

REPORTE 1S 2025

DATA CENTER AMÉRICA

DESTACADOS EN ESTA ACTUALIZACIÓN

- MERCADOS PRINCIPALES: Atlanta, Chicago, Columbus, Dallas, NYC/NNJ, Phoenix, Portland + Eastern Oregon, Sao Paulo, Silicon Valley, Toronto, Virginia
- MERCADOS SECUNDARIOS: Austin/San Antonio, Bogota, Boston, Denver, Los Angeles, Minneapolis, Montreal + Quebec, Queretaro, Reno, Salt Lake City, Santiago, Seattle, The Carolinas
- MERCADOS TERCIARIOS: Calgary, Central Washington, Houston, Iowa, Kansas City, Las Vegas, Pennsylvania, Vancouver

Better never settles

REPORTE DATACENTER AMÉRICA – 1S 2025

El crecimiento acelerado sigue definiendo el sector de los centros de datos, impulsado por el aumento de la demanda de capacidad operativa en toda América. Destacada por primera vez en nuestro Informe comparativo del mercado global de centros de datos 2025, esta tendencia no ha hecho más que intensificarse, sin señales de ralentización. La mayor parte de la demanda en América sigue concentrada en el territorio continental de Estados Unidos.

Las limitaciones energéticas siguen siendo un reto importante, y la disponibilidad de servicios públicos desempeña un papel clave en la selección de emplazamientos para hiperescaladores y grandes proyectos de colocación. En muchos mercados de América, las listas de espera para el suministro eléctrico están aumentando, los plazos de entrega se están alargando y las solicitudes de interconexión están aumentando. Estas presiones se deben a la rápida expansión de la inteligencia artificial, la computación de alto rendimiento (HPC), la neocloud y los proyectos de centros de datos GPU como servicio que buscan ubicaciones adecuadas. Los mercados de centros de datos consolidados, como Virginia, Chicago, Phoenix, Dallas-Fort Worth, Atlanta, Portland y el este de Oregón, siguen atrayendo estos proyectos junto con las cargas de trabajo tradicionales. Sin embargo, las limitaciones energéticas, los costos del suelo y los obstáculos normativos están poniendo cada vez más a prueba la capacidad de estos mercados para satisfacer la demanda, lo que genera un mayor interés por los mercados emergentes y periféricos.

Para hacer frente a estos retos, el sector está explorando estrategias alternativas de adquisición de energía. La generación de energía in situ y las asociaciones con productores de energía limpia externos están ganando terreno como medio para cubrir las necesidades energéticas mientras se espera la conexión a la red. El abastecimiento directo de energía también se está imponiendo en los casos de uso a hiperescala. Por ejemplo, Microsoft y Meta han firmado acuerdos de compra de energía a 20 años con Constellation Energy para la generación nuclear en el Crane Clean Energy Center (antes Three Mile Island) en Pensilvania y el Clinton Clean Energy Center en Illinois, respectivamente.

Los mercados secundarios se están posicionando cada vez más para sacar partido de los retos a los que se enfrentan los mercados de centros de datos consolidados. Mediante el ajuste de sus estrategias de desarrollo económico, estos mercados pretenden atraer proyectos de centros de datos a gran escala, impulsar su base impositiva y ofrecer oportunidades a largo plazo a los residentes. Pensilvania, Carolina del Norte, Carolina del Sur, el centro de Washington, Nueva Jersey y Massachusetts se encuentran entre las regiones que compiten por subirse a la ola de la IA y la HPC ofreciendo incentivos económicos, procesos de aprobación acelerados y medidas reguladoras favorables para la industria. Esto refleja una tendencia creciente en la era de los centros de datos impulsados por la IA: los mercados consolidados siguen siendo los más deseables, pero los emergentes también son viables.

Se están llevando a cabo mejoras en la infraestructura de los centros de datos en todo Estados Unidos, ya que el país trabaja para mantener su posición como líder mundial en IA y HPC. En enero, el presidente saliente Joe Biden y el presidente entrante Donald Trump firmaron sendas órdenes ejecutivas en apoyo de los esfuerzos federales para promover el liderazgo en IA. Se están llevando a cabo numerosas mejoras en la generación y transmisión en todo el país para aumentar la fiabilidad de la red. Entre los proyectos más destacados se encuentran Greenlink de NV Energy en Nevada, Power Pathway de Xcel Energy en Colorado y las próximas 5000 millas de nuevas rutas de fibra de largo recorrido de Zayo.

La región de América puede describirse como un panorama resistente y en evolución, definido por un rápido crecimiento y continuas mejoras para mantenerse al día con la próxima ola de IA y HPC. Hay muchas diferenciaciones en toda la región, ya que las distintas zonas geográficas abordan el crecimiento de la demanda de diversas maneras a nivel nacional, estatal o provincial y local. Mientras que algunas zonas dan prioridad a la sostenibilidad, otras se centran en la asignación de recursos, la protección de los pequeños contribuyentes o el reparto de los costos de las mejoras de infraestructura. Siguen existiendo oportunidades en la región, pero las estructuras de los acuerdos, los requisitos de los proyectos y los procesos de aprobación varían según la ubicación.

América del Norte siguió su trayectoria de alto crecimiento, alcanzando una capacidad operativa de 25,6 GW. La actividad de construcción alcanzó un máximo histórico de 12,1 GW en marcha, y el 88,5 % de la nueva capacidad ya está comprometida.

Los mercados consolidados siguieron registrando niveles elevados de actividad a pesar de las restricciones energéticas y los cambios normativos. **Virginia** alcanzó los 6,2 GW de capacidad operativa, con 2,6 GW en construcción. **Portland y el este de Oregón** se convirtieron en el tercer mercado mundial en superar los 2 GW de capacidad operativa, mientras que se espera que **Columbus** supere ese umbral a finales de año, a medida que se entreguen los nuevos proyectos.

La disponibilidad operativa de centros de datos es limitada para los ocupantes con necesidades a gran escala, y los retrasos están provocando demoras en el desarrollo de proyectos. **Solo hay 16 centros con 5 MW disponibles o más en toda la región**, 10 de los cuales se encuentran en Estados Unidos. Las tasas de desocupación regionales se han reducido aún más hasta **el 4,2 %, con una tasa del 3,5 % en Estados Unidos.**

Los mercados secundarios ganaron terreno durante la primera mitad de 2025. El mercado de **Austin-San Antonio** duplicó su tamaño operativo y amplió su cartera de proyectos. Numerosos mercados secundarios y terciarios, como **Carolina del Norte y del Sur, Pensilvania, Iowa y Reno**, están preparados para un crecimiento significativo en función de sus carteras de proyectos en desarrollo.

ESTADOS UNIDOS



VIRGINIA

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025*



Operadores

104



En Operación

6.247MW



En Construcción

2.610MW



En Proyecto

24.103MW



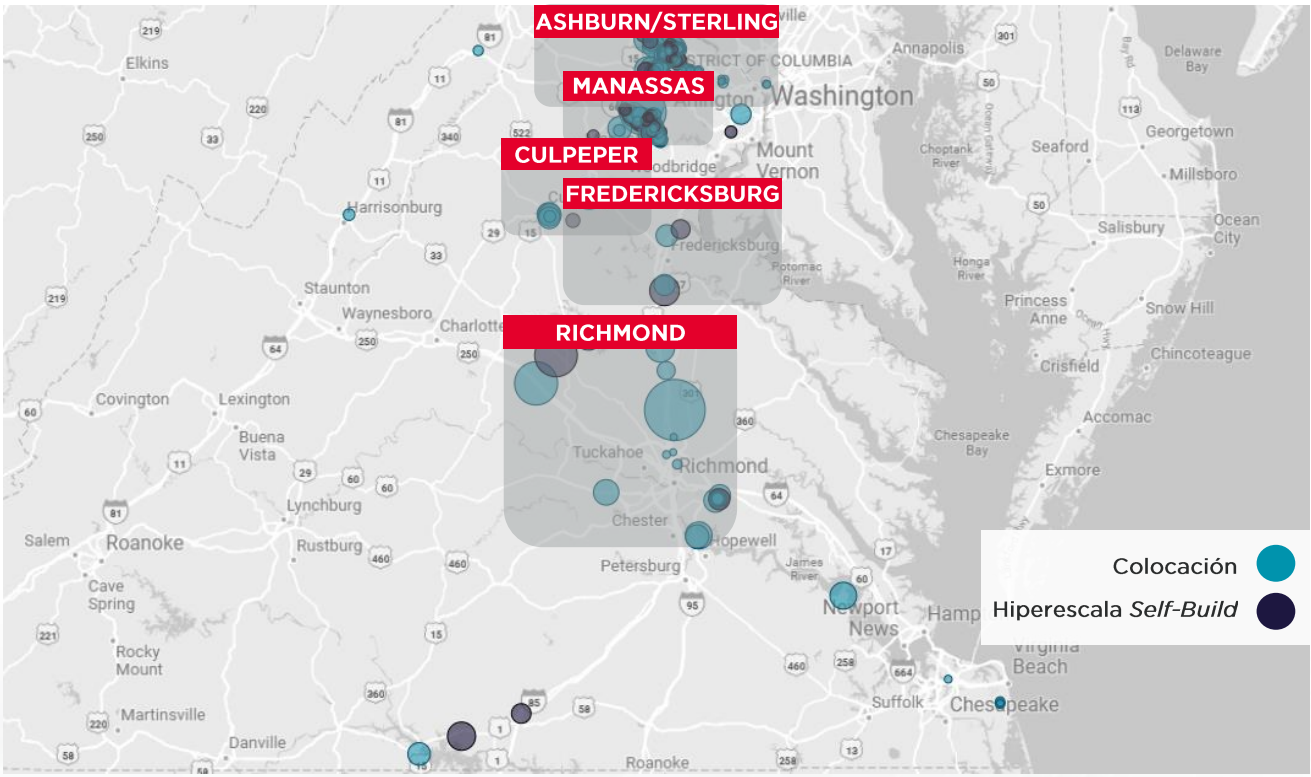
Vacancia Colo

1,2%



1S 2025 Absorción

323MW



PANORAMA DE MERCADO

El mercado de centros de datos más grande del mundo se enfrenta a una creciente represión desde múltiples frentes. La resistencia política y normativa se ha convertido en algo habitual, y el condado de Loudon está experimentando el endurecimiento normativo más estricto del estado. Entre los cambios recientes se incluyen la introducción de revisiones discrecionales, la eliminación de la zonificación por derecho fuera de los distritos de superposición de centros de datos y nuevos requisitos de participación pública. En algunos casos, la oposición de la comunidad es tan fuerte que las asociaciones de propietarios están instando a las juntas escolares a oponerse a la instalación de nuevas líneas de transmisión aéreas.

Un ejemplo de este cambio de tendencia es el campus de AWS, de 869 acres, situado en el antiguo emplazamiento de la central eléctrica de Birchwood. Aunque el campus de centros de datos, compuesto por 19 edificios, recibió la aprobación en 2023, una posterior rezonificación del terreno para uso agrícola bloqueó eficazmente su desarrollo después de que Amazon ya hubiera invertido decenas de millones de dólares. De manera similar, la Comisión de Planificación de Warrenton votó recientemente por 6 a 0 a favor de modificar la ordenanza de zonificación de la ciudad, eliminando los centros de datos como uso permitido en los distritos de zonificación industrial. No obstante, Virginia sigue siendo el mercado de centros de datos más grande y activo del mundo. Actualmente cuenta con una capacidad operativa total de 6,2 GW, y las tasas de desocupación se reducirán aún más hasta el 1,2 % a finales del primer semestre de 2025. Los 2,6 GW de capacidad en construcción superan la capacidad operativa del segundo mercado de centros de datos más grande del mundo, Pekín. Mientras tanto, la cartera de proyectos en desarrollo, con 24,1 GW, es casi equivalente a la capacidad total en funcionamiento en Estados Unidos, incluida la capacidad en funcionamiento en Virginia.

A pesar de la infraestructura saturada y un entorno normativo cada vez más estricto, la demanda en Virginia sigue siendo alta. Los proyectos en construcción tienen una tasa de compromiso previo del 91,3 %, y ese segmento del proyecto creció un 42 %. Además, el 16,1 % de los proyectos previstos con compromiso previo, que representan 3,9 GW de capacidad de centros de datos, están a la espera de la aprobación para comenzar las obras. El mercado de centros de datos de Virginia seguirá creciendo.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

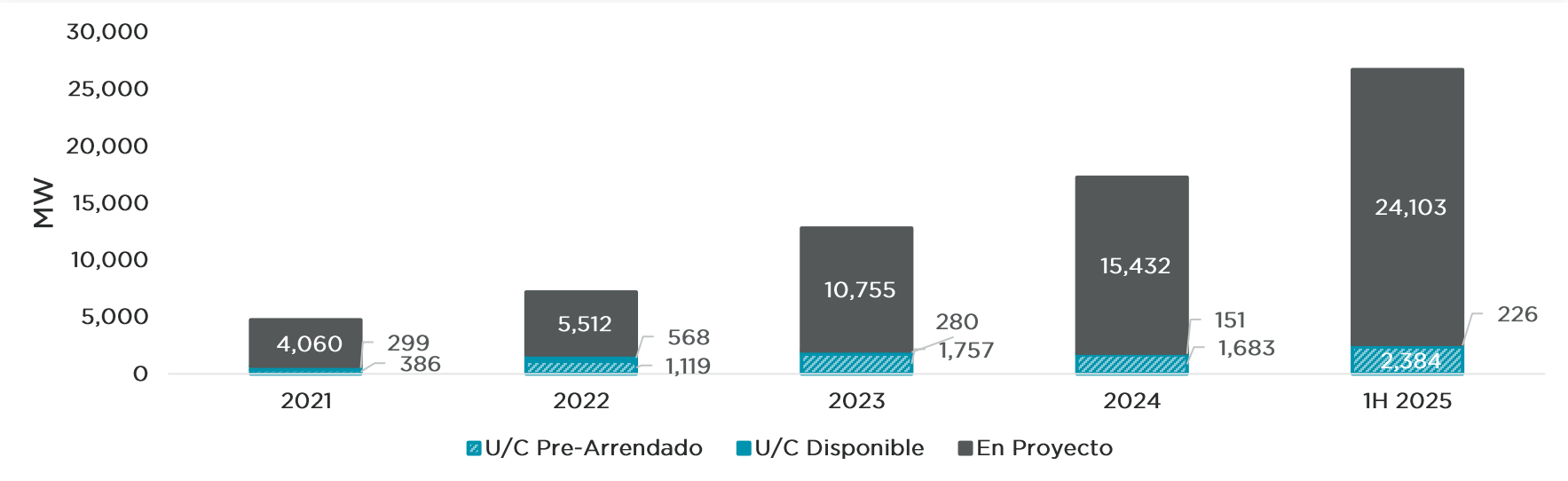
VIRGINIA

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
International Pkwy & Roanoke Rd, Daleville	312 acres	Jun-25	\$14M	Google	Botetourt County Economic Development
Germanna Hwy, Culpeper	150 acres	May-25	\$76.3M	STACK Infrastructure	Peterson Companies
42427 Cochran Mill Rd, Leesburg	18 acres	Mar-25	\$195M	Amazon	Luck Stone Corporation
10230-19251 Harry J. Parrish Blvd, Manassas	501,600 SF	Feb-25	\$190M	BlackChamber Group	Pruitt Corporation
14403 John Marshall Hwy, Gainesville	1,044,000 SF	Jan-25	\$346.2M	Coyote Trail Management LLC	BlackChamber Group

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



ANNE ROSENAU
Managing Director
+1 (703) 847-2765
anne.rosenau@cushwake.com



BEN MANN
Senior Director
+1 (202) 266-1141
ben.mann@cushwake.com

PORTLAND + OREGON ESTE

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
27



En Operación
2.087MW



En Construcción
264MW



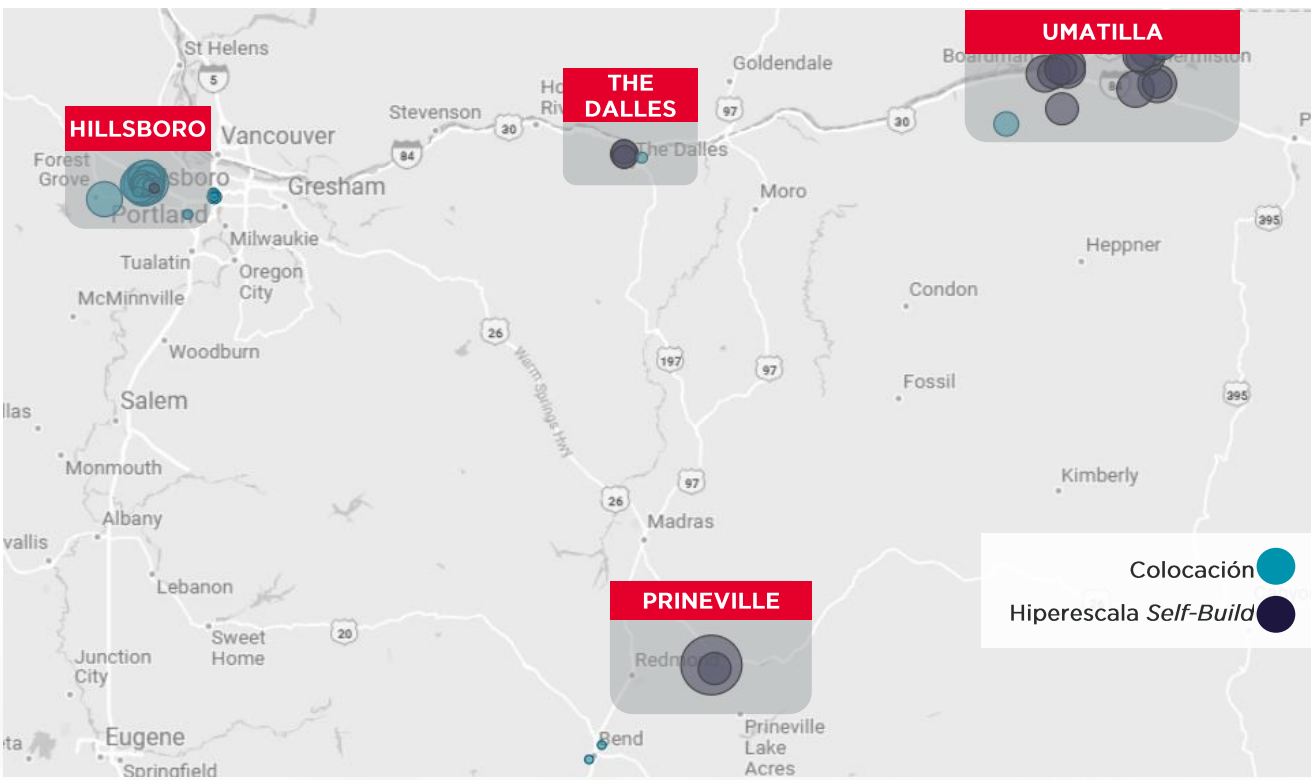
En Proyecto
710MW



Vacancia Colo
1,0%



Absorción 1S 2025
115MW



PANORAMA DEL MERCADO

El mercado de Portland y el este de Oregón mantiene su trayectoria de crecimiento, en línea con los demás mercados principales de América. En los últimos seis meses, la capacidad operativa creció un 6 %, lo que situó al mercado por encima de un umbral que solo Virginia y Pekín habían superado. Con 2,1 GW de capacidad operativa, el mercado de Portland y el este de Oregón se ha convertido en el tercero más grande del mundo. Casi tres cuartas partes de esta capacidad pueden atribuirse a proyecto "Built to suit" a hiperescala.

Los fundamentos del mercado en Oregón se han debilitado ligeramente en la primera mitad del año. La tasa de desocupación aumentó del 0,5 % en la segunda mitad de 2024 al 1 % en la primera mitad de 2025, los prearrendamientos para los proyectos en construcción descendieron del 90 % al 75 % y los prearrendamientos para los proyectos previstos cayeron del 26 % al 14 %. Esto no indica necesariamente una reducción de la demanda. Una tasa de desocupación del 1 % sigue siendo extremadamente baja, muy por debajo de las medias nacionales y regionales, y sigue siendo inferior a la de otros mercados primarios comparables, como Virginia, Phoenix, Columbus, Chicago y Dallas. Para añadir más contexto, el mercado de "Colocación" de Oregón, concentrado principalmente en Hillsboro, asciende a un total de 547 MW. La mayor capacidad disponible en un centro de datos operativo es de 3 MW, y es la única disponibilidad superior a 1 MW.

En el ámbito normativo, Oregón ha experimentado dos avances significativos en 2025 destinados a proteger a la base de contribuyentes en general de las subidas de precios. En febrero, la Comisión de Servicios Públicos de Oregón aprobó la política de PacificCorp de penalizar a los clientes de gran consumo que no utilicen toda la capacidad solicitada. Más recientemente, la gobernadora Tina Kotek firmó en junio la ley POWER (Proyecto de Ley 3546 de la Cámara de Diputados). Esta legislación tiene por objeto proteger a los contribuyentes residenciales, haciendo recaer la carga del aumento de los costos de la infraestructura eléctrica en los grandes consumidores de energía. Estas medidas reflejan dos tendencias normativas más amplias en la era de los centros de datos de IA: el aumento de la regulación a medida que los mercados maduran y el interés generalizado por las clases de servicios públicos diseñadas para proteger a los contribuyentes residenciales de asumir el costo de las mejoras de la infraestructura para los grandes usuarios de energía.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

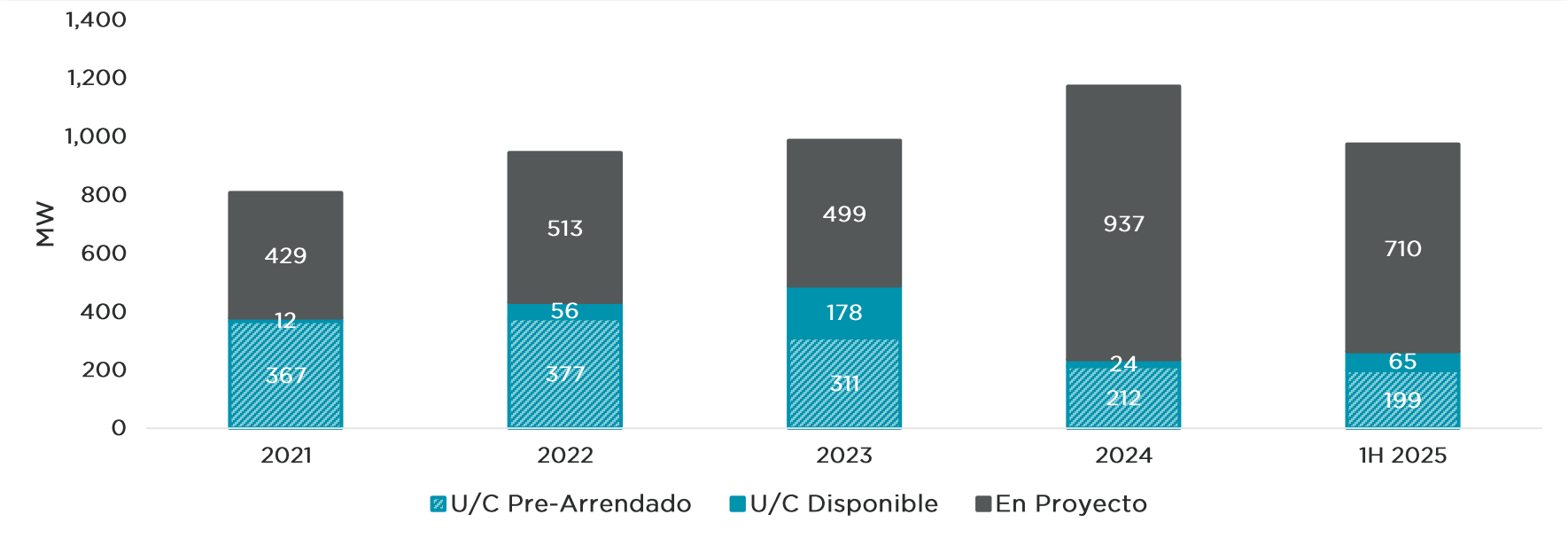
PORTLAND + EASTERN OREGON

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
5370 NW 273 rd Ave, Hillsboro	68 acres	Nov-24	\$165.2M	NTT Global Data Centers	Trammell Crow Company
1645 Railroad Ave, Saint Helens	103,279 SF	Aug-24	\$10M	RestorCap	Armstrong World Industries
801 Airport Rd, Arlington	376 acres	Aug-24	\$10.1M	Amazon	City of Arlington

