

REPORT JUNHO 2025

Industrial & Logística 2025

As **tendências e transformações** que impactam o setor
no mercado imobiliário brasileiro



Crédito: leszekglasner / Envato

Bem-vindo ao

GRI Institute Brazil

GRI Partners Americas



GRI Partners Brazil



Sectoral GRI Partners



Naming Rights Sponsor



Branding Sponsor



Lounge Sponsor



Program Sponsor



Sponsor



CONTEÚDO

Títulos Interativos 

BEM-VINDO AO GRI INSTITUTE BRAZIL

INTRODUÇÃO

PANORAMA

ONDE ESTÃO AS OPORTUNIDADES DE CRESCIMENTO?

INVESTIMENTOS

INDUSTRIAL

A VISÃO DOS 3PLs

LAST MILE & SELF-STORAGE

DATA CENTERS

O GRI INSTITUTE



Crédito: GRI Institute

Bem-vindo ao GRI Institute Brazil

O mercado logístico no Brasil continua a ser uma força motriz do setor imobiliário, alinhando-se com as grandes transformações globais e com a crescente demanda por soluções logísticas mais eficientes.

Como você verá a seguir, apesar dos desafios estruturais e econômicos atuais, como a falta de terrenos adequados e os custos elevados de capital, as perspectivas a longo prazo são promissoras. O crescimento contínuo do e-commerce e a necessidade de otimizar a logística urbana criam um cenário de grandes oportunidades, especialmente para aqueles que souberem adaptar-se rapidamente às novas exigências do mercado.

Boa leitura!

Gustavo Favaron, CEO & Managing Partner, **GRI Institute**

Introdução

Por mais de 25 anos, os encontros exclusivos do GRI Institute têm oferecido oportunidades únicas para os tomadores de decisão do setor imobiliário trocarem insights e experiências valiosas, fomentando o fluxo de negócios e potencializando o mercado imobiliário no Brasil e no mundo.

Os relatórios do GRI Institute fornecem as principais conclusões desses eventos. O conteúdo a seguir foi desenvolvido com base em insights extraídos durante a 11ª edição do GRI Industrial & Logística, realizado em São Paulo, com a presença dos principais investidores, desenvolvedores e ocupantes de galpões no Brasil.



CONFIRA AS FOTOS DO GRI INDUSTRIAL & LOGÍSTICA 2025 



Credit: praethip / Envato

Panorama

O mercado de galpões logísticos no Brasil vive uma transformação impulsionada por novas demandas e desafios estruturais. As oportunidades de expansão são claras, mas os players do setor precisam estar atentos à necessidade de se adaptar a novas tendências para manter a competitividade.

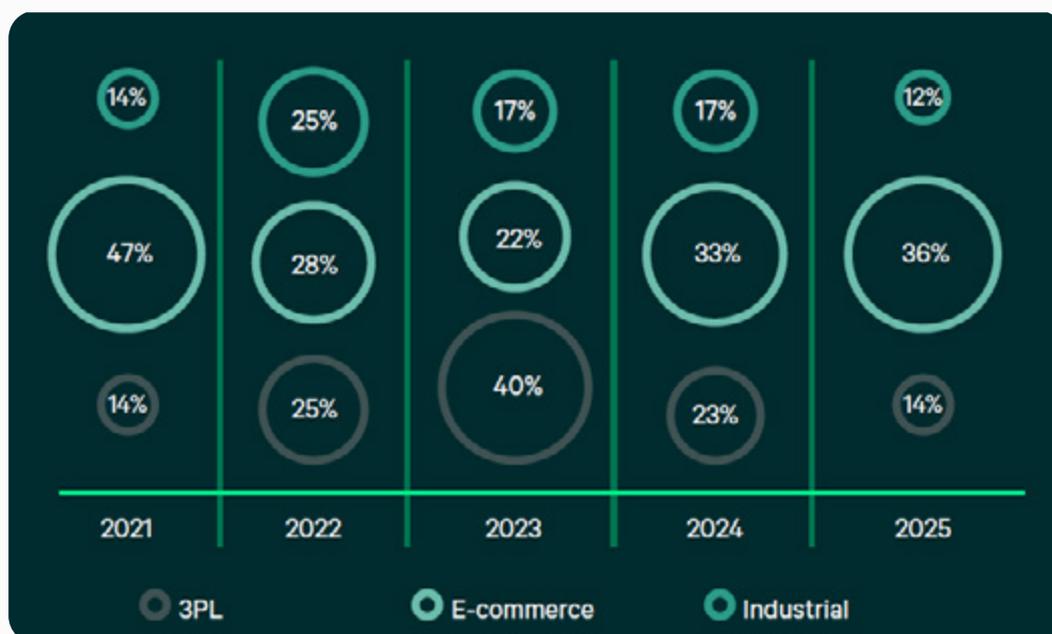
Dados da CBRE Brasil relativos ao 1º trimestre de 2025 apontam que o país soma hoje 43 milhões de m² em condomínios logísticos, com taxa de vacância de 9,5% - considerada saudável em território nacional. Polos importantes como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais têm experimentado uma combinação entre demanda aquecida, oferta controlada e baixa vacância que resultam em um cenário de estabilidade e valorização dos preços nas regiões metropolitanas.

