Gli immobili alla base della rivoluzione: perché i centri dati meritano più attenzione

Pubblicato il 25 giugno 2025

Christopher Gannatti, CFA
Global Head of Research

Principali insegnamenti

- Con l'aumento degli investimenti in capitali da parte degli operatori di infrastrutture cloud pubbliche (che prevedono quasi 400 miliardi di dollari solo nel 2025), le infrastrutture dei centri dati si stanno affermando come pilastro fondamentale e sottovalutato dell'economia dell'IA.
- In un contesto di incertezza macroeconomica e di forte volatilità delle big tech, i REIT dei centri dati, come Equinix e Digital Realty, offrono un'esposizione mirata al livello fisico di calcolo, con una domanda in crescita da parte degli utilizzatori nativi dell'IA.
- Con il WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF (WTRE), gli investitori possono ottenere un accesso diversificato all'espansione del settore immobiliare alimentata dall'IA, cogliendo valore a lungo termine al di là dei semiconduttori e del software.
- Prodotti correlati WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Acc Scopri di più

Mentre emergono dubbi sulla durata del megatrend dell'intelligenza artificiale (IA) e i responsabili politici di Washington e Pechino intensificano le minacce sui dazi che potrebbero ridefinire le catene di approvvigionamento tecnologiche globali, gli investitori discutono sempre più animatamente sulla possibilità che l'espansione infrastrutturale che ha caratterizzato gli ultimi due anni possa continuare. Se in passato l'entusiasmo ruotava intorno ai semiconduttori, ai modelli di fondazione e ai livelli applicativi, ora l'attenzione si sta spostando altrove. Sotto la superficie di queste innovazioni si nasconde qualcosa di più tangibile: il cemento, l'impianto di raffreddamento e il cablaggio dei moderni centri dati.

Nonostante costituiscano la base fisica di ogni processo di formazione dell'IA e di ogni inferenza in tempo reale, per molti investitori i REIT dei centri dati sono rimasti in secondo piano. Perché puntare su Digital Realty o Equinix quando si può acquistare Nvidia o Microsoft? Un tale approccio, però, potrebbe essere poco lungimirante.

Giunti alla seconda metà del 2025, le infrastrutture dei centri dati non solo rappresentano un elemento essenziale dell'economia digitale, ma anche una potenziale opportunità anticiclica. Mentre gli hyperscaler[1] ricalibrano le loro strategie, l'esposizione alla domanda di IA a lungo termine offerta dalle strutture che ospitano i relativi cluster di calcolo potrebbe essere più duratura di quanto molti potrebbero aspettarsi. La prossima fase degli investimenti nell'IA potrebbe essere meno incentrata sul software speculativo e più orientata ad accaparrarsi capacità fisica, larghezza di banda e potenza.

Il motore invisibile dell'IA

L'IA generativa sta divorando risorse di calcolo a un ritmo mai visto prima. Per supportare i carichi di lavoro di prossima generazione, Microsoft Azure, Google Cloud e Amazon Web Services stanno pianificando investimenti in capitali senza precedenti. Sarà interessante per tutti noi monitorare come e se questi dati cambieranno alla luce delle mutevoli tendenze economiche nei diversi paesi:

- nell'anno fiscale 2025, **Microsoft** prevede di spendere circa 80 miliardi di dollari (in aumento rispetto ai 53 miliardi di due anni prima), investendo principalmente nella capacità dei centri dati e nelle infrastrutture specifiche per l'IA. È importante sottolineare che Microsoft privilegia gli investimenti "fungibili" in grado di supportare molteplici casi d'uso e preferisce detenere le infrastrutture, pur prendendo in affitto strutture predisposte (powered shell) quando necessario[2].
- Per il 2025, **Amazon** ha in previsione circa 100 miliardi di dollari di investimenti in capitali (la cifra più elevata), la maggior parte dei quali destinati ad Amazon Web Services (AWS), che nel 2024 ha superato i 100 miliardi di dollari di fatturato annuo[3].
- **Alphabet** prevede di spendere 75 miliardi di dollari nel 2025, citando come motivazione principale la carenza a breve termine di capacità dei centri dati dedicati all'IA.[4]

