

TRASFORMAZIONI NEL REAL ESTATE

COME I MEGATREND STANNO
INFLUENZANDO IL MERCATO



Joachim Sandberg
CEO Italy

Better never settles



CUSHMAN & WAKEFIELD: LE PERSONE AL CENTRO

GLOBAL
OFFICES

400
OFFICES
(Approx.)

60
COUNTRIES
(Approx.)

52,000
EMPLOYEES
(Approx.)





CONTENUTI

IMPATTO ESG SUGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

- 01 CONTESTO
- 02 MERCATO
- 03 CASE STUDY / Q&A

01

CONTESTO



TREND GLOBALI

Il settore immobiliare è profondamente influenzato dai megatrend, attraverso il cambiamento della domanda



TREND DEMOGRAFICI

CRESCITA, AGING
IMMIGRAZIONE



TECNOLOGIA

AI, GAMING, DATA CENTER



CAMBIAMENTO CLIMATICO

DECARBONIZZAZIONE,
DISEGUAGLIANZE

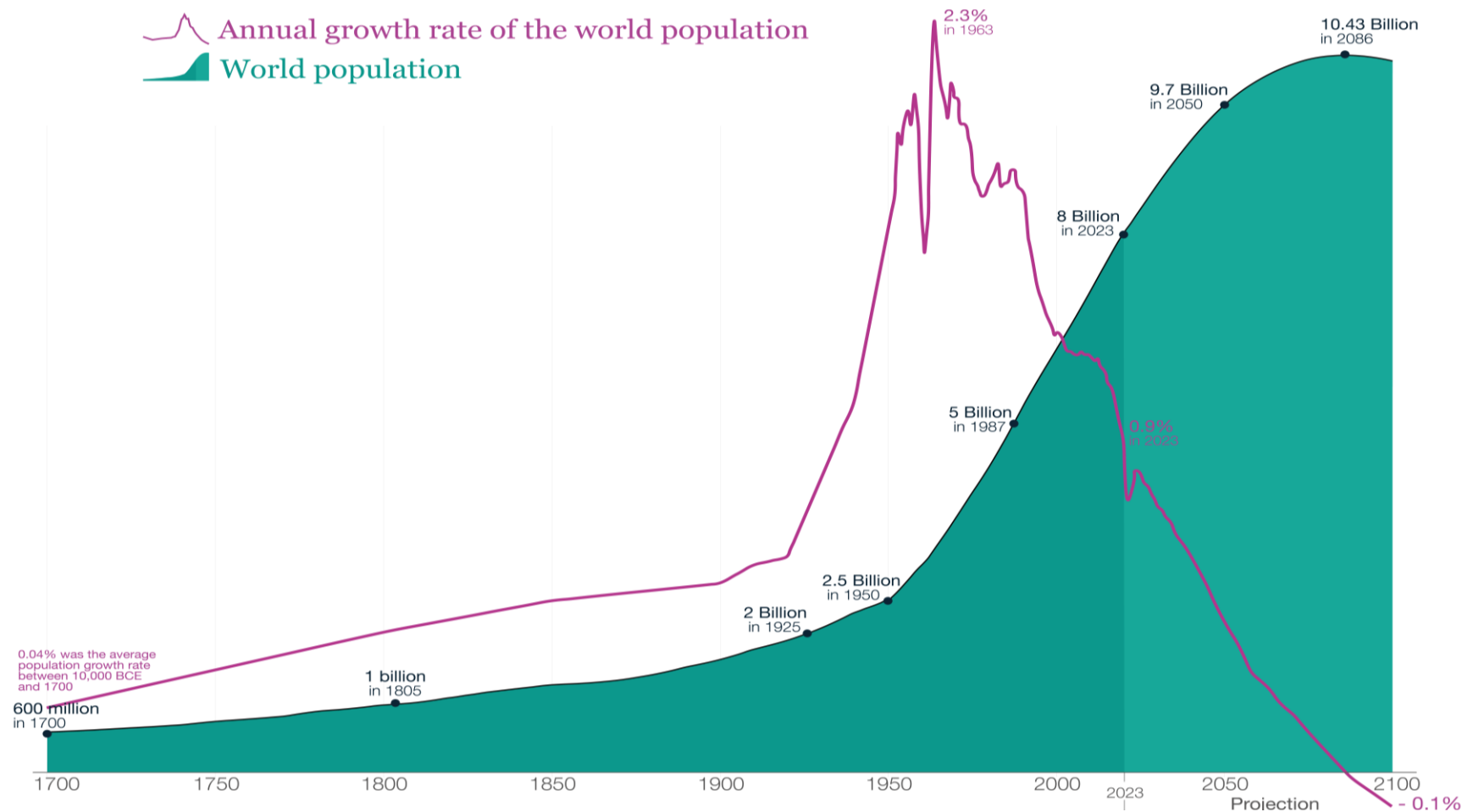


GEOPOLITICA

POTERE ECONOMICO,
COMPETITIVITA'

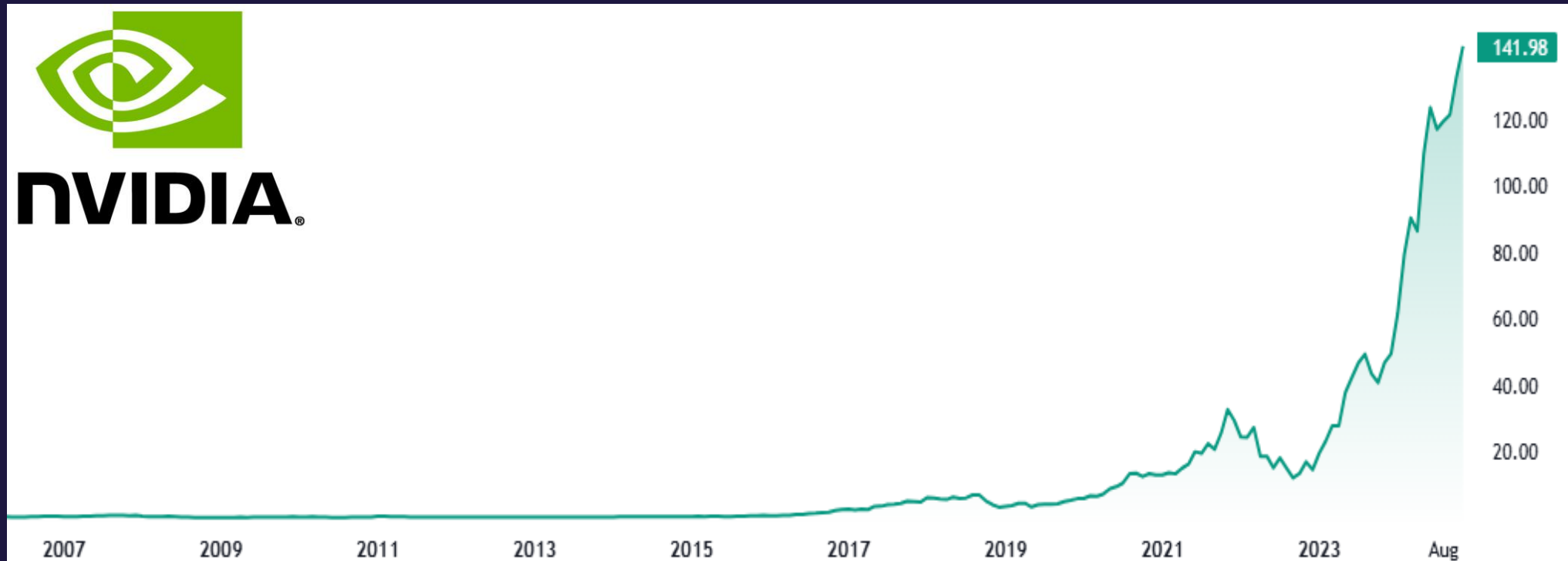
CRESCITA DEMOGRAFICA

Evoluzione del trend demografico dal 1700 al 2100 (previsione)