“Vivemos esse momento particular no qual praticamente tudo o que foi entregue no último ano já foi absorvido, com alta nos preços acima da inflação e pré-locações voltando a acontecer”, relata o presidente de uma grande empresa operadora logística global.

Em São Paulo, a absorção líquida foi impactada pela transformação de 100 mil m² de galpões logísticos em data centers, reduzindo o estoque disponível e acirrando a competitividade. A vacância está em 9,2% e o volume de novo estoque foi baixo, com 160 mil m² entregues.

A maior parte do novo estoque encontra-se dentro do raio de 30 km da capital paulista, onde os preços médios pedidos para condomínios logísticos classe A+ superam a marca de R\$30/m², com alguns empreendimentos já praticando valores acima de R\$40/m²

PRINCIPAIS OCUPANTES - São Paulo



Fonte: CBRE Research

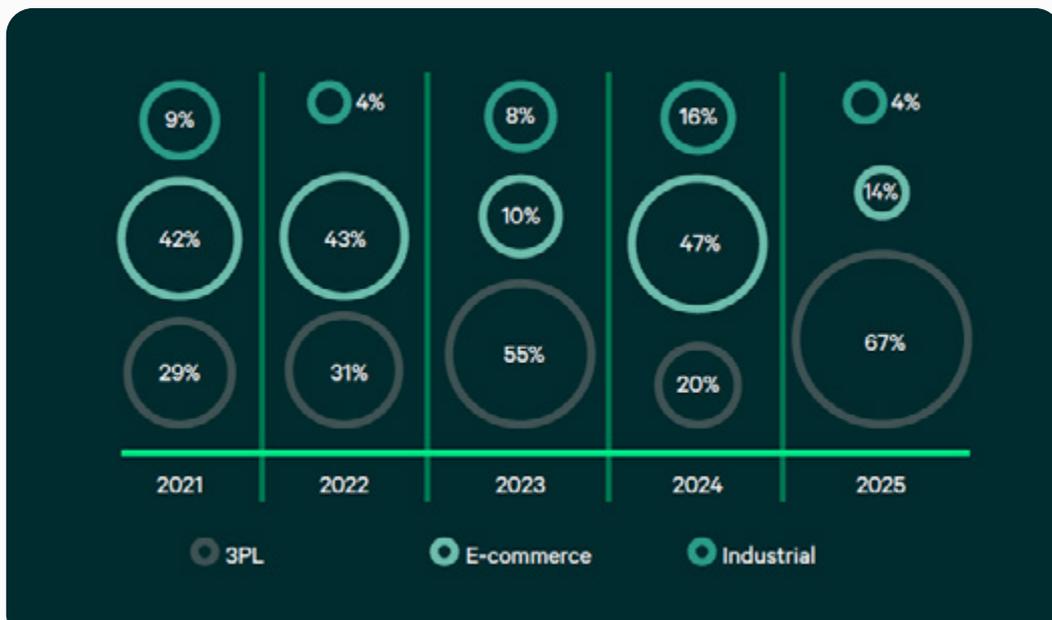
No Rio de Janeiro, a absorção bruta se manteve estável em 110 mil m², na comparação com o mesmo período do ano anterior, enquanto a absorção líquida segue em trajetória de crescimento há sete trimestres consecutivos, somando 300 mil m² nos últimos cinco períodos.