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

COLUMBUS

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

Operadores
25

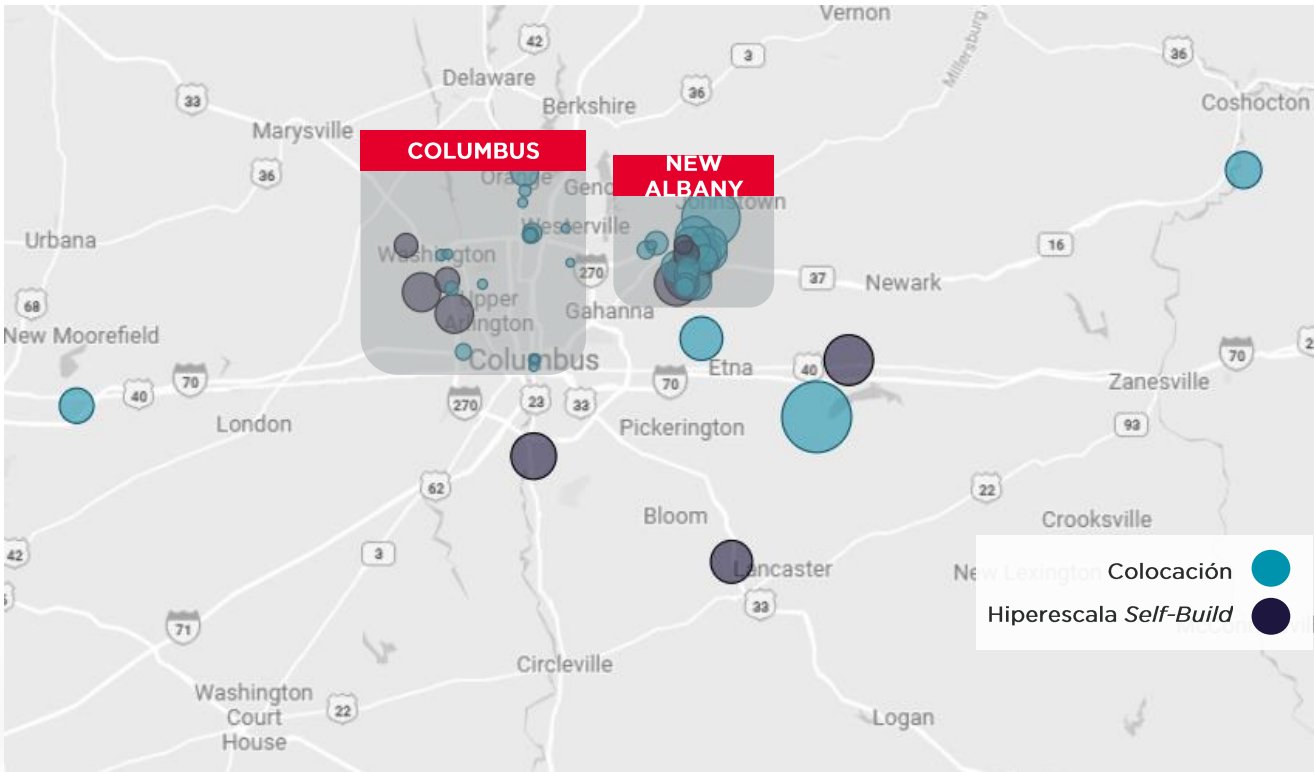
En Operación
1.938MW

En Construcción
1.025MW

En Proyecto
3.694MW

Vacancia COLO
1,4%

Absorción 1S 2025
112MW



PANORAMA DEL MERCADO

El cambio está arrasando en el sector de los centros de datos, y Columbus (Ohio) no es una excepción. Históricamente un mercado dominado por los hiperescaladores, con gigantes tecnológicos que poseen casi el 90 % de la capacidad operativa, Columbus se encuentra en la cúspide de la transformación. Los operadores de colocación que se dirigen a clientes hiperescalados se están posicionando para captar el exceso de demanda y proporcionar la velocidad de alimentación que requieren los hiperescaladores. QTS y Vantage Data Centers lideran este cambio, con un total de 288 MW en construcción —100 % prealquilados— y capacidad adicional en fase de planificación. Otros importantes proveedores de colocación, como Aligned Data Centers, Cologix, CyrusOne, EdgeConnex y Stack Infrastructure, también han tomado nota, lo que contribuye a una sólida cartera de proyectos planificados y pone de manifiesto el interés a largo plazo y los elevados niveles de inversión en el mercado.

Columbus se está acercando rápidamente a la capacidad operativa de 2 GW, y se espera que el mercado supere este umbral en los próximos seis a doce meses. La cartera en construcción tiene una capacidad de 1 GW, de la cual el 67 % se atribuye a autoconstrucciones hiperescala. Sin embargo, la cartera de desarrollo planificada de 3,7 GW presenta un panorama diferente, ya que casi el 90 % de los proyectos están liderados por operadores de colocación. La vacante de colocación se redujo del 6.3 % al 1.4 % en los últimos seis meses, y la mayor disponibilidad actual en un centro de datos operativo es de solo 1.6 MW.

Las conocidas limitaciones energéticas de Ohio siguen restringiendo la actividad de desarrollo, pero los desarrolladores de centros de datos están desplegando su creatividad para salvar la brecha entre la demanda de centros de datos y la transmisión/generación de energía. La generación de energía in situ se está convirtiendo en una tendencia clave en Ohio, y los operadores están recurriendo al gas natural, las pilas de combustible de óxido sólido y las microrredes, todo ello con el pleno apoyo de AEP, ya que la empresa de servicios públicos seguirá construyendo infraestructura de transmisión durante los próximos 7-10 años. Un ejemplo destacado es EdgeConnex, que recientemente ha adquirido terrenos en Johnstown para construir una planta de generación de energía que respalde sus proyectos en fase de planificación.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

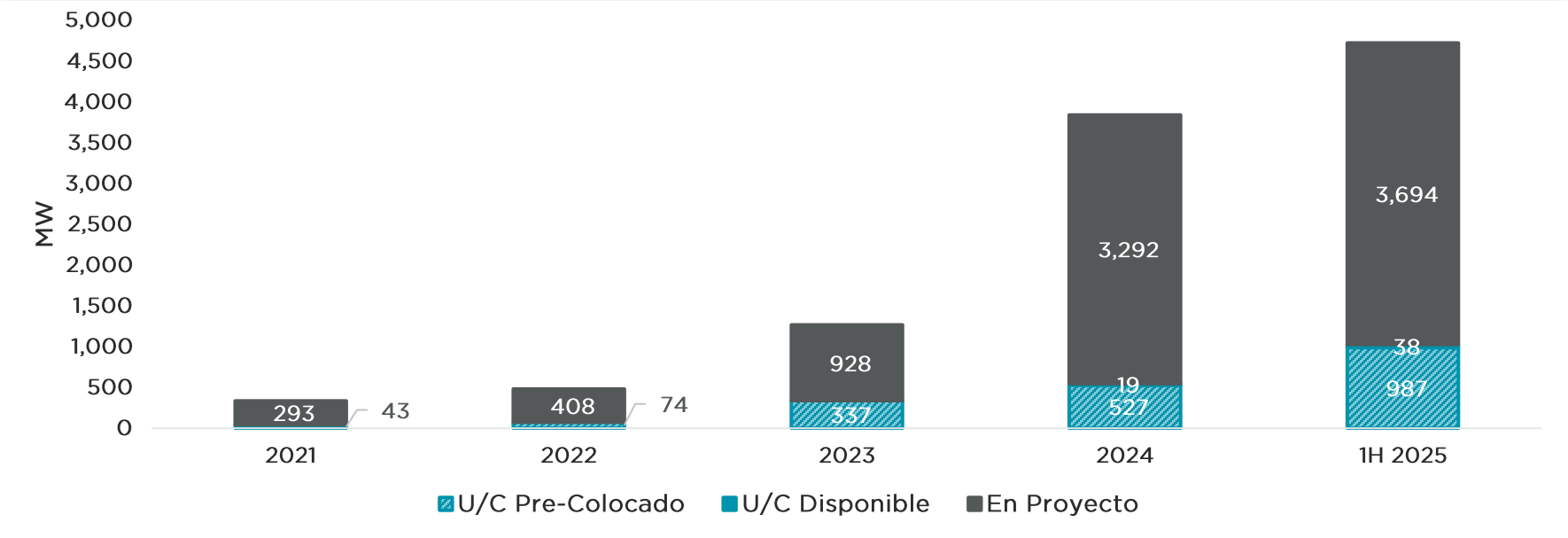
COLUMBUS

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
2565 Harrison Rd, New Albany	85 acres	May-25	\$63M	Google	DBT Development
12525 Jug St & 2189 Mink St, Johnstown	55 acres	Mar-25	\$23.1M	EdgeConneX	Nine Properties/VanTrust Real Estate
9850 Innovation Campus Way, New Albany	524,524 SF	Mar-25	\$51.9M	EdgeConneX	VanTrust Real Estate
3356 Clover Valley Rd, Galena	170 acres	Mar-25	\$62.2M	EdgeConneX	VanTrust Real Estate

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

PHOENIX

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
45



En Operación
1.772MW



En Construcción
1.112MW



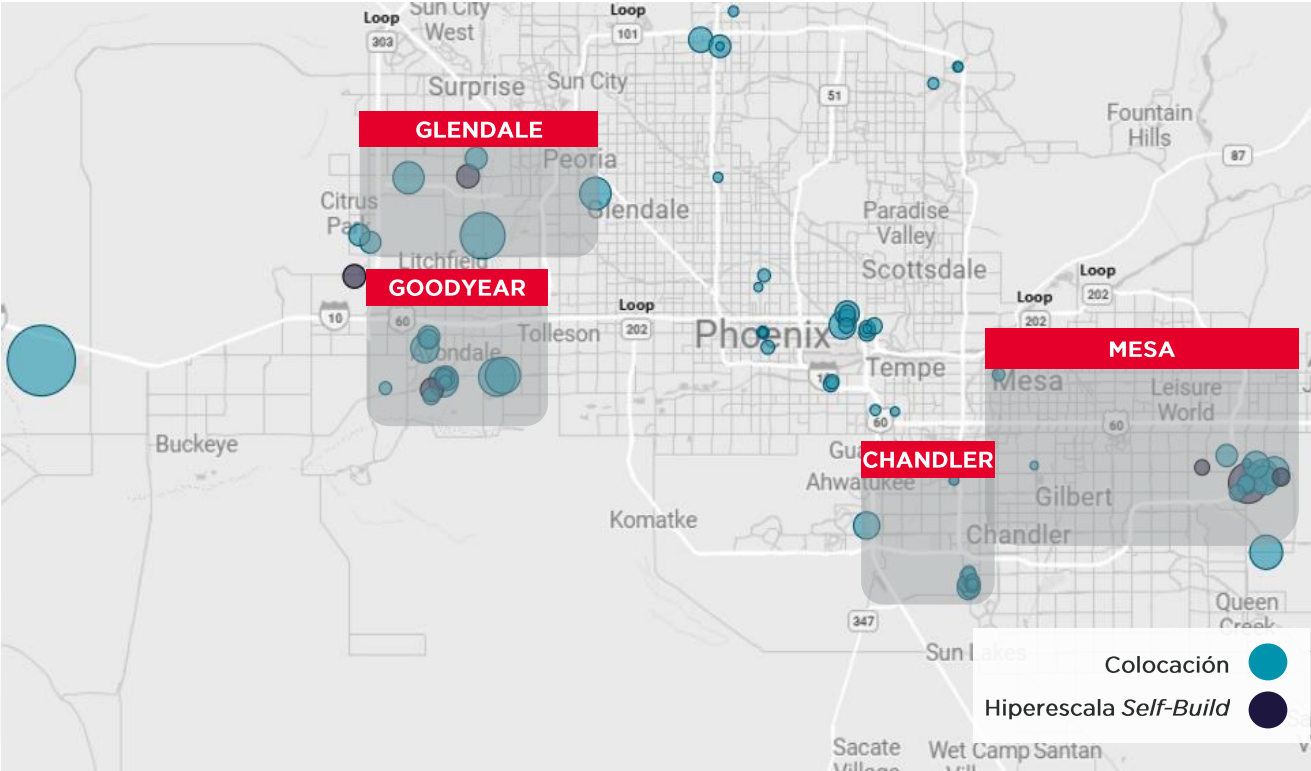
En Proyecto
6.309MW



Vacancia Colo
1,2%



Absorción 1S 2025
240MW



PANORAMA DE MERCADO

El mercado de centros de datos de Phoenix sigue prosperando: los proyectos se están llevando a cabo, la cartera de proyectos está creciendo y la tasa de desocupación se ha reducido al 1,2 %. Además, siguen produciéndose grandes transacciones inmobiliarias a un ritmo constante. El crecimiento de la capacidad operativa ha superado al de otros mercados de centros de datos consolidados, pasando de 1,5 GW a finales de 2024 a 1,8 GW en la primera mitad de 2025, gracias a que Aligned Data Centers, Compass Data Centers, NTT y QTS han sumado una capacidad muy demandada. Los proyectos en construcción registraron un aumento neto del 133 %, superando los 200 MW entregados en los últimos seis meses. A pesar de este enorme crecimiento de los proyectos en marcha, los prearrendamientos aumentaron 230 puntos básicos, del 84,1 % al 86,4 %, lo que indica un creciente interés por el espacio de colocación. Los proyectos previstos crecieron un 34 %, pasando de 4,7 GW en la primera mitad de 2024 a 6,3 GW.

La actividad de adquisición de terrenos se ha mantenido constante durante los últimos seis meses, lo que apunta a un mayor crecimiento de la cartera de proyectos previstos y de la capacidad operativa final. Entre las operaciones inmobiliarias más destacadas recientemente se encuentran la compra por parte de NTT de 173 acres en Mesa por más de 1,7 millones de dólares por acre, la adquisición por parte de EdgeCore de 44 acres en Mesa por 1 millón de dólares por acre y la compra de más de 2000 acres en Buckeye por parte de Arizona Land Consulting, una empresa conocida por adquirir terrenos y revenderlos a promotores de centros de datos.

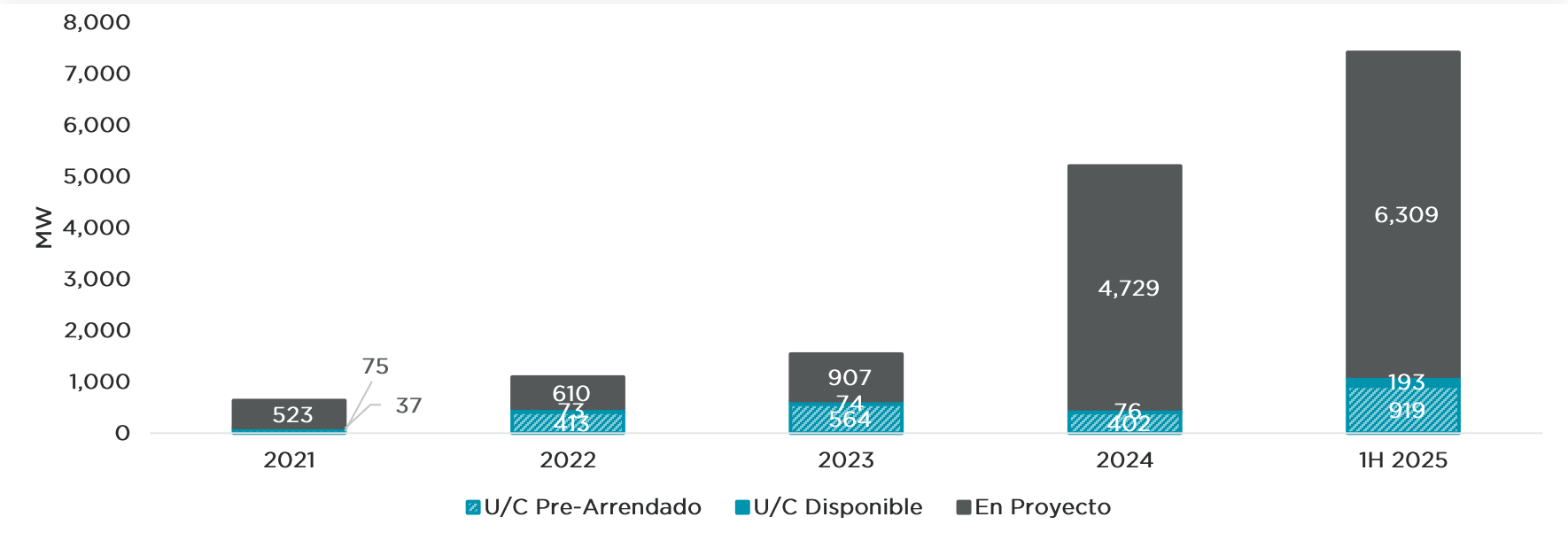
Esta actividad de transacción y la cartera de proyectos en desarrollo actual reflejan una tendencia nacional más amplia de expansión hacia el exterior de la actividad de desarrollo. En Phoenix, esta expansión se está produciendo principalmente hacia el oeste y el sur, aunque Mesa sigue activa a pesar del aumento de la regulación. La expansión hacia el sur, en dirección a Tucson, puede sorprender a algunos, pero el corredor de la I-10 que conecta las dos áreas metropolitanas ofrece una gran cantidad de infraestructuras, entre las que se incluyen múltiples rutas de fibra óptica de largo recorrido, gasoductos y oleoductos, y generación de energía limpia. Esta infraestructura, junto con la solidez de la red eléctrica, atrajo un importante desarrollo a la zona de Tucson: el Proyecto Blue, un terreno de 290 acres al norte del recinto ferial del condado de Pima, podría entrar en funcionamiento en su fase 1 ya en 2027. Sin embargo, aunque el desarrollo contaba con el respaldo de AWS, el Ayuntamiento de Tucson bloqueó el proyecto en agosto de 2025, justo antes de la publicación de este informe.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

TRANSACCIONES RECIENTES

NOMBRE / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
9903 E Elliot Rd, Mesa	44 acres	May-25	\$44M	EdgeCore	Brookfield AM
35207 Indian School Rd, Buckeye	2,000 acres	May-25	\$51M	Arizona Land Consulting	Hassayampa Ranch
3719 E La Salle St, Phoenix	15,669 SF	May-25	\$3.2M	Lasalle Technology Solutions	ArroyoBel Asset Advisors
6321 S Ellsworth Rd, Chandler	174 acres	Mar-25	\$296.4M	NTT Global Data Centers	Levine Investments LP
Johnson Rd & Southern Ave, Buckeye	156 acres	Feb-25	\$17.2M	Arizona Land Consulting	Stotz Farms Inc

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



DON RODIE
Managing Director
+1 (602) 229-5918 x305918
don.rodie@cushwake.com



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

DALLAS

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

Operadores
58

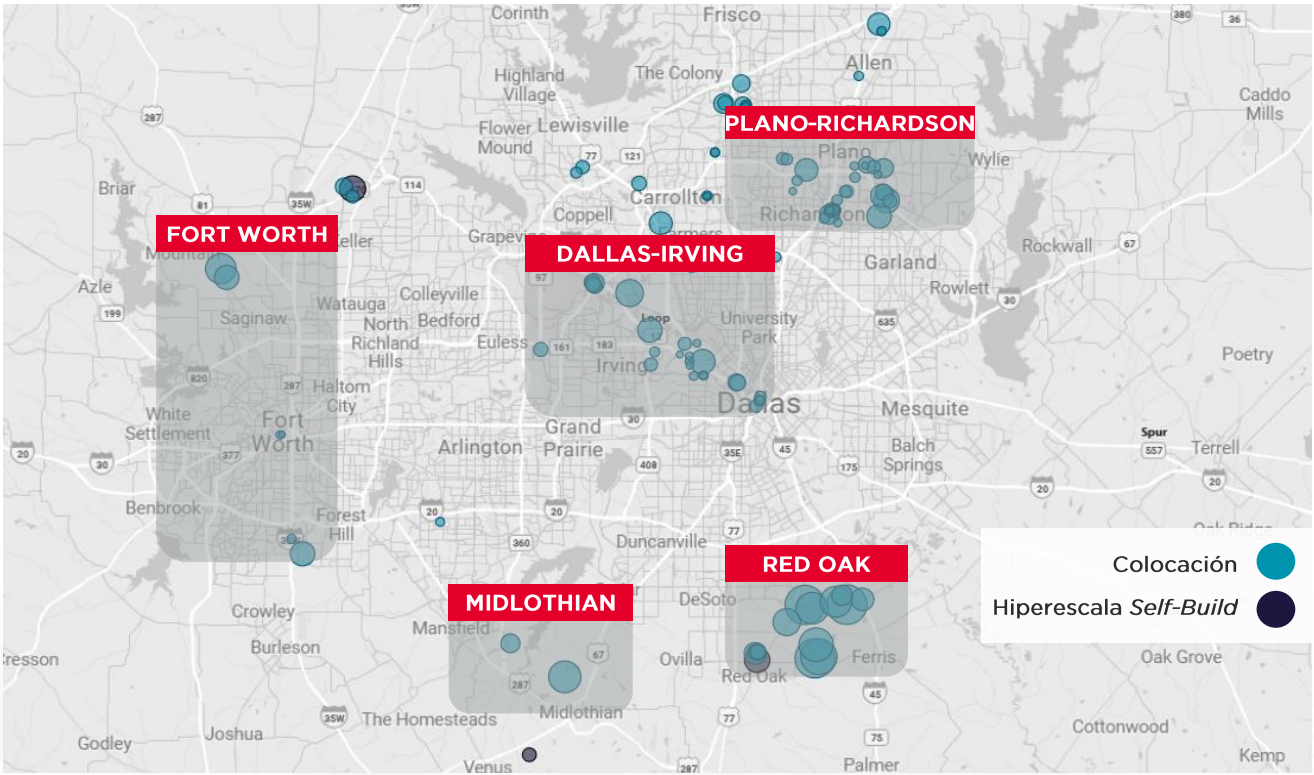
En Operación
1.438MW

En Construcción
938MW

En Proyecto
7.823MW

Vacancia Colo
2,6%

Absorción 1S 2025
141MW



PANORAMA DEL MERCADO

Dallas lidera el crecimiento en Texas y sigue siendo el único mercado de centros de datos consolidado del estado. Al igual que otros mercados importantes a nivel nacional, su crecimiento es más modesto en términos porcentuales en comparación con los mercados secundarios o terciarios menos consolidados. La capacidad operativa en el Metroplex creció un 5 % desde la segunda mitad de 2024, mientras que la capacidad en construcción aumentó un 88 %. La vacante de colocación se redujo significativamente, pasando del 6.4 % al 2.6 %.

La cartera de proyectos en desarrollo sigue creciendo, con un aumento de la capacidad en construcción de 500 MW en la segunda mitad de 2024 a 937 MW en la primera mitad de 2025, y un incremento de las tasas de compromiso previo del 88 % al 91 % durante el mismo periodo. La diferencia más significativa se observa en la cartera de proyectos planificados del mercado, que casi se duplicó, pasando de 4,0 GW a 7,8 GW, tras los anuncios de Stream Data Centers, QTS, NTT, Edged Energy, EdgeConnex, Digital Realty y ACS Group.

Al igual que en otros mercados, el desarrollo se está extendiendo desde los clústeres de centros de datos establecidos en Dallas, y el corredor de la I-35 al sur de la ciudad está emergiendo como un nuevo punto caliente para el desarrollo planificado. Proyectos como el de Meta se están extendiendo a mercados periféricos tan al sur como Temple, fuera de los límites del mercado de Dallas. Abilene, Texas, también ha ganado protagonismo como zona de aterrizaje del Proyecto Stargate, que albergará más de 5 GW de capacidad cuando esté completamente construido para alimentar más de 2 millones de chips para Oracle y OpenAI.

