Centros de datos

Centros de datos: la nueva frontera de la inversión inmobiliaria

Los centros de datos constituyen una infraestructura digital esencial sobre la que operan la nube y la inteligencia artificial, por lo que su despliegue se vincula crecientemente con la autonomía tecnológica y la seguridad económica de los países. España reúne condiciones favorables para posicionarse como un *hub* relevante en Europa y atraer inversión con impacto en el sector inmobiliario. Sin embargo, los centros de datos también plantean importantes retos relacionados con su elevada demanda de electricidad, el acceso a la red y, en determinados casos, el consumo de agua para refrigeración. En este artículo, ofrecemos una primera aproximación a este nuevo activo.

Internet parece inmaterial, pero, entre otras cosas, necesita edificios. Cada compra en línea, servicio en la nube o consulta a una aplicación de inteligencia artificial (IA) se procesa en servidores instalados en una infraestructura física que alberga salas técnicas, suministro eléctrico continuo, refrigeración, fibra y seguridad. Son lo que se conoce como centros de datos.

La capacidad de los centros de datos se mide en potencia IT, es decir, los megavatios (MW) de potencia eléctrica destinados a alimentar los equipos informáticos. Atendiendo a su uso y de forma simplificada, cabe distinguir entre dos grandes tipos: los de alojamiento y los hiperescalares. En los centros de alojamiento, empresas y administraciones alquilan espacio, potencia y servicios para instalar sus equipos. Suelen situarse cerca de los grandes núcleos empresariales y de conectividad, por lo que en España se concentran principalmente en Madrid y Barcelona. Los centros hiperescalares, en cambio, son grandes instalaciones utilizadas por proveedores tecnológicos para prestar servicios en la nube y ejecutar cargas intensivas de computación. Su dimensión hace que, además de la proximidad a los centros económicos, la disponibilidad de electricidad, de suelo y de agua tenga también un peso creciente en su localización.

España: señales incipientes de despliegue, con margen de recorrido

España cerró 2025 con algo más de 400 MW de potencia IT comercial instalada, un 24% más que un año antes, según estimaciones del sector.[32,33] También según las proyecciones del sector, su capacidad alcanzaría entre 2.300 y 2.500 MW en 2030: casi seis veces el nivel actual.[34]

El avance permitiría reducir sustancialmente la distancia de MW con Europa. En 2025, España disponía de cerca de 9 MW comerciales por millón de habitantes, frente a los 19,6 MW de la UE-27.[35] Para 2030, ambas ratios podrían situarse alrededor de los 46 MW por millón de habitantes, por lo que España prácticamente cerraría su brecha por habitante con el promedio europeo.[36]

> **España podría llegar a multiplicar por casi seis su capacidad instalada de centros de datos hasta 2030 y prácticamente cerrar la brecha por habitante con el promedio de la UE-27**

España cuenta con tres ventajas principales para el despliegue de estos centros: costes energéticos competitivos, gracias al peso de las renovables en la generación de electricidad; una posición geográfica estratégica para las conexiones internacionales de internet mediante cables submarinos, tanto con América, a través del Atlántico, como con Europa, África y Oriente Próximo, a través del Mediterráneo; y disponibilidad de suelo en zonas menos pobladas. Aragón reúne especialmente estas condiciones, con abundancia de suelo, generación eólica y solar y una posición central entre Madrid, Barcelona, Bilbao y Francia. Actualmente es la segunda comunidad con mayor potencia instalada, solo por detrás de la Comunidad de Madrid.



32 SpainDC y Pb7 Research, «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España», edición 2026, pp. 2-6 y 21-23.

33 Los centros de datos comerciales excluyen las instalaciones destinadas al uso interno de una única organización y las infraestructuras de uso exclusivamente científico.

34 Proyecciones de EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026», y SpainDC y Pb7 Research, «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».

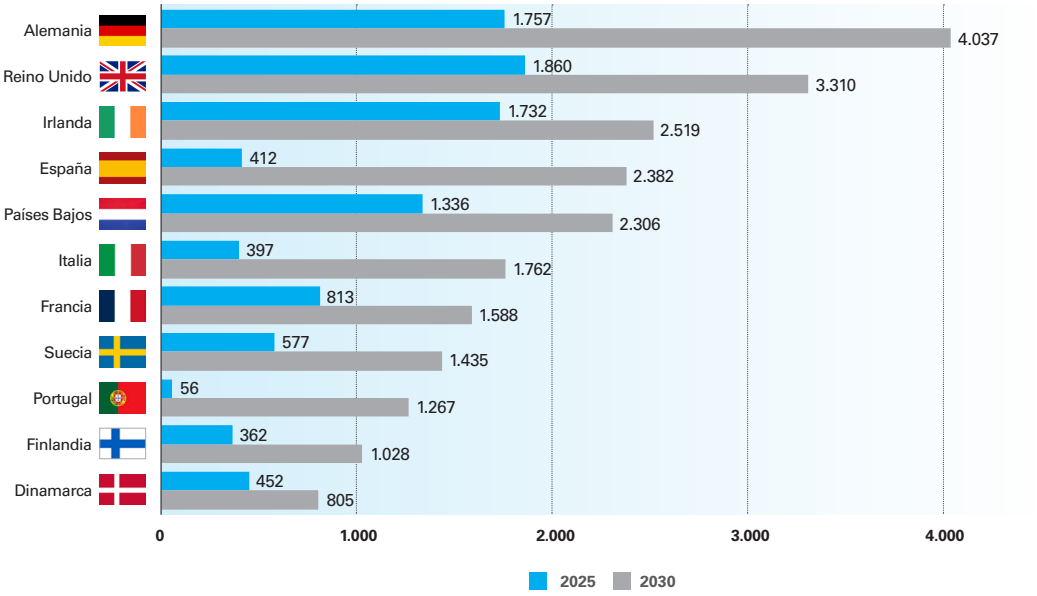
35 EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026».

