

GCC building construction market sees strong growth

Costruzioni nei Paesi GCC in forte crescita

Milena Bernardi - m.bernardi@tiledizioni.it

The building construction market in GCC countries is proving highly robust and is having a major impact on the economy throughout the region. According to analysts, the two mega events Expo 2020 in Dubai and the FIFA World Cup 2022 in Qatar, together with growth in housing construction in Saudi Arabia, will contribute 5% to construction growth in the GCC area over the next five years. In 2017 the United Arab Emirates will account for the lion's share of this growth with numerous mega projects capable of attracting international investors. The following is the 3-5 year outlook in the various countries in the region.

» UNITED ARAB EMIRATES

2017 will be a very dynamic year for construction in the United Arab Emirates, with results emerging in particular from the third quarter onwards. The numerous large-scale projects un-

Il settore delle costruzioni nei Paesi GCC si sta rivelando forte e robusto e particolarmente rilevante per l'economia dell'intera area. Secondo gli analisti i due mega eventi, Expo 2020 a Dubai e i Mondiali di calcio del 2022 in Qatar, insieme al forte incremento dell'edilizia residenziale in Arabia Saudita, contribuiranno per il 5% alla crescita delle costruzioni nell'area GCC nel prossimo quinquennio. Nel 2017 a fare la parte del leone saranno gli Emirati Arabi Uniti con numerosi me-

ga progetti in grado di attirare investitori internazionali. Di seguito viene riportato l'outlook a 3-5 anni nei singoli Paesi.

» EMIRATI ARABI UNITI

Per gli Emirati Arabi Uniti il 2017 sarà un anno molto dinamico dal punto di vista dell'edilizia, con risultati che si manifesteranno in modo più evidente a partire dal 3° trimestre. I numerosi mega progetti in corso porteranno il settore delle costruzioni a crescere a ritmi sostenuti, trainando tutta



der way will prompt rapid growth in the construction sector, which in turn will drive the entire local economy. In Dubai in particular, the value of real estate transactions in the first quarter of 2017 reached \$21 billion thanks to work ahead of Expo 2020 (Source: Dubai Land Department). Investments will be spread over a number of segments (housing, schools, health-care facilities and public buildings), with a total of 47 projects valued at \$3 billion in 2017 alone. The UAE government also intends to encourage real estate development for low-income citizens and to redevelop some areas of old Dubai, with a 250,000 square metre housing project launched in the second quarter of 2017 as part of the Zayed Housing Programme. A further 341 housing units are planned in the Al Khawaneej, while in Abu Dhabi, the second best destination for investors in the UAE, a series of new projects have been announced from the end of the second quarter. With the aim of attracting new foreign investments, the UAE government is adopting

l'economia locale. A Dubai, in particolare, grazie ai lavori relativi a Expo 2020, il valore delle transazioni immobiliari nel primo trimestre 2017 ha già raggiunto i 21 miliardi di dollari (Fonte Dubai Land Department). Gli investimenti saranno spalmati su diversi comparti (abitazioni, scuole, strutture sanitarie ed edifici pubblici) per un totale di 47 progetti del valore di 3 miliardi di dollari solo nel 2017. Il Governo emiratino intende inoltre incoraggiare lo sviluppo immobiliare per i cittadi-

ni a basso reddito e di ristrutturare alcune aree della vecchia Dubai.

A inizio del secondo trimestre 2017 è stato infatti avviato un progetto residenziale di oltre 250.000 mq all'interno del Zayed Housing Programme. Altre 341 unità residenziali sono previste nella zona di Al Khawaneej, mentre ad Abu Dhabi, seconda località più gettonata dagli investitori, sono stati annunciati una serie di nuovi progetti a partire dalla fine del secondo trimestre. Con l'obiettivo di attira-



measures to promote new industrial investments worth more than US \$70 billion by 2025. The prospects for tourism are also good. According to *Colliers' February 2017 Hospitality Report*, the goal for 2020 is to build some 160,000 new hotel rooms in the areas of Downtown Dubai, Palm Jumeirah, Port Saeed, Garhoud, Saadiyat Island and Abu Dhabi.