TRANSIZIONE TECNOLOGICA: CRESCITA ESPONENZIALE

Dal 2019 ad oggi (+2,616% ca.) – Aumentato oltre 26 volte



I DATA CENTER : UN TEMA DI SOST

La domanda energetica è in continua crescita



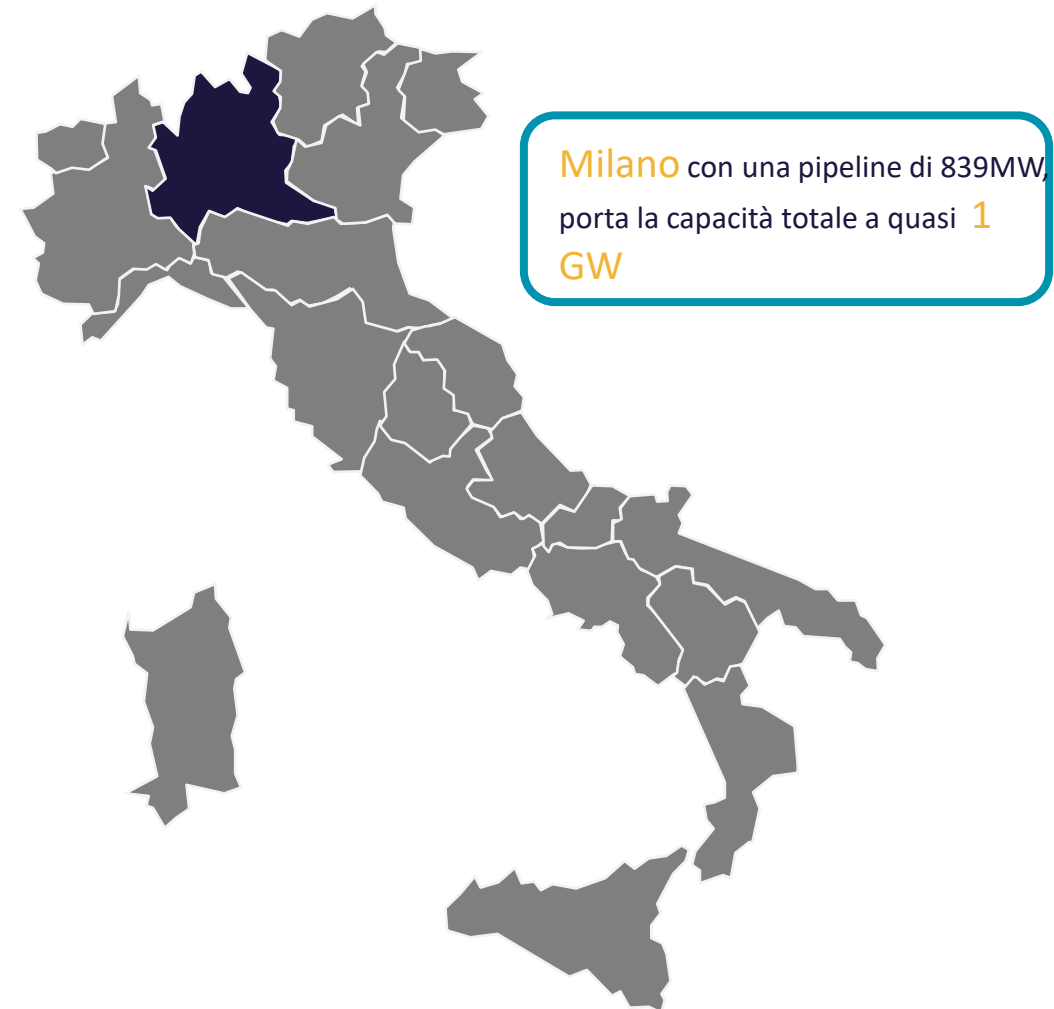
STOCCAGGIO DEI DATI



TRASMISSIONE DEI DATI



ELABORAZIONE DATI



CRESCENTE RICHIESTA DI POTENZA

Dai 50 MW del 2013 Terna registra nel 2024 domande per quasi 20 GW di potenza energetica

Richieste di connessione alla rete in crescita vertiginosa nel 2024

Infrastrutture

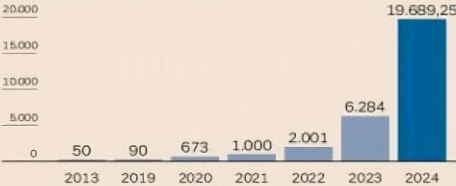
Dai 50 MW del 2013 Terna registra nel 2024 quasi 20 GW di potenza energetica

Sara Deganello

In Italia la prima richiesta di connessione alla rete elettrica di trasmissione nazionale (Rtn: l'infrastruttura ad alta e altissima tensione di Terna) per la realizzazione di un data center risale al 2013. Arrivava da un impianto, situato nella provincia di Milano, con una potenza di 50 MW, attualmente operativo. Oggi fa parte di un parco di centri dati, considerati di grandi dimensioni e allacciati alla rete di trasmissione nazionale, che ha raggiunto nel nostro Paese una potenza complessiva di 170 MW. In undici anni, si è messa a terra una quantità poco più di tre volte maggiore rispetto all'iniziale domanda di prelievo energetico. Un aspetto che aiuta a mettere in prospettiva l'aumento delle richieste di connessione alla rete di Terna arrivate dai data center negli ultimi anni: 1 GW nel 2021, 2 GW nel 2022, 6,2 GW nel 2023, 19,7 GW nel 2024. Non tutte le domande di allacciamento si tradurranno in operatività. La crescita risulta in ogni caso vertiginosa. L'aumento, fino a quasi 20 GW, riflette non solo una maggiore esigenza di potenza, ma anche le attuali dinamiche del mercato associato a questa industria. Questo fenomeno infatti non è isolato al nostro contesto nazionale, ma si inserisce in una tendenza europea

La domanda di elettricità

Richieste di prelievo alla rete di trasmissione nazionale da parte di data center negli anni, dati in MW



Fonte Terna

più ampia. Oltre che da un fabbisogno energetico crescente, in generale la domanda è spinta da frequenti evoluzioni tecnologiche e cambiamenti di mercato.

Il nuovo scenario dell'industria digitale, che ha generato il forte sviluppo di richieste di connessione, si affianca ai carichi che tipicamente richiedono la connessione alla rete e che provengono da impianti di trasformazione di materie prime (come acciaio, vetro, legnami), dall'industria chimica, dal trasporto ferroviario. I data center si differenziano da questo tipo di utenze, prelevano infatti energia dalla rete di trasmissione nazionale in maniera quasi costante, ventiquattro ore al giorno, tutti i giorni dell'anno. Il

funzionamento di questi impianti non è correlato a cicli produttivi, e non è influenzato dalla stagionalità. Inoltre richiedono parametri di qualità superiori, con particolare attenzione ad avere più connessioni attive contemporaneamente per ridurre al minimo i rischi di disservizio, sia per manutenzioni che per potenziali guasti.

