



“L’inflazione? Il mattone difende i nostri risparmi”

MILANO

Cristian Trio, fondatore di **Dyanema** Real Estate Investments: “Acquistare un immobile è uno dei modi più sicuri per custodire il proprio capitale”

In un contesto economico difficile nessun settore può dirsi al riparo dalla crisi, ma ce ne sono alcuni che sono posizionati decisamente meglio rispetto agli altri. Il più importante fra questi ultimi è il real estate. Il mattone rappresenta infatti una delle asset class che difendono meglio il patrimonio dall'inflazione e non è un caso che l'andamento dei prezzi delle case è cresciuto dopo più di un decennio di difficoltà. Questo ovviamente non significa che non ci siano ostacoli sulla strada, a partire dal rialzo dei tassi di interesse che si ripercuotono inevitabilmente sui mutui. Ed proprio dai finanziamenti per l'acquisto della casa che parte l'analisi di Cristian Trio, fondatore di **Dyanema** Real Estate Investments, società specializzata nel flipping immobiliare. «L'accesso al credito - dice - sta diventando gradualmente più difficile: d'altronde non dobbiamo dimenticare che veniamo da anni in cui i tassi erano straordinariamente bassi. È fisiologico che nel tempo questo possa portare a un rallentamento del mercato, soprattutto se l'azione restrittiva della banca centrale si protrarrà per molti mesi. Al momento però i tassi sui mutui sono ancora modesti; nei prossimi mesi bisognerà monitorare accuratamente la situazione, che sarà influenzata anche dalle questioni geopolitiche».

Il fattore “mutui” è però più che bilanciato dall'inflazione e dalla generale debolezza dei mercati finanziari. «Con l'aumento dell'inflazione l'investimento immobiliare diventa ancora più interessante: oggi avere tanta liquidità ferma sul conto in banca vuol dire vederla erodere a un ritmo che non conosceamo da decenni - prosegue l'esperto - Allo stesso tempo, i mercati finanziari non offrono grandi certezze in questa fase; e in questo momento perfino l'oro sta performando male in un contesto che dovrebbe, in teoria, favorirlo».

Per Trio il mattone è oggi l'asset class difensiva ideale per proteggere i propri risparmi: «Storicamente gli investimenti immobiliari si comportano bene anche nei cicli inflazionistici: nel tempo, gli immobili tendono a conservare il valore del capitale trasferendo parte della pressione inflazionistica ai locatari, o incorporandola nella rivalutazione dell'immobile

5,7

MESI
Rimangono stabili i tempi di vendita di un immobile in Italia, meno di sei mesi

23,9

PER CENTO
La quota di agenti che segnalano difficoltà degli acquirenti per un mutuo

stesso. Inoltre, il real estate ha in genere una correlazione molto bassa con le altre asset class: soprattutto in una fase come questa, diversificare il proprio portafoglio è certamente il modo più efficace per ridurre la volatilità e dormire sonni più tranquilli. Infine, è bene sottolineare come il mattone offra ritorni ponderati per il rischio molto attraenti rispetto alle altre alternative sul mercato. Nessun investimento è privo di una dose di rischio, ma indubbiamente investire in immobili è oggi uno dei modi più sicuri per allocare capitale».

Il fondatore di **Dyanema** sottolinea però quanto sia importante conoscere bene il mercato immobiliare per investire in maniera redditizia e essere consapevoli del fatto che le migliori opportunità si trovano nelle piazze più liquide e dinamiche: «Per questo scegliamo di concentrarci solo sulle due maggiori città italiane, Roma e soprattutto Milano, in cui la domanda resta particolarmente solida nonostante l'aumento dei prezzi».

Secondo Trio, il capoluogo lombardo resta senza alcun dubbio la piazza più attraente: «Continuiamo a vedere grande domanda per immobili residenziali a Milano, anche dal Sud, come acquisto per i figli oppure come investimento. Se la pandemia ha un

Economia

IL VALORE DEL PATRIMONIO

Nel tempo, gli immobili tendono a conservare il valore del capitale trasferendo parte della pressione inflazionistica ai locatari, o incorporandola nella rivalutazione dell'immobile stesso. Avere tanta liquidità ferma sul conto in banca vuol dire vederla erodere a un ritmo che non conosceamo da decenni

po' frenato il lungo slancio dell'Expo, le Olimpiadi Invernali 2026, per cui già sono partiti i primi progetti, promettono di continuare a sostenere la sua crescita del mercato milanese, grazie alle nuove infrastrutture e alla riqualificazione prevista in diverse zone periferiche e semiperiferiche».

Tra i progetti appena conclusi da **Dyanema** c'è il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento e la ristrutturazione di una palazzina a pochi passi dalla stazione Lambrate a Milano, in una zona che in questi anni ha subito una grande trasformazione. La strategia di **Dyanema**, che negli Stati Uniti prende il nome di “flipping”, consiste nell'acquistare, riconvertire e rivendere edifici a uso residenziale, nel più breve tempo possibile. Si tratta di una forma di investimento che richiede grande competenza, abilità nel leggere il mercato e la capacità di coordinare l'organizzazione dei lavori in modo che tutto si concluda nei tempi prestabiliti. «Abbiamo realizzato un'altra operazione molto interessante vicino all'Università Bicconi, in un'area ricca di servizi e ideale per studenti e famiglie - conclude Trio - In questo caso, diversamente dalla nostra operazione tipica, abbiamo lavorato a un singolo piano». - m.f.

Il personaggio



Cristian Trio
fondatore di **Dyanema**
Real Estate Investments