

# ANÁLISE DO MERCADO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÃO DOS EMIRADOS ÁRABES UNIDOS

# 2017



# Apex-Brasil

**Roberto Jaguaribe Gomes de Mattos**  
PRESIDENTE

**Márcia Nejaim Galvão de Almeida**  
DIRETORA DE NEGÓCIOS

**Karen Fernandes Campos Jones**  
CHEFE EXECUTIVA DE OPERAÇÕES - EA OMNA

## **SEDE:**

Setor Bancário Norte, Quadra 02, Lote 11,  
CEP 70.040-020 – Brasília – DF  
Tel.: 55 (61) 3426-0202 / Fax: 55 (61) 3426-0263  
[www.apexbrasil.com.br](http://www.apexbrasil.com.br)  
E-mail: [apexbrasil@apexbrasil.com.br](mailto:apexbrasil@apexbrasil.com.br)

## **ESCRITÓRIO APEX-BRASIL PARA O ORIENTE MÉDIO E NORTE DA ÁFRICA:**

Jebel Ali Free Zone, Jafza View Tower 19  
Office 1301, P.O. Box 261901  
Emirados Árabes Unidos – Dubai  
Tel.: +971 4 885 5404  
E-mail: [escritorio.orientemedio@apexbrasil.com.br](mailto:escritorio.orientemedio@apexbrasil.com.br)

© 2017 Apex-Brasil

© MEED

# ESCOPO DO ESTUDO

O estudo foi realizado com o objetivo de proporcionar uma visão sólida do setor de construção dos Emirados árabes Unidos (EAU).

**Panorama geral do país:** análise de indicadores macroeconômicos e fatores e riscos econômicos. Análise demográfica.

**Expo 2020:** análise detalhada do evento e de seu impacto em vários setores.

**Mercado do setor de construção:** análise dos segmentos comercial e residencial e previsão de mercado até 2021.

**Foco em segmentos:** análise de projeto detalhada dos setores de varejo, saúde, educação, hospitalidade e construção residencial e comercial.

**Panorama do mercado de material de construção:** crescimento do mercado nos últimos cinco anos.

**Análise de percepção sobre materiais de construção brasileiros:** análise de pesquisa primária de empreiteiras e distribuidores.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

Atualmente, o setor de construção contribui com cerca de 10% do PIB global dos EAU e ocupa o quinto lugar em contribuição do PIB dos EAU. O setor de construção dos EAU superou recentemente as restrições relacionadas a preocupações de liquidez e atraso de pagamentos a empreiteiras e alcançou um desempenho acima do previsto pelo mercado no início do ano.

Até o momento, o valor somado das licitações de projetos de construção concedidas em 2016 já ultrapassou US\$ 57 bilhões contra US\$ 31 bilhões no ano anterior. A maioria das licitações, cerca de 90%, está relacionada aos segmentos residencial, de uso misto, de hospitalidade e de varejo. No entanto, é provável que o mercado apresente um crescimento estagnado ou leve desaceleração nos próximos quatro ou cinco anos devido a decisões de investimento cautelosas dos clientes. Prevê-se que o mercado atinja US\$ 48 bilhões em 2021 na melhor das hipóteses, e US\$ 26 bilhões na pior, tais como um sentimento de investimento negativo persistente ou crescente no nível interno e global.

Em 2016, o mercado de material de construção dos EAU é estimado em US\$ 26 bilhões, e o mercado provavelmente permanecerá estagnado nos próximos cinco anos, oscilando entre US\$ 15 e US\$ 17 bilhões devido à baixa perspectiva de investimento.

Cerca de 90% dos projetos por valor concedidos em 2016 serão construídos em Dubai e Abu Dhabi; desse total, 79% serão construídos apenas em Dubai. Em 2015, o setor de construção representou 46% do PIB total de Dubai. A maioria dos projetos em Dubai está relacionada à Expo 2020. Abu Dhabi é o segundo maior mercado de construção, com 11% do total de projetos do setor de construção.

As principais empreiteiras como Arabtec Construction, Trojan General Contracting, China State Construction & Engineering Corporation (CSCEC), Arabian Construction Company e Multiplex Global estão executando grandes projetos de construção de alto valor nos EAU. Atualmente, essas empresas têm participação significativa no mercado de projetos de construção. O mercado de distribuidores de material de construção é fragmentado nos EAU, sendo que todos eles são especializados e dedicados a um segmento específico de material de construção.

Nos EAU, o material de construção é geralmente oriundo da China, Índia, Itália, Reino Unido, Alemanha, Indonésia, Chile e países africanos. Atualmente, poucas empreiteiras e distribuidores compram matéria-prima do Brasil e, quando compram, é em pequena quantidade. Em geral, as empreiteiras preferem comprar de empresas asiáticas e africanas em vez de brasileiras. As empreiteiras e distribuidores evitam materiais de construção brasileiros devido à sua baixa visibilidade de marca local e ao longo prazo de entrega.

# SUMÁRIO

I. ANÁLISE MACROECONÔMICA	_____	<b>página 5</b>
II. ANÁLISE DO MERCADO DE CONSTRUÇÃO	_____	<b>página 23</b>
III. MERCADO DE CONSTRUÇÃO – ANÁLISE SETORIAL	_____	<b>página 48</b>
IV. ANÁLISE DO MERCADO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	_____	<b>página 96</b>

# ANÁLISE MACROECONÔMICA

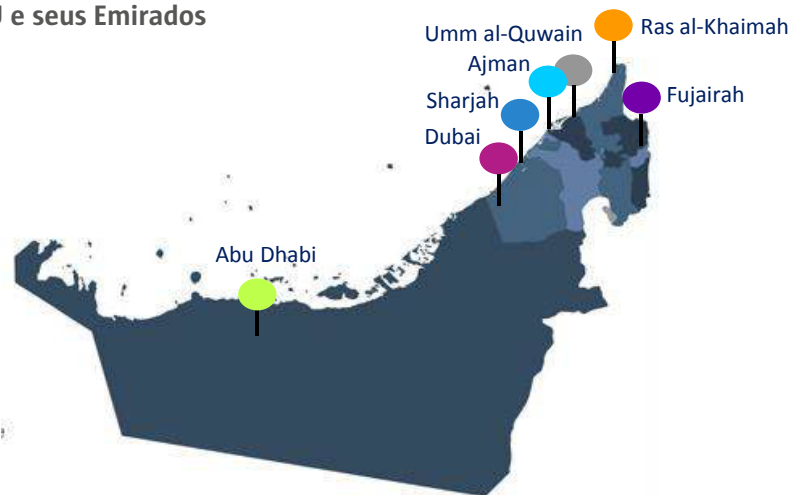
## A. ANÁLISE MACROECONÔMICA

## B. AVALIAÇÃO DE RISCO-PAÍS DOS EAU

# RESUMO DO PAÍS - EMIRADOS ÁRABES UNIDOS (EAU)

Os Emirados Árabes Unidos (EAU) são um país do Oriente Médio, membro do grupo regional do Conselho de Cooperação do Golfo (CCG). É o terceiro maior país por área na região do CCG e representa cerca de 22% do PIB total da região desde 2015. A implementação de políticas de mercado livre e o desenvolvimento contínuo de sua economia resultaram em um desenvolvimento sustentável e diversificado da economia. Ao longo dos anos, o governo dos EAU vem adotando a estratégia de criar um ambiente propício para novos negócios, o que contribuiu para o status dos Emirados Árabes Unidos como um polo internacional de comércio, finanças e serviços. De acordo com o Índice de Competitividade Global 2016-2017, o país ocupa o 16º lugar em competitividade, 4º em infraestrutura, 7º em instituições e 11º em eficiência do mercado de trabalho.

## EAU e seus Emirados



- Os Emirados Árabes Unidos são uma federação de sete emirados - Abu Dhabi, Ajman, Dubai, Fujairah, Ras al-Khaimah, Sharjah e Umm al-Quwain. Cada emirado tem uma monarquia hierárquica, e juntas essas monarquias formam o Conselho Supremo Federal, que elege o presidente do país.
- O país registrou um dos maiores PIBs na região do GCC em 2015, e o FMI estima um crescimento médio do PIB de 3,1% no período 2016-2021. Essa alta taxa de crescimento pode ser atribuída aos esforços contínuos do governo para diversificar sua economia e implementar políticas fiscais e monetárias prudentes.
- Embora a economia do país tenha sido afetada pelos preços baixos do petróleo, o PIB real aumentou 4%, chegando a US\$ 326,8 bilhões em 2014. Abu Dhabi, o maior emirado, representou 60% do PIB total em 2014, enquanto Dubai foi o segundo com 30%.
- A economia de Abu Dhabi depende principalmente do setor de petróleo e é mais afetada por preços baixos de petróleo; já a economia de Dubai é mais diversificada e menos dependente do setor de petróleo.

<b>Bandeira</b>		<b>Brasão de Armas</b>	
Região	Ásia Ocidental		
Área	83.600 km <sup>2</sup>		
Governo	Federação de sete monarquias		
Presidente	Khalifa bin Zayed Al Nahyan		
Poder legislativo	Conselho Nacional Federal		
Capital	Abu Dhabi		
Religião	Islamismo		
Moeda	Dirham dos EAU (AED)		
PIB real (est. de 2016)	US\$ 330,5 bilhões		
PIB nominal (est. de 2016)	US\$ 375 bilhões		
População (est. de 2016)	9,586 milhões		
Força de Trabalho (2014)	6,302 milhões		
Taxa de inflação (est. de 2016)	3,6%		
Taxa de desemprego (2014)	3,6% (% da força de trabalho)		
Língua oficial	Árabe		

# PANORAMA MACROECONÔMICO – PIB (1/2)

Contas Nacionais	Unidade/ Escala	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016f	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f
PIB Real	US\$ bilhões	256,3	268,8	288,0	301,6	310,9	323,2	330,5	338,8	349,1	361,0	374,3	387,2
PIB Nominal	US\$ bilhões	286,2	348,5	373,4	388,6	401,9	370,3	375,0	407,6	434,8	463,4	496,9	531,0
Poupança Nacional Bruta	% do PIB	25,8	34,4	41,9	41,2	38,0	25,3	20,8	24,8	27,2	28,0	28,6	28,6
Investimento Total	% do PIB	26,1	22,6	23,1	23,4	25,1	22,0	19,6	21,6	24,3	25,8	26,5	26,4
<b>Finanças Governamentais</b>													
Receita	US\$ bilhões	99,1	131,3	149,8	158,7	149,9	105,5	98,1	107,6	117,4	125,8	134,7	142,7
Despesa	US\$ bilhões	93,4	109,3	109,1	118,3	130,0	113,2	112,6	115,4	118,6	122,3	126,6	131,7
<b>Monetário</b>													
Inflação	% mudança ano-a-ano	0,9	0,9	0,7	1,1	2,3	4,1	3,6	3,1	3,2	3,3	3,5	3,6
<b>Pessoas</b>													
População	# milhões	8,2	8,5	8,8	9,0	9,3	9,6	9,9	10,1	10,4	10,7	11,0	11,4
Desemprego	% da força de trabalho	4,2	4,1	4,0	3,8	3,6	–	–	–	–	–	–	–
<b>Comércio</b>													
Importações	US\$ bilhões	206,6	252,0	281,3	297,4	311,2	–	–	–	–	–	–	–
Exportações	US\$ bilhões	225,3	314,8	375,8	392,4	391,3	–	–	–	–	–	–	–
<b>Balanco de Pagamentos</b>													
Balanco de Conta Corrente	US\$ billion	12,2	44,3	73,9	74,1	40,3	12,3	4,2	12,9	12,9	9,9	10,6	11,3

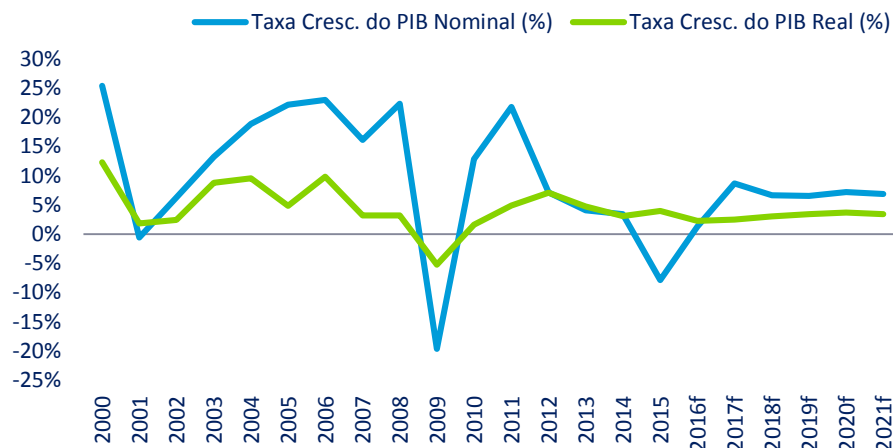
Fonte: FMI



# PANORAMA MACROECONÔMICO – PIB (1/2)

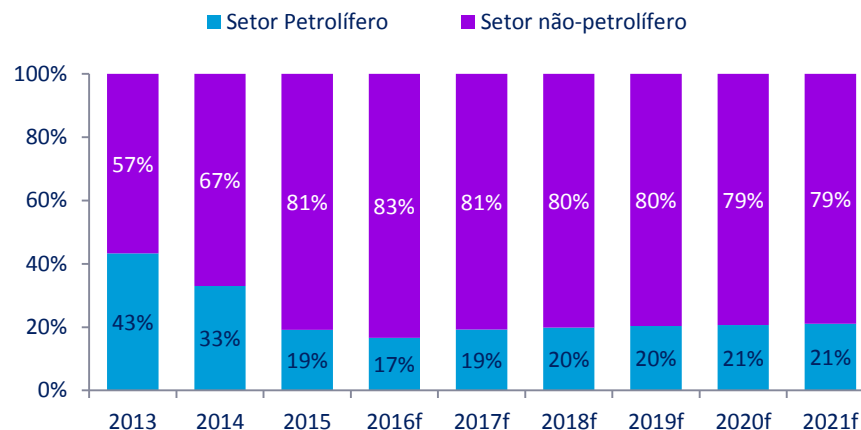
Embora a economia dos EAU seja uma das mais diversificadas no CCG, ainda depende do petróleo. O PIB cresceu em boa parte da última década, graças principalmente ao aumento constante dos preços do petróleo. Durante a queda de preço de 2009, o PIB dos EAU caiu acentuadamente, mas no declínio do preço do petróleo em 2014-2015, o país conseguiu restringir o dano causado pelos baixos preços. Isso foi feito através de uma consolidação fiscal gradativa, que incentivou a elevação das receitas não petrolíferas e racionalizou os gastos, principalmente com a progressiva eliminação de subsídios e a redução de transferência de capital para entidades governamentais. Além disso, espera-se agora uma recuperação gradual impulsionada pelo aumento dos gastos do setor público em educação e saúde, além de investimentos em infraestrutura, construção, hospitalidade, imóveis e turismo.

## Análise do PIB



Ano Base = 2007

## Composição do PIB Real (% do GDP total)



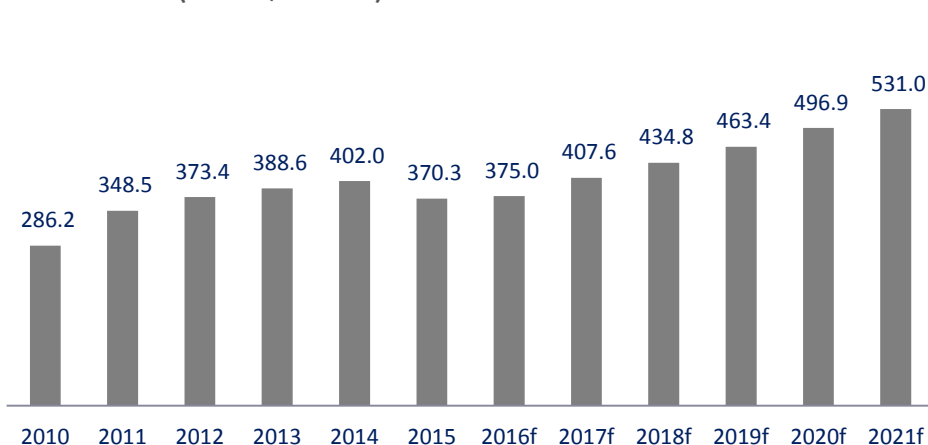
## Observações Principais

- O PIB real manteve uma taxa de crescimento médio de mais de 5% na última década, e o governo investiu o superávit do petróleo em setores não petrolíferos como finanças, varejo, turismo, logística etc., a fim de alcançar um alto nível de diversificação na economia. No entanto, o PIB do país ainda depende das receitas do setor de petróleo.
- O setor não petrolífero está concentrado em infraestrutura, construção e serviços como finanças, hospitalidade e turismo. Em particular, o país desenvolveu centros financeiros e imobiliários em Dubai, hubs de companhias aéreas em Dubai e Abu Dhabi, e turismo esportivo em muitos Emirados. No entanto, em 2015, o crescimento do setor não petrolífero desacelerou para 3,7% devido à contração no investimento público causada pela consolidação fiscal. Além disso, nos primeiros meses de 2016, o Índice de Gestão de Compras (IGC) recuou como resultado da fraca confiança dos negócios e dos consumidores e do crédito lento para o setor privado, o que resultou em menor demanda privada nacional.
- Espera-se que a economia dos EAU se recupere lentamente, com taxa de crescimento do PIB de 3,1% entre 2016 e 2021. A recuperação deve vir principalmente do investimento em campos de petróleo para aumentar sua produção juntamente com o crescimento do setor não petrolífero. Em 2016, o setor não petrolífero deverá crescer 2,4% devido à consolidação fiscal, dólar forte e condições monetárias e financeiras restritas. No entanto, a médio prazo o setor deverá crescer mais de 4% devido à execução de megaprojetos no período anterior ao Dubai Expo 2020, ao forte crescimento de crédito do setor privado e ao aumento do comércio.

# PANORAMA MACROECONÔMICO – PIB (2/2)

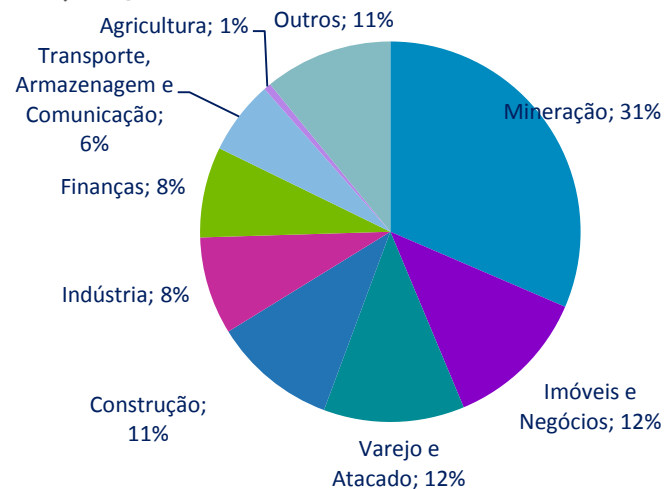
Graças ao investimento contínuo no setor não petrolífero, os EAU têm hoje a economia mais diversificada da região do CCG. Ao longo de vários anos, o país investiu em infraestrutura, serviços financeiros, transportes, comércio e construção, o que o ajudou a reduzir a dependência das receitas do petróleo. Em 2009, o país enfrentou desafios econômicos devido ao ajuste de preços no setor habitacional; no entanto, recuperou-se e agora está crescendo a uma taxa média de 4,2% (PIB real). Esse crescimento é impulsionado principalmente pela demanda doméstica, especialmente o consumo e investimento privado.

## PIB Nominal (em US\$ bilhões)



Ano Base = 2007

## Composição do PIB Real, 2015



## Observações Principais

- Embora o setor não petrolífero tenha crescido 3,2% entre 2014 e 2015, sua contribuição ao PIB diminuiu para 68,8% (do PIB), de 69,2% em 2014. Isso deve-se principalmente à redução de investimento no setor não petrolífero como resultado do ajuste fiscal.
- O setor imobiliário é o segundo maior contribuinte para o PIB com 12%, e continua sendo o principal pilar da estratégia de diversificação do governo dos EAU. A Expo Mundial 2020 em Dubai atua como um catalisador para o crescimento do setor de construção. Em 2013, Dubai destinou US\$ 7 bilhões para projetos de infraestrutura para a Expo Mundial 2020; em dezembro de 2016, aumentou o investimento em 12% para sustentar o crescimento econômico.
- O comércio atacadista e varejista respondeu por 12% do PIB total em 2015. O setor varejista teve uma das taxas de crescimento mais lentas no período 2014-2015, devido a condições de liquidez limitadas aliadas ao custo alto, o que resultou em uma margem de lucro reduzida.
- A perspectiva geral é positiva para o setor de construção, mas a desaceleração econômica está dificultando o crescimento do setor. Prova disso são os atrasos na entrega de projetos em Dubai e Abu Dhabi devido a questões de financiamento, disputas contratuais e atrasos de licenciamento/aprovação. Além disso, algumas empreiteiras estão adiando a conclusão dos projetos para não saturar o mercado.