» QATAR

The FIFA World Cup 2022 and the Qatar National Vision 2030 (QNV 2030) development plan launched by the government in 2008 will be the main factors driving the construction market in Qatar in 2017. The infrastructure necessary for the two projects will have a major impact on the country's economy, with the International Monetary Fund predicting GDP growth of 3.4% for the current year. Qatar is set to witness an increase in the construction of new malls and will see completion of the new Lusail Smart City in the north of the country over the next few years. The new city, which will host the FIFA World Cup, will extend over an area of 38 square km and will have a population of more than 200,000 people. Qatar has set itself the ambitious target of developing the highest number of green or carbon-neutral buildings across the Middle East and North Africa (MENA) region by 2030. The government has allocated sizeable funds for building projects in the healthcare and education sectors, which will account for almost half of the 2017 budget. The government is planning US \$6 billion of investments in education, amounting to 10.4% of total expenditure. This will serve for the construction of schools, nurseries and universities (the latter accounting for an expected US \$1.37 billion over the next 10 years). Funds amounting to US \$7 billion have been allocated to the health sector, representing 12.3% of total expenditure in the 2017 budget, which will be used to finance many projects for health centres and hospitals. In the tourism sector, Qatar is also set to invest up to US \$45 billion in hotels by 2030. The capital Doha alone has 41 hotel projects comprising a total of 11,722 rooms in the pipeline.

» SAUDI ARABIA

The International Monetary Fund has forecast 2% GDP growth rate in Saudi Arabia in 2017, up from the 1.2% of 2016. New initiatives such as the Saudi Vision 2030 and National Transformation Plan (NTP) will help support the country's building construction sector. A total of US \$32 billion will be spent on the healthcare and social development sector (work is currently under way to build 38 hospitals), while a further US \$53 billion will be spent on education with construction of 1,376 educational facilities and schools. According to the Vision 2030 programme, the tourism sector will receive funding of US \$93 billion with the aim of doubling the number of hotel rooms by 2030. A total of 68 new hotels with 29,033 hotel rooms will be opened in 2017, mainly in the cities of Riyadh, Jeddah, Al Khobar and Makkah.

In June 2016, the Saudi Housing Ministry approved a new residential project of 5,000 housing units in the area adjacent to the Port of Dammam. The new project will be launched by late 2017 at an estimated total cost of US\$7 billion and will be fully completed within 20 months. The first steps in the "My House" programme have also been taken, including 280,000

re nuovi investimenti stranieri, sono inoltre in corso azioni governative mirate a nuovi investimenti industriali (oltre 70 miliardi di dollari) da realizzarsi entro il 2025. Buone anche le prospettive sul fronte del turismo. Secondo il *Collier's Hospitality Report* di febbraio, il Governo ha posto l'obiettivo al 2020 di realizzare circa 160.000 nuove stanze d'albergo suddivise nelle aree di Downtown Dubai, Palm Jumeirah, Port Saeed, Garhoud, Saadiyat Island e Abu Dhabi.

» QATAR

I Mondiali di calcio 2022 e la Qatar National Vision 2030 (QNV 2030), piano di sviluppo lanciato dal Governo nel 2008, costituiranno nel 2017 i fattori di crescita trainanti del mercato delle costruzioni in Qatar. Le infrastrutture necessarie ai due progetti avranno un impatto determinante sull'economia del Paese, con un tasso di crescita del Pil che il Fondo Monetario Internazionale ha stimato a +3,4%. In particolare, nel corso dei prossimi anni, saranno costruiti nuovi centri commerciali e portata a termine la costruzione della nuova Lusail Smart City a nord del Paese. La nuova città, che ospiterà anche i Mondiali di calcio, coprirà un'area di 38 km quadrati e accoglierà oltre 200.000 cittadini. Dal punto di vista dell'edilizia green il Qatar ha fissato un ambizioso obiettivo al 2030 per realizzare il maggior numero di costruzioni sostenibili di tutta l'area MENA. Il Governo ha stanziato inoltre cospicui fondi per progetti edilizi a favore di edilizia sanitaria e scolastica che assorbiranno quasi la metà del budget 2017. Per il settore scolastico sono stati previsti investimenti per 6 miliardi di dollari, pari al 10,4%