A taxa de vacância está em seu menor nível dos últimos 11 anos. Sem novas entregas, o mercado carioca também opera com oferta controlada, o que tem elevado os preços, especialmente nas regiões próximas ao grande centro consumidor.

VACÂNCIA - Rio de Janeiro



PRINCIPAIS OCUPANTES - Rio de Janeiro

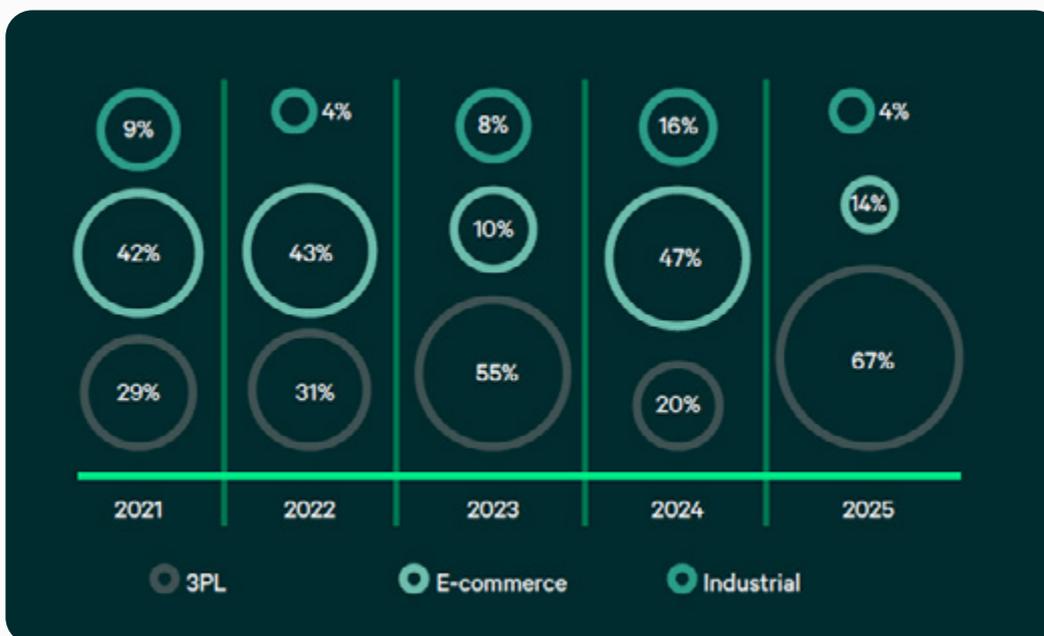


Fonte: CBRE Research

Em Minas Gerais, o primeiro trimestre foi de forte expansão. A absorção bruta cresceu 58% em relação ao mesmo período de 2024, chegando a 233 mil m². A absorção líquida representa 64% de todo o volume registrado ao longo de 2024, indicando um ritmo acelerado logo no início do ano.

Nesse cenário, a cidade de Extrema se destaca, com absorção bruta de 120 mil m² e líquida de 60 mil m². A vacância geral permanece estável em 11,4% e os preços médios dos galpões Classe A em Belo Horizonte ultrapassam os R\$ 27/m². O e-commerce lidera a ocupação dos ativos

PRINCIPAIS OCUPANTES - Minas Gerais



Fonte: CBRE Research

O e-commerce tem atuado como propulsor do setor desde o período da pandemia de Covid-19, com o predomínio do consumo online e demanda de soluções logísticas de última milha, com maior proximidade dos centros urbanos para uma entrega mais rápida.

Esse movimento é desafiado pela combinação de escassez de terrenos e juros altos, dificultando o desenvolvimento de novos projetos especulativos, com impacto na oferta.

Soma-se às preocupações atuais do setor a falta de mão de obra qualificada em polos logísticos aquecidos, como Extrema (MG) e Viana (ES). A dificuldade de contratar funcionários está alterando os critérios de escolha de localização. Mesmo com incentivos fiscais, muitos centros já não conseguem suprir a demanda, o que reforça a importância de repensar cadeias logísticas com foco em eficiência e proximidade dos consumidores.