# PANORAMA MACROECONÔMICO – PRINCIPAIS SETORES E MOTORES DA ECONOMIA

Os setores imobiliário, comercial, turístico e varejista são os principais motores do crescimento macroeconômico dos EAU. A Expo Mundial 2020 atua como catalisador para o setor imobiliário, turístico e comercial, enquanto o setor varejista é impulsionado principalmente pelo alto nível de renda disponível.

## Setor & Motor

### Setor Varejista

*O setor atrai 23% do IED para o UAE.*

- Segundo a Câmara de Dubai, as vendas no varejo nos EAU atingiram US\$ 47,1 bilhões em 2014, 6% a mais do que em 2013. As vendas no varejo receberão um impulso adicional com a previsão de consumo doméstico de US\$ 72,2 bilhões em 2016.
- O setor varejista dos EAU deverá atingir US\$ 54,5 bilhões até 2017. Espera-se que os altos níveis de renda disponível e uma grande base de consumidores composta por moradores e turistas ricos sustentem o crescimento.
- A infraestrutura robusta e os megaprojetos de desenvolvimento também estão sustentando o crescimento do setor.

### Setor de Turismo

*Espera-se que os investimentos em turismo cresçam 2,8%, atingindo US\$ 7,68 bilhões em 2016*

- Os turistas gastaram US\$ 26 bilhões nos EAU em 2015, cerca de 60% de todos os serviços e 5,4% do total de produtos e serviços. Espera-se que as despesas de visitantes cresçam 3,3% em 2016, com o número de visitantes aumentando para 15 milhões. A visão 2020 do governo de Dubai projeta 20 milhões de clientes até 2020.
- O governo tomou medidas para apoiar o setor. Por exemplo, a fim de apoiar o crescimento de hotéis de nível médio, o governo abriu mão da taxa municipal de 10% por um período inicial de quatro anos.
- Espera-se que investimentos no turismo atinjam US\$ 7,68 bilhões em 2016.

### Setor Imobiliário

*O setor constitui um dos principais pilares do crescimento econômico e os preparativos para a Expo 2020 para impulsionar investimentos.*

- Os preparativos para a Expo Mundial 2020 atuam como um catalisador para o crescimento do setor imobiliário. Grandes investimentos em infraestrutura estão impulsionando o setor de construção, que espera crescer para US\$ 49,3 bilhões em 2017, de US\$ 44,1 bilhões em 2016.
- No entanto, a recessão econômica está afetando o setor. Um total de 7.800 unidades residenciais foram entregues em Dubai durante 2015, quando as construtoras estimavam a entrega de 25.000 unidades no início do ano.

### Setor de Comércio

*Instalações logísticas modernas como portos e aeroportos e o comércio crescente entre o CCG e África para ajudar o crescimento.*

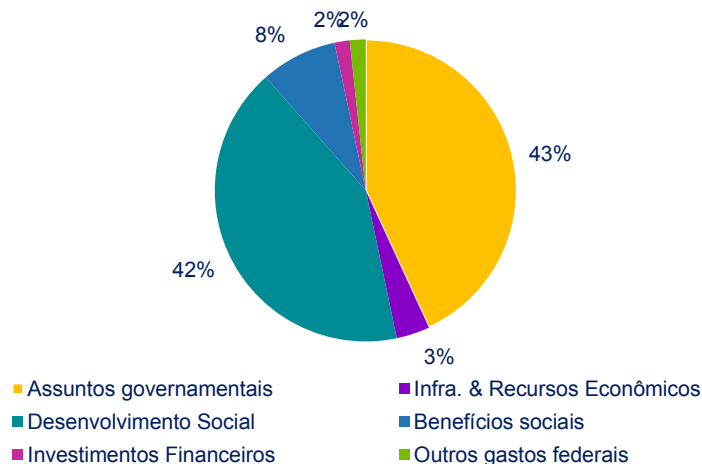
- Os investimentos em infraestrutura resultaram em portos e aeroportos modernos, tornando os EAU atraentes para a região do CCG. Cerca de 55% do comércio intra-CCG passa pelos portos de Dubai.
- O crescente comércio entre o CCG e a África está impulsionando o setor comercial dos EAU.
- Os laços crescentes com China, Índia e Japão também estão fortalecendo o setor.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

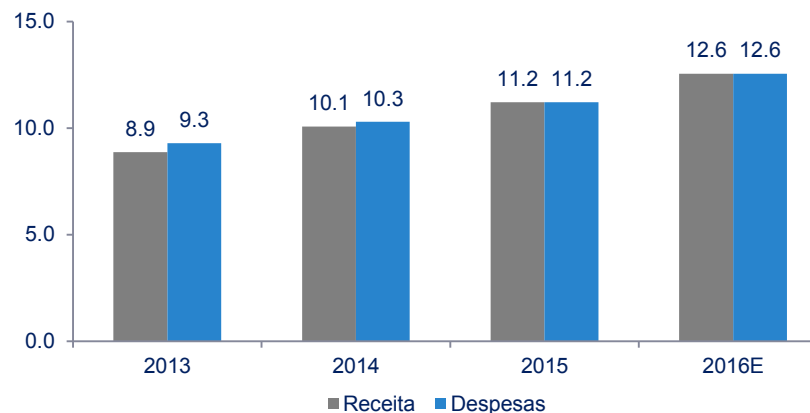
# PANORAMA MACROECONÔMICO – ORÇAMENTO 2016

O gabinete dos EAU aprovou um orçamento federal de US\$ 13,2 bilhões para 2016, com déficit zero. A maior parte do orçamento federal, cerca de 49,1%, foi alocada para desenvolvimento social e benefícios sociais.

Composição do Orçamento Federal 2016 (US\$ bilhões)



Orçamento de Dubai 2016 (US\$ bilhões)



## Observações Principais

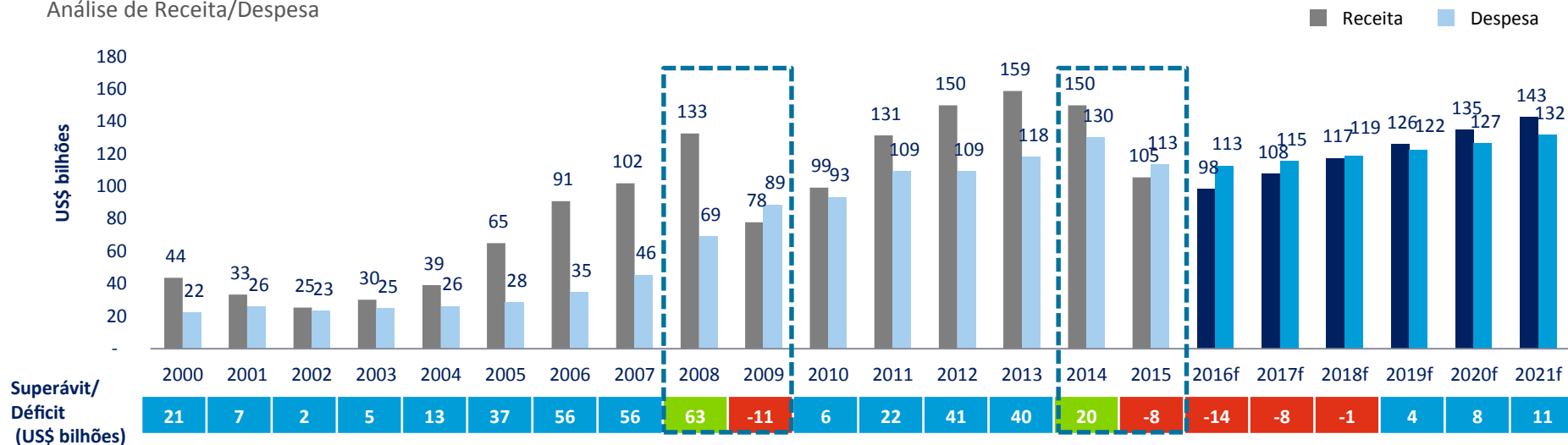
- O gabinete dos EAU aprovou um orçamento federal de US\$ 13,2 bilhões para o ano fiscal de 2016. A maior parcela do orçamento, cerca de 49,9%, foi alocada para desenvolvimento social e benefícios sociais, com 8% para benefícios sociais, incluindo serviços e educação, e 41% para desenvolvimento social. Os gastos restantes serão em defesa, segurança pública, desenvolvimento econômico, meio ambiente e cultura.
- A alocação para os demais setores foi: Assuntos Governamentais - US\$ 5,6 bilhões; Infraestrutura e Recursos Econômicos - US\$ 465,5 milhões; Desenvolvimento Social - US\$ 5,4 bilhões; Benefícios Sociais - US\$ 1,1 bilhão; Investimentos/ativos financeiros - US\$ 211 milhões e Outras despesas federais - US\$ 221 milhões. Investir na população e atender às suas necessidades continuaram sendo as principais prioridades do governo na elaboração do orçamento, de acordo com os objetivos da Visão 2020 dos EAU.
- Houve uma redução muito pequena no orçamento federal (1,1% em relação ao AF 15). De acordo com o Sultão Al Mansouri, Ministro da Economia, o país deve passar pelo período de preços baixos de petróleo sem muitos problemas.
- HH Sheikh Mohammed Bin Rashid Al Maktoum, primeiro-ministro dos EAU e Governante de Dubai, alocou um orçamento de US\$ 12,6 bilhões para Dubai no AF 16, superior em relação ao orçamento de US\$ 11,2 bilhões do AF 15. Até 36% dos gastos do estado foi destinado a 3 mil novos empregos criados pelo governo de Dubai, enquanto outros 36% foram destinados ao desenvolvimento de infraestrutura.

Fonte: Ministério das Finanças dos EAU, The National & MEED Insight Research & Analytics

# PANORAMA MACROECONÔMICO – RECEITA E DESPESA

As receitas e despesas dos EAU são pró-cíclicas aos preços do petróleo devido ao forte impacto que sofrem com a queda em seu preços. Em 2015, a receitas do país diminuíram mais de 30% devido aos preços baixos do petróleo, enquanto a queda nas despesas foi de apenas 13%. Isso foi motivado pelo gastos contínuos do governo dos EAU em projetos do setor não petrolífero a fim de aumentar a confiança dos consumidores e das empresas e evitar o desaquecimento da economia. A despesa contínua é sustentada pelo grande *buffer* fiscal e o preço de equilíbrio baixo comparado a outros países do CCG.

## Análise de Receita/Despesa



### Observações Principais

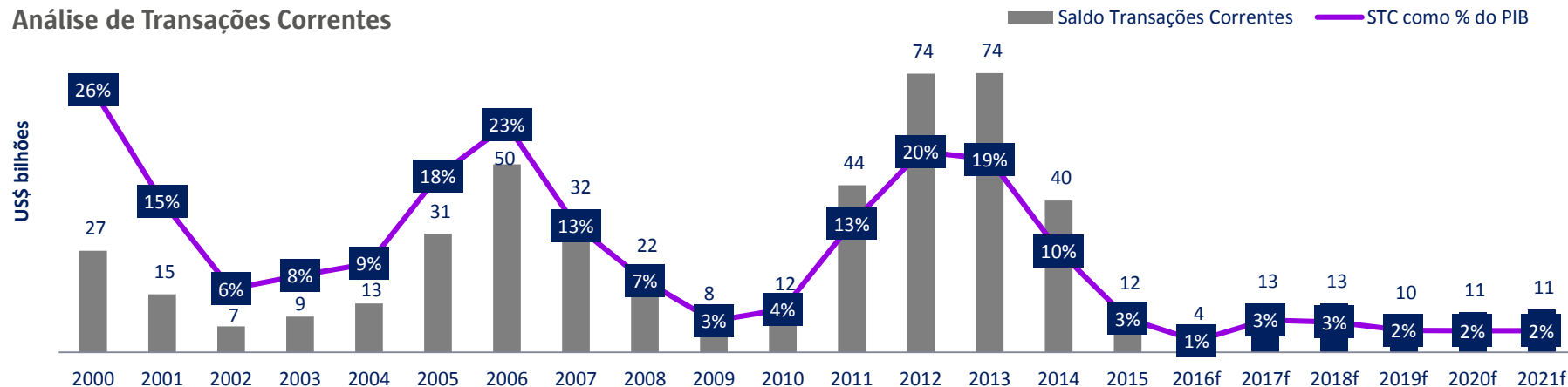
- A pressão contínua sobre o setor de petróleo devido a preços baixos, juntamente com a política fiscal expansionista, resultou em um déficit de 2,1% no saldo fiscal em 2015, contra um superávit de 5% em 2014. O déficit fiscal de 2015 foi o primeiro após a estouro da bolha imobiliária em 2009.
- O país está planejando reduzir o déficit fiscal e continuar a crescer ao mesmo tempo. Para isso está implementando medidas combinadas de instrumentos fiscais e monetários, como consolidações fiscais e manutenção de políticas para sustentar o crescimento do crédito privado.
- Espera-se que a política fiscal continue apertada com medidas adicionais para desenvolver novos fluxos de receita e reduzir gastos para gerenciar o risco fiscal. Nesse sentido, o governo planeja introduzir o imposto sobre valor agregado (IVA) a partir de 2018 e também está considerando a introdução da tributação de empresas, juntamente com a redução de despesas como subsídios a água e eletricidade, a desaceleração das doações e as despesas de capital de entidades relacionadas com o governo (GRES), bem como a estabilização da massa salarial relativa ao PIB não petrolífero.

Fonte: FMI

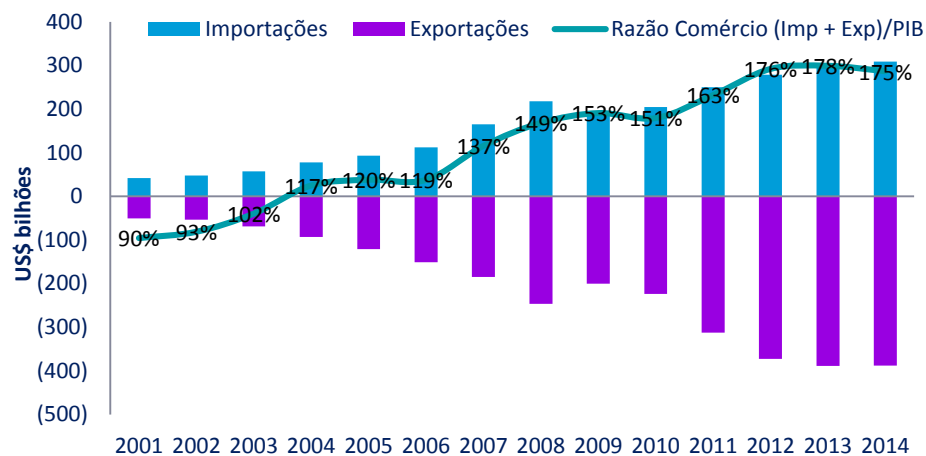
# PANORAMA MACROECONÔMICO – BALANÇA COMERCIAL E SALDO DE TRANSAÇÕES CORRENTES

Historicamente, os EAU têm apresentado superávit de transações correntes, mesmo no período de turbulência econômica em 2009. No entanto, nos últimos anos, o superávit diminuiu acentuadamente de 19% em 2013 para 3% em 2015, refletindo a queda nos preços do petróleo. Além disso, em 2014, o índice da razão comércio/PIB diminuiu de 178% para 175%, porém permanecendo alto. Esse alto índice da razão comércio/PIB ajudou os EAU a ganhar o status de país comercial. Principal centro comercial da região OMNA, os EAU reexportam a maioria das suas importações. Em 2015, a Ásia, a Austrália e a região do Pacífico foram os principais parceiros dos EAU no comércio não petrolífero, com mais de 44% do total. A Europa é o segundo maior parceiro comercial, com 22%.

## Análise de Transações Correntes



## Análise da Balança Comercial



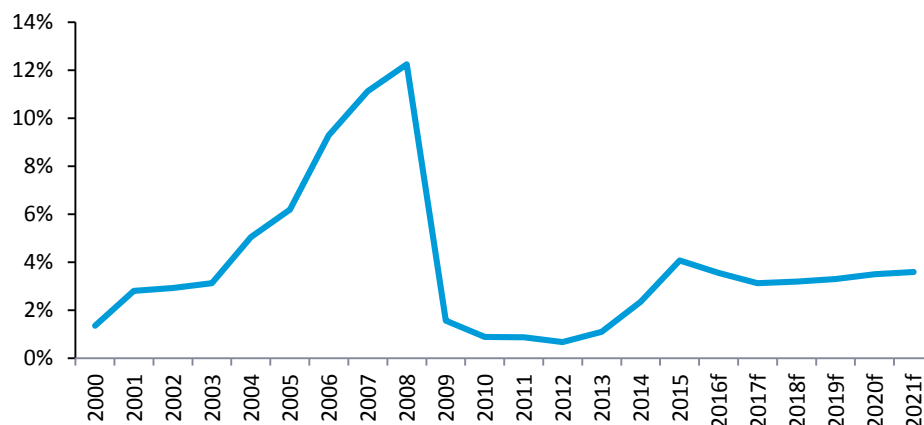
### Observações Principais

- O contínuo superávit de transações correntes ajudou o país a economizar de modo substancial e se tornar um agente importante no mercado global de capitais. Várias instituições de investimento, como Abu Dhabi Investment Authority, Dubai Ports Authority e Dubai Holdings, estão envolvidas em investimentos fora do país.
- Mesmo com um superávit de transações correntes de 3,3% em 2015, o país precisará de outros 4,4% para apoiar futuras gerações quando as reservas de petróleo se esgotarem. Embora o aumento moderado dos preços do petróleo sustente o superávit de transações correntes no médio prazo, espera-se uma maior economia da riqueza de petróleo dos EAU.
- Em 2014, a China era o maior exportador e representava cerca de 15% das importações totais dos EAU. Nas exportações, a Taipei Chinesa foi o principal importador, com mais de 23% do total das exportações em 2014.

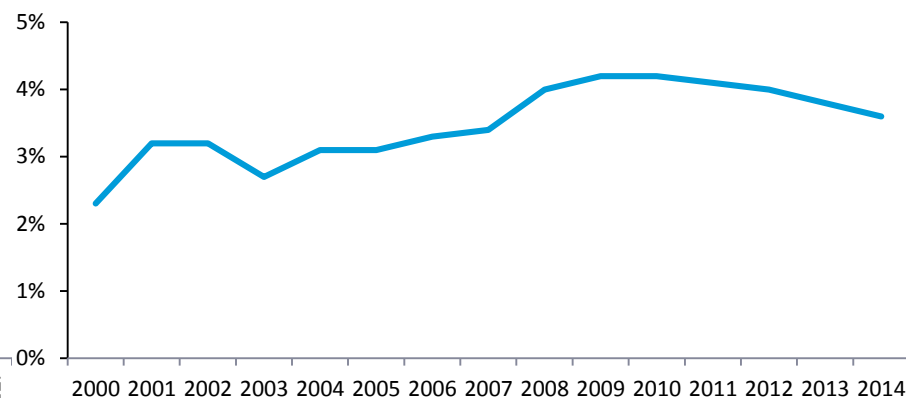
# PANORAMA MACROECONÔMICO – INFLAÇÃO E DESEMPREGO

Entre 2004 e 2008, a inflação subiu em média 8,8%, principalmente devido à depreciação do dólar norte-americano em relação às principais moedas do mundo e ao aumento dos preços imobiliários. Em 2009, a taxa de inflação diminuiu para 1,6% devido à política fiscal e monetária do governo na esteira da crise financeira global e dos baixos preços do petróleo. De 2010 a 2015, a taxa de inflação média foi de 1,7% e deverá ser de cerca de 3,4% entre 2016 e 2021. Da mesma forma, a taxa de desemprego nos EAU foi de 3,5% em média entre 2000 e 2014, sustentada pela política trabalhista do governo focada em aumentar o emprego dos emiradenses ("Programa de Emiradização").

