



Operadores de centros de datos: los ganadores subestimados de la IA

Tejas Dessai

tdessai@globalxetfs.com

Fecha: 3 de junio de 2026

Tema: **centros de datos**, **inteligencia artificial**

A medida que se dispara la demanda de computación para IA, el cuello de botella se desplaza cada vez más de los chips a la capacidad de los centros de datos que ya cuentan con suministro eléctrico y están listos para su uso. La construcción de nuevas instalaciones se está acelerando, pero el tiempo, la energía, los permisos, el equipo y el acceso a la red de transmisión necesarios para poner en marcha nueva capacidad confieren un valor estratégico a las instalaciones ya existentes y dotadas de suministro eléctrico. Ese valor debería aumentar aún más en la era de la inferencia, a medida que las cargas de trabajo de IA se vuelven más distribuidas y cobra cada vez mayor importancia la proximidad al usuario y al tráfico de las aplicaciones.

Esto crea un escenario atractivo para los operadores globales de centros de datos. Se sitúan en la intersección entre la escasez de infraestructura, la creciente demanda de IA y los compromisos a largo plazo de los clientes, lo que ofrece una vía diferenciada para acceder al despliegue de la IA y, a nuestro juicio, con una menor exposición directa a los segmentos más saturados de la inversión en grandes empresas tecnológicas.

Conclusiones principales

- A medida que crece la adopción de la IA, la capacidad de los centros de datos con suministro eléctrico y listos para su uso podría convertirse en una parte cada vez más importante de la infraestructura de IA.
- El desplazamiento de las necesidades informáticas hacia la inferencia debería hacer que la demanda de los centros de datos sea cada vez más recurrente y distribuida.

Las limitaciones de suministro se enfrentan a la creciente demanda de IA

El valor económico de la IA depende de una infraestructura que no puede construirse siguiendo los plazos del desarrollo de software. Los modelos se entrenan y ejecutan en centros de datos conectados en red, refrigerados y con suministro eléctrico, cuya puesta en marcha requiere años, no trimestres. Los contratos de energía, las listas de espera para la conexión a la red de transmisión, la obtención de permisos y los plazos de entrega de los equipos determinan ahora qué se construye y cuándo. Para la siguiente fase de crecimiento de la IA, la restricción determinante es de naturaleza física.

La demanda, por su parte, está cambiando de forma. El entrenamiento de grandes modelos de IA impulsó la primera ola de crecimiento de la capacidad de cómputo, pero la inferencia está impulsando la siguiente fase y podría llegar a representar una oportunidad mayor. A diferencia del entrenamiento de IA, impulsado por los ciclos de desarrollo de modelos y la inversión en investigación, la inferencia se produce cada vez que se utiliza un modelo, lo que permite que la demanda crezca a escala a la par de la adopción.

Las cargas de trabajo de entrenamiento pueden ejecutarse en campus de hiperescala remotos, optimizados para obtener energía de bajo costo y una gran potencia de cómputo bruta. Las cargas de trabajo de inferencia, por el contrario, son generalmente más sensibles a la latencia, la proximidad a los usuarios, la densidad de interconexión y el acceso a redes en la nube y empresariales. A nuestro juicio, esto significa que la próxima fase de demanda de infraestructura de IA podría extenderse tanto a las instalaciones de hiperescala construidas para el entrenamiento de modelos como a centros de datos más pequeños e interconectados que dan soporte al despliegue empresarial y a las cargas de trabajo de inferencia.

Esa distinción cobra cada vez más relevancia para los inversionistas que buscan abarcar el ecosistema más amplio de la IA. Los hiperescaladores deberían seguir desempeñando un papel central en el desarrollo y despliegue de la IA; sin embargo, los operadores independientes y los proveedores de colubicación también cumplen una función clave en la cadena de valor de la IA al dar soporte a los entornos donde las empresas despliegan cada vez más sus servicios: cerca de los usuarios finales, conectados a través de múltiples entornos de nube e integrados con datos empresariales propios.

Es importante destacar que estos operadores tienden a asignar el capital de manera diferente a los hiperescaladores. En lugar de construir de forma especulativa y abordar la ocupación a posteriori, las empresas de colubicación suelen expandirse sobre la base de contratos firmados y clientes ancla; históricamente, esto se ha traducido en un crecimiento de activos más medido y en vías de monetización más estables. Esa disciplina, combinada con el respaldo de activos tangibles, hace que, a nuestro juicio, el grupo represente una de las formas más atractivas de obtener exposición al potencial alcista de la infraestructura de IA.