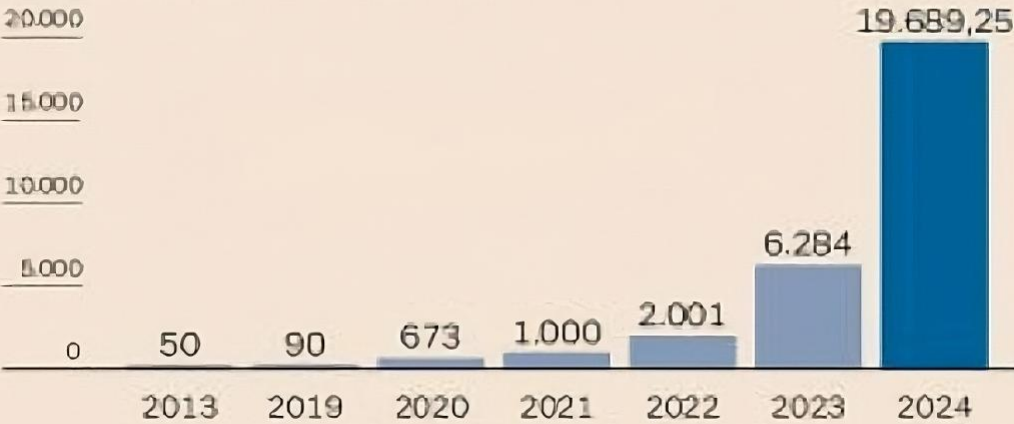
Terna in quanto Tso (transmission system operator) sta gestendo e pianificando le infrastrutture di rete necessarie a tutti gli impianti che saranno autorizzati e realizzati sul territorio. Considerando che esistono regioni particolarmente interessate dal fenomeno, vista la necessità di vicinanza con la rete delle telecomunicazioni e condizioni geologiche-ambientali specifiche, è intuitivo prevedere che i prossimi piani di sviluppo dell'azienda potranno tenerne conto, per valutare gli interventi funzionali alla gestione dei nuovi scenari.

I data center connessi alla rete di Terna hanno raggiunto una potenza di 170 MW complessiva in Italia

© RIPRODURRE CON AUTORIZZAZIONE

La domanda di elettricità

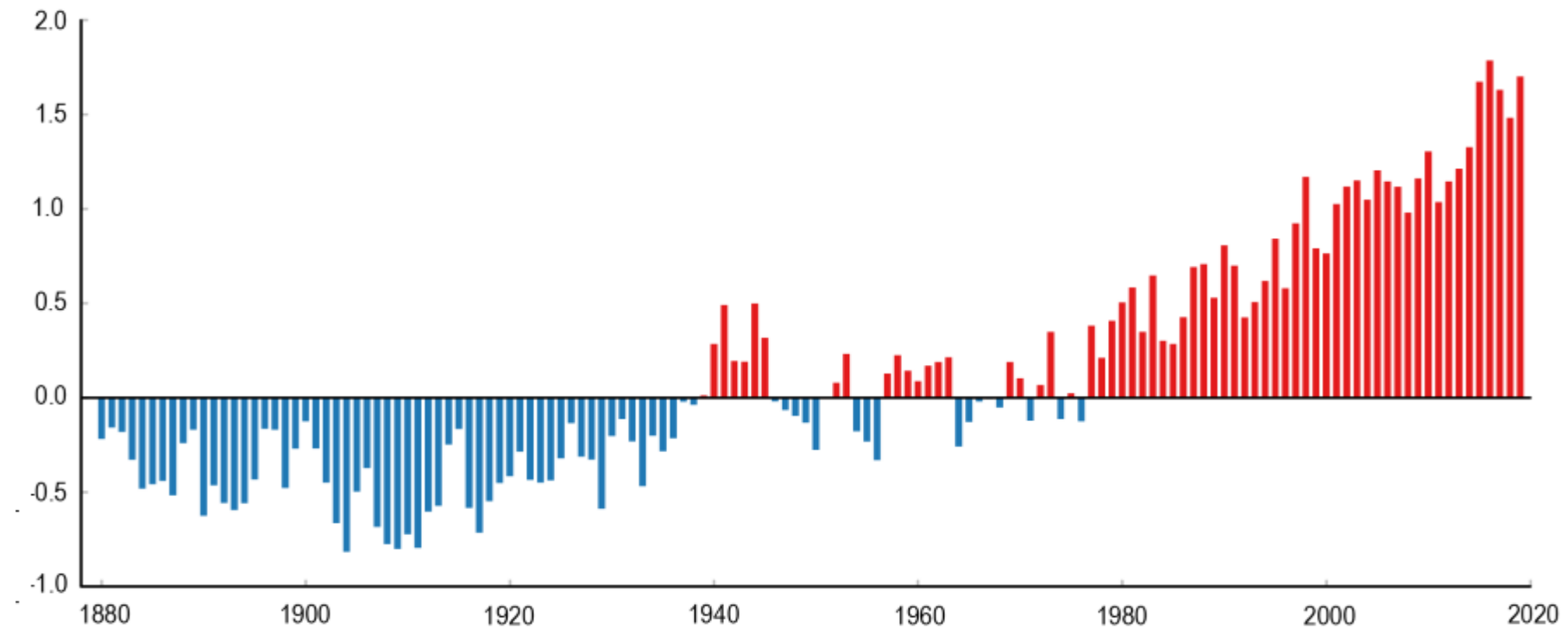
Richieste di prelievo alla rete di trasmissione nazionale da parte di data center negli anni, dati in MW



Fonte Terna

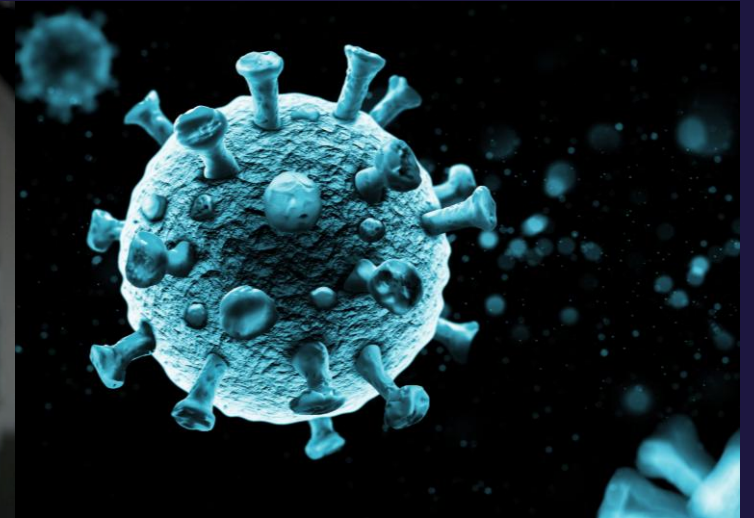
IL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Evoluzione del trend climatico dal 1880 ad oggi