## Inflação



## Desemprego



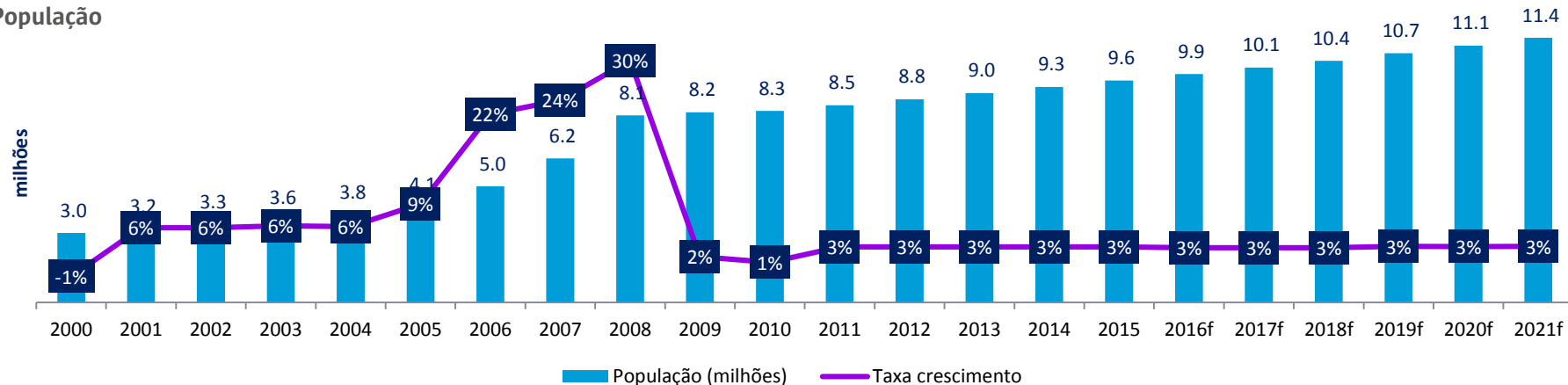
## Observações Principais

- Os EAU registraram uma queda acentuada da taxa de inflação de 12,6% em 2008 para 1,6% em 2009, principalmente devido à crise do mercado imobiliário. Com o aumento contínuo dos preços dos imóveis durante seis anos, os preços de imóveis residenciais em Dubai caíram no quarto trimestre de 2008. Após a crise em 2009, a taxa de inflação se estabilizou com um ligeiro declínio entre 2012 e 2013. O declínio foi um sinal de melhoria da situação financeira do país e da queda dos custos de habitação.
- Em 2015, a taxa de inflação nos EAU foi de cerca de 4,1% e deverá ficar em torno de 3,6% em 2021. A pressão ascendente sobre a taxa de inflação deve-se principalmente ao aumento do custo de habitação (7,4%), móveis e bens domésticos (4,5%) e água, eletricidade e gás. Na direção contrária, calçados, roupas e têxteis estão empurrando a inflação para baixo, pois seus preços diminuíram 1,6% ano-a-ano.
- A taxa de desemprego aumentou depois da crise de 2009 e atingiu pico histórico de 4,2%; no entanto, o mercado de trabalho está melhorando lentamente, com uma diminuição da taxa de desemprego. Além disso, Dubai manteve seu status de uma das cidades com menor taxa de desemprego no mundo. Segundo pesquisa do Centro de Estatística de Dubai, a taxa de desemprego é de apenas 0,3%.

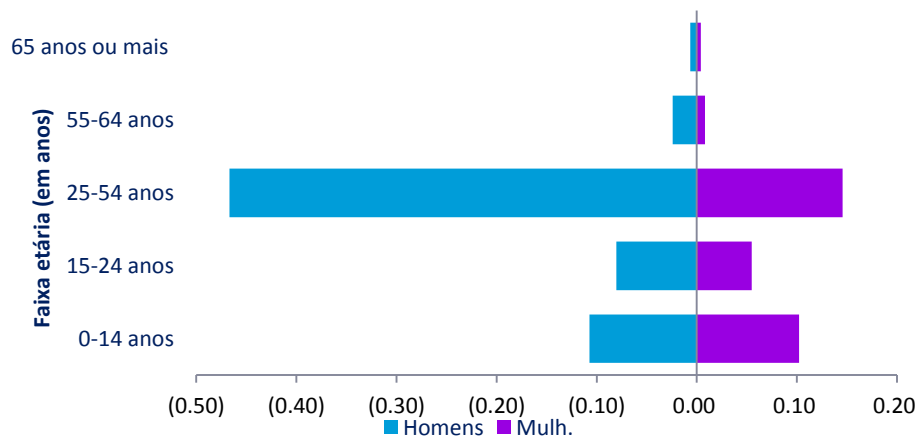
# PANORAMA DEMOGRÁFICO – POPULAÇÃO

A população dos EAU foi estimada em cerca de 9,6 milhões em 2015. Entre 2000 e 2015, aumentou a uma CAGR de 8%, enquanto de 2016 a 2021 espera-se que aumente a uma CAGR de 3%. Cerca de 54% da população do país está em dois de seus sete emirados, Abu Dhabi e Dubai. Segundo estimativas do Centro de Estatística de Dubai, a população total de Dubai em 2015 era de cerca de 2,4 milhões, enquanto a de Abu Dhabi era de 2,8 milhões. A população total dos EAU aumentou rapidamente entre 2005 e 2008, principalmente devido ao crescimento do setores de construção e imobiliário, que atraiu grande número de expatriados. Em 2015, a população dos EAU tinha apenas 15% de cidadãos dos EAU e 85% de expatriados.

## População



## População por faixa etária, 2015 (Dubai)



### Observações Principais

- A população total do país é um parâmetro de avaliação essencial, pois transmite informação sobre fatores como tamanho total do mercado e disponibilidade de força de trabalho. Nesse sentido, os EAU têm um dos perfis populacionais mais favoráveis na região do CCG.
- Da população total de 9,6 milhões dos EAU, cerca de 35% tem menos de 25 anos, com idade mediana de 30,3 anos. Espera-se que esta grande parcela de população jovem e ativa tenha impacto positivo na economia do país.
- Entre 2000 e 2015, a população em idade ativa (15 a 64 anos) cresceu a uma taxa de 25% e deverá crescer mais de 3% entre 2015 e 2030.
- Cerca de 85% da população dos EAU vive em áreas urbanas e entre 2010 e 2015 cresceu a uma taxa anual média de 2,9%.

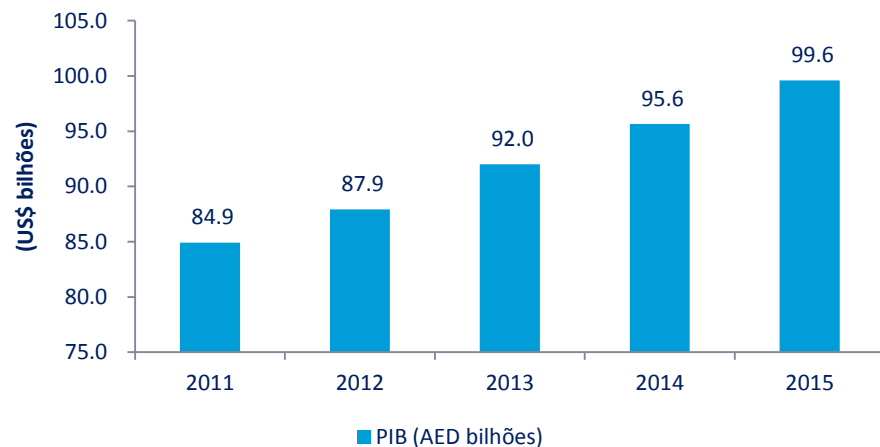
Fonte: FMI, Banco Mundial, CIA World Factbook



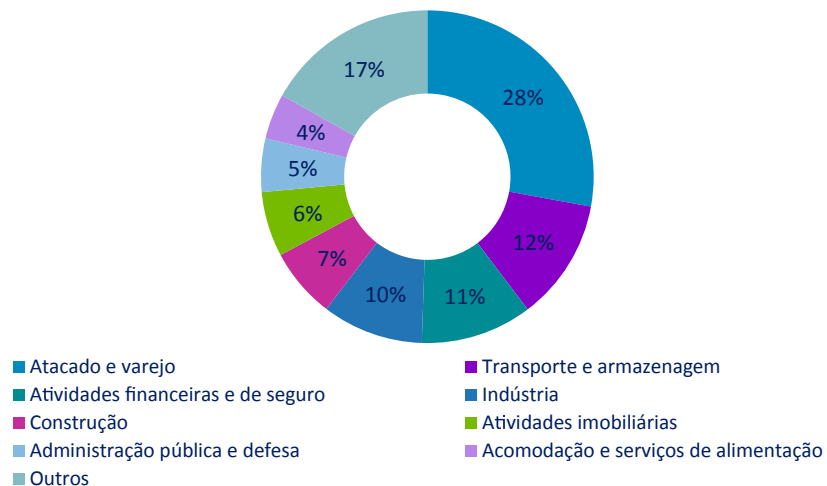
# PANORAMA MACROECONÔMICO – DUBAI

Dubai é o segundo maior emirado e um dos principais centros comerciais dos EAU. É bastante popular como local para a realização de exposições e conferências no Oriente Médio. A cidade de Dubai é a capital do Emirado de Dubai e está localizada no litoral norte do emirado. É um importante polo de negócios e transportes no Oriente Médio e representa 30% do PIB total dos EAU. Comércio atacadista e varejista, serviços financeiros e transportes são os principais setores econômicos de Dubai, respondendo por mais de 50% do PIB.

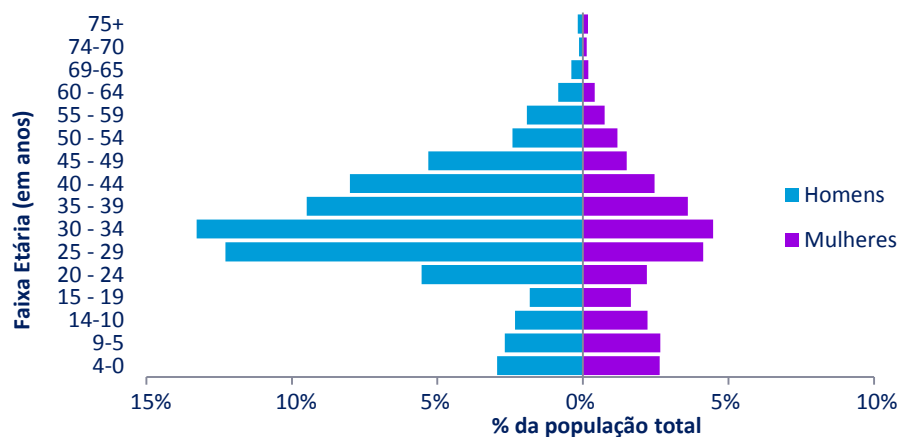
## PIB



## Composição do PIB, 2015



## População por Faixa Etária, 2015 (Dubai)



## Observações Principais

- O PIB de Dubai cresceu a uma CAGR de 4,1% em 2011-2015, impulsionado principalmente pelo crescimento nos setores de atacado e varejo e viagens e turismo. Em 2015, o comércio atacadista e varejista representou 28% do PIB de Dubai, 2 pontos-base acima do nível de 2014.
- A taxa de crescimento do PIB relativamente alta de 4,1% em 2014-2015 pode ser atribuída à forte demanda privada, baixa taxa de juros e alta demanda por habitação.
- A maioria da população de Dubai é expatriada (mais de 90%), principalmente trabalhadores de baixa renda da Índia, Paquistão, Bangladesh e Filipinas e alguns profissionais do Reino Unido, África do Sul e EUA. Com tal diversificação, Dubai é a primeira cidade verdadeiramente internacional, com identidade multicultural única.
- Cerca de 58% da população está na faixa etária de 30 a 60 anos, um índice alto resultante da alta média de idade dos expatriados que vivem em Dubai.

# MOTORES MACROECONÔMICOS

## Principais Motores Econômicos

### Crescimento Demográfico

- A população dos EAU deverá chegar a 11,4 milhões até 2021, o que representa um aumento de 18,75% sobre 2015.
- Além disso, espera-se que a população de Dubai duplique nos próximos 15 anos, chegando a 5 milhões até 2030.
- Os expatriados representam mais de 85% da população total.
- A entrada de migrantes atraídos pela criação de novos empregos deverá impulsionar ainda mais a economia.

### Recuperação dos Preços de Petróleo e Expansão do Setor Não Petrolífero

- Perspectivas sólidas de crescimento sustentadas por gastos governamentais significativos em projetos de infraestrutura e um setor privado não petrolífero em expansão, particularmente em Dubai.
- O crescimento econômico deverá atingir 4% até 2017 com a recuperação dos preços do petróleo.
- A recuperação dos preços do petróleo combinada com a crescente atividade do setor público e privado estimularão o crescimento real do PIB para 4-5% ao ano em 2017-2020, em comparação com o crescimento de aproximadamente 3,1% em 2016.

### Dubai Expo 2020

- A Expo Mundial é considerada o terceiro maior evento global em termos de impacto econômico e cultural, depois dos Jogos Olímpicos e da Copa do Mundo da FIFA.
- Estima-se que o evento gere cerca de US\$ 23 bilhões (EUR 14,8 bilhões) para o Emirado, equivalente a cerca de 24,4% do produto interno bruto atual de Dubai entre 2015 e 2021.
- O evento deverá atrair 25 milhões de visitantes, dos quais 17 milhões serão internacionais, durante a temporada de seis meses, e dará um enorme impulso às indústrias de turismo e hospitalidade.

### Ambiente de Investimento Favorável

- Os EAU foram listados como uma das economias mais propícias do mundo para negócios no influente ranking do Ease of Doing Business do Banco Mundial para 2017, atingindo o top 30 pela primeira vez.
- O país melhorou particularmente na área de proteção para investidores minoritários, depois que as novas regras de governança corporativa publicadas pela Autoridade de Valores e Commodities dos EAU entraram em vigor em maio de 2016.
- A introdução do regulamento ajudou os EAU a subir para nono lugar do mundo em proteção para investidores minoritários, contra 48º em 2016, com pequenas melhorias na facilidade de abrir um negócio.

# DESAFIOS MACROECONÔMICOS

## Principais Desafios

### Preços baixos do petróleo afetam a economia dos EAU

A rápida queda do preço do petróleo iniciada em meados de 2014 seguirá pressionando a atividade econômica das economias dos EAU

- A pressão contínua sobre o setor de hidrocarbonetos devido aos preços baixos do petróleo, juntamente com a política fiscal expansionista, levou o saldo fiscal a um déficit de 2,1% em 2015, de um superávit de 5% em 2014. O déficit fiscal de 2015 foi o primeiro após o estouro da bolha imobiliária em 2009.
- Em 2015, a receita do governo dos EAU no setor de petróleo foi de cerca de 29% do PIB.
- Enquanto os hidrocarbonetos continuam sendo a maior fonte de renda para Abu Dhabi, Dubai tem reservas de hidrocarbonetos limitadas e sua economia é mais diversificada. No entanto, a Visão Econômica de Abu Dhabi 2030 estabelece como objetivo que os setores não petrolíferos contribuam cerca de 64% do PIB de Abu Dhabi até 2030.

O mercado imobiliário dos EAU continuará a sentir os efeitos dos preços baixos do petróleo em 2016

- O setor imobiliário dos EAU continuará enfrentando dificuldades este ano, com previsão de queda no preço de imóveis de 10%, em média.
- Segundo a Standard & Poor, o mercado imobiliário do país ainda está se recuperando do impacto dos preços baixos do petróleo bruto e não mostrou sinais de melhora até o momento. O mercado também está sentindo a pressão do dólar forte e do sentimento turístico fraco.
- Os preços dos imóveis no país caíram 10-13% em 2015. Este ano, os preços dos imóveis em Dubai devem cair mais 10%, enquanto os preços em Abu Dhabi podem chegar "um único dígito" devido ao sentimento do investidor mais fraco.

### Crise de liquidez do sistema bancário afeta investimentos

- O setor bancário dos EAU foi afetado pela queda do preço do petróleo, com menor crescimento de depósitos e mais empréstimos governamentais. Isso levou a aumentos da taxa overnight, pressionando mais a economia.
- O aumento de empréstimos do governo também prejudicou os empréstimos do setor privado. Com o aumento da taxa de juros dos EUA em vista, os empréstimos do governo também deverão acelerar. Isso reduzirá as oportunidades para o setor privado e criará um ambiente de aumento nas taxas de curto prazo.
- Os bancos também terão pressão na margem com o aumento das taxas de curto prazo, reduzindo sua capacidade de gastos.

### Desafios no setor de hospitalidade

- Há tempos o mercado russo responde por um grande número de visitantes para Abu Dhabi e Dubai. A queda do rublo certamente teve um impacto no turismo oriundo da Rússia. No período até novembro (2015), a entrada de turistas da Rússia caiu 17%, totalizando 27.254 visitantes, a maior queda em números entre os 25 maiores mercados externos do país.
- A situação geopolítica no Médio Oriente também está afetando o setor de turismo nos EAU.

# ANÁLISE MACROECONÔMICA

A. ANÁLISE MACROECONÔMICA

**B. AVALIAÇÃO DE RISCO-PAÍS DOS EAU**

# AValiação de Risco-país dos EAU (1/2)

## 1 Risco Político e Governamental

### Estabilidade Política

- Os EAU são uma federação de sete emirados. O governo federal é responsável por relações exteriores, segurança, saúde, educação e política monetária. Os emirados têm poder sobre questões não constitucionalmente atribuídas ao governo federal. O governante de Abu Dhabi preside a federação.
- A federação permanecerá politicamente estável em 2017-2021. Uma possível transferência de poder em Abu Dhabi do governante atual (que enfrenta problemas de saúde) para o príncipe herdeiro deverá ocorrer sem problemas.

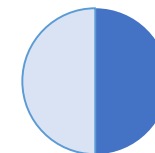
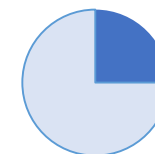
### Sistema Judiciário

- Os EAU são considerados um dos países menos corruptos do Oriente Médio, e a maioria das decisões importantes é feita pelas famílias governantes dos vários emirados. O judiciário não é independente e as decisões judiciais estão sujeitas à revisão pela liderança política; no entanto, o estado de direito em geral é preservado. Cada emirado pode decidir sobre regras de transferência de propriedade da terra dentro das suas fronteiras.

### Tensão Regional

- Os EAU são considerados um porto seguro. Após os problemas políticos e as questões de segurança na região iniciados em 2011, os EAU permaneceram relativamente seguros perante os desafios à segurança na região. No entanto, o país está envolvido militarmente no Iêmen e no Iraque como parte de uma coligação saudita e internacional.

## Nível de Risco



## 2 Risco Regulatório

### Regulamentação nos Negócios

- A eficiência regulatória nos negócios melhorou nos EAU. Não é necessário um capital mínimo para abrir uma empresa e os requisitos de licenciamento foram simplificados. As leis trabalhistas são relativamente flexíveis e os encargos trabalhistas são moderados.
- O investimento em vários setores, incluindo o setor de construção, é considerado seguro devido ao sistema regulatório eficiente vigente.

Nível de Risco



Zero

Baixo

Moderado

Alto

Muito Alto



# AValiação de Risco-país dos EAU (2/2)

## 3 Risco Econômico

## Nível de Risco

### Crescimento do PIB

- O PIB real total cresceu 3,4% em 2015, ante um crescimento de 4,0% em 2014. O PIB real do petróleo aumentou cerca de 2,8% em 2015.
  - O Banco Central dos EAU prevê uma nova desaceleração econômica em 2016 (a taxa de crescimento do PIB total deverá atingir 2,5%, impulsionada pelo crescimento de 3% do PIB não petrolífero) devido aos preços baixos de petróleo persistentes.
  - No entanto, espera-se que a economia reaja em 2017 com a recuperação dos preços do petróleo no futuro, com um crescimento total do PIB projetado em 2,9%.

### Déficit Fiscal

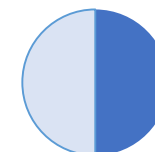
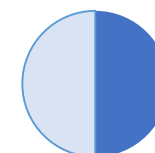
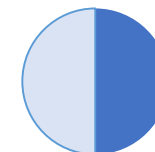
- Estima-se que o déficit fiscal dos EAU em 2016 aumente para cerca de 7,2% do produto interno bruto (PIB) antes de melhorar a médio prazo, auxiliado pela melhoria dos preços do petróleo, investimentos da Expo 2020 e condições externas mais favoráveis.
- As autoridades iniciaram medidas para gerenciar as receitas orçamentais fracas, como a reforma dos subsídios à energia, a desregulamentação dos preços domésticos de hidrocarbonetos e o aumento dos preços de eletricidade e água. Outras medidas fiscais, como a introdução do imposto sobre empresas ou imposto sobre valor agregado, estão sendo estudadas e podem ser implementadas até 2018.

### Inflação

- A inflação deverá diminuir para 3,2% em 2016, de 4,1% em 2015.