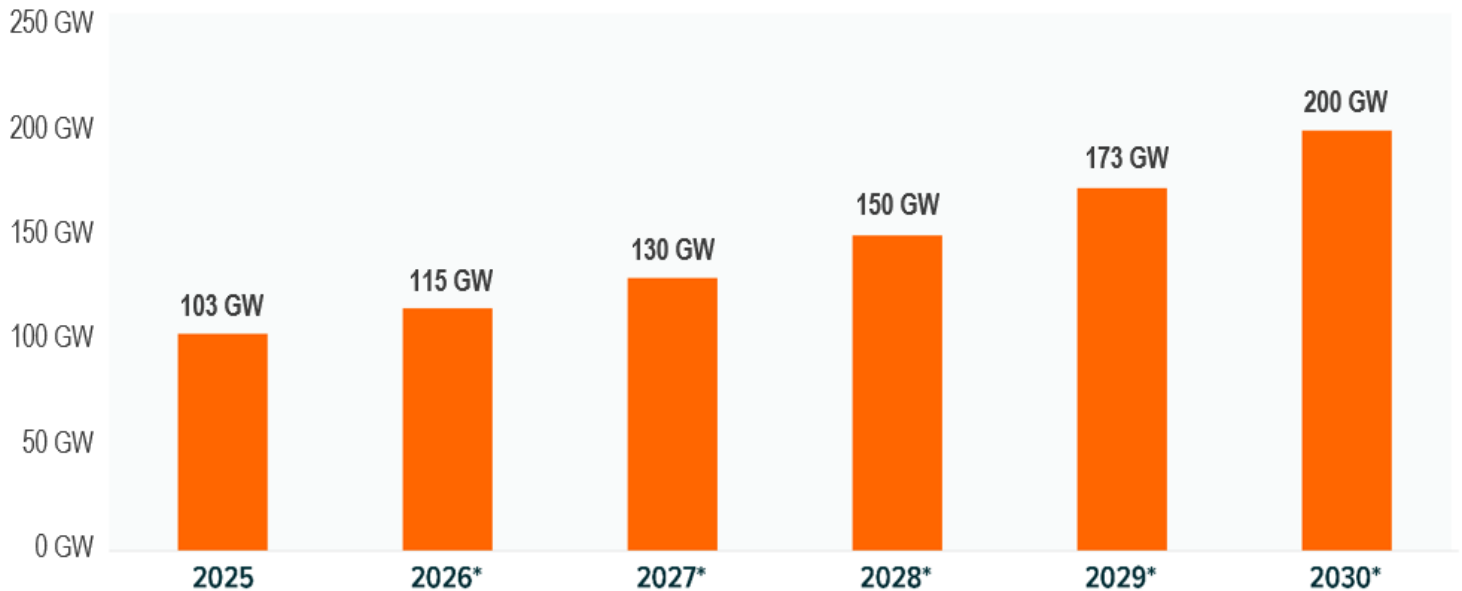


La historia en los datos: la oportunidad de los centros de datos

1. **La capacidad mundial debe duplicarse aproximadamente para 2030 a fin de satisfacer la demanda:** Se prevé que la capacidad mundial de los centros de datos aumente de aproximadamente 103 GW en 2025 a unos 200 GW para 2030, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR) del 14 % y una capacidad incremental de casi 100 GW.¹ La nube, el entrenamiento de IA y la creciente ola de inferencia están convergiendo en un único superciclo de infraestructura digital.

SE ESPERA QUE LA CAPACIDAD DE LOS CENTROS DE DATOS SE DUPLIQUE A MEDIDA QUE AUMENTE LA DEMANDA DE COMPUTACIÓN PARA LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL

Capacidad actual de los centros de datos a nivel mundial



*Pronóstico

Fuente: JLL Research. (6 de enero de 2026). Perspectiva global de los centros de datos para 2026.