Las ampliaciones dentro de los centros de datos existentes también son notables, con 14 MW en construcción y 114 MW adicionales previstos. La energía sigue siendo una cuestión crítica, ya que los proveedores de servicios públicos tienen dificultades para satisfacer la creciente demanda de electricidad. Sin embargo, el Consejo de Fiabilidad Eléctrica de Texas (ERCOT) ha esbozado planes para mejorar las líneas de transmisión y las subestaciones durante los próximos cinco años. Mientras tanto, los operadores están desarrollando soluciones de energía puente fuera de la red y en el lugar para acelerar la velocidad de comercialización mientras esperan la energía de la red. Las soluciones detrás del medidor se concentran principalmente en el oeste de Texas, donde el acceso a las instalaciones eólicas y solares es más sólido. Mientras tanto, el gobernador Greg Abbot firmó el proyecto de ley del Senado 6, que exige a los usuarios de electricidad que superen los 75 MW contribuir a los costos de interconexión de la energía de la red.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

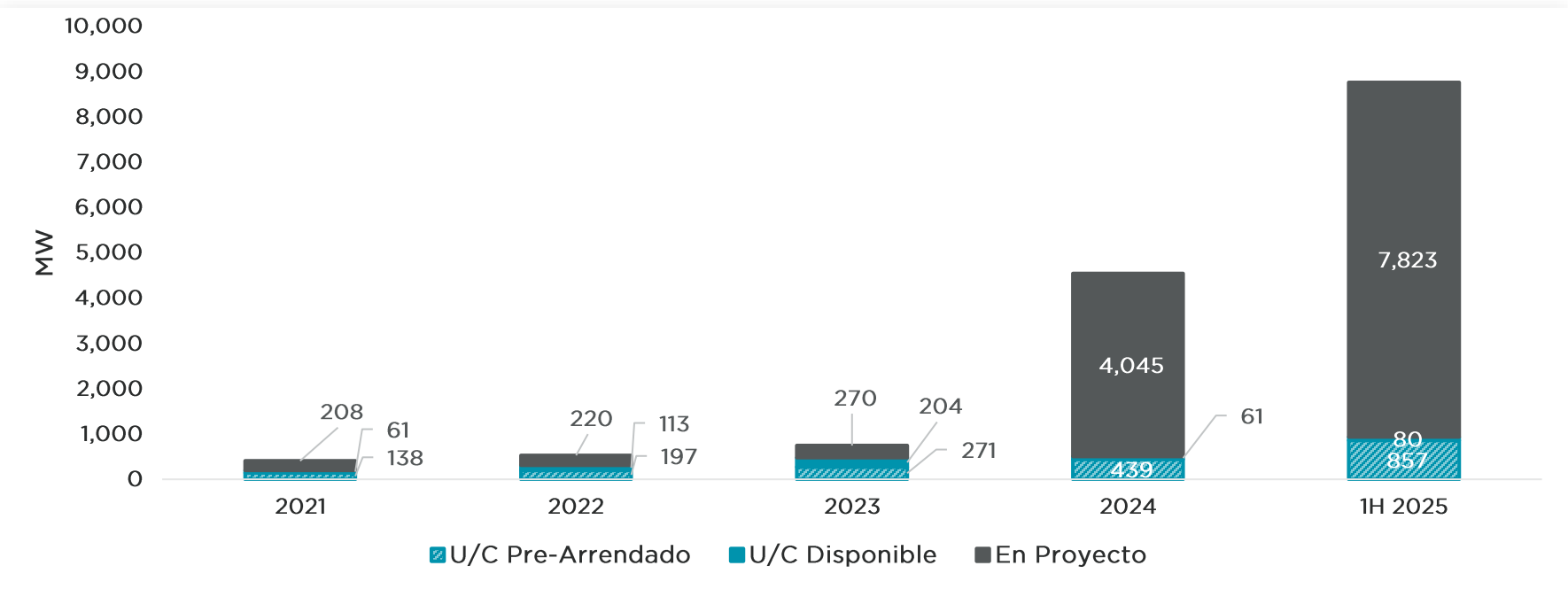
DALLAS

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
9410 Wagley Robertson Rd, Fort Worth	29 acres	Apr-25	Undisclosed	Grupo ACS	Provident Realty Investments
10059 Hicks Field Rd, Fort Worth	78 acres	Apr-25	Undisclosed	Grupo ACS	ISF Hicks Field Road LLC
6815 Communications Pkwy, Plano	150,000 SF	Jan-25	Undisclosed	Overwatch Capital	Pinchal & Company

IT LOAD EVOLUTION



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre.



BO BOND
Vice Chair
+1 (972) 663-9749
bo.bond@cushwake.com



ALI GREENWOOD
Vice Chair
+1 (972) 663-9750
ali.greenwood@cushwake.com



RICK HUGHES
Executive Managing Director
+1 (972) 663-9601
rick.hughes@cushwake.com

CHICAGO

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
55



En Operación
1.217MW



En Construcción
481MW



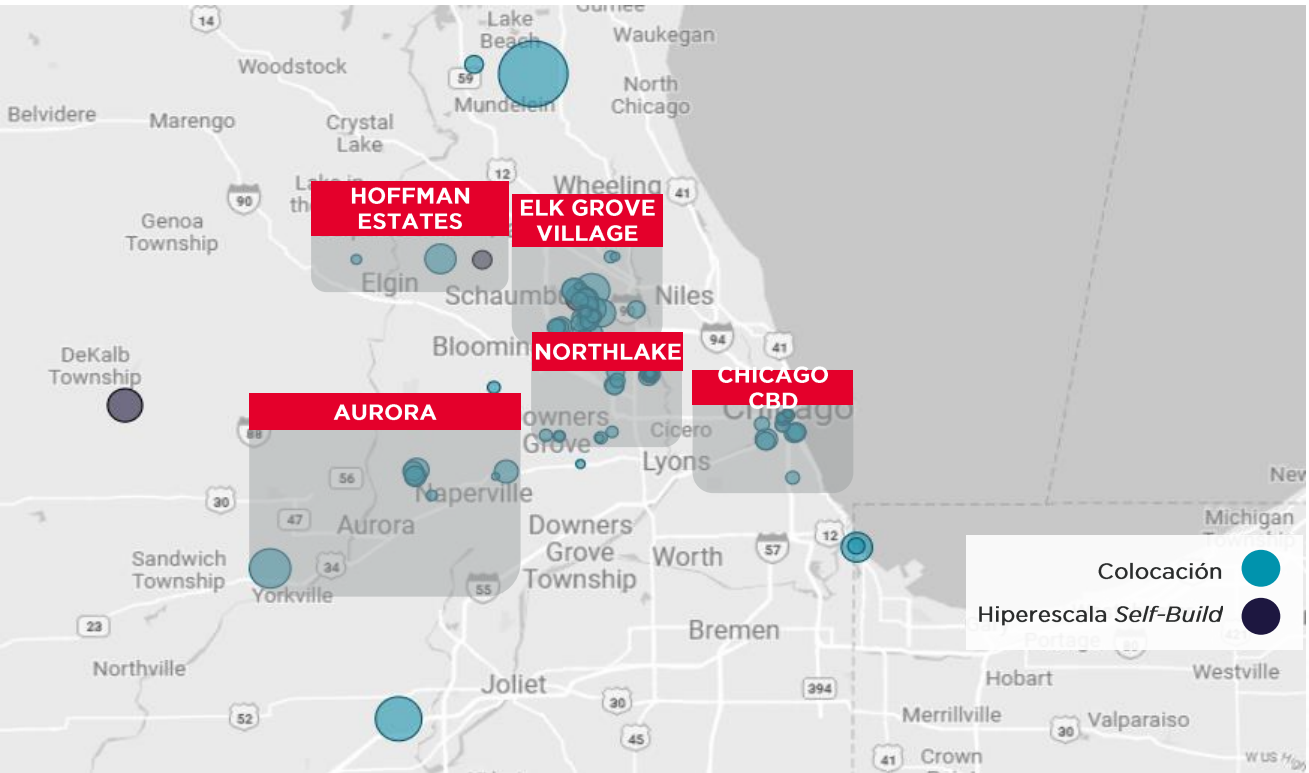
En Proyecto
4.137MW



Vacancia Colo
3,7%



Absorción 1S 2025
72MW



PANORAMA DEL MERCADO

Chicago es desde hace tiempo un mercado consolidado para los centros de datos y sigue experimentando un crecimiento moderado. En los últimos seis meses, el inventario operativo del mercado creció un 5 %, lo que elevó la capacidad activa a más de 1,2 GW. Los proyectos en construcción aumentaron un 184 %, mientras que los proyectos previstos crecieron un 76,4 %. Las tasas de desocupación se redujeron aún más, cayendo 170 puntos básicos desde el 5,4 % en la segunda mitad de 2024 hasta el 3,7 % en la primera mitad de 2025, con la mayor disponibilidad única del mercado en 6 MW. Durante este periodo, se iniciaron cinco proyectos de centros de datos, que añadirán 420 MW de capacidad futura, cuatro de los cuales se encuentran en Elk Grove Village, Illinois.

Como se señala en nuestra publicación de la segunda mitad de 2024, la competencia por los terrenos en el mercado de Chicago es feroz, la energía es limitada y los promotores buscan cada vez más fuera de los enclaves tradicionales como Elk Grove Village y Franklin Park. Esta tendencia se ha acentuado en los últimos seis meses, con adquisiciones de terrenos y nuevos desarrollos que se extienden a estados vecinos como Indiana, Iowa, Michigan y Wisconsin.

Gran parte de esta demanda desbordada de los mercados establecidos sigue la infraestructura existente a lo largo del corredor este-oeste de la I-80/I-90 que atraviesa Illinois. Esto no quiere decir que Chicago esté perdiendo prevalencia. Sigue siendo un mercado de interés para muchos operadores, y el número de proyectos en construcción o en fase de planificación subraya su continua importancia, incluso si las restricciones energéticas y las regulaciones empujan algunas actividades a las zonas circundantes.

Un ejemplo reciente del atractivo de Chicago es la asociación de Meta con Constellation Energy a través de un acuerdo de compra de energía de 20 años para la producción total del Clinton Clean Energy Center de 1,1 GW en Clinton, Illinois. El suministro de energía está previsto que comience en el verano de 2027. Este acuerdo recuerda al acuerdo de Microsoft con Three Mile Island el año pasado, que reavivó el interés por los centros de datos en Pensilvania.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

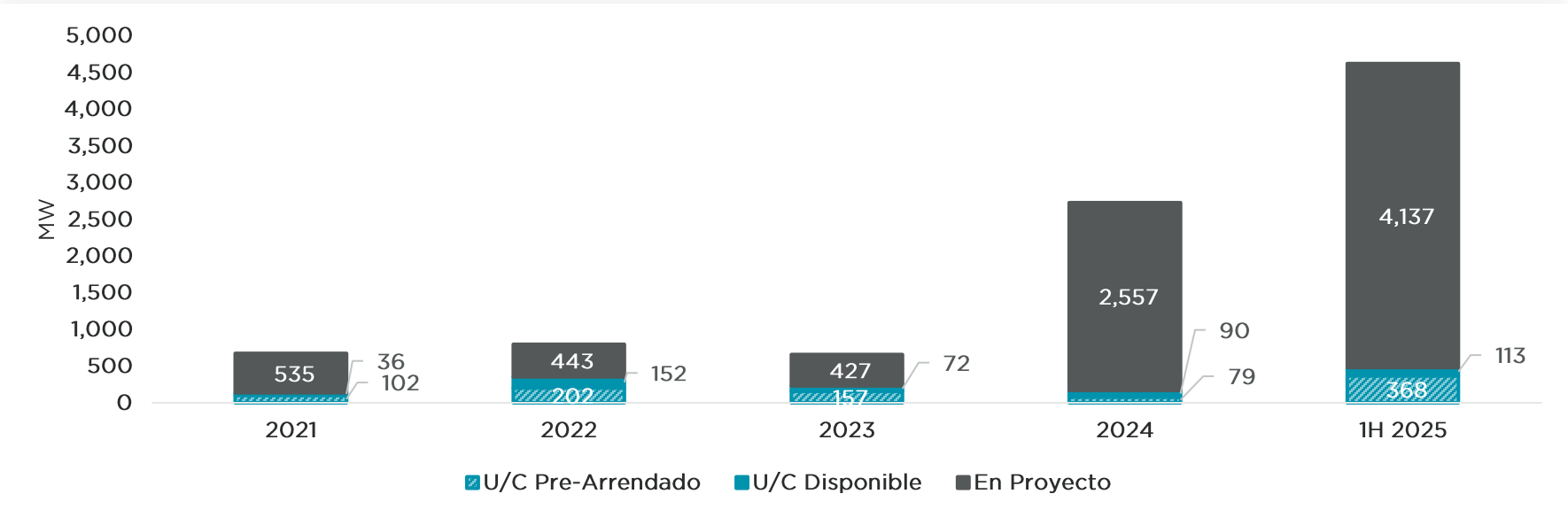
CHICAGO

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
31121 N Alleghany Rd, Grayslake	61 acres	Jun-25	\$19.7M	T5 Data Centers	The Alter Group
Cornerstone Pkwy, Grayslake	18 acres	Apr-25	\$7.8M	T5 Data Centers	The Alter Group
Howard St & Busse Rd, Elk Grove Village	23 acres	Mar-25	\$42.1M	STACK Infrastructure	Riverbend Industries
344 Old Sutton Rd, Barrington	180 acres	Jan-25	\$45M	Karis Critical/McDonald Investments	5a7
Cornerstone Pkwy, Grayslake	169 acres	Jan-25	\$17M	T5 Data Centers	B&B Hospitality Group

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



ALEX SMITH
Executive Vice Chair
+1 (312) 470-3841
alex.smith@cushwake.com



STEPHEN SEVENICH
Director
+1 (312) 424-8905
stephen.sevenich@cushwake.com



MICHAEL DUDERSTADT
Director
+1 (312) 424-8092
michael.duderstadt@cushwake.com

SILICON VALLEY

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
42



En Operación
1.014MW



En Construcción
73MW



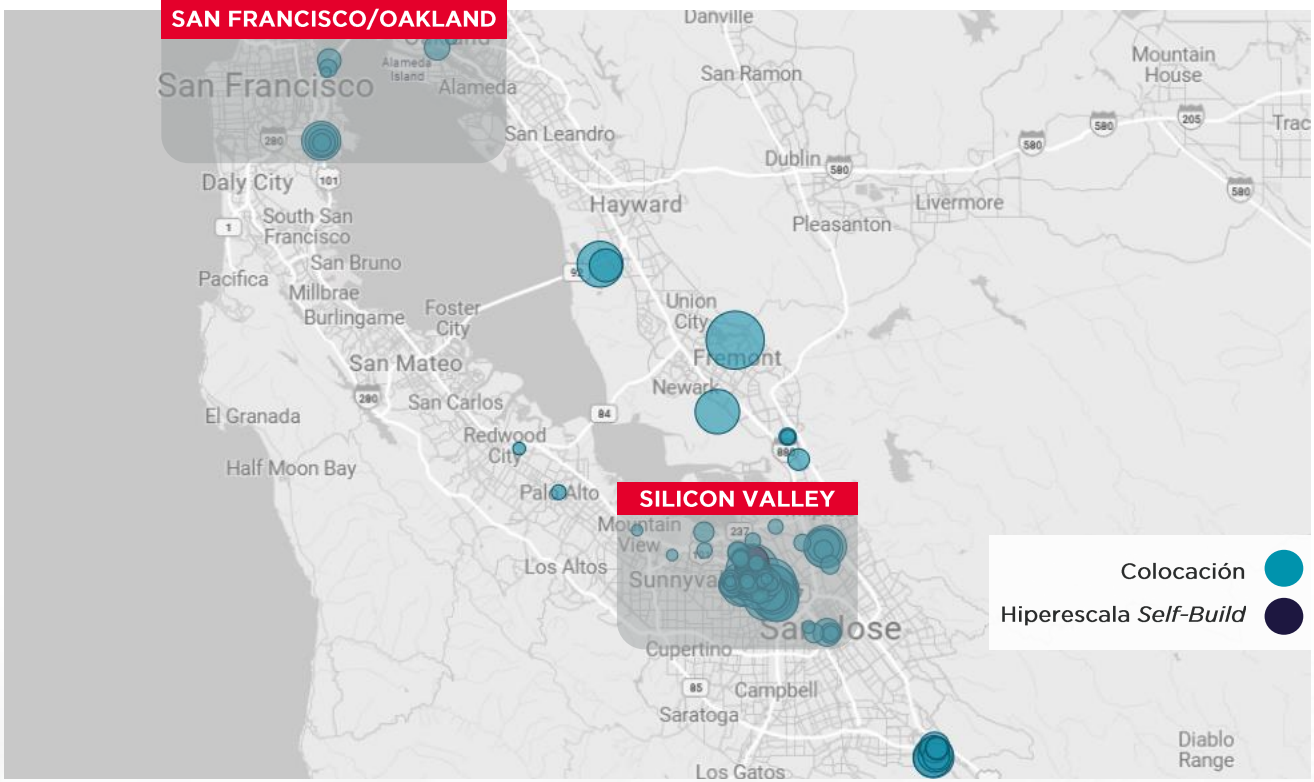
En Proyecto
982MW



Vacancia Colo
5,5%



Absorción 1S 2025
48MW



PANORAMA DE MERCADO

Silicon Valley y el área de la bahía de San Francisco se convirtieron en un mercado de centros de datos de 1 GW en la primera mitad de 2025, superando el umbral gracias a un aumento del 5 % en la capacidad operativa. La demanda de capacidad en Silicon Valley sigue siendo alta, como lo demuestran los mercados cercanos que se benefician de su efecto indirecto. Sin embargo, los retos persistentes han mantenido a este mercado en una senda de crecimiento constante, pero no exponencial. Las limitaciones energéticas, la economía de los acuerdos, los riesgos climáticos y el entorno normativo general siguen complicando el desarrollo de nuevos centros de datos en la región. Los desarrolladores deben abordar estos retos para justificar la construcción en Silicon Valley frente a ubicaciones alternativas como Washington, Oregón, Nevada o Arizona.

A pesar de estos retos y de una cartera de proyectos que no refleja plenamente la demanda, el interés por este mercado sigue siendo alto. Los proyectos en fase inicial, que suelen indicar la demanda futura, no se incluyen en las cifras comunicadas por Cushman & Wakefield. Sin embargo, otros indicadores, como la lista de espera de energía y el número de solicitudes de interconexión, sugieren una actividad significativa. En mayo, Pacific Gas & Electric (PG&E) informó de un aumento de la demanda de nuevos proyectos de centros de datos. La lista de espera total de energía alcanzó los 8,7 GW en la primera mitad de 2025, frente a los 5,5 GW de finales de 2024, con 1,4 GW de proyectos que se espera que comiencen a funcionar entre 2026 y 2030. Aunque el territorio de PG&E se extiende más allá del Área de la Bahía, este aumento indica un mayor interés que las métricas tradicionales del mercado pueden no reflejar. Además, las solicitudes de interconexión de los centros de datos han aumentado un 40 % en los últimos seis meses.

Este posible renacimiento de los centros de datos viene acompañado de una advertencia: aún quedan muchos retos normativos y burocráticos por superar para quienes buscan energía para nuevos desarrollos.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

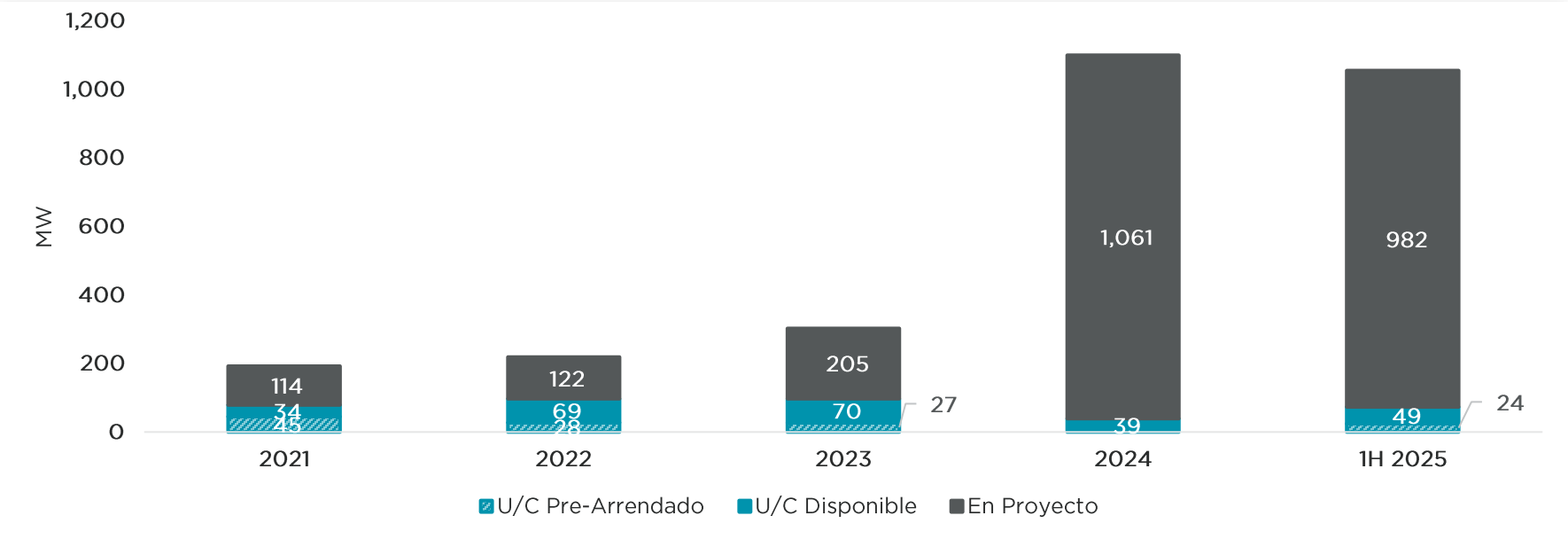
SILICON VALLEY

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
3060 Raymond St, Santa Clara	29,058 SF	Apr-25	\$37.2M	Colovore	Ellis Partners

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

ATLANTA

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores

46



En operación

912MW



En Construcción

1.144MW



En Proyecto

7.067MW



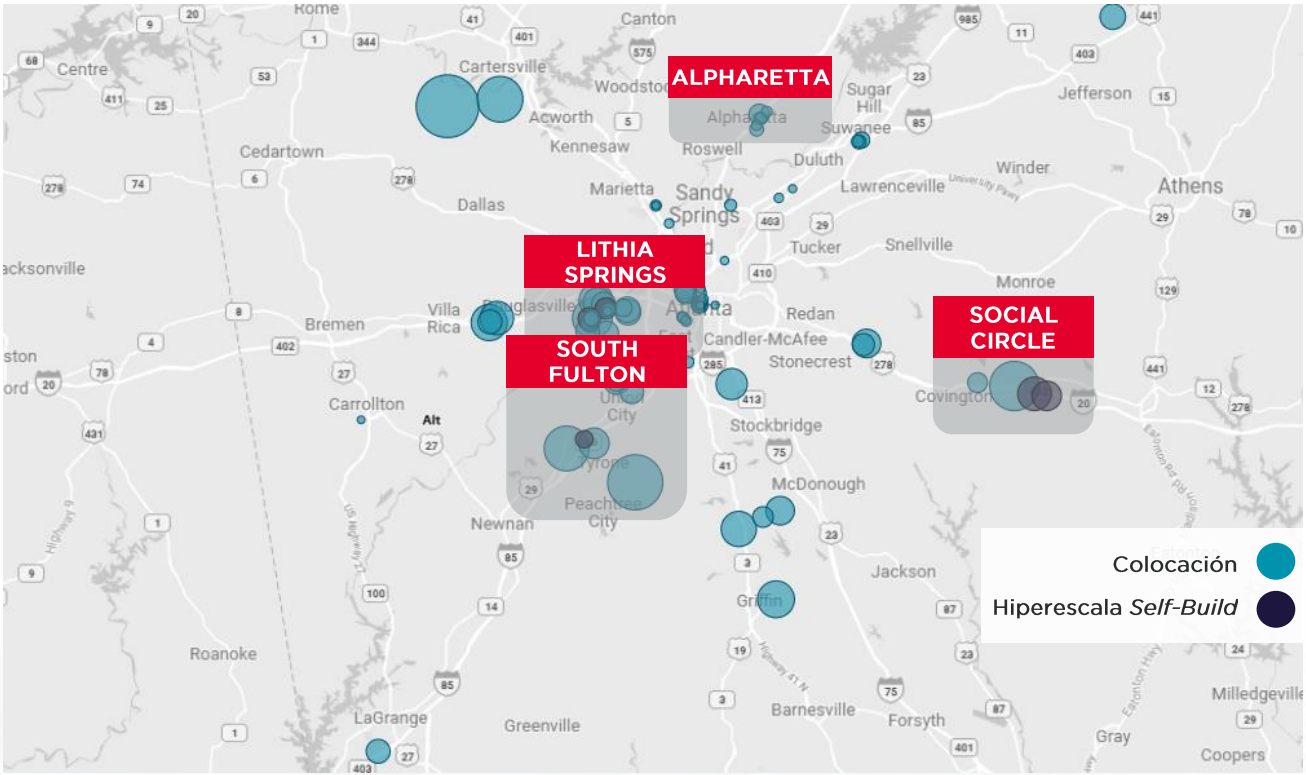
Vacancia Colo

4,4%



Absorción 1S 2025

184MW



PANORAMA DEL MERCADO

Atlanta sigue experimentando un crecimiento significativo tanto en capacidad operativa como en su cartera de proyectos en desarrollo, lo que refleja la elevada demanda sostenida que ha experimentado el mercado en los últimos años. Acercándose a la marca de 1 GW, la capacidad operativa creció un 27 %, pasando de 716 MW en la segunda mitad de 2024 a 912 MW en la primera mitad de 2025. La cartera de proyectos en construcción se mantiene fuerte, con 1144 MW, de los cuales el 91 % ya está comprometido, lo que posiciona a Atlanta para crecer hasta convertirse en un mercado de 2 GW. La cartera de proyectos de desarrollo previstos se ha más que duplicado en los últimos seis meses, pasando de 3 GW a 7 GW, impulsada por importantes anuncios de Aligned Data Centers, CyrusOne, DC Blox, Digital Realty, EdgeConnex, Equinix y Stream Data Centers.

