

# Despegue del sector de la construcción en el Mediterráneo

Javier Al Barracín

Crecimiento demográfico, de la población urbana, desarrollo del turismo y buenos resultados económicos, factores que explican el auge del sector de la construcción

Los países del Mediterráneo ofrecen posibilidades de inversión en campos como materiales para la construcción, accesorios, maquinaria y tecnología

La creciente penetración de constructoras e inmobiliarias españolas parece asegurada, especialmente en Marruecos, Argelia y Turquía

**E**n los últimos años, el sector de la construcción en el Mediterráneo está viviendo un crecimiento espectacular en su globalidad (inmobiliarias, maquinaria, materiales, grandes infraestructuras, servicios complementarios como arquitectos, diseñadores...)

Existen varios factores que recientemente han coincidido en el tiempo y que explican en gran medida este gran crecimiento así como el interés internacional que el sector suscita en estas economías.

## Crecimiento demográfico, sobre todo urbano

**E**n la cuenca sur y el levante del Mediterráneo viven unos 250 millones de habitantes, el doble de la población que hace 30 años. Con las tendencias demográficas actuales de estas sociedades se espera que en 2025 vivan en la región unos 340 millones de habitantes. Los gobiernos de estos países están haciendo importantes esfuerzos para proporcionar una vivienda digna a la mayor parte posible de estos nuevos ciudadanos así como para mejorar las condiciones de vida de las barriadas en las principales ciudades.

En este sentido por ejemplo, el gobierno marroquí estimaba el déficit de viviendas en Marruecos en más de un

millón. Con este fin lanzó el programa *Ciudades sin barracas* en 2004 con una duración de cinco años con el que espera poder proporcionar una vivienda digna a unas 262.000 familias.

Proyectos similares se han puesto en marcha por parte de gobiernos como el argelino, con la previsión de construir un millón de viviendas entre 2005 y 2009, o el egipcio, con el desarrollo y potenciación de ciudades satélites de calidad entorno al Gran Cairo.

Algunos gobiernos han adoptado medidas políticas y económicas que permiten un mayor acceso a la vivienda a sus nacionales. Así, en Turquía se ha aprobado recientemente un marco legislativo para el mercado hipotecario que permite a los turcos acceder a créditos asequibles en concepto de hipoteca. Este hecho ha resultado en un gran dinamismo del sector inmobiliario local, facilitando la propiedad de sus viviendas a miles de familias que hasta entonces solo podían optar por el alquiler o el pago en efectivo.

Paralelamente a este crecimiento vegetativo, se está dando una reubicación de gran parte de estas sociedades en las ciudades, haciendo que núcleos urbanos importantes pasen a convertirse en megalópolis de más de cinco millones de habitantes. La proliferación de este tipo de urbes es una constante en todos los países de la zona. Casablanca, Argel, Alejandría, Cairo, Damasco, Estambul y Ankara son los casos más evidentes de

esta imparable centralización de la vida en grandes ciudades. Otras le siguen de cerca: Ammán, Túnez, Tel Aviv-Yafo, Izmir o Alepo están experimentando en los últimos años importantes crecimientos fruto de las migraciones internas de sus sociedades hacia las ciudades en busca de mejores condiciones de vida.

De hecho, en 1980 el 48% de la población mediterránea era urbana, pasando al 60% en 2000 y con una previsión del 70% para 2015.

Esta tendencia ha llevado a los gobiernos a dedicar ciertos recursos para dignificar los servicios urbanos. A este esfuerzo se han sumado instituciones multilaterales como el Banco Mundial (mediante importantes proyectos como la rehabilitación del centro histórico de Alejandría con un coste de 100 millones de dólares u otro de 22 millones de dólares para una planta de tratamiento de residuos sólidos en Túnez) o el Banco Islámico de Desarrollo con diversos proyectos en varios de estos países.

## Procesos de industrialización

**O**tro factor relevante que está potenciando el crecimiento del sector de la construcción es la acelerada industrialización de ciertas economías de la zona en los úl-

timos cinco y 10 años. Marruecos, Argelia o Jordania están experimentando importantes desarrollos industriales en diferentes grados.

Hay que destacar que entre los países mediterráneos se encuentran dos de las economías emergentes que mayores procesos de desarrollo e industrialización están experimentando del mundo: Turquía, con un crecimiento económico entre el 5% y el 10% en los últimos seis años, y Egipto, con un crecimiento de entre el 4% y el 6,5% en los últimos tres, se han convertido en polos de atracción de inversión extranjera en una gran variedad de sectores productivos. Esto ha provocado que la demanda de naves industriales, edificios de oficinas, fábricas, polígonos, zonas francas y todo tipo de infraestructuras complementarias (redes viarias, puertos de mercancías, generación y distribución eléctrica...) se haya disparado.

## Desarrollo del turismo y crecimiento económico

**E**l auge del interés turístico internacional por varios de estos países ha llevado parejo el imparable desarrollo de infraestructuras relacionadas con este sector. Así, la construcción de hoteles, *resorts*, segundas residencias, ampliaciones y construcción de aeropuertos internacionales, terminales portuarias de pasajeros o accesos terrestres a nuevos destinos ha hecho que cada vez más empresas, tanto autóctonas como internacionales, hayan invertido en este desarrollo.