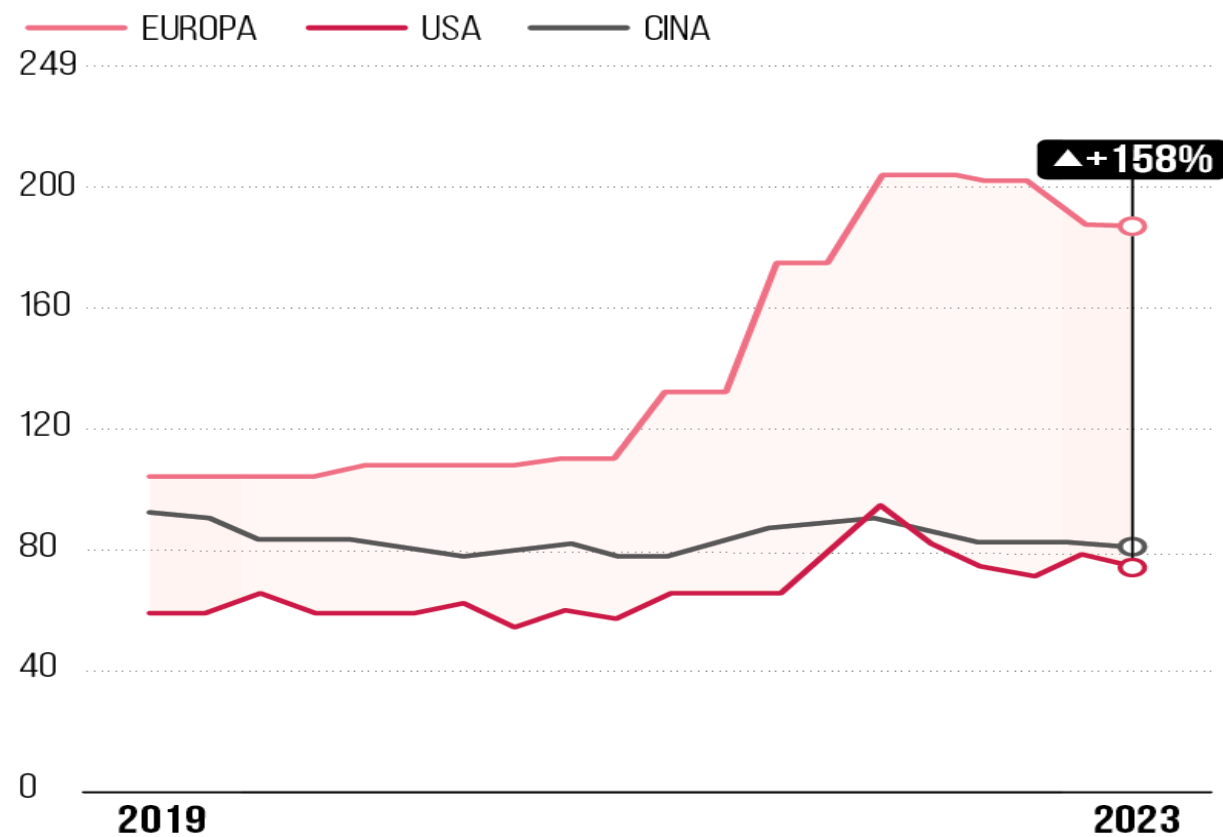
INSTABILITÀ GEOPOLITICA

VOLATILITÀ



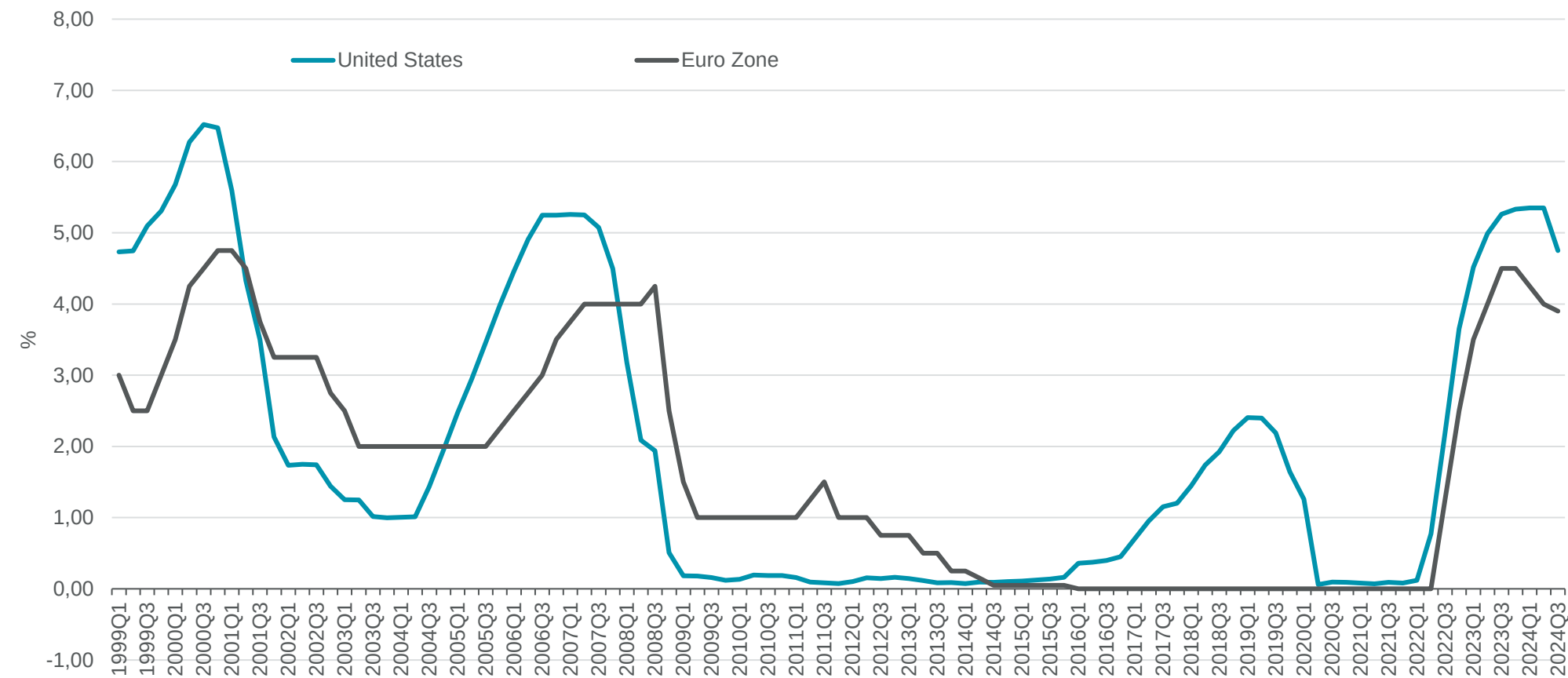
IL GAP NEI PREZZI DELL'ENERGIA PER L'INDUSTRIA

