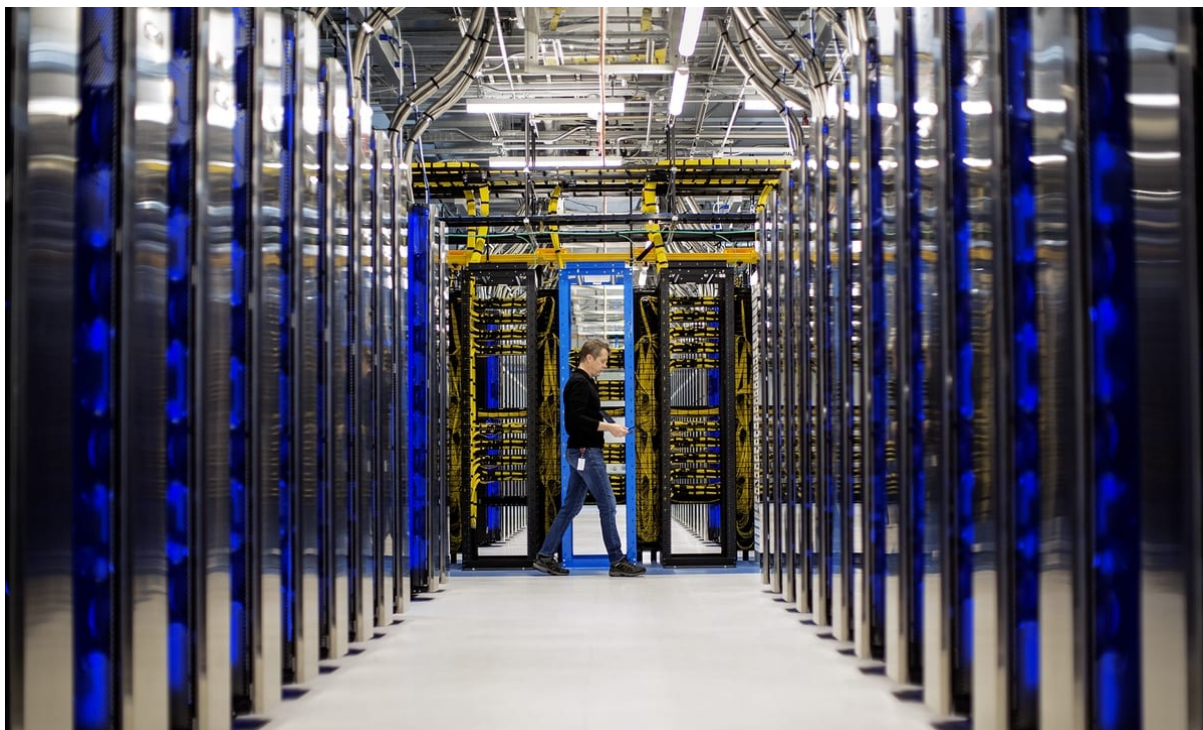


# La nube de datos, una oportunidad a ras de suelo para el inversor inmobiliario

Ricardo Martí-Fluxá, Presidente De ACI 26/04/2021



Hacer la compra por Internet, ver una película online, enviar un mail, realizar gestiones con la administración pública, una videollamada, o chatear en el móvil. Cada día, millones de personas realizamos estas tareas miles de veces y cada una de ellas genera datos que se almacenan en la nube. Pero la nube, en este caso, la encontramos a ras de suelo.

El salto tecnológico del que hemos sido testigos en los últimos años tiene efectos transversales que van más allá de los propios departamentos de IT. Aunque poco visible, detrás de estos avances se esconde una enorme red de infraestructuras que hace posible que la hiperconexión en la que ahora vivimos sea una realidad y lo que es más importante, sea útil y eficaz.

Más allá de las necesarias redes de telecomunicaciones, este desarrollo tecnológico necesita un espacio físico, los llamados **centros de datos**. Se trata de ubicaciones en las que se localizan todos los sistemas (ordenadores y otro tipo de equipos informativos y de telecomunicaciones) que hacen que el entorno digital en el que estamos inmersos funcione. Además, la creciente digitalización, que se ha visto impulsada de forma irreversible por la pandemia del Covid-19, trae consigo una derivada más: la automatización de procesos, otro fenómeno que lejos de ser puramente virtual, necesita de un espacio en el que almacenar la información.

En el sector inmobiliario, esta evolución hacia una sociedad digital se ha visto reflejada en un importante crecimiento del interés por adquirir espacios con potencial para construir *data centers*. Así, durante la última década, el desarrollo de estos proyectos ha crecido, sigiloso pero constante, al mismo ritmo que aumentaba el tráfico de datos. En España, este aumento en 2020 fue superior al 40% en el caso de la primera operadora del país. Si bien es cierto que esta cifra debe

contextualizarse en la pandemia, no cabe duda de que en los próximos años la **tendencia en cuanto a almacenamiento de datos será creciente**.

En este contexto, el segmento presenta expectativas de crecimiento muy positivas, principalmente por su rentabilidad frente a otros activos más maduros. Pero no hay que olvidar que se trata de proyectos muy específicos, que combinan real estate y tecnología y que por lo tanto necesitan de asesoramiento especializado, ya que deben reunir algunas características muy específicas.

Por una parte, es imprescindible el acceso a una conexión y a una red de telecomunicaciones potente. En este punto, nuestro país destaca por su apuesta por el desarrollo de la tecnología 5G, que augura un salto en la velocidad de transmisión de los datos determinante para este tipo de centros. Por otra parte, **España se sitúa en un punto estratégico entre Europa, América y África** y gracias a los despliegues de cable submarino que se han realizado en los últimos años, es hoy un eje internacional del tráfico de datos. Por otro lado, el éxito de un proyecto de centro de datos va a estar condicionado por el acceso a una red de energía capaz de garantizar el funcionamiento de la instalación.

Estamos, por tanto, ante **un activo con potencial de rentabilidad**, primero por la expectativa de aumento del tráfico y almacenamiento de información y también porque España cuenta con las infraestructuras necesarias y apenas se ha invertido en estos espacios hasta el momento. Todo ello coincide con un momento de gran liquidez en el mercado que busca oportunidades con potencial de retorno que hace prever un sólido recorrido para este segmento en los próximos años.