



Los data centers superan a las oficinas en gasto de construcción en EEUU

■ Diseños para operar sin cortes eléctricos y más del doble de trabajadores especializados, son parte de los desafíos para las constructoras.

POR BLOOMBERG

El gasto en proyectos de *data centers* en Estados Unidos se disparó y superó por primera vez al de oficinas a fines del año pasado. Una de las protagonistas de este cambio de tendencia ha sido Turner Construction, gigante de la construcción responsable de rascacielos de oficinas, estadios deportivos y recintos culturales en todo el mundo, que hoy ve cómo los *data centers* ocupan cada vez más capacidad operativa. La empresa completó proyectos por US\$ 9.400 millones el año pasado, más de cinco veces el total de 2020. Las necesidades de las tecnologías de contar con instalaciones para procesamiento de inteligencia artificial (IA) han convertido a los *data centers* en el nuevo favorito del sector inmobiliario. Estas propiedades tienen un peso creciente en los portafolios de grandes inversionistas como Blackstone, Brookfield Asset Management y KKR, que apuestan a que la demanda de poder de cómputo seguirá aumentando a largo plazo. Al mismo tiempo, el desarrollo de oficinas se ha desacelerado mientras ciudades de todo EEUU lidian con niveles de vacancia que se acumulan desde los confinamientos por el Covid. El gasto en construcción de *data centers* ha aumentado de forma sostenida en los últimos años, mientras que el destinado a proyectos de oficinas en general ha ido a la baja, según datos del Censo de EEUU. Ambos se cruzaron en diciembre, con unos US\$ 3.570 millones gastados

ese mes en *data centers* frente a US\$ 3.490 millones en oficinas, según estimaciones preliminares. El cambio probablemente continuará y “puede incluso reforzarse aún más a medida que la inteligencia artificial se utilice para automatizar tareas del día a día”, dijo Andy Cvengros, colíder del mercado de *data centers* en EEUU de la firma de corretaje Jones Lang LaSalle (JLL). “Eso impactará directamente la cantidad de espacio de oficinas que necesitan las personas”. Los clientes de *data centers hyperscale* que buscan asegurar capacidad eléctrica están firmando contratos de largo plazo –normalmente de 10 a 15 años– que incluyen la posibilidad de aumentos de arriendo, según un informe de CBRE Group. Esto hace que estos activos resulten especialmente atractivos para inversionistas inmobiliarios que están destinando miles de millones de dólares a esta clase de activos, a veces asociándose con desarrolladores o empresas tecnológicas para financiar proyectos mediante equity y deuda. Sin embargo, en algunas comunidades ha surgido oposición a los *data centers*, donde votantes preocupados por el aumento de las cuentas de electricidad buscan bloquear su construcción. La reacción ha llevado al Presidente de EEUU, Donald Trump, y a algunos gobernadores estatales a instar a los operadores de *data centers* a generar o pagar por su propia energía. **Proyectos masivos** Para los desarrolladores, construir “oficinas” para computadores en lugar de

personas implica su propio conjunto de desafíos. El vicepresidente y gerente general en Turner Construction, Matt Kunz, dijo que no se sintió intimidado cuando vio por primera vez un render del complejo de Meta en la zona de Columbus. “Es una caja, no puede ser tan difícil”, recordó haber pensado. “Pero rápidamente todos empezamos a darnos cuenta de lo increíblemente complicados que son”. En lugar de iluminación, pisos y amenidades pensadas para personas, los *data centers* suelen ser conjuntos de edificios de concreto sin ventanas llenos de subestaciones, sistemas industriales de enfriamiento y racks de servidores conectados por kilómetros de fibra. Y, a diferencia de las oficinas –que pueden tolerar cortes breves de electricidad–, los *data centers* están diseñados para operar casi sin interrupciones, lo que exige sistemas eléctricos redundantes. “Algunos de estos nuevos campus tienen 10, 12 o 15 edificios –campus de 1.000 acres (unas 405 hectáreas) que son proyectos de construcción masivos–”, dijo Cvengros. Involucran “infraestructura crítica desde los servicios públicos hasta el nivel de los racks, con miles de trabajadores trabajando en ello”. Los costos de construcción de *data centers* aumentaron a US\$ 11 millones por megawatt el año pasado, desde US\$ 8 millones por megawatt en 2020, según JLL. Los sistemas eléctricos representan la mayor parte del gasto, cerca de 38%. Los proyectos también requieren grandes equipos de trabajo con formación

especializada. Un edificio de oficinas de 500 mil pies cuadrados (46.500 metros cuadrados) puede tener hasta 300 trabajadores especializados en obra, frente a hasta 800 para un *data center* de tamaño similar, indicaron en Turner.



US\$ **3.570** MILLONES
SE GASTÓ EN DATA CENTERS EN DICIEMBRE, PRIMER MES EN QUE SUPERÓ A LAS OFICINAS.