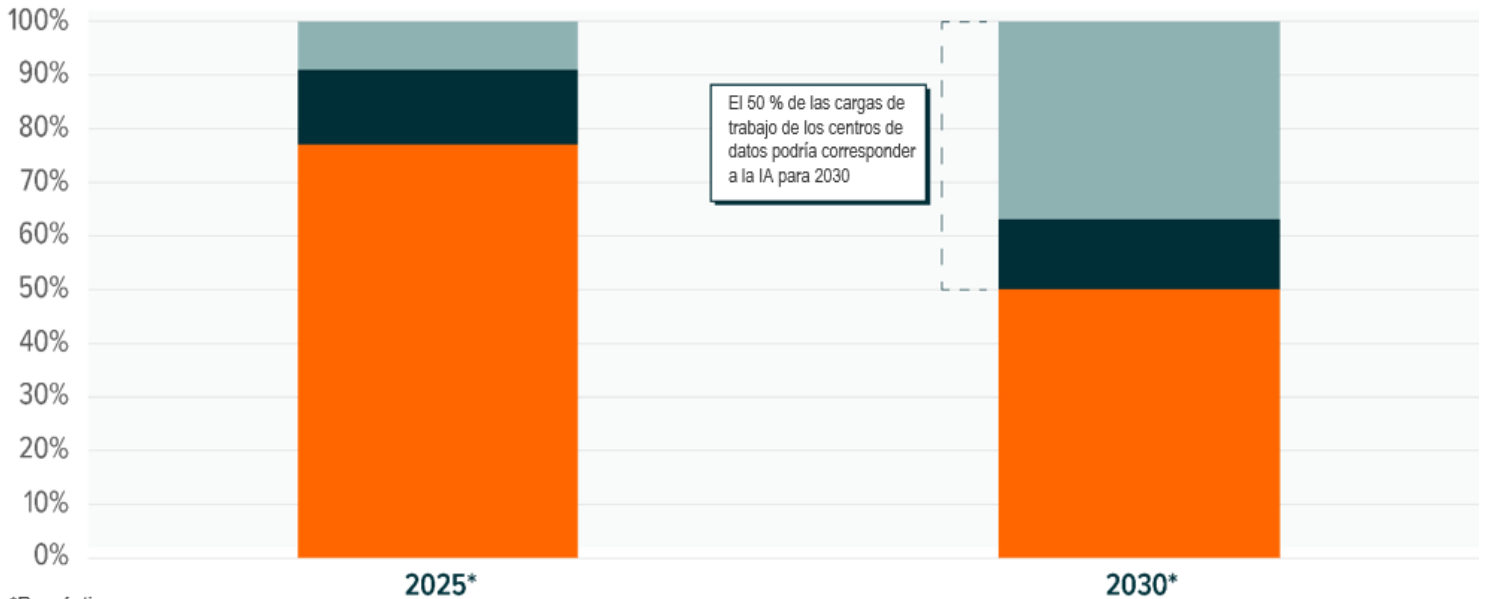
2. **La composición de la demanda se desplaza hacia la inferencia:** La inferencia podría superar al entrenamiento alrededor de 2027, y la IA representaría aproximadamente el 50 % de todas las cargas de trabajo de los centros de datos para 2030.² El entrenamiento puede realizarse en centros remotos, pero la inferencia depende de la latencia, la conectividad y la proximidad a los usuarios. A medida que se expande el despliegue de la IA, es posible que la demanda se extienda gradualmente más allá de los campus a hiperescala hacia la colubicación interconectada y la infraestructura de áreas metropolitanas, lo que pondrá en el punto de mira a una gama más amplia de proveedores de infraestructura digital.



LA IA PODRÍA REPRESENTAR LA MITAD DE TODAS LAS CARGAS DE TRABAJO DE LOS CENTROS DE DATOS PARA 2030, IMPULSADA POR LA INFERENCIA