36 Cálculos propios a partir de EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026», y proyecciones de población de Eurostat.

Inmobiliario

Capacidad comercial total de centros de datos, 2025 y 2030

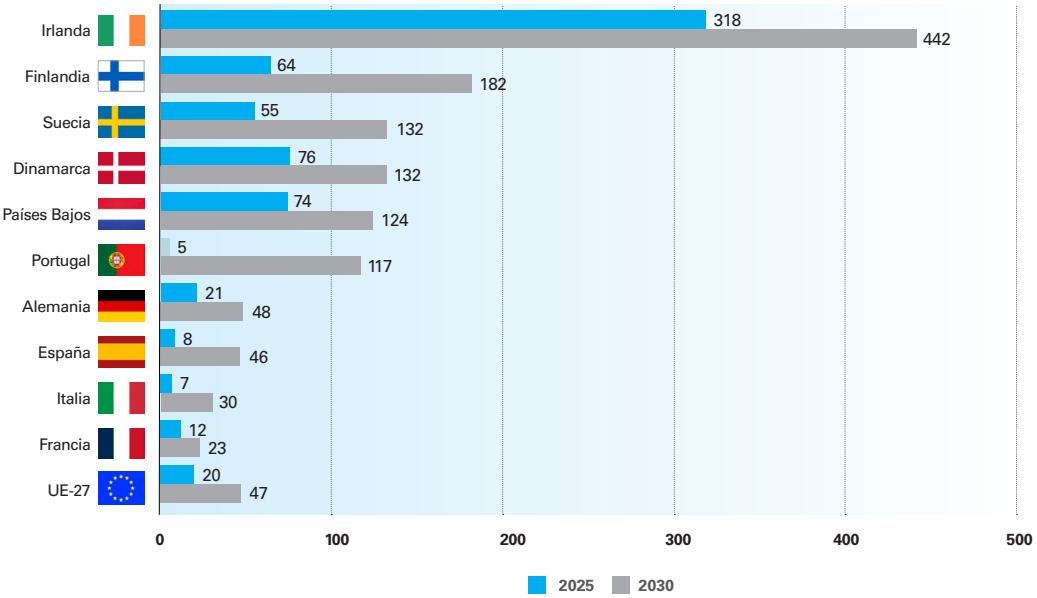
(MW de potencia IT)



Nota: Capacidad comercial total de centros de alojamiento e hiperescalares de propietario único.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del European Data Centre Association y Pb7 Research, State of European Data Centres 2026, tablas 3 y 4.

Capacidad comercial por habitante, 2025 y 2030

(MW por millón de habitantes)



Fuente: Cálculos propios a partir de proyecciones en 2030 de potencia instalada European Data Centre Association y Pb7 Research, State of European Data Centres 2026 y proyecciones de población de Eurostat.



Un ciclo inversor de gran escala

La expansión española se inscribe en un ciclo inversor mundial excepcional. La IA y los servicios alojados en la nube están elevando rápidamente las necesidades de capacidad computacional y, con ellas, la inversión en edificios, servidores, redes, refrigeración e instalaciones energéticas.

Para el sector inmobiliario, los centros de datos constituyen una fuente creciente de demanda no residencial, ya que su desarrollo requiere suelo, urbanización, subestaciones, instalaciones eléctricas y mecánicas, sistemas de refrigeración y acondicionamiento especializado. A esta inversión inmobiliaria se añade una importante inversión en bienes de equipo: en los centros hiperescalares estadounidenses de Amazon, Alphabet/Google, Meta, Microsoft y Oracle, los servidores y equipos de red representan aproximadamente la mitad de la inversión total en centros de datos y deben ampliarse y renovarse periódicamente, con vidas útiles contables de entre cinco y seis años.[37]

A escala global, se anticipa un fuerte auge inversor hasta 2027: la inversión mundial anual en centros de datos aumentaría un 121% entre 2024 y 2027. A partir de entonces, el ritmo inversor se moderaría durante la década de 2030, a medida que la nueva capacidad absorba la demanda, y la inversión se orientaría progresivamente hacia la modernización y mejora de la eficiencia del parque existente.[38]

