

Finanza & Mercati

LA STORIA

Tecnologia ai bordi delle metropoli. Il segmento di nicchia ha catalizzato investimenti real estate per 1 miliardo in Europa nei primi sei mesi 2019 (1,5 miliardi nel 2018). Londra e Amsterdam in pole

Il mondo dei data center diventa asset class immobiliare

Paola Dezza

Una nicchia dalla quale dipendono montagne di dati. Uno scrigno che nasconde valore e catalizza l'interesse degli investitori immobiliari.

Il mercato dei data center è destinato a crescere esponenzialmente con lo sviluppo delle tecnologie di elaborazione dei big data, del cloud computing, dell'intelligenza artificiale, dell'internet of things (IoT) e dei social media per finire con i veicoli a guida autonoma. Per JLL, il mercato Emea (Europa, Middle East e Africa) è cresciuto a un tasso medio del 18% all'anno negli ultimi dieci anni.

«Per conservare, elaborare e trasmettere questa mole di dati sono necessari server e altre apparecchiature ospitate all'interno di immobili - dice Marzio Longo, avvocato e shareholder dello studio Greenberg Traurig Santa Maria -. Al momento i principali data center sono concentrati negli Stati Uniti (il mercato più maturo), nel Regno Unito, in Germania, in Francia e in Olanda; stanno comunque crescendo in altri Paesi tra cui l'Italia».

Tutto questo condurrà a un aumento della domanda di tali spazi. Le tipologie? Si va dagli hyperscale data center, con dimensioni oltre 50 mila mq a spazi di dimensioni intermedie fino agli "edge data center", centri di dimensioni minori che consentono di fornire servizi di cloud computing agli utilizzatori locali. «Questi ultimi sono sempre più diffusi e vengono utilizzati per ridurre la "latency", cioè il ritardo temporale

(misurato in millisecondi) intercorrente tra il momento in cui viene impartito un ordine di trasferimento di dati e il momento in cui trasferimento effettivamente avviene - dice Longo -. Si tratta di un tempo di reazione cruciale specialmente per il settore bancario e della finanza (high frequency trading)».

Negli anni 2019-2023 il tasso di crescita annuo composto del volume di transazioni concernenti data center in Europa è previsto crescere del 10%.

Il metro di misura anche immobiliare cambia. Qui più del metro quadro si valutano i MegaWatt. L'asset class è considerata più rischiosa di altre mature, i prezzi di locazione per esempio a Francoforte - per spazi oltre 250kW - vanno da 160 a 200 dollari al kW, a Londra da 130 a 170 dollari, a Parigi da 120 a 165 dollari. I data center di Francoforte consumano più del 20% della energia consumata complessivamente nella città, più dell'aeroporto.

MW IN PIPELINE

Mercato in crescita

Nel 2018 erano 549,7 i MegaWatt in costruzione nel mondo, 265,7 MW nel Nord America. In Emea la pipeline è di 165 MW. Nelle cinque città europee più avanti su questo fronte si registrano 578 MW disponibili a Londra e 70 in fase di costruzione, 320 a Francoforte, 294 ad Amsterdam, 298 a Parigi, 100 a Dublino e 217 a Parigi. Ovunque la domanda è per il 70% per Cloud.

In generale il rendimento viaggia intorno al 5-7%, ma può salire oltre il 10% se il proprietario si occupa anche di tutti i supporti tecnologici al tenant.

