



Un **nuovo modello** per la gestione integrata degli immobili

Tra affitti brevi, medio termine e 4+4:
l'ultima sfida di Italianway

Marco Celani AD Italianway e Presidente AIGAB



ITALIANWAY SPA

CHI SIAMO

I numeri

9 mln

INVESTIMENTO SW-HW



10mln

FUNDRAISING



120

TEAM MEMBERS



+ 600

LOCALITÀ



4500

ALLOGGI



450K

PRENOTAZIONI



52mln

TURN OVER 2022



80mln

FORECAST 2023



I nostri ospiti

1,5mln
OSPITI



1,4mln
NOTTI PRENOTABILI



18k
POSTI LETTO



40 ANNI
ETÀ MEDIA



50%
DONNE



66%
STRANIERI



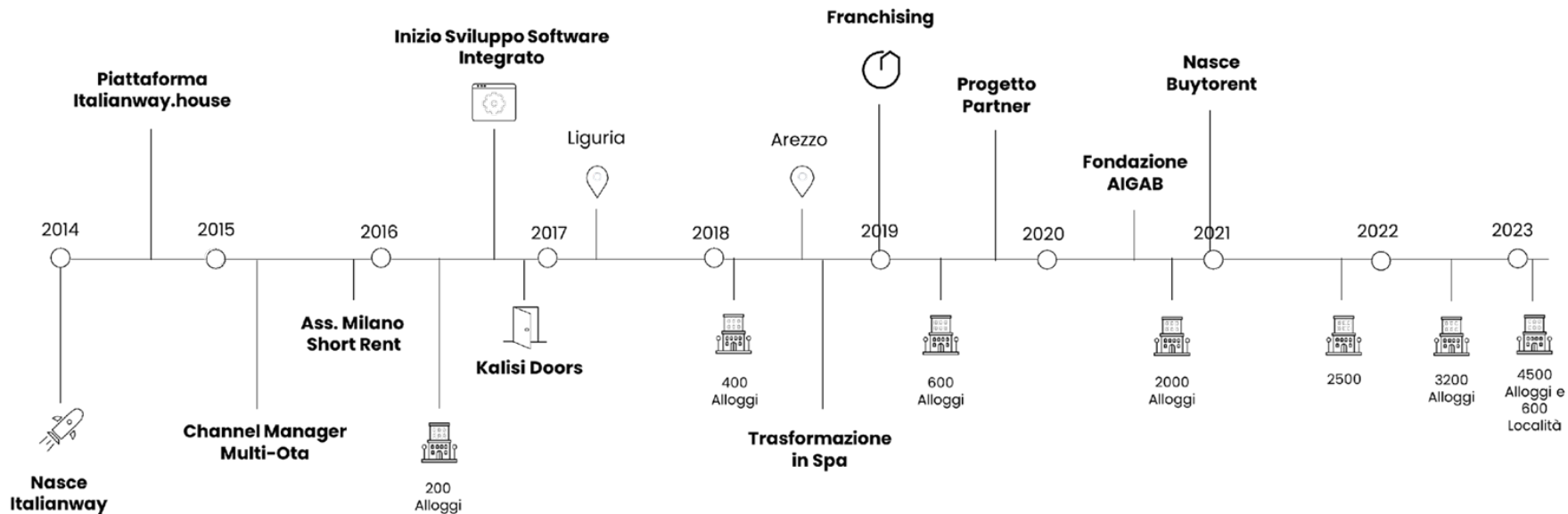
817€
SPESA MEDIA



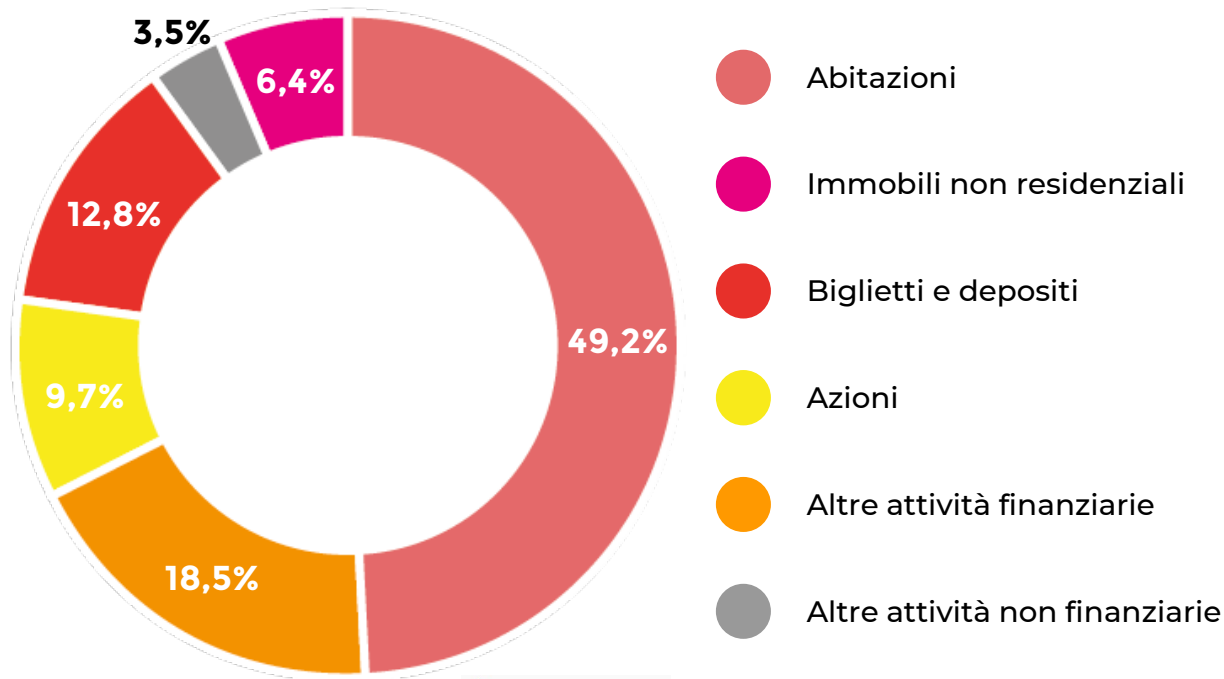
48 GIORNI
BOOKING WINDOW



Timeline



Gli italiani e il loro risparmio

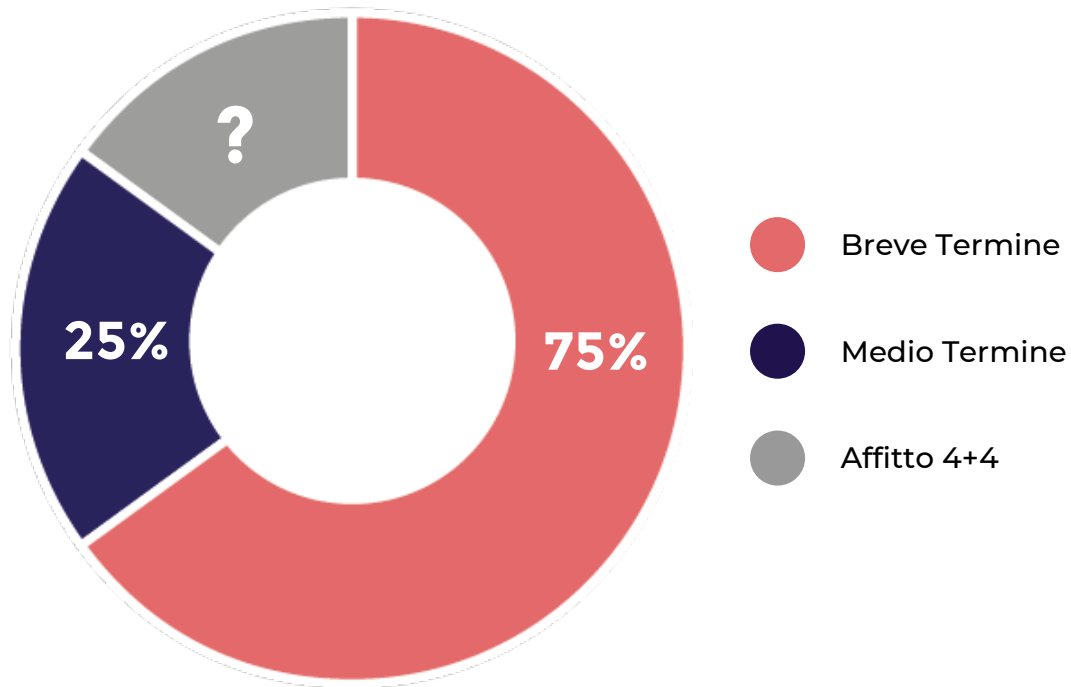


Risparmio famiglie italiane

- quasi 10.000 miliardi
- di cui 60% investito in immobili

L'acquisto della casa come previdenza integrativa

Quanto vale per Italianway..

