

## Sector inmobiliario: los Emiratos a la conquista del Magreb

Ridha Kéfi

Maruecos: entre la veintena de operadores emiratíes, los más importantes son Emaar International y Dubai Holding. Su apetito es calificado a veces de “hormigero”

Túnez : Dubai Holding prevé construir una ciudad futurista, dedicada tanto a sedes de oficinas *off-shore* como a residencias de lujo

Argelia: las inversiones del Golfo crecerán, sobre todo en los sectores de urbanismo, turismo, gestión portuaria, agricultura e industria

En la actualidad, los Emiratos Árabes Unidos (EAU) van en cabeza en cuanto a inversión extranjera directa (IED) en los tres países del Magreb central (Marruecos, Argelia y Túnez). Este ascenso resulta aún más espectacular si se tiene en cuenta que se ha producido en unos años, incluso meses, fruto de la decisión política de los dirigentes de los emiratos petroleros del Golfo, de desplegarse en el norte de África—donde su presencia hasta entonces había sido más bien tímida— y de los compromisos financieros de gran envergadura de sus principales *holdings* en megaproyectos inmobiliarios y turísticos. ¿A qué se debe este repentino entusiasmo de los EAU por el Magreb?

A ojos de los estrategas emiratíes, esta región situada en el sur del Mediterráneo, en el extremo occidental del mundo árabe-musulmán, es tanto más atractiva por encontrarse cerca de Europa—un mercado de unos 500 millones de consumidores— y por tener sus Estados vinculados a la Unión Europea (UE) por medio de acuerdos de asociación para la creación de una zona de libre comercio a finales de 2010.

Asimismo, el mercado magrebí no es, en sí, nada desdeñable, a pesar del retraso en completar su integración horizontal, ya que representa un potencial de 80 millones de consumidores, cuyo nivel de vida no deja de mejorar, gracias a un constante crecimiento económico.

El Magreb cuenta con otras bazas, en especial unas economías (más o menos)

abiertas y competitivas, sobre todo en Marruecos y Túnez, acceso al Atlántico y al Mediterráneo, mano de obra (relativamente) abundante, cualificada y barata, un *savoir faire* probado en el sector inmobiliario, turístico y de servicios financieros y, *last but not least*, estabilidad política, aunque también relativa.

Gracias a todo ello, el Magreb es el destino escogido por los inversores que disponen de un importante flujo de caja y reputados por su búsqueda de oportunidades de obtener beneficios a corto y medio plazo.

Mohamed Al-Gargoui, ministro de Estado de Asuntos del Consejo de ministros de los EAU y patrón del poderoso Dubai Holding, a la vanguardia de este movimiento de despliegue, no ha dejado de repetir lo siguiente a sus homólogos, así como a los asistentes a las ruedas de prensa celebradas en Túnez, Argel y Rabat: “Queremos consolidar nuestra presencia en el norte de África, en el marco de una estrategia de desarrollo” que beneficie a la región.

No se trata, pues, de una simple “inversión” provisional, sino de una “estrategia” de lo más madurada que aspira a penetrar los mercados musulmanes, por separado pero a la vez, invirtiendo en el sector inmobiliario, turístico, portuario, industrial y agrícola.

Este movimiento también responde a una estrategia de reorientación de los capitales del Golfo en el norte de África y Oriente Próximo, tras el 11 de septiembre de 2001. Después de que Occi-

dente multiplicara los controles aplicados a las transferencias de fondos mediante sus instituciones financieras y pusiera trabas a las inversiones de capitales árabes, los inversores del Golfo—con un importante flujo de caja, impulsado por el ascenso reciente de los precios del petróleo— han parado el golpe desplegándose en los países árabes. Debido a la inestabilidad que sufre Líbano desde el asesinato del primer ministro Rafic Hariri—en abril de 2005— y a la guerra israelí contra Hezbolá—durante el verano de 2006—, los que más se han beneficiado de este maná han sido Egipto, Jordania y, en menor medida, Siria.

