conseguenza di:



Restrizioni creditizie  
(-29,5% prestiti  
S1 2023 vs S1 2022)



Aumento tassi  
di interesse  
(+12% in 6 mesi)



Aumento prezzi  
delle abitazioni  
(+1,5 valori nominali)

OPPORTUNITA'

Aumento della domanda di abitazioni in affitto



Crescita moderata dei canoni  
di locazione  
(+3,8% S1 2023 vs S1 2022)



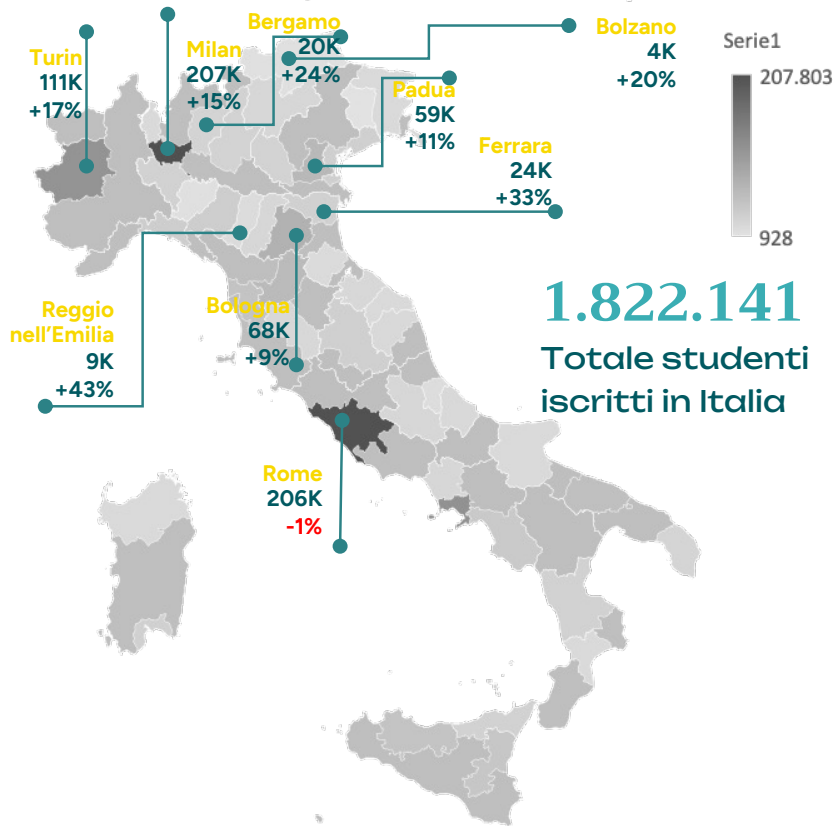
Aspettativa di crescita  
della domanda di abitazioni  
in affitto

Fonte: elaborazione ReLab su dati Nomisma, OMI, Agenzia delle Entrate.

