

# NUEVO AUJE CONSTRUCTOR EN EL PÉRSICO



Tras el alminar de la Gran Mezquita de La Meca, en Arabia Saudita, se observan múltiples grúas que trabajan en el proyecto de mejorar las instalaciones de las ciudades sagradas, que incluye la remodelación de ese edificio, uno de los más míticos del mundo, con una inversión de 27 mil millones de dólares ■ Foto Ap

Luego de casi tres años en que los precios del petróleo han estado por arriba de 100 dólares por barril, el golfo Pérsico rebosa de liquidez y renovada confianza, similar a la de 2006-08, situación que se manifiesta en un segundo auge de la construcción. El actual es impulsado por megaproyectos dirigidos por el gobierno, pero también existe gran cantidad de desarrollos inmobiliarios del sector privado. La situación contrasta con la de 2009-10, cuando la construcción privada decayó en muchos países y muchos proyectos se cancelaron o se pospusieron indefinidamente.

En la mayoría de países del Consejo de Cooperación del Golfo (CCG), el sector privado continuó gastando luego del estallido de la burbuja de bienes raíces en la región. Un informe reciente del Banco Nacional de Qatar mostró que el gasto de capital registrado en presupuestos del CCG creció año con año desde 2004 (salvo un pequeño retroceso en 2012) y promedió 115 mil mdd en 2011-12, contra 68 mil mdd en 2008. De manera similar, la producción en el sector de la construcción en la zona ha continuado creciendo en términos reales en los cinco años pasados, incluso alrededor de 5 por ciento en 2012, y se estima que sea un 25 por ciento mayor que en 2008.

Mirando al futuro, el gasto público de capital se mantendrá elevado, y habrá también más actividad privada. Las cifras de inversión en proyectos son difíciles de predecir, dado el exceso de gasto y la posibilidad de cancelaciones o de nuevos proyectos. Sin embargo, dos estimaciones muy citadas dan un cuadro aproximado de la escala del mercado en el CCG. MEED Projects, consultoría que da seguimiento a proyectos en la región, estima que el valor de los proyectos vigentes totaliza 1.5 billones de dólares. La compañía Danube Building Materials, radicada en Dubai, pronostica que se gastarán casi 900 mil mdd en construcción en el CCG de aquí a 2020.

Arabia Saudita y Qatar han encabezado el auge regional reciente: en ambos el sector de la

construcción ha crecido a un promedio de 10 por ciento entre 2010 y 2012, con signos de aceleración en 2013. También en ambos el gasto público ha marcado el camino, al lanzar planes ambiciosos para desarrollar infraestructura y expandir las ciudades. MEED Projects estima que se gastarán unos 200 mil mdd en megaproyectos en Qatar, con miras a la Copa Mundial de fútbol de 2022. Un componente esencial es el metro de Doha, que por fin se ha puesto en marcha, con contratos por 8 mil mdd asignados en junio de 2013 para las primeras dos líneas, cuyas estaciones deben completarse para 2019. La duplicación de la población de Qatar en siete años –llegó a 2 millones en septiembre– ha impulsado importantes desarro-

llos inmobiliarios por firmas privadas como Barwa.

Arabia Saudita mejora además su infraestructura de transporte, con planes de construir metros en Yeda y en la capital, Riad; este último ya en marcha, al concederse en agosto contratos de manejo para las seis líneas. También planea el Landbridge, ferrocarril de 950 kilómetros que irá de Yeda a Dammán, y el tren de alta velocidad Haramian, que unirá La Meca, Medina y Yeda para facilitar el movimiento de los peregrinos. Estos cuatro proyectos ferroviarios costarán en conjunto más de 50 mil mdd. Entre tanto, se impulsan mejoras en instalaciones de las ciudades sagradas, incluida la controvertida remodelación de la Gran Mezquita de La Meca, que costará 27 mil mdd, y nuevos

proyectos de hospedaje para peregrinos en ambas ciudades. Al mismo tiempo funda una serie de ciudades económicas para extender la población hacia el interior del país y diversificar la economía. La Ciudad Económica Rey Abdalá, en la costa oeste, es la más ambiciosa, con un costo de 90 mil mdd y un puerto casi terminado. El sector privado saudita también está activo; casi están completos los cimientos de la Torre del Reino que el príncipe Alualid bin Talal construye en Yeda, la cual será, según los planes, el edificio más alto del mundo cuando esté terminada, en 2017, con un kilómetro de altura. Y el príncipe ya habla de construir después uno de una milla (1.6 km), aunque no necesariamente en Arabia Saudita.