“A automação não funciona no Brasil, na prática, porque o CAPEX é muito alto. A conta não fecha. Mas eu acho que essa indisponibilidade de mão de obra pode começar a alavancar alguns projetos que antes não faziam sentido. É uma questão de viabilizar a operação”, afirma um executivo.

Na ponta do desenvolvimento imobiliário, há mudanças nos produtos ofertados que incluem a verticalização para operações de última milha e galpões com docas dos dois lados (cross-docking). Entende-se também que a busca pela eficiência passa pelo maior cuidado com o fator humano nas operações. Esse contexto é apontado pelas maiores empresas ocupantes de galpões no país, que passaram a exigir infraestrutura mais robusta e alinhadas a soluções ESG para suportar climatização, automação e conforto térmico.

Além disso, há uma busca por ativos que consigam fazer uso de energia a partir de fontes renováveis e que tenham capacidade de acomodar uma frota de veículos elétricos. Porém, os players apontam dificuldades para encontrar ativos que atendam a esses requisitos fora do eixo São Paulo-Rio-Belo Horizonte, especialmente nas regiões Norte e Nordeste.





“Nós temos alguns condomínios com vários prédios e um refeitório centralizado, mas para chegar até ele não tem uma cobertura: ou as pessoas tomam sol no horário do almoço, ou tomam chuva. Outro ponto relevante é a disponibilidade de banheiros dentro do galpão. Todos esses elementos passam a ser super importantes para a retenção de talentos. Se eles são importantes para as pessoas, eles passam a ser fatores de tomada de decisão na hora de escolher onde a gente vai se instalar” , ilustra um inquilino.

A reforma tributária também é destacada como um ponto de atenção nas movimentações de expansão das empresas, uma vez que elas precisam planejar suas ações de maneira cuidadosa para mitigar os impactos do novo regime.

De acordo com a gerente nacional de real estate de uma dos maiores ocupantes de galpões logísticos do país, a empresa já tem se dedicado às questões tributárias em todo o Brasil junto aos governos estaduais. *“A reforma trará uma redistribuição e uma reestruturação do portfólio para as empresas, algo que passamos a observar desde o início das conversas e, como consequência, já traçamos ações de crescimento direcionadas para minimizar o efeito, tanto do ponto de vista estratégico quanto financeiro”*.



Crédito: GRI Institute

Onde estão as oportunidades de crescimento?

Em um cenário macroeconômico desafiador, os players relatam que o apetite por novos investimentos logísticos está mais restrito. *“Captar dinheiro para novos desenvolvimentos está praticamente impossível”*, afirma um executivo. A dificuldade em justificar novos projetos diante dos altos custos de construção e a elevação das taxas de juros têm dificultado o avanço de projetos especulativos.

No entanto, há um clima de otimismo a longo prazo frente às oportunidades emergentes com a demanda crescente do e-commerce e a necessidade das indústrias de expandir e modernizar suas plantas. *“Há casos de empresas que estão há um ano buscando um local e não conseguem encontrar”*, comenta um desenvolvedor. Diante dessas barreiras para desenvolvimento, alguns estão considerando alternativas, como a compra de ativos prontos e ocupados, ainda que os preços também sejam desafiadores.

Cidades fora dos grandes centros tradicionais têm atraído maior atenção em regiões como Centro-Oeste e Sul, que se destacam por seu crescimento econômico superior à média nacional. *“Não importa se é capital ou interior, estamos investindo em regiões com um crescimento econômico acelerado, como Londrina e Maringá”*, destaca o sócio e head de real estate de uma plataforma de investimentos.

Essa descentralização passa pela busca de mercados que ofereçam maior segurança fiscal e melhores condições para o desenvolvimento, como o caso de Extrema (MG) - um cenário que deve mudar com a reforma tributária, como afirma um player:



“Se analisarmos a estatística de vendas de terrenos grandes para projetos que devem amadurecer daqui a 4 ou 5 anos, veremos que elas caíram drasticamente. Entendemos que, com o tempo, Extrema vai se transformar em um mercado normal e consolidado, que não atrairá mais as empresas apenas pela questão tributária. Elas serão atraídas por outros fatores. Já sentimos isso em nosso condomínio”.



Crédito: user11472009 / Freepik

O modelo Built-to-Suit (BTS), no qual os galpões são construídos sob medida para o inquilino, tem ganhado força. A tendência é que, com o aumento dos custos e da complexidade das operações logísticas, esse modelo se torne ainda mais comum.