Sin embargo, el rápido crecimiento de Atlanta no ha estado exento de retos. Los legisladores y las comunidades de toda el área metropolitana están sometiendo a un escrutinio cada vez mayor a la industria. A nivel estatal, los nuevos proyectos de ley tienen por objeto proteger a los pequeños contribuyentes de absorber los costos energéticos relacionados con los centros de datos, reflejando una legislación similar en otros estados de EE. UU. A nivel local, algunos condados del área metropolitana de Atlanta han promulgado moratorias temporales para el desarrollo de centros de datos, que suelen durar seis meses, con el fin de permitir la actualización de la zonificación, evaluar el impacto medioambiental y alinearse con los intereses de la comunidad. La pausa más notable se produjo en el condado de Coweta para el emplazamiento del Proyecto Sail, cerca de Plant Yates, que recibió el año pasado la aprobación para añadir 1,4 GW de nueva generación. El Proyecto Sail, una inversión de 17 000 millones de dólares que incluye 13 edificios de centros de datos en 831 acres, se ha retrasado debido a una revisión del Impacto Regional del Desarrollo exigida por el estado y a una moratoria de 180 días sobre los nuevos proyectos de centros de datos en el condado, que expirará en el cuarto trimestre de 2025.

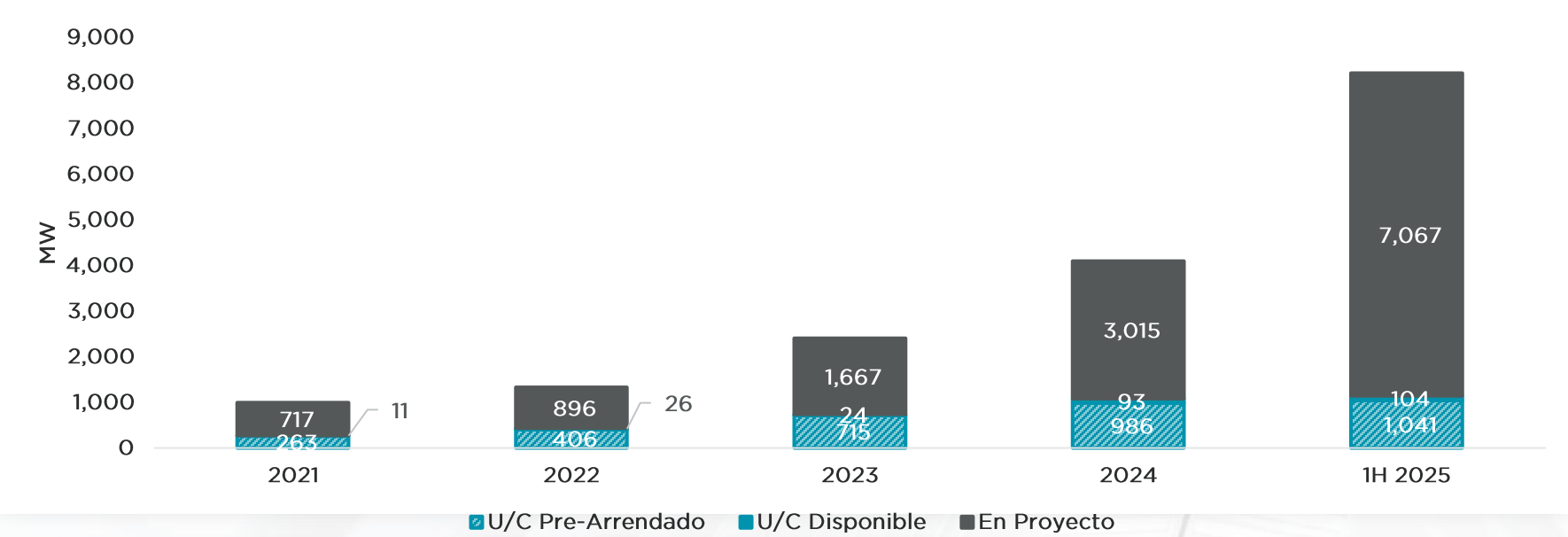
A pesar de estos retos, Atlanta sigue en una sólida trayectoria de crecimiento. Los proyectos siguen obteniendo aprobación en otros condados metropolitanos, como el Proyecto Bunkhouse en el condado de Bartow, que recientemente recibió la aprobación de la comisión de planificación para rezonificar terrenos para un campus de centros de datos de 8.6 millones de pies cuadrados (msf) con un plazo de construcción de 10 años.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
Unionville Rd, Barnesville	985 acres	Jul-25	\$270M	Amazon	Legacy75 LLC & High Falls 75 LLC
760 Doug Davis Dr, Hapeville	334,306 SF	Jul-25	\$65.5M	Menlo Equities	Digital Realty
Johnston Cir & Hwy 29, Palmetto	321 acres	Jun-25	\$60M	CyrusOne	Strategic Real Estate Partners
250 Logistics Pkwy, Jackson	69 acres	May-25	\$65M	Amazon	Pacific Group Inc
O Metcalf Road Ex, Forest Park	89 acres	Apr-25	\$120M	Digital Realty	TPA Group

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

AUSTIN + SAN ANTONIO

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
32



En Operación
680MW



En Construcción
526MW



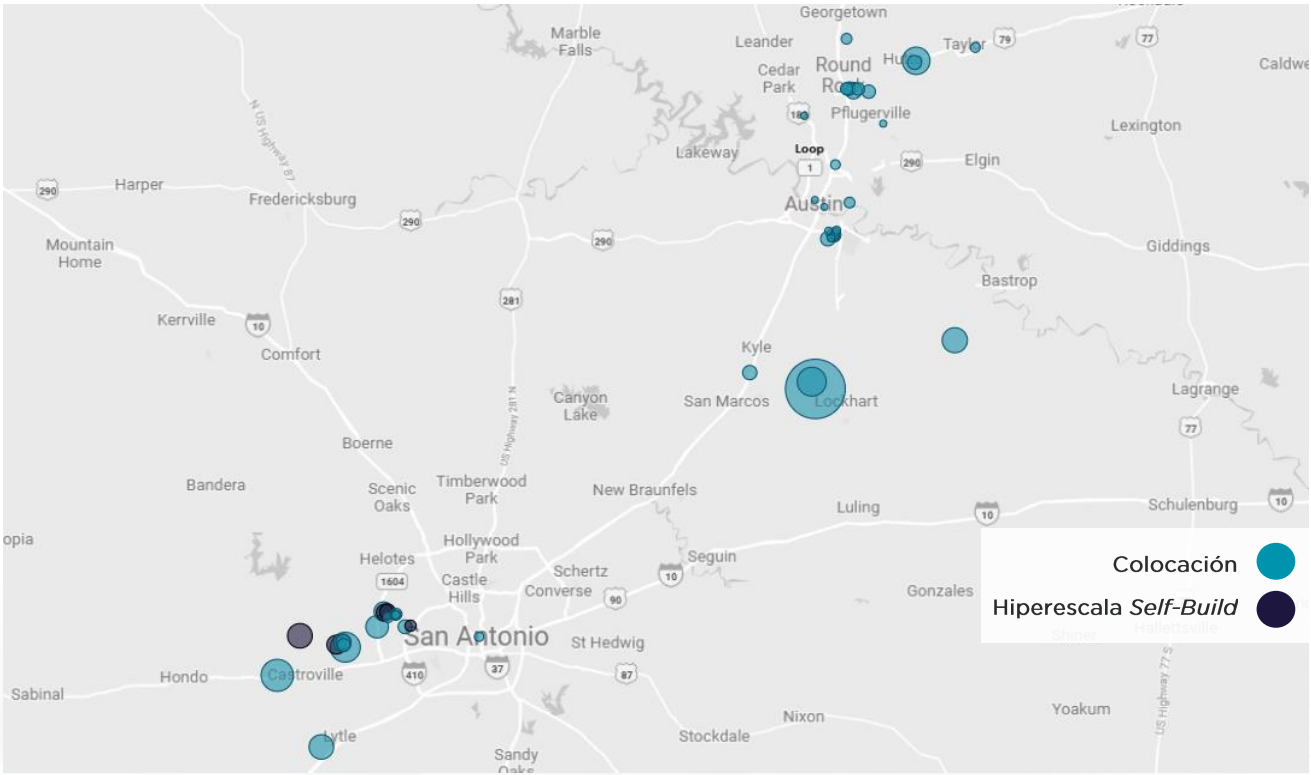
En Proyecto
4.856MW



Vacancia Colo
2,5%



Absorción 1S 2025
352MW



MARKET OVERVIEW

Pocos mercados son ejemplo de crecimiento como el centro de Texas. En los últimos seis meses, el mercado de Austin-San Antonio ha experimentado una expansión significativa en su capacidad operativa, proyectos en construcción y desarrollos programados. Este rápido crecimiento le valió a este mercado el primer lugar entre los mercados emergentes globales en nuestra Comparación del mercado global de centros de datos para 2025. La capacidad operativa en Austin/San Antonio se duplicó en los últimos seis meses debido a la entrega de proyectos propiedad de hiperescaladores o construidos para darles cabida, lo que consolidó la emergencia del mercado como un centro hiperescala clave. Este aumento también ha provocado una compresión significativa de las tasas de desocupación de la colocación, que han caído 330 puntos básicos (pb) desde el 5,8 % en la segunda mitad de 2024 hasta el 2,5 % en la primera mitad de 2025. Actualmente, solo tres centros de datos del mercado ofrecen más de 1 MW de capacidad para alquilar, siendo el mayor de 2 MW. Como resultado, muchos usuarios a gran escala están recurriendo a la cartera de proyectos en desarrollo, donde ya se ha comprometido el 95 % de los 626 MW en desarrollo.

La actividad de desarrollo se concentra en el norte de Austin (territorio de servicio de Oncor) y el oeste de San Antonio, cerca de los clústeres de centros de datos existentes. Sin embargo, la cartera de proyectos en desarrollo está más dispersa, con un nuevo superclúster emergente a lo largo de la I-35, al este de San Marcos, en el área de servicio de la Autoridad del Bajo Río Colorado (LCRA). Este cambio puede atribuirse en parte a los retos de zonificación, los planes de uso del suelo a largo plazo, la disponibilidad de terrenos y la economía de los acuerdos. El corredor de la I-35 entre Austin y San Antonio es especialmente adecuado para albergar campus a gran escala con múltiples instalaciones de centros de datos. Tract tiene previsto construir 2,1 GW de capacidad de centros de datos en sus 1515 acres recientemente adquiridos en Lockhart, mientras que Prime Data Centers tiene previsto instalar más de 300 MW de capacidad en la misma zona.

La Legislatura de Texas aprobó recientemente el proyecto de ley del Senado 6 para abordar la fiabilidad de la red ante la creciente demanda de centros de datos. Firmado por el gobernador Greg Abbot en junio, el proyecto de ley exige a los usuarios de electricidad con cargas superiores a 75 MW —principalmente centros de datos, mineros de criptomonedas e industria pesada— que contribuyan a los costos de interconexión de la electricidad suministrada por la red. Oncor y LCRA también anunciaron un estudio para una nueva línea de transmisión de 765 kV que se extendería a lo largo de 199 millas y conectaría la nueva subestación de LCRA con la actual subestación Bell County East Switch de Oncor. Este proyecto se enmarca en el Plan de Fiabilidad de la Cuenca Pérmica de ERCOT.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

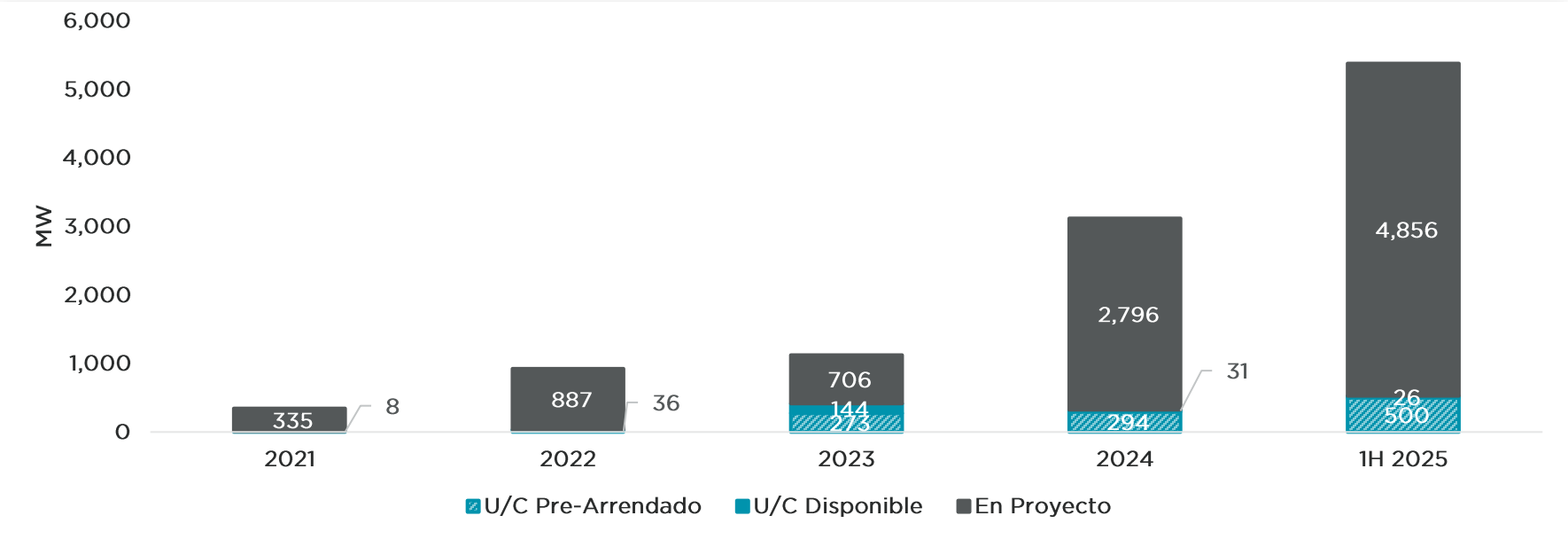
AUSTIN + SAN ANTONIO

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
Hwy 235 & Hwy 230, Kyle	1,516 acres	May-25	Undisclosed	Tract	Walton International
2955 Francis Harris Ln, New Braunfels	96 acres	Mar-25	Undisclosed	Cloudburst Data Centers	Wostal Family

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



BO BOND
Vice Chair
+1 (972) 663-9749
bo.bond@cushwake.com



ALI GREENWOOD
Vice Chair
+1 (972) 663-9750
ali.greenwood@cushwake.com

NEW YORK - NEW JERSEY

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

 Operadores
53

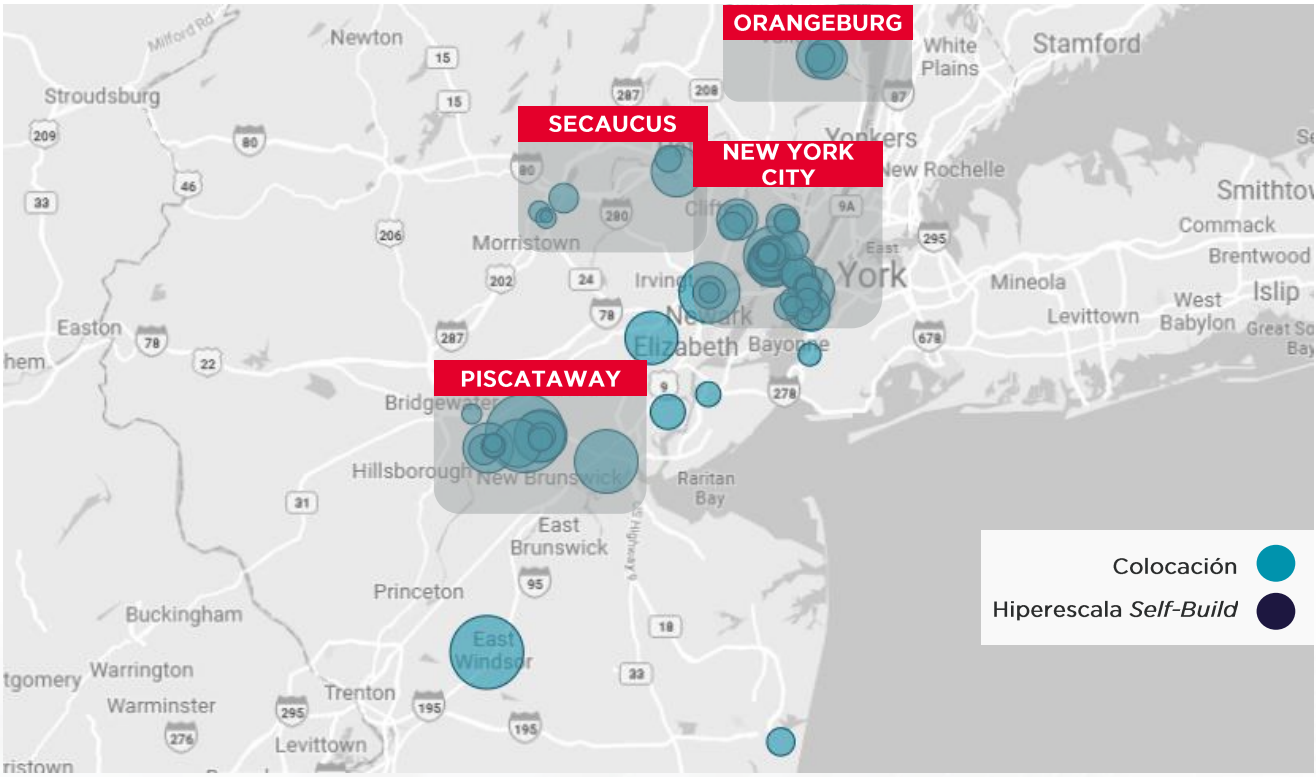
 En Operación
651MW

 En Construcción
61MW

 En Proyecto
226MW

 Vacancia Colo
6,9%

 Absorción 1S 2025
91MW



PANORAMA DE MERCADO

El mercado del norte de Nueva Jersey y Nueva York (NNJ/NY) ha realizado un esfuerzo significativo para posicionarse como un importante centro de IA en la primera mitad de 2025, lo que se ha puesto de relieve con el anuncio de un centro de IA de 72 millones de dólares a través de una asociación público-privada. Ubicado en el campus West Windsor de la Universidad de Princeton, el proyecto ha obtenido el apoyo de la oficina del gobernador, la Autoridad de Desarrollo Económico de Nueva Jersey y socios industriales como Microsoft y CoreWeave.

Este impulso también ha atraído a la empresa holandesa de centros de datos Nebius, que está lanzando su primer proyecto en Estados Unidos, en colaboración con DataOne. Aunque se encuentra en el sur de Nueva Jersey, fuera de los límites del mercado NNJ/NY, merece la pena mencionarlo debido a su capacidad operativa prevista de 100-300 MW. A fecha de julio de 2025, la construcción del complejo ya se ha iniciado.

El mercado NNJ/NY está experimentando una transformación. Impulsada históricamente por las necesidades de colocación y recuperación ante desastres del sector financiero de la ciudad de Nueva York, la región se está transformando en un área de interés para las cargas de trabajo relacionadas con la inteligencia artificial y la computación de alto rendimiento. También está surgiendo una nueva demanda por parte de los sectores de los medios de comunicación y el entretenimiento, la industria farmacéutica y la sanidad y la medicina.

Aunque la magnitud total de la demanda de NNJ/NY aún no se ha materializado en las estadísticas del mercado, sus fundamentos han mejorado significativamente en los últimos seis meses. La capacidad operativa creció un 13 % hasta alcanzar los 651 MW, la tasa de desocupación se redujo al 6,8 %, la capacidad en construcción aumentó un 53 % y la cartera de proyectos planeados aumentó hasta los 226 MW. Sin embargo, la parte del mercado correspondiente a Nueva York se enfrenta a posibles retos derivados del proyecto de ley S6394A del Senado de Nueva York. En mayo, el proyecto de ley fue aprobado por la Comisión de Energía y Telecomunicaciones por 6 votos a 3 y sigue en el Senado. Si bien algunas disposiciones, como la creación de clases de tarifas de servicios públicos para proteger a los contribuyentes residenciales y las pequeñas empresas, son estándar, el proyecto de ley también propone requisitos de información al estilo europeo para los centros de datos. Este tipo de regulación corre el riesgo de bifurcar el mercado, lo que podría frenar la demanda en Nueva York y potenciar los esfuerzos de contratación en Nueva Jersey.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

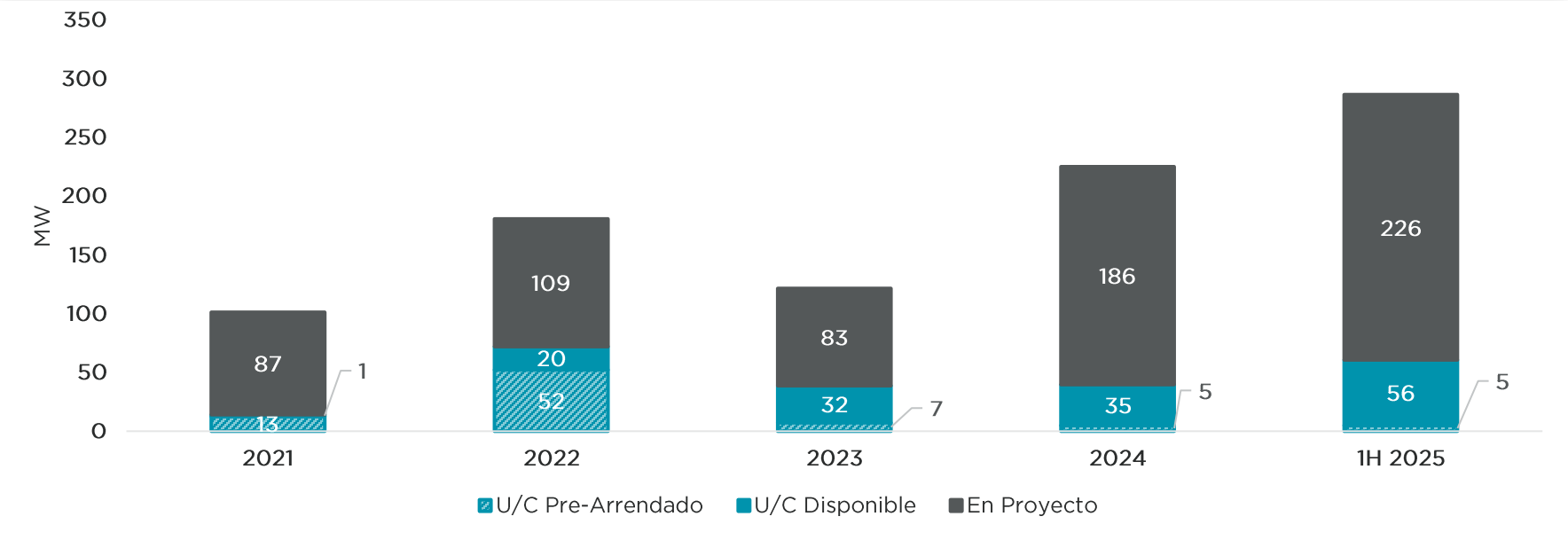
NEW YORK - NEW JERSEY

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
25 Corporate Place S, Piscataway	47,956 SF	Apr-25	\$16M	DataBank	GTJ REIT
3963 & 3865 S Lincoln Ave, Vineland	107 acres	Mar-25	\$100M	DataOne	NEP Real Estate
999 Frontier Rd, Martinsville	40,565 SF	Jan-25	\$8.3M	Cheskel Brach	GreenBarn Investment Group
54-54 43 rd St, Flushing	0.3 acre	Jan-25	\$4.4M	NTT Global Data Centers	BCS International Corp

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



ETHAN SILVERSTEIN
Executive Vice Chair
+1 (212) 698-2694
ethan.silverstein@cushwake.com