Prezzi dell'elettricità Euro/MWh



BRUTALE AZIONE DELLE BANCHE CENTRALI

FED and ECB interest rate* evolution



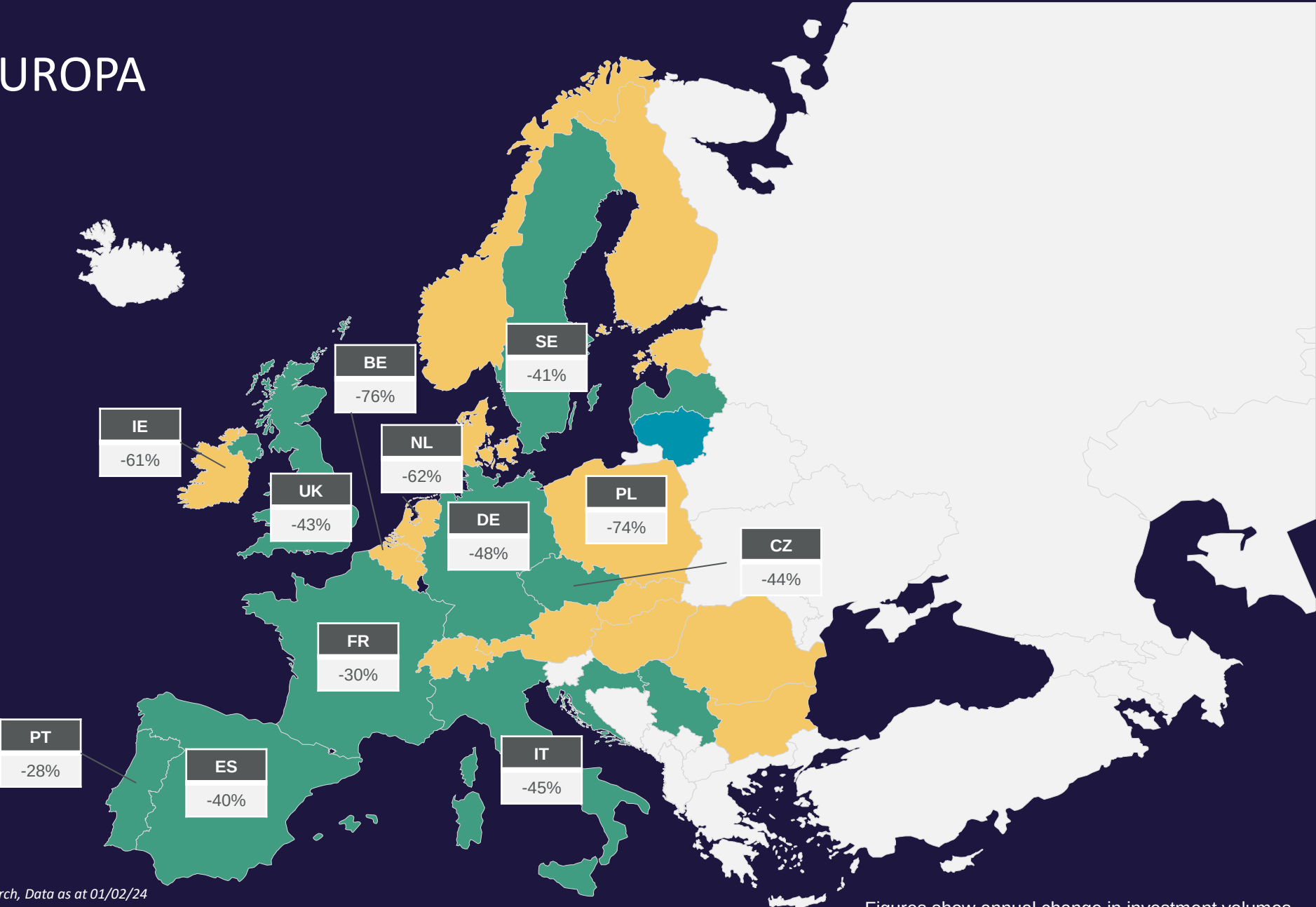
Fonte: Cushman & Wakefield; Moody's, *Interest rates: Federal funds effective rate - Range midpoint, (% p.a., NSA); Central Bank - Refinancing rate, (% p.a., NSA)

INVESTIMENTI IN EUROPA

2023, Forte contrazione

CHANGE IN INVESTMENT VOLUMES
2023 V 2022

	% Change
	> 50%
	25 to 49.9%
	0 to 24.9%
	0 to -24.9%
	-25 to - 49.9%
	> -50%



Source: MSCI (Real Capital Analytics); Cushman & Wakefield Research, Data as at 01/02/24

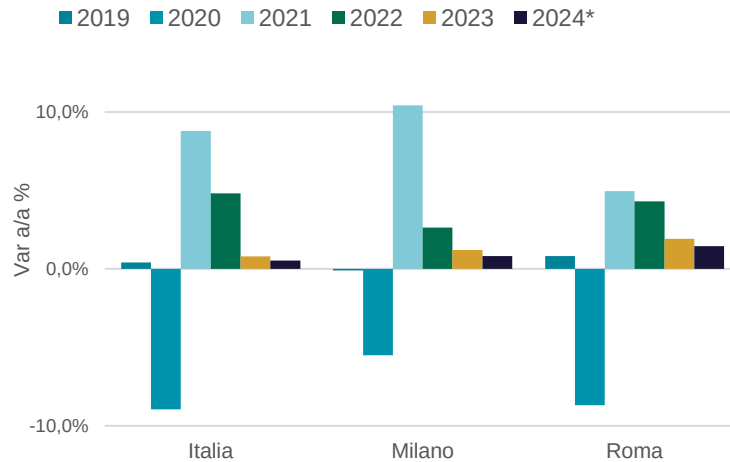
Figures show annual change in investment volumes at all asset level