Por outro lado, o mercado também está observando um crescimento na demanda por soluções logísticas mais flexíveis, como os modelos de última milha (Last Mile), mais próximos dos consumidores finais. *“A logística está cada vez mais centrada na proximidade e as empresas precisam de centros de distribuições mais próximos de grandes centros urbanos”*, aponta um executivo.

A escassez de mão-de-obra qualificada e de infraestrutura também é apontada como um problema para o desenvolvimento de novos projetos logísticos, especialmente fora das grandes capitais. Para muitos investidores, a falta de parcerias locais qualificadas, como incorporadoras e construtoras com experiência, dificulta a execução de projetos em cidades menores.

Diante disso, muitos desenvolvedores têm buscado tecnologias mais avançadas para reduzir a dependência de trabalhadores no canteiro de obras, como a utilização de drones e soluções de pré-fabricação. No entanto, os custos iniciais dessas tecnologias podem ser elevados, e nem todas as empresas têm condições para implementá-las.

Outro gargalo apontado é a falta de informações detalhadas durante o processo de planejamento. Alguns construtores enfrentam desafios ao lidar com terrenos complexos e projetos de retrofit. Os players apontam que para mitigar riscos financeiros é essencial um envolvimento da construtora não apenas na execução, mas também na viabilização do projeto, auxiliando na análise de custos e viabilidade.

A mudança nas exigências dos inquilinos, que estão buscando galpões mais automatizados e sustentáveis, também pode influenciar o produto final. *“O investimento em automação está crescendo, e as empresas não estão mais dispostas a aceitar espaços não adaptados às suas necessidades operacionais”*, afirma um executivo. Exemplos de investimentos em automação incluem grandes players de e-commerce, que chegaram a investir até US\$100 milhões para adaptar seus espaços.

Para navegar pelo aumento nos preços dos materiais de construção, algumas empresas citam um movimento de compra antecipada de materiais, garantindo valores mais baixos. *“Chegou um momento em que sentimos um aumento real do preço do cimento de 50%, o preço do alumínio subiu 60% e o aço, 100%”*, destaca um dos especialistas.

A industrialização da construção é apontada como uma tendência crescente. Empresas estão cada vez mais utilizando soluções pré-fabricadas para acelerar o processo de construção e reduzir custos. A adoção de tecnologias de construção off-site, na qual partes da obra são produzidas fora do canteiro e montadas posteriormente, está se tornando essencial para atender à demanda por prazos mais curtos.



Crédito: user11472009 / Freepik



Crédito: Who is Danny / Freepik

Investimentos

A dinâmica de investimentos do setor tem sido marcada pela escassez de liquidez, o que tem dificultado as aquisições de ativos imobiliários, especialmente aqueles já performados. Contudo, o desenvolvimento de novos projetos continua a ser uma estratégia viável para os investidores que conseguem identificar boas oportunidades.

O sócio executivo de uma gestora cita o empenho para finalizar a entrega de 100 mil m² em Guarulhos. *“O alto custo dos terrenos tem limitado a entrada, mas seguimos otimistas, com vacância baixa e demanda crescente, especialmente em São Paulo”*, declara.

O presidente do braço de real estate de uma gestora canadense compartilha da perspectiva positiva, com uma ocupação de 98% do seu portfólio, composto por 700 mil m² em operação e outros 500 mil m² a serem entregues, mas expressa que o momento é mais difícil para a alavancagem e projeções de retorno.

“Temos visto algumas oportunidades interessantes, mas quando aparecem é difícil arrumar o dinheiro. Nesse contexto, percebemos que as operações estão um pouco diferentes, seja via permuta, cota sênior para tentar atrair novos investidores ou com um fundo novo”, aponta um executivo.

Entre as alternativas, também estão estruturas como fundos cetipados e o seller-finance. Algumas empresas com mais capital disponível têm avaliado o aumento da alavancagem para aproveitar o momento de valorização dos ativos. Outras destacam enfrentar dificuldades com a estruturação de dívidas diante do atual cenário de juros altos.