# Mercato degli Utilizzatori

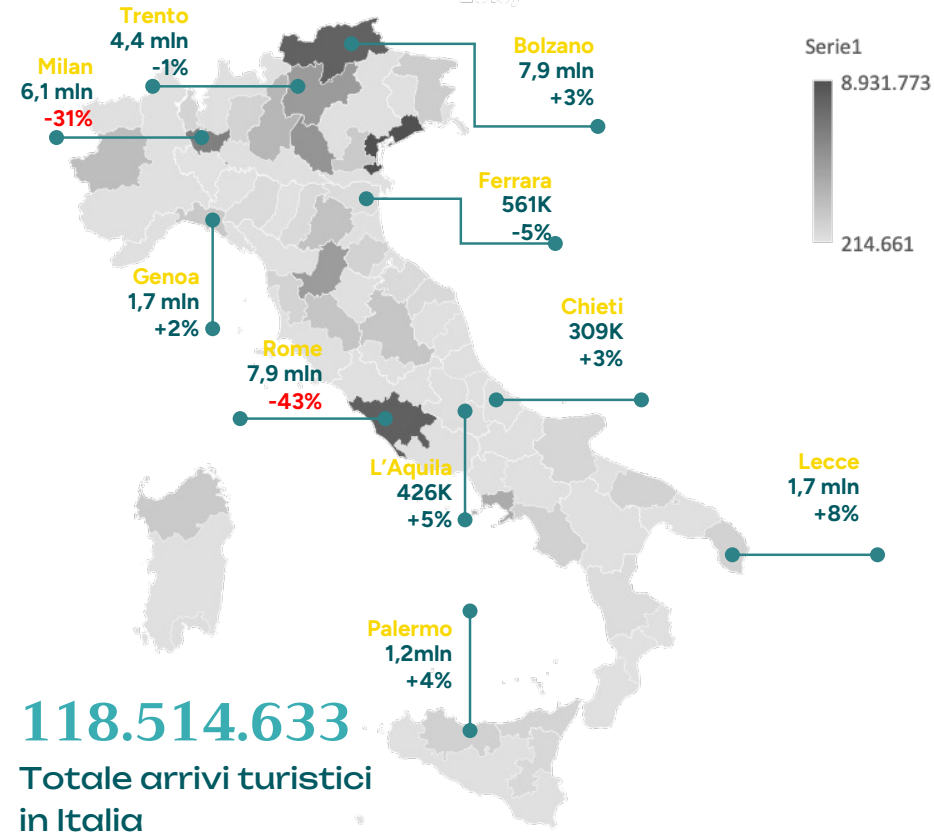
Studenti iscritti agli istituti superiori nelle città di interesse di Joivy (AA 2021/22) e loro variazione negli ultimi 10 anni

Enrolled students in Higher Institutions in cities of Joivy interests (AA 2021/22) and their variation in last 10 yrs



Arrivi turistici totali nelle città di interesse di Joivy nel 2022 e variazione (2022-2019)

Total tourist arrivals in cities of Joivy interests 2022 and variation (2022-2019)

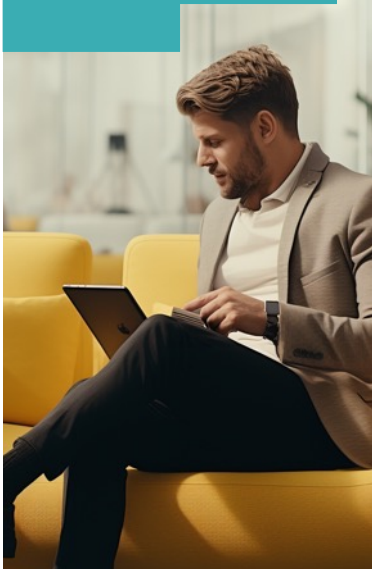


1. Aumento della domanda di alloggi in long term da parte di studenti e giovani
2. Aumento della domanda di accommodation in short term
3. Aumento della domanda di alloggi in medium term da parte di viaggiatori corporate o nomadi digitali



# Problemi del mercato

## Proprietari



**VENDITORI di prodotto residenziale as is, vacant**

- Molta competizione sul mercato
- Alta offerta di mercato "as is" a fronte di una scarsa domanda di prodotto
- Acquirenti con scarsa conoscenza ed esperienza nel Real Estate
- Difficoltà, o non volontà, di gestire un intervento di riqualificazione
- Disponibili solo canali di vendita tradizionali

## Investitori



**ACQUIRENTI di prodotto residenziale a reddito**

- Scarsità di prodotto di qualità
- Difficoltà a massimizzare il rendimento
- Difficoltà correlate alla gestione diretta (es. vacancy, turnover, manutenzione, pulizie)
- Difficoltà correlate all'amministrazione diretta (es. burocrazia, adempimenti)
- Rischio morosità e deturpazione del bene
- Problematiche di gestione delle relazioni con gli inquilini

## Utilizzatori



**UTILIZZATORI di soggiorni a lungo o breve termine**

- Offerta qualitativamente e quantitativamente inadeguata
- Interlocutori privati
- Servizi e utenze non incluse nel canone
- Rigidità contrattuale
- Soluzioni isolate

# La piattaforma che soddisfa i bisogni di proprietari, investitori e utilizzatori.



# Joivy

investments





Un'esperienza  
di investimento  
unica con  
la piattaforma  
Joivy Investments.



