

## Paradisi del lusso

di Salvatore Gaziano

Tanto rumore per nulla? È passata poco più di una settimana dall'annuncio da parte della società immobiliare Dubai World di non poter onorare i propri debiti almeno temporaneamente e la quiete sembra arrivata dopo la tempesta (non di sabbia) che si era abbattuta sui mercati. E che aveva provocato nelle Borse un crollo dei listini spaventati dalla prospettiva di un'insolvenza da 59 miliardi di dollari che da Dubai avrebbe contagiato le banche di mezzo mondo. Tutto passato? Il ministro delle Finanze degli Emirati Arabi Uniti, Sultan Bin Saeed al-Mansouri, assicura che Dubai coprirà tutti i suoi debiti: «Dubai è parte integrante degli Emirati Arabi Uniti, la seconda economia araba - spiega lo sceicco - I debiti di Dubai Word non intaccano le prestazioni economiche degli Emirati Arabi Uniti ed è solo questione di tempo prima che la compagnia ristrutturati i debiti e onori i suoi impegni sulla base di un piano programmato».

Ad avere problemi di liquidità non è un operatore qualsiasi ma una società pubblica, la Dubai World, incaricata dello sviluppo immobiliare. L'emiro del Dubai poteva certo offrire la propria garanzia su questi debiti e rassicurare i mercati. Ma offrire questa protezione è sembrato troppo pericoloso anche a uno degli uomini più ricchi del mondo che ha preferito perciò "dissociarsi" da se stesso, arrivando quasi ad accusare le banche occidentali di aver finanziato troppo generosamente i suoi progetti. Astuzia e doppiogiochismo arabo in salsa finanziaria.

I mercati fanno buon viso e confidano in una soluzione che rassicuri tutti dopo aver visto negli ultimi giorni le Borse di Dubai e Abu Dhabi crollare contagiando prima il Medio Oriente e poi quasi tutto il pianeta, confermando la teoria dell'effetto farfalla applicata ai mercati finanziari: un battito d'ali è in grado di provocare un uragano dall'altra parte del mondo.

**DALLA BARCA ALLA BORSA.** L'ascesa di Dubai e ora la sua crisi finanziaria hanno acceso i riflettori su questo Emirato che nel giro di poco tempo ha visto l'economia cambiare completamente volto, passando dalla pesca e dalla raccolta e commercio delle perle all'alta Finanza, al turismo e all'immobiliare. Nel giro di tre decenni Dubai è stata edificata quasi completamente dal nulla e trasformata in una Las Vegas nel deserto costellata di grattacieli più alti, lusso più sfrenato, e il più elevato numero di gru e prostitute al mondo per chilometro quadrato. Una Mecca della ricchezza, dei centri commerciali, degli alberghi a sette stelle, isole artificiali, piste da sci sotto il sole a cinquanta gradi. Ma una città anche con un lato oscuro dove l'alcol è proibito (eppure con 11 euro si può sorseggiare un calice di rosso), le feste durano fino al mattino e vi è un esercito di lavoratori "invisibili". Un miscuglio etnico di razze e civiltà ricchissimo dove tutti sembrano voler accumulare più ricchezza possibile per fuggire poi prima del grande crollo. Un immenso parco giochi per adulti dove l'unica regola assoluta è non toccare gli interessi della famiglia reale.

E proprio il mattone ha tradito i sogni dello sceicco Mohammed bin Rashid al-Maktoum, emiro di Dubai e padre padrone di questa Manhattan arabeggiante. Il mattone sarà pure solido ma non tanto da poter edificare in maniera forsennata sul deserto e anche sul mare indebitandosi senza fine. Soprattutto quando i compratori iniziano a latitare e le case restano invendute. E non bastano nemmeno le telepromozioni o le offerte "paghi uno, prendi due" a far fuori gli appartamenti. Come è accaduto dopo la crisi dei *subprime* quando il valore di quegli stessi immobili che prima tutti volevano comprare ha iniziato a scendere a capofitto. Prima si sono fermate le gru, poi i pagamenti ai fornitori, ora alle banche internazionali.

Vi è una sorta di beffardo contrappasso in questa crisi finanziaria perché, fino a qualche anno fa, proprio Dubai era considerata da molti esperti un'isola felice a livello mondiale dove investire alla ricerca di "rendimenti certi e decorrelati", puntando sullo sviluppo di un nuovo crocevia degli affari mondiali. E ora si è quasi arrivati a recitarne il "de profundis". In mezzo non solo istituti bancari mondiali che hanno finanziato operazioni immobiliari sempre più ardite (non solo architettonicamente) ma molti risparmiatori (anche italiani) che si sono fatti illudere dal miraggio dei soldi facili, investendo nel mattone *made in Dubai*, consigliati magari da qualche consulente finanziario rapace. E che rischiano sempre più di vedere bruciati quasi completamente il valore del proprio investimento visto che gli anticipi versati potrebbero essere inghiottiti in un gigantesco "buco nero".