della spesa totale, che serviranno a costruire scuole, asili e università: queste ultime, in particolare, con una previsione di spesa di 1,37 miliardi nei prossimi 10 anni. Per la sanità sono stati stanziati fondi per 7 miliardi di dollari, pari al 12,3% del totale delle spese nel bilancio 2017, che andranno a finanziare diversi progetti di centri sanitari e ospedali. Per quanto riguarda il settore del turismo, entro il 2030 sono previsti investimenti fino a 45 miliardi di dollari da destinare al comparto alberghiero. Nella sola città di Doha, la capitale, saranno sviluppati circa 41 progetti alberghieri per un totale di 11.722 stanze.

» ARABIA SAUDITA

Il Fondo Monetario Internazionale ha previsto per il 2017 una crescita significativa del Pil dell'Arabia Saudita che dovrebbe passare dall'1,2% del 2016 al 2% del 2017. Il lancio dei nuovi programmi come il Saudi Vision 2030 e il National Transformation Plan (NTP) contribuiranno a sostenere il settore delle costruzioni. Per il comparto del sociale e della sanità saranno spesi 32 miliardi di dollari (attualmente sono in corso lavori per la costruzione di 38 ospedali), mentre circa 53 sono previsti per l'istruzione, dove sono in corso lavori per la costruzione di 1.376 scuole e centri didattici. Secondo il piano Vision 2030, il settore del turismo beneficerà di 93 miliardi di dollari per raddoppiare il numero delle camere d'albergo entro il 2030. Nel 2017, in particolare, l'Arabia Saudita dovrebbe aggiungere 68 nuovi alberghi e 29.033 camere, localizzati soprattutto nelle città di Riyadh, Jeddah, Al Khobar e Makkah. Sul fronte residenziale il Governo a giugno 2016 ha approvato un nuovo progetto per la costruzione di 5.000 unità abitative nell'area adiacente

new residential units at an investment of US \$32 billion over the next three years. The houses will be offered to Saudi families according to income criteria and the number of family members.

» KUWAIT

Kuwait is set to spend around US \$15.6 billion on infrastructure and other projects in the financial year 2017-2018 with the private sector contributing 16.9% of the investment. Amongst the strategic projects outlined in the government's second Five-Year Plan are the Sabah Al-Salem University City, expansion of Kuwait international airport and several new hospitals. The Kuwait Olympic Village project has finally been given the green light and will be completed by 2020 at a cost of US \$1 billion. Major housing investment is also planned with huge housing projects set to be carried out in a number of cities, including a US \$4 billion eco-friendly residential city. The smart city will accommodate 25,000 to 40,000 households and construction is expected to begin in 2019.

» OMAN

Building construction continues to be a growth sector in Oman with US \$3 billion of contracts in the pipeline. Rapid expansion in the hospitality sector is set to be the growth driver for the building construction market in 2017. Several Integrated Tourism Complex (ITC) projects are being planned to boost the country's tourism sector as outlined in the Oman Tourism Strategy 2040, with three new hotels set to provide more than 900 additional rooms in 2017-2018. Oman hopes to have over 20,000 hotel rooms by 2020 and up to 50,000 rooms within 25 years.