# Semplifichiamo gli investimenti immobiliari

Quando una forte idea di Business incontra un modo semplice di comunicarla



**Offrire la possibilità  
di acquistare immobili  
a reddito**



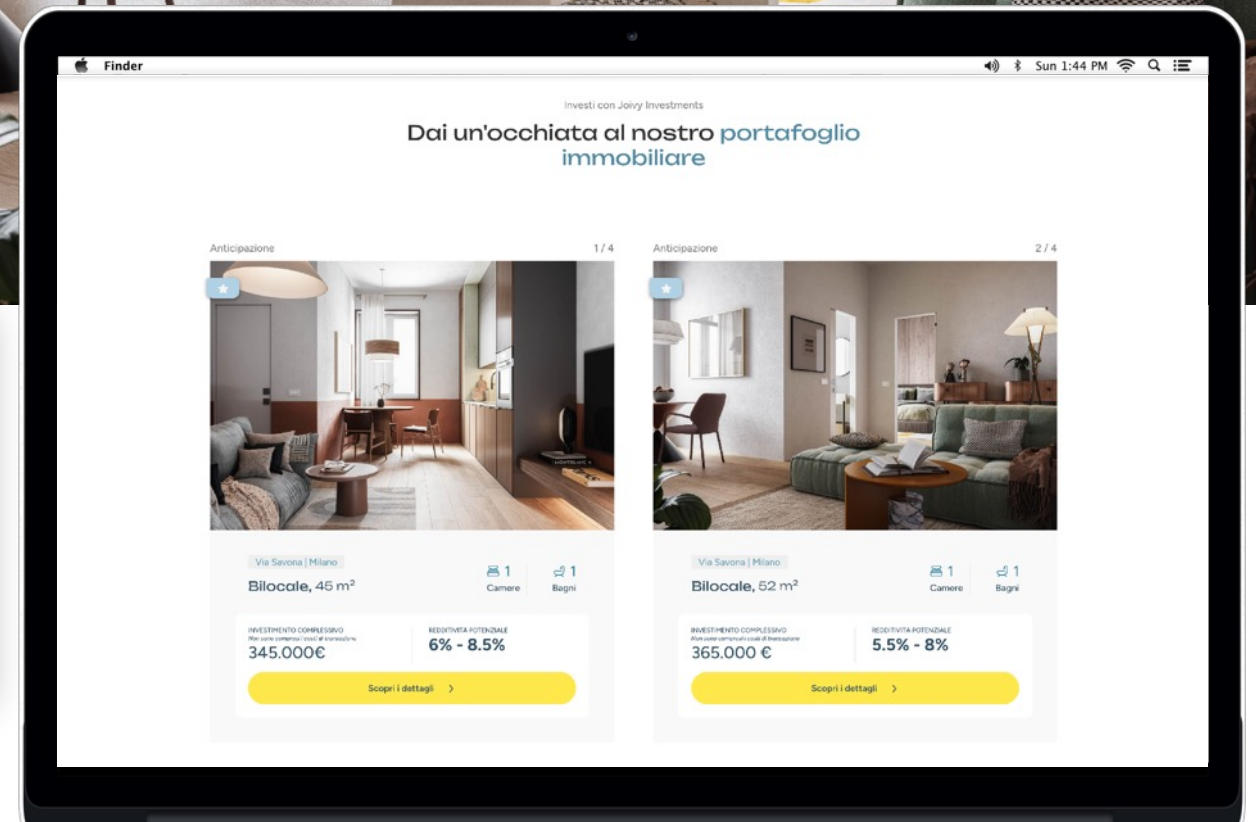
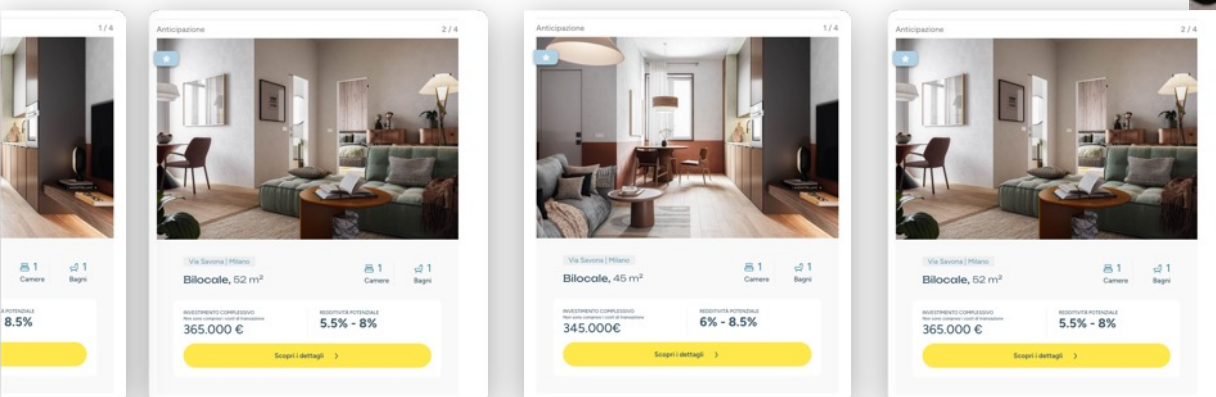
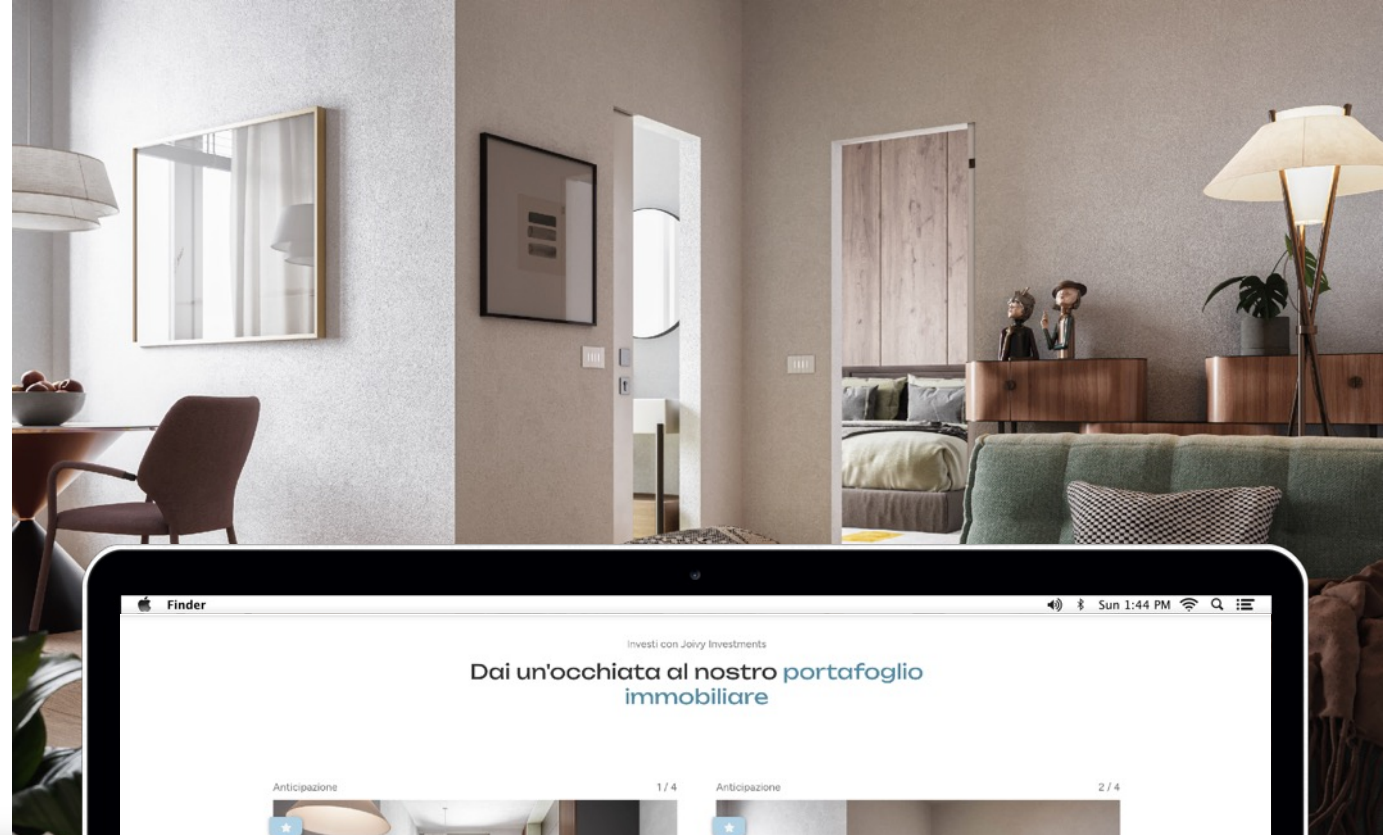
**Un Journey  
semplice, immediato  
e sicuro**