L'AD di Nvidia, Jensen Huang, ha sottolineato l'urgenza della questione alla conferenza GTC 2025: a causa dell'ascesa dell'IA agentica, la domanda di calcolo dell'IA è cresciuta "100 volte più di quanto pensassimo fosse necessario lo scorso anno". Guardando al futuro, ha previsto che entro il 2028 gli investimenti annuali in infrastrutture di calcolo per l'IA potrebbero superare i 1.000 miliardi di dollari, sottolineando non solo l'attuale scarsità, ma anche l'entità necessaria per stare al passo con la crescente complessità dei modelli e la loro diffusione globale[5].

Allora perché non acquistare semplicemente gli hyperscaler?

È una domanda legittima. Microsoft, Amazon e Alphabet dominano l'infrastruttura dell'IA e traggono vantaggio dall'integrazione verticale, la portata globale e la distribuzione integrata. Ma dal punto di vista degli investimenti, la loro esposizione ai centri dati è sepolta sotto altre linee di business: tecnologia pubblicitaria, retail, dispositivi e software. Ad esempio, abbiamo seguito le notizie relative al monopolio di Alphabet nel settore pubblicitario (la seconda sentenza di questo tipo[6]). Si tratta di una vicenda importante e in evoluzione per Alphabet, ma distoglie l'attenzione dalla crescita complessiva dei centri dati.

Al contrario, i REIT dei centri dati e gli sviluppatori di infrastrutture offrono qualcosa di diverso: un'esposizione pure-play e misurata al livello di calcolo.

REIT dei centri dati: l'evoluzione per l'era dell'IA

Tutt'altro che semplici "padroni di casa", i REIT come Equinix (EQIX) e Digital Realty (DLR) si stanno riposizionando per servire carichi di lavoro dell'IA ad alta densità:

- **Equinix** ha registrato 22 anni consecutivi di crescita del fatturato trimestrale e ora sta per raggiungere un fatturato annuo di 9 miliardi di dollari. Attraverso la joint venture xScale, ha affittato oltre 400 MW di capacità hyperscale a fornitori di servizi cloud, mantenendo al contempo il proprio franchise premium di colocation retail[7].
- **Digital Realty** ha adottato un modello a spettro completo (*full spectrum*), che combina campus hyperscale con colocation ad alta densità. Le recenti acquisizioni di terreni in Texas e nella Carolina del Nord sono destinate a sviluppi su scala superiore a 100 MW. Nel solo quarto trimestre del 2024, DLR ha ottenuto 166 nuovi clienti[8].
- Nel 2024 **Iron Mountain** ha aumentato il fatturato dei propri centri dati del 25% e si mostra selettiva rispetto alle operazioni commerciali hyperscale: ha rinunciato a un contratto di locazione da 130 MW che non soddisfaceva i requisiti di ROI (*return on investment*), a riprova della disciplina finanziaria che sta attualmente caratterizzando il mercato[9].

Questi REIT stanno ora investendo in sistemi di raffreddamento a liquido, pod predisposti per unità di elaborazione grafica (GPU) ed espansioni modulari. La loro base di clienti comprende sempre più laboratori di IA, startup specializzate in GPU e distribuzioni di inferenza di livello enterprise.

Il nuovo livello intermedio: CoreWeave e l'ascesa degli specialisti del cloud per l'IA

A metà strada tra gli hyperscaler e i REIT si trova una nuova generazione di aziende di infrastrutture cloud "native dell'IA". La più nota è **CoreWeave**:[10]

- nata come società di mining di criptovalute, CoreWeave ora affitta infrastrutture GPU e gestisce oltre 250.000 GPU Nvidia in 32 centri dati.
- Nel 2024 il suo fatturato è cresciuto del 737% su base annua (YoY), raggiungendo gli 1,9 miliardi di dollari. Microsoft da sola ha contribuito al 62% di tale fatturato.
- L'azienda punta a un'offerta pubblica iniziale (IPO) di 32-35 miliardi di dollari e ha raccolto oltre 12 miliardi di dollari in debito e capitale per finanziare l'espansione.