SEAN BRADY
Managing Director
+1 (201) 566-3283
sean.brady@cushwake.com

CAROLINAS

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

 Operadores
41

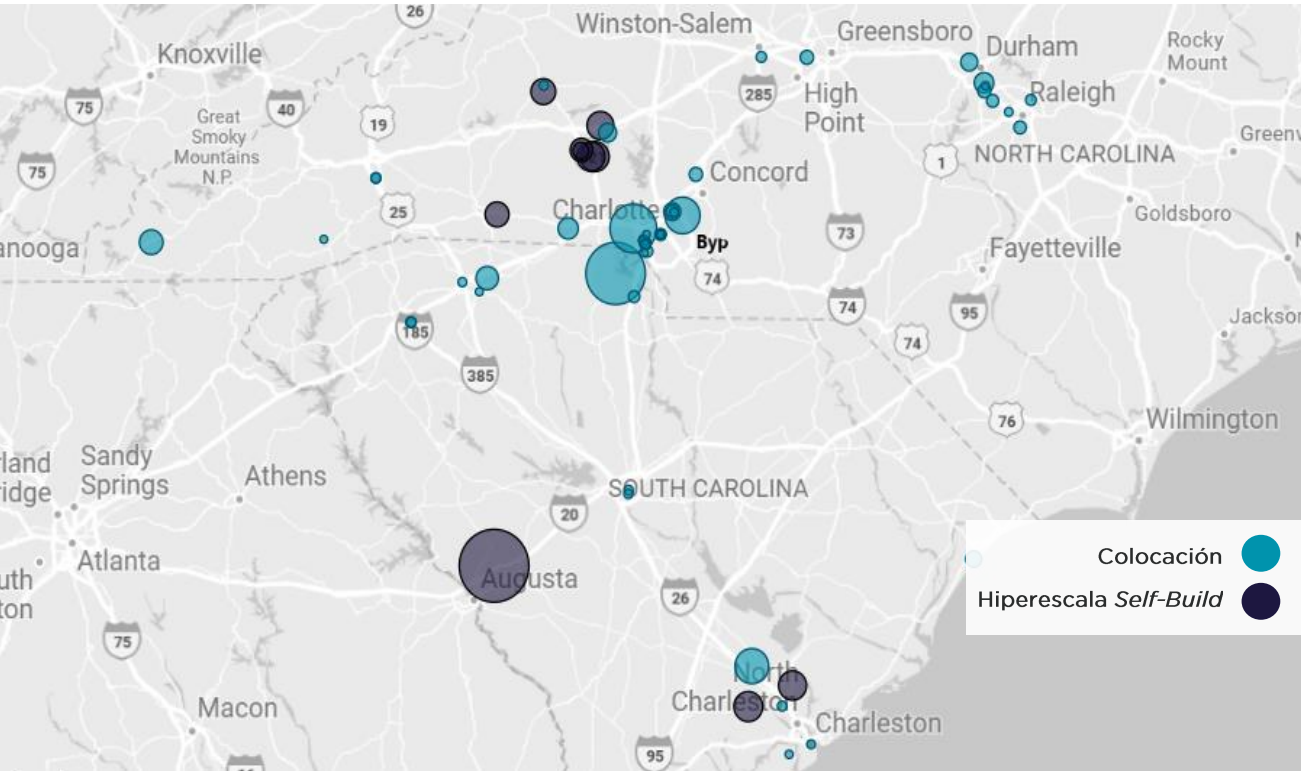
 En Operación
554MW

 En Construcción
441MW

 En Proyecto
2.736MW

 Vacancia Colo
9,3%

 Absorción 1S 2025
N/A



PANORAMA DEL MERCADO

Carolina del Norte y Carolina del Sur se han convertido en un punto focal en la industria, ya que los operadores buscan alternativas a Virginia y, más recientemente, a Atlanta, lo que ha puesto a ambos estados en el centro de atención. Aunque las Carolinas llevan mucho tiempo acogiendo a gigantes como Apple, Google y Meta, la región ha sido históricamente un mercado minorista de colocación que da servicio a cargas de trabajo más pequeñas fuera de las autoconstrucciones a hiperescala. Muchos centros de datos de colocación operativos en las Carolinas no están equipados para satisfacer las grandes demandas de los hiperescaladores, ya que el tamaño medio de las instalaciones es actualmente inferior a 5 MW. Sin embargo, este mercado se encuentra en los inicios de su evolución y pronto acogerá una presencia hiperescala cada vez mayor, tanto en instalaciones de construcción propia como de colocación diseñadas para gestionar cargas de trabajo en la nube y de inteligencia artificial. Para contextualizar, las instalaciones de colocación en fase de desarrollo tienen ahora un tamaño medio de 73 MW.

Era solo cuestión de tiempo que las Carolinas comenzaran a experimentar el aumento de actividad observado durante el último año. Situada en el centro de la costa este, la región cuenta con una sólida infraestructura eléctrica, una robusta conectividad de fibra óptica y unas condiciones económicas favorables, y ocupa el noveno lugar entre los mercados establecidos de América en nuestra Comparación del mercado global de centros de datos para 2025. La mayor parte de la actividad de construcción actual entra en la categoría de autoconstrucción a hiperescala, ya que Google, Meta y Microsoft tienen en marcha grandes proyectos. Sin embargo, se está produciendo un cambio, ya que proveedores mayoristas de colocación como QTS, PowerHouse Data Centers, Digital Realty y DC Blox tienen proyectos en fase de planificación. Las hiperescalas han mostrado un interés continuo, y Amazon Web Services ha anunciado recientemente un compromiso de 10 000 millones de dólares para desarrollar un campus de centros de datos en el condado de Richmond, Carolina del Norte, con el fin de ampliar su infraestructura de computación en la nube e inteligencia artificial.

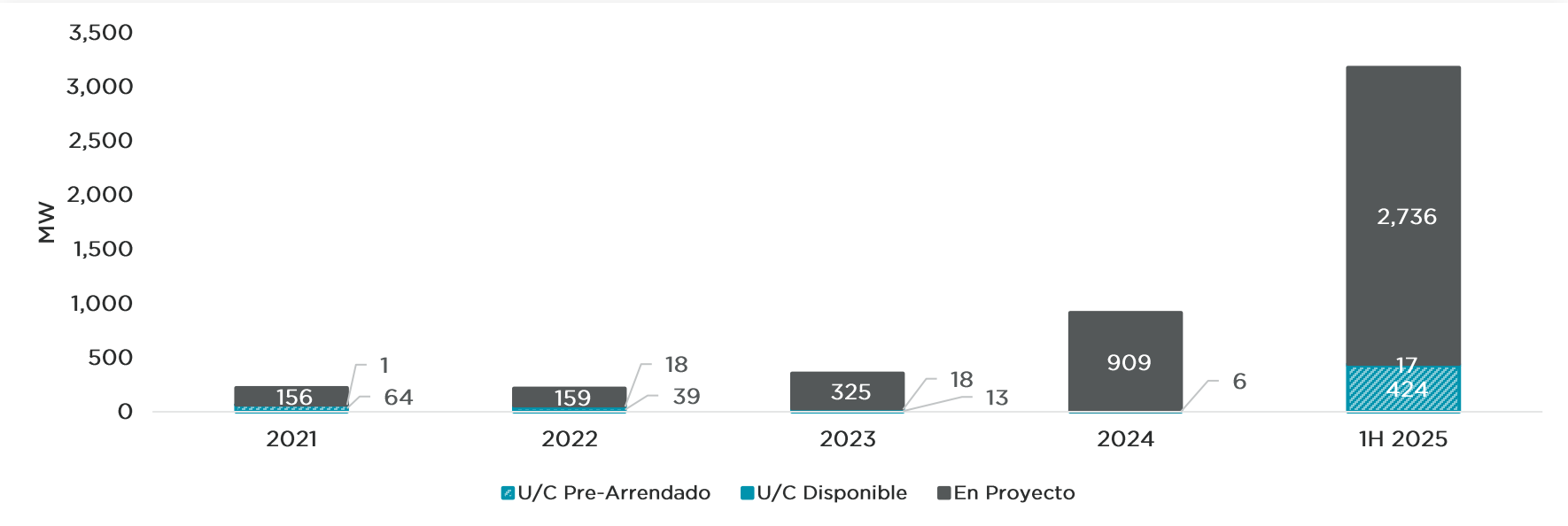
Duke Energy también está desempeñando un papel clave en el apoyo al crecimiento de la industria en las Carolinas. El proveedor de servicios públicos ha adquirido 11 nuevas turbinas de gas natural, fabricadas en Greenville, Carolina del Sur, y se está preparando para una carga adicional de 2 GW de nuevos centros de datos en Carolina del Norte y del Sur. Más allá de la generación, Duke está invirtiendo en esfuerzos de modernización de la red, incluyendo nuevas subestaciones y una línea de transmisión de 230 kV cerca de la I-85.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
805 Island Dr, Madison, NC	946,586 SF	Apr-25	\$53.2M	WhiteFiber Inc	Unifi Manufacturing, Inc
140 Riverside Ct, Kings Mountain, NC	214,400 SF	Dec-24	\$86M	Landmark Dividend	AGC Equity Partners
300 Jones Rd, Spartanburg, SC	152 acres	Dec-24	\$12.1M	Data Journey	Greenidge Generation Holdings, Inc
12899 Moores Chapel Rd, Charlotte, NC	157 acres	Nov-24	\$160M	Digital Realty	The Keith Corporation
Edwin Robertson Rd, Roxboro, NC	1,350 acres	Oct-24	\$26.9M	Microsoft	Wagstaff Family

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

SALT LAKE CITY

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

 Operadores
10

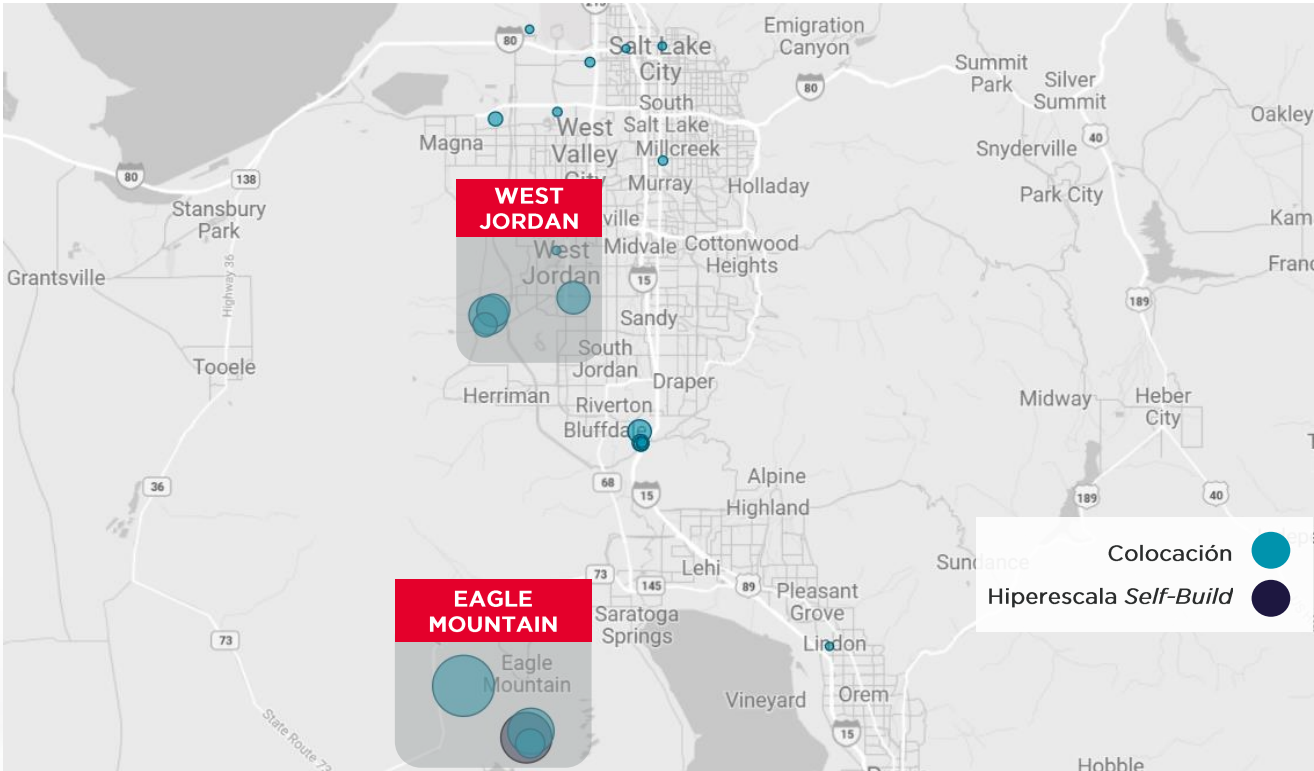
 En Operación
545MW

 En Construcción
305MW

 En Proyecto
1.546MW

 Vacancia Colo
2,4%

 Absorción 1S 2025
50MW



PANORAMA DEL MERCADO

El mercado de Salt Lake City ha tenido sus propios retos en materia de generación, transmisión y distribución de energía, lo que se refleja en los fundamentos del mercado para la primera mitad de 2025 en comparación con el final de 2024. La cartera de proyectos previstos experimentó una disminución neta del 6 % en la capacidad, uno de los pocos mercados estadounidenses que registró un descenso en este indicador. Sin embargo, el tamaño del mercado operativo siguió creciendo un 11 % en la primera mitad del año, y los proyectos con acuerdos de compra de energía garantizados contribuyeron a un aumento neto del 123 % en la cartera de proyectos en construcción. Con 545 MW en funcionamiento, 305 MW en construcción (89 % precomprometidos) y 1,5 GW en proyectos previstos, Salt Lake City sigue estando preparada para un crecimiento significativo como mercado clave de centros de datos en la región montañosa del oeste. Si bien los centros de datos minoristas tradicionales se encuentran en la propia Salt Lake City, la mayor parte del desarrollo de nuevos centros de datos a gran escala se está produciendo en zonas circundantes como West Jordan y Eagle Mountain.

El estado de Utah ha reconocido los retos que plantea el suministro de energía a los clientes con grandes cargas y ha ajustado su estrategia energética para centrarse en la modernización de la red, la resiliencia, la respuesta a la demanda y la energía limpia. Se ha introducido una nueva normativa para hacer frente a estos retos. El proyecto de ley 132 del Senado de Utah, que se ha convertido en ley, establece los requisitos para el suministro de energía eléctrica a los grandes usuarios y cambia la forma en que las empresas de servicios públicos gestionan las grandes cargas de energía para los nuevos proyectos de centros de datos. Aunque el proyecto de ley aumenta la regulación de las empresas de servicios públicos y puede alargar los plazos de interconexión, se considera en general una victoria para el sector. Abre nuevas vías de suministro eléctrico. Según el proyecto de ley, si no se llega a un acuerdo entre un proyecto de centro de datos y Rocky Mountain Power en un plazo de 90 días, el centro de datos tiene la posibilidad de contratar directamente con otras fuentes de generación, buscar la generación in situ o explorar alternativas conectadas a la red.

El crecimiento de Salt Lake City no muestra signos de ralentización en los próximos 5-7 años, aunque no crezca tan rápido como otros mercados secundarios de tamaño similar. Además, el proyecto de ley 132 del Senado refleja el apoyo legislativo a las industrias que consumen mucha energía, como los centros de datos, y se diseñó específicamente para atraerlos, posicionando el mercado para aprovechar la ola de la inteligencia artificial y la computación de alto rendimiento a largo plazo.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

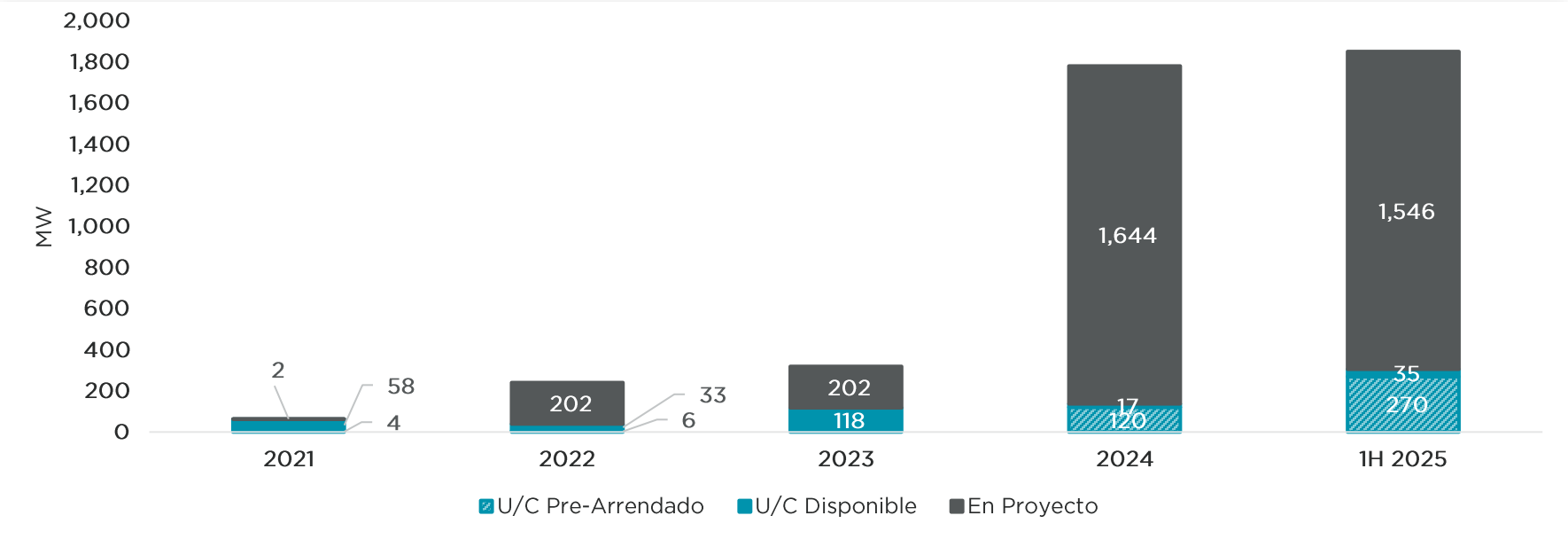
SALT LAKE CITY

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
W 4000 N & N 1600 W, Eagle Mountain	49 acres	May-25	Undisclosed	Tract	Big Eagle 7 LLC
N Tyson Pkwy, Eagle Mountain	10 acres	Mar-25	Undisclosed	Tract	PC Industrial LLC

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

RENO

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
15



En Operación
349MW



En Construcción
438MW



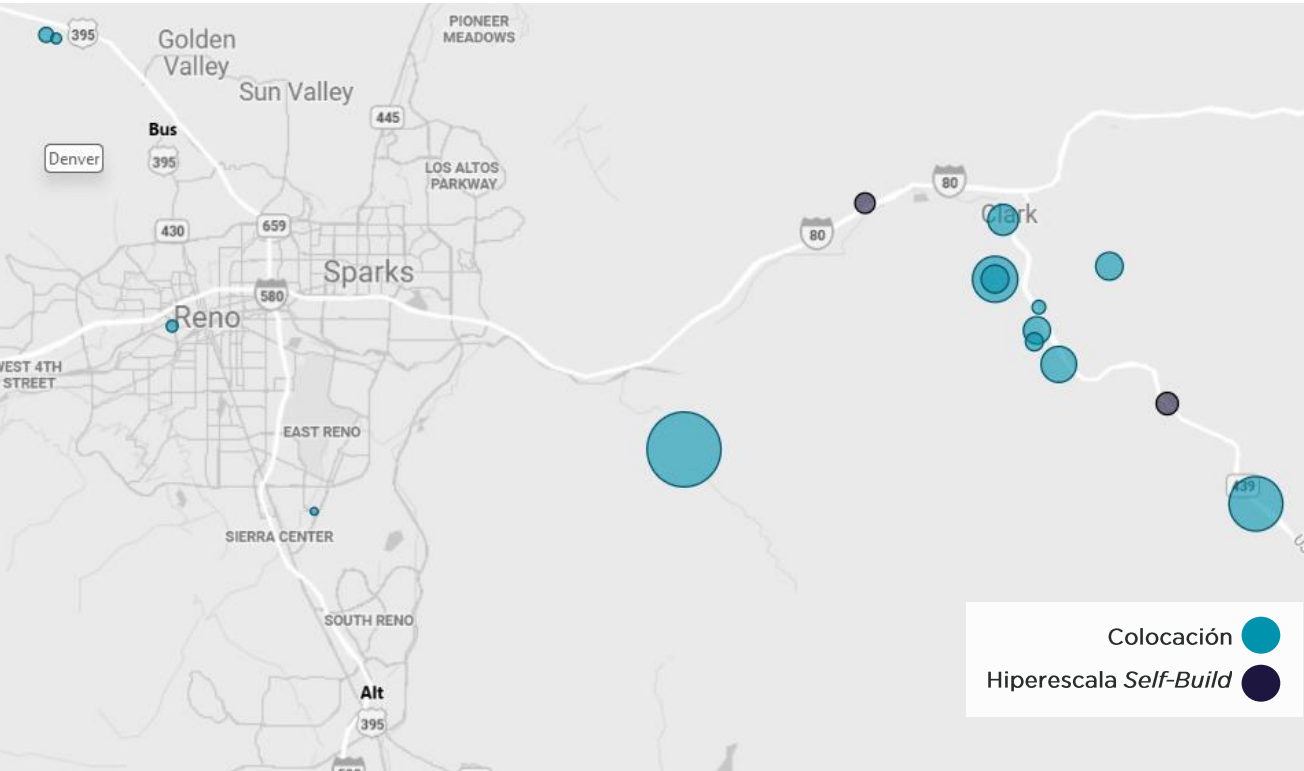
En Proyecto
5.855MW



Vacancia Colo
1,8%



Absorción 1S 2025
81MW



MARKET OVERVIEW

Aunque sigue siendo un mercado emergente, Reno sigue despertando un gran interés entre los hiperescaladores, los operadores de colocación y los inversionistas. El mercado se encuentra en una rápida trayectoria de crecimiento, ocupando el quinto lugar entre los mercados emergentes globales en nuestra Comparación del mercado global de centros de datos para 2025. En comparación con la segunda mitad de 2024, el mercado de centros de datos operativos de Reno ha crecido un 30 %, alcanzando casi 350 MW de capacidad, mientras que la tasa de desocupación se ha reducido al 1,8 %. La capacidad en construcción creció un 44 % hasta alcanzar los 438 MW, con casi el 98 % comprometido previamente, lo que subraya la tendencia mundial de que el inicio de la construcción de centros de datos depende en gran medida de la obtención de un inquilino antes de comenzar el desarrollo. Al igual que muchos otros mercados, la cartera de proyectos de desarrollo previstos también superó los niveles de 2024, aumentando un 69 % hasta alcanzar los 5,9 GW de capacidad.

El crecimiento de Reno se ve impulsado por su proximidad a los mercados con restricciones energéticas de la costa oeste, la disponibilidad y el precio del suelo, las tarifas eléctricas asequibles, la sólida infraestructura de fibra óptica y los incentivos fiscales. Estos factores sitúan a Reno en una posición ideal para captar la demanda desbordada del cercano Silicon Valley. Más allá de los incentivos, Nevada reconoce el crecimiento económico y la estabilidad laboral que puede proporcionar una industria de centros de datos próspera. Para apoyar este crecimiento, Nevada Energy puso en marcha el proyecto Greenlink, que incluye cientos de kilómetros de nuevas líneas de transmisión de 525 kV y 345 kV para suministrar energía 100 % renovable. La construcción de Greenlink ya está en marcha y se espera que las nuevas líneas de transmisión entren en servicio a finales de 2028.

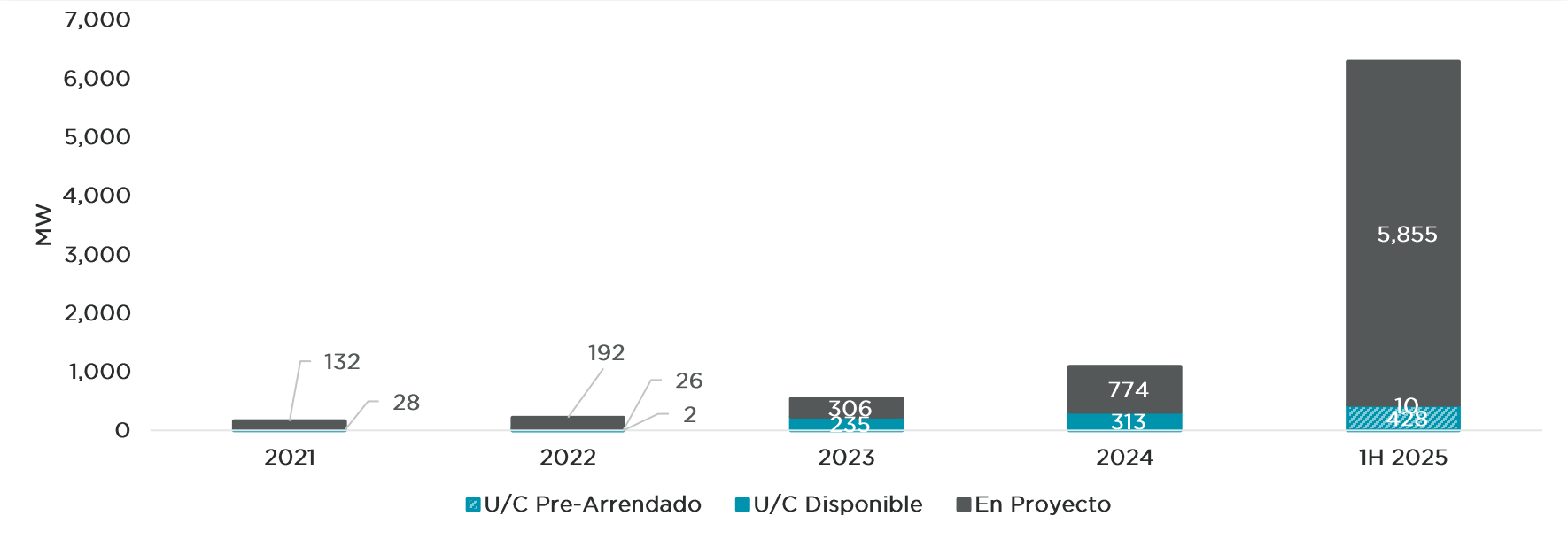
El mercado alberga centros de datos operativos de Google y Apple, así como actividades de Switch, Tract y Vantage, que prestan servicio principalmente a clientes a gran escala. Estas empresas cuentan con importantes centros de datos operativos, proyectos en construcción o planes de expansión, principalmente en Sparks. Microsoft también ha entrado en el mercado con la compra de 300 acres en Fernley, Nevada. Aunque no se ha confirmado ningún proyecto de centro de datos para este emplazamiento, es un posible caso de uso muy probable.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
9630 N Virginia St, Reno	7 acres	Jun-25	\$6.1M	Connect Data Centers	9630 N Virginia LLC
375 Stanley Dr E, Fernley	300 acres	Apr-25	\$70.5M	Microsoft	Mark IV Capital
265 Keystone Ave, Reno	3 acres	Mar-25	\$6.6M	CENTRA	265 Keystone LLC

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

BOSTON

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
24



En Operación
164MW



En Construcción
0MW



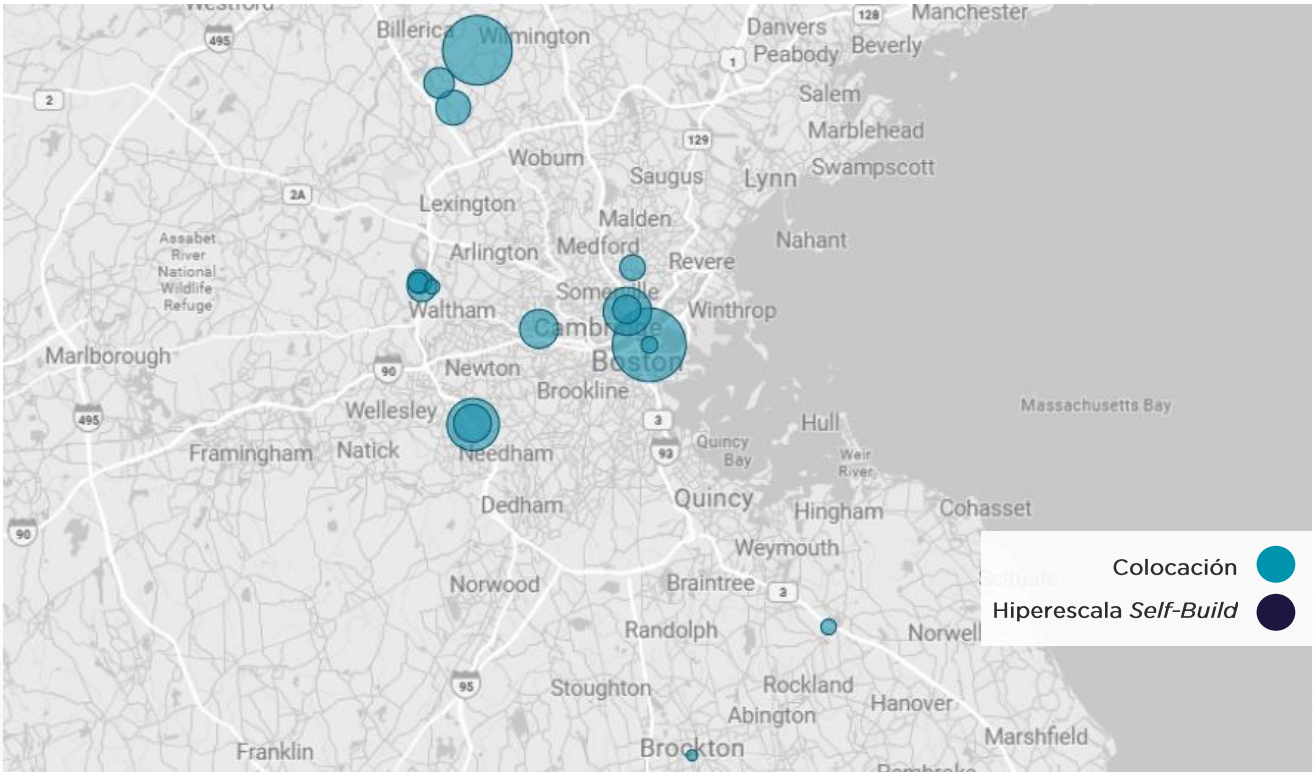
En Proyecto
32MW



Vacancia Colo
5,7%



Absorción 1S 2025
28MW



Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

MARKET OVERVIEW

Boston ha sido históricamente un mercado de escaso interés para los grandes usuarios de centros de datos, con una actividad de desarrollo reducida durante la última década. Los nuevos proyectos se han centrado principalmente en pequeñas aplicaciones minoristas de colocación y edge. Sin embargo, Boston y el mercado de centros de datos de Massachusetts en general pueden estar al borde de una transformación, impulsada por varias ventajas que ofrece el desarrollo de un centro de datos en el estado. La proximidad a las principales ciudades de Nueva Inglaterra, la diversidad económica, su papel como centro de tecnología e innovación y su condición de mercado periférico hacen que Massachusetts resulte atractivo para los operadores y desarrolladores.

Al igual que en otros mercados, es probable que el desarrollo futuro se produzca fuera del núcleo de Boston, en zonas suburbanas y rurales donde hay más disponibilidad de terreno y energía, los costos son más bajos, la oposición de la comunidad es menor y los servicios públicos son más accesibles. A finales de 2024, la mancomunidad aprobó una medida que exige a los desarrollos que cumplan los requisitos del impuesto sobre las ventas y el uso, con el fin de atraer nuevos desarrollos de centros de datos y convertir a Massachusetts en un lugar más atractivo. La parte occidental del estado ya está viendo los beneficios de esta legislación, ya que Westmass Area Development Corp. anunció planes para construir un campus de centros de datos de 3000 millones de dólares en Westfield durante los próximos 20 años, poco después de que se aprobara la legislación.

Los anuncios recientes destacan aún más el impulso del mercado:

- En abril de 2025, OVHcloud lanzó una ubicación Local Zone Edge en Boston, diseñada para clientes sensibles a la latencia y que ofrece computación, almacenamiento en bloques y redes como servicios básicos.
- En marzo de 2025, NVIDIA anunció sus planes de construir el NVAQC, un centro de investigación de computación cuántica acelerada en el área de Boston, con el objetivo de avanzar en la transición de la computación cuántica experimental a la práctica.
- La gobernadora Healey anunció una subvención estatal de 31 millones de dólares para ampliar el recientemente inaugurado Massachusetts AI Hub con fondos asignados a recursos informáticos de IA en el Massachusetts Green High Performance Computing Center.

DENVER

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
24



En Operación
145MW



En Construcción
66MW



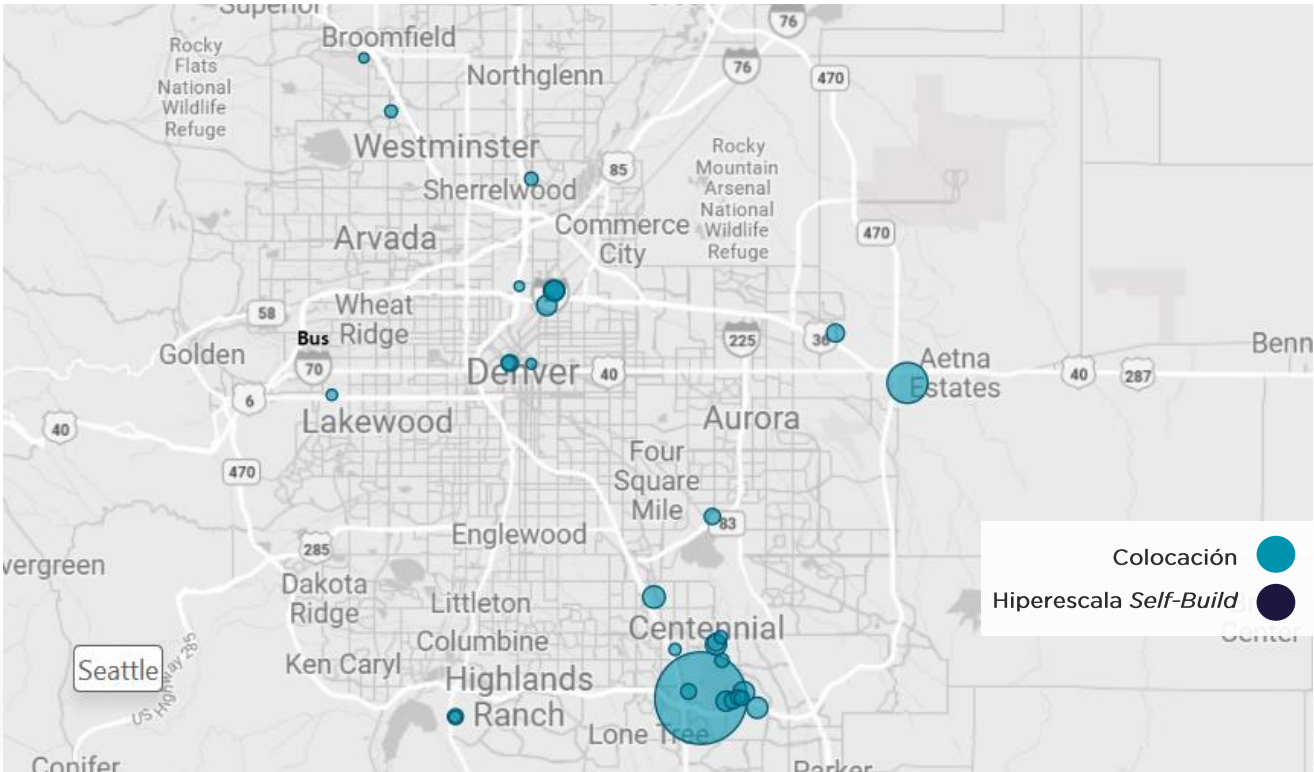
En Proyecto
656MW



Vacancia Colo
18,3%



Absorción 1S 2025
3MW



Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

MARKET OVERVIEW

Denver ha sido durante mucho tiempo un mercado de colocación retail, pero actualmente se encuentra al borde de una evolución del mercado y una futura expansión. Históricamente, los centros de datos en Denver se han desarrollado por necesidad, lo que ha limitado su crecimiento en comparación con otros mercados emergentes. Sin embargo, el mercado de Denver ofrece una ubicación central estratégica, un bajo riesgo de desastres naturales y la proximidad a una gran población a lo largo de la cordillera frontal de las Montañas Rocosas, al tiempo que sirve como centro de telecomunicaciones para el oeste de los Estados Unidos.

Uno de los mayores retos para los hiperescaladores y los operadores de colocación en Colorado es el entorno legislativo y normativo. Debido a la falta de incentivos para los centros de datos y a la resistencia a las mejoras de infraestructura, los posibles centros de datos de Denver se están extendiendo a estados vecinos como Wyoming. Esta tendencia es evidente en los centros de datos existentes de Microsoft y los previstos de Meta cerca de Cheyenne.

No obstante, la actividad de los centros de datos sigue presente en la zona de Denver. Aunque el mercado es relativamente pequeño, con una capacidad operativa de 145 MW, se prevé que aumente en al menos 66 MW en los próximos 3-5 años, según los proyectos activos. La cartera de proyectos previstos apunta a un crecimiento aún mayor a largo plazo, con Vantage Data Centers y QTS, con sede en Denver, planeando grandes proyectos en Aurora.

Entre los proyectos más importantes se incluyen:

- El proyecto Power Pathway de Xcel Energy, con un costo de 1700 millones de dólares, desarrollará 550 millas de líneas de transmisión de 345 kV, conectará fuentes de energía renovable y modernizará cuatro subestaciones. En julio de 2025, tres años después de su aprobación, los segmentos 2 y 3 estarán terminados, los segmentos 1 y 4 estarán en construcción y el segmento 5 se encontrará en la fase de obtención de los permisos de uso del suelo.
- El proyecto de ley 25-280 del Senado de Colorado, denominado Ley de Desarrollo de Centros de Datos y Modernización de la Red, proponía incentivos fiscales sobre las ventas y el uso para la construcción de nuevos centros de datos, pero no fue aprobado.
- Con sede en Denver, Vantage Data Centers compró 143 acres de terreno en Aurora para desarrollar un campus de cinco edificios capaz de suministrar 376 MW de capacidad informática crítica.

MINNEAPOLIS

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
22



En Operación
74MW



En Construcción
111MW



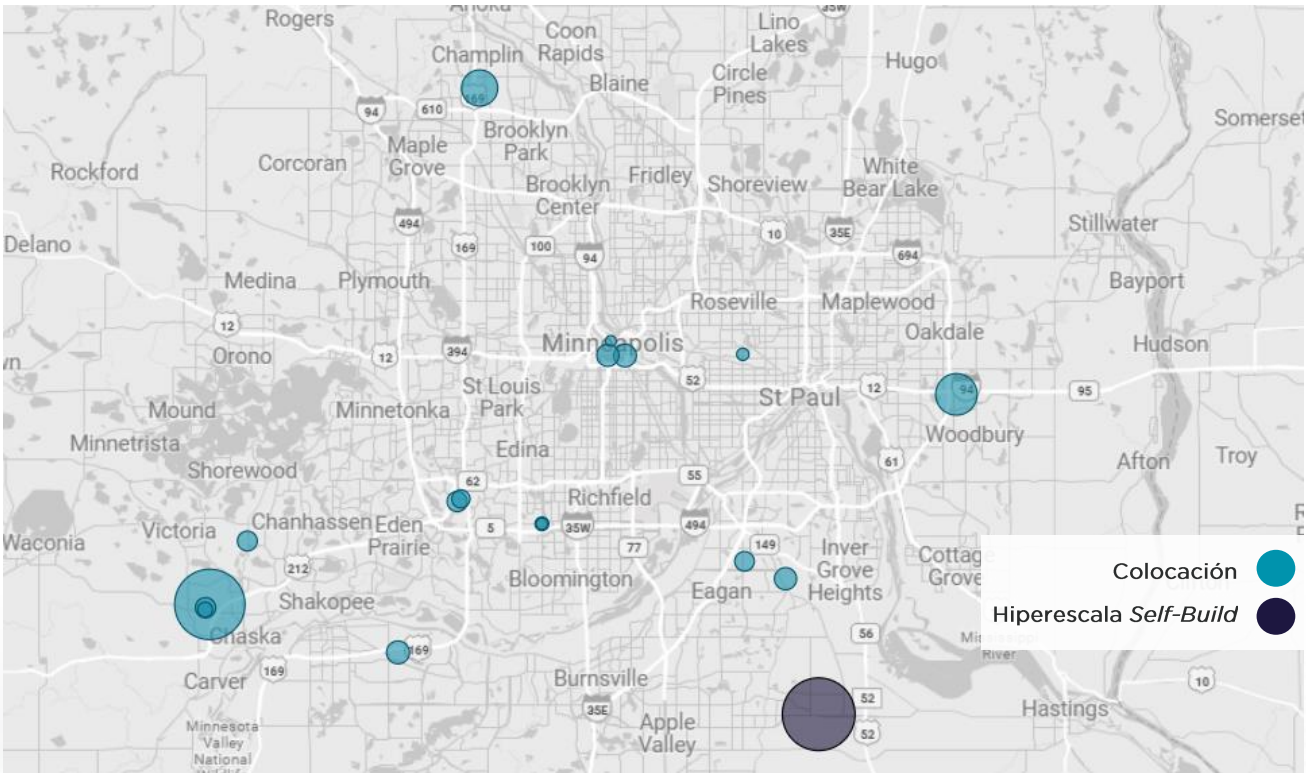
En Proyecto
701MW



Vacancia Colo
18.7%



Absorción 1S 2025
OMW



MARKET OVERVIEW

Minneapolis ha sido durante mucho tiempo un mercado de colocación retail y centros de datos empresariales, con una demanda impulsada principalmente por las empresas locales, las universidades y los sistemas de salud. Históricamente, el crecimiento ha sido lento e inconsistente, con pocos proyectos en construcción al mismo tiempo. Sin embargo, el mercado de Minneapolis está atrayendo ahora el interés de los hiperescaladores y los grandes proveedores de colocación, lo que lo posiciona para un enorme crecimiento de capacidad en los próximos años.

Aunque el proceso de aprobación de los nuevos proyectos puede ser largo debido a la regulación del mercado energético, los promotores se sienten atraídos por Minneapolis por su disponibilidad de energía, sus costos relativamente bajos y su acceso a fuentes de energía limpia. Meta, AWS y Microsoft, tres de los cuatro hiperescaladores más grandes de Estados Unidos, han comprado recientemente cientos de acres de terreno en la zona, junto con operadores de colocación con visión de futuro como Tract.

Actualmente, solo hay dos proyectos de centros de datos en construcción, incluido el de 104 MW de Meta en Rosemount. Aunque la actividad sigue siendo modesta, confirma el potencial del mercado, como lo demuestra la cartera de proyectos previstos, que supera los 701 MW. Tract, conocida por planificar campus de centros de datos de gran potencia para clientes hiperescalables, no ha revelado las cifras de capacidad de sus 447 acres, pero su escala sugiere un gran desarrollo futuro.

Otros desarrollos clave incluyen:

- En diciembre, la junta directiva de Midcontinent Independent System Operator (MISO) aprobó un nuevo plan de transmisión de largo alcance por valor de 22 000 millones de dólares, que incluye 24 proyectos que abarcan más de 3600 millas, con una línea de transmisión troncal de 765 kV.
- AWS ha suspendido recientemente un proyecto tras los cambios introducidos por Minnesota en su programa de incentivos para centros de datos. Aunque se mantiene el impuesto sobre las ventas de equipos, se han derogado las exenciones fiscales sobre la electricidad y se han establecido medidas de protección medioambiental.
- Meta ha adquirido dos parcelas adicionales con una superficie total de 203 acres adyacentes a su proyecto Rosemount por 70 millones de dólares, es decir, 344 000 dólares por acre.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

PENNSYLVANIA

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
39



En Operación
201MW



En Construcción
68MW



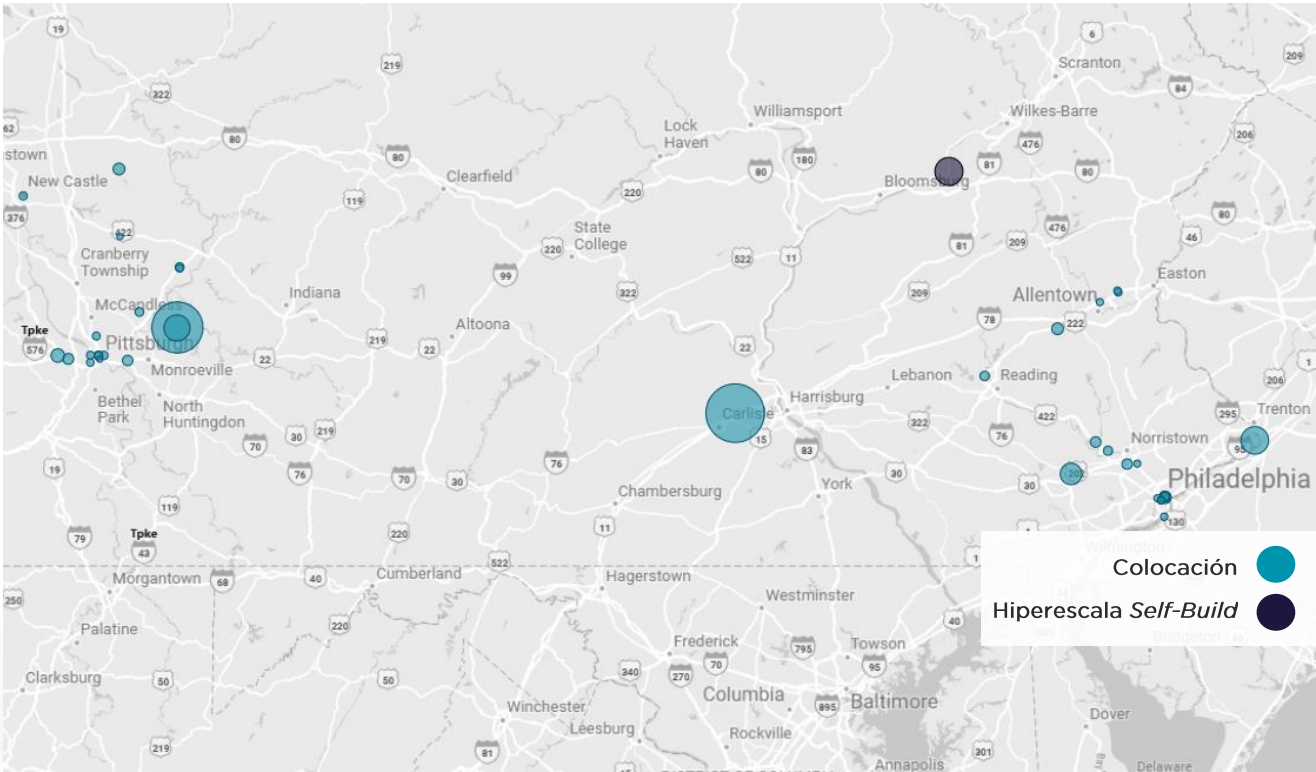
En Proyecto
3,325MW



Vacancia Colo
17.3%



Absorción 1S 2025
1MW



MARKET OVERVIEW

Pensilvania está acaparando la atención tras la alianza entre Constellation Energy y Microsoft para reiniciar la Unidad 1 del Crane Clean Energy Center (antes Three Mile Island), lo que añadirá 835 MW de energía libre de carbono a la red eléctrica. Esta medida ha posicionado inmediatamente a Pensilvania como un estado que acoge centros de datos y está abierto a soluciones energéticas creativas para atraer el desarrollo. Históricamente un mercado minorista de colocación, centros de datos periféricos y empresariales, Pensilvania se encuentra ahora al borde de la transformación y la expansión.

El estado alberga actualmente 201 MW de centros de datos en funcionamiento, con una tasa de desocupación del 17,3 %. Sin embargo, la cartera de proyectos en desarrollo prevista superó los 3 GW en 2025, con una tasa de compromiso previo del 36,1 %, lo que es elevado para una cartera que consiste principalmente en espacio de colocación. Esto posiciona a Pensilvania para crecer potencialmente hasta 1,5 GW de capacidad operativa, rivalizando con mercados consolidados como los actuales de Chicago, Dallas y Phoenix, y superando a Silicon Valley.

Aunque todo parece alinearse a favor de este mercado, los legisladores del estado buscan alinearlos aún más, ofreciendo apoyo bipartidista para establecer a Pensilvania como un centro líder en centros de datos de IA. El estado ha creado un grupo de trabajo específico para atraer centros de datos, un nivel de apoyo poco común en el panorama actual de los centros de datos. Los hiperescaladores y los proveedores de colocación están tomando nota de la convergencia de la disponibilidad de energía, la abundancia de terrenos a precios razonables (incluidas antiguas instalaciones industriales), la economía favorable y el apoyo a nivel estatal, y muchos están evaluando activamente oportunidades de adquisición dentro de las fronteras de Pensilvania.