### Dependência das Receitas do Petróleo

- Embora a economia seja relativamente diversificada, especialmente comparado a outros países do CCG, o petróleo domina a economia dos EAU; 90% da produção de petróleo do país está em Abu Dhabi. O progresso na diversificação econômica reduziu a parcela do PIB do setor de petróleo para 25%.



# AVALIAÇÃO DE RISCO-PAÍS DOS EAU (2/2)

## 4 Risco Financeiro

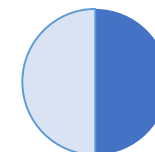
### Base de Financiamento dos Bancos

- Desde 2009, a base de financiamento dos bancos expandiu-se muito mais rapidamente do que os empréstimos. A taxa de crescimento anual composta (CAGR) para financiamento tem sido alta, 7,3% em comparação com 5,8% de CAGR para empréstimos. Essa diferença na taxa de crescimento tem permitido ao sistema bancário acumular uma grande reserva de financiamento.
- Ao final de 2015, o suprimento de crédito nacional total era estimado em US\$ 600 bilhões (AED 2,2 trilhões), com dois terços do valor sob a forma de empréstimos bancários locais. As emissões de títulos e obrigações sukuk em circulação totalizaram 16%, e os empréstimos estimados para bancos no exterior foram de 20% da dívida total.

### Financiamento Imobiliário

- Nos EAU, o financiamento bancário de imóveis residenciais aumentou US\$ 10,9 bilhões (3%) em 2015, enquanto o financiamento de imóveis comerciais (escritórios, varejo, hotéis, etc.) diminuiu US\$ 2,18 bilhões (6%).

## Nível de Risco



## 5 Risco Natural

### Menor Risco Natural da Região

- Os EAU têm o menor índice per capita de mortes por catástrofes naturais e estão entre os quatro melhores países em proteção da saúde humana contra riscos ambientais, de acordo com um relatório divulgado por uma unidade norte-americana da Securitas AB.

Nível de Risco



Zero



Baixo



Moderado



Alto



Muito Alto

# ANÁLISE DO SETOR DE CONSTRUÇÃO

## A. DUBAI EXPO 2020

B. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - EAU

C. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - DUBAI

D. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - ABU DHABI



# EXPO 2020 – A SER SEDIADA NOS EMIRADOS ÁRABES UNIDOS (EAU)

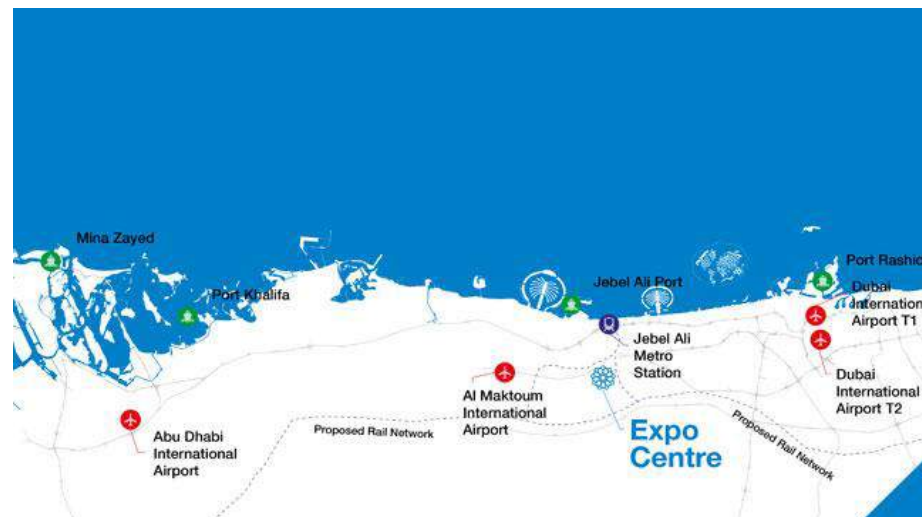
Espera-se que a Expo Mundial 2020 gere cerca de US\$ 24,2 bilhões em 2015-2021 e crie cerca de 277 mil empregos.



## Resumo da Expo 2020

Principais Indicadores	
Duração da Expo	20/10/2020 – 10/4/2021
Área Total	4,38 km <sup>2</sup>
Capacidade do Local	300.000
Estimativa de Visitantes	25 milhões
Estimativa de Visitantes Estrangeiros	17,5 milhões
Estimativa de Frequência Semanal Média	153.000
Estimativa de Contribuição à Economia	US\$ 24,2 bilhões
Estimativa de Voluntários	30.000
Estimativa de Acesso pelo Metrô de Dubai	75.000

## Localização da Expo 2020



## Observações Principais

- A Expo Mundial é uma exposição universal organizada pelo Bureau Internacional de Exposições a cada cinco anos no país que ganha o direito de sediá-la. Dubai ganhou o direito de sediar o evento Expo 2020. A Dubai Expo 2020 será realizado de 20 de outubro de 2020 a 10 de abril de 2021. Será uma exposição de seis meses de comércio, inovação e produtos do mundo inteiro e uma vitrine para os Emirados Árabes Unidos.
- A Expo impulsionará a economia não petrolífera nos EAU, particularmente para os setores de construção, transporte e hospitalidade. De acordo com o Ministro de Estado dos EAU, Reem al-Hashemi, serão investidos cerca de US\$ 8,1 bilhões em projetos de desenvolvimento, incluindo novos hotéis e estradas e extensões de conexões de metrô. Espera-se que os investimentos totais, incluindo os do setor privado, alcancem US\$ 15 bilhões. Todas as principais atividades de construção relacionadas à Expo deverão ser concluídas até 2019.
- A chegada estimada de 17,5 milhões de turistas estrangeiros para participar da Expo 2020 dará um impulso ao setor hoteleiro. Segundo pesquisa da PKF Consulting, Dubai precisará de mais 50 mil quartos de hotel até 2020, elevando o total para 130,000. Além disso, 96 novos projetos hoteleiros estão em construção e deverão ser concluídos até 2020, de acordo com o FMI.
- Espera-se que a Expo tenha um impacto positivo no setor de varejo do Dubai, com maior número de visitantes no período de duração da Expo.

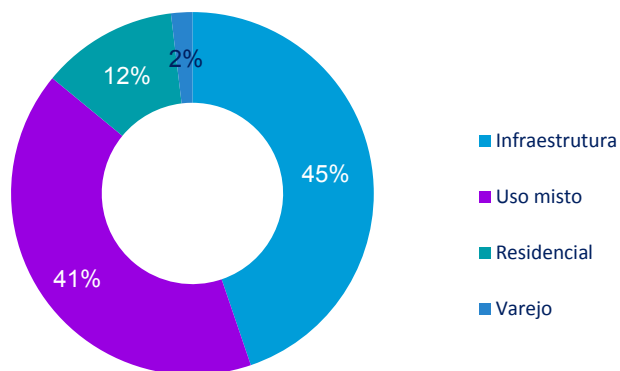
# EXPO 2020 – PRINCIPAIS PROJETOS

Uma área de 1.082 acres foi escolhida no Dubai Trade Centre em Jebel Ali para sediar a Dubai Expo 2020. O local fica à mesma distância dos centros de Dubai e Abu Dhabi. Vários projetos estão sendo implementados para preparar o local para o evento com bastante antecedência.

## Principais Projetos de Construção Comercial

Projeto	Indústria	Setor	Valor (\$m)	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Serviços Públicos e Infraestrutura	Transporte	Infraestrutura	950	2016	2019
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development	Construção	Uso Misto	885	2015	2020
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Expo Village	Construção	Residencial	240	2016	2019
DWTC / Emaar Properties – Expo 2020 Development: Project Star	Construção	Uso Misto	200	2017	2020
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Expo Village (Pacote de Infraestrutura)	Transporte	Infraestrutura	80	2016	2018
DWTC – Expo 2020 Development – Torres de Apartamentos nos Lotes 1 a 5	Construção	Residencial	80	2017	2019
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Expo Souk	Construção	Varejo	50	2017	2019
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Ruas e Áreas Intermediárias Internas Temporárias	Transporte	Infraestrutura	50	2016	2017
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Infraestrutura do Local da Exposição	Transporte	Infraestrutura	50	2016	2018
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Expo Loop (Teleférico)	Transporte	Infraestrutura	50	2017	2019

## Projetos Planejados para a Expo 2020 – Setor



## Observações Principais

- No âmbito do plano de desenvolvimento de serviços públicos e infraestrutura, o escopo do trabalho envolve a construção de duas subestações de 132 kV, uma usina de refrigeração distrital, conexões de tratamento de esgoto, duas estações de bombeamento de esgoto e paisagismo. Espera-se que o trabalho seja concluído um ano antes da abertura da Expo, e alguns países participantes provavelmente criarão suas próprias instalações.
- Outro aspecto importante da infraestrutura é o Expo Village, que está sendo construído para abrigar as equipes de trabalho dos países participantes. A vila deverá ser concluída até 2019.

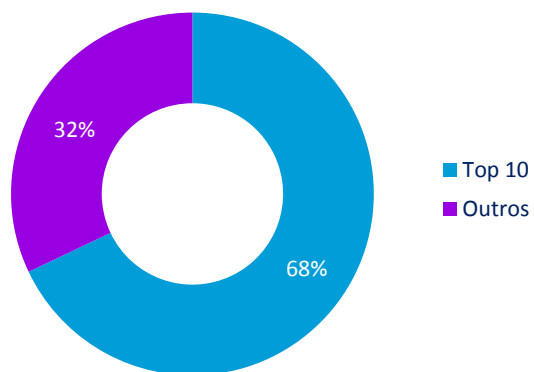
# EXPO 2020 – PRINCIPAIS PROJETOS

A logística de pessoas e produtos é essencial para o sucesso do megaevento Expo 2020. Além de escolher uma localização estratégica favorável à logística de produtos, o governo dos EAU realizou projetos para melhorar a infraestrutura de transportes e facilitar o acesso ao local da exposição.

## Principais Projetos de Construção Comercial

Projeto	Indústria	Sector	Valor (\$m)	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Musanada – Plano Diretor Viário dos Emirados	Transporte	Infraestrutura	10.736	2006	2016
Dubai RTA – Metrô de Dubai: Extensão da Linha Vermelha (Rota 2020)	Transporte	Infraestrutura	2.900	2016	2020
Expo 2020 Bureau – Expo 2020 Development: Serviços Públicos e Infraestrutura	Transporte	Infraestrutura	950	2016	2019
DCA – Expansão do Aeroporto de Dubai: Ala D	Transporte	Terminal	816	2012	2015
Dubai Municipality – Projeto do Sistema de Túnel Profundo para Águas Torrenciais de Jebel Ali : Pacote 4	Transporte	Infraestrutura	500	2017	2020
DWC – Dubai South: Aviation City	Transporte	Terminal	445	2012	2020
Musanada – Rodovia Dubai-Abu Dhabi: Fase 1	Transporte	Infraestrutura	351	2013	2016
Dubai RTA – Corredor Shindagha (Contrato No. R1013)	Transporte	Infraestrutura	334	2016	2020
Dubai RTA – Reforma da Rodovia Dubai-Al-Ain (Contrato No. R1020/1)	Transporte	Infraestrutura	310	2016	2018
DAEP – Expansão do Aeroporto Internacional de Dubai	Transporte	Terminal	257	2012	2018

## Projetos de Infraestrutura Planejados para a Expo 2020

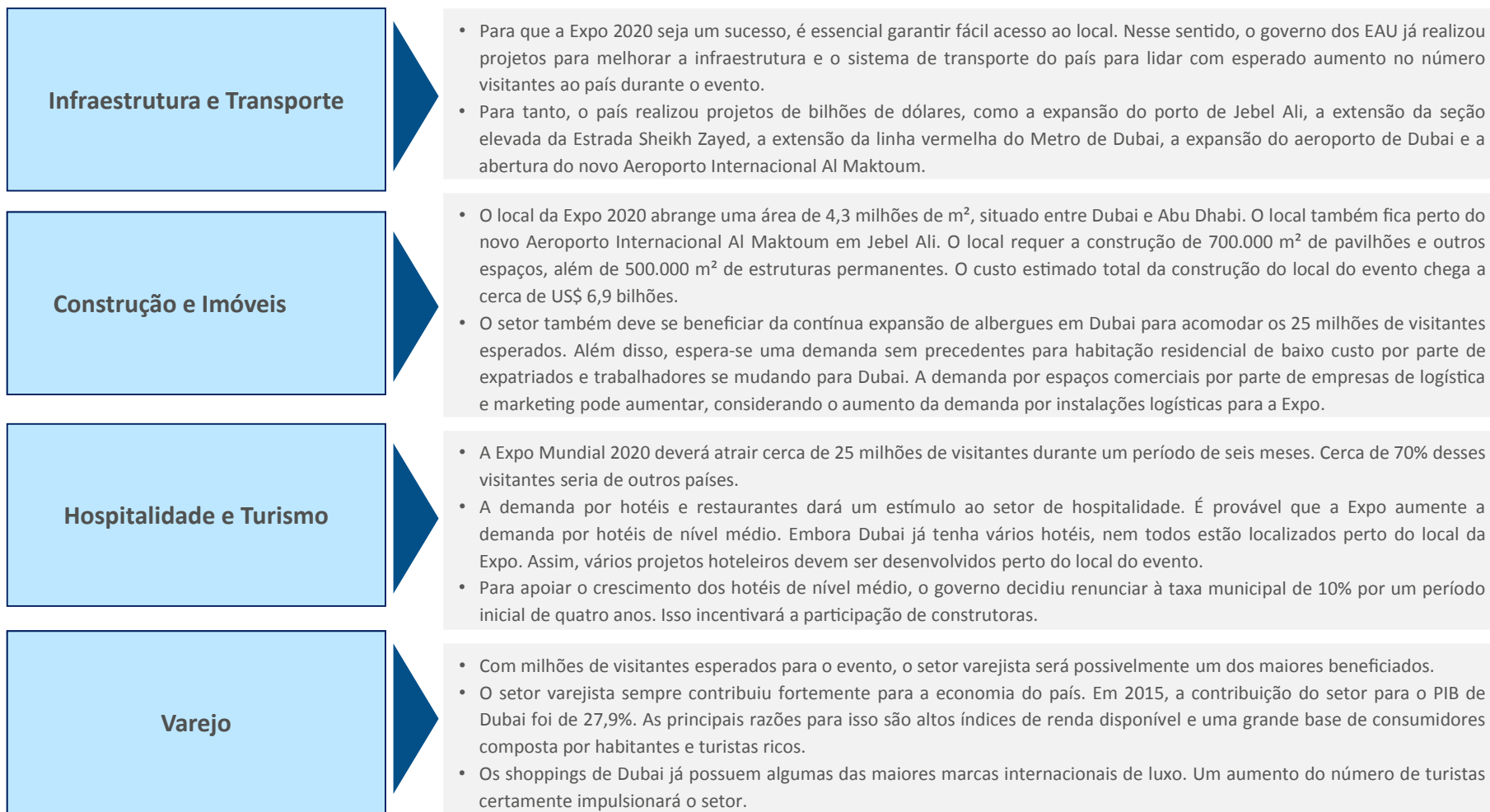


## Observações Principais

- A RTA planeja ampliar a linha vermelha atual do metrô que possui 29 estações e adicionar mais 12 estações e ligar a linha à Rota 2020. A Rota 2020 irá do Porto de Nakheel e Estação da Torre na Linha Vermelha até o local da Expo 2020 em Jebel Ali . A linha do metrô terá cerca de 15 km de extensão, dos quais 11,8 km serão elevados e 3,2 km serão subterrâneos.
- Os aeroportos de Dubai também estão passando por reformas para garantir melhor controle do aumento do tráfego aéreo devido à Expo 2020. Com a abertura a Ala D em fevereiro de 2016, a Autoridade Civil do Dubai ampliou a capacidade do aeroporto internacional do Dubai de 75 milhões para 90 milhões de passageiros.
- As estradas estão sendo reformadas para melhorar a conectividade viária, como as fases 1 e 2 do Plano Diretor Viário dos Emirados para a Rodovia Dubai-Abu Dhabi e a reforma da Rodovia Dubai-Al Ain Road, entre outras.

# EXPO 2020 – IMPACTO NOS PRINCIPAIS SETORES

Espera-se que a Expo 2020 impulse a economia dos EAU de modo geral, e o aumento do turismo deve estimular alguns setores como turismo e varejo. Além disso, os setores de infraestrutura e transporte e construção e imóveis já receberam um impulso durante a preparação para o megaevento.



# EXPO 2020 – PROJETOS IMPORTANTES (1/2)



Os setores de Hospitalidade, Varejo, Hospitais e Imóveis (Residenciais e Comerciais) em Dubai receberão um enorme impulso com a execução de novos projetos de construção para melhorar a infraestrutura antes da Expo 2020.

## Projeto Al Mamzar Beachfront

- O projeto, anunciado pela Emaar em 2014, em parceria com o município de Dubai, terá 4.000 unidades residenciais, 300 apartamentos de hotel e 250.000 m<sup>2</sup> de pontos de varejo.
- O custo estimado do projeto é de US\$ 2,7 bilhões.
- O prazo estimado de conclusão é o quarto trimestre de 2018.

## Al Habtoor City

- O projeto consiste de três hotéis operados pela Starwood Hotels e Resorts Worldwide.
- As torres residenciais incluem duas torres de 75 andares e uma terceira torre de 52 andares com 1.460 apartamentos, além de 11 coberturas.
- A conclusão está programada para o final de 2015 a um custo de US\$ 3 bilhões.



## Jewel of the Creek

- O projeto consistirá de um complexo à beira-mar com um prédio de apartamentos de 19 andares, três torres de escritórios, dois hotéis de luxo, um centro de recreação e um centro de convenções com salão de baile, além de uma marina e um grande número de espaços para lojas e restaurantes.
- O custo estimado do projeto é de US\$ 816 milhões.
- A conclusão do projeto está programada para o primeiro trimestre de 2017.

## Dubai Creek Harbour

- Emaar e Dubai Holding estão lançando um distrito de seis torres chamado Dubai Creek Harbour.
- Localizado na orla de Dubai Creek e adjacente ao santuário Ras Al Khor, o projeto compreenderá 3.664 unidades de escritórios, 743.224,32 metros quadrados de espaço comercial, 39 mil unidades residenciais e 22 hotéis com 4.400 apartamentos.

# EXPO 2020 – PROJETOS IMPORTANTES (2/2)



Os setores de Hospitalidade, Varejo, Hospitais e Imóveis (Residenciais e Comerciais) em Dubai receberão um enorme impulso com a execução de novos projetos de construção para melhorar a infraestrutura antes da Expo 2020.

## Dubai Canal

- Adjacente ao Parque Safa, o canal de 3 km correrá ao lado de 4.500 apartamentos, 44 sobrados, 19 casas de luxo, 65.000 m<sup>2</sup> de escritórios, 37.000 m<sup>2</sup> de varejo, um centro desportivo e um parque público.
- O custo estimado do projeto é de US\$ 545 milhões.
- Espera-se que o projeto esteja concluído até o final de 2016.

## Viceroy Dubai Palm Jumeirah

- O projeto hoteleiro de US\$ 1 bilhão incluirá 479 apartamentos e suítes espaçosos, com 222 Viceroy Residences. A propriedade à beira-mar terá 10 restaurantes, bem como mercado gourmet e padaria.
- Espera-se que o projeto esteja concluído até o final de 2016.



## Rashid Hospital, Dubai

- O projeto de renovação do Hospital Rashid em Dubai incluirá seis novos centros de saúde especializados, um hotel de quatro estrelas e um de cinco estrelas, e casas de luxo e apartamentos para mais de 5.400 funcionários e suas famílias.
- O custo estimado do projeto é de US\$ 817 milhões.

## MBR City – Distrist One

- O projeto de US\$ 10 bilhões Mohammed Bin Rashid Al Maktoum (MBR) City – Distrito Um entregará as casas de luxo da primeira e segunda fases em meados de 2016 e meados de 2017.
- O MBR City – Distrito Um está distribuído por 1.110 acres, incluindo um trecho de 7 km do Crystal Lagoons, a maior praia artificial do mundo, e um calçadão de 14 km.
- O Distrito Um, que está programado para ser concluído entre 2018 e 2019, terá também opções de entretenimento, varejo e hospitalidade.