FATTORI MACROECONOMICI

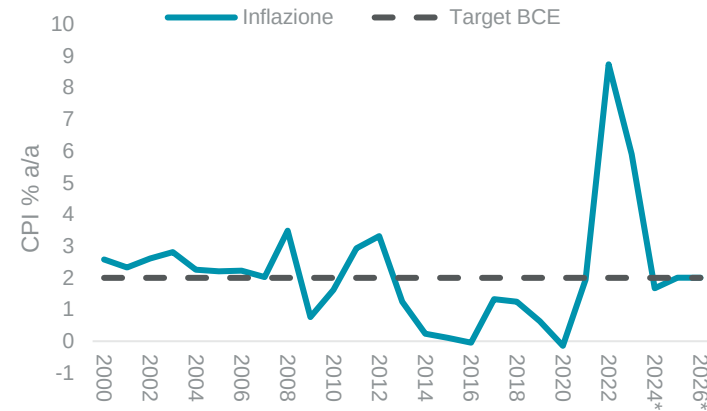
Italia, Cauto Ottimismo



Crescita economica migliore delle aspettative



Inflazione sotto controllo

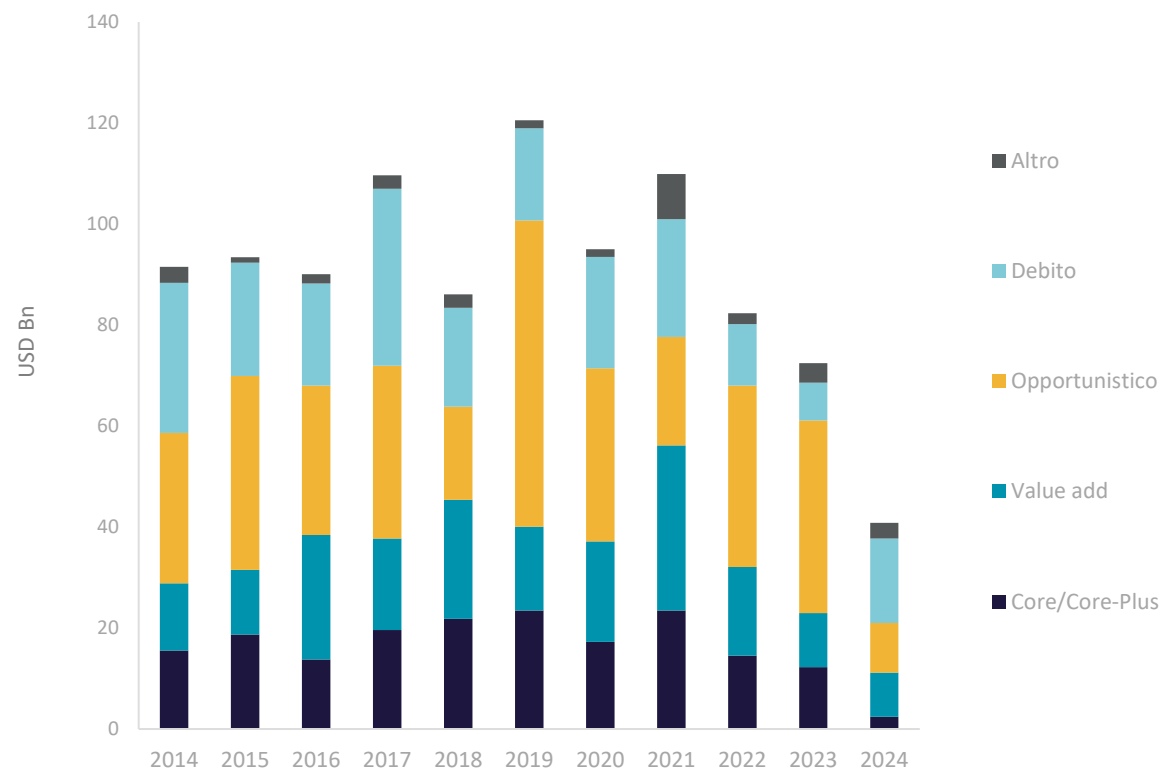


Mercato del lavoro robusto

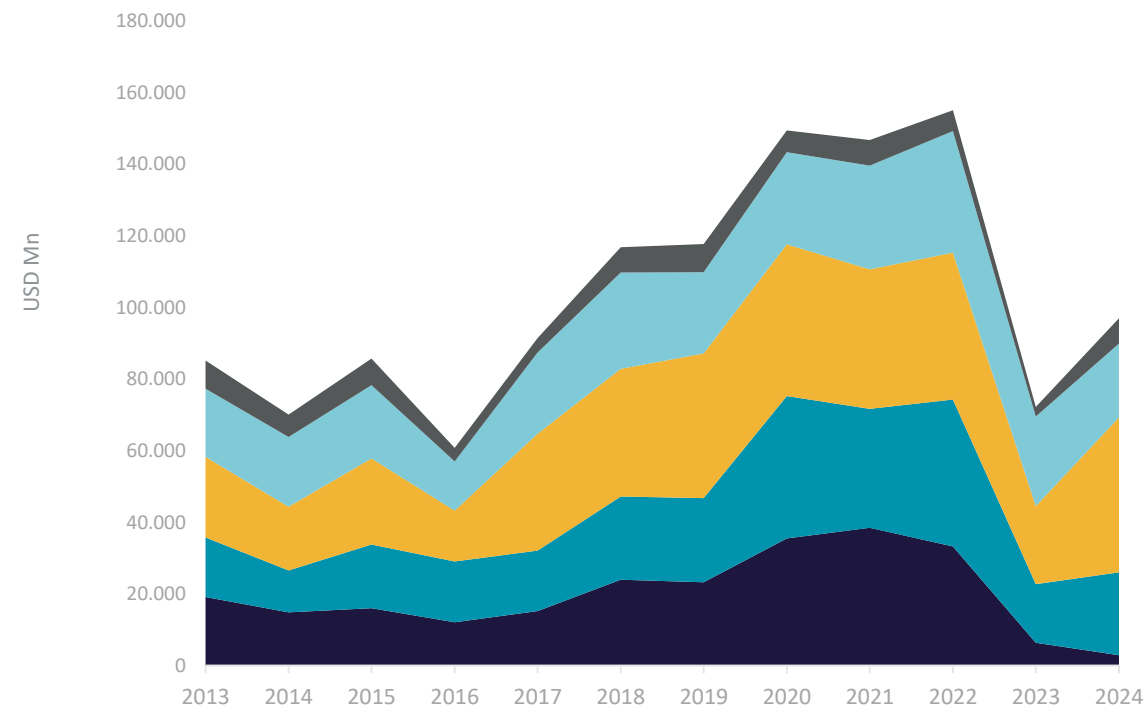


APPETITO PER L'IMMOBILIARE: DOVE SIAMO?

Capitale raccolto, per strategia



Dry Powder per l'immobiliare Europeo



COSA RICERCANO GLI INVESTITOR

Gli asset con mandato ESG rappresenteranno la metà di tutti gli asset gestiti professionalmente a livello globale entro la fine del 2024



**EFFICIENZA
ENERGETICA**

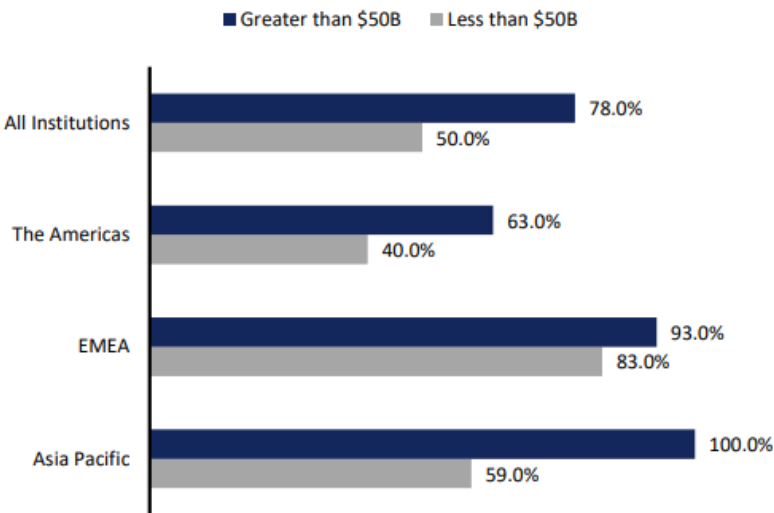


**RISCHIO CLIMATICO/
SERVIZI**



**GOVERNANCE /
REPUTAZIONE**

Evoluzione delle Politiche ESG



Asset globali sotto gestione professionale (\$T)



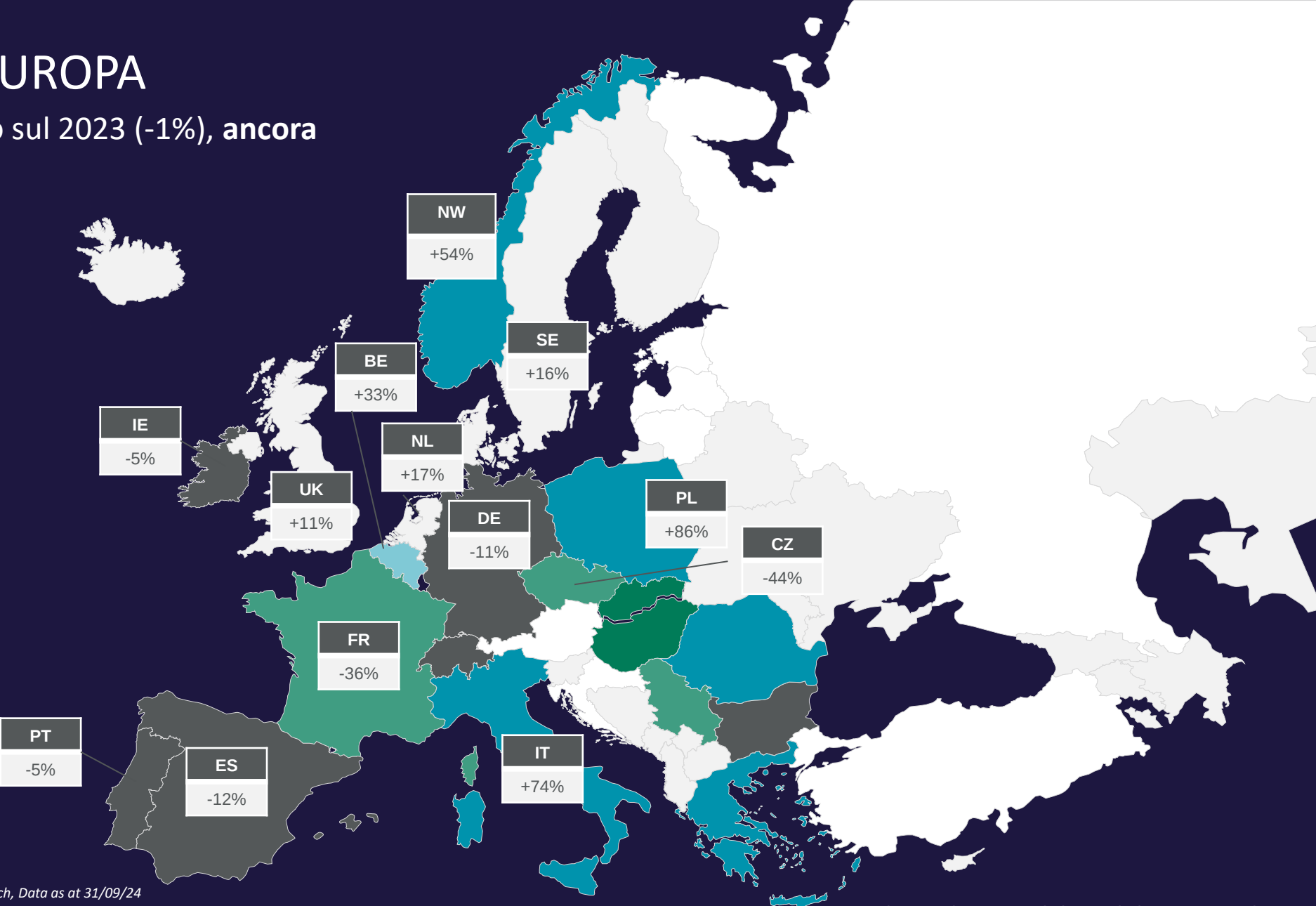
Source: Cushman & Wakefield ; Deloitte US ; 2024 Institutional Real Estate Allocations Monitor