**TERREMOTO IMMOBILIARE.** Già le scosse del terremoto immobiliare si erano sentite nei mesi scorsi facendo saltare il banco a diversi piccoli e medi operatori immobiliari. Ora il contagio è arrivato ai piani alti visto che tocca la Dubai World, società pubblica con un passivo di 69 miliardi di dollari, che sta costruendo la famosa isola artificiale a forma di palma. E che ha chiesto ai creditori una proroga sul debito e sta cercando di rinegoziare le sue posizioni, compreso un bond islamico da 3,52 miliardi della controllata Nakheel in scadenza il 14 dicembre.



Una panoramica di Dubai

Dubai era considerata da molti esperti un'isola felice a livello mondiale dove investire alla ricerca di "rendimenti certi e decorrelati", puntando sullo sviluppo di un nuovo crocevia degli affari mondiali. E ora si è quasi arrivati a recitarne il "de profundis". In mezzo non solo istituti bancari mondiali che hanno finanziato operazioni immobiliari sempre più ardite (non solo architettonicamente) ma molti risparmiatori (anche italiani) che si sono fatti illudere dal miraggio dei soldi facili, investendo nel mattone *made in Dubai*, consigliati magari da qualche consulente finanziario rapace. E che rischiano sempre più di vedere bruciati quasi completamente il valore del proprio investimento visto che gli anticipi versati potrebbero essere inghiottiti in un gigantesco "buco nero".

**TERREMOTO IMMOBILIARE.** Già le scosse del terremoto immobiliare si erano sentite nei mesi scorsi facendo saltare il banco a diversi piccoli e medi operatori immobiliari. Ora il contagio è arrivato ai piani alti visto che tocca la Dubai World, società pubblica con un passivo di 69 miliardi di dollari, che sta costruendo la famosa isola artificiale a forma di palma. E che ha chiesto ai creditori una proroga sul debito e sta cercando

di rinegoziare le sue posizioni, compreso un bond islamico da 3,52 miliardi della controllata Nakheel in scadenza il 14 dicembre.

**COSTOSI FLOP.** Negli ultimi anni, Dubai, essendo un'area quasi priva di petrolio, aveva cercato di differenziare i suoi ricavi con il *real estate*, ma adesso rischia di esserne travolto dopo che i prezzi delle case sono scesi del 47 per cento rispetto allo scorso anno. A partire da 1000 euro al metro quadro si possono comprare appartamenti che lo scorso anno erano quotati più del doppio. E i tempi in cui il Pil cresceva del 16 per cento all'anno e l'edilizia toccava i 10 mila euro al metro quadro (con acquirenti pronti a strapparsi di mano a prezzi più alti gli appartamenti più esclusivi) sembrano lontani anni luce. Il progetto faraonico The World, un arcipelago di trecento isole artificiali a circa 4 chilometri dalla costa di Dubai, si è rivelato un costoso flop. Per non parlare del progetto Palm Jumeirah, un'isola gigante a forma di palma stilizzata dove costruire alberghi faraonici, appartamenti, attrazioni. La più grande isola artificiale al mondo realizzata completamente con materiale naturale; 94 milioni di metri cubi di sabbia e 7 milioni di tonnellate di roccia. Tutto fantastico, pecca-

to che oltre 2000 appartamenti sono rimasti invenduti e fra le poche ville abitate c'è solo quella di uno sceicco. Da tempo in realtà a Dubai molti cantieri sono stati abbandonati e già nel luglio scorso il settimanale The Economist parlava di circa 80 miliardi di euro non pagati a varie aziende occidentali attive nello sviluppo cittadino. E fa quasi sorridere che solo qualche settimana fa gli esperti immobiliari interpellati nell'appuntamento settimanale da Il Sole 24 Ore prevedevano un recupero delle quotazioni per il mattone di Dubai. Non certo i soli a prendere un simile abbaglio in questi anni visto che i soldi sparsi dagli emiri in iniziative pubblicitarie e promozionali hanno contribuito a creare un clima più che positivo verso il Paese.

