

America Now - Rod Khleif

2026-08-12 09:00:00 di Jacopo Iasiello

URL:<https://forbes.it/2026/08/12/america-now-rod-khleif/>

La maggior parte degli investitori pensa che costruire ricchezza significhi comprare sempre più immobili. **Rod Khleif** ha fatto esattamente questo. Ha acquistato oltre **800 case**, costruito un patrimonio enorme... e poi ha perso circa **50 milioni di dollari** durante la crisi immobiliare del 2008. Molti si sarebbero fermati. Lui, invece, ha trasformato quel fallimento nella più grande lezione della sua carriera. Oggi è uno dei massimi esperti mondiali di multifamily investing, conduce uno dei podcast più seguiti del settore — dove ho avuto la fortuna di essere stato intervistato — e ha formato migliaia di investitori che possiedono complessivamente centinaia di migliaia di appartamenti. In questa intervista per **Forbes Italia** realizzata da **Jacopo Iasiello**, **Rod Khleif** non si è limitato a parlare del real estate. È stata una lezione su come costruire sistemi che continuano a produrre valore anche quando il mercato cambia. Perché il patrimonio più solido non nasce dall'acquistare più immobili. Nasce dal costruire un modello che continua a generare reddito indipendentemente dal singolo asset. E questa è una distinzione che cambia completamente il modo di investire.

LE 4 DOMANDE CHE SBLOCCANO IMPERI

Cosa ti ha spinto a lasciare il mercato delle case per dedicarti completamente al multifamily? **Rod Khleif:** «Possedevo circa 800 case. La crisi del 2008 mi fece perdere tutto. Gli appartamenti, invece, avrebbero resistito. Da quel momento ho capito che il multifamily era un modello molto più solido e ho deciso di dedicarmi esclusivamente al real estate commerciale.» **Qual è stata la lezione più importante del tuo primo grande investimento multifamily?** **Rod Khleif:** «Acquistammo un complesso da 101 appartamenti. Dopo pochi mesi un tornado lo distrusse completamente. Lo ricostruimmo, aumentammo gli affitti di circa 600 dollari per unità e il valore della proprietà crebbe di quasi 10 milioni di dollari. Nel multifamily il valore si crea migliorando il reddito, non aspettando il mercato.» **Come raccogli oggi il capitale per acquisire grandi operazioni immobiliari?** **Rod Khleif:** «Il podcast è il nostro strumento più potente. Abbiamo raccolto il capitale per una struttura senior housing in pochi giorni. Ma il segreto non è il numero di follower: è creare valore con costanza. Prima costruisci fiducia, poi raccogli capitale.» **Qual è l'errore che non rifaresti mai?** **Rod Khleif:** «Rimanere troppo a lungo nel single-family. Molti pensano che comprare una casa sia più sicuro. Io ho imparato che un edificio con molti appartamenti è spesso molto più stabile, efficiente e resiliente. Bisogna imparare a pensare più in grande.»

LE 4 DOMANDE CHE CREANO IL FUTURO

Dove vedi le più grandi opportunità nei prossimi anni? **Rod Khleif:** «Nel multifamily e nel senior housing. Il debito creerà grandi occasioni d'acquisto e l'invecchiamento della popolazione farà crescere enormemente la domanda.» **Qual è la prima competenza che insegneresti a un nuovo investitore?** **Rod Khleif:** «Imparare ad analizzare le operazioni, raccogliere capitale e sviluppare una mentalità orientata all'azione.» **Come si costruisce oggi una community che investe con te?** **Rod Khleif:** «Creando fiducia prima di chiedere denaro. Offri valore con costanza e le persone investiranno nelle tue opportunità.» **Qual è il consiglio più importante per affrontare la prossima crisi?** **Rod Khleif:** «Ogni crisi crea opportunità. Chi saprà raccogliere capitale sarà nella posizione migliore per coglierle.»

L'ARCHITETTURA DELLA RICCHEZZA

Oggi tutti parlano di raccolta di capitali. Qual è il segreto per trovare investitori? Rod Khleif:

«Costruisci fiducia prima di chiedere denaro. Attraverso podcast, contenuti ed eventi abbiamo creato una community che investe perché conosce il valore che offriamo. Il capitale segue sempre la credibilità.» **Con la crisi immobiliare che sta arrivando, dove nasceranno le maggiori opportunità di ricchezza? Rod Khleif:** *«Le opportunità non mancheranno. La vera sfida sarà avere il capitale per acquistarle. Chi saprà raccogliere fondi e sarà pronto ad agire potrà costruire una ricchezza straordinaria nei prossimi anni.»*

THE NEXT SIGNAL | I segnali nascosti emersi dall'intervista

- La ricchezza si costruisce con sistemi, non con il numero di immobili posseduti.
- Le crisi immobiliari creano le opportunità più grandi per chi è preparato.
- Il capitale segue sempre la fiducia, non il contrario.
- Nel multifamily il valore si crea aumentando il reddito dell'immobile, non aspettando che salga il mercato.
- Costruire una community oggi significa costruire il capitale di domani.
- Pensare in grande spesso riduce il rischio invece di aumentarlo.
- Le migliori operazioni dei prossimi anni nasceranno dagli immobili in difficoltà e dal debito in scadenza.
- La capacità di raccogliere capitale sarà una delle competenze più preziose del prossimo decennio.
- La resilienza di un investitore si misura da come reagisce dopo una grande perdita.
- La vera ricchezza nasce quando trasformi un'esperienza personale in un sistema replicabile.

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.