INVESTIMENTI IN EUROPA

2024, Un lento miglioramento sul 2023 (-1%), ancora lontani dal 2022 (-50%)

CHANGE IN INVESTMENT VOLUMES
2024 Q3 YTD V 2023 Q3 YTD

	% Change
	> 50%
	25 to 49.9%
	0 to 24.9%
	0 to -24.9%
	-25 to - 49.9%
	> -50%



Fonte: MSCI (Real Capital Analytics); Cushman & Wakefield Research, Data as at 31/09/24

Figures show annual change in investment volumes at all asset level

02

MERCATO



WORKPLACE

Riduzione e redistribuzione degli spazi uffici

ALLOCAZIONE TIPICA
DELLO SPAZIO ESISTENTE



Work from Home and other locations



STESSA IMPRONTA,
MIGLIORE ESPERIENZA



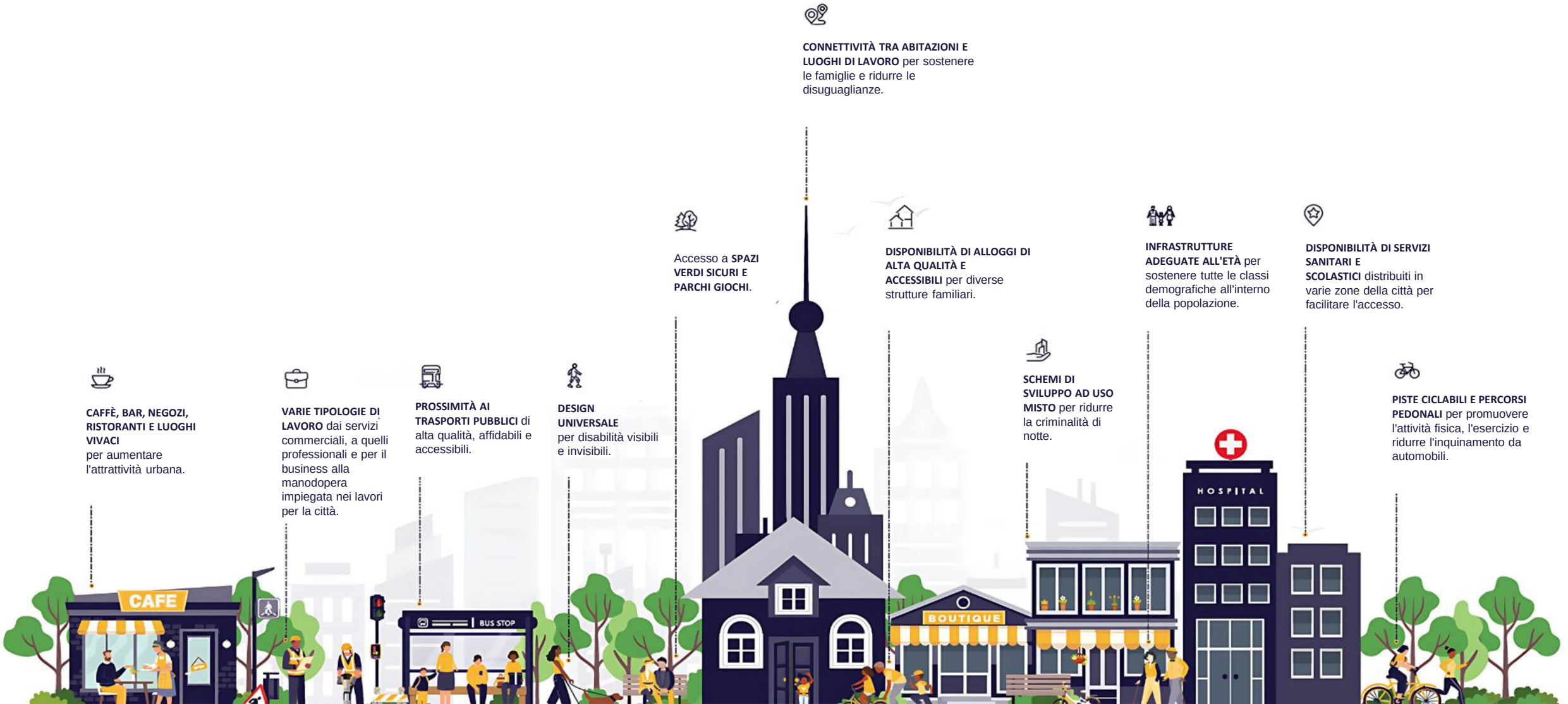
EFFICIENZA ENERGETICA

La Componente ESG: tra le Prime 3 Esigenze dei Conduuttori



LA NUOVA DEFINIZIONE DI QUALITÀ

L'ecosistema dell'ufficio inclusivo



POLARIZZAZIONE DEL MERCA

Domanda vs Disponibilità (2024 vs 2023)



MILANO



GRADE



TAKE UP
2024*



CURRENT
AVAILABILITY



DEMAND
RATIO

GREEN	150,000	148,000	1,00 (2,26)
A	130,000	125,000	1.04 (0,3)
B+C	128,000	752,000	0.17 (0,10)