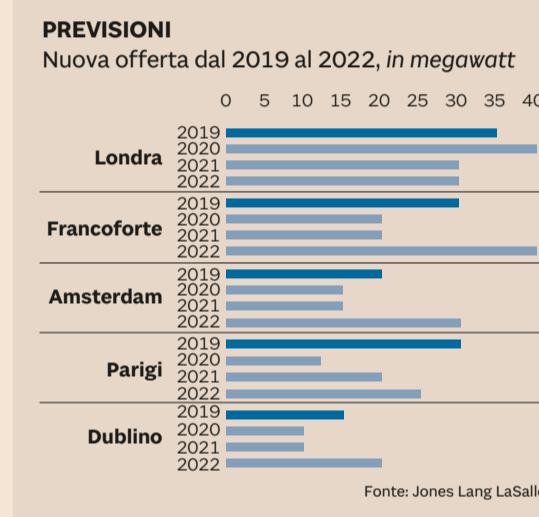
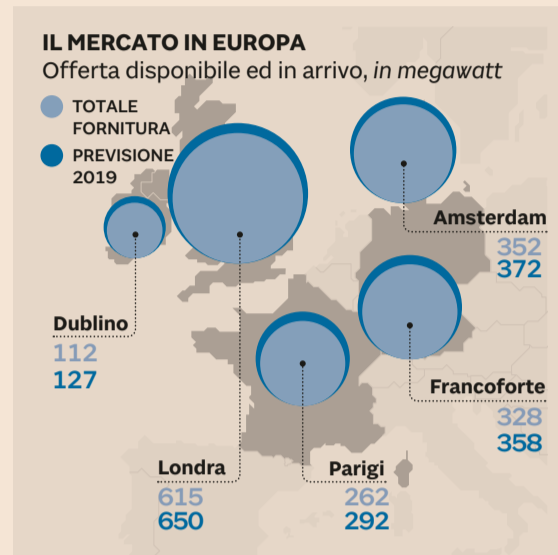
«I principali data center si trovano intorno ai distretti finanziari, dove c'è massima connettività e tornano quindi in città - dice Davide Dal Miglio, head of Capital Markets Italy -. I ruoli chiave sono di Londra, Francoforte, Amsterdam, Parigi e Dublino». Molti gli sviluppi ad Amsterdam, tanto che la capitale olandese potrebbe conquistare la seconda posizione nei prossimi 24 mesi. «In Italia ci sono limiti fisici infrastrutturali che non consentono ancora il decollo del settore» dice ancora Dal Miglio.

Secondo una analisi di DLA Piper il valore degli investimenti in Europa è stato di un miliardo di euro nei primi sei mesi 2019, dopo il record del 2018 a quota 1,5 miliardi di euro. Secondo i dati di Technavio l'84% della crescita sarà proprio in Europa.

Esempi di transazioni? Sun Alliance ha venduto a un investitore privato un edificio a Bristol occupato da Capgemini UK che rende 1,4 milioni di sterline all'anno, pari a un yield del 15%. Ma ci sono rendimenti meno elevati, che scendono sotto il 4%, per esempio a Londra. Axa nel 2018 ha acquistato da Colony Capital il portafoglio Data4 con asset a Parigi, Milano e in Lussemburgo. Keppel in via Bisceglie 71, con un rendimento che supera il 6%. Nel gennaio 2019 Canadian Brookfield Infrastructure Partners ha acquisito il portafoglio AT&T di 31 data center (5 in Europa) per 1,1 miliardi di dollari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cinque città europee leader nei data center



L'Italia in questo settore è un mercato ancora emergente, che deve fare fronte a limiti infrastrutturali

10%

IL RENDIMENTO

In generale il rendimento viaggia intorno al 5-7%, ma può salire oltre il 10% se il proprietario si occupa anche di tutti i supporti tecnologici al locatario

DATA ECONOMY

Un mercato globale da 280 miliardi che si avvicina alle città

Il traffico dati web nel 2022 sarà pari a quanto transitato in totale sulla rete in 30 anni

Pierangelo Soldavini

Spotify ha mandato in pensione il vecchio iTunes costringendo Apple a convertirsi allo streaming, sull'onda di quanto successo nei video con Netflix. Ora anche i videogames sono diventati virtuali. Complice anche l'arrivo del nuovo standard del 5G, basta avere una connessione a banda larga e tutto il mondo dell'intrattenimento diventa a portata di smartphone. La smaterializzazione dell'entertainment non significa certo per questo che nel backstage il mondo virtuale trasformi i bit in ferro, plastica e cemento armato. La cloud, la "nuvola" informatica in cui si stanno affrontando colossi come Amazon, Google e Microsoft, è fatta di un mondo fisico: cavi, rack e cemento a prova di attacchi più informatici che militari, quell'infrastruttura decisamente energivora di data center che rappresenta il sistema nervoso della nuova economia immateriale sempre a portata di mano.