Los países del Magreb, que no podían quedarse rezagados, no han tardado en acceder a su parte del pastel. Frente a la desaceleración y el enrarecimiento de las IED, cada vez más atraídas por los países asiáticos y del este del Viejo Continente recientemente integrados a la UE, esta afluencia de las inversiones árabes en general y emiratíes en particular constituye, para Argelia, Marruecos y Túnez, un verdadero balón de oxígeno. Por los puestos de trabajo que prometen generar en países que se enfrentan a un grave problema de desempleo entre los titulados, y a las dinámicas económicas que sin duda impulsarían, estas inversiones se reciben como agua de mayo. Consecuencia: ya está todo listo, tanto por parte de los más altos responsables del Estado como de los más humildes funcionarios de las administraciones públicas, para facilitar la labor de estos em-

prendedores, de una nueva estirpe, que prometen transformar la región en un polo turístico y financiero regional, implantando “pequeños Dubais” a lo largo de toda la costa sur del Mediterráneo.

El hecho de que los tres países del Magreb se consideraran, y aún se consideran en gran medida, coto privado de los países de Europa occidental con una presencia secular e importantes intereses económicos en la zona (casi el 80% de los intercambios exteriores marroquíes y tunecinos se llevan a cabo con la UE), no parece inquietar a los inversores emiratenses. Prefieren anteponer su *savoir faire*. “Lo que conseguimos en Dubai podemos trasladarlo aquí”, afirman, impasibles. Al tiempo que evocan afinidades lingüísticas y religiosas, hablan de “un partenariado con muchas connotaciones culturales y socioeconómicas”. Y además, declaran, con seguridad: “¡Que gane el mejor!”, subrayando su “mejor” conocimiento del terreno y un “interés por servir a las poblaciones”.

## Marruecos

Los *holdings* emiratíes ya han comprometido en Marruecos —donde ocupan el primer lugar entre los inversores extranjeros directos— 18.000 millones de dólares, casi la mitad del presupuesto anual del Estado marroquí. Esa es, por lo menos, la cifra facilitada, el 30 de octubre de 2006, por el ministro delegado de Asuntos Económicos y Generales, Rachid Talbi Alami. Esta cifra debe constituir el importe global de las inversiones relativas a los proyectos en curso, dado que, según estiman otras fuentes marroquíes, los capitales emiratíes ya inyectados en la economía del reino ascienden a algo más de 5.000 millones de dólares.

Entre la veintena de operadores emiratíes presentes en el país, destacan, por orden de importancia, Emaar International, Dubai Holding y Al Qudra Al Kabida, con 3.000 hectáreas de cultivos biológicos en el reino.

Emaar Marruecos, filial de Emaar International, presidida por Ahmed Al Abbar, la primera capitalización mundial bursátil del mundo en el sector de la



Maqueta de Dubai Towers. Dubai. / DANIEL BEREHLAK/GETTY IMAGES

promoción inmobiliaria, empresa promotora de la torre más alta del mundo, Boy Dubai, urbanizará la cornisa de Bureg, situada en Rabat —en una superficie de 330 hectáreas—, por un total de 3.100 millones de dólares; una estación turística en Ukaimden, Marraquech, sobre un total de 600 hectáreas, por 1.400 millones de dólares; y un complejo residencial y hotelero de 2.500 unidades junto al mar, a 20 minutos de Tánger, con 230 hectáreas y una inversión estimada de 650 millones de dólares.