L'approccio di CoreWeave è emblematico di una nuova nicchia di mercato: hyperscaler e sviluppatori di IA che affittano capacità ricca di GPU da fornitori specializzati. L'economia è rischiosa, poiché CoreWeave ha un debito elevato e una forte concentrazione della clientela, ma il modello dimostra l'esistenza di un margine di espansione verticale che va oltre le big tech.

Un'espansione globale: Segro, SoftBank e la nuova geografia dell'informatica

- **Segro**, il REIT britannico noto per la logistica, è entrato nel settore dei centri dati attraverso una joint venture da 1 miliardo di sterline con Pure Data Centres. Si tratta della loro prima struttura “completamente accessoriata”, progettata per l'hosting di carichi di lavoro di IA e pre-affittata a un hyperscaler[11].
- Con il progetto Stargate, **OpenAI** e **SoftBank** stanno pianificando di investire fino a 500 miliardi di dollari in nuovi centri dati dedicati all'IA in tutto il mondo, partendo dal Texas ed espandendosi potenzialmente al Regno Unito, a seconda del quadro normativo e della disponibilità di energia[12].
- Il CloudMatrix 384 di **Huawei**, alimentato dai suoi chip Ascend 910C, è la risposta cinese alla piattaforma GB200 di Nvidia. Sebbene meno efficiente per watt, dimostra che la corsa globale alle infrastrutture di IA non riguarda solo l'Occidente[13].

Il risultato? I centri dati non sono solo una realtà statunitense o una questione che interessa esclusivamente gli hyperscaler. Oggi rappresentano un'asset class competitiva a livello globale.

Conclusione: possedere il livello di calcolo

Il futuro dell'IA sarà costruito in cemento e raffreddato dall'acqua. Che si tratti di investimenti in hyperscaler o espansioni di REIT, il capitale sta affluendo nel livello fondamentale del calcolo.

I REIT dei centri dati offrono un punto di vista unico e poco conosciuto: flussi di cassa affidabili, contratti di locazione a lungo termine e un potere di determinazione dei prezzi in aumento grazie alla capacità ottimizzata dall'IA. Per gli investitori che desiderano possedere l'infrastruttura che alimenta l'economia dell'IA, senza il fardello della tecnologia pubblicitaria o del retail, questi asset potrebbero meritare un premio, non uno sconto. In breve, non trascurate il settore immobiliare alla base della rivoluzione, in quanto è lì che si costruisce il futuro.

Cosa ha da offrire WisdomTree

Il WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF (WTRE) offre un'esposizione diversificata alle società immobiliari orientate alla tecnologia, di cui i centri dati sono una componente importante. Come abbiamo osservato in questo post, l'attenzione si concentra sul megatrend dell’IA e su alcune delle più grandi aziende al mondo, tra cui produttori di semiconduttori e società di software. Se si pensa a dove “vive” gran parte di questo hardware, la risposta è “all'interno dei centri dati”.

[1]Termine utilizzato per indicare i maggiori fornitori di infrastrutture di calcolo, molto spesso Microsoft, Amazon e Alphabet.
[2]Fonte: Rangan et al., "Investing aggressively ahead of AI opportunity while remaining prudent, focused on long-term ROI - MSFT NDR takeaways," Goldman Sachs Research, 24/03/25.
[3]Fonte: https://www.aboutamazon.com/news/company-news/amazon-ceo-andy-jassy-2024-letter-to-shareholders
[4]Fonte: Kendrick Cai, "Alphabet reaffirms $75 billion capital spending plan in 2025 despite tariff turmoil," Reuters, 09/04/25.
[5]Fonte: Tae Kim, "Nvidia's Disconnect: An Improving Business With a Cheaper Stock," Barron's, 21/03/25.