» BAHRAIN

Bahrain's building construction businesses have continued to outperform most other sectors in recent years. Construction sites nationwide also look set to remain busy for several years with privately funded projects providing luxurious city centre apartments and new prestigious shopping malls across the country. According to Oxford Business Group, thousands of Bahraini citizens are set to move into new properties in 2017 as the government makes good on its pledge to provide 25,000 new homes by the end of 2018. This is in line with King Hamad's directive to provide modern and affordable housing across Bahrain. The houses and flats have been funded through the Ministry of Housing, the Gulf Development Fund and public-private partnership (PPP) agreements. In January 2017, the Bahrain government signed a multi-million dollar contract with the Saudi Development Fund (SDF) to build 1,265 units as part of the Al-Ramli housing project. The Ministry of Housing signed the construction contracts in a package costing US \$149 million. A US \$266 million grant from the late King Abdullah of Saudi Arabia is also being used to start construction of a major new medical facility in south Bahrain. Work is set to begin in 2017 and will be completed in September 2019. Bahrain's tourism and hospitality sector is another major growth area. It currently represents around 5% of the economy and is growing at more than 7% a year. X

al porto di Dammam (valore 7 miliardi di dollari) i cui lavori partiranno presumibilmente a fine 2017 per concludersi nel giro di 20 mesi. Sono stati mossi i primi passi inoltre sul programma "My House" che prevede 280.000 nuove unità residenziali nel corso dei prossimi tre anni per un investimento pari a 32 miliardi di dollari. Tali alloggi saranno offerti alle famiglie saudite in forma agevolata secondo criteri che vanno dal reddito al numero di membri.

» KUWAIT

Nell'esercizio 2017-2018 il Kuwait investirà circa 15,6 miliardi di dollari per infrastrutture e altri progetti edilizi a cui il settore privato contribuirà con una quota pari al 16,9%. Tra i progetti strategici, descritti nel secondo Piano di sviluppo quinquennale del Governo, rientra la città universitaria Sabah Al-Salem, l'espansione dell'aeroporto internazionale e diverse nuove strutture ospedaliere. È stata inoltre ultimata la progettazione del villaggio olimpico che sarà completato entro il 2020 con un esborso economico pari a 1 miliardo di dollari. Mega investimenti sono in programma anche sul fronte residenziale, con importanti progetti immobiliari in diverse città, primo tra tutti la costruzione di una "smart city" del valore di 4 miliardi di dollari. La città "intelligente", in cui lavori inizieranno a partire dal 2019, ospiterà tra le 25.000 alle 40.000 famiglie.

» OMAN

In Oman l'edilizia è decisamente un settore in crescita, con importanti progetti in corso d'opera per un totale stimato di circa 3 miliardi di dollari. Il settore del turismo rappresenta la leva per la crescita del mercato delle costruzioni: sono infatti in

programma diversi progetti previsti all'interno del piano "Oman 2040", tra cui tre nuovi alberghi che verranno ultimati tra il 2017/2018 con circa 900 camere. Entro il 2020, l'Oman stima di raggiungere le 20.000 camere per arrivare alle 50.000 in 25 anni.

» BAHRAIN

Negli ultimi anni il settore delle costruzioni in Bahrain ha superato le performance degli altri comparti. I cantieri rimarranno impegnati per diversi anni grazie a progetti privati che offrono lussuosi appartamenti nei centri della città e prestigiosi centri commerciali sparsi sul territorio. Secondo Oxford Business Group, migliaia di cittadini del Bahrein sono pronti a trasferirsi in nuove proprietà nel 2017, in quanto il Governo si impegna a fornire 25.000 nuove case entro la fine del 2018, in linea con la direttiva di Re Hamad che intende realizzare alloggi moderni a prezzi accessibili in tutto il Bahrain. Le abitazioni sono finanziate dal Governo, dal Fondo per lo sviluppo del Golfo e da accordi di partenariato pubblico-privato (PPPs). Inoltre, a gennaio 2017 il governo ha firmato un contratto multi-milionario con il Fondo di sviluppo saudita (SDF) per costruire 1.265 unità abitative, come parte del progetto Al-Ramli, firmando contratti di costruzione per 149 milioni di dollari. Un contributo di 266 milioni di dollari è arrivato anche da parte del Re saudita Abdullah per avviare la costruzione di un importante ospedale nel sud del Bahrein, i cui lavori partiranno entro il 2017 per concludersi a settembre 2019. Altro importante driver su cui il Paese punterà è il settore del turismo che attualmente rappresenta circa il 5% dell'economia, con stime di crescita pari al 7% annuo. X