ROMA



TAKE UP
2024* YTD



CURRENT
AVAILABILITY



DEMAND
RATIO

52.500	51,000	1.02
29,800	165,000	0.18
93,000	510,000	0.18

Fonte: Cushman & Wakefield; * Previsione a fine anno

03

CASE STUDY



RIGENERAZIONE E SVILUPPI : MILANO

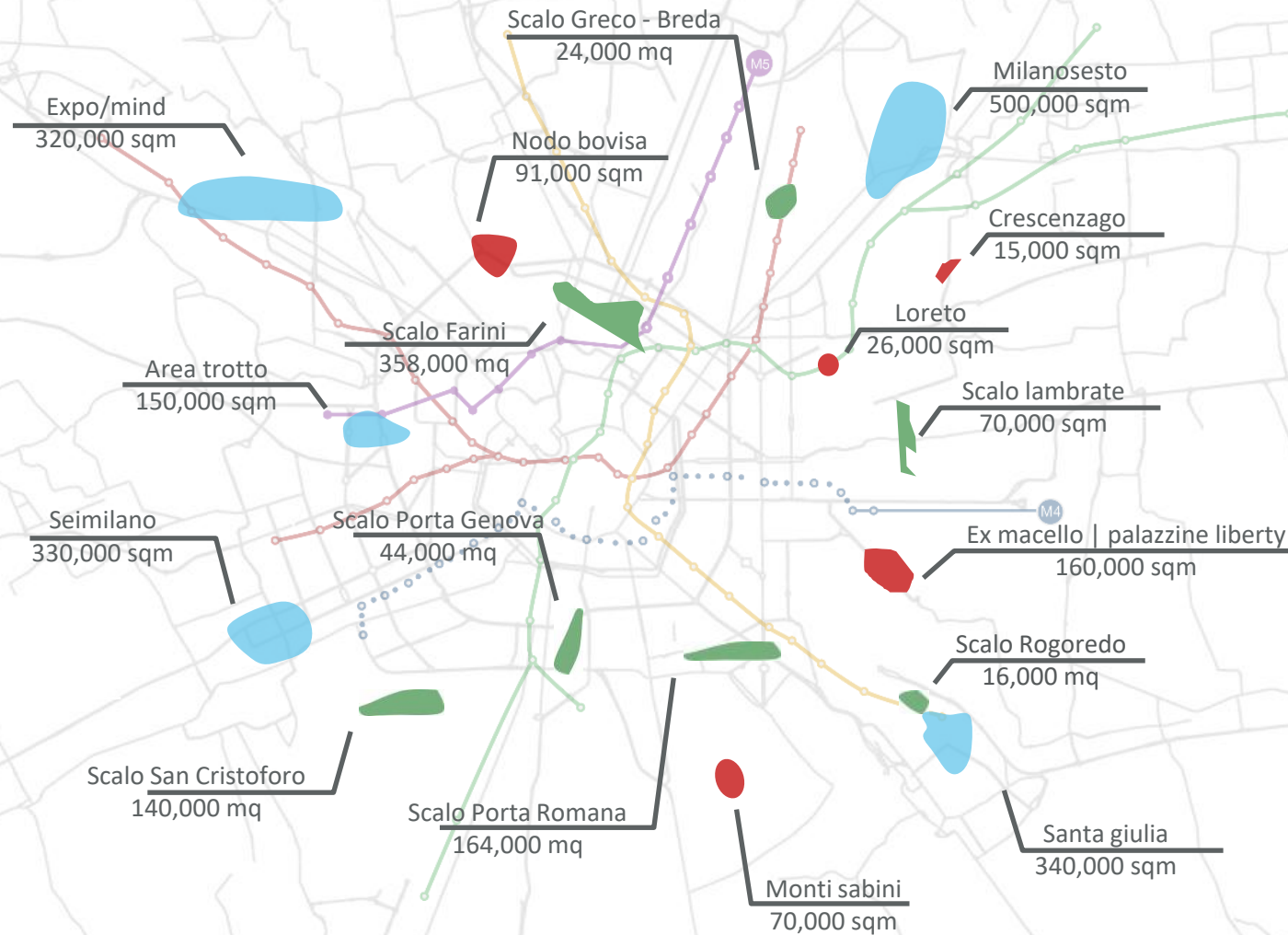
Milano è Driver nei progetti e sviluppi di rigenerazione che coinvolgono l'intera città

**RIGENERAZIONE
DI GROSSA
PORTATA**

**EX STAZIONI
FERROVIARIE**

**SPAZI
REINVENTATI**

**CIRCA 3 MILIONI DI MQ
DI UFFICI, RESIDENZE,
RETAIL E ALTRE
FUNZIONI IN PIPELINE
NEI PROSSIMI ANNI**



MILANO IN CONTINUA TRASFORMAZIONE



PORTA NUOVA
New 100,000 sqm



SANTA GIULIA
340,000 sqm



CITYLIFE
New 60,000 sqm



SEIMILANO
330,000 sqm

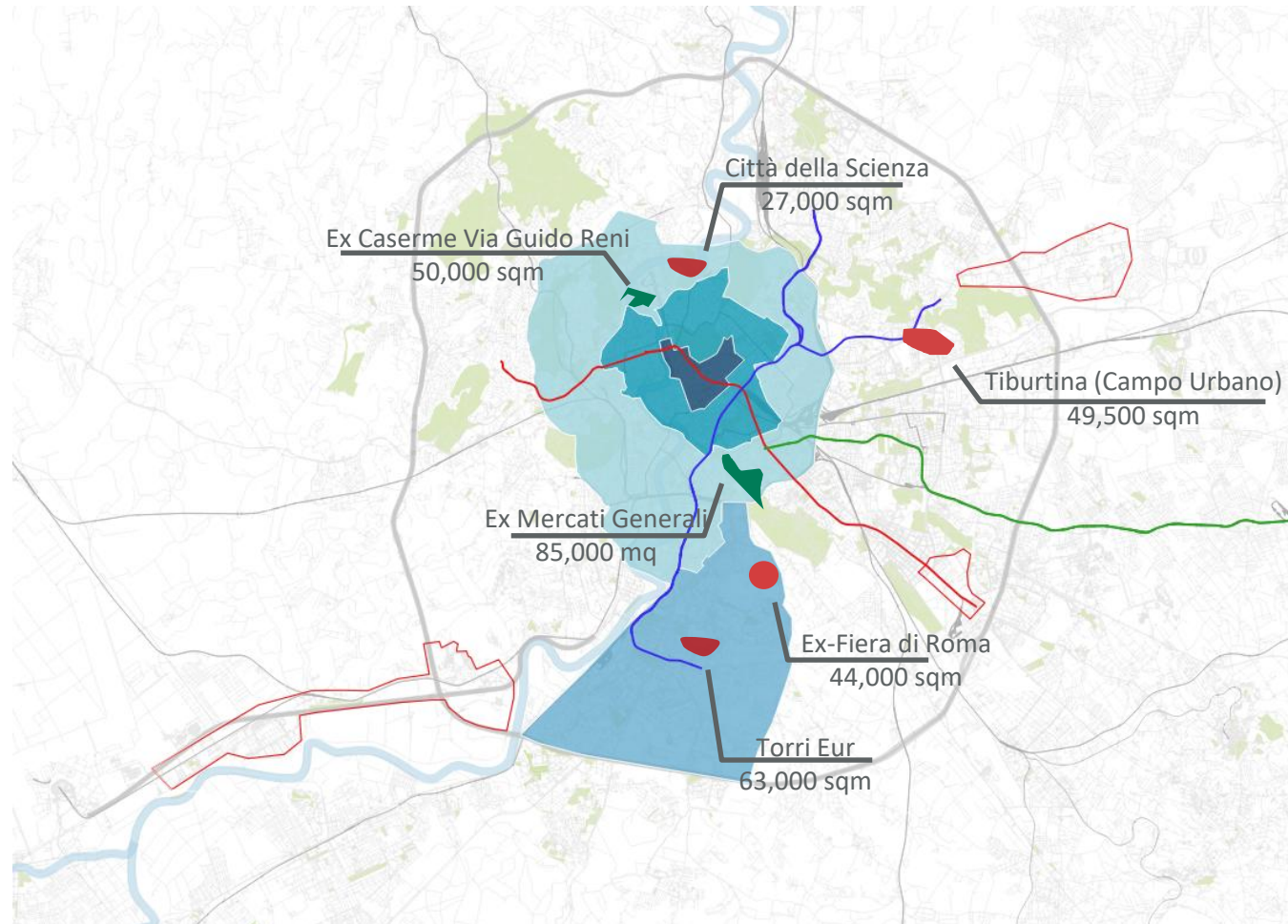
RIGENERAZIONE E SVILUPPI : ROMA

Roma segue il trend – Il patrimonio culturale rappresenta comunque un vincolo

**RIGENERAZIONE
DI GROSSA
PORTATA**

**SPAZI
REINVENTATI**

PIÙ DI 200 MILA MQ DI
UFFICI, RESIDENZE,
RETAIL E ALTRE
FUNZIONI IN PIPELINE
NEI PROSSIMI ANNI



HOSPITALITY LEADER DEL MERCATO



Più di 1,000 stanze tra il 2024-2025*, offerta in crescita del 25%



SFIDE

- Rischio di Osbolescenza
- Permessi/Burocrazia
- Vincoli architettonici
- Sostenibilità



JOACHIM SANDBERG

Country head, Italy

Joachim.sandberg@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles