



LEGAL & IMOBILIÁRIO// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

M
L **MORAIS LEITÃO**
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

DATA CENTERS – ARRENDAMENTO VS. CONSTRUÇÃO PRÓPRIA

DATA CENTRES – RENTING VS. BUILDING

por by: **Manuel Bragança Santos** | ASSOCIATE
Catarina de Sousa Ribeiro | TRAINEE



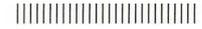
A crescente utilização de aplicações de Inteligência Artificial e o recurso cada vez mais generalizado das empresas ao armazenamento remoto de dados em *clouds* levou ao aparecimento e crescente procura dos chamados Data Centers (centros de processamento de dados). Se é certo que, em Portugal, a maioria das empresas tem vindo a preferir manter este tipo de infraestruturas dentro das suas próprias instalações (não só pela maior facilidade de acesso, mas também pela perceção de segurança dos respetivos dados), é esperado que a trajetória se faça no sentido da realocação destes centros de processamento de dados para espaços especificamente preparados para o efeito.



Neste artigo procuramos dar uma resposta inicial à questão de saber se as empresas devem arrendar ou construir de raiz o seu próprio Data Center, abordando as principais vantagens e desvantagens destas soluções. A questão surge, tipicamente, quando uma empresa alcança uma determinada dimensão, que a leva a ponderar exteriorizar os seus servidores e equipamentos de tecnologias de informação ("TI"). Esta decisão pode ser crucial se a empresa estiver a expandir-se rapidamente e, por conseguinte, a deparar-se com custos exponencialmente crescentes com TI e armazenamento de dados, necessitando urgentemente de espaço adicional para servidores e equipamento informático. Chegado a este momento, a escolha que a empresa terá de fazer será, tipicamente, entre arrendar um espaço próprio num Data Center ou construir o seu próprio Data Center.

The growing use of Artificial Intelligence apps and the increasingly widespread usage by companies of remote storage in clouds, has led to the appearance and growing demand for Data Centres (data processing centres). While in Portugal most companies have preferred to keep this type of infrastructure on their own premises (not only due to easier access, but also perceived data security), the expected trend is for these data processing centres to be relocated to spaces designed specifically for this purpose.

This article aims to provide a preliminary answer to the question of whether companies should rent or build their own Data Centres, addressing the principal advantages and disadvantages of these solutions. This question typically arises when a company reaches a certain size and needs to consider relocating its servers and IT equipment off-premises. This decision can be critical if the company is expanding rapidly and, consequently, facing exponentially increasing IT and data storage costs, urgently requiring additional space for servers and IT equipment. Having reached this moment, the choice the company will have to make is between renting its own space in a Data Centre or building its own Data Centre.



PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA //LEGAL & IMOBILIÁRIO

As principais vantagens de se construir um Data Center de raiz são: (i) o controlo que a empresa tem sobre o equipamento informático instalado, nomeadamente a personalização e especialização às necessidades e características da empresa e dos dados que gera ou trata, (ii) evitar o risco de «perder o arrendamento» e (iii) a possibilidade de arrendamento de espaço não utilizado pela empresa proprietária a outras empresas, reduzindo assim os custos de operação do Data Center (i.e., de eletricidade, de refrigeração e de segurança).

Em contrapartida, a principal desvantagem da construção são os custos iniciais que a mesma implica – e que podem aumentar rápida e significativamente se não forem bem calculados. Com efeito, os custos de construção e de manutenção de um Data Center não devem ser subestimados, devendo antes ser um fator crucial no processo de tomada de decisão.

Na análise de todos os custos envolvidos, o foco deverá estar principalmente nos custos com energia, pessoal e infraestruturas de TI. Porém, também os custos “imobiliários” – associados ao projeto de construção – deverão ser tidos em conta, nomeadamente os custos relacionados com o projeto de arquitetura, planeamento e conceção do Data Center; os custos com a efetiva construção do mesmo, como os que decorrem da obtenção das necessárias licenças; os custos que advêm da montagem de sistemas de deteção e supressão de incêndios; custos notariais, de registo, etc.

Adicionalmente, as empresas não devem descartar eventuais incertezas relativas à estratégia comercial futura e potenciais problemas de espaço (na eventualidade de o espaço se revelar, mais tarde, demasiado pequeno ou demasiado grande para as suas necessidades).

Em suma, há que sopesar os vários custos e benefícios entre arrendar e construir um Data Center. E pode mesmo resultar desse exercício que arrendar seja a melhor solução para muitas empresas – não só por permitir limitar a responsabilidade associada à manutenção de um Data Center, como conferir uma maior flexibilidade e escalabilidade à adaptação das suas necessidades de espaço às respetivas necessidades de negócio, sem suportar o conjunto inicial de custos associados à construção e implementação de um Data Center.

The principal advantages of building a Data Centre are: (i) the company's control over the IT equipment installed, namely customisation and specialisation to the needs and characteristics of the company and the data it generates or processes, (ii) avoids the risk of “losing the rental” and (iii) possibility of leasing to third parties space that is not used by the owner company, thereby reducing the Data Centre's operating costs (i.e. electricity, cooling and security).

On the other hand, the main disadvantage of building is the initial costs this implies – and which can increase rapidly and substantially if they are not calculated properly. Indeed, a Data Centre's construction and maintenance costs should not be underestimated, and must be a key factor in the decision-making process.

When analysing all the costs involved, the focus should be above all on energy, personnel and IT infrastructure costs. However, “real estate” costs – associated with the construction project – must also be taken into account, namely the costs relating to the architectural project, planning and design of the Data Centre; actual construction costs, including those to obtain the necessary licenses; costs arising from the installation of fire detection and suppression systems; notary and registration fees, etc.

Furthermore, companies should not rule out possible uncertainties regarding future commercial strategy and potential space problems (should the space later turn out to be too small or too large for the company's needs).

To summarise, various costs and benefits of renting or building a Data Centre should be considered. And this exercise may well demonstrate that renting is the best solution for many companies – not only because this limits the responsibility involved in maintaining a Data Centre, but also provides greater flexibility and scalability to adapt the space to the company's business needs, without having to bear the initial costs involved in Data Centre construction and implementation.