Distribución de cargas de trabajo de los centros de datos

Cargas de trabajo tradicionales Entrenamiento de IA Inferencia de IA



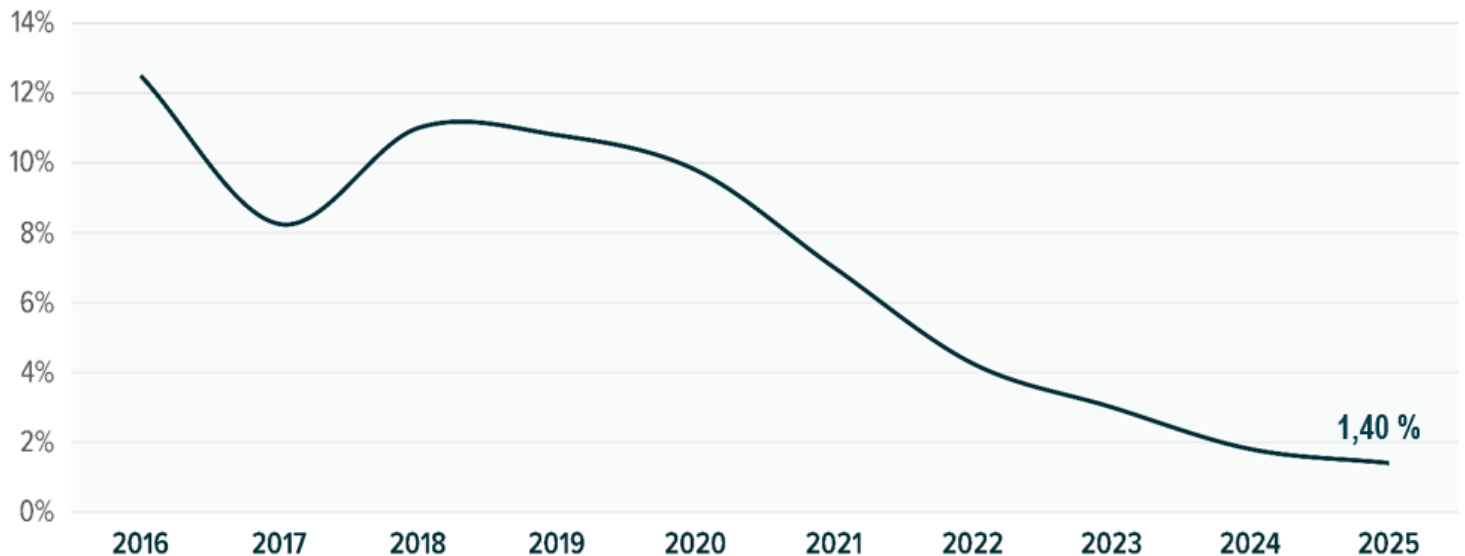
*Pronóstico

Fuente: JLL Research. (6 de enero de 2026). Perspectiva global de los centros de datos para 2026.

3. **La tasa de desocupación ya se acerca a mínimos históricos:** La tasa de disponibilidad de centros de datos en Norteamérica, considerando los principales mercados, descendió al 1,4 % para finales de 2025, incluso a pesar de la incorporación de nueva oferta.³ La demanda está absorbiendo la capacidad a un ritmo superior al de su entrega, lo que podría seguir favoreciendo la dinámica de precios y arrendamientos de las instalaciones existentes.

LAS TASAS DE DESOCUPACIÓN DE LOS CENTROS DE DATOS DE EE. UU. ALCANZAN MÍNIMOS HISTÓRICOS

Desocupación en centros de datos de EE. UU. en mercados primarios



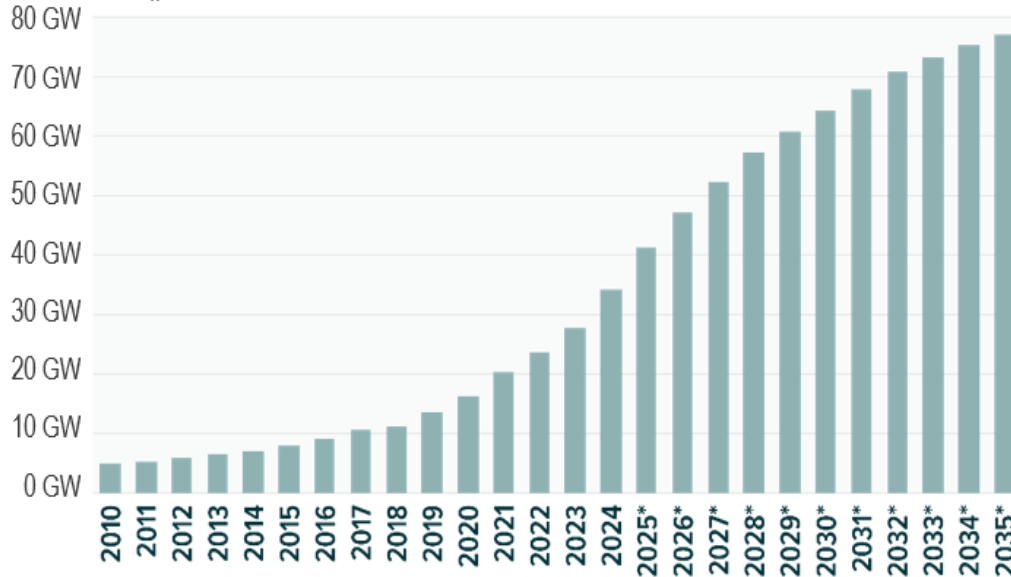
Fuente: Avison Young. (enero de 2026). Actualización del mercado de centros de datos: cuarto trimestre de 2025.



