
WHAT'S NEXT DATA CENTER WEBINAR

September 2020



The background of the slide is a server room with rows of server racks. The racks are illuminated with various colored lights (green, blue, yellow). A network overlay graphic consisting of white lines and dots is superimposed on the right side of the image. The overall color palette is a mix of warm and cool tones, with a gradient from yellow to blue.

AGENDA

La crescita della domanda **01**

I driver del mercato **02**

Il ruolo del consulente **03**

CONOSCENZA GLOBALE, ESPERIENZA LOCALE

in Italia
dal

1990

1998



Cushman & Wakefield è presente in Italia da oltre 30 anni con due uffici, **Milano** e **Roma** con oltre 300 professionisti che lavorano su **10 linee di business** fornendo una gamma completa di servizi professionali nel settore Real Estate.



DATA CENTER ADVISORY



2013
anno



1.5
anni negoziazione



ca. **80.000**
sqm



**Settimo
Milanese**

DATA 4

AT SCALE

GREEN



DATA-CENTER MARKET

ca. **1.750**
DC



ca. **280** DC
di cui ca. **80** a Londra

ca. **200** DC
di cui ca. **50** a Francoforte



ca. **150** DC
di cui ca. **50** a Parigi

ca. **60** DC tra Madrid
e Barcellona



ca. **70** DC
di cui ca. **1/3** a Milano

PERCHÉ MILANO?



LOCATION

LOCATION

LOCATION



Location

TCO

equilibrio tra:



Servizi



IT



Real Estate



Finanza



Driver

Fibra

Elettricità

Dorsali

Centrali

Stazioni di trasformazione

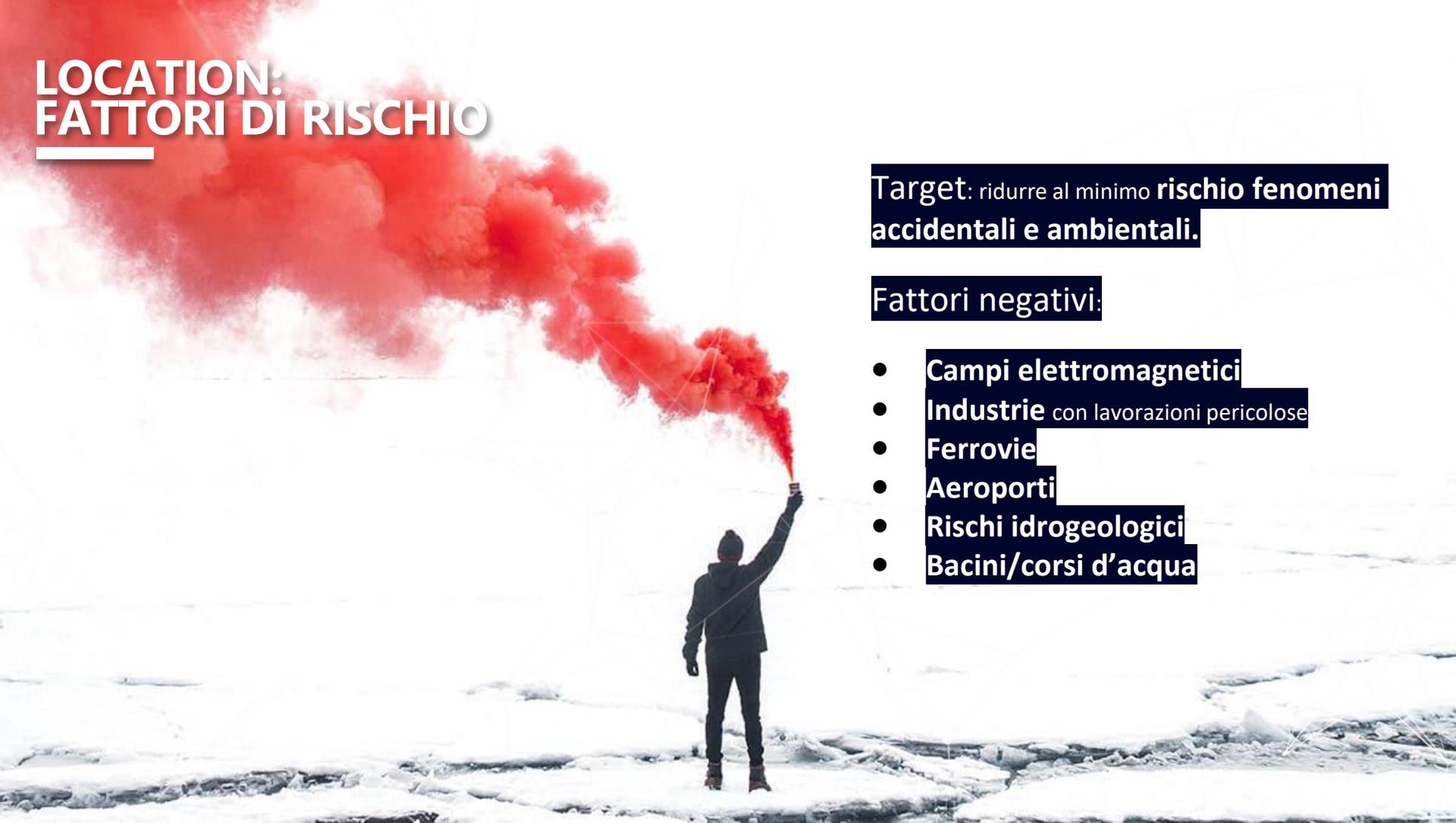
Elettriche

Clima

Free cooling



LOCATION: FATTORI DI RISCHIO



Target: ridurre al minimo **rischio fenomeni
accidentali e ambientali.**

Fattori negativi:

- **Campi elettromagnetici**
- **Industrie** con lavorazioni pericolose
- **Ferrovie**
- **Aeroporti**
- **Rischi idrogeologici**
- **Bacini/corsi d'acqua**

CRESCITA DEL MERCATO E COME INVESTIMENTO ALTERNATIVO



Fattori Chiave

Urbanizzazione



Sviluppo
Tecnologico



Smartphone



Cloud



IoT



Gaming



RIFLESSIONI

Consumi energia

Ca. **70-80%**

dei costi operativi totali.

Costo Operativo

60-65 €/mq/anno

(DC in co-loc medio)

VS

5-6 €/mq/anno

(per un ufficio)

Manutenzione

200-230 €/mq/anno

(DC medio)

VS

7-8 €/mq/anno

(per un ufficio)

Costruzione

5.000 €/mq

(DC medio)

VS

1.000 €/mq

(per un ufficio)

Ritorno

Esempio di ritorno in termini reddituali

2.400 €/mq/anno

(DC in co-loc - Amsterdam)

VS

196 €/mq/anno

(per un ufficio)

Deprezzamento

Deprezzamento veloce a causa dell'evoluzione tecnologica.

Struttura DC obsoleta in

ca. **8-10 anni**

Grazie dell'attenzione!