El despliegue no parte de cero. En 2025, la inversión en construcción e instalación de centros de datos ascendió a unos 1.800 millones de euros, de los cuales cerca de 1.000 millones correspondieron a instalaciones hiperescalares. Esta inversión incluye proyectos todavía en ejecución, por lo que no puede vincularse únicamente a la capacidad que entró en servicio durante ese año.[39,40]

(37) **Sutton Financial Reporting, «Hyperscalers, AI Assets and Depreciation Policy», abril de 2026, a partir de las cuentas corporativas de Amazon, Alphabet/Google, Meta, Microsoft y Oracle.**

(38) **PwC, «Global Infrastructure Outlook 2025-50», 2026, pp. 10-11. Previsión elaborada por Oxford Economics; cifras en dólares de 2023.**

(39) **Forbes España (2026), *España invierte casi 5.000 millones en centros de datos en 2025, más del doble que hace dos años.***

(40) **SpainDC y Pb7 Research (2026), «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».**

Inmobiliario

En España, las previsiones del escenario central del sector de centros de datos apuntan a que podría movilizar 66.900 millones de euros entre 2026 y 2030. Se trata de la inversión total, directa e indirecta, asociada a las proyecciones mencionadas anteriormente, que multiplicarían por casi seis la capacidad instalada actual. Alrededor de 25.000 millones corresponderían a la construcción y el acondicionamiento de las instalaciones, de los cuales unos 17.900 millones se destinarían a centros de alojamiento y 7.100 millones a instalaciones hiperescalares. Los 41.900 millones restantes reflejarían, según las estimaciones del sector, la inversión indirecta y otros gastos asociados, como equipamiento, *software*, integración y servicios, aunque no se da un desglose de las distintas partidas subyacentes para llegar a esa cifra. Además, los efectos de arrastre e indirectos son de más difícil estimación y valoración. En este sentido, la incertidumbre es elevada y el rango de las inversiones totales estimadas oscila entre los 43.000 y los 79.000 millones.

La construcción y el acondicionamiento de centros de datos podrían movilizar cerca de 25.000 millones de euros en España entre 2026 y 2030, unos 5.000 millones anuales si la inversión se distribuyera de manera uniforme

Para hacernos una idea de la magnitud de la inversión y de su impacto en el sector inmobiliario, los cerca de 25.000 millones de euros destinados a la construcción y acondicionamiento de centros de datos entre 2026 y 2030 en el escenario central equivalen, si suponemos la misma inversión por año, a unos 5.000 millones anuales, alrededor del 6% de los cerca de 79.000 millones invertidos en otros edificios y construcciones en España en 2025.[41]

(41) **INE, Contabilidad Nacional de España y Contabilidad Nacional Trimestral. La formación bruta de capital fijo en construcción ascendió a 171.106 millones de euros en 2025 y la inversión en vivienda, a 92.245 millones; por diferencia, la inversión en otros edificios y construcciones fue de 78.861 millones.**



El elevado volumen de proyectos anunciados no implica que toda la capacidad prevista se materialice: el acceso a la red eléctrica y la disponibilidad de recursos serán determinantes para el ritmo efectivo de despliegue

En definitiva, el potencial es elevado, pero su desarrollo también plantea retos importantes. Los centros de datos requieren grandes cantidades de electricidad –en la actualidad representan alrededor del 0,8% del consumo eléctrico en España–[42] y, en algunos casos, de recursos hídricos para su refrigeración, lo que obliga a considerar su impacto en un país recurrentemente afectado por sequías y especialmente vulnerable al cambio climático, en un contexto, además, de creciente saturación de la red eléctrica. A ello se añade que no todos los proyectos anunciados llegarán necesariamente a ejecutarse en los plazos previstos. La financiación, los permisos, el suministro de equipos y el acceso a la red determinarán el calendario. También el entorno regulatorio; el Gobierno está tramitando un real decreto que establece requisitos de sostenibilidad para los grandes centros de datos. El proyecto, remitido al Consejo de Estado y pendiente de aprobación, exige, con carácter general, que el 80% de la electricidad consumida esté respaldada por generación renovable producida simultáneamente, aunque prevé un periodo transitorio de cinco años para aplicar este requisito de forma gradual. El sector ha planteado objeciones a este requisito, a las condiciones asociadas al periodo transitorio y a su aplicación a proyectos ya avanzados.

En suma, la verdadera medida del éxito no será el volumen de proyectos anunciados, sino los centros de datos terminados y los megavatios que entren efectivamente en servicio. La carrera ya ha comenzado y España reúne condiciones favorables para convertirse en un *hub* relevante de estas infraestructuras, siempre que su despliegue sea compatible con la disponibilidad de recursos y las restricciones existentes.

Javier Garcia-Arenas y Zoel Martín Vilató

(42) **SpainDC y Pb7 Research (2026), «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».**