**Una Comunicazione  
facile e innovativa**

# Oltre un portale di annunci.

# Un vero e proprio portafoglio di investimenti immobiliari.

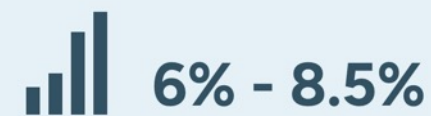
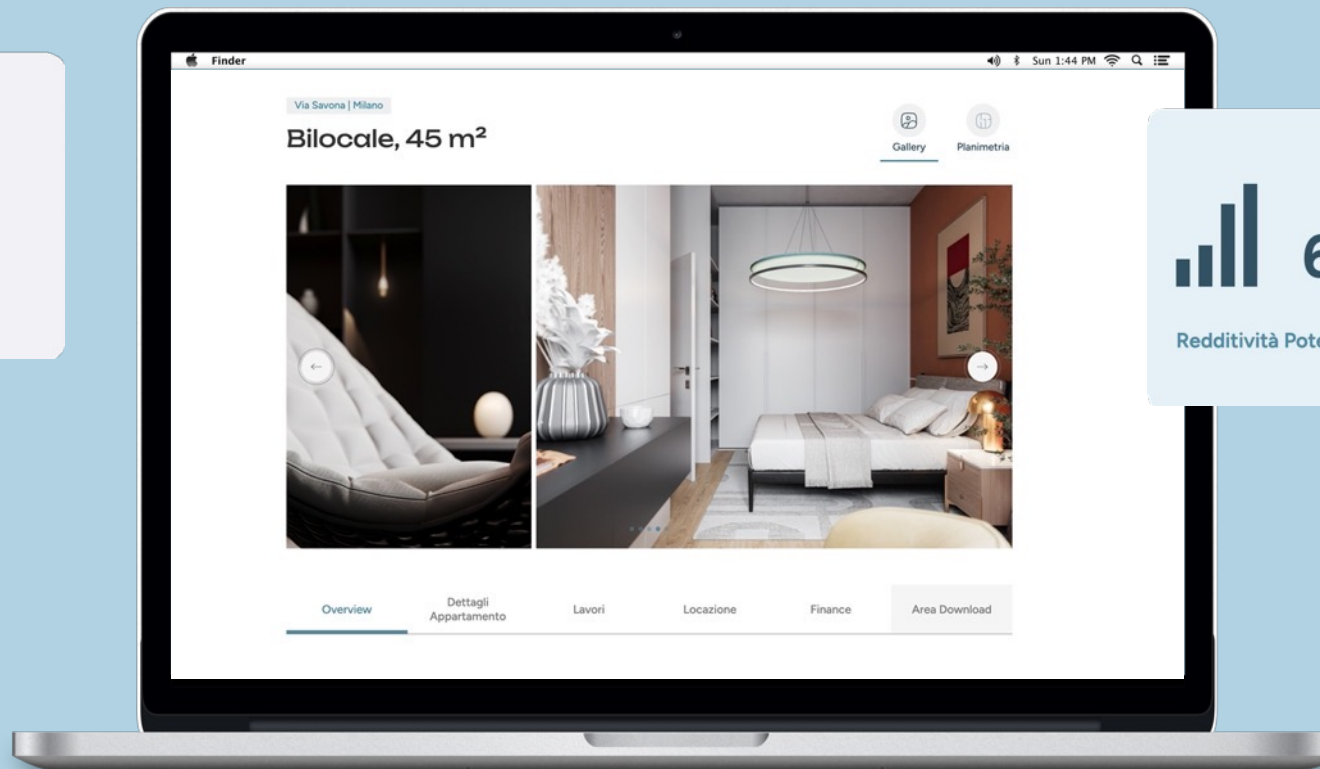
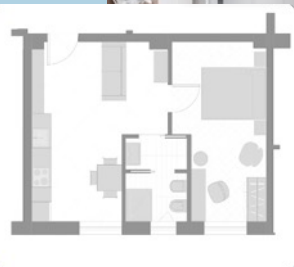
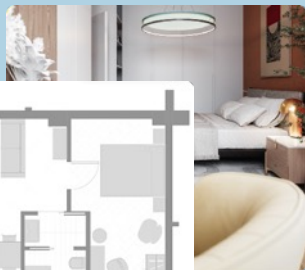