# ANÁLISE DO SETOR DE CONSTRUÇÃO

A. DUBAI EXPO 2020

**B. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - EAU**

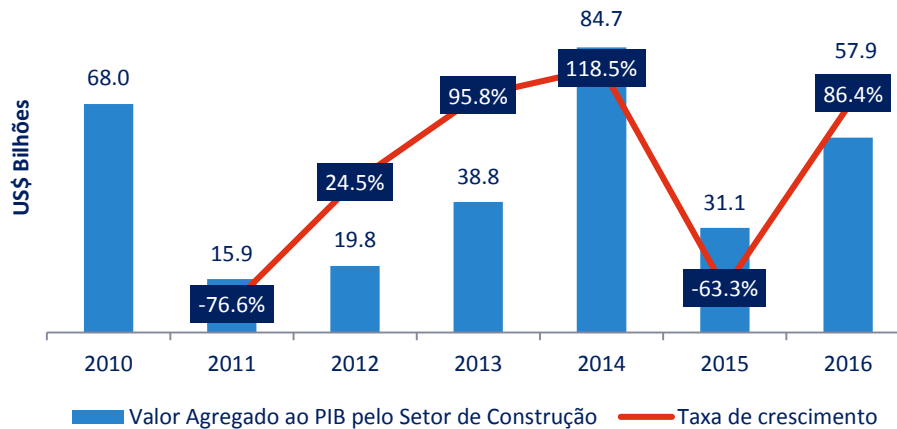
**C. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - DUBAI**

**D. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - ABU DHABI**

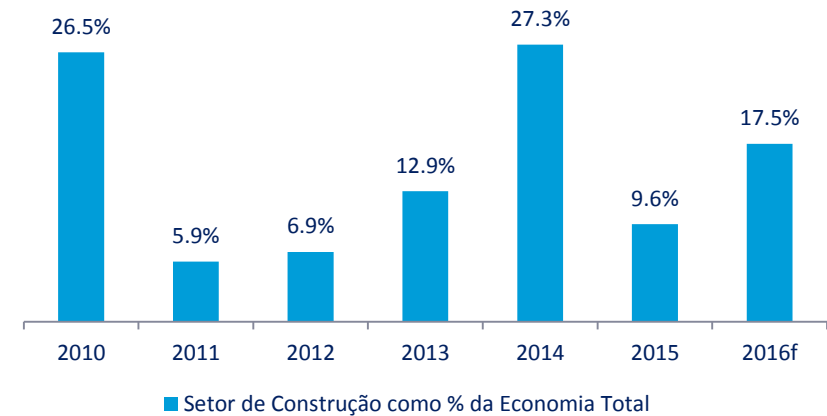
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - EMIRADOS ÁRABES UNIDOS (EAU)

A história do setor de construção nos EAU remonta à década de 1950, quando o governante na época decidiu transformar Dubai em um polo de comércio marítimo. O trabalho começou com o lançamento do projeto Dubai Creek, com um investimento total de US\$ 732 milhões, financiado através de obrigações Creek e empréstimo do Kuwait. A indústria da construção cresceu ainda mais durante o período de produção e exploração de petróleo em meados do século XX; porém, a verdadeira expansão veio apenas no final da década de 1990 e o setor começou a contribuir fortemente para o PIB, 9% em média. Durante o pico dos preços do petróleo em 2005-2008, o setor de construção cresceu exponencialmente, caindo em 2009 com o estouro da bolha imobiliária de Dubai. Embora a crise econômica de 2009 tenha afetado o setor de construção, ele se recuperou e voltou a crescer a partir de 2012.

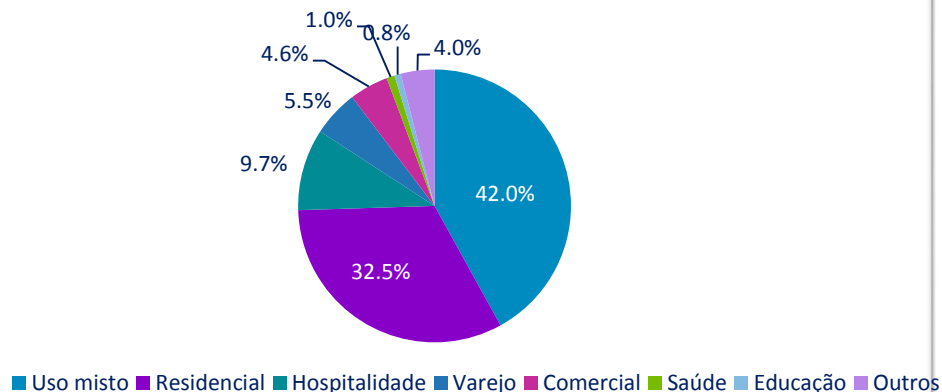
## Setor de Construção nos EAU



## Setor de Construção em Relação à Economia



## Projetos planejados e executados por setor - 2016



## Observações Principais

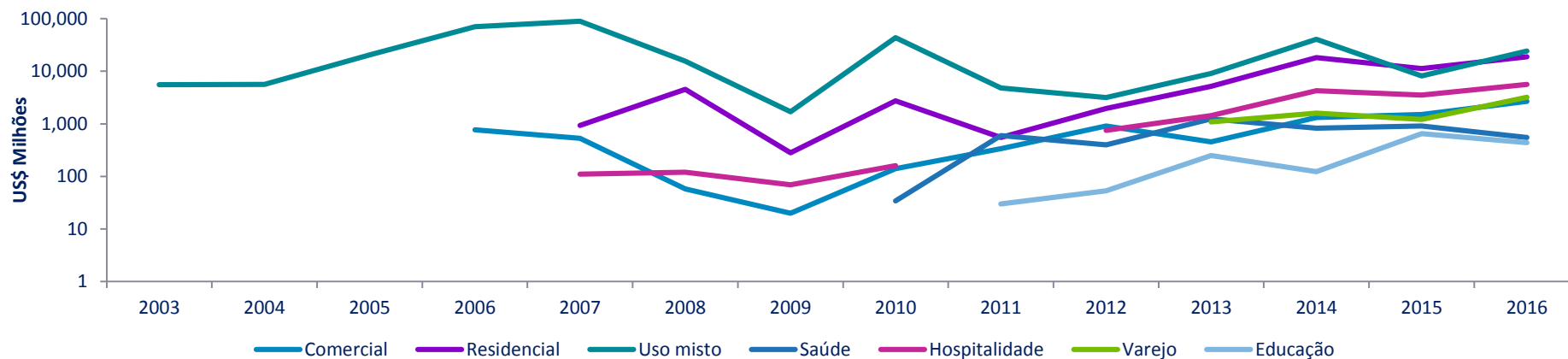
- Em 2010-2016, o setor de construção dos EAU começou a se recuperar do choque da crise de 2009, e desde 2012 vem mostrando sinais animadores, com crescimento positivo e aumento da contribuição ao PIB.
- O setor de construção não só contribui para o PIB total do país, mas também é o principal setor empregador. De acordo com um relatório de 2014 do Ministério do Trabalho dos EAU, cerca de 33,47% da força de trabalho está empregada no setor de construção.
- A construção de propriedades de uso misto detém a maior porcentagem da atividade total de construção no país, seguido pelo setores residencial e hoteleiro. A exigência da construção de um novo distrito na cidade e a popularidade do destino único são os principais fatores que impulsionam o desenvolvimento da propriedade de uso misto nos EAU.



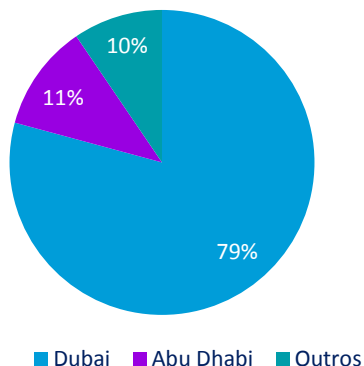
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO – SUBSETOR

Projetos de construção de uso misto e residencial vêm sendo executados desde a última década e contribuíram bastante para o desenvolvimento econômico dos EAU. O crescimento do setor foi impulsionado principalmente pela aplicação de receitas de petróleo para aumentar a diversificação econômica. Em meados dos anos 2000, o país implementou vários projetos mistos e residenciais em todos os emirados, mas Dubai foi o foco principal, o que resultou na contribuição do setor de construção de cerca de 13% para o PIB real em 2008. No entanto, a crise do mercado imobiliário em 2009 levou ao cancelamento ou adiamento de muitos projetos em Dubai. O setor voltou a crescer em 2012 e agora está em alta, mas os investidores estão mais cautelosos e investem principalmente em áreas como saúde, educação e hospitalidade, que são o foco do governo em termos de desenvolvimento.

## Projetos de Construção Planejados e em Execução por Ano



## Setor de Construção por Região – 2016



100% = US\$ 57,9 bilhões

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

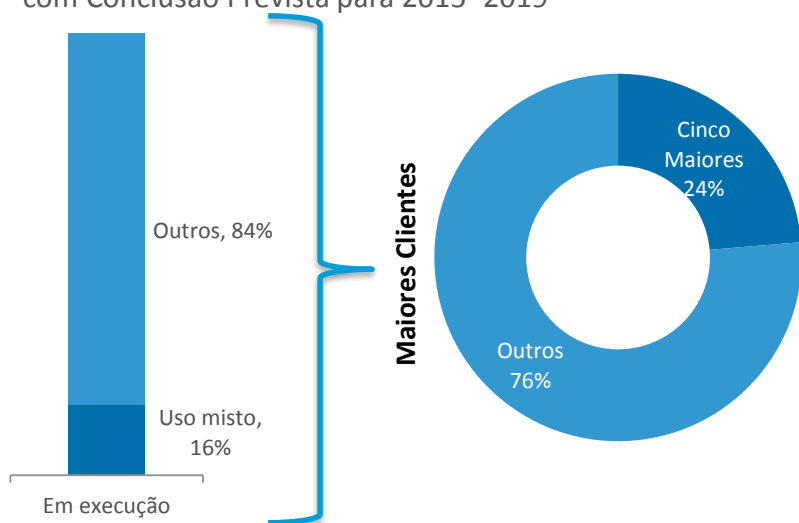
## Observações Principais

- Em 2015, o setor de construção respondeu por 46% do PIB total de Dubai; sendo o maior mercado de construção dos EAU, representou cerca de 79% do setor de construção total em 2015.
- Abu Dhabi foi o segundo maior mercado de construção, com 11% do total do setor. No entanto, o setor ocupa o quinto lugar na contribuição ao PIB dos EAU.
- No final dos anos 2000 houve um crescimento em setores como varejo, saúde e educação, liderados principalmente pelo foco do governo no desenvolvimento desses setores, conforme mencionado na Visão 2021.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de construção em desenvolvimento e planejamento com conclusão prevista para 2015-2019 é de US\$ 179,4 bilhões. A tabela abaixo mostra as cinco maiores incorporadoras que estão executando os projetos e que respondem por cerca de 24% do valor dos projetos em desenvolvimento no setor de construção em geral.

Total de Projetos em Execução nos EAU  
com Conclusão Prevista para 2015–2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Limitless	-	-	62	-	14.281	14.343
Aldar Properties	-	-	40	9.013	20	9.073
Emaar	-	139	1.600	2.751	3.149	7.639
Nakheel Corporation	-	883	112	2.010	3.275	6.280
Reem Investments	-	-	-	5.131	-	5.131

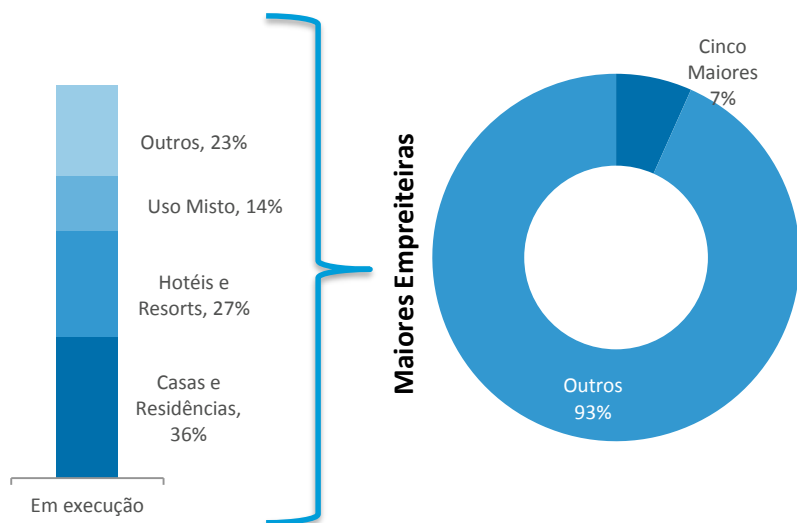
## Observações Principais

- Em 2006, a Limitless, uma empresa Dubai World, anunciou a construção de um distrito no valor de US\$ 19 bilhões (Dh70 bilhões), Downtown Jebel Ali, que abrirá 235 mil pessoas. O projeto maciço, a ser concluído em fases até 2019, ocupará uma área de 11 km abrangendo 200 hectares com área construída de 6.503.212,8 de metros quadrados na Rodovia Shaikh Zayed entre a zona livre de Jebel Ali, Dubai Waterfront e Techno-Par. O projeto terá um total de 326 edifícios, dos quais 237 serão residenciais e o restante será comercial.
- O segundo maior projeto de construção é o Al Raha Beach Development da Aldar Properties, com um investimento de US\$ 5,2 bilhões, que será concluído até 2018. Construído ao longo de 5,2 milhões de metros quadrados de orla natural, o Al Raha Beach Development é uma mistura de instalações residenciais, comerciais, culturais, de entretenimento e de serviços públicos, que irão abrigar até 120 mil moradores.
- O segundo maior projeto em desenvolvimento da Aldar Properties é Al Falah, uma comunidade planejada desenvolvida para cidadãos dos EAU, que ocupa uma área de 12,5 milhões de metros quadrados e está localizada no lado leste do Aeroporto Internacional de Abu Dhabi e da Rodovia Abu Dhabi-Dubai. Al Falah é composto por cinco “vilas” e 4.869 casas de luxo. Com um custo estimado de US\$ 3,3 bilhões, o projeto deverá ser concluído até 2018.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras é de US\$ 11,9 bilhões, o que representa cerca de 7% do valor total de projetos em execução de US\$ 179,4 milhões, com conclusão prevista até 2019.

Total de Projetos em Execução nos EAU – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Arabtec Construction	-	790	1.517	194	463	2.964
Trojan General Contracting	-	819	1.156	578	-	2.553
China State Construction & Engineering Corporation	-	272	1.146	652	409	2.479
Arabian Construction Company	-	306	25	1.686	177	2.194
Multiplex Global (antigo Brookfield Multiplex)	-	245	605	955	-	1.805

## Observações Principais

- A Arabtec Construction está executando projetos no valor de US\$ 2,96 bilhões, que deverão ser concluídos em 2016-2019. Os cinco principais projetos valem US\$ 1,91 bilhão. O maior projeto em construção da Arabtec é Yas Island (West Yas-Residential Community), que vale US\$ 544 milhões. West Yas terá mais de 1.000 casas de luxo, dois centros de compras, um centro comunitário e uma mesquita para as preces de sexta-feira.
- A Trojan General Contracting está executando projetos no valor de US\$ 2,55 bilhões, que serão concluídos em 2016-2019. O maior projeto é The Jebel Hafeet Housing, que abrange 4,4 milhões de metros quadrados e está localizado a oeste da serra de Jebel Hafeet, 13 km ao sul do centro da cidade de Al Ain.
- A China State Construction & Engineering Corporation (CSCEC) está executando projetos de construção de US\$ 2,47 bilhões e a Arabian Construction está executando projetos de US\$ 2,19 bilhões que deverão estar concluídos em 2016-2019.
- A maioria dos projetos (mais de 60%) executados por essas empreiteiras inclui a construção de casas e residências de luxo, hotéis e resorts.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – MAIORES PROJETOS

Nove grandes projetos de construção no valor de US\$ 39 bilhões estão em execução ou na fase de planejamento, com conclusão prevista para 2016-2019, antes da Expo 2020. O maior projeto é Downtown Jebel Ali da Limitless, que vale US\$ 14 bilhões.

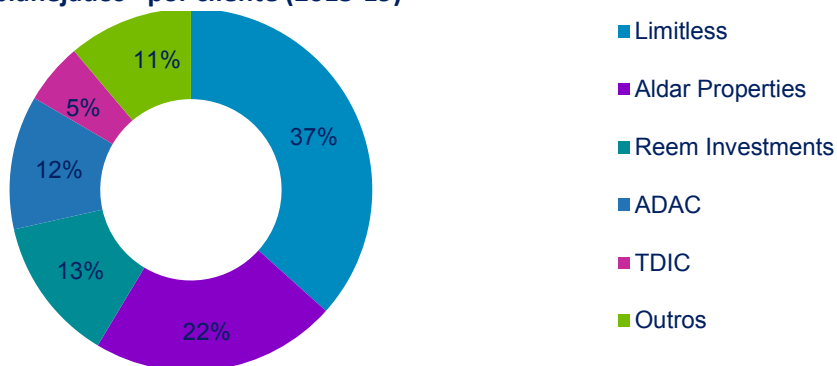
## Maiores Projetos da Indústria da Construção

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Downtown Jebel Ali	Limitless	14.281	Execução	2006	2019
Al Raha Beach Development	Aldar Properties	5.238	Execução	2010	2018
Ilha Al Reem: Najmat Abu Dhabi	Reem Investments	5.031	Execução	2007	2018
Nibras Al Ain Aviation City	ADAC	4.655	Execução	2013	2016
Al-Falah Development	Aldar Properties	3.317	Execução	2008	2018
Desert Islands	TDIC	2.119	Execução	2010	2017
Yas Acres	Aldar – Yas Island	1.630	Design	2017	2019
Dubailand: Tijara Town	Dubai Properties	1.538	Execução	2008	2016
Hospital Al Ain	Musanada	1.170	Execução	2013	2017

### Observações Principais

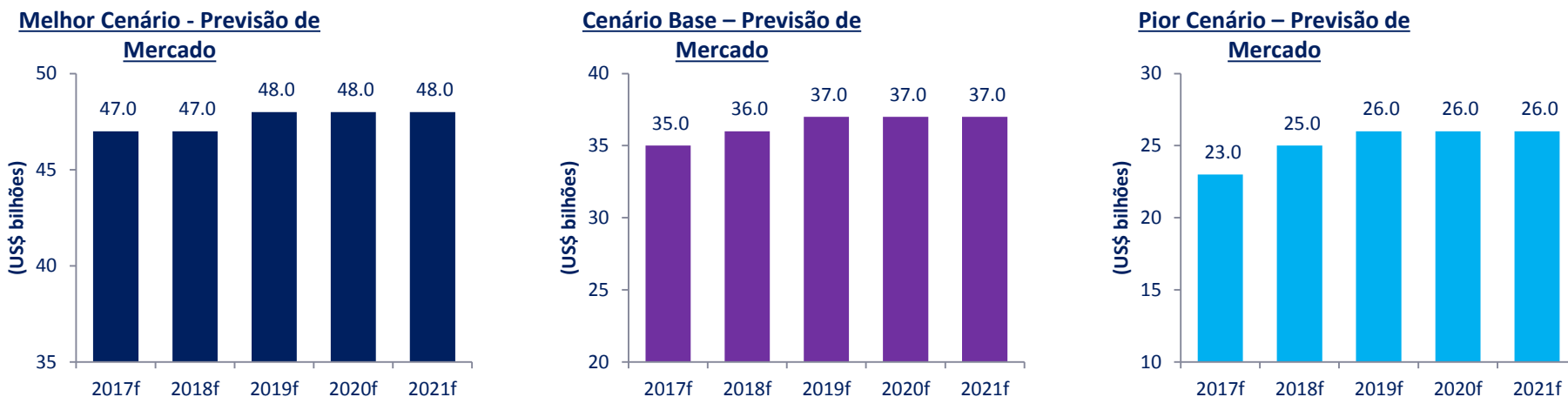
- A Reem Investments está executando o projeto Najmat Abu Dhabi na ilha Reem. Com uma área de 650 hectares, a ilha Reem está situada no extremo leste do centro da cidade de Abu Dhabi. Quando o projeto estiver totalmente concluído, a ilha estará ligada ao coração da capital por mais de sete pontes. Com obras de infraestrutura bastante adiantadas, a ilha Reem é cotada para ser o futuro do centro da cidade de Abu Dhabi. O custo do projeto é de US\$ 5 bilhões e estará concluído até 2018.
- A Abu Dhabi Airport Company (ADAC) está executando o Nibras Al Ain Aviation City. O Nibras Al Ain Aerospace Park, na cidade de Al Ain, em Abu Dhabi, está sendo criado em conjunto pela Mubadala Aerospace e ADAC. O custo estimado do projeto é de US\$ 4,7 bilhões e o projeto deverá estar concluído até 2016.
- A Tourism Development & Investment Company (TDIC) está executando o projeto Desert Islands no valor de US\$ 2 bilhões, que deverá estar concluído em 2017.
- Quando concluído, o Yas Acres abrigará 15 mil moradores com 1.315 residências de luxo. O projeto custará US\$ 1,6 bilhão e estará concluído até 2019.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-19)



# PREVISÃO DE MERCADO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÃO NOS EAU

A MEED prevê um crescimento moderado do mercado de projetos de construção nos EAU nos próximos cinco anos. No cenário base, o mercado provavelmente alcançará US\$ 37 bilhões em 2021, e no pior cenário, o mercado deverá atingir US\$ 26 bilhões; no entanto, no melhor cenário, o mercado provavelmente chegará a US\$ 48 bilhões em 2021.