A concentração de locatários, especialmente com grandes players como Mercado Livre e Amazon no setor de e-commerce, é apontada como um risco moderado. Contudo, muitos executivos acreditam que as grandes empresas de e-commerce possuem uma relação estratégica com os desenvolvedores de galpões, visto que dependem desses espaços para expandir suas operações.

O olhar de investimentos também pode ser afetado pela transição da reforma tributária. Há uma preocupação de que regiões atualmente incentivadas e que tem permitido a expansão do setor fiscalmente percam a atratividade. *“Sinceramente, não conseguimos entender qual é o impacto ainda. A transição é muito longa. O que acontece ao final dela? Queda dos aluguéis? Empresas mudando de região?”*, questiona um player.

Em relação ao futuro, a visão predominante é de cautela, mas com uma postura otimista. *“A demanda por logística continua forte, mas precisamos estar preparados para navegar as incertezas econômicas e políticas que afetam diretamente os nossos retornos”*.



Crédito: usertrmk/ Freepik

Industrial

O setor industrial brasileiro tem se destacado como importante motor de crescimento. A indústria assumiu papel relevante na absorção de espaços, equilibrando a ocupação e sustentando a performance do setor. Entende-se que as empresas vêm buscando ampliar sua eficiência produtiva e, como consequência, a necessidade de armazenagem externa tem crescido substancialmente.

Alguns casos de expansão confirmam essa tendência. Parte da estratégia atual de uma indústria de papéis envolve a busca de soluções rápidas para armazenar materiais, como a locação de armazéns temporários. Outra empresa internacional tem focado na expansão das suas fábricas e da rede de CDs (centros de distribuição), com investimentos na casa de R\$420 milhões em novos maquinários e infraestrutura.

O representante de uma empresa do agronegócio revela que o avanço do setor também tem alimentado a demanda por infraestrutura logística em regiões pouco desenvolvidas. *“Se olhar para as regiões Norte e Nordeste, onde o agro tem crescido, não encontrará as soluções necessárias, mas há uma grande oportunidade de desenvolvê-las. Acabamos recorrendo a investidores locais, sem grande experiência, com muita informalidade e que nos passam pouca segurança jurídica”*, contextualiza.

Empresas que atuam com armazenagem refrigerada relatam um cenário de alta ocupação nas capitais, mas não projetam grandes expansões. Armazéns alimentícios na região da grande São Paulo também estão com capacidade máxima. *“O setor refrigerado sofre menos impacto tributário, pois os CDs já estão próximos ao centro consumidor”*, afirma o vice-presidente comercial de uma companhia global.

Em termos de localização, é consenso entre os participantes que o mercado logístico está se diversificando geograficamente, com um expansão para outras regiões, especialmente Sul, Nordeste e a Zona Franca de Manaus, que vem se fortalecendo como polo industrial.



Crédito: GRI Institute

O setor olha com cautela para o cenário geopolítico envolvendo o pacote de tarifas para importação impostas pelos Estados Unidos. Alguns players relatam envio antecipado de estoques para as unidades para evitar sobretaxas que causaram uma instabilidade temporária na ocupação de armazéns em alguns países da América Latina.



Crédito: standret / Freepik

O custo de armazenagem foi apontado como um dos fatores que mais pressionaram a cadeia logística nos últimos três anos, com aumento superior a 60% em alguns casos, acima da inflação.

Apesar das dificuldades, há crescimento na demanda por projetos BTS (Built-to-Suit) industriais, com as indústrias buscando terceirizar a mobilização de capital para ativos imobiliários. Investidores ainda hesitam diante do cenário de juros altos, câmbio instável e incertezas tributárias, o que dificulta a equação financeira de novos empreendimentos.

No Brasil, práticas específicas do mercado também dificultam a padronização e eficiência logística. Ao contrário de outros países, muitas empresas ainda preferem operar seus próprios centros de distribuição, mesmo pagando mais caro, o que reduz o espaço para operadores logísticos profissionais e aumenta a complexidade da operação.

A perspectiva de longo prazo, entretanto, é positiva. A América Latina já representa 38% das exportações globais de alimentos e, diante da disrupção das cadeias internacionais, os executivos acreditam que pode se consolidar como “a cesta básica do mundo”, abrindo oportunidades para maior atração de investimentos logísticos.