Por su parte, el grupo Dubai Holding construirá un complejo turístico y residencial en Rabat, Amway (olas), de una superficie de 110 hectáreas, por 2.000 millones de dólares. También se encargará de la urbanización turística, en Chrifya, cerca de Marraquech, de unas 140 hectáreas, y de otro terreno de 600 hectáreas, en la carretera de Uarzate, por una suma global de 1.000 millones de dólares. Hay dos proyectos más previstos para la cornisa de Casablanca: una zona residencial (Jaliy El Hank), sobre una superficie de 40 hectáreas, y dos torres gemelas, Dubai Towers, con una inversión estimada de 600 millones de dólares (frente a los 350 y 500 millones que corresponden, respectivamente, a las de Qatar y Estambul). Las Dubai Towers son un centro integrado de negocios, comercio y ocio, que constan de un

lujoso hotel y un complejo de apartamentos y residencias equipados, así como espacios para oficinas y un centro comercial y de recreo. Coste de ambos proyectos: mil millones de dólares.

Los dos grupos —cuyo apetito hay quien califica de “hormigonero”, mientras que para otros es “desarrollador”—, van en busca de nuevos terrenos en las ciudades de Agadir, Marraquech y Casablanca, y hasta en otras de menor importancia, con el objeto de erigir nuevos proyectos. Mientras tanto, han tenido que enfrentarse a ciertos “contratiempos”, como los bloqueos aduaneros de productos importados de los Emiratos en el marco del libre comercio entre ambos países. En 2006 estos operadores no lo tuvieron fácil para introducir en el Reino más de 4.000 toneladas de cerámica. Así, 188 contenedores quedaron bloqueados durante meses en el puerto de Casablanca. Posteriormente, las cosas volvieron a la normalidad.

Otro grupo, Damac Properties, filial de Damac Holding, se dispone a invertir 1.200 millones de dólares en proyectos inmobiliarios y turísticos en Marraquech, Agadir y Fez. Se prevé que las obras empiecen a principios de 2008.

En la tónica de este incremento de las relaciones económicas entre ambos países, la compañía aérea del Golfo, Etihad Airways, ha inaugurado una línea regu-

lar entre Casablanca y Abu Dabi, con cuatro vuelos diarios en ambos sentidos. Asimismo, el líder emiratí en organización de congresos, Index Holding, se dispone a lanzar Index Marruecos, su filial marroquí, en asociación con GSI Marruecos, sociedad especializada en informática. El holding emiratense tiene previsto trasladar la organización de parte de sus congresos al reino. Otros proyectos, donde participan más grupos emiratíes, se están terminando.

## Argelia

A pesar de contar con una economía menos estructurada que las de sus dos vecinos, Argelia también resulta atractiva para el capital de los Emiratos. Los medios de comunicación del país mediterráneo hablan de proyectos inversores en fase de gestación, por un total de 28.000 millones de dólares (33.000 según otras fuentes), frente a los 10.000 millones de dólares correspondientes a finales de 2006. Dichas inversiones, destinadas a incrementarse teniendo en cuenta las necesidades de infraestructuras del país, deberían desplegarse en 10 años, repartiéndose entre sectores tan variados como el urbanismo, el turismo, la gestión portuaria, la agricultura y la industria.

El grupo emiratense Al Qudra Holding, que ha logrado un acuerdo para erigir un complejo turístico en Sidi Fredy, en la costa oeste de Argel, prevé la construcción de hoteles, centros comerciales y zonas residenciales, en una superficie de 8,5 hectáreas.

A su vez, Emaar se ha hecho con varios proyectos, entre ellos la urbanización de la bahía de Argel, donde prevé edificar varios hoteles y residencias de lujo, así como centros comerciales. La sociedad también planea la ampliación y modernización de la estación de Agha, para acoger a 80.000 pasajeros diarios. El proyecto implica la construcción de tres torres de viviendas de 18 plantas dominando la bahía (Bordy El-Yazair). Emaar también tiene previsto construir un complejo turístico en la playa del Coronel Abbes, cerca de Zeralda, y una tecnópolis especializada en salud, ubicada

en la nueva ciudad de Sidi Abdalá, al oeste de Argel (70 millones de dólares). El plan inversor de la sociedad prevé, en una primera etapa, destinar al proyecto entre 4.000 y 5.000 dólares.