Il mercato dei data center crescerà di 284 miliardi di dollari tra il 2019 e il 2023, stando ai più recenti dati di Technavio, con un tasso di crescita annuo vicino al 20%. Secondo Cisco il traffico dati internet nel 2022 sarà pari a quanto transitato in totale in rete nei trent'anni al 2016: quasi 5 zettabyte, pari a quasi 400 exabyte al mese, il che vuol dire oltre tre volte il traffico di 1,5 zettabyte solo due anni fa. Per avere un'idea uno zettabyte corrisponde a circa 180 milioni di volte la Biblioteca del Congresso di Washington.

Solo il traffico dati in mobilità, che oggi non arriva a 40 exabyte al mese, potrebbe quadruplicarsi per il 2025, secondo il Mobility Report di Ericsson, per quasi la metà supportato dalle nuove reti 5G, con una domanda trainata dagli oggetti connessi della Internet of Things.

Oltre all'esuberanza del traffico dati c'è un mondo di informazioni che ormai guida le strategie delle aziende. L'avvento di metodologie di analisi sempre più sofisticate, dal machine learning al deep learning, e l'evoluzione infrastrutturale che punta alla gestione dei dati in tempo reale trasforma l'analytics in una delle priorità per Cio e responsabili dell'innovazione in azienda. Un'evoluzione confermata anche da una crescita sostenuta del mercato di data analytics, con un balzo del 23% a 1,7 miliardi di euro in Italia, secondo l'Osservatorio del Politecnico di Milano. Una sfida che spinge le aziende a trasformare i processi in ottica data-driven per fornire servizi sempre più efficienti e personalizzati.

Il settore sta uscendo dai confini delle imprese più grandi per coinvolgere anche le piccole e medie, che guardano con crescente interesse a questi strumenti in chiave competitiva. Il mercato del cloud sta maturando con offerte diversificate e flessibili per adattarsi alle singole esigenze. Ma uno dei trend che si va evidenziando è quello dell'"edge", dell'avvicinamento delle elaborazioni al luogo dove le informazioni vengono effettivamente raccolte: la richiesta di aggiornamento e di analisi avanzate in tempo reale spinge sempre più verso l'edge analytics, sempre più "ai bordi" dell'azienda e dei luoghi di raccolta dei dati. Il che significa non troppo lontani dalle città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

KAIROS
a Julius Baer Group company

MILANO, 27 GENNAIO 2020
PARTECIPAZIONE SU INVITO

CONVEGNO duepuntozero



SPECIAL GUEST

Shoshana Zuboff

Autrice del libro 'The Age of Surveillance Capitalism: The Fight for a Human Future at the New Frontier of Power'

kairospartners.com



LA NUOVA RESPONSABILITÀ SANITARIA

La Cassazione cambia le regole dei risarcimenti

Il fascicolo, che gli abbonati di Guida al Diritto hanno ricevuto in anteprima, fa riferimento alle dieci sentenze della Terza sezione che hanno riscritto non solo la Rc sanitaria ma anche il danno alla persona. Partendo dalla fonte della responsabilità, si analizzano i diversi possibili danni risarcibili, le regole per il loro accertamento e liquidazione e la disciplina in tema di rivalsa e regresso della struttura sanitaria nei confronti dell'operatore sanitario.

IN EDICOLA DAL
10
DICEMBRE

CON IL SOLE 24 ORE A
9,90* €
*Oltre il prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:
offerte.ilssole24ore.com/responsabilitamedica
OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 24 GENNAIO 2020

Il Sole
24 ORE