4. **La energía es el verdadero cuello de botella:** En mercados importantes como Estados Unidos, resulta cada vez más difícil suministrar nuevos centros de datos. Los plazos tradicionales de 12 a 18 meses ya no son aplicables a los grandes complejos de IA; se trata de proyectos que requieren múltiples subestaciones y cuyos plazos de interconexión se extienden a 24, 36 o incluso más de 48 meses cuando es necesaria nueva infraestructura de transmisión de alta tensión o capacidad de generación adicional.⁴ Como resultado de ello, la capacidad operativa y de generación de energía existente podría adquirir un valor creciente, especialmente en mercados donde el acceso a la energía y a la infraestructura de transmisión es limitado.

LA CAPACIDAD DE LOS CENTROS DE DATOS CON SUMINISTRO ELÉCTRICO EN LOS EE. UU. SE DUPLICARÁ EN LA PRÓXIMA DÉCADA

Consumo de energía de los centros de datos de EE. UU.



Tiempo para construir
(de 3 a 6 años)

La construcción de un centro de datos suele llevar entre 12 y 36 meses desde la planificación hasta la puesta en marcha; sin embargo, el ciclo completo de desarrollo, que incluye la selección del emplazamiento, la obtención de permisos y la construcción, a menudo se extiende entre 3 y 6 años.

Espera para la interconexión
(de 4 a 8 años)

Los plazos de interconexión a la red eléctrica para los centros de datos en EE. UU. se han prolongado a aproximadamente cinco años, desde la solicitud hasta la entrada en operación comercial. En el norte de Virginia, los retrasos pueden superar los 7 años.

*Pronóstico

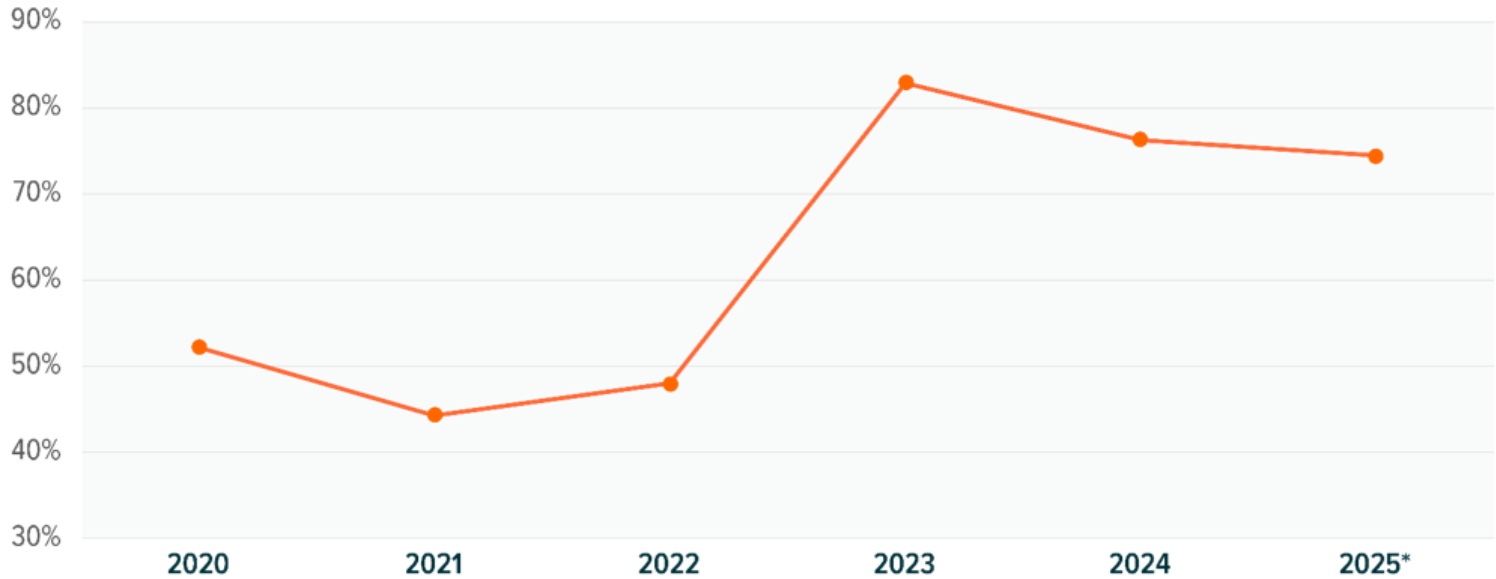
Fuente: Bloomberg NEF, DC Byte (sin fecha) Consumo de energía de los centros de datos de EE. UU. Datos consultados el 10 de mayo de 2025.