[6]Fonte: Tae Kim, "Google Is Ruled a Monopolist for Second Time in Latest Federal Trial," Barron's, 17/04/25.
[7]Fonte: https://www.equinix.com/newsroom/press-releases/2025/02/equinix-reports-strong-fourth-quarter-and-full-year-2024-results
[8]Fonte: https://www.digitalrealty.com/about/newsroom/press-releases/123308/digital-realty-reports-fourth-quarter-2024-results
[9]Fonte: Dan Swinhoe, "Q4 2025 data center colocation results: Digital Realty, Equinix, and Iron Mountain," Data Center Dynamics, 27/02/25.
[10]Fonte: Tabby Kinder e Robert Smith, "CoreWeave tests investor risk appetite with $7.5bn in looming debt repayments," Financial Times, 21/03/25.
[11]Fonte: Joshua Oliver, "Segro partners with Oaktree-owned Pure on 1 billion GBP data centre in London," Financial Times, 3/25/25.
[12]Fonte: Hammond et al., "OpenAI and SoftBank weigh UK investment for Stargate AI project," Financial Times, 17/04/25.
[13]Fonte: Patel et al., "Huawei AI CloudMatrix 384—China's Answer to Nvidia GB200 NVL72," SemiAnalysis, 16/04/25.

Important Risks Related to this Article

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Comunicazioni di marketing emesse all'interno dello Spazio economico europeo ("SEE"): Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree Ireland Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Central Bank of Ireland. **Comunicazioni di marketing emesse in giurisdizioni non appartenenti al SEE:** Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree UK Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority del Regno Unito. Per fare riferimento a WisdomTree Ireland Limited e a WisdomTree UK Limited si utilizza per entrambe la denominazione "WisdomTree" (come applicabile). La nostra politica sui conflitti d'interesse e il nostro inventario sono disponibili su richiesta. Questa comunicazione di marketing è stata predisposta per investitori professionali; tuttavia, in alcune giurisdizioni i prodotti WisdomTree descritti in questo documento potrebbero essere disponibili per qualsiasi investitore, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti applicabili. Poiché il prodotto potrebbe non essere autorizzato o la sua offerta potrebbe essere limitata in alcune giurisdizioni, spetta a ciascuna persona o entità accertarsi di agire in piena osservanza delle leggi e delle normative vigenti nella giurisdizione pertinente. Prima di effettuare una richiesta di sottoscrizione si consiglia agli investitori di ottenere tutta la consulenza legale, fiscale e di investimento necessaria in merito alle conseguenze di un investimento nei prodotti. I rendimenti ottenuti nel passato non sono un'indicazione affidabile dei rendimenti futuri. I rendimenti storici ricompresi nel presente documento potrebbero essere basati sul back test, ossia la procedura di valutazione di una strategia d'investimento, che viene applicata ai dati storici per simulare quali sarebbero stati i rendimenti di tale strategia. I rendimenti basati su back test sono puramente ipotetici e vengono forniti nel presente documento a soli fini informativi. I dati basati sul back test non rappresentano rendimenti effettivi e non devono intendersi come un'indicazione di rendimenti effettivi o futuri. Il valore di un investimento potrebbe essere oggetto di oscillazioni dei tassi di cambio. Qualsiasi decisione d'investimento deve essere basata sulle informazioni contenute nel Prospetto informativo di riferimento e deve essere presa dopo aver richiesto il parere di un consulente d'investimento, fiscale e legale indipendente. I suddetti prodotti potrebbero non essere disponibili nel Suo mercato o adatti alle Sue esigenze. Il contenuto del presente documento non costituisce una consulenza in materia di investimenti, né un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di acquisto di un prodotto o di sottoscrizione di un investimento. Un investimento in exchange-traded product ("ETP") dipende dalla performance dell'indice sottostante, sottratti i costi, ma difficilmente replicherà la performance dell'indice con assoluta precisione. I prodotti ETP comportano numerosi rischi inclusi, tra gli altri, rischi generali di mercato correlati all'indice sottostante di riferimento, rischi di credito riferiti al provider degli swap sull'indice utilizzati nell'ETP, rischi di cambio, rischi da tasso d'interesse, rischi d'inflazione, rischi di liquidità, rischi legali e normativi. Le informazioni contenute nel presente documento non sono, e in nessun caso devono essere interpretate come, un annuncio pubblicitario o un altro strumento di promozione di un'offerta pubblica di azioni negli Stati Uniti o in qualsiasi provincia o territorio degli stessi, laddove nessuno degli emittenti o dei relativi prodotti sia autorizzato o registrato per la distribuzione e laddove nessun prospetto di uno qualsiasi degli emittenti sia stato depositato presso una commissione di vigilanza o autorità di regolamentazione. Nessun documento, o informazione contenuta nel presente documento, deve essere estrapolato, trasmesso o

