

## Nota settore costruzioni

La crisi che ha investito i mercati internazionali non ha risparmiato gli Emirati Arabi Uniti. Tuttavia, dopo un anno difficile, nel quale si è assistito ad un rallentamento delle attività soprattutto nel settore delle costruzioni, il Paese ha ripreso a guardare avanti.

Una ricerca DMG prevede che - a dispetto della crisi economica - l'industria delle costruzioni in questa area del Medio Oriente continuerà a crescere ad un tasso annuo del 3,5% nei prossimi 5 anni.

Sebbene alcune opere siano state accantonate, i progetti destinati a diventare realtà rappresentano ancora un'ampia maggioranza. Secondo una ricerca condotta dalla società di consulenza indipendente BNC, almeno il 70% del totale dei progetti registrati nell'area GCC sono in via di esecuzione.

In questa fase si stanno tuttavia privilegiando i progetti più "economici", mentre sono *on hold* quelli più dispendiosi. Le opere edilizie bloccate sono in gran parte quelle più imponenti progettate lungo il mare, bisognose di un grande liquidità e di una congiuntura internazionale più favorevole anche dal punto di vista turistico, trattandosi spesso di progetti di tipo "ludico" o comunque non direttamente collegati alle necessità dei residenti che vivono e lavorano in città. Tra queste figura in primo luogo The World - dove tutte le isole sono state già realizzate, ma per il momento ce n'è una sola costruita - ma anche Palm Deira e Palm Jebel Ali, sulla cui possibilità di ultimazione gravano forti dubbi.

La crisi ha profondamente modificato il **mercato immobiliare**, soprattutto a Dubai, dove il contraccolpo subito dal mondo del real estate e' stato molto forte: da dicembre 2008, infatti, nel giro di poco più di sei mesi, i prezzi del residenziale si sono quasi dimezzati. In particolare, il settore delle costruzioni - che aveva rappresentato fino allo scorso anno il 30% del peso economico di Dubai - e' sceso al 16% e nei prossimi 12 mesi potrà recuperare al massimo un 4%.

Secondo un recente studio Efg Hermes, la vera ripartenza arriverà solo a metà del 2010. Nonostante ciò, a partire da ottobre 2009 si sta profilando una certa, seppur lieve, ripresa. In particolare, negli ultimi due mesi, i prezzi delle case hanno subito un rialzo intorno al 5-10% e anche la domanda si sta riaccendendo, proprio grazie al calo dei prezzi che sta spingendo all'acquisto anche in aree fino a poco fa proibitive.

Le richieste riguardano essenzialmente *prime locations* completate, in grado di garantire ai proprietari la possibilità di affittare in tempi brevi ed avere così un ritorno immediato. La vera domanda è per ora concentrata sul mercato degli affitti e sulla richiesta che arriva dalle tante famiglie che stanno cambiando casa per approfittare dei prezzi relativamente bassi.

Uno degli effetti positivi della crisi – segnalato da molti analisti – è proprio il fatto che il crollo dei prezzi ha generato, soprattutto a Dubai, un riassetto del mercato su parametri più stabili e “normali”, dopo anni in cui i prezzi sono cresciuti fuori da ogni logica di mercato. Oggi il settore si è liberato degli speculatori ed è in grado di accogliere le esigenze di un pubblico più ampio e di una platea di investitori più affidabili.

Nei prossimi mesi, probabilmente, si assisterà ad una maggiore stabilizzazione del mercato, anche se solo con una congiuntura mondiale più favorevole si potrà profilare una vera e propria ripresa. Nel frattempo le compagnie sono impegnate ad ultimare i progetti già avviati, prima di lanciarne di nuovi, come si era invece soliti fare in passato. Si sta dunque puntando su una politica di consolidamento e di visione sul lungo periodo e l’attenzione si sta spostando sul completamento di importanti opere infrastrutturali: porti, aeroporti, nuovi sistemi viari.

I progressi che gli Emirati Arabi stanno compiendo nell’implementazione dei trasporti e delle **infrastrutture logistiche** sono enormi. Abu Dhabi sta investendo 25 mld di Dhiram nella modernizzazione del suo aeroporto, destinato a supportare un imponente piano di sviluppo turistico della città, mentre già oggi l’aeroporto di Dubai è il sesto al mondo in termini di traffico di passeggeri internazionali (nel 2000 non era neppure classificato fra i primi 30) e il quarto in termini di cargo.