Entre las principales novedades legislativas se incluyen:

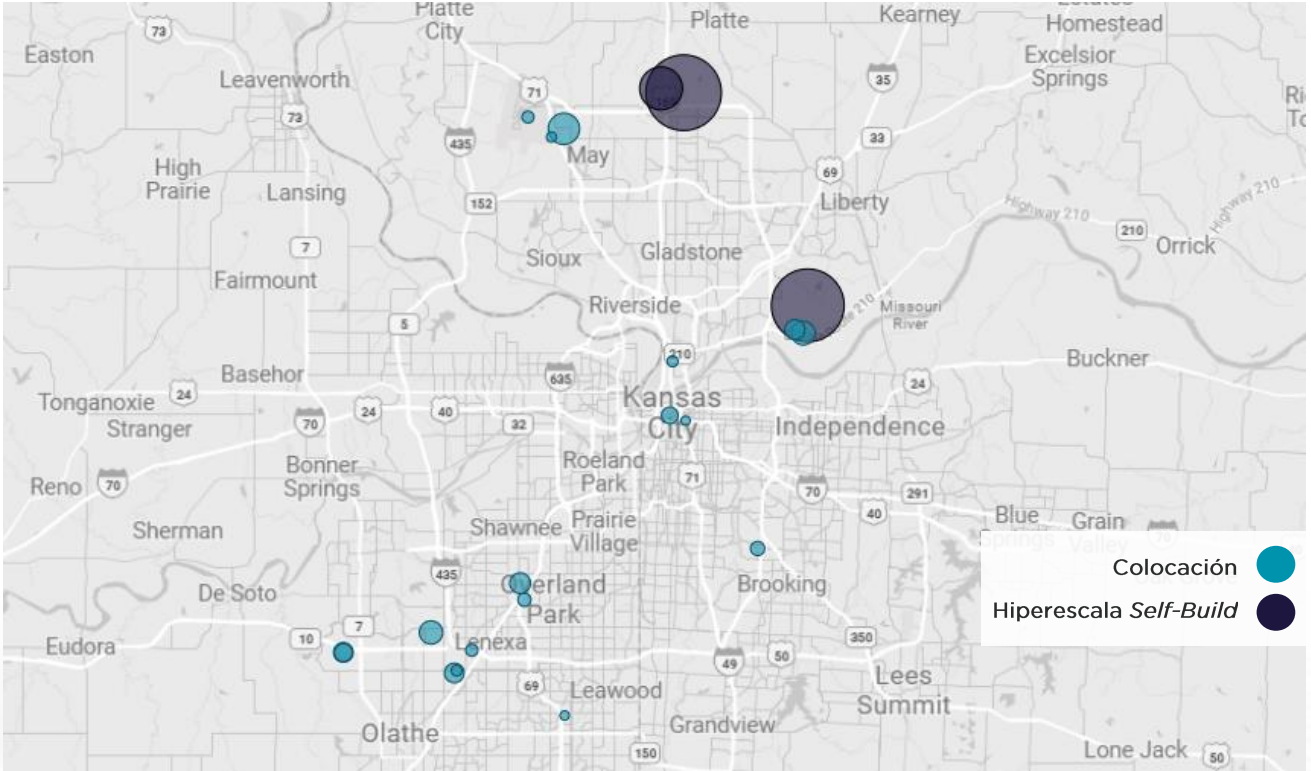
- Proyecto de ley del Senado 939: presentado en julio, este proyecto de ley tiene como objetivo convertir a Pensilvania en un destino de primer orden para el desarrollo de centros de datos e inteligencia artificial. Propone una zona de oportunidad en todo el estado para garantizar que los beneficios económicos se distribuyan ampliamente e incluye un proceso de concesión de permisos acelerado.
- Proyecto de ley 1625 de la Cámara de Diputados: presentado en junio, este proyecto de ley busca establecer la Autoridad de Inteligencia Artificial Keystone dentro del Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico para agilizar y coordinar la concesión de permisos para nuevos proyectos. Crédito fiscal para el desarrollo de la IA: anunciado en junio, este proyecto de ley de la Cámara de Diputados ampliaría el actual crédito fiscal para la fabricación de semiconductores para incluir un crédito fiscal anual de 10 millones de dólares para el desarrollo de la IA durante cinco años para las empresas del sector de la IA.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

KANSAS CITY

MERCADOS TERCIARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



MARKET OVERVIEW

El amplio sector de los centros de datos se ha fijado en Kansas City, que está en condiciones de multiplicar por seis su capacidad operativa en un futuro próximo, gracias a los inmensos proyectos de autoconstrucción de Google y Meta. La demanda en el mercado de Kansas City aún no ha tomado forma del todo y es probable que siga una trayectoria similar a la de otros mercados emergentes.

El crecimiento exponencial de los mercados retail tradicionales y wholesale más pequeños suele comenzar con la llegada de los hiperescaladores, como se ha visto con los proyectos de Google y Meta y el lanzamiento de una nueva zona Wavelength por parte de AWS. A esta fase suele seguir una meseta antes de que los grandes operadores de colocación mayorista entren en el mercado, adquieran terrenos y anuncien proyectos que aumentan la cartera de desarrollos y sitúan al mercado en una trayectoria de alto crecimiento.

Kansas City ha superado las primeras etapas de esta transformación y ahora está atrayendo un interés significativo por parte de los operadores de colocación. El mercado parece favorable al desarrollo de centros de datos, como lo demuestra la promulgación en mayo de 2025 del proyecto de ley 98 del Senado, que introdujo un incentivo fiscal de 20 años sobre las ventas y el uso para los desarrollos de grandes centros de datos que cumplan los requisitos. Aparte de la reciente estructura de incentivos, el mercado está bien posicionado para el crecimiento futuro gracias a sus bajos costos de energía, la abundancia de terrenos, el entorno favorable a los negocios, la densidad de fibra y la planificación proactiva de los servicios públicos. Evergy, el proveedor local de servicios públicos, anunció planes para construir cinco nuevas centrales eléctricas entre 2027 y 2031 con el fin de satisfacer la creciente demanda de energía.

Entre los desarrollos clave se incluyen:

- DigiCO Reit adquirió recientemente un centro de datos de 17 780 m² en Olathe, Kansas. Construido en 2016, el centro tiene una capacidad de 7,5 MW y está totalmente alquilado a State Farm.
- El «Proyecto Mica» de Google, un campus de centros de datos de 500 acres y cinco edificios en la parte norte del mercado, consiguió un paquete de incentivos que reduce el 75 % de los impuestos sobre la propiedad durante 25 años.
- Nebius, la empresa responsable del centro de datos de 300 MW dedicado a la inteligencia artificial y la computación de alto rendimiento en el sur de Nueva Jersey, ha instalado un clúster de GPU NVIDIA H200 de 5 MW en un centro de datos de Kansas City. Diseñado para cargas de trabajo de inteligencia artificial, el clúster podría ampliarse hasta los 40 MW con el tiempo.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

LOS ANGELES

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



Los Ángeles está experimentando un resurgimiento del interés por los centros de datos tras un periodo de estancamiento. Aunque este renovado interés no es una fiebre de varios gigavatios como en los mercados más consolidados, la actual cartera de proyectos en desarrollo es significativa. Si se aprueba, casi duplicaría la capacidad operativa del mercado, que es de 305 MW.

En los últimos tres años, se han completado tres proyectos de centros de datos en el mercado de Los Ángeles. Entre ellos se incluyen el centro de datos construido por Verizon en Hope Street, el centro de datos de 5 MW de Nautilus Data Technologies en San Pedro y las instalaciones de colocación de 33 MW de Prime en Vernon, que se alquilaron en su totalidad. El éxito de Prime parece haber validado el mercado para desarrolladores como CoreSite y Goodman, que desde entonces han anunciado importantes proyectos de desarrollo en Vernon.

En el mercado de Los Ángeles, Vernon destaca por sus densas redes de fibra óptica, su zonificación industrial y el suministro eléctrico fiable que proporciona su propio municipio. Monterey Park es otra zona a tener en cuenta, ya que alberga el centro de datos DigiCo REIT y se ha beneficiado recientemente de la mejora de las subestaciones, que ha aumentado la capacidad eléctrica de la zona.

IOWA

MERCADOS TERCIARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



El mercado de centros de datos de Iowa está cobrando impulso, ya que ha evolucionado mucho más allá de su legado como un pequeño centro de colocación retail que atendía las necesidades locales. A diferencia de otros mercados terciarios que suelen experimentar un desarrollo gradual a lo largo de décadas, la transformación de Iowa comenzó con la llegada de Microsoft a Des Moines en 2011, seguida por el centro de datos de Meta en Altoona en 2014. Aparte de otra instalación de Microsoft entregada en 2016, la actividad a hiperscala siguió siendo limitada hasta hace pocos años.

En los últimos cuatro años, Microsoft reavivó la actividad a hiperscala en el estado con la entrega de tres centros de datos adicionales. Apple también entró en el mercado, comenzando la construcción del resto de su proyecto Waukee, que se anunció originalmente en 2017. Más recientemente, Google reveló sus planes de 7000 millones de dólares en Cedar Rapids, mientras que QTS anunció sus planes para un campus de 1,3 GW, lo que eleva esta línea de producción a más de 2 GW. Aunque los planes de capacidad de Google no se han hecho públicos, el Big Cedar Industrial Center, adquirido por Heavyside LLC, que más tarde se reveló como Google, tiene un exceso de capacidad de 85 MW y podría soportar hasta 1,2 GW con futuras subestaciones. Además, COPT Defense Properties adquirió 365 acres cerca de Des Moines en 2024 para un campus de 15 edificios que podría soportar hasta 1 GW.

Iowa está funcionando a pleno rendimiento en este momento, con importantes inversiones a hiperscala que están remodelando el mercado. Nota: Council Bluffs, Iowa, se considera parte del mercado de Omaha y se excluye de las cifras de Iowa.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperscala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de col.

ESTADOS UNIDOS 1S 25

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS
Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
+1 (303) 312-4233
john.mcwilliams@cushwake.com

CENTRAL WASHINGTON

MERCADOS TERCIARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



Operadores / Data Centers

7 / 25



En operación

439MW



En construcción

70MW



En proyecto

537MW



Vacancia Colo

0,7%

El dinamismo define el mercado de centros de datos de Washington Central, donde la actividad ha aumentado y la disponibilidad de espacio de colocación se ha reducido drásticamente, lo que ha llevado la tasa de desocupación al 0,7 %, la más baja de América fuera de Las Vegas. Mientras que los mercados más pequeños muestran una mayor volatilidad en la desocupación, el centro de Washington solo tiene 1,4 MW de disponibilidad de los 199 MW de capacidad total de colocación operativa, lo que supone una mejora significativa con respecto a los 13 MW disponibles en la segunda mitad de 2024.

El interés por la hiperescala también está aumentando, liderado por Microsoft, que posee 240 MW en el mercado, tiene 35 MW en construcción y 63 MW en planificación. Vantage Data Centers, que se especializa en el arrendamiento de instalaciones a clientes a hiperescala, es igualmente activa. Vantage opera tres centros de datos en el mercado y tiene previsto añadir 128 MW de capacidad. Además, Microsoft ha firmado recientemente un acuerdo de suministro eléctrico de 15 años con Chelan County PUD para dar soporte a su campus de cinco edificios previsto en Málaga, Washington. El acuerdo incluye 86,5 millones de dólares en inversiones en infraestructura por parte de Microsoft.

El atractivo del centro de Washington se debe a su abundancia de terrenos asequibles y a sus costos de energía excepcionalmente bajos, estimados en solo 0,028-0,038 dólares por kWh, lo que lo convierte en el más barato del país. La mayor parte de la energía es renovable, procedente de energía hidroeléctrica, y el mercado también se beneficia de atractivos incentivos para el desarrollo. Sin embargo, a pesar del aumento del interés y la actividad, el mercado se enfrenta a limitaciones energéticas. El crecimiento a largo plazo dependerá del aumento de la generación y el suministro de energía, o de que se permita a los desarrolladores implementar estrategias de energía alternativa.

HOUSTON

MERCADOS TERCIARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



Operadores / Data Centers

22 / 41



En operación

256MW



En construcción

34MW



En proyecto

579MW



Vacancia Colo

6,2%

El mercado de Houston ha sido históricamente ignorado para los activos de centros de datos a gran escala debido a su proximidad a la costa del Golfo, la exposición a huracanes, los riesgos de inundaciones y los cortes de energía prolongados causados por las tormentas. Si bien estos factores aumentan el riesgo para los operadores que buscan certificaciones de Nivel 3 o Nivel 4, las innovaciones de la industria han avanzado para mitigar los riesgos y minimizar el tiempo de inactividad durante todos los fenómenos meteorológicos, excepto los más extremos. Recientemente, Houston ha experimentado un crecimiento en el segmento de la colocación wholesale, con anuncios de grandes campus de centros de datos que han acaparado los titulares, aunque aún no ha surgido el interés por la autoconstrucción a hiperescala.

Para ser un mercado terciario, los fundamentos del mercado de Houston son sólidos. El mercado tiene una capacidad operativa de 256 MW, toda ella de colocación, con un 6,2 %. Hay 34 MW de capacidad en construcción, y la expansión de ServerFarm ha impulsado la cartera prevista hasta los 579 MW. Estas cifras no son asombrosas si se comparan con otros mercados secundarios y terciarios de alto crecimiento, pero ponen de relieve el creciente interés en un mercado que tradicionalmente ha atendido la demanda local de los sistemas sanitarios, las universidades, la industria del petróleo y el gas y algunas empresas de la lista Fortune 500. Aunque los centros de datos tradicionales siguen estando dentro del circuito, el desarrollo se está desplazando hacia el norte por la I-45, hacia el noroeste por la 290 y hacia el oeste por la I-10, donde hay más terreno disponible y está más alejado de la costa.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de MC.

ESTADOS UNIDOS

1S
25

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS

Head of Data Center Insights,

Global Think Tank

+1 (303) 312-4233

john.mcwilliams@cushwake.com

LAS VEGAS

MERCADOS TERCIARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



Tras un periodo de estancamiento, Las Vegas está cobrando impulso con dos nuevos centros de datos en construcción en el campus de Switch en Maule Avenue, ambos prealquilados. Los dos edificios forman parte de la estrategia «AI Factory» de Switch y albergarán exclusivamente hardware de inteligencia artificial. Aunque son más pequeños que los edificios típicos de la empresa, con 199,000 y 228,000 pies cuadrados respectivamente, ofrecerán una mayor densidad, refrigeración líquida y compatibilidad con la plataforma GB300 NVL72 de NVIDIA, lo que equipará las instalaciones para gestionar cargas de trabajo de inteligencia artificial, desde la ingestión de datos hasta la inferencia.

Esta actividad podría indicar un renovado interés en el mercado de centros de datos de Las Vegas, especialmente ahora que las cercanas Reno y Phoenix se enfrentan a crecientes restricciones energéticas. La reciente actividad de arrendamiento en Las Vegas ha llevado la tasa de desocupación del mercado al 0.5 %, la más baja de todos los mercados de América. Se trata de un indicador infalible de un mercado preparado para la expansión, ya que la desocupación ultrabaja y la fuerte actividad de prearrendamiento señalan una demanda insatisfecha.

Se están llevando a cabo mejoras en la infraestructura. NV Energy ha comenzado la construcción de la línea de transmisión Greenlink de 525 kV, que conectará Las Vegas con el norte de Nevada y garantizará el acceso a la disponibilidad de energía a largo plazo. Google Fiber también está construyendo su red de fibra óptica, ampliándola en todo el mercado. Dadas las restricciones de agua y las frecuentes condiciones de sequía de Las Vegas, es probable que los futuros desarrollos favorezcan la refrigeración líquida de circuito cerrado, como la que se utiliza para las cargas de trabajo de IA, en lugar de la refrigeración por evaporación.

SEATTLE

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES*



El mercado de Seattle sigue destacando en su principal punto fuerte: captar la demanda local a través de centros de datos retail de colocación y dar servicio a unos pocos clientes de nube. Los operadores wholesale y los hiperescaladores siguen teniendo una presencia mínima, y la tasa de desocupación del mercado, del 9 % en la primera mitad de 2025, es superior a la de muchos otros mercados estadounidenses. Esta desocupación se debe a la ampliación de los centros de datos existentes y no a la liberación de espacio, lo cual es una distinción importante.

A pesar de ser la sede de hiperescaladores como Amazon y Microsoft y de contar con una economía centrada en la tecnología, Seattle suele resultar menos económica para el desarrollo a gran escala en comparación con mercados cercanos como el centro de Washington, o Portland y el este de Oregón, que albergan grandes centros de datos de AWS o Microsoft.

Seattle ofrece ventajas, como una energía hidroeléctrica relativamente barata, conexiones directas con otros mercados de centros de datos de la costa oeste y conexiones de fibra óptica con la región APAC. Sin embargo, retos como el alto costo del suelo, la disponibilidad limitada y las restricciones energéticas, impulsadas por las empresas de servicios públicos que luchan por seguir el ritmo del crecimiento de la infraestructura digital, atenúan su atractivo para proyectos a gran escala. La expansión en Seattle refleja las estrategias observadas en Vancouver, donde los operadores optan por aumentar la capacidad de los edificios existentes. Una excepción es una nueva construcción de 12 MW en desarrollo en Puyallup. Sabey Data Centers ejemplifica este enfoque, con planes de expansión en varios edificios de su campus de Tukwila.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de col.

ESTADOS UNIDOS

1S
25

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



JOHN McWILLIAMS

Head of Data Center Insights,

Global Think Tank

+1 (303) 312-4233

john.mcwilliams@cushwake.com

CANADA



TORONTO

MERCADOS PRINCIPALES

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *

 Operadores
43

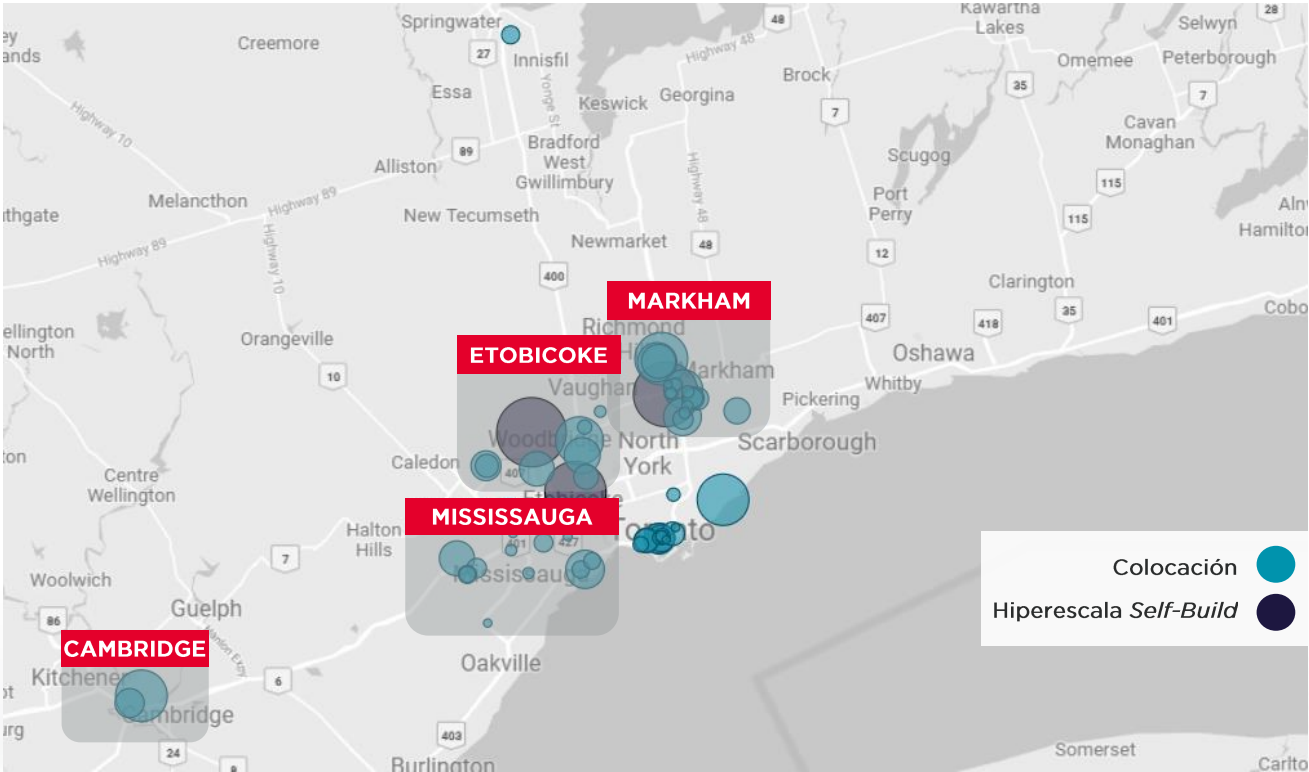
 En Operación
312MW

 En Construcción
236MW

 En Proyecto
360MW

 Vacancia Colo
7.6%

 Absorción 1S 2025
20MW



MARKET OVERVIEW

Toronto continuó su trayectoria de crecimiento en la primera mitad de 2025, con una capacidad operativa de 311 MW. El mercado también se endureció: la tasa de desocupación actual del 7.6 % representa una disminución de 50 puntos básicos con respecto a la segunda mitad de 2024. La cartera de proyectos en construcción casi se duplicó, pasando de 130 MW en la segunda mitad de 2024 a 236 MW en la primera mitad de 2025, impulsada en gran medida por el proyecto Langstaff Road de Microsoft, de 112 MW. La cartera de proyectos previstos también se amplió, lo que indica una demanda sostenida a largo plazo de capacidad de centros de datos en el mercado de Toronto.

Gran parte de la nueva demanda de Toronto está relacionada con la inteligencia artificial, y la ciudad se ha comprometido a satisfacer esta demanda con energía limpia. Los objetivos de sostenibilidad del Operador Independiente del Sistema Eléctrico están en consonancia con los objetivos generales de Ontario, entre los que se incluye la eliminación de la generación de energía a partir del gas natural para 2035. El plan propuesto, esbozado por Environmental Defence Canada, hace hincapié en un enfoque diversificado para el funcionamiento sostenible de los centros de datos mediante energía solar, eólica, respuesta a la demanda, almacenamiento en baterías y reutilización del calor residual.

Aún no se sabe con certeza si estas medidas satisfarán plenamente la creciente demanda de centros de datos de Toronto, pero el mensaje es claro: los nuevos desarrollos de centros de datos deberán cumplir con las normas de gestión medioambiental de Toronto. A nivel nacional, Canadá está dando prioridad a la soberanía de los datos y al desarrollo de la IA en su compromiso de promover la IA y construir la infraestructura necesaria para respaldarla. La Estrategia Canadiense de Computación Soberana de IA asignó 2000 millones de dólares canadienses a infraestructura y centros de datos para posicionar a Canadá hacia la independencia tecnológica y satisfacer la demanda mundial.

