

MERCADO INDUSTRIAL [PROYECTOS]

Región Metropolitana sigue sumando nuevos data centers

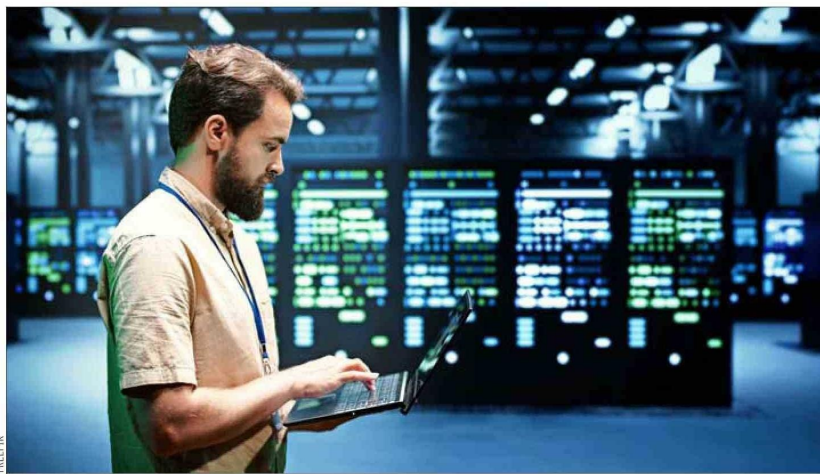
Ocho proyectos nuevos contribuirán con una expansión del 91,4% en términos de superficie construida en los próximos años, alcanzando los 459.372 m². Sector norte continúa liderando los desarrollos.

ANGÉLICA BAÑADOS

En los últimos 10 años, los data centers han experimentado un crecimiento significativo en Chile, impulsados por la necesidad de infraestructura tecnológica robusta y el aumento en la demanda de servicios en la nube. Además, la posición estratégica de nuestro país, como un hub tecnológico en América Latina, ha atraído inversiones significativas de empresas internacionales y locales.

Según datos de GPS Property, el desarrollo de los data centers se ha realizado especialmente en la Región Metropolitana. Hoy existen 40 de estos recintos, lo que representa un incremento de 16 en comparación con los 24 en 2013. Al analizar el stock por corredor, los sectores oriente y norte lideran el inventario con 22 y 12 data centers, respectivamente. En contraste, los sectores sur y poniente tienen solo tres cada uno.

Actualmente, el inventario de data centers en la Región Metropolitana asciende a



La capacidad eléctrica es clave para el desarrollo de proyectos de data centers.

240.013 m². “En cuanto a proyectos futuros, estimamos que este mercado crecerá en un 91,4% en términos de superficie; alcanzando 459.372 m² con los nuevos espacios de data centers planificados, distribuidos en ocho proyectos”, señala Lorena Tapia, directora ejecutiva de GPS Property.

Si se analiza la situación futura por corredor, el norte li-

dera con la mayoría de estos desarrollos, contando con cinco proyectos, mientras que los sectores sur, surponiente y oriente tienen uno cada uno. “Los data centers podrían convertirse en un nuevo mercado inmobiliario industrial y el Plan Nacional de Data Centers, anunciado en mayo, podría representar una oportunidad para fortalecer este mercado”, destaca.

Una de las variables críticas para la búsqueda de un terreno destinado a data center es el uso de suelo que permita infraestructura energética, siendo relevante, según las características y la magnitud del proyecto, la necesidad de ubicarse en una zona industrial exclusiva que permita actividades molestas, según la calificación recibida por la Seremi de Salud.

“Sin perjuicio de ello, lo más importante es la capacidad eléctrica, ya que no basta con estar ubicado cerca de una subestación eléctrica, sino que esta cuenta con la capacidad que requiere un data center, lo que actualmente en la zona norte se podría considerar ‘la piedra de tope’ para el desarrollo de nuevos proyectos”, dice Lorena Tapia.

Otro aspecto importante es que los precios de los terrenos con uso molesto en la Región Metropolitana han aumentado en los últimos años debido a la escasez de lugares disponibles para este tipo de proyectos, en especial en el sector norte.

“En gran parte de los terrenos potencialmente factibles de desarrollar, el tema eléctrico se convierte en una variable que aumenta el riesgo del proyecto, y que si bien es factible de solucionar, implica tiempos y costos involucrados que pueden hacer inviable el desarrollo. Por ejemplo, la construcción de un data center puede llegar al triple del valor que la de un centro de bodegaje”, concluye.