Por lo que respecta a la gestión portuaria, Dubai Port World (DPW) se encuentra bien situada para gestionar, en concesión, los puertos de Argel, Yenyen y Annaba. Por su parte, Al Qudra quiere invertir en agricultura biológica. En marzo, otras dos empresas emiratíes destinaron una inversión de 5.000 dólares a la creación, en cuatro o cinco años, de un complejo de aluminio, con capacidad para 700.000 toneladas anuales, en Beni Saf, en el noreste argelino. Firmaron el contrato el consorcio argelino Sonatrach-Sonelgaz y los emiratíes Mubadala Development Company y Dubai Aluminium (Dubal).

Los Emiratos también invierten en la realización de centrales eléctricas y fábricas de materiales de construcción (en una superficie de 40 hectáreas, en Mostaganem), en la gestión de astilleros, la producción de petróleo, la desalinización del agua marina, la banca y las finanzas (el Banco de Argelia ha autorizado a la entidad Salem a operar en el país) y en telecomunicaciones. Se sabe que Etisalat ha ofrecido 3.000 millones de dólares por Argelia Telecom.

## Túnez

Los Emiratos llevan dos décadas en este país. La primera gran operación que llevaron a cabo fue la adquisición, por parte de Tecom-Dig, filial de Emaar, del 35% del capital de Túnez Telecom, por 1.893 millones de euros. Los gastos de esta operación privatizadora, la mayor llevada a cabo hasta la fecha en Túnez, corrieron a cargo de la francesa Vivendi Universal, también en liza. Con la operación de Sama Dubai, anunciada este verano y rápidamente bautizada como el "proyecto del siglo" por la prensa local, los inversores emiratíes pasan a otro nivel.

El convenio firmado entre el gobierno y la empresa del mismo nombre, filial de Dubai Holding, prevé la edificación —en una superficie de 830 hectáreas,

propiedad del Estado, en la orilla sur del Lago de Túnez— de un complejo de viviendas, comercios y servicios, por un total de 14.000 millones de dólares. El proyecto se financiará en un 90% con préstamos concedidos en divisas.

La nueva ciudad se caracterizará, en el centro, por su configuración urbana futurista, con torres de varias decenas de pisos, dedicadas tanto a oficinas y sedes sociales de firmas extranjeras (podrán instalarse 2.500 empresas) como a residencias de lujo, con megacentros comerciales y varios hoteles de alto *standing* (se habla de 14 establecimientos), teatros, centros de conferencias, zonas verdes... En el corazón de la nueva ciudad, se ubicarán un puerto de recreo, apartamentos de lujo y establecimientos turísticos y destinados al ocio: restaurantes, cafés...

Las obras se prolongarán durante 10 años. Crearán entre 8.000 y 9.000 puestos de trabajo y requerirán la formación de 15.000 personas. Cuando la ciudad esté operativa, sus responsables calculan que habrá 130.000 empleos permanentes, directos e indirectos, esto es, el equivalente a la demanda adicional anual de puestos de trabajo en el país. No está mal, siendo un país que se enfrenta a un grave problema de desempleo entre los titulados. Por medio de las dinámicas sociales que sin duda generará el proyecto, impulsando sobre todo la producción nacional de materiales de construcción, que se espera que tengan un crecimiento adicional anual del 0,6% del PIB, es decir, una contribución del 10% de las previsiones de crecimiento del PIB conforme al 11º Plan de desarrollo para los años 2006-2011 (6%).

Según estiman sus promotores, que ya han destinado 3.000 millones de dólares al mercado tunecino, la inversión podría alcanzar los 18.000 millones.

Siguiendo con el flujo de capitales, Emirates Airlines logró abrir una sucursal en Túnez, para volar cinco veces a la semana a este país, vía Trípoli (Libia). La línea está en funcionamiento desde octubre de 2006. Por su parte, la compañía tunecina Tunisair cuenta con dos vuelos diarios a Dubai. Asimismo, Emaar proyecta erigir un inmenso complejo turístico en Hergla, en la costa este. ■