

# Los grandes inversores miran con apetito los centros de datos



FOTOS: MIGUEL GOMILA

Expertos convocados por 'La Vanguardia' y CBRE defienden el potencial de España para atraer a nuevos operadores y convertirse en un 'hub' europeo

#### MONTSERRAT BALDOMÀ

Los centros de datos desempeñan una función cada vez más importante en el mundo. No solo facilitan la conectividad y el servicio bajo demanda, sino que también son infraestructuras críticas necesarias para respaldar la digitalización global y el progreso tecnológico. El auge de la inteligencia artificial (IA) y las grandes empresas tecnológicas están acelerando esta necesidad, extremo que no están pasando por alto las grandes firmas de inversión, que miran a los centros de datos

con máximo interés. España, en un contexto europeo marcado por los potentes hubs de centros de datos de Fráncfort, Londres, Ámsterdam y París, los conocidos como FLAP, a los que se suma Dublín, tiene una gran oportunidad para convertirse en un enclave de referencia entre los mercados emergentes, llamados a liderar la próxima oleada de crecimiento de los centros de datos.

Con el objetivo de analizar los retos y las oportunidades del sector de los centros de datos en España, *La Vanguardia* y la consultora inmo-

biliaria CBRE reunieron en una mesa redonda a Enrique Martínez Laguna, vicepresidente de CBRE España; Henry Daunert, CEO de OnValue Technology; Santiago Olivares, socio de Azora, y David Ferrer, director de Infraestructuras Digitales de la Generalitat de Catalunya. Los ponentes destacaron el viento de cola que favorece a España para atraer a esta industria, que, como sostuvo Daunert, "es pionera en utilización de energías verdes, motor de descarbonización, dinamizadora de la economía y generadora de empleos de alta, media y baja cualificación".

Y esa oportunidad viene tanto por la capacidad de España de producir energías renovables como por la disponibilidad de suelo. Grandes empresas, como Microsoft o Amazon, han apostado ya por nuestro país, especialmente por la región de Aragón. El eje del Ebro dispone de energía renovable y barata y suelo abundante

#### Soberanía tecnológica

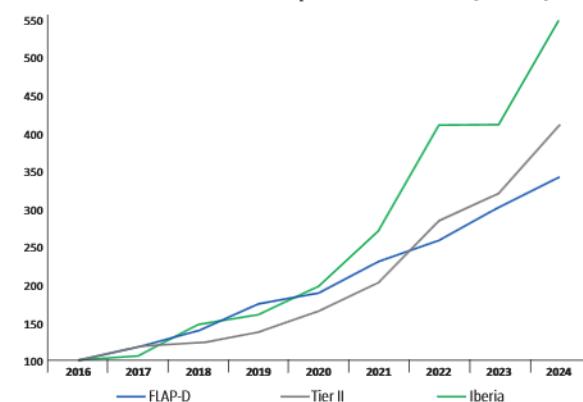
A la luz de las tensiones geopolíticas, Europa ya piensa en establecer una política específica sobre los centros de datos para no estar supeditada a compañías que no son europeas.

te, lo que en un futuro no muy lejano podría convertir a esta área en la Virginia del Norte de los data centers, la región estadounidense con mayor concentración de centros de datos del mundo. Además, como advirtió Olivares, Aragón ha establecido una regulación muy favorable a la inversión, lo que facilita la implantación de nuevos operadores. Si se cumplen las previsiones del sector, la inversión en España puede alcanzar los 300.000 millones de euros en los próximos diez años, cifra que equivale al 20% del PIB nacional, según precisó Daunert.

Si bien es cierto que compite con otras áreas, como los países nórdicos, con gran producción de energía renovable, España gana en conectividad. Según explicó Olivares, el nuestro es uno de los países con un mejor malla de fibra óptica, con lo cual, unas ciudades muy bien conectadas, y, además, bien conectadas con otros continentes. Junto con el Reino Unido, es el país al que llegan más cables submarinos de los diferentes continentes. El 95% del tráfico de internet se mueve a través de cables submarinos, informó Ferrer.

