

America Now - Jerome Maldonado

2026-08-19 09:00:14 di Jacopo Iasiello

URL:<https://forbes.it/2026/08/19/america-now-jerome-maldonado/>

C'è una differenza sottile tra chi compra immobili e chi costruisce imperi. Il primo cerca l'affare migliore. Il secondo comprende come funzionano il capitale, il debito e la ripetizione di un modello vincente. In questa intervista per **Forbes Italia** realizzata da **Jacopo Iasiello**, **Jerome Maldonado** ha spiegato come ha trasformato la sua idea in un portafoglio immobiliare da oltre **750 milioni di dollari**, che comprende 247 milioni di dollari in asset multifamily, più di 1.100 unità, oltre 2.000 acri di terreno sviluppati e più di 300 abitazioni costruite. Ma il dato più interessante non è la dimensione raggiunta. È il punto da cui è partito. Jerome non proveniva da una famiglia facoltosa e non disponeva di grandi capitali. Gestiva una piccola impresa di calcestruzzo quando vide un costruttore arrivare in motocicletta, controllare per pochi minuti un'abitazione in costruzione e ripartire. Scopri che quell'operazione avrebbe generato circa 80.000 dollari in quattro o cinque mesi. Quella scena gli fece nascere una domanda destinata a cambiare la sua traiettoria: «Se lui può farlo, perché non posso farlo anch'io?»

LE 4 DOMANDE CHE SBLOCCANO IMPERI

Qual è stato il tuo primo progetto ground-up che ha cambiato la tua vita? Quali passi può replicare oggi un investitore? **Jerome Maldonado:** «Nel 1999 costruì la mia prima casa e guadagnai circa 83.000 dollari. Prima ancora di finirla acquistai altri lotti e iniziai a replicare lo stesso modello. Gli imperi non nascono da un singolo affare, ma da un sistema che puoi ripetere.» **Quale canale di marketing ha contribuito maggiormente alla tua crescita?** **Jerome Maldonado:** «YouTube è stato il più potente. Quando condividi valore reale, il contenuto continua a generare fiducia, relazioni e opportunità anche nel lungo periodo.» **In questo mercato, dove vedi oggi le migliori opportunità per creare ricchezza?** **Jerome Maldonado:** «Housing, multifamily e infrastrutture come magazzini e data center. Più che cercare l'affare perfetto, bisogna imparare a gestire il costo del capitale e investire con fondamentali solidi.» **Come decidi se mantenere un immobile o venderlo?** **Jerome Maldonado:** «Guardo tre elementi: facilità di gestione, cash flow e dimensione dell'asset. E prima di costruire verifico sempre una cosa: se i numeri non funzionano sulla carta, non funzioneranno nemmeno nella realtà.»

LE 4 DOMANDE CHE CREANO IL FUTURO

Guardando ai prossimi 10 anni, quali settori del real estate offriranno le opportunità più grandi? **Jerome Maldonado:** «Continueremo ad avere bisogno di case, ma cresceranno anche build-to-rent, data center, infrastrutture energetiche e riqualificazione delle città. È lì che vedo le maggiori opportunità.» **In che modo l'Intelligenza Artificiale cambierà il settore immobiliare?** **Jerome Maldonado:** «L'AI è già il presente. La utilizziamo per analizzare immobili, valori, finanziamenti e mercato. Chi non imparerà a usarla resterà inevitabilmente indietro.» **Quali mercati o asset emergeranno come protagonisti nei prossimi anni?** **Jerome Maldonado:** «Credo nella crescita delle città, dei terreni agricoli e delle infrastrutture legate all'energia e alla tecnologia. Le opportunità saranno ovunque, ma bisogna capire perché esistono.» **Come proteggi la liquidità dei tuoi investitori e riduci il rischio quando sviluppi un progetto?** **Jerome Maldonado:** «Con underwriting conservativo, analisi dei dati storici e un piano d'uscita definito fin dall'inizio. Se il peggior scenario non è sostenibile, semplicemente non investiamo.»

L'ARCHITETTURA DELLA RICCHEZZA

Qual è il principio sulla ricchezza che avresti voluto imparare vent'anni prima? Jerome Maldonado: *«La ricchezza non nasce dal possedere immobili, ma dal comprendere il capitale. Devi imparare come funzionano il debito, le banche e il denaro. Quando capisci questo, tutto cambia.»* **Qual è il consiglio più importante che daresti oggi a un imprenditore che vuole costruire un patrimonio destinato a durare per generazioni? Jerome Maldonado:** *«Acquista asset che producono reddito, mantieni una visione di lungo periodo e continua a imparare. Le persone ricche non smettono mai di studiare e di adattarsi ai cambiamenti del mercato.»*

THE NEXT SIGNAL | I segnali nascosti emersi dall'intervista

- La ricchezza non nasce dall'acquistare immobili, ma dal comprendere come funziona il capitale.
- Gli imperi vengono costruiti replicando un sistema, non inseguendo continuamente l'affare perfetto.
- Il marketing più redditizio è quello che educa il mercato: la fiducia genera opportunità molto più della pubblicità.
- Il real estate del futuro sarà trainato da housing, build-to-rent, data center, infrastrutture energetiche e logistica.
- L'Intelligenza Artificiale non sostituirà gli investitori: renderà molto più forti quelli che sapranno utilizzarla.
- Ogni investimento dovrebbe essere valutato partendo dallo scenario peggiore, non da quello migliore.
- Comprendere underwriting, costo del capitale e rapporto con le banche rappresenta oggi uno dei maggiori vantaggi competitivi.
- Il cash flow rimane il fondamento di ogni patrimonio destinato a durare nel tempo.
- I grandi imprenditori non cercano semplicemente rendimenti elevati: cercano asset facili da gestire e capaci di crescere negli anni.
- La formazione continua è uno degli investimenti con il rendimento più elevato: chi smette di imparare smette inevitabilmente di crescere.
- Le opportunità più grandi nascono spesso nei momenti di maggiore incertezza, quando la maggior parte delle persone rimane immobile.
- **Il patrimonio si costruisce comprando immobili. L'eredità si costruisce imparando a leggere il denaro.**

Il Milano Forum – America Now, in programma il 29 e 30 gennaio 2027 a Milano, riunirà imprenditori, investitori, startup e leader internazionali con l'obiettivo di creare connessioni di valore e generare nuove opportunità di business. Il programma continua ad arricchirsi con il coinvolgimento di autorevoli protagonisti dell'ecosistema internazionale dell'innovazione.