5. **El prearrendamiento transforma la escasez en visibilidad de ingresos:** Se prevé que el nivel de prearrendamiento se mantenga en torno al 75 %, frente a la norma histórica de entre el 40 % y el 50 %.⁵ Esto sugiere que los operadores son capaces de asegurar la demanda años antes de que la capacidad esté operativa, y que no se limitan a crear capacidad especulativa impulsada por el ciclo de euforia en torno a la IA.



EL PREARRENDAMIENTO HA SEGUIDO AUMENTANDO A MEDIDA QUE LA CAPACIDAD ESCASEA

Tasa de prearrendamiento del mercado principal de centros de datos en EE. UU.



*Pronóstico

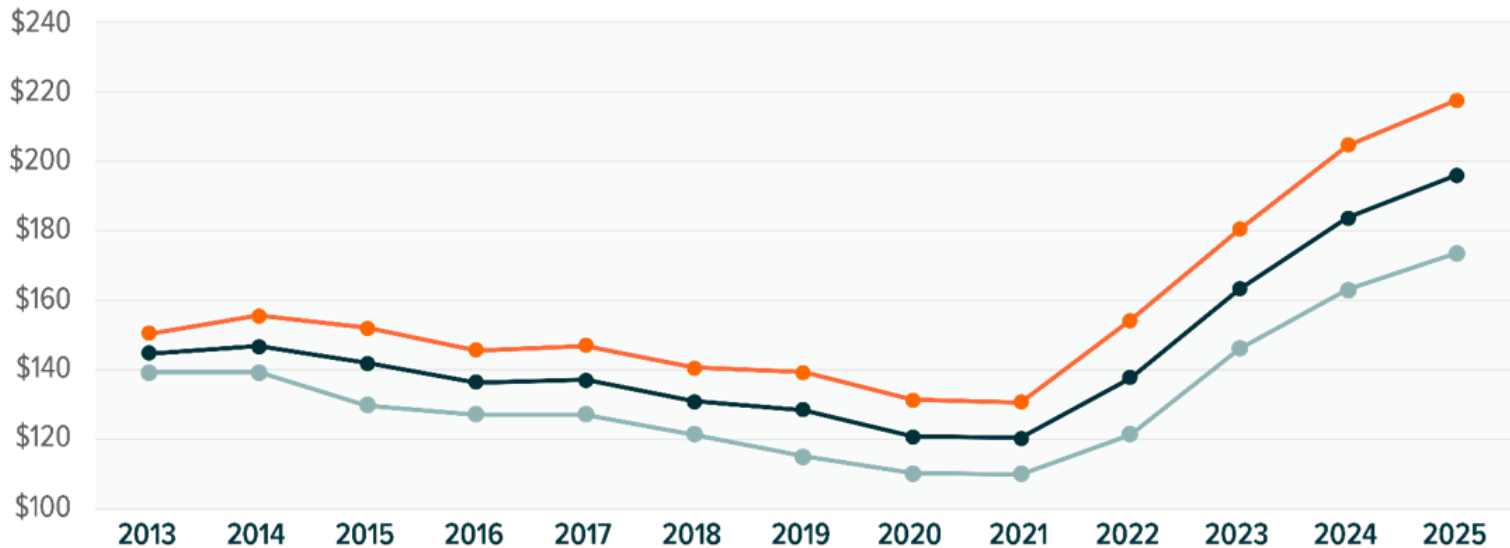
Fuente: Ng, M., Smith, M. y Frantz, J. M. (18 de diciembre de 2025). Centros de datos de los EE. UU.: Initiating Coverage – Buy DLR; Neutral EQIZ, IREN. Goldman Sachs Research.