No entanto, a equação ainda é desafiadora para os investidores estrangeiros frente aos yields locais e ao custo elevado de financiamento. O Brasil perde competitividade quando comparado a países como Chile e Guatemala, onde a rentabilidade por metro cúbico chega a ser até três vezes maior, segundo um player do segmento.

A questão da mão de obra de operação é mencionada como desafio emergente. Empresas relatam dificuldades crescentes na retenção de trabalhadores, principalmente motoristas, com envelhecimento da frota e baixa adesão de jovens à profissão. Iniciativas de capacitação em regiões remotas são destacadas como paliativos importantes.

Por fim, o setor permanece atento a oportunidades relacionadas a tendências como o nearshoring, que embora tenha perdido força no México, pode abrir brechas para o Brasil atuar como hub logístico estratégico, desde que consiga vencer os entraves estruturais, tributários e de financiamento.

A visão dos 3PLs

Para grandes players 3PLs (Third-Party Logistics), a dificuldade está em encontrar ativos modernos espalhados que atendam aos diferentes tipos de operações logísticas pelas regiões do Brasil. Um representante de uma empresa americana que opera no país aponta para a complexidade das operações em áreas portuárias e busca parceria para investimentos nesse sentido.

A integração entre o setor portuário e a logística terrestre é considerada essencial para a eficiência da cadeia. Nesse sentido, em Navegantes (SC), há um investimento de R\$1 bilhão em curso em infraestrutura para atender à crescente demanda, com foco na melhoria do acesso aos portos e aumento da capacidade de recebimento de navios maiores. A cidade é apontada como um exemplo de oportunidade de desenvolvimento logístico devido a seu bom posicionamento geográfico e incentivos fiscais que atraem investimentos.

No setor de food service, uma empresa compartilha suas dificuldades com a falta de operadores logísticos qualificados para lidar com a complexidade de suas operações, custo elevado do transporte e a escassez de armazéns adequados para as necessidades de seus produtos, que incluem itens refrigerados e congelados.

Diante de uma lacuna em infraestrutura para atender à crescente demanda do e-commerce nas regiões Centro-Oeste e Norte, uma empresa de transporte tem focado em pequenos centros de distribuição na área metropolitana dos grandes centros como uma solução para atender aos novos padrões de entrega.



Crédito: GRI Institute

A extensão dos prazos dos contratos celebrados com essas empresas também é apontada como uma possível melhoria para obter retorno com os investimentos no setor. *“Anteriormente trabalhávamos com contratos de dez anos, que foram reduzidos para cinco e hoje estão em dois anos. Isso prejudica o investimento porque, sem dúvida, depois de dois anos haverá uma pressão forte por preços e será necessário apertar toda a cadeia”*, explica um executivo.



Crédito: galdricp / Envato

Last mile & self-storage

No contexto da logística urbana, as operações de last mile e self-storage têm se tornado cada vez mais relevantes para empresas que buscam melhorar a eficiência na entrega e otimizar o armazenamento de mercadorias.

Um dos maiores players de comércio eletrônico da América Latina está investindo na proximidade com as zonas de alta demanda. *“Estar mais próximo da zona quente de entrega, dentro da cidade, nos coloca frente a diversos desafios, como a convivência com a comunidade local e questões de segurança”*, pontua o head de expansão para a América Latina.

No caso de uma empresa chinesa, os obstáculos logísticos de sua operação incluem a proximidade com aeroportos para garantir uma distribuição eficiente, porém o tráfego intenso nas grandes cidades se apresenta como uma das barreiras. *“A operação cross-border (importação internacional) precisa ser ágil, mas, por questões fiscais e regulatórias, enfrentamos desafios adicionais”*, relata uma executiva.

Segundo ela, as recentes medidas de taxaço de produtos importados impactaram o volume de mercadorias que a empresa movimentava, caindo quase 40%, o que forço a desaceleraço de investimentos.

O modelo de self-storage também tem se adaptado para atender à crescente demanda. Inicialmente focado no armazenamento de bens pessoais, o setor viu uma transformação significativa após a pandemia, quando empresas começaram a usar esses espaços como “dark stores” ou pequenos centros de distribuição. Ele tem se mostrado atrativo justamente por oferecer ativos bem localizados, com contratos mensais e flexibilidade de uso.