## Observações Principais

- O mercado de projetos de construção nos EAU está desacelerando devido ao clima de investimento cauteloso atual, interno e global. Espera-se que a situação continue nos próximos anos. O principal motivo para investimentos limitados ou cautelosos neste mercado é o menor investimento doméstico por conta das baixas receitas de petróleo.
- De acordo com as estimativas da indústria para os próximos cinco a seis anos, o setor provavelmente não terá a alta taxa de crescimento da última década.
- No entanto, EAU estão se preparando para sediar alguns grandes eventos nos próximos anos, incluindo a Expo 2020. Esses eventos servirão como catalisadores para impulsionar os investimentos nos principais segmentos de infraestrutura, hospitalidade, residencial, comercial e varejo.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

## Principais Tendências

### Retomada de Vários Projetos Importantes

- A indústria da construção nos EAU está retomando vários projetos de construção importantes que foram adiados durante a crise econômica de 2008. Os governos de Dubai e Abu Dhabi tomaram a iniciativa nesse sentido em 2012, alocando uma boa parte dos gastos para infraestrutura, especialmente melhorias em aeroportos, portos e estradas.
- Nos últimos anos, os EAU investiram bastante no fortalecimento de sua infraestrutura para gerenciar o rápido crescimento populacional em Abu Dhabi e Dubai, sediar a Expo 2020 e se posicionar como um centro de conexões marítimas e aéreas.
- O ritmo no qual os projetos paralisados foram retomados aumentou desde que Dubai ganhou o direito de sediar a Expo 2020, já que o sentimento positivo retornou ao mercado imobiliário dos EAU.

### Segmento de Habitação Popular

- Investimento no segmento de habitação popular é uma prioridade para o governo dos EAU. O governo está investindo nesse segmento devido ao aumento dos preços. Assim, o governo alocou vários hectares de terras em certas áreas de Dubai (como Al Quoz e Muhaisnah), convidando as incorporadoras a construir unidades de habitação populares para inquilinos com renda mensal entre US\$ 817 (AED 3.000) e US\$ 2.723,3 (AED 10 000).
- O governo também planeja aprovar uma lei que obrigue as incorporadoras a alocar cerca de 15-20% de seus projetos para o segmento de habitação popular.

### Liquidez

- As receitas do governo estão diminuindo devido aos preços baixos do petróleo; assim, o governo tem menos capacidade para injetar liquidez na economia, resultando em um aperto geral de liquidez.
- Os bancos estão ficando mais cautelosos com empréstimos para o setor da construção, enquanto os mercados de títulos globais estão nervosos e as incorporadoras terão de buscar mecanismos de financiamento alternativos, como joint ventures, refinanciamento, parcerias público-privadas e mecanismos de coinvestimento.

# ANÁLISE DO SETOR DE CONSTRUÇÃO

A. DUBAI EXPO 2020

B. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - EAU

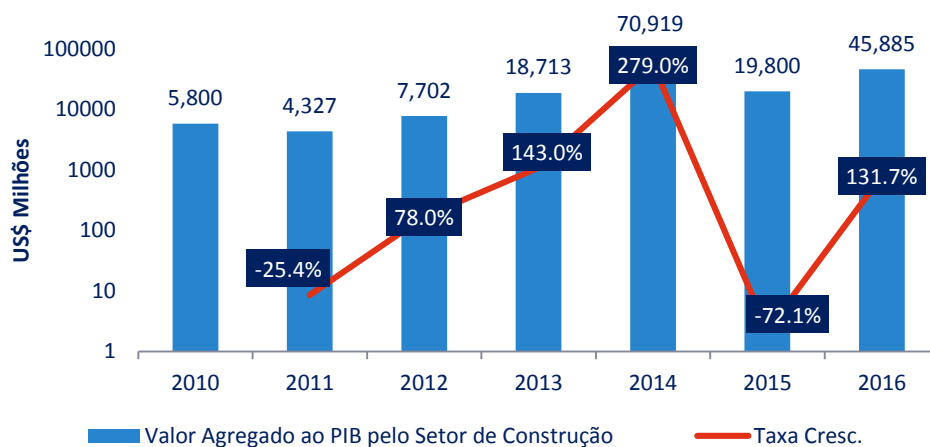
**C. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - DUBAI**

D. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - ABU DHABI

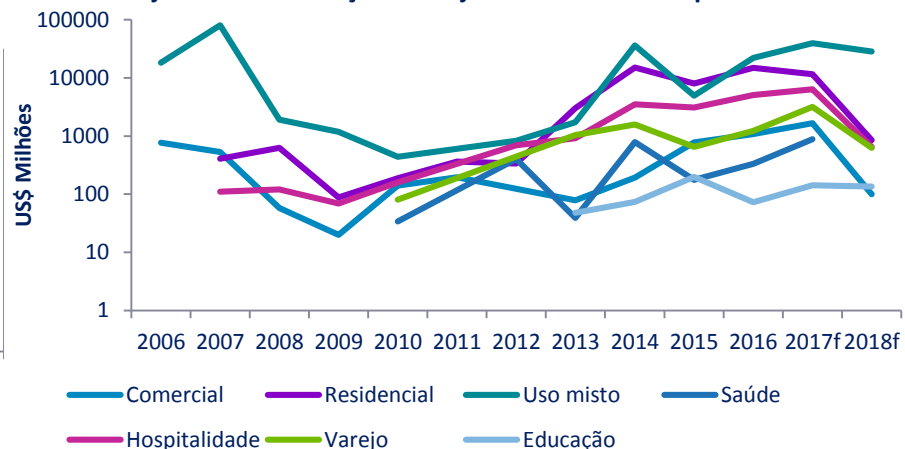
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - DUBAI

Dubai é o emirado mais diversificado dos EAU e o menos dependente do petróleo. O setor de construção contribuiu cerca de 7% do PIB total em 2015. O valor total dos projetos de construção de Dubai em fase de execução e planejamento deverá atingir cerca de US\$ 44,7 bilhões em 2016. Cerca de 66% desses projetos está em andamento e espera-se a concessão de projetos adicionais a Dubai no valor de US\$ 16,3 bilhões em 2016. O impulso ao setor de construção de Dubai pode ser atribuído à entrada de expatriados, que transformou a cidade em um importante polo para projetos de construção.

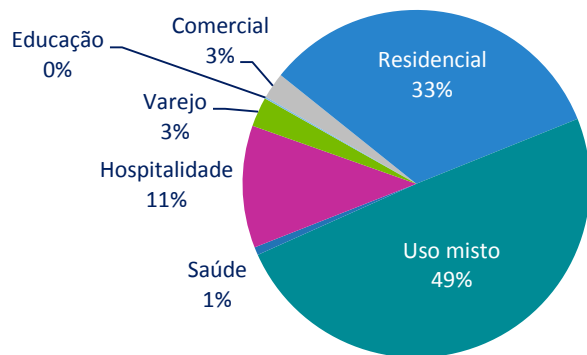
## Setor de Construção em Dubai



## Projetos de Construção Planejados e Executados por Ano



## Projetos Planejados e Executados por Segmento – 2016



100% = US\$ 44,7 bilhões

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

## Observações Principais

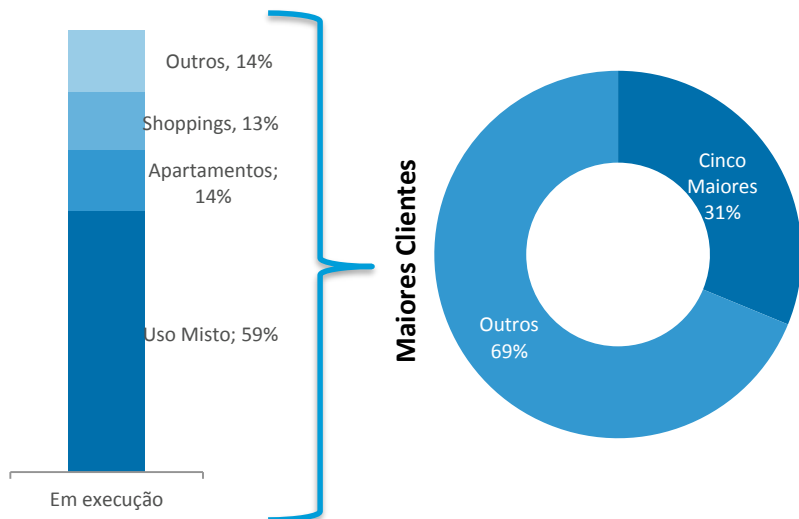
- Os setores residencial, de uso misto e de hospitalidade representam mais de 90% do total de projetos de construção em Dubai em 2016. O mercado residencial e de uso misto de Dubai tem sido promissor devido à forte demanda por propriedades residenciais de alto luxo por investidores e expatriados ricos.
- Dubai planeja dobrar a capacidade atual de 65.000 apartamentos de hotel antes da Expo 2020. A Expo 2020 deve atrair cerca de 25 milhões de visitantes ao longo dos seis meses de duração do evento.
- O Município de Dubai propôs a obrigatoriedade de quotas de habitação popular em todos os novos empreendimentos residenciais. Além disso, alocou mais de 100 hectares de terrenos para habitação popular em vários locais em Dubai, visando compradores e inquilinos com ganhos mensais de Dh3.000-Dh10.000. Isso vai impulsionar a demanda por propriedades residenciais nos EAU.



# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM DUBAI – ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

Em Dubai, o valor total dos projetos de construção em execução e planejamento, com previsão de conclusão para 2015-2019, é de US\$ 101,9 bilhões. A tabela abaixo mostra as cinco maiores incorporadoras que executam os projetos, que representam cerca de 31% do valor total dos projetos em execução no setor de construção em geral.

Total de Projetos em Execução em Dubai com Conclusão Prevista para 2015–2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Limitless	4	-	62	-	14.281	14.347
Emaar	43	444	1.712	3.023	3.233	8.455
Nakheel Corporation	471	1.239	112	2.010	3.275	7.107
Meraas	200	2.744	2.003	500	-	5.447
WASL	537	631	677	201	1.567	4.264

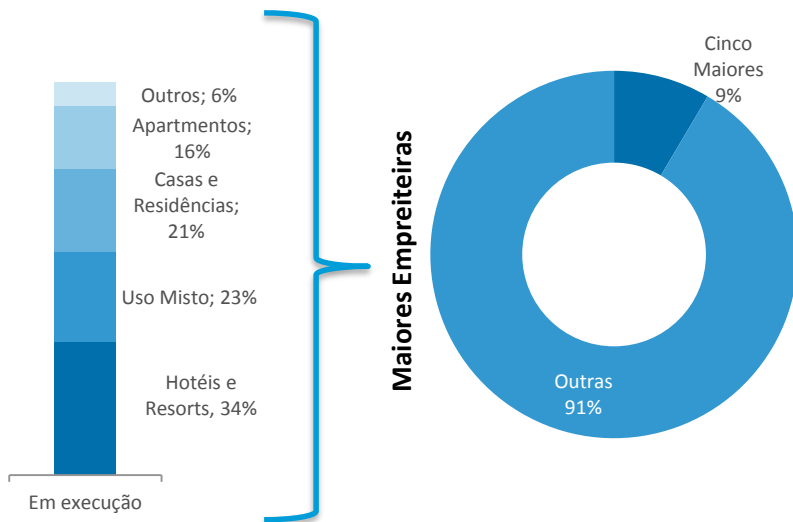
## Observações Principais

- Em 2006, a Limitless, uma empresa Dubai World, anunciou a construção de um distrito no valor de US\$ 19 bilhões (Dh70 bilhões), Downtown Jebel Ali, que abrirá 235 mil pessoas. O projeto maciço, a ser concluído em fases até 2019, ocupará uma área de 11 km abrangendo 200 hectares com área construída de 6.503.212,8 de metros quadrados na Rodovia Shaikh Zayed entre a zona livre de Jebel Ali, Dubai Waterfront e Techno-Par. O projeto terá um total de 326 edifícios, dos quais 237 serão residenciais e o restante será comercial.
- A Emaar está executando projetos no valor de cerca de US\$ 8,5 bilhões, com conclusão prevista para 2015-2019. O maior projeto do portfólio é o Dubai Creek Harbor - The Tower, avaliado em US\$ 1 bilhão, com conclusão prevista para 2019. O segundo maior projeto, com valor de US\$ 817 milhões, é Downtown Dubai - The Address Residence Fountain Views.
- A Nakheel Corporation está executando projetos no valor de US\$ 7 bilhões em Dubai. O maior projeto em execução é o Deira Mall, avaliado em US\$ 900 milhões.
- As cinco maiores incorporadoras estão executando projetos de uso misto que representam 60% do total de shoppings, apartamentos e outros tipos de projetos.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM DUBAI - ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras é de US\$ 10,5 bilhões, cerca de 9% do valor total de US\$ 124 bilhões em projetos em execução com conclusão prevista até 2019.

## Total de Projetos em Execução em Dubai – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Arabtec Construction	1.184	566	973	182	-	2.905
China State Construction & Engineering Corporation	52	272	1.146	652	409	2.531
Arabian Construction Company	20	49	-	1.524	177	1.770
Dubai Civil Engineering	52	748	47	706	200	1.753
Al Shafar General Contracting	16	1.010	366	200	-	1.592

## Observações Principais

- A Arabtec Construction obteve contratos para a execução de projetos no valor de US\$ 2,9 bilhões em Dubai, com conclusão prevista até 2019. Em 2015, a Arabtec concluiu projetos no valor de US\$ 1,1 bilhão. O maior projeto foi Culture Village (Arabian Bays): Hotel Palazzo Versace, avaliado em US\$ 626 milhões, que foi construído em 2015.
- A China State Construction & Engineering Corporation (CSCEC) está executando um projeto no valor de US\$ 2,5 bilhões em Dubai, a ser concluído em 2015-2019. O maior projeto concedido à CSCEC pela Arenco é um hotel de dois resorts em Palm Jumeirah no valor de US\$ 654 milhões. É composto por 592 apartamentos standard, 57 suítes de dois e três ambientes e suíte presidencial.
- A maioria dos projetos executados pelas cinco maiores empreiteiras está no segmento de hotéis e resorts (34%). Os segmentos de uso misto e casas e residências de luxo representam 23% e 21%, respectivamente.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM DUBAI – MAIORES PROJETOS

Oito grandes projetos de construção no valor de US\$ 20,9 bilhões estão em fase de execução ou planejamento em Dubai, com conclusão prevista para 2016-2019, antes da Expo 2020. O maior projeto é Downtown Jebel Ali da Limitless, avaliado em US\$ 14 bilhões.

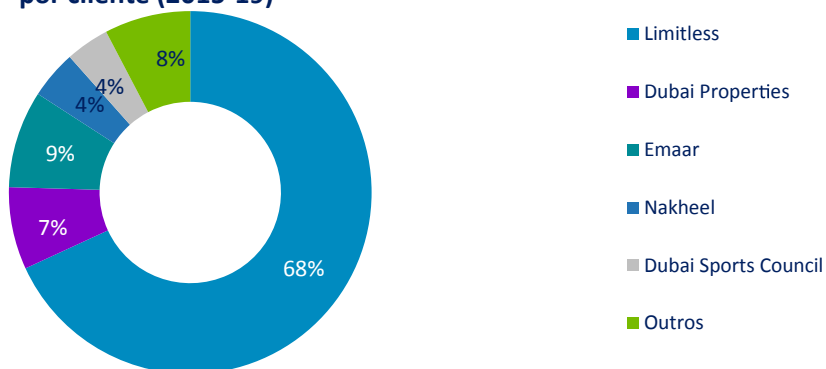
## Maiores Projetos da Indústria da Construção

Projeto	Cliente	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de conclusão
Downtown Jebel Ali	Limitless	14.281	Execução	2006	2019
Dubailand: Tijara Town	Dubai Properties	1.538	Execução	2008	2016
Porto de Dubai Creek: The Tower	Emaar	1.000	Licitação do Cont. Principal	2016	2019
Ilha Deira: Shopping Deira	Nakheel	900	Licitação do Cont. Principal	2016	2019
Palm Jumeirah: Royal Atlantis Resort & Residences, Fase 2	ICD	840	Execução	2016	2018
Downtown Dubai: The Address Residence Fountain Views	Emaar	817	Execução	2014	2018
Dubai Sports City: Estádio Mohammed bin Rashid	Dubai Sports Council	816	Design	2017	2019
Dubai South: Logistics City	DWC	769	Execução	2006	2019

## Observações Principais

- A incorporadora Dubai Properties lançou o projeto Tijara Town visando pequenas e médias empresas. O projeto abrangerá 188 hectares e estará localizado em Dubailand, na Rodovia Al Ain, perto da Rodovia Emirates. O custo do projeto é de US\$ 1,5 bilhão e deverá estar concluído até 2016.
- A Emaar está construindo The Tower, que será a principal obra do projeto de renovação de Dubai Creek de seis quilômetros quadrados, e será mais alto do que o Burj Khalifa. O projeto custará US\$ 1 bilhão e deve estar concluído até 2019.

## Projetos planejados - por cliente (2015-19)



# ANÁLISE DO SETOR DE CONSTRUÇÃO

A. DUBAI EXPO 2020

B. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - EAU

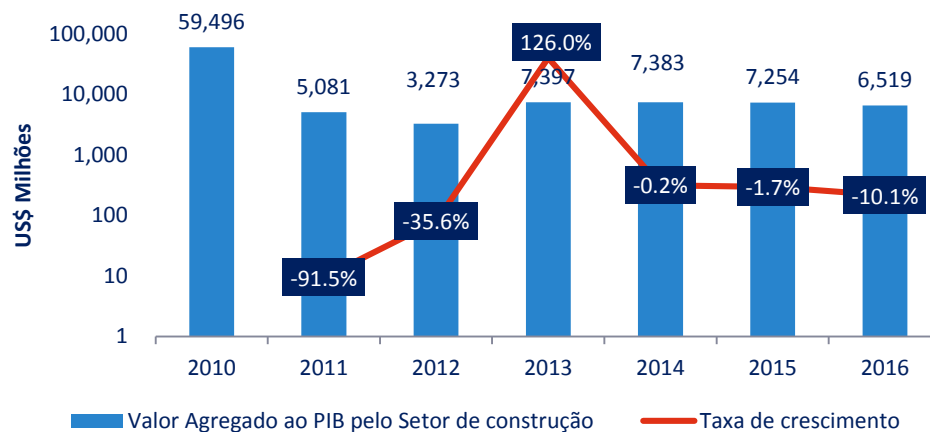
C. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - DUBAI

**D. PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - ABU DHABI**

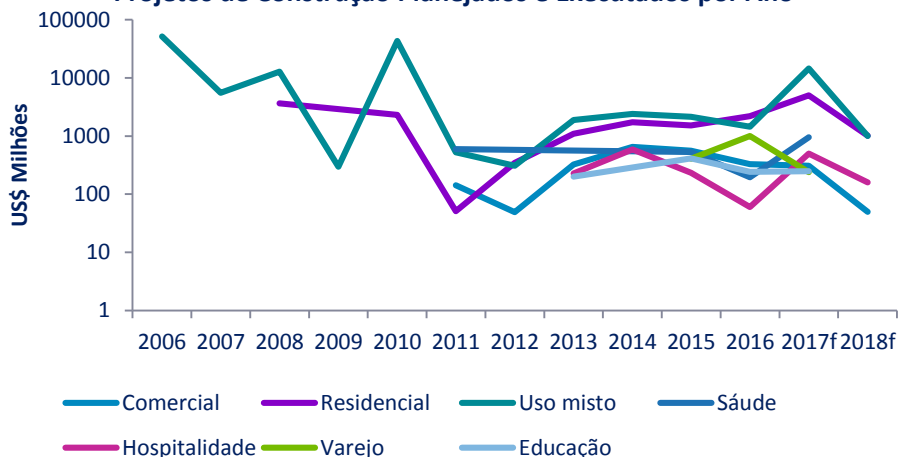
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO - ABU DHABI

Abu Dhabi é o segundo maior mercado do setor de construção, com mais de 11% da produção total de construção dos EAU. É um *hot spot* para empreiteiras, já que cerca de US\$ 30,7 bilhões em projetos estão em estágios de planejamento e execução em Abu Dhabi para o período 2016-2018. Em 2010-2015, o setor de construção em Abu Dhabi teve um crescimento significativo comparado ao crescimento geral nos EAU. O motivo principal foi a estratégia de desenvolvimento focada na preparação do "Plano Abu Dhabi 2030: Plano Diretor de Estrutura Urbana" desenvolvido em 2007.