La mayoría de los países de la cuenca mediterránea ha puesto grandes esperanzas de desarrollo económico y social en este sector, por su rápido impacto económico y por la gran capacidad de generación de puestos de trabajo. En esta línea, el gobierno de Marruecos ha desarrollado el programa Visión 2010 con el que pretende alcanzar los 10 millones de turistas para ese año. Lo mismo sucede con Egipto y su pro-

### Entrevista a Xabier Indurain, gerente de la inmobiliaria IRISPLUS

La empresa IRISPLUS nace en 2006 como resultado de la suma de experiencias y sinergias de varios profesionales, con el objetivo de aunar esfuerzos en la promoción inmobiliaria a nivel internacional. IRISPLUS desarrolla y comercializa desde entonces proyectos inmobiliarios propios o para terceros.

Esta empresa pronto se inclina por mercados emergentes del este de Europa, en especial Bulgaria, pero también de América (Florida, Brasil) o del Mediterráneo, con importantes proyectos en Marruecos, Argelia y Turquía.

En 2002 los socios de IRISPLUS apostaron por el mercado de Marruecos y abrieron oficina propia en Marrakech. Desde entonces han desarrollado varios proyectos en esta emblemática ciudad como edificios de oficinas, residencias de lujo o viviendas de alto nivel para marroquíes y turistas extranjeros.

Recientemente IRISPLUS ha invertido en el sector residencial de Argelia. Su proyecto más ambicioso en este país es la gestión integral de una zona residencial en Orán junto con socios italianos valorado en 1.000 millones de euros, cuya ejecución debería llevarse a cabo entre 2008 y 2012. De hecho, la envergadura de este proyecto ha atraído el interés de importantes inversores de Dubai, lo que pone en evidencia la creciente presencia de dinero del Golfo en los grandes proyectos inmobiliarios de lujo del área Mediterránea.

En 2005 IRISPLUS abrió una nueva oficina en Ankara, Turquía, como muestra de la emergencia de este mercado en el Mediterráneo. Desde entonces, IRISPLUS está desarrollando en dos fases más de 800 apartamentos en el mar Egeo como segunda residencia para clientes del norte de Europa.

Según Xabier Indurain, el interés en el sector inmobiliario español por los mercados mediterráneos ha crecido mucho en los últimos tres años debido a una cierta ralentización del sector en España y a que todavía queda mucho por hacer en estos mercados cercanos. En este sentido, el gran mercado en el que ha desembarcado el sector inmobiliario español es Marruecos, seguido a distancia, según Indurain, por Turquía. Argelia también está en crecimiento pero está siendo copado por las empresas italianas, y no es una prioridad estratégica para las empresas españolas.

Indurain cree que a estos países, especialmente Marruecos y Turquía, les esperan entre cinco y 10 años de bonanza y de estabilidad económica, por lo que augura una creciente penetración del sector inmobiliario español. En esta línea, destaca el crecimiento demográfico y, especialmente, las buenas perspectivas del sector turismo y de segunda residencia de estos mercados como motor de este crecimiento.

Referente a las tendencias inversoras que se pueden apreciar en la zona, Indurain comenta que los fondos de inversión escandinavos están apostando decididamente por el mercado turco ya que son ellos mismos quienes proveen de los clientes compradores de las segundas residencias. Por su parte, los fondos británicos y franceses están apostando más por el mercado marroquí.

En esta línea, también comenta que los principales inversores de los megaproyectos del sector turístico o de lujo en la zona del norte de África son del Golfo, especialmente emiratíes.

En todos estos mercados IRISPLUS ha apostado por entrar con socios locales de confianza ya que, si bien no son necesarios por ley, aportan todo el conocimiento de la compleja idiosincrasia local en todos y cada uno de estos países.

grama para lograr atraer 18 millones de turistas para 2015. Turquía, por su parte, ha recibido a 20 millones de turistas en 2006, y está desarrollando diferentes programas para lograr su crecimiento.

Además, los gobiernos de los países con mayor potencial han llevado a cabo reformas legislativas para facilitar la adquisición de viviendas por parte de extranjeros. El caso más evidente es la reciente aprobación por el Parlamento turco de la ley que permite la compra de terrenos y viviendas a extranjeros, no sin una gran polémica política planteada por los grupos nacionalistas turcos.

Por último, hay que hacer referencia al éxito de los resultados económicos de la corriente liberalizadora que impregna gran parte de las economías de la zona. Así, gobiernos como el turco, egipcio, tunecino, marroquí o argelino están aplicando medidas económicas que fomentan una mayor implicación del sector privado, nacional e internacional, en la construcción y, especialmente, en la gestión de infraestructuras. Hospitales, puertos, aeropuertos, zonas francas, autopistas o infraestructuras de generación de energía se gestionan cada vez más bajo las fórmulas de partenariado público-privado (PPP)

o *Build Operate Transfer* (BOT), generando un gran interés por parte de empresas privadas con experiencia en estos sectores. El éxito en atraer inversión extranjera y de *know-how* internacional en la gestión de estas infraestructuras parece estar avalado con buenos resultados estas fórmulas.