Como la mayor metrópoli de Canadá y centro neurálgico de las empresas tecnológicas, Toronto está llamada a ser la principal beneficiaria de estos esfuerzos. Al igual que muchos otros mercados destacados en este informe, es probable que los nuevos desarrollos sigan irradiándose desde el núcleo urbano de Toronto en busca de parcelas más grandes, mayor disponibilidad de energía y condiciones económicas más favorables, sin alejarse demasiado para poder atraer el talento necesario para desarrollar y operar estos proyectos.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

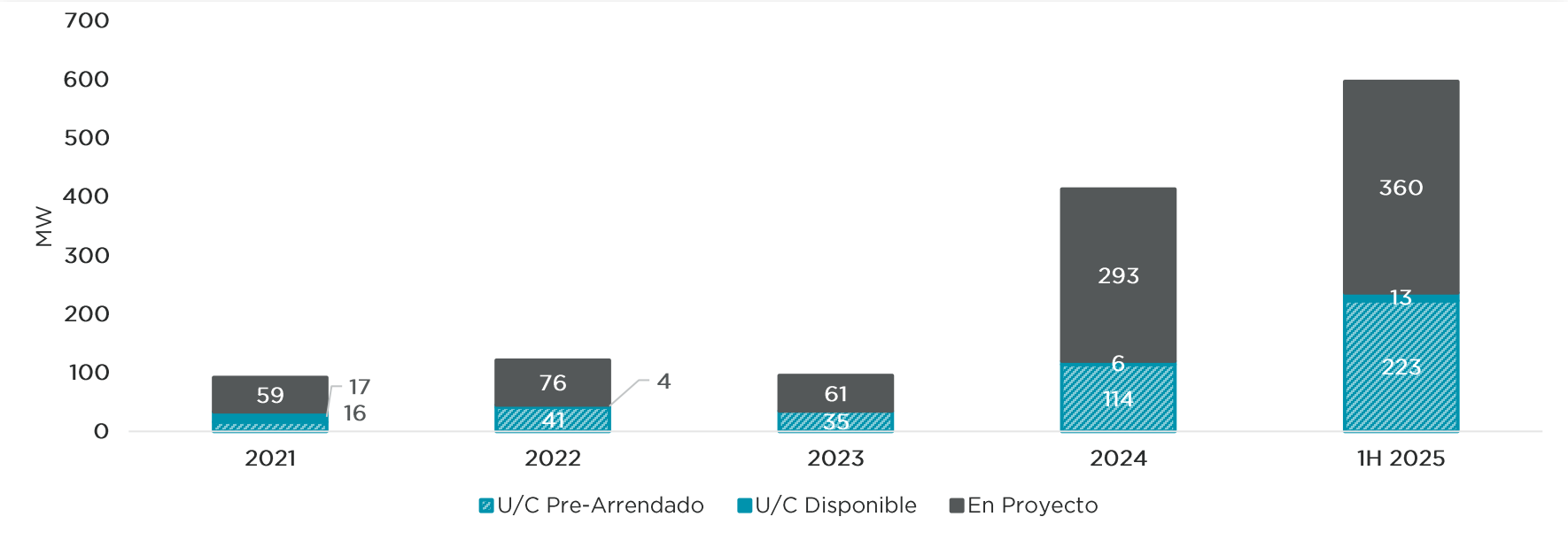
TORONTO

Actividad del mercado & Panorama futuro

TRANSACCIONES RECIENTES

LUGAR / PROPIEDAD	TAMAÑO	FECHA VENTA	PRECIO VENTA (US\$)	COMPRADOR	VENDEDOR
85 Idema Rd, Markham	28,605 SF	Nov-24	\$2.3M	Smart Investments	Wafra JV Slate Office REIT

EVOLUCIÓN DE LA CARGA IT



Source: Cushman & Wakefield Research | *Definition: Key indicators are based on operational Hyperscale Self-Build & Colo data center facilities in the market and excludes Captive & ICT

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



RANDY BORRON
Vice Chairman
+1 (416) 359-2474
randy.borron@cushwake.com



MICHAEL BORRON
Associate Vice President
+1 (416) 359-2481
michael.borron@cushwake.com

MONTREAL + QUEBEC

MERCADOS SECUNDARIOS

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
23



En Operación
333MW



En Construcción
231MW



En Proyecto
178MW



Vacancia Colo
9,5%



Absorción 1S 2025
96MW



MARKET OVERVIEW

El mercado de centros de datos de Montreal y Quebec está creciendo rápidamente, con un aumento de la capacidad operativa del 46 % en la primera mitad de 2025. Lo que antes era principalmente un mercado retail de colocación, ahora está atrayendo a empresas de colocación hiperescala y mayorista. Si bien la desocupación aumentó del 7,7 % a finales de 2024 al 9,5 % en la primera mitad de 2025, este aumento refleja la capacidad recientemente entregada que sigue estando solo parcialmente alquilada. Esta tendencia pone de relieve la demanda de los ocupantes de bloques de espacio disponibles más grandes que los que ofrece actualmente el mercado. La actividad de prealquiler de la capacidad en construcción se sitúa en el 79 %, lo que respalda la teoría de que los desarrollos prealquilados son más grandes que la disponibilidad operativa actual del mercado.

La actividad en el mercado de AWS, Microsoft y Vantage Data Centers subraya la transformación de Montreal y Quebec en un centro neurálgico para la inteligencia artificial y la computación de alto rendimiento. Las tres empresas están ampliando su presencia, con expansiones en instalaciones operativas, centros de datos en construcción o ambos. Sus inversiones también se alinean con el compromiso de Canadá con el crecimiento sostenible y responsable de la inteligencia artificial. Hydro-Quebec tiene previsto duplicar su producción de energía en los próximos 25 años, citando la creciente demanda de centros de datos como un factor clave.

Entre los principales avances se incluyen:

- Bit Digital, una empresa de minería de criptomonedas, ha renombrado recientemente su negocio de computación de alto rendimiento y colubicación como WhiteFiber. La empresa también ha conseguido un emplazamiento para reformar un edificio existente con el fin de albergar 5 MW con estándares de nivel 3, y Cerebras Systems se ha inscrito como inquilino.
- Accelsius y Nordik Data Centers se han asociado para desarrollar un centro de datos de última generación cerca de Montreal. La instalación contará con un laboratorio de innovación conjunta para validar la tecnología de refrigeración directa al chip en dos fases de Accelsius, que afirma ser un 50 % más eficiente energéticamente que la refrigeración por aire.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

VANCOUVER

MERCADOS TERCIARIOS

KEY INDICATORS*



El mercado de centros de datos de Vancouver está compuesto en gran parte por operadores retail de colocación que prestan servicios a empresas locales, universidades y sistemas de salud. Los nuevos desarrollos son menos comunes, y la mayor parte del crecimiento proviene de la ampliación de las instalaciones existentes. Los 15,5 MW que se encuentran actualmente en construcción en el mercado de Vancouver provienen de dichas ampliaciones, incluida una adición de 10 MW al centro de datos VAN-3 de eStruxture, diseñado para acomodar densidades de rack de 150 kW.

El mercado de Vancouver tiene tanto ventajas como retos. El terreno es menos disponible y más caro en comparación con otros mercados de centros de datos de la costa oeste o de Canadá. Estos obstáculos hacen que sea más rentable reformar el espacio dentro de edificios más grandes que desarrollar otros nuevos. Sin embargo, la energía eléctrica en Vancouver, suministrada por BC Hydro, es relativamente barata, entre 5 y 6 centavos por kilovatio hora (kWh), y el 95 % de ella procede de energía hidroeléctrica renovable. El mercado también se beneficia de la fuerte presencia de empresas tecnológicas, un puerto activo y sectores en crecimiento como el desarrollo de películas y videojuegos. Además, Telus ha anunciado un fondo de 50 600 millones de dólares para ampliar la infraestructura de red y construir dos centros de datos soberanos de inteligencia artificial en la cercana Kamloops, Columbia Británica.

CALGARY

MERCADOS SECUNDARIOS

KEY INDICATORS*



Calgary, un mercado que históricamente se ha centrado en la demanda local a través de instalaciones retail de colocación, está ganando atención tras el anuncio de Amazon Web Services de una segunda región de nube en Canadá, dos ubicaciones Direct Connect en los centros de datos CL1 y CL3 de Equinix, y un centro de datos de construcción propia en el mercado. La empresa canadiense eStruxture también ha anunciado un importante proyecto en construcción, que representa una inversión de 540 millones de dólares. La empresa ha conseguido financiación adicional para seguir desarrollando centros de datos de IA en todo Canadá.

Aunque la capacidad operativa de Calgary es actualmente de 41 MW, la cartera de proyectos en desarrollo podría casi triplicar esa cifra, añadiendo casi 100 MW en los próximos años. A medida que estos proyectos se vayan completando, podrían validar a Alberta como un mercado mayorista de colocación capaz de soportar la IA y la computación de alto rendimiento, lo que podría atraer inversiones adicionales e impulsar un mayor crecimiento. Todd Coleman, director ejecutivo de eStruxture, declaró al Calgary Herald que la empresa considera a Calgary un mercado clave para impulsar la demanda de IA al norte de la frontera.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperscala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de terceros.

CANADA
MERCADOS TERCIARIOS

1S
25

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



RANDY BORRON

Vice Chairman
+1 (416) 359-2474
randy.borron@cushwake.com



MICHAEL BORRON

Associate Vice President
+1 (416) 359-2481
michael.borron@cushwake.com

LATINO AMÉRICA



SAO PAULO

MERCADOS PRINCIPALES



MARCEL BORDEAUX
Director, Real Estate
Transactions
marcel.bordeaux@cushwake.com

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
16



En Operación
346MW



En Construcción
254MW



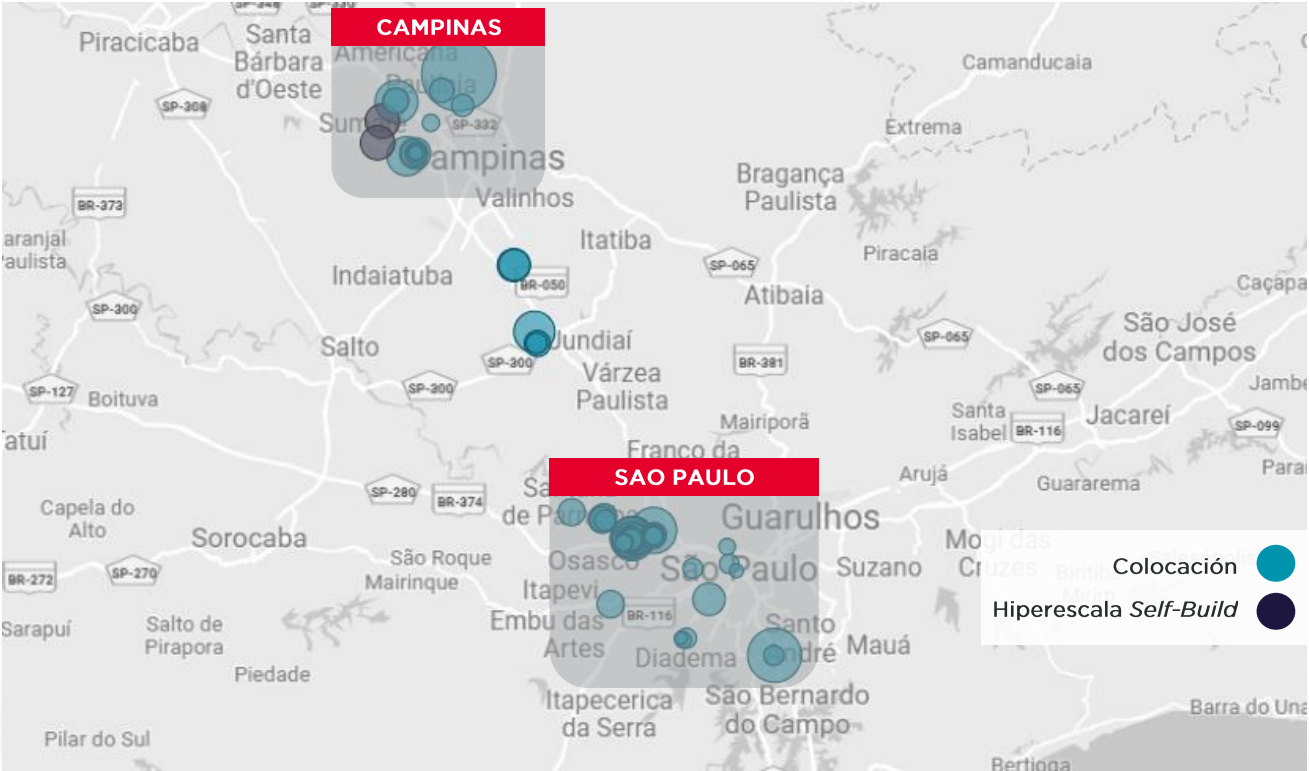
En Proyecto
375MW



Vacancia Colo
13,3%



Absorción 1S 2025
N/A



PANORAMA DEL MERCADO

São Paulo es el mercado de centros de datos líder en América Latina y funciona como un punto de intercambio de Internet (IXP) centralizado y estratégico, que optimiza el tráfico de datos en toda la región y ofrece conectividad de alta velocidad a los Estados Unidos a través de numerosas redes de fibra submarina construidas desde 2018. La demanda de capacidad de centros de datos ha estado impulsada históricamente por los sectores financiero, minorista, de telecomunicaciones y tecnológico del mercado, y los proveedores de colocación wholesale y retail satisfacen gran parte de la demanda.

Entre los principales actores del mercado se encuentran Ascenty, propiedad de Digital Realty, y Scala, con sede en Brasil. Operadores de colocación con sede en Estados Unidos, como Equinix, Aligned Data Centers (a través de ODATA) y Cloud HQ, también tienen centros de datos operativos o proyectos en marcha. Microsoft es el primer hiperescalador con presencia propia en São Paulo, y la cartera de proyectos en desarrollo del mercado, de 628 MW, pone de relieve la creciente actividad inversora de los últimos años.

São Paulo cumple muchos requisitos para los hiperescaladores y los operadores de colocación que los respaldan. Brasil genera el 75 % de su energía a partir de fuentes limpias, lideradas por la energía hidroeléctrica (62 %), seguida de la eólica (10 %), la solar (2 %) y la nuclear (1 %). El mercado también está relativamente aislado del riesgo medioambiental en comparación con otros mercados de Latinoamérica. Desde el punto de vista normativo, Brasil ha establecido incentivos para los centros de datos en el marco del programa Regimen Especial de Tributación do Programa Nacional de Banda Larga y, más recientemente, incentivos fiscales para los centros de datos en las zonas francas industriales mediante la Medida Provisional 1307, firmada en julio de 2025.

Los últimos acontecimientos ponen de relieve la trayectoria de crecimiento de São Paulo:

- Nova Complex anunció sus planes de desarrollar un complejo integrado de centros de datos inteligentes y energía renovable en Brasil, que actualmente se encuentra en fase de selección del emplazamiento. La inversión estimada, de 3000 millones de dólares, contará con refrigeración líquida, energía limpia e infraestructura de alta densidad.
- Tecto adquirió terrenos en el territorio de Santana de Parnaíba en octubre de 2024 y tiene previsto construir un centro de datos de 200 MW alimentado con energía limpia, probablemente procedente de acuerdos de compra de energía solar firmados a finales de 2024 con Atlas Renewable y Atiaia Renovável.
- Recientemente se han aprobado tres grandes proyectos de centros de datos en São Paulo: las instalaciones de 88 MW de ADA Infrastructure, cuya finalización está prevista para el tercer trimestre de 2028; el proyecto de 71 MW de CloudHQ, previsto para el cuarto trimestre de 2032; y el desarrollo de 200 MW de Tecto, también previsto para 2032.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

SANTIAGO

MERCADOS SECUNDARIOS



FERNANDO LERICI
Regional Head of Transaction
Management
fernando.lerici@cushwake.com

PRINCIPALES INDICADORES 1S 2025 *



Operadores
19



En Operación
182MW



En Construcción
95MW



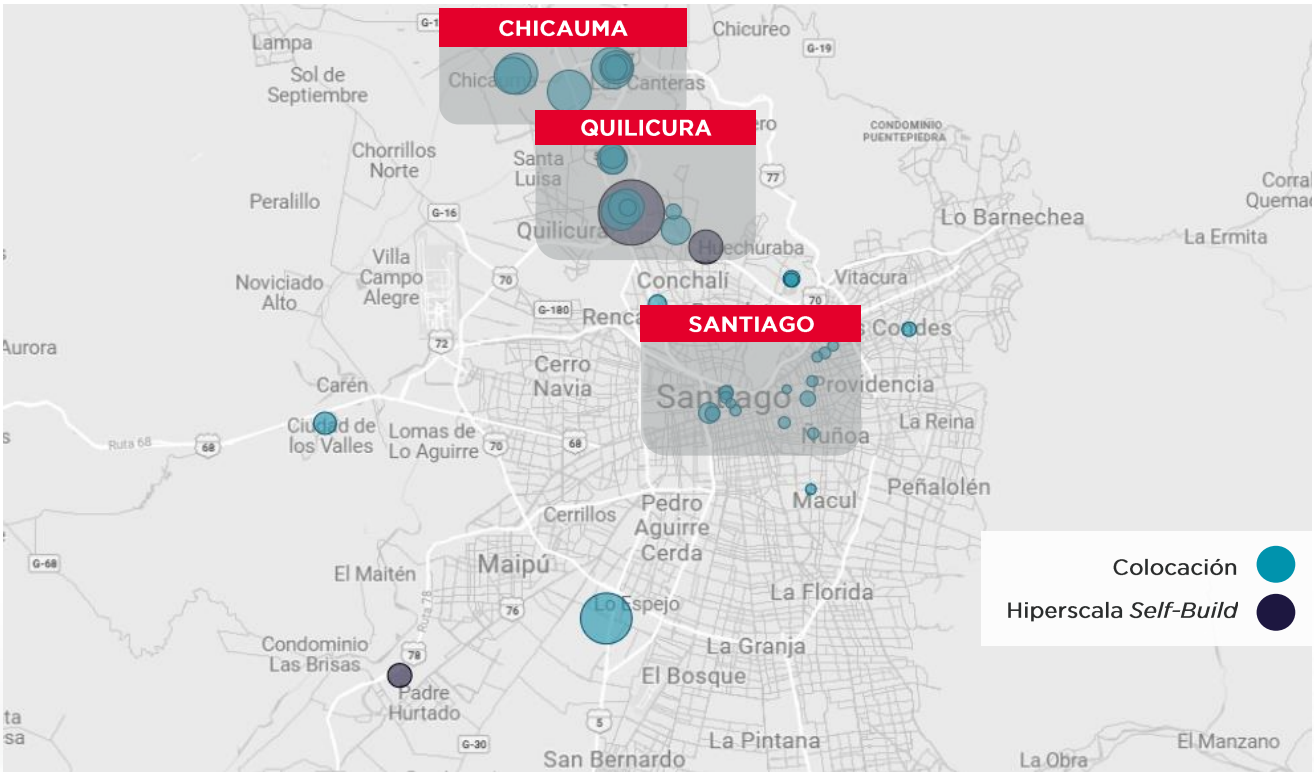
En Proyecto
79MW



Vacancia Colo
23,4%



Absorción 1S 2025
1MW



PANORAMA DEL MERCADO

Aunque más pequeño que el de São Paulo, el mercado de centros de datos de Santiago está emergiendo como un centro regional clave con potencial para convertirse en un mercado con enfoque global. El auge de Santiago comenzó en 2019 con la estrategia de transformación digital del gobierno chileno, que se aceleró aún más con el lanzamiento de Chile Digital 2035 en 2022 y el Plan Nacional de Centros de Datos en 2024. Chile Digital 2035 describe los objetivos de la transformación digital, el desarrollo de infraestructuras y la mejora de las competencias del personal de TI, mientras que la estrategia de 2019 impulsó dos proyectos de fibra óptica destacados: un cable submarino que conecta Chile con Sídney (Australia) y el sistema de cables Curie de Google, que conecta el país con Los Ángeles para el tráfico exclusivo de Google.

Actualmente, el mercado atiende principalmente la demanda local de colocación retail, con la excepción del centro de datos construido por Google en Quilicura. Sin embargo, Santiago se está convirtiendo en un mercado más destacado. Scala está construyendo un importante proyecto de colocación mayorista, EdgeConneX construirá dos centros de datos y AWS tiene dos instalaciones en construcción. Con 171 MW en fase de desarrollo y un creciente interés a hiperscala, el mercado de centros de datos de Santiago está en pleno auge.

Aspectos destacados:

- En diciembre de 2024, Chile lanzó su Plan Nacional de Centros de Datos, cuyo objetivo es triplicar el tamaño del sector para 2030. Entre los objetivos principales se incluyen la mejora de las condiciones de inversión, el fomento de un sector de centros de datos descentralizado y sostenible, y el avance de la investigación y el desarrollo.
- Scala Data Centers obtuvo 254 millones de dólares en financiación a largo plazo para su primer proyecto internacional, que incluye tres centros de datos hiperscala y una subestación eléctrica crítica en Chile. Con una línea de financiación adicional del IVA, el paquete de financiación total asciende a 328 millones de dólares.
- Cirion Technologies está construyendo un nuevo centro de datos con certificación Tier IV en Quilicura para complementar sus instalaciones SAN1 existentes en Huechuraba. Se espera que el nuevo centro comience a funcionar este año.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperscala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de TIC.

QUERETARO

MERCADOS SECUNDARIOS

KEY INDICATORS*



Querétaro se beneficia de su ubicación estratégica a lo largo de las líneas de fibra que conectan la Ciudad de México con Monterrey y, más adelante, con Dallas, Texas, lo que la sitúa directamente en la senda del crecimiento y le permite emerger como un mercado clave de centros de datos para México y América Latina. El mercado alberga una mezcla de operadores de colocación e hiperescaladores, con empresas de renombre como Equinix, CloudHQ, EdgeConneX, AWS y Microsoft que han establecido una presencia física. Además, el nuevo cable submarino MANTA conecta Querétaro con Miami, Florida, a través de la Ciudad de México y Veracruz, lo que reduce significativamente la latencia hacia el este de Estados Unidos y Europa.

Con 114 MW de capacidad operativa, Querétaro se sitúa como el tercer mercado de centros de datos más grande de América Latina. Si bien sus fundamentos son más débiles que los de muchos mercados de Estados Unidos y Canadá, están en línea con otros mercados de América Latina destacados en este informe. La tasa de desocupación se sitúa actualmente en el 16,6 %, con 15,9 MW de disponibilidad operativa. Sin embargo, esta elevada desocupación se debe en gran medida al menor tamaño del mercado, lo que lo hace más susceptible a grandes oscilaciones cuando se entrega nuevo espacio. A pesar de la elevada desocupación, la inversión en Querétaro sigue siendo fuerte. El Parque Industrial Querétaro se está posicionando por delante de la demanda, dedicando 333 hectáreas en PIQ II para uso de centros de datos. ODATA invirtió recientemente 3300 millones de dólares en su campus de centros de datos y consiguió que un importante proveedor de servicios en la nube se instalara como inquilino en QR03. Además, Sparkle abrió su primer punto de presencia (PoP) en el mercado.

BOGOTA

MERCADOS SECUNDARIOS

KEY INDICATORS*



El mercado de centros de datos de Bogotá se caracteriza por su potencial de crecimiento. Aunque es relativamente pequeño, con una capacidad operativa de 47 MW, el mercado está destinado a expandirse con 54 MW de capacidad en construcción y 49 MW en planificación. Históricamente, Bogotá era un mercado minorista de colocación y telecomunicaciones que atendía la demanda local, pero en 2017 comenzó a cambiar cuando ODATA y Equinix entraron en el mercado y se pusieron en marcha planes de mejora de la infraestructura. Este cambio ha atraído importantes inversiones de operadores como Ascenty, EdgeConneX, HostDime, Kio Networks, ODATA y Scala, todos los cuales están invirtiendo fuertemente en otros mercados de centros de datos de Latinoamérica. La sólida conectividad de fibra óptica de Colombia refuerza aún más el atractivo de Bogotá, ya que el país está conectado a nueve cables submarinos con una capacidad de más de 412 terabits por segundo. Aunque los principales hiperescaladores como Google, AWS, Meta y Microsoft aún no han desarrollado ni anunciado planes para desarrollar sus propios centros de datos en Bogotá, el mercado es el siguiente paso lógico en su creciente presencia en Latinoamérica.

El gobierno colombiano ha reconocido este potencial y ha puesto en marcha incentivos para el desarrollo de zonas francas (FTZ). Zona Franca Bogotá, una FTZ del mercado, ha adquirido recientemente terrenos para establecer una nueva FTZ dedicada exclusivamente a centros de datos. Otra ZFA, la Zona Franca de Occidente, ofrece terrenos con suministro eléctrico para atraer el desarrollo al mercado. Más allá de las ZFA, Colombia ha creado recientemente una asociación nacional de centros de datos para reforzar su sector de infraestructura digital, siguiendo el ejemplo de Brasil y Chile.

Fuente: Cushman & Wakefield Research | *Definición: los indicadores clave se basan en instalaciones de centros de datos operativos de hiperescala Self built y de Colocación en el mercado, y excluyen los centros de datos cautivos y de I+D.

LATAM 1S
25

CONTACTOS

Haga click en cada nombre



FERNANDO LERICI
Regional Head of Transaction
Management
fernando.lerici@cushwake.com



CONTACTOS

Para obtener información más detallada sobre los mercados de América, póngase en contacto con nuestro equipo. Haga clic en cada nombre para enviar un correo electrónico.



JESSICA HOWE

Vice President,
Global Growth Verticals
jessica.howe@cushwake.com



JOHN McWILLIAMS

Head of Data Center Insights,
Global Think Tank
john.mcwilliams@cushwake.com

SUSCRÍBETE AQUÍ PARA RECIBIR
ACTUALIZACIONES PERIÓDICAS

SOBRE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios y ocupantes, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa declaró unos ingresos de 9400 millones de dólares en sus líneas de servicios principales: servicios, arrendamientos, mercados de capitales, valoración y otros. Basada en la creencia de que «lo mejor nunca se conforma», la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial por su cultura galardonada. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com.

Better never settles