Il Paese sta così tornando alle sue radici, con Dubai che in passato è sempre stato un punto nevralgico per il commercio e che ora si sta anche trasformando in un hub logistico. Puntare sullo sviluppo del sistema aeroportuale rappresenta d’altra parte una scelta strategica naturale per una nazione che, al di là del petrolio, ha proprio nella sua collocazione geografica il suo *asset* più importante: un terzo della popolazione mondiale vive a distanza di 4 ore di volo dagli Emirati.

L’altra grande scommessa del Paese è la realizzazione di grandi opere ad alto impatto simbolico, che stanno prendendo forma in questi mesi o che sono già state inaugurate: a **Dubai**, oltre all’avveniristica metropolitana - che rivoluzionerà il sistema di trasporto pubblico cittadino e le cui prime 10 stazioni sono entrate in esercizio il 9 settembre 2009 - c’è grande attesa per l’ormai imminente inaugurazione di Burj Dubai, il grattacielo che è destinato a diventare il nuovo simbolo della città, affiancando nell’immaginario collettivo la famosa Burj Al Arab.

Altrettanto imponenti le opere che vedranno la luce ad **Abu Dhabi**, che si candida a diventare un centro culturale di alto livello grazie al nuovo polo attualmente in costruzione a Saadiyat Island – in cui verranno realizzati cinque grandi musei, fra cui il Guggenheim e il nuovo Louvre - ma anche una destinazione di primo piano per gli amanti dello sport, che possono già contare sul nuovo circuito di F1 realizzato a Yas Island e che godranno dal prossimo anno anche di un parco tematico dedicato alla Ferrari. Sempre ad Abu Dhabi sorgerà a Masdar City, la prima città al mondo a zero

emissioni di CO<sub>2</sub>, completamente alimentata con energia rinnovabile, nonché futura sede di IRENA, la nuova Agenzia Internazionale per le Energie Rinnovabili.

### Le imprese italiane

Sebbene il momento di crisi e un calo delle esportazioni italiane del comparto nei primi 7 mesi del 2009 pari al 32% rispetto all'anno precedente, **le imprese italiane** stanno giocando un ruolo significativo nel settore delle costruzioni degli EAU, riuscendo ad ottenere commesse importanti, pur operando in un contesto altamente competitivo. Fra le aziende di cui si ha notizia, attive nel settore delle costruzioni negli Emirati Arabi, figura **Impregilo**, che si è recentemente aggiudicata la gara internazionale promossa dalla "Abu Dhabi Sewerage Services Company" (ADSSC) per la realizzazione di un acquedotto lungo 40 km che servirà come collegamento tra l'isola in cui sorge Abu Dhabi e l'impianto di depurazione sulla terraferma. Si tratta del primo lotto dell'intera opera per un valore di 243 mln di dollari (pari a 170 mln di euro). Non è la prima volta che Impregilo vince una gara nell'Emirato, dove ha già realizzato la grande moschea di Abu Dhabi e sei impianti di dissalazione, l'ultimo dei quali è stato consegnato un anno fa.

Nel settore infrastrutturale sono attive anche **Salini**, attualmente impegnata nella realizzazione di due opere - lo svincolo autostradale Dubai Ras al Khor e il progetto Dubai parallel roads 881 2C - e **Todini**, che sta realizzando un tratto stradale nella zona di Jumeira Lake Towers a Dubai e che - insieme ad Autostrade Spa ed Impregilo - fa parte del raggruppamento di imprese italiane partecipanti alla gara per la costruzione e la gestione di 320 km di strada fra Mafragh (nell'Emirato di Abu Dhabi) e il confine dell'Arabia Saudita.

La società **Rizzani De Eccher**, attiva anche in Qatar, ha invece realizzato le strutture portanti dei viadotti della nuova metropolitana di Dubai, mentre ad **Idroesse Infrastrutture** è stato affidato in Oman il contratto per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori degli interventi di ricostruzione delle opere viarie distrutte dal ciclone che nel giugno del 2006 ha colpito la regione di Quriyat, a 100 km dalla capitale Muscat. La società, insieme ad un'altra azienda italiana - la **Pool Engineering** - si è anche aggiudicata la gara internazionale d'appalto per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione di Shamkha South, la nuova città prevista dal Piano di Sviluppo 2010-2030 di Abu Dhabi, che sorgerà a 30 km dalla capitale. Sta poi partecipando a molte gare per opere in via di realizzazione nel Golfo un'altra azienda italiana, l'**impresa Pizzarotti**, attualmente in corsa per la realizzazione di numerosi interventi infrastrutturali (porto ed aeroporto di Abu Dhabi, dissalatore e centrale termoelettrica a Dubai, Museo Sheik Zayed e metropolitana di Abu Dhabi, nuove strutture ospedaliere nella capitale).