A criação de “mini armazéns” também é ressaltada como uma estratégia para operação nas cidades, como explicado por um executivo do setor alimentício. *“A conveniência e a velocidade são fatores decisivos no nosso modelo de negócio, e isso nos permite um alto volume de pedidos com entregas em até 30 minutos”.*

O representante de uma gestora também aponta para a realidade da competição que enfrentam com o setor residencial na busca por terrenos nas cidades e a viabilidade de adaptação do ativo para o cliente.



Crédito: Wavebreak Media / Freepik

“Fizemos nossa primeira aquisição para atuar no segmento em um terreno de 30 mil m² no bairro da Mooca, basicamente quatro módulos. E vou te dizer que o maior desafio foi concluir a transação”.

Em resumo, a logística urbana e o uso de self-storage estão remodelando o mercado imobiliário, com impactos significativos tanto para os consumidores quanto para os investidores. A necessidade de soluções ágeis e seguras, aliada à flexibilidade e à proximidade das áreas urbanas, impulsiona o crescimento desses modelos, que devem continuar a se expandir nos próximos anos.



Crédito: meshcube / Freepik

Data centers

A crescente demanda por data centers no Brasil está criando oportunidades significativas no setor imobiliário, particularmente no mercado de galpões logísticos, que podem aproveitar as oportunidades para a instalação desses centros, apesar de ainda buscarem entender a melhor maneira: se através de desenvolvimentos ou conversão de ativos.

É sabido que o Brasil, com sua abundância de energia renovável, se posiciona como um destino estratégico para esses investimentos, sendo uma opção interessante para investidores que buscam expandir suas operações na América Latina.

A necessidade de terrenos amplos e bem localizados é um fator crucial para a instalação de data centers, que exigem uma combinação de fatores como energia de alta qualidade, conectividade e mão de obra qualificada.



“Embora os investimentos em energia e conectividade estejam crescendo, o Brasil ainda precisa superar desafios regulatórios para agilizar os processos de licenciamento e reduzir os custos de importação de equipamentos”, destaca uma especialista em regulamentação do setor.

A demanda por espaço é crescente em áreas como São Paulo e Campinas. No entanto, regiões fora do eixo paulista, como o Nordeste e o Norte do Brasil, estão começando a atrair atenção. *“Estamos vendo um movimento de descentralização dos data centers para outras regiões do Brasil, o que pode estimular o desenvolvimento regional e trazer benefícios fiscais”*, acrescenta uma executiva focada em expansão imobiliária.

Além disso, o modelo híbrido de operação, que envolve tanto a propriedade quanto o aluguel de espaços para data centers, é uma tendência crescente. Muitos investidores preferem ter controle sobre a infraestrutura, mas, diante do dinamismo do setor, o aluguel de galpões logísticos também se torna uma opção estratégica. A flexibilidade e a rapidez na adaptação dos espaços são essenciais para atender às necessidades.

Entre os desafios persistentes para o mercado, estão a falta de marcos regulatórios claros e a burocracia para a obtenção de licenças de operação que dificultam a instalação rápida desses empreendimentos. No entanto, os benefícios econômicos e sociais de investir nesse setor são claros.

“O impacto econômico de um projeto de data center é imenso, não apenas pela criação de empregos, mas também pela movimentação de capitais e desenvolvimento de infraestrutura”, finaliza o diretor de uma operadora.

GRI Institute

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Institute conecta atualmente **mais de 19.000 líderes seniores de 110+ países**, atuando nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo único de reuniões visando a troca de conhecimento e a definição de tendências promove uma troca contínua de experiências, ideias e soluções, conectando desenvolvedores, investidores, formuladores de políticas públicas e as mentes mais inovadoras.

Ao incentivar diálogo constante, análise rigorosa e a reimaginação do possível, o GRI Institute se posiciona como um farol de clareza, impulsionando transformações globais no mercado imobiliário e na infraestrutura.

Nossa missão é construir pontes, transformar conhecimento em impacto e elevar cada interação, criando oportunidades que vão moldar o futuro das cidades.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O GRI INSTITUTE



Marina Dias

Managing Director, Head of Real Estate Brazil
marina.dias@griinstitute.org

GRI Institute

Iconos Interactivos 



Crédito: leszekglasner / Envato

Redação: Júlia Ribeiro • Diagramação: Gabriel Vieira