6. **Los alquileres han aumentado debido a la escasez de capacidad:** Las tarifas de arrendamiento en Norteamérica aumentaron un 6,5 % interanual hasta los 194,95 \$/kW/mes en 2025, lo que supone el cuarto incremento anual consecutivo.⁶ El crecimiento se ha moderado respecto a los repuntes de años anteriores, pero se ha mantenido muy por encima de los promedios históricos: una señal clara de poder de fijación de precios en un contexto de tasas de desocupación en mínimos históricos.



LAS TARIFAS DE ALQUILER EN LOS PRINCIPALES MERCADOS DE CENTROS DE DATOS DE EE. UU. HAN AUMENTADO

Tarifas iniciales de alquiler para 250-500 KW
— Alto — Promedio — Baja



Nota: Los principales mercados de centros de datos de EE. UU., según lo definido por CBRE, son Virginia del Norte, Dallas-Fort Worth, Silicon Valley, Chicago, área triestatal de Nueva York, Phoenix, Atlanta y Hillsboro.

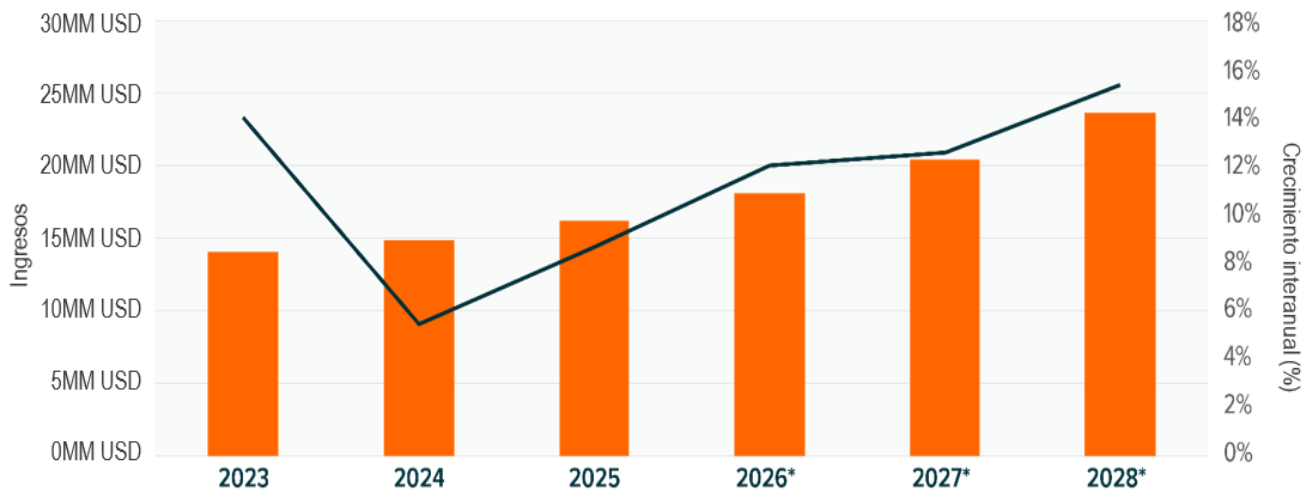
Fuente: CBRE. (25 de febrero de 2026). North America Data Center Trends H2 2025.

7. **Los fundamentos de los centros de datos apuntan al crecimiento:** La combinación de un aumento en las tarifas de alquiler (+6,5 % interanual), niveles de prearrendamiento situados en la franja media del 70 % y una tasa de desocupación del 1,4 % genera, a nuestro juicio, una trayectoria consolidada de ingresos y beneficios a largo plazo para las empresas de centros de datos e infraestructura digital de gran escala. A nuestro juicio, eso es lo que distingue al grupo: un crecimiento de los ingresos vinculado a la IA, respaldado por flujos de caja y activos propios de los fondos de inversión inmobiliaria (REIT).

LA ESCASEZ PODRÍA TRADUCIRSE EN UN CRECIMIENTO FUNDAMENTAL

Ingresos y crecimiento para los líderes de centros de datos

— Ingresos agregados — Crecimiento interanual (%)



*Estimaciones de consenso

La figura muestra datos agregados de las cinco principales empresas de centros de datos que integran el índice Solactive Data Center REITs & Digital Infrastructure: Equinix, Digital Realty, NextDC Ltd., Applied Digital y Keppel Data Center REIT. Fuente: FactSet Research Systems, (sin fecha). Datos al 5 de mayo de 2026.