Strictly confidential. To copy, modify, reproduce and/or distribute this document is only permitted with the prior agreement of Joivy as sole creator.



**345.000 €**

Investimento complessivo  
Prezzo di Acquisto + Ristrutturazioni + Mobili  
Non sono compresi i costi di transizione



Redditività Potenziale



Incremento Valore negli ultimi 5 anni

**Joivy**  
investments

**Presentazione chiara  
dell'immobile e delle sue potenzialità**

# Un Journey semplice e immediato

1

Scegli il tuo investimento





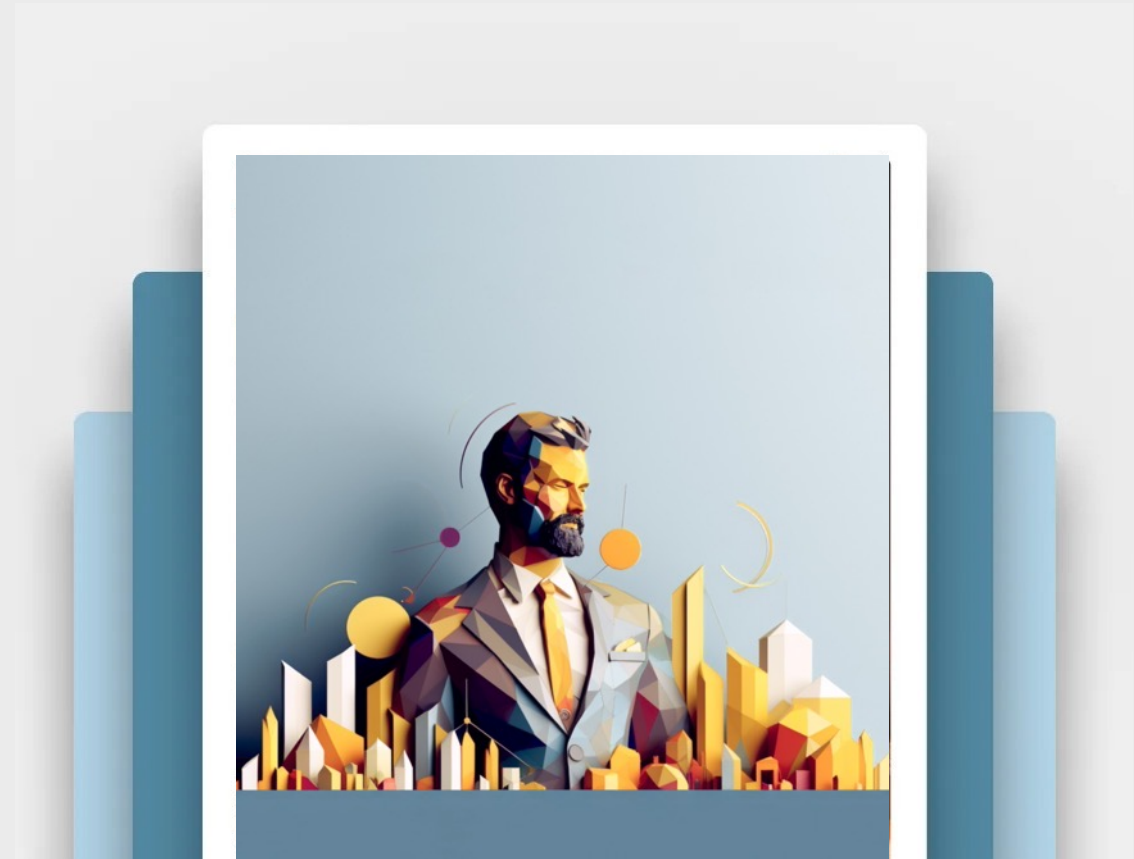
# Un Journey semplice e immediato

1

Scegli il tuo investimento

2

Un consulente Joivy Investments  
ti accompagnerà fino all'acquisto



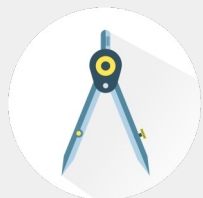
3

Dopo il tuo acquisto, rilassati.  
Abbiamo chi penserà a tutto per te!



Gestione completa e digitale del tuo immobile

# Tu acquisti e Joivy gestisce a 360° il tuo investimento immobiliare!



DESIGN & BUILD



MARKETING



PROPERTY  
MANAGEMENT



MANUTENZIONE



# Soluzioni di Joivy Investments

## Proprietari



**VENDITORI**

- Ampliare il bacino di potenziali acquirenti
- Minore attenzione dei potenziali investitori a variabili quali stato dell'appartamento e suo utilizzo
- Riduzione dei tempi di vendita