Los mercados secundarios, especialmente Iberia, han superado el crecimiento de los FLAP-D en el periodo posterior a 2020, debido a la saturación de esta zona y al aumento de la demanda de capacidad en los mercados Tier II, llegando a proyectar un CAGR (tasa de crecimiento anual compuesto) del 28% en Madrid entre 2016 y 2025.

#### Evolución de la oferta del mercado europeo de centros de datos (base 100)



**Mesa redonda**



**Enrique Martínez Laguna**  
Vicepresidente de CBRE España



**Henry Daunert**  
CEO de OnValue Technology

“El capital ha tomado los centros de datos como un activo de referencia. España puede ser el próximo país en aportar una ubicación al actual FLAP-D europeo”

“Es un sector pionero, motor de descarbonización, dinamizador de la economía y generador de empleos, tanto cualificados como no cualificados”



**Santiago Olivares**  
Socio de Azora

“El problema no es el capital ni la demanda, sino el acceso a la energía. La administración no va a la velocidad que va el sector”. “Vamos arrastrando los pies”, anotó por su parte el representante de la Generalitat, quien recordó que el Gobierno planifica, pero es una empresa privada, Red Eléctrica, quien ejecuta. “Estamos en un plan quinquenal, pero el anterior no se ejecutó en su totalidad”, recordó. Puesto que “no hay sociedad digital sin infraestructuras digitales y uno de los pilares son los centros de datos”, Ferrer subrayó que la administración “tiene que planificar estas infraestructuras, pero también debe haber una planificación de la red eléctrica”.



**David Ferrer**  
Director de Infraestructuras Digitales de la Generalitat

“No hay sociedad digital sin infraestructuras digitales, y uno de los pilares son los centros de datos. Tiene que haber una planificación”

El interés de los inversores institucionales, ya sean fondos de pensiones o fondos soberanos, por entrar en este tipo de activos es creciente y, según Martínez Laguna, las grandes casas de inversión ya han “validado estas nuevas ubicaciones” en mercados emergentes, conocidos técnicamente como *TIER II*, como lo demuestra el hecho de que en los cinco últimos años están creciendo a una tasa interanual que duplica la que registra el FLAP-D, en el que ya se han impuesto restricciones. “El capital ha tomado los centros de datos como un activo de referencia. España puede ser el siguiente país en aportar una ubicación al actual FLAP-D europeo”, proclamó el vicepresidente de CBRE España. En este sentido, Ferrer manifestó que la Generalitat está trabajando de forma activa para ayudar a impulsar estas infraestructuras en Catalunya. “Si no están aquí, estarán en otro lado”, admitió.

#### ¿Inversión inmobiliaria o en infraestructura?

La pregunta que se han hecho los principales inversores es si los centros de datos son una inversión inmobiliaria o en infraestructuras. A este respecto, el directorio de CBRE explicó que algunos fondos han invertido desde sus equipos de infraestructuras y otros lo han hecho desde los equipos de *real estate*, aunque el consenso es que la mejor opción es crear “un paraguas” para activos reales que englobe tanto lo uno como lo otro. La tendencia, además, es crear plataformas, compañías que tienen el conocimiento para hacer el desarrollo, el diseño, la comercialización y la operación.

En la sesión se expusieron algunos ejemplos de estos partenariados, como el promovido por CBRE con OnValue Technology y Aquila Capital, que quería entrar en el mercado de los centros de datos, a los que después se sumó Bain Capital, una compañía con una gran plataforma en Asia, pero que no tenía exposición a los centros de datos europeos.

Uno de los problemas a la hora de canalizar la inversión es el déficit de expertos en el sector, subrayó Martínez Laguna. “Hay poca savia nueva”, se lamentó el CEO de OnValue Technology. Por ello, en el centro de datos de AQ Compute, recientemente vendido, se montó un centro de formación para captar talento nuevo.