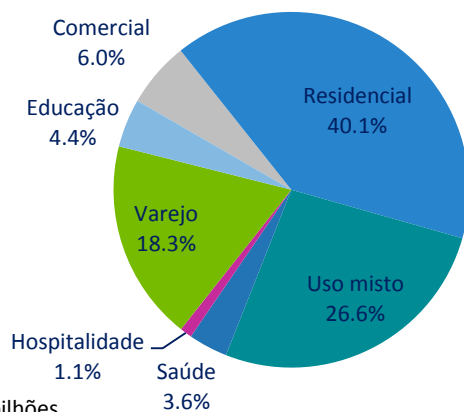
## Setor de Construção em Abu Dhabi



## Projetos de Construção Planejados e Executados por Ano



## Projetos planejados e executados por segmento – 2016



100% = US\$ 5,5 bilhões

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

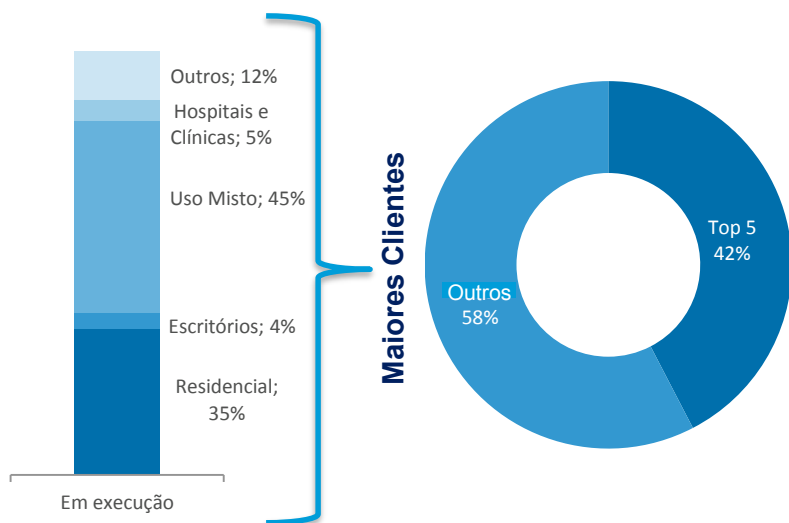
## Observações Principais

- Os segmentos de uso misto e residencial representam mais de 65% do total de projetos de construção em Abu Dhabi em 2016. Isso se deve aos esforços do emirado para fazer de Abu Dhabi uma cidade árabe contemporânea.
- A maioria dos projetos de construção em Abu Dhabi está quase finalizada, com previsão de conclusão para 2017. Portanto, o setor está enfrentando uma possível desaceleração, já que não houve novas concessões de projetos até agora.
- Como o setor de hidrocarbonetos contribui com cerca de 50% do PIB total de Abu Dhabi, o governo está planejando um corte de gastos devido aos preços baixos do petróleo. Isso resultará numa desaceleração dos setores não petrolíferos, já que recebem investimento da receita do petróleo.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM ABU DHABI – ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de construção em execução em Abu Dhabi é de US\$ 47,3 bilhões, com previsão de conclusão em 2015-2019. A tabela abaixo mostra as cinco maiores incorporadoras que realizam projetos em Abu Dhabi, que constituem cerca de 42% do valor total dos projetos em execução.

Total de Projetos em Execução em Abu Dhabi com Conclusão Prevista para 2015–2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Aldar (Aldar Sorouh Properties)	42	107	872	5.766	2.177	8.964
TDIC	151	15	2.845	306	1.400	4.717
ADNOC	543	981	1.009	0	0	2.533
Musanada	72	779	27	317	895	2.090
Município de Abu Dhabi	-	-	-	380	1.350	1.730

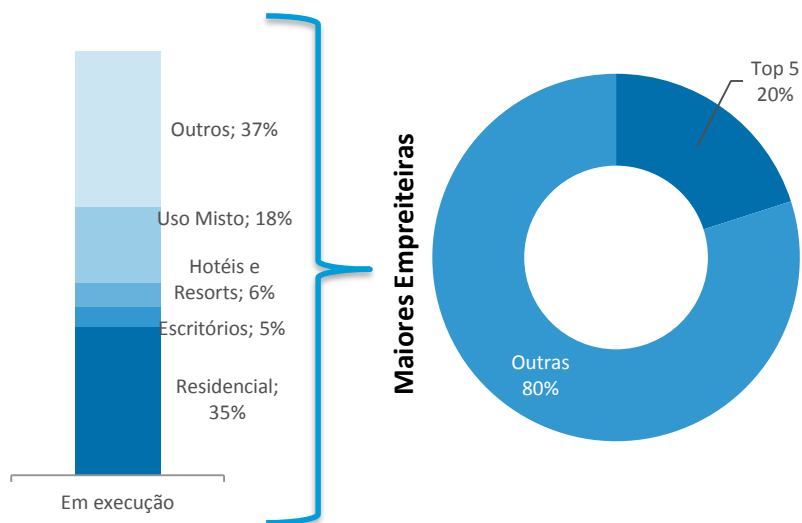
## Observações Principais

- A Aldar Properties está realizando projetos de cerca de US\$ 8,9 bilhões, dos quais cerca de US\$ 3,1 bilhões e US\$ 5,7 bilhões são para fins residenciais e de uso misto, respectivamente. O maior projeto da incorporadora é Al Raha Beach Development, um projeto de uso misto com conclusão prevista para 2018. O projeto terá luxuosas áreas residenciais, sobrados e casas de luxo, atracadouros particulares, lojas e restaurantes e cafés à beira-mar.
- A Tourism Development and Investment Company (TDIC) está realizando projetos de US\$ 4,7 bilhões. O maior é o projeto Desert Islands, com valor de cerca de US\$ 2,1 bilhões. É um projeto residencial e inclui obras na ilha Sir Bani Yas, ilha Dalma, Marsa Jabel Dhanna, ilhas Discovery e suas respectivas instalações.
- A Abu Dhabi National Oil Company (ADNOC) está realizando projetos de US\$ 2,5 bilhões com vários objetivos. Um dos maiores projetos da ADNOC inclui o Ruwais Housing Complex Project. A empresa está realizando um projeto de uso misto no valor de US\$ 762 milhões e acomodações para funcionários casados com um valor estimado de US\$ 699 milhões.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM ABU DHABI – MAIORES EMPREITEIRAS

O valor total dos projetos sendo executados em Abu Dhabi pelas cinco maiores empreiteiras equivale a US\$ 9,4 bilhões, o que representa cerca de 20% do valor total de US\$ 47,3 bilhões em projetos em execução, com conclusão prevista até 2019. A maioria dos projetos (cerca de 35%) é para fins residenciais.

## Total de Projetos em Execução em Abu Dhabi – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Ghantoot Group	182	1.973	239	225	95	2.714
Al Jaber Group	829	98	1.419	-	-	2.346
Arabtec Construction	374	270	1.197	12	-	1.853
BESIX	408	-	1.068	-	-	1.476
Fibrex Company	-	120	-	970	-	1.090

## Observações Principais

- A Ghantoot Group está executando projetos de aproximadamente US\$ 2,7 bilhões destinados a diversos fins. O grupo assumiu a construção de um palácio presidencial para o Ministério das Relações Presidenciais no valor de US\$ 1,1 bilhão. O palácio será usado pelo governo federal e sua área estimada é superior a 160 mil metros quadrados, com várias alas VIP, edifícios e acomodações para funcionários e militares.
- A Al Jaber Group está construindo vários projetos no valor de US\$ 2,3 bilhões. Os projetos em construção incluem as acomodações para funcionários casados da ADNOC, no valor de US\$ 699 milhões. Outro projeto de construção de alto valor executado pelo grupo é Hidd Al Saadiyat Fase 2, para a Saadiyat Development and Investment Company (SDIC), na qual a empresa planeja construir 15 prédios de apartamentos de baixa altura e instalações adjacentes por cerca de US\$ 544 milhões.
- A Arabtec Construction tem projetos no valor de US\$ 1,9 bilhão, com conclusão prevista antes de 2019. Estima-se que a empresa conclua projetos no valor de US\$ 1,2 bilhão em 2017, incluindo a construção do Museu do Louvre de Abu Dhabi na ilha Saadiyat, para a TDIC e Agence France Museums, no valor de US\$ 653 milhões, e um projeto de condomínio residencial de cerca de 1.017 casas de luxo na ilha Yas para a Aldar, no valor de US\$ 544 milhões.

# INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM ABU DHABI – MAIORES PROJETOS

Os nove maiores projetos de construção em execução ou em fase de planejamento, com previsão de conclusão em 2015-2019, têm um valor aproximado de US\$ 15,1 bilhões, o que representa cerca de 32% do valor total de projetos em execução de US\$ 47,2 bilhões. O maior desses projetos é o Al Raha Beach Development da Aldar, avaliado em US\$ 5,2 bilhões.

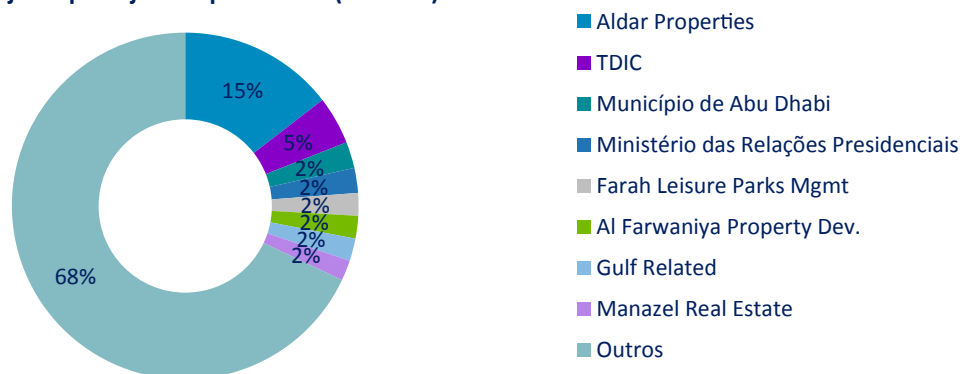
## Maiores Projetos da Indústria da Construção

Projeto	Cientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Al Raha Beach Development	Aldar	5.238	Execução	2010	2018
Desert Islands	TDIC	2.119	Execução	2010	2017
Yas Acres	Aldar – Yas Island	1.603	Design	2017	2019
Expansão de Khalifa City A	Município de Abu Dhabi	1.160	Execução	2013	2019
Palácio Presidencial	Ministério das Rel. Presidenciais	1.100	Execução	2010	2016
Parque Temático Warner Brothers	Farah Leisure Parks Mgmt.	1.000	Execução	2015	2017
Ilha Reem: Shopping Reem	Al Farwaniya Property Dev.	1.000	Avaliação de Propostas	2016	2018
Ilha Al Maryah: Maryah Central (Lotes No: C1,C2,C3,C4)	Gulf Related	991	Execução	2015	2019
Al Reef 2	Manazel	900	Execução	2014	2018

## Observações Principais

- O projeto de expansão de Khalifa City (A) do município de Abu Dhabi inclui a expansão da cidade existente para atender à crescente demanda. O projeto prevê a construção de edifícios residenciais e casas, um centro de compras, clubes, áreas recreativas e um distrito comercial.
- O Parque Temático Warner Bros. será desenvolvido na Ilha Yas, a um custo estimado de US\$ 1,0 bilhão. O parque terá 19 atrações diferentes e será administrado pela Farah Leisure Parks Management. Estão previstos um hotel, galerias de jogos, cinemas multiplex e outras instalações associadas.
- A Manazel Real Estate Company está realizando um projeto de uso misto que compreende cerca de 860 residências duplex e espaços de lazer e compras, quatro centros comunitários e parques familiares. O projeto está sendo desenvolvido perto da Rodovia Abu Dhabi-Dubai.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-19)





# MERCADO DE CONSTRUÇÃO – ANÁLISE SETORIAL

**A. VAREJO**

B. SAÚDE

C. EDUCAÇÃO

D. HOSPITALIDADE

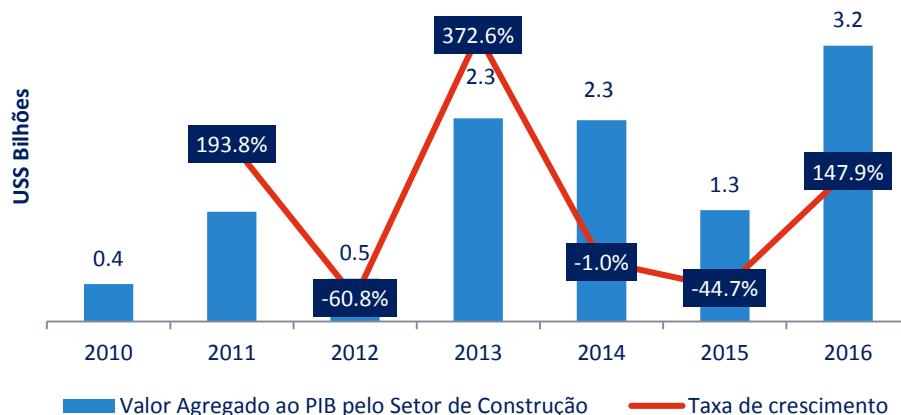
E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL

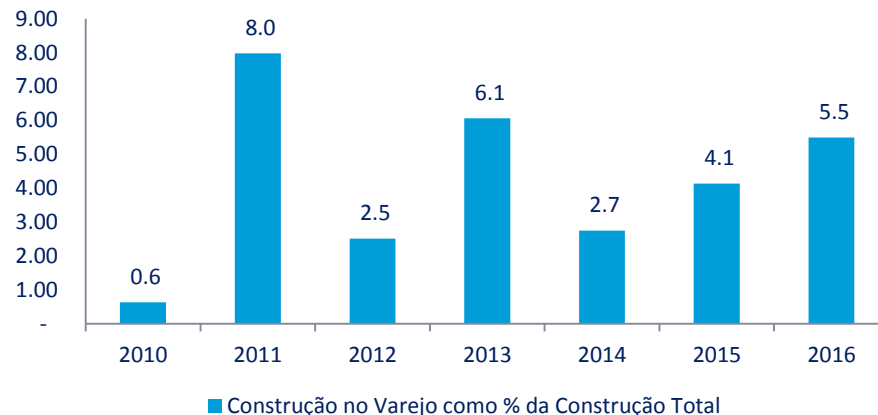
# PANORAMA DA CONSTRUÇÃO NO SETOR DE VAREJO

O sentimento positivo retornou ao mercado de construção no setor de varejo nos EAU em 2014, após cinco anos de baixos investimentos devido às más perspectivas econômicas regionais e globais em geral. A infraestrutura de varejo nos EAU, particularmente em Dubai e Abu Dhabi, é dominada por enormes shopping centers. Nos últimos tempos, vários novos projetos de varejo, bem como a extensão dos shoppings atuais, estão sendo anunciados como parte da estratégia dos governos locais de promover Dubai e Abu Dhabi como os melhores destinos de compras na região e no mundo.

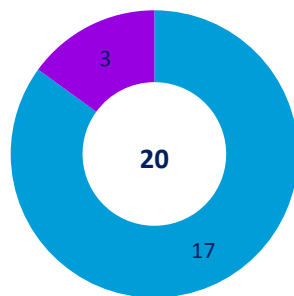
## Construção no Setor de Varejo nos EAU



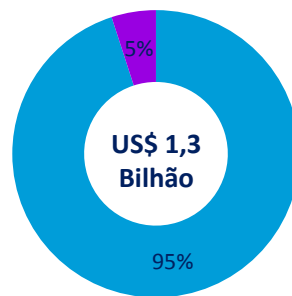
## Construção no Varejo em Relação à Construção Total



### Projetos Concluídos e em Execução por Número de Projetos – 2015



### Projetos Concluídos e em Execução por Valor – 2015

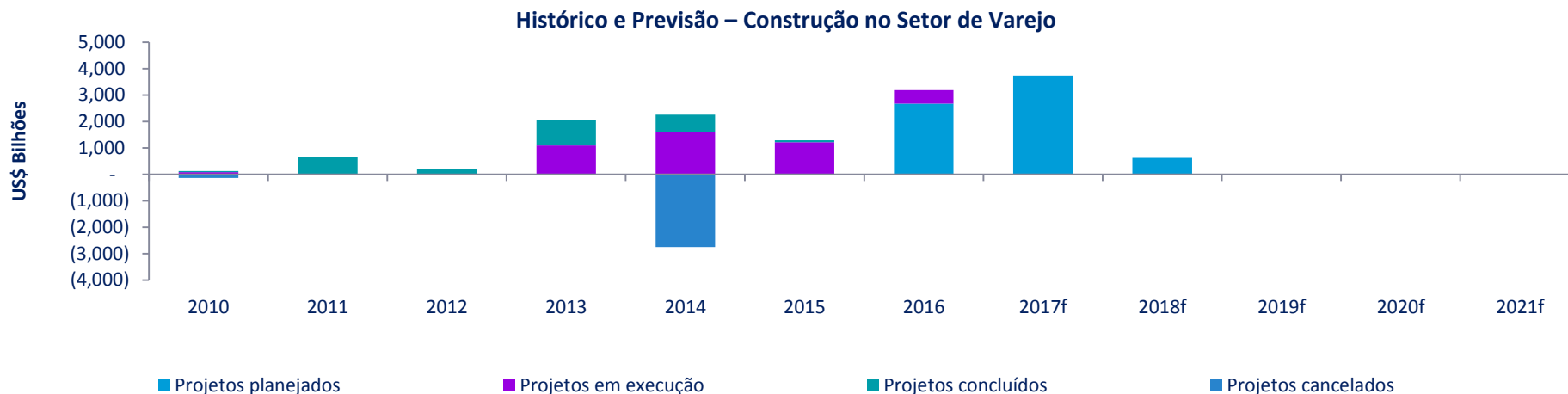


## Observações Principais

- O setor de varejo nos EAU deverá atingir US\$ 55 bilhões até 2017, crescendo 5% em média por ano, de acordo com a Câmara de Comércio e Indústria de Dubai.
- Os EAU ocuparam o sétimo lugar no Índice Global de Desenvolvimento de Varejo para 2015. O país não é mais o mercado de varejo pujante dos últimos anos, mas continua sendo um mercado atraente e de baixo risco, dados os planos ambiciosos dos governos locais para o crescimento do setor.
- Nos últimos tempos, o anúncio de grandes projetos de construção no setor de varejo, como The Mall of the World, a expansão do Dubai Mall e do Reem Mall em Abu Dhabi no valor de US\$ 1 bilhão são um indicador da melhora da confiança dos investidores no mercado.
- Até 2015, os aluguéis no varejo permaneceram quase estáveis em Dubai e Abu Dhabi. No entanto, com mais projetos de varejo perto da conclusão, o aumento da oferta de espaços de varejo privilegiados e o crescimento lento das vendas no varejo, espera-se que o mercado de varejo passe a favorecer os inquilinos.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE VAREJO – HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

Dubai e Abu Dhabi lideraram a retomada do setor de construção dos EAU em 2012 após a recessão econômica de 2008 através do desenvolvimento de infraestrutura, especialmente melhorias em aeroportos, portos e estradas. O setor varejista recebeu o impulso para o crescimento a partir de 2014. O retorno do sentimento positivo ao setor varejista dos EAU é evidente no gráfico abaixo. Em 2014, vários grandes projetos de varejo foram anunciados no mercado de construção no setor de varejo.