distribuito (direttamente o indirettamente) negli Stati Uniti. Nessuno degli Emittenti né alcun titolo da essi emesso sono stati o saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act del 1933 o dell'Investment Company Act del 1940 o qualificati ai sensi di qualsiasi legge statale sui titoli applicabile. Il presente documento può contenere commenti indipendenti sul mercato redatti da WisdomTree sulla base delle informazioni disponibili al pubblico. Benché WisdomTree si adoperi per garantire l'esattezza del contenuto del presente documento, WisdomTree non garantisce né assicura la sua esattezza o correttezza. Qualsiasi terzo fornitore di dati di cui ci si avvalga per reperire le informazioni contenute nel presente documento non rilascia alcuna garanzia o dichiarazione di sorta in relazione ai suddetti dati. Laddove WisdomTree abbia espresso dei pareri relativamente al prodotto o all'attività di mercato, si ricorda che tali pareri possono cambiare. Né WisdomTree, né alcuna consociata, né alcuno dei rispettivi funzionari, amministratori, partner o dipendenti, accetta alcuna responsabilità per qualsiasi perdita, diretta o indiretta, derivante dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. Il presente documento può contenere dichiarazioni previsionali, comprese dichiarazioni riguardanti le nostre convinzioni o le nostre attuali aspettative in relazione alla performance di determinate classi di attività e/o settori. Le dichiarazioni previsionali sono soggette a determinati rischi, incertezze e ipotesi. Non vi è alcuna garanzia che tali dichiarazioni siano esatte, e i risultati effettivi possano discostarsi significativamente da quelli previsti in dette dichiarazioni. WisdomTree raccomanda vivamente di non fare indebito affidamento sulle summenzionate dichiarazioni previsionali. WisdomTree Issuer ICAV

I prodotti trattati nel presente documento sono emessi da WisdomTree Issuer ICAV ("WT Issuer"). WT Issuer è una società d'investimento multicomparto a capitale variabile con separazione patrimoniale tra i comparti, costituita ai sensi del diritto irlandese in forma di Veicolo di gestione patrimoniale collettivo irlandese e autorizzata dalla Central Bank of Ireland ("CBI"). WT Issuer è costituita in forma di Organismo di Investimento Collettivo in Valori Mobiliari ("OICVM") di diritto irlandese ed emette una classe di azioni separata ("Azioni") rappresentativa di ogni fondo. Il Fondo è descritto in un Documento contenente le informazioni chiave (KID) o Documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID) destinato agli investitori del Regno Unito, nonché nel prospetto di WT Issuer ("Prospetto WT"). Una copia del Prospetto WT e del KID/KIID in lingua inglese è disponibile, esclusivamente per il SEE/Regno Unito, su www.wisdomtree.eu. Laddove previsto dalla normativa nazionale, il KID sarà disponibile anche nella lingua locale dello Stato membro del SEE interessato. Per maggiori dettagli sui rischi associati a un investimento nelle Azioni, si invitano gli investitori a leggere il Prospetto WT prima di effettuare l'investimento e a consultare la sezione del Prospetto WT intitolata "Risk Factors". La descrizione sintetica dei diritti degli investitori associati a un investimento nel fondo è disponibile in lingua inglese sul sito web di WisdomTree Europe. WisdomTree Management Limited può decidere di risolvere gli accordi relativi alla commercializzazione dei suoi organismi di investimento collettivo. In simili circostanze, gli azionisti situati nello Stato membro del SEE interessato riceveranno la comunicazione di tale decisione e avranno la possibilità di chiedere il rimborso della propria partecipazione nel fondo a titolo gratuito o senza alcuna detrazione per almeno 30 giorni lavorativi dalla data della suddetta notifica. Per gli Investitori in Svizzera – Invesitori Qualificati