Conclusión: Los centros de datos son los puestos de peaje de la era de la IA

La IA funciona sobre una infraestructura difícil de replicar, lenta de construir y cada vez más reservada mediante contratos previos. A medida que la inferencia gana escala y la IA se integra más profundamente en el ámbito empresarial y en la vida cotidiana de los consumidores, los operadores que poseen capacidad bien conectada, con suministro eléctrico y permisos en regla, están en una posición privilegiada para monetizar uno de los cuellos de botella más críticos de este ciclo de innovación. En nuestra opinión, los operadores de centros de datos ofrecen a los inversionistas una vía diferenciada para acceder al despliegue de la IA: una opción respaldada por activos, sustentada contractualmente y estructuralmente escasa.

Notas al pie

1. JLL Research. (6 de enero de 2026). Perspectiva global de los centros de datos para 2026.
2. Ibid.
3. Avison Young. (enero de 2026). Actualización del mercado de centros de datos: cuarto trimestre de 2025.
4. Belfer Center. (20 de abril de 2026). Data Centers and Large-Scale Electric Growth: The Virginia and Texas Experiences.
5. Ng, M., Smith, M. y Frantz, J. M. (18 de diciembre de 2025). Centros de datos de los EE. UU.: Initiating Coverage – Buy DLR; Neutral EQIZ, IREN. Goldman Sachs Research.
6. CBRE. (26 de febrero de 2026). Fast-Growing North American Data Center Market Set Records in 2025

Glosario

Inferencia de IA: el proceso de ejecutar un modelo de IA entrenado para generar resultados (predicciones, texto, imágenes, decisiones) a partir de nuevas entradas. Es distinto del entrenamiento, que es el proceso de construir el modelo en primer lugar. La inferencia es más continua y sensible a la latencia que el entrenamiento.

Interconexión: el enlace físico o virtual directo de redes, nubes y clientes dentro de un centro de datos, que permite el intercambio privado de datos con baja latencia. Un factor clave de la economía de los centros de datos metropolitanos.

Prearrendamiento: el porcentaje de nueva capacidad de centro de datos contratada por clientes antes de que finalice la construcción; un indicador adelantado de la visibilidad de la demanda.

Este material representa una evaluación del entorno del mercado en un momento específico y no está destinado a ser un pronóstico de hechos futuros ni una garantía de resultados futuros. Esta información no está destinada a ser una asesoría individual o personalizada sobre inversiones y no debe utilizarse para fines comerciales. Consulte a un asesor financiero para obtener más información sobre su situación.

Invertir implica riesgos, incluida la posible pérdida de capital. Los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Real Estate Investment Trust, REIT) de centros de datos y las empresas de infraestructura digital están sujetos a riesgos asociados con el mercado inmobiliario, cambios en la demanda de infraestructura inalámbrica y conectividad, rápida obsolescencia de productos, regulaciones gubernamentales y riesgos externos, incluidos desastres naturales y ciberataques. Las inversiones internacionales pueden implicar el riesgo de pérdida de capital por fluctuaciones desfavorables en los valores de las monedas, por diferencias en los principios contables generalmente aceptados o por inestabilidad social, económica o política en otras naciones.

Las acciones de los ETF se compran y venden a precio de mercado (no al VNA) y no se canjean individualmente a partir del fondo. Las comisiones de corretaje reducirán los retornos.

Considere cuidadosamente los objetivos de inversión, los riesgos, los cargos y los gastos del fondo antes de invertir. Esta y otra información pueden encontrarse en los prospectos completos o resumidos de los fondos, que pueden obtenerse en globalxetfs.com. Lea el prospecto detenidamente antes de invertir.

Global X Management Company LLC se desempeña como asesor de los fondos de Global X. Los fondos son distribuidos por SEI Investments Distribution Co. (SIDCO), que no está afiliada a Global X Management Company LLC ni a Mirae Asset Global Investments. Los fondos de Global X no son patrocinados, avalados, emitidos, vendidos ni promovidos por Solactive, ni Solactive realiza ninguna declaración con respecto a la conveniencia de invertir en los fondos de Global X. Ni SIDCO, ni Global X ni Mirae Asset Global Investments están afiliados a Solactive.