Este cúmulo de factores ha permitido que en la mayoría de estos países el crecimiento del sector de la construcción esté liderado, por primera vez en su historia, por manos privadas. Además, en algunos países, se encuentra en un momento de internacionalización sin precedentes.

Dada la diferente trayectoria económica de los países de la zona, hay que diferenciar entre los que, a pesar de este desarrollo, no son autosuficientes y ofrecen un amplio abanico de posibilidades para las empresas extranjeras, y los que son verdaderas potencias en el sector de la construcción a todos los niveles.

Los primeros ofrecen posibilidades para empresas consolidadas en este sector, como las españolas. Marruecos, Argelia, Túnez, Líbano, Siria o Jordania presentan oportunidades crecientes en campos como el de materiales para la construcción (salvo cemento y cerámicas, generalmente), accesorios (sanitarios, grifería de valor añadido...), maquinaria y tecnología (especialmente para proyectos de infraestructura de valor añadido) o servicios relacionados con la construcción (arquitectura, diseño, marketing...)

De las economías más desarrolladas, y con un sector de la construcción consolidado e internacionalizado, destacan Turquía y Egipto. Estos dos países tienen grandes empresas constructoras verticalmente integradas, por lo que son capaces de aportar toda la cadena de valor necesaria para la construcción de las más complejas obras. En este sentido, Turquía es una de las principales potencias europeas y mediterráneas en este sector. De hecho grandes empresas turcas están llevando a cabo importantes proyectos en Rusia, Libia, Qatar, Irak, Kazajstán, Jordania y otros países de su

zona de influencia. Según la organización sectorial turca, las empresas de este país ejecutaron proyectos internacionales por valor de 12.000 millones de dólares en 2006.

Egipto, por su parte, también presenta empresas que realizan proyectos a lo largo de todo el norte de África, Golfo Pérsico y otros mercados africanos.

Si bien estos dos mercados presentan escasas posibilidades para inversores extranjeros, solo para empresas con servicios y tecnología especializada de alto valor añadido, también es cierto que sus empresas ofrecen oportunidades de cooperación en terceros países. Así por ejemplo, compañías españolas trabajan en proyectos de viviendas, edificios singulares u otras obras con empresas turcas en Asia Central, Oriente Próximo o los Balcanes.

## Auge del sector inmobiliario

**T**odo este auge del sector de la construcción, y los asociados a éste, ha propiciado que grandes empresas internacionales del sector inmobiliario hayan puesto sus ojos en varios de estos mercados. Así, por ejemplo, cabe destacar la presencia exponencial de grandes proyectos de infraestructuras o turísticos financiados y gestionados por compañías originarias del Golfo, especialmente de los Emiratos Árabes Unidos. Muchos de los megaproyectos de este tipo que se llevan a cabo en Marruecos, Túnez, Egipto, Jordania o Turquía se encuentran avalados por empresas como las dubaitíes Emaar, Dubai International Properties o DAMAC, la qatarí Diar Real Estate Investment o diferentes inversores kuwaitíes, entre otros.

Inmobiliarias y fondos de inversión especializados británicos, franceses, nórdicos y norteamericanos también están cada vez más interesados por el potencial de esta zona.

En esta línea, importantes empresas inmobiliarias españolas han descu-

bierto el potencial de este sector en ciertos países del Mediterráneo. La gallega Fadesa, con grandes proyectos residenciales en Marruecos y que creará el principal consorcio inmobiliario para operar en Marruecos; Marina d'Or, con un proyecto de 6.000 viviendas en Marruecos e intereses en Egipto; la creciente presencia del Grupo Lar en Turquía o la catalana Irisplus, con proyectos en Marruecos, Argelia y Turquía, están aprovechando estos años de bonanza del sector en el Mediterráneo.

Otras empresas españolas se muestran activas en estos mercados. Uno de los casos de mayor éxito son los proyectos de infraestructuras desarrollados por la constructora OHL con la modernización de la línea férrea entre Estambul y Ankara en Turquía, o la construcción de un tramo ferroviario del segundo cinturón de circunvalación de Argel.

En esta misma línea otras empresas españolas de la construcción y de tecnología y servicios complementarios (maquinaria, ingenierías, arquitectos...) se encuentran crecientemente implantadas en la zona, sobre todo en Marruecos. Este país se ha convertido en un gran mercado para las empresas españolas que, una vez adquirida suficiente experiencia en el sector turismo o infraestructuras en España, han optado por internacionalizarse.

Dados los diferentes factores expuestos en este artículo, y consultados diferentes empresarios del sector con experiencia en la zona, las expectativas de crecimiento de la construcción, en todas sus vertientes, en varios de los mercados del Mediterráneo son muy positivas. Y la creciente penetración de empresas españolas parece asegurada, especialmente en Marruecos, Argelia y Turquía. ■