Questo documento costituisce una pubblicità dei prodotti finanziari qui menzionati.

Il prospetto e i documenti di informazioni chiave per gli investitori (KIID) sono disponibili sul sito Web di WisdomTree: https://www.wisdomtree.eu/it-ch/resource-library/prospectus-and-regulatory-reports

Alcuni comparti di cui al presente documento potrebbero non essere stati registrati presso l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari ("FINMA"). In Svizzera, i comparti che non sono stati registrati presso la FINMA saranno distribuiti esclusivamente a investitori qualificati, definiti nella legge svizzera sugli investimenti collettivi di capitale (LICo) ovvero nella sua ordinanza di attuazione (e singolarmente modificate di volta in volta). Il rappresentante e agente per i pagamenti dei comparti in Svizzera è Société Générale Paris, Filiale di Zurigo, Talacker 50, PO Box 5070, 8021 Zurigo, Svizzera. Il prospetto, il documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID), lo statuto e le relazioni annuali e semestrali dei comparti sono disponibili gratuitamente presso il rappresentante e agente per i pagamenti svizzero. Con riferimento alla distribuzione in Svizzera, il luogo di giurisdizione e prestazione del servizio è la sede del rappresentante e agente per i pagamenti. **Per investitori francesi:** le informazioni riportate nel presente documento sono destinate esclusivamente agli investitori professionali (secondo quanto definito dalla MiFID) che investono per proprio conto e ne è vietata la distribuzione al pubblico. La distribuzione del Prospetto e l'offerta, la vendita e la consegna di Azioni in altre giurisdizioni possono essere soggette a restrizioni di legge. L'Emittente è un OICVM di diritto irlandese, approvato dall'Autorità di Vigilanza Finanziaria come OICVM conforme alle normative europee, sebbene potrebbe non essere tenuto ad adempiere alle stesse disposizioni vigenti per un prodotto simile approvato in Francia. Il Fondo è stato registrato per la commercializzazione in Francia dall'Autorità dei Mercati Finanziari (Autorité des Marchés Financiers) e può essere distribuito agli investitori in Francia. Le copie di tutti i documenti (ovvero il Prospetto, il Documento contenente le informazioni chiave per gli investitori, eventuali supplementi o appendici, le ultime relazioni annuali, l'Atto costitutivo e lo Statuto) sono disponibili, gratuitamente, presso l'agente centralizzatore francese, Societe Generale con sede in 29, boulevard Haussmann – 75009 Parigi, Francia. La sottoscrizione delle Azioni del Fondo sarà effettuata conformemente alle condizioni indicate nel Prospetto e in eventuali integrazioni o appendici. **Per Investitori Maltese:** Questo documento non costituisce o forma parte di qualsiasi offerta od invito alla pubblica sottoscrizione o acquisto di quote nel Fondo, non potrà essere interpretato come tale e nessuna persona al di fuori di quella al quale questo documento stato indirizzato od inviato sarà considerata come potenziale sottoscrittore di quote nel Fondo. Le quote del fondo non verranno commercializzate in alcun modo al pubblico a Malta senza la precedente autorizzazione dell'Autorità Finanziaria Maltese.