**L'EX POSTO MIGLIORE.** I giornali di mezzo mondo (quelli inglesi in testa) negli ultimi anni hanno celebrato Dubai come il luogo migliore in cui investire. Uno studio della business school IMD diceva che Dubai si piazzava davanti a Germania e Giappone non solo come competitività ma anche come efficienza. Il quotidiano Guardian si chiedeva nel 2006 se Dubai fosse avviata a diventare "il posto più importante del pianeta come Londra nel 19esimo secolo"

mentre una delle più importanti agenzie internazionali di valutazione del credito, Fitch (la stessa che fornisce rating sull'affidabilità delle obbligazioni), poco più di un anno fa si esprimeva con ottimismo: "Il vivace mercato immobiliare di Dubai si avvicina al perfetto punto di equilibrio tra domanda e offerta: le nuove costruzioni immesse sul mercato toccheranno il punto massimo nel 2009-2010". Le cose non sono andate proprio in questo modo per effetto della crisi dei mercati finanziari che ha fatto saltare il banco a tante società immobiliari prima che i guai arrivassero alla soglia del palazzo reale. Ma molte sono ancora le ombre che circolano sull'Emirato. L'Independent ha denunciato lo sfruttamento di lavoratori immigrati da Bangladesh e Pakistan: pagati meno di 150 euro al mese, sono costretti a vivere in condizioni miserevoli. Sottolineati anche i danni all'ecosistema inferti dalla desalinizzazione dell'acqua marina, necessaria alla vita di una città che sorge nel deserto, e l'inquinamento della costa conseguente allo scarico di liquami senza trattamento depurativo.

**ZERO INFRASTRUTTURE.** «Alcune delle nuove aree cittadine sono occupate al 20 per cento - racconta Fran-

cesco Alfonsi, direttore dell'ufficio Icc locale - La crescita è stata troppo veloce: mancano le fognie, non esistono tubature per il gas, ancora distribuito con le bombole. Il modello di sviluppo locale è da ripensare, perché Dubai non prevede tasse dirette, e quindi per fare cassa in tempi rapidi deve giocare sulle costruzioni». Insomma, quella che sembrava l'economia post-petroliera più avveduta, oggi è studiata con distacco. E al primo posto delle critiche c'è un sistema legale lacunoso, che non prevede bancarotta ma il carcere in caso di insolvenza e l'obbligo di restare nell'Emirato per chi non salda i propri debiti. Gli economisti disapprovano poi il rapporto tra governo e commercio, che ingigantisce conflitti di interesse già ingarbugliatissimi.

**LAVORATORI SFRUTTATI.** La mancanza di una classe media spicca sempre di più tra le condizioni miserabili dei lavoratori edili e alberghieri e il lusso sfrenato di occidentali ed emiratini. Mentre il trattamento dei diritti civili è ormai sotto tiro costante da parte dell'organizzazione Human rights watch. Da marzo è vietato tenersi per mano e baciarsi in pubblico, così come ballare e ascoltare musica ad alto volume: pena la prigione. «Passato il primo momento di stupore davanti alla modernità sconvolgente ci si rende conto di essere circondati dal deserto: e tutto inizia ad assumere un retrogusto di falsità», spiega Bianca Beckheuer, tedesca 40enne, architetto d'interni che per il gruppo Benet di Essen ha supervisionato la costruzione degli uffici di una multinazionale occidentale a Dubai da novembre 2007 a gennaio 2009. Il suo incarico è stato interrotto perché i pagamenti al lavoro sono stati negati: «Fino a gennaio scorso per i giovani europei c'erano maggiori opportunità di impiego e di carriera: poi tutto è cambiato, le aziende straniere hanno tagliato la loro presenza sul posto in misura di 20 a 1». E dopo a Dubai sono iniziati i guai.

**QUESTO DI UN APPARTAMENTO I SOLDI VANNO IN UN CONTO FIDUCIARIO ("ESCROW ACCOUNT") CHE NESSUNO PUÒ TOCCARE FINO ALLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE.** «Peccato che se il progetto non viene realizzato i soldi non vengono restituiti agli investitori - rivela Nazzaro - E ci sono anche molti risparmiatori italiani che hanno visto così sparire i loro soldi. Perché non vengono restituiti questi accanti? Questa domanda non ha risposta. Anzi si: se il costruttore è costretto a restituire i soldi, lo stesso si rivale sul governo perché non sono state create le infrastrutture necessarie. Ma per fare causa al governo c'è bisogno dell'autorizzazione della Corte Reale. Che dipende da Al Maktoum, cioè il governo stesso. E quindi si ritorna al punto di partenza».