La complejidad en la construcción de los centros de datos, el acceso a la energía, la alta inversión que se requiere –un coste medio de 10 millones de euros por megavatio–

#### La expansión de la IA acelera la necesidad de los centros de datos

la particular comercialización aconsejan que las empresas del sector inmobiliario tradicional vayan de la mano con expertos técnicos. “Es un activo muy operativo; su valor depende de la actividad subyacente que se desarrolla”, argumentó Martínez Laguna, antes de añadir que una aproximación solo desde el sector inmobiliario es del todo incompleta. “Te quedas en una única fase del desarrollo del activo; no podrías entrar en la parte operativa o del alquiler, porque desconoces la actividad de tu usuario, que demanda unas especificidades técnicas”, señaló. El directorio hizo una analogía con el sector hotelero, en el que se necesita a alguien del sector que opere el establecimiento. Hay muchos ejemplos, coincidieron en destacar Martínez Laguna y Ferrer, de “gente osada” que compra el suelo, pone la potencia, pero, lamentablemente, después no encuentra a quien alquilarlo. “Cuando alguien quiere cerrar un contrato para un centro de datos debe tener claro que va a poder operar, porque se juega mucho dinero”, avisó Olivares.

#### Tipología y retos

Los centros de datos no son todos iguales y su desarrollo depende de la diferente tipología de los clientes. En una clasificación sencilla, podría hablarse de tres tipos. El primero son los que requieren una latencia muy baja, como son los proveedores de contenidos, servicios de *streaming*, televisión bajo demanda o *gaming*, que necesitan estar cerca del cliente final. Son centros pequeños, de 10 megavatios, que en el caso de España se ubican en Madrid y Barcelona.

El segundo son los que corresponden a clientes hiperescalares, como Amazon, Meta, Google o Microsoft, que, por dar servicios en la nube, no necesitan estar cerca del cliente final, pero que sí necesitan energía barata y conectividad, a los que Aragón les va como anillo al dedo. Por último, están los centros de datos de IA, que no requieren de latencia baja ni estar operando las 24 horas del día y que pueden estar en cualquier ubicación, básicamente donde haya acceso a la energía. “Este modelo está todavía por definir, hay más incertidumbre y cuesta más financiarlo”, afirmó Olivares.

Grandes consumidores de energía, el abastecimiento es el punto crítico de los centros de datos. “El cuello de botella del sector son los megavatios”, razonó Martínez Laguna. España, continuó, tiene mucha producción de energía, pero también mucha estrechez para distribuirla por la red. “La variable principal para ver si un proyecto de centro de datos es

viable o no es la energía, si tienes el permiso de acceso y conexión”, expuso Olivares. Los sistemas actuales, opinaron, no están diseñados para grandes consumidores. “A Red Eléctrica, que es la red de transporte, se quieren conectar muchos usuarios y cada uno necesita 100 megavatios, como una central eléctrica”, apuntó el socio de Azora, quien agregó: “El problema no es el capital ni la demanda, sino el acceso a la energía. La administración no va a la velocidad que va el sector”. “Vamos arrastrando los pies”, anotó por su parte el representante de la Generalitat, quien recordó que el Gobierno planifica, pero es una empresa privada, Red Eléctrica, quien ejecuta. “Estamos en un plan quinquenal, pero el anterior no se ejecutó en su totalidad”, recordó. Puesto que “no hay sociedad digital sin infraestructuras digitales y uno de los pilares son los centros de datos”, Ferrer subrayó que la administración “tiene que planificar estas infraestructuras, pero también debe haber una planificación de la red eléctrica”.

Para subsanar en la medida de lo posible este cuello de botella y asegurarse un suministro 24 x 7, una tendencia que se está observando es un modelo de autoconsumo, una planta de renovables inyectando directamente al centro de datos e hidrando con alguna red de gas natural o solución de almacenamiento para ser menos dependiente de la red, avanzó el CEO de OnValue Technology. En EE. UU., explicó por su parte el vicepresidente de CBRE en España, hay casos de centros de datos abastecidos por minicentrales nucleares.

**En España, la capacidad instalada está creciendo rápidamente, especialmente en sus dos principales mercados: Madrid y Barcelona. En concreto, la oferta pasará de 160 MW en 2023 a 287 MW en 2026, un 80% más.**

#### Capacidad instalada y en construcción en España (MW IT)