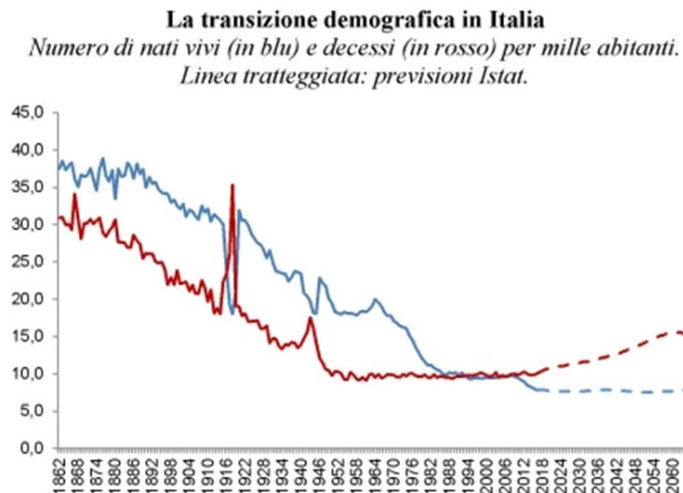




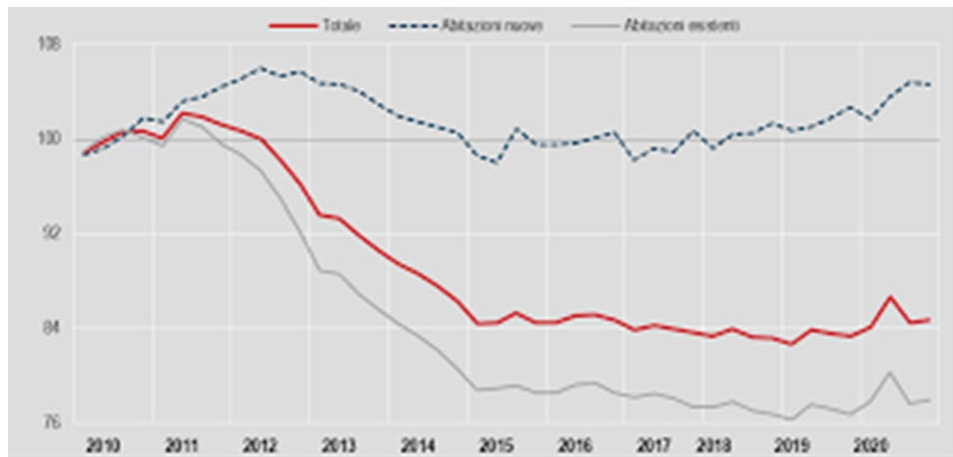
**PERCHÉ
GLI AFFITTI BREVI
HANNO SUCCESSO**

Denatalità, fuga dai centri storici, voglia di case nuove...

I **trend** che hanno il maggior impatto sul mercato immobiliare portano ad un numero allarmante: **9,5 milioni di case vuote**



Andamento indice abitazioni nuove e usate in Italia



Complessità della gestione professionale



Peer to peer
Property Manager











SATISFIED CUSTOMERS

Proprietà

Gestione

Marketplace

Ospite

Il singolo host affitta su un portale e non remunera il suo tempo.

