

A Dubai in caduta il settore immobiliare

Real estate

La crisi manda al tappeto Emaar Properties e Aldar Properties (-18%)

Laura Cavestri

MILANO

Era stato un anno record, il 2025, per l'immobiliare degli Emirati. Poi, le immagini del Burj Al Arab hotel in fiamme, colpito dai detriti di un drone (assieme all'incendio al Fairmont The Palm hotel sulla Palm Jumeirah), a Dubai, hanno incrinato lo skyline e affossato le Borse.

Dall'inizio del conflitto, l'indice immobiliare del *Dubai Financial Market* (DFM) ha perso oltre il 17%, segnando il calo più marcato tra gli indicatori di settore. Dopo aver registrato rendimenti del 180% da ottobre 2023, ha ora azzerato tutti i guadagni del 2026.

Dall'inizio del conflitto, Emaar Properties, uno dei maggiori costruttori immobiliari degli Eau ol-

tre che costruttore del Burj Khalifa, e Aldar Properties, il più grande *developer* quotato in borsa di Abu Dhabi, hanno lasciato a terra il 18% del proprio valore. Entrambi, ieri, hanno chiuso in perdita, rispettivamente, a -4,1% e -3,6 per cento. Nell'ultima settimana, Deyaar, sviluppatore di Dubai specializzato in progetti residenziali e commerciali ha perso circa il 15 per cento.

Il mercato immobiliare di Dubai nel 2025 ha raggiunto traguardi storici. Secondo i dati del governo emiratino, le transazioni sono state oltre 270mila, un aumento del 20% su base annua per un valore equivalente a circa 215 miliardi di euro. Mentre gli investimenti immobiliari (i nuovi sviluppi) hanno raggiunto l'equivalente di circa 60 miliardi di euro. Secondo Fitch, i prezzi degli immobili a Dubai sono aumentati del 60% tra il 2022 e il primo trimestre del 2025. Nello stesso periodo, ad Abu Dhabi sono aumentati di quasi il 32 per cento. Per quasi l'80% gli acquisti residenziali sono "su carta". Si compra, quindi, con consegna in 2-3 anni. Il rischio, dunque, è che una fuga di capitali blocchi cantieri che dovevano aprirsi o non completi quelli in corso.

Già prima degli attacchi americani e israeliani all'Iran, però, gli analisti avevano lanciato l'allarme: l'offerta avrebbe superato la

crescita demografica. Nel 2025 la popolazione degli Emirati ha superato gli 11 milioni, di cui il 90% sono stranieri. JPMorgan ha affermato che l'espansione demografica di Dubai difficilmente riuscirà ad assorbire le 300mila-400mila nuove unità previste entro il 2028.

A Cnbc, il fondatore di Emaar Properties, Mohamed Alabbar, ha detto che «potrebbe esserci un po' di rallentamento», aggiungendo che il settore immobiliare degli Emirati «non si basa sui prestiti bancari», i fondamentali sono solidi e che «il capitale intelligente continuerà ad investire».

«Con un Roi tra l'8 e il 10% - ha spiegato Luca Dondi, Ad di Patrigest - gli Emirati già incorporavano, prima di questa crisi, i rischi della crescita impetuosa che caratterizza i mercati emergenti. L'immagine di "porto sicuro" ne esce incrinata. Ma molto dipenderà da quanto durerà la guerra. Se, al termine, si aprirà una fase di *repri-cing*, potrebbe anche esserci una corsa del capitale speculativo per acquistare al ribasso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA.



Il mercato di Dubai viene dal record del 2025: oltre 270mila transazioni, con una crescita del 20%