## Audacia renovada

Emiratos Árabes Unidos (EAU), en especial Dubai, fue el epicentro del anterior auge de la construcción, y el país más afectado cuando la crisis económica global pinchó la burbuja inmobiliaria. Esto fue porque gran parte de la construcción era llevada a cabo por el sector privado o por desarrolladores de propiedad estatal que estaban cargados de deudas, en vez de ser financiados con los ingresos de los hidrocarburos, como en Qatar y Arabia Saudita. Cuando llegó el desplome, se volvió obvio que muchos de los desarrollos planeados no eran realistas, como “El Mundo”, un archipiélago de islas artificiales cuya ubicación era impráctica.

Aun así, han continuado mu-

chos proyectos del Estado en años recientes, financiados con ingresos del petróleo de Abu Dhabi. El sector privado vuelve a participar y surgen proyectos grandiosos. En 2012 se asignaron contratos por 16 mil mdd en EAU, rebasando por primera vez a Arabia desde 2008. El más grande es Ciudad Mohammed bin Rashid, anunciada en 2012 por el emir de Dubai, de ese nombre, como un desarrollo de uso mixto que contendrá el mall más grande del mundo, un parque temático de Universal Studios y más de 100 hoteles. Ya existe el riesgo de apuntar demasiado arriba en el nuevo auge: por ejemplo, hace unas semanas un hotel de lujo en la costa de Ras al-Khaimah, con el tema del club de fútbol Real Madrid y anunciado en marzo de 2012, con un costo de mil mdd, fue desechado por problemas financieros.

## El último en llegar

Los sectores de la construcción de Kuwait, Omán y Bahrein, combinados, son más pequeños que el de Qatar. Bahrein y Omán están restringidos por la limitación de sus recursos provenientes de los hidrocarburos, si bien Omán lleva adelante algunos proyectos ambiciosos, entre un nuevo puerto y ciudad en Duqm, en una región escasamente poblada. Omán y Bahrein deben beneficiarse de aportaciones por 20 mil mdd comprometidos para obras de infraestructura por los cuatro estados más ricos del CCG en marzo de 2011, en el momento más tenso de la primavera árabe, en un esfuerzo por crear empleos y reducir los riesgos de inestabilidad política, aunque no está claro cuánto de esos fondos se ha entregado a la fecha.

Extrañamente, Kuwait se ha quedado fuera del mundo de la construcción del CCG. Tiene significativa riqueza petrolera, sólo está detrás de Qatar en ingreso per cápita, pero el anterior auge de la construcción prácticamente le pasó de noche, porque las trabas burocráticas y el golpe político entre el Parlamento electo y el ejecutivo designado retrasaron incluso proyectos esenciales, como plantas de energía. Su plan de desarrollo 2010-14 falló por la misma razón. Sin embargo, ha habido signos de renovación el año pasado, con la muy esperada adjudicación de contratos para la planta de energía Al Zour y el paso elevado Subiya, sobre la bahía de Kuwait. Sin embargo, aunque el Parlamento electo en julio parece más pro gubernamental que su predecesor, existen indicaciones de que el próximo periodo parlamentario, que comienza el 28 de octubre, podría ver el retorno de la dinámica obstruccionista. Si se logran superar los obstáculos políticos, Kuwait podría llegar a ser un mercado importante de proyectos, dadas su riqueza y el relativo atraso de su infraestructura.

Economist Intelligence Unit



Visitantes toman fotos en la feria inmobiliaria Cityscape Global en Dubai, Emiratos Árabes Unidos, donde se expone el proyecto Lagunas, desarrollo que se encuentra en Ciudad Mohammed bin Rashid de aquella nación árabe ■ Foto Ap