Il **Property Manager** è una figura che riesce a gestire anche centinaia di immobili grazie alla tecnologia che abilita una gestione automatica di una serie di adempimenti (*cedolare secca, tassa di soggiorno, invio dati a Istat e Questura, produzione report proprietari, gestione pagamenti, fatturazione elettronica, ecc.*)

REDDITIVITÀ COMPARATA PER TIPOLOGIA DI CONTRATTO



OFFERTA: approfondimento su opzioni messa a reddito

AFFITTO 4+4

- 4,3 milioni
- Possibilità indicizzazione ISTAT
- Rischio credito elevato (24% insoluti)
- Indisponibilità per lungo periodo
- Scarso livello manutentivo, classe energetica bassa

AFFITTI TRANSITORI, AGEVOLATI STUDENTI E CONCORDATI

- 470 mila contratti nuovi solo nel 2021
- Agevolazioni di vario genere
- Rischio credito limitato
- Indisponibilità per periodi limitati (da 1 a 3 anni)
- Scarso livello manutentivo, classe energetica bassa

AFFITTI BREVI

- Circa 640 mila
- Prezzi fluttuanti
- Nessun rischio credito
- Possibilità uso immobile
- Alti investimenti iniziali, alti costi di manutenzioni, utenze a carico proprietà

Quanto rendono i diversi mercati

AFFITTO 4+4

- Secondo report BDI 2019 tra il 5 e il 5,5% lordo in funzione di distanza dal centro, dimensione, allestimento, stato manutentivo

AFFITTI TRANSITORI, AGEVOLATI STUDENTI E CONCORDATI

- Non Disponibile
- Elementi che impattano sul rendimento: periodi vuoti, manutenzioni straordinarie, utenze incontrollate

AFFITTI BREVI

- Secondo stime su campione AIGAB intorno al 6% lordo (*con utenze a carico proprietà, al netto dei costi di gestione e promozione*) in funzione degli stessi parametri

La differenza di rendimento tra i vari mercati dipende non tanto dalla parte attiva, ma dagli **investimenti** (più bassi nel 4+4 e nei vari regimi transitori, decisamente più elevati negli affitti brevi) e dai **costi operativi di gestione** (nessun costo per affitti lunghi, alti costi per promozione, pulizie, utenze e manutenzioni per Affitti Brevi).

LA RIVOLUZIONE DEL 4+4 GESTITO



 italianway

 italianway

rent an apartment. live an experience

La sfida è che, anche per il proprietario che scelga il 4+4, l'immobile possa essere un prodotto finanziario senza rischio credito e che quindi generi un flusso senza dover dedicare tempo e fatica.

LA CASA COME PRODOTTO FINANZIARIO

grazie ad un modello di gestione integrato innovativo

Come funziona il 4+4 gestito

- **Selezioniamo** conduttori affidabili e referenziati

- Ci sostituiamo al proprietario nei **rapporti con l'inquilino**

- Siamo a disposizione di locatari e conduttori **365 giorni all'anno**



Come funziona il 4+4 gestito



- **Incassiamo i pagamenti** per conto del proprietario



- **Gestiamo le manutenzioni** direttamente con il nostro team di specialisti



- **Assicuriamo per 12 mesi il credito**

OBIETTIVO:

Inquilino ideale in tutte le verifiche

- Affidabilità finanziaria
- Merito creditizio
- Redditi e patrimonio
- Profilo sociale del conduttore
- Referenze di locatori precedenti
- Report di banche date consultabili



I vantaggi del 4+4 gestito da Italianway

Nel mondo del 4 + 4 **garantiremo i proprietari** rispetto al pagamento dei loro canoni.

Quindi, indipendentemente dal fatto che l'ospite paghi o non paghi, **ogni proprietario riceverà il canone.**

Inoltre, **ci sostituiamo in ogni interlocuzione con l'ospite** anche per le attività manutentive: così facendo anche nel mercato del 4+4 l'immobile diventa un prodotto finanziario e il proprietario può **minimizzare i rischi.**



Servizi offerti:

- ❑ **Creazione** annuncio
- ❑ **Visibilità** sui portali
- ❑ Gestione **appuntamenti**
- ❑ **Analisi** del merito creditizio degli inquilini
- ❑ **Pre-selezione** e verifica degli inquilini
- ❑ **Stipula del contratto e registrazione**
(a nome del proprietario)
- ❑ **Gestione incassi**
- ❑ **Gestione dell'inquilino** in ogni comunicazione
- ❑ **Assistenza manutentiva** interna
- ❑ **Assicurazione finanziaria dei canoni**
- ❑ **Garanzia di 12 mesi** su eventuale mancato pagamento
- ❑ **Assistenza legale** per il proprietario in caso di morosità

Scopri di più!

Marco Celani
AD Italianway Spa
Presidente AIGAB

Email: marco.celani@italianway.it