# Una, nessuna, centomila Dubai

## L'Emirato arabo travolto dalla crisi immobiliare

DALLE STELLE ALLE STALLE

### Addio corse di cavalli e cammelli per vip internazionali

Difficile stare dietro alle mete dei vip e del turismo di lusso. Fino a qualche settimana fa, Dubai era ancora descritta come una meta da sogno per fare shopping, assistere alle corse di cavalli o cammelli e alloggiare negli hotel più lussuosi al mondo. I primi a non voler più associare il proprio nome a Dubai sono quei vip che nel recente passato sembravano fra i più incalliti sostenitori del mito di Dubai. Avere un appartamento esclusivo in questa località sembrava indispensabile e i nomi che circolavano maggiormente erano il tennista Roger Federer, il calciatore David Beckham, il golfista Tiger Woods, la modella Naomi Campbell, l'attrice Pamela Anderson, l'attore Denzel Washington, il cantante Rod Stewart e il musicista Tommy Lee. Tra gli italiani vip si sussurrano i nomi di Ezio Greggio, Nicoletta Mantovani (nella Pavarotti Tower a Dubai Marina), Donatella Versace e il calciatore Max Tonetto. Ma è difficile credere che simili personaggi siano rimasti veramente scottati da questa avventura immobiliare, comprando ai massimi per vedere poi le quotazioni dei loro appartamenti crollare di valore. Attrarre questi personaggi serviva ad attirare la clientela d'alto livello a cui piace l'idea di avere come vicino di casa un personaggio di Hollywood o che trova nelle riviste di gossip. Ragione per cui gli immobiliari di Dubai a molti di questi vip hanno offerto a prezzi stracciati se non proprio regalato le chiavi degli appartamenti. Una forma di promozione (ben conosciuta non solo in Medio Oriente) fra le più efficaci. Ora però chi si è fatto abbindolare avrà qualcosa di cui riflettere visto che il mercato immobiliare è letteralmente crollato. Per molti italiani alle prese ora con la "grana" Dubai (molti si ritrovano ad aver pagato accenti per nulla visto che quasi tutto si è bloccato e ottenere la restituzione dei soldi è quasi un miraggio), una villa in Sardegna o in Valtellina non era poi un investimento così sbagliato...

### Vietato l'alto volume per la musica

Il valore del proprio investimento visto che gli anticipi versati potrebbero essere inghiottiti in un gigantesco "buco nero".

Il problema esplosivo oggi riguarda le grandi banche ma in realtà i piccoli investitori da tempo avevano toccato con mano la situazione critica del mercato immobiliare di Dubai. E nessuno si era interessato al caso, ma parlarne male ora è fin troppo facile secondo Nazzaro: «È certo sotto gli occhi di tutti il gi-

### Previsto il carcere in caso d'insolvenza

Il problema esplosivo oggi riguarda le grandi banche ma in realtà i piccoli investitori da tempo avevano toccato con mano la situazione critica del mercato immobiliare di Dubai. E nessuno si era interessato al caso, ma parlarne male ora è fin troppo facile secondo Nazzaro: «È certo sotto gli occhi di tutti il gi-

Il problema esplosivo oggi riguarda le grandi banche ma in realtà i piccoli investitori da tempo avevano toccato con mano la situazione critica del mercato immobiliare di Dubai. E nessuno si era interessato al caso, ma parlarne male ora è fin troppo facile secondo Nazzaro: «È certo sotto gli occhi di tutti il gi-

### LE DUE FACCE DEL REGNO

Ogni anno il Paese è visitato da oltre 10 milioni di turisti in arrivo da tutto il mondo

## Là dove c'erano le dune del deserto

Un libro uscito in queste settimane parla proprio delle due facce di questo Emirato senza petrolio che ha conosciuto il più rapido sviluppo architettonico del mondo. «Dove 10 anni fa c'erano solo dune del deserto oggi c'è una metropoli in cui si contano 180 diverse nazionalità ed edifici religiosi di ogni culto», spiega Sergio Nazzaro, autore di "Dubai Confidential" (Elliott Edizioni).

Sulla carta chi acquista una casa a Dubai dovrebbe essere tutelato persino più che in Italia. Tutta l'attività immobiliare è amministrata da uno specifico organismo governativo denominato RERA (Real Estate Regulatory Agency). Se si paga un acconto per l'ac-

quistato di un appartamento i soldi vanno in un conto fiduciario ("escrow account") che nessuno può toccare fino alla consegna dell'immobile. «Peccato che se il progetto non viene realizzato i soldi non vengono restituiti agli investitori - rivela Nazzaro - E ci sono anche molti risparmiatori italiani che hanno visto così sparire i loro soldi. Perché non vengono restituiti questi accanti? Questa domanda non ha risposta. Anzi si: se il costruttore è costretto a restituire i soldi, lo stesso si rivale sul governo perché non sono state create le infrastrutture necessarie. Ma per fare causa al governo c'è bisogno dell'autorizzazione della Corte Reale. Che dipende da Al Maktoum, cioè il governo stesso. E quindi si ritorna al punto di partenza».

Il problema esplosivo oggi riguarda le grandi banche ma in realtà i piccoli investitori da tempo avevano toccato con mano la situazione critica del mercato immobiliare di Dubai. E nessuno si era interessato al caso, ma parlarne male ora è fin troppo facile secondo Nazzaro: «È certo sotto gli occhi di tutti il gi-