## Investitori



**ACQUIRENTI**

- Accesso ad un'ampia gamma di immobili a reddito "verificati"
- Strumento adatto per investitori professionali e privati
- Servizio chiavi in mano
- Zero rischio locative e di morosità
- Rendimenti garantiti
- Alta liquidità dell'investimento e ridotti tempi di entrata e uscita
- Gestione professionale e integrata con Joivy
- Supporto a 360 gradi (legale, tecnico, amministrativo)

## Utilizzatori



**UTILIZZATORI**

- Copertura in 6 paesi e 40 destinazioni
- Ampia offerta di alloggi di qualità
- Soluzioni all inclusive
- Contratto flessibile
- Pulizie e manutenzione
- 24/7 customer care
- Servizi extra
- Community



**Rendere accessibile il linguaggio**  
degli investimenti immobiliari,  
vuol dire  
**aprire il mercato a più persone.**

The logo for Joivy Investments features the word "Joivy" in a bold, yellow, lowercase sans-serif font, with a small yellow dot above the 'i'. Below it, the word "investments" is written in a smaller, white, lowercase sans-serif font. The background consists of two overlapping diagonal shapes: a light teal shape on the left and a darker teal shape on the right.

# Joivy

investments

**FLAVIO ANGELETTI**  
Managing Director

[www.joivyinvestments.com](http://www.joivyinvestments.com)