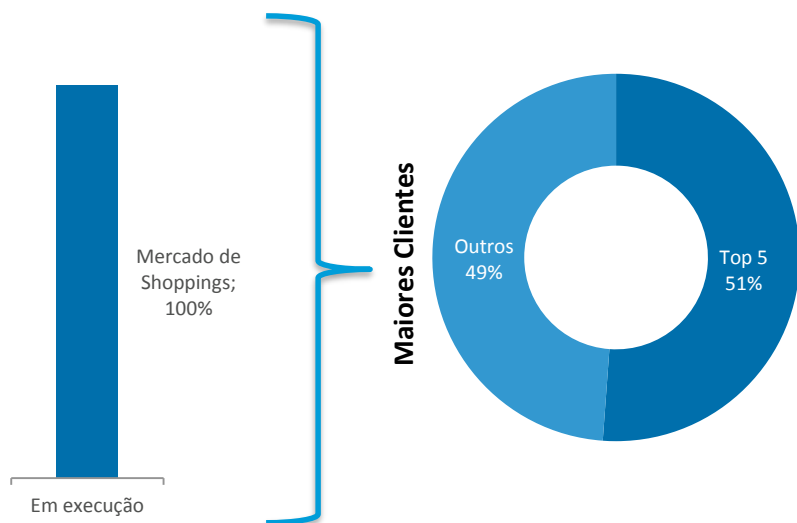
## Observações Principais

- O Yas Mall foi em aberto em Abu Dhabi em 2014, somando 235 mil metros quadrados aos pontos de varejo do emirado, e era o segundo maior shopping nos EAU depois do Shopping Dubai.
- Abu Dhabi também está preparando o lançamento do Reem Mall de 186.000 metros quadrados na ilha Reem, programado para 2018. O shopping agregará 450 lojas e 85 pontos de venda de alimentos e bebidas. O shopping Al Maryah Central, que também deverá abrir em 2018, irá adicionar cerca de 73.000 m<sup>2</sup> de espaço de varejo. A liberação de mais espaço varejista de luxo no mercado nos próximos anos pode estimular alguns dos centros comerciais mais antigos de Abu Dhabi a manter seu perfil diante do aumento da concorrência.
- Dubai continua a ser o destino escolhido pela maioria das marcas que desejam entrar no mercado do CCG. Dubai enfrentou uma escassez de espaço de varejo disponível em 2014, já que o mercado estava desabastecido e a taxa de pontos disponíveis caiu de 12% em 2013 para 8% em 2014. Espera-se que a construção de espaço de varejo cresça em um CAGR de 9,2% entre 2015 e 2017.
- No entanto, a demanda por espaços de varejo primários e secundários em Dubai caiu no primeiro trimestre de 2011 devido à desaceleração do mercado, causado pela queda no número de visitantes de alguns dos principais mercados, como Rússia, China e os países europeus, no contexto de moedas fracas. Porém, com o aumento esperado do turismo puxado por futuros megaeventos, incluindo a Expo 2020, a demanda por espaço de varejo, especialmente em locais privilegiados, melhorará significativamente.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE VAREJO – ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de construção em execução no setor de varejo, com previsão de conclusão entre 2015 e 2019, é de US\$ 10,52 bilhões. A tabela abaixo mostra as cinco maiores incorporadoras realizando projetos, que respondem por cerca de 51% do valor dos projetos em execução no setor de varejo.

Total de Projetos em Execução nos EAU com Conclusão Prevista para 2015–2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Nakheel	129	384	102	447	123	1.185
NREC/UPAC	-	-	-	1.000	-	1.000
Meeras Holdings	80	617	-	451	-	1.148
Majid Al Futtaim	347	111	-	105	29	592
Emaar Properties	18	-	540	80	823	1.461

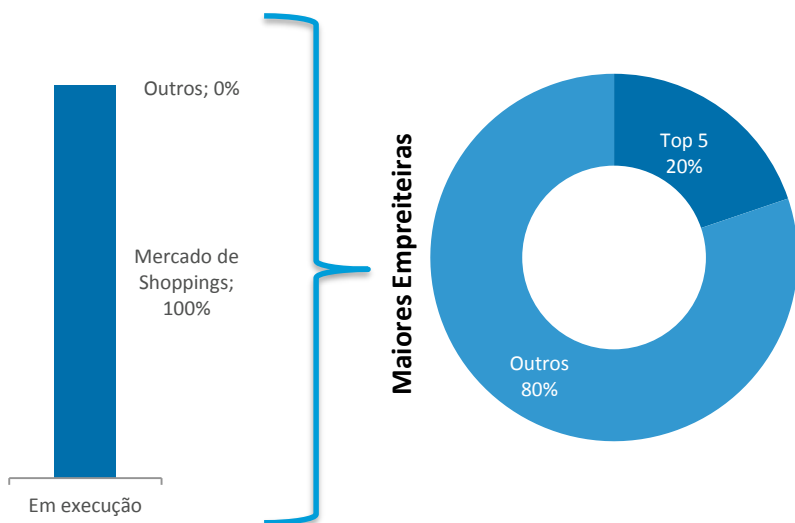
## Observações Principais

- Os principais projetos de varejo realizados pela Nakheel incluem o Nakheel Mall, que será a principal atração de Palm Jumeirah, com um custo estimado de US\$ 327 milhões. O shopping terá cinco pisos com cerca de 350 lojas, restaurantes e atrações de lazer com área locável de mais de 100 mil metros quadrados. O shopping deve estar concluído até 2017. Outro projeto notável da Nakheel é o das ilhas Deira, que terá o Shopping The Deira Islands, construído em mais de 745.000 metros quadrados, resorts de praia e parque aquático. O Deira Mall deve superar o Dubai Mall em tamanho, com área bruta locável de 420 mil metros quadrados e um custo estimado de US\$ 900 milhões.
- A Emaar Properties concedeu um contrato de US\$ 380 milhões para a expansão do Dubai Mall em 2014, que deverá estar concluído em 2016. O shopping agregará aproximadamente 275.308 metros quadrados e estenderá a Fashion Avenue.
- O projeto Meeras City Walk foi concebido para ser para uma cidade dentro de uma cidade, com estruturas residenciais, comerciais, de lazer e de entretenimento. O componente de varejo compreende mais de 300 estabelecimentos focados em moda, com uma variedade de opções gastronômicas. O projeto foi concedido em 2011 e deverá estar concluído até 2017 com um custo estimado de US\$ 671 milhões.
- O Reem Mall, de US\$ 1 bilhão, está sendo realizado em parceria pela National Real Estate Company do Kuwait (NREC) e United Projects for Aviation Services Company (UPAC). O local terá 190 mil metros quadrados de área locável e cerca de 450 lojas, incluindo 85 pontos de comida e bebidas e o maior parque de diversões na neve coberto do mundo.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE VAREJO – ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras por valor é de US\$ 2,08 bilhões, cerca de 20% do valor total de US\$ 10,52 bilhões em projetos atualmente em execução com conclusão prevista para 2019. A maioria desses projetos foi concedida em 2014 depois que o setor começou a mostrar sinais de recuperação.

Total de Projetos em Execução nos EAU – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Brook Field Multiplex	-	160	-	409	-	569
Dutco Balfour Beatty	-	380	-	-	-	380
Al Jaber LEGT Engineering & Contracting	-	490	-	-	-	490
UNEC/Actco JV	-	-	327	-	-	327
United Engineering Construction	-	-	-	319	-	319

## Observações Principais

- A Brookfield Multiplex está executando dois projetos bem conhecidos - a ampliação do Dubai Mall e a Fase 1 do Al Maryah Mall, em Abu Dhabi. O projeto de US\$ 160 milhões envolve a construção de novas pontes ligando as instalações novas e antigas do shopping. O projeto de ampliação aumentará a ocupação do Dubai Mall atual em 40% e deverá estar concluído em 2016. A empresa também obteve um contrato de US\$ 409 milhões para a construção do Al Maryah Mall, de 214 mil metros quadrados, com conclusão prevista para março de 2018.
- A Dutco Balfour Beatty, que originalmente construiu o Dubai Mall, obteve um contrato de US\$ 380 milhões da Emaar Properties para a ampliação do Dubai Mall em março de 2014. O trabalho de ampliação envolve a construção de uma nova Fashion Avenue entre o Dubai Mall e o Burj Khalifa. Com essa ampliação, o shopping poderá aumentar sua capacidade anual em mais de 100 milhões de visitantes.
- A AL Jaber LEGT Engineering & Contracting (ALEC) obteve o principal contrato de construção para a ampliação do Dubai Festival City Mall (Salsa 2 Dubai Festival City) e um contrato para a construção de unidades de varejo no novo projeto da ilha Bluewater em 2014. O projeto Bluewater, de US\$ 327 milhões, abrirá duas áreas de varejo no subsolo, espalhadas por mais de 65.000 metros quadrados e 40.000 metros quadrados, e uma área de entretenimento de 40.000 metros quadrados. O projeto Salsa 2 de US\$ 163 milhões incluirá a renovação de uma área total de 73.500 metros quadrados para um Festival Square maior e a reforma da área externa do shopping para adicionar mais marcas de varejo.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE VAREJO – ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

Abu Dhabi e Dubai terão um aumento na oferta de espaço de varejo nos próximos anos, já que vários shoppings devem ser concluídos entre 2016 e 2018. No entanto, considerando a atual crise de liquidez devido aos preços baixos do petróleo, os megaprojetos, como The Mall of the World e os projetos Jumeirah Central recentemente anunciados, serão executados em fases.

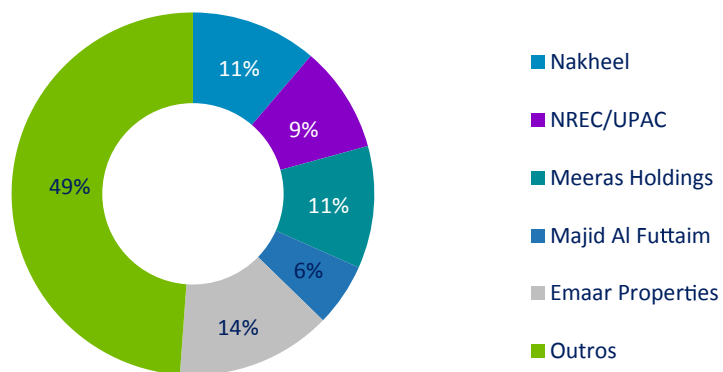
## Maiores Projetos de Construção no Setor de Varejo

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Ampliação do Dubai Mall	Emaar Properties	380	Execução	2014	2016
Nakheel Mall, Palm Jumeirah	Nakheel	327	Execução	2014	2016
Central Al Maryah Mall	Gulf Related	409	Execução	2015	2018
Mercado Noturno e Calçada da ilha Deira	Nakheel	319	Execução	2015	2018
Al Zahiya City Center	MAF	463	A. de Proposta	2016	2018
Deira Island, Deira Mall	Nakheel	900	Licitação do Cont. Principal	2016	2019
Reem Island, Reem Mall	NREC/UPAC	1.000	A. de Proposta	2016	2018
Mall of The World, Fase 1	Dubai Holding	1.000	Design	2017	2020
Dubai Creek Harbour: Distrito Comercial	Emaar Properties	1.000	QD do Contrato Principal	2017	2025

## Observações Principais

- O projeto Mall of The World foi anunciado pela primeira vez em 2012. O local foi alterado pela terceira vez, de uma área de 4,5 milhões de metros quadrados oposta ao Mall of the Emirates em Mohammed Bin Rashid City, como anunciado em julho de 2014, para um novo local na Rodovia Sheikh Mohammed bin Zayed, conforme anunciado pela incorporadora Dubai Holding.
- O projeto será executado ao longo de 15 anos em quatro fases, com a primeira etapa prevista para conclusão antes da Expo 2020. O financiamento do projeto de cerca de US\$ 21,8 bilhões será distribuído durante todo o período, com financiamento da Dubai Holdings de cerca de US\$ 8,2 bilhões e o restante a ser arrecadado de devedores e investidores.
- A Dubai Holding apresentou planos para construir o Jumeirah Central, um projeto grande de US\$ 20 bilhões na Rodovia Sheikh Zayed, onde o Mall of the World foi originalmente planejado.
- O projeto Dubai Creek Harbour será realizado pela Emaar Properties numa área de 600 hectares. O projeto terá distritos comerciais e bairros residenciais. O distrito de varejo tem um valor estimado em US\$ 1 bilhão.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-19)



# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO

## Principais Tendências

### Investimento do Setor Privado

- Várias grandes incorporadoras seguem realizando projetos de construção no setor de varejo, seja de modo parcial ou integral. Alguns projetos realizados por incorporadoras privadas são Ilhas Deira e Nakheel Mall pela Nakheel, o Reem Mall, localizado na Ilha Al Reem, pela NREC/UPAC e o Shopping Central Al Maryah em Abu Dhabi, que estão alinhados com a Visão 2020 dos EAU.

### Aumento de Vendas no Varejo e de IED

- Segundo a Câmara de Dubai, as vendas no varejo nos EAU atingiram Dh173 bilhões em 2014, mais de 6% acima das vendas de 2013. Os altos níveis de renda disponível e uma grande base de consumidores formada por residentes locais, expatriados e turistas ricos sustentaram esse crescimento.
- O setor de varejo atrai cerca de 23% do total de investimento estrangeiro nos EAU. Apesar da saturação, o setor de varejo ainda oferece oportunidades de investimento incentivadas pela forte infraestrutura do país, população com renda alta disponível e megaprojetos em andamento.

### Entrada de Varejistas Internacionais

- De acordo com o Índice de Operações de Varejo da consultoria de construção Arcadis, os EAU ocupam a oitava posição global em locais mais populares entre redes varejistas internacionais.
- Grandes *players* do varejo, incluindo Macy's, Bloomingdale, Etoile La Boutique, David Morris, Ikea e Chaumet seguem abrindo lojas em Abu Dhabi. Marcas como Apple e Charming Charlie abriram recentemente lojas em Dubai.

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO

## Principais Incentivos

### Expo 2020

- A proximidade do megaevento Expo 2020 levou a um aumento na previsão do número de turistas que visitam os EAU. A construção de novas instalações de varejo para atrair novos clientes continuará a estimular o setor varejista. De acordo com as estimativas da indústria, o setor de varejo dos EAU expandiu em um CAGR de 7% em 2016-2020.

### Alta Renda Disponível

- Os EAU possuem uma grande base de consumidores composta por moradores e expatriados ricos com alta renda disponível. As despesas familiares totais atingiram US\$ 203.9 bilhões em 2016, uma ligeira diminuição em relação aos US\$ 204.4 bilhões de 2015.

### Políticas de Apoio Governamentais

- Dubai e Abu Dhabi estão atualmente classificados em 4º e 11º, respectivamente, entre os principais destinos globais para compras. A política do governo de apoio ao turismo de consumo aumentou a entrada de visitantes estrangeiros ricos, bem como a construção de novos pontos de venda.



# MERCADO DE CONSTRUÇÃO - ANÁLISE SETORIAL

A. VAREJO

**B. SAÚDE**

C. EDUCAÇÃO

D. HOSPITALIDADE

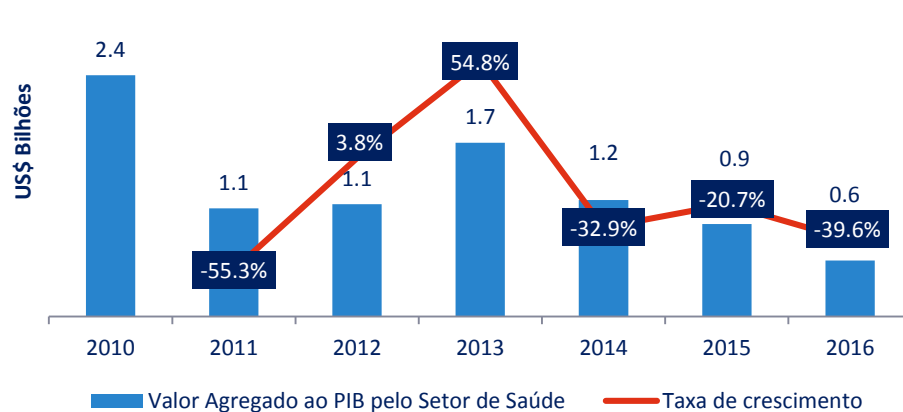
E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL

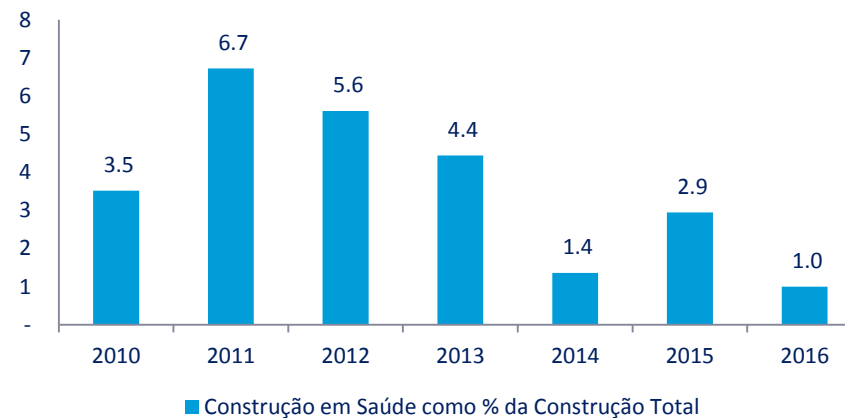
# PANORAMA DA CONSTRUÇÃO NO SETOR DE SAÚDE

Os EAU possuem um amplo sistema público de serviços de saúde e um setor privado de saúde em rápido crescimento. Na última década, os EAU fizeram esforços dedicados para criar uma infraestrutura de saúde sólida, hoje considerada à altura de padrões internacionais. Desde 2007, o país mais do que duplicou seu orçamento para saúde, de US\$ 6,5 bilhões em 2007 para US\$ 14 bilhões em 2014, aumentando em um CAGR de 11,5%. As altas taxas de natalidade, o aumento da expectativa de vida, a crescente incidência de doenças crônicas não transmissíveis e o turismo médico estão impulsionando a demanda por cuidados de saúde no país.

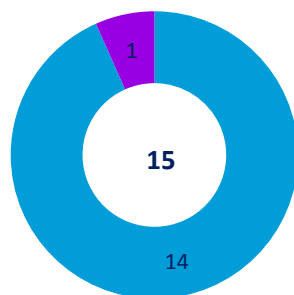
## Construção no Setor de Saúde nos EAU



## Construção em Saúde em Relação à Construção Total

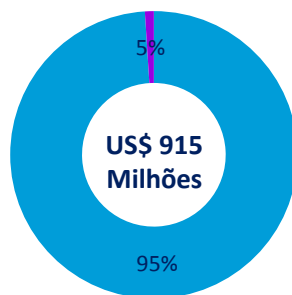


### Projetos Concluídos e em Execução por Número de Projetos - 2015



■ Em execução ■ Concluídos

### Projetos Concluídos e em Execução por Valor - 2015



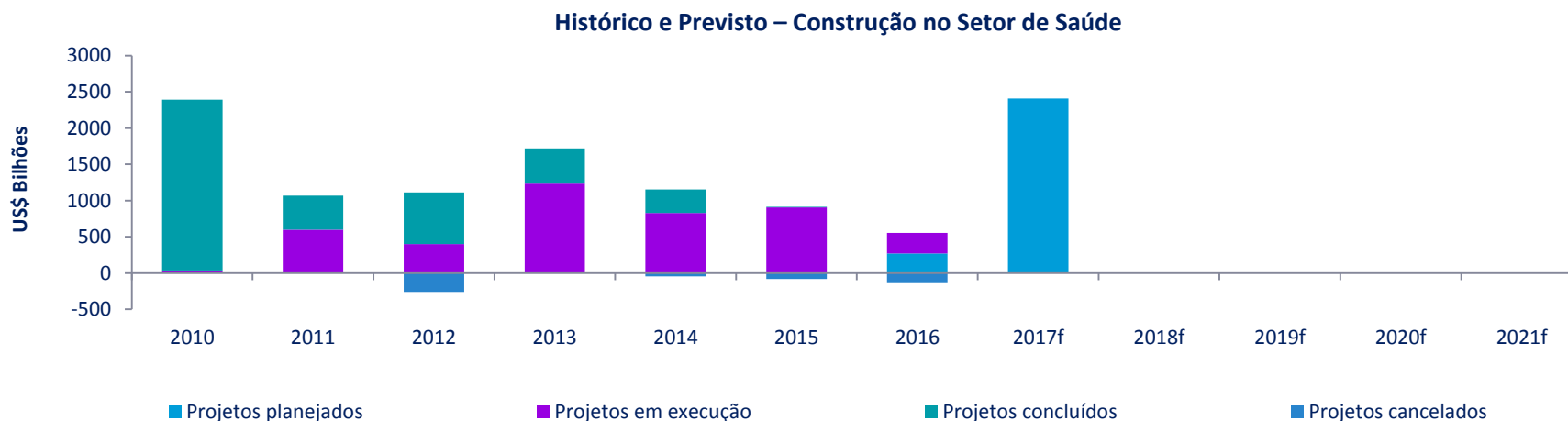
■ Em execução ■ Concluídos

## Observações Principais

- Em linha com o plano Visão 2021, os EAU enfatizam o desenvolvimento da infraestrutura de saúde como um objetivo fundamental.
- Uma prioridade da Visão 2030 de Abu Dhabi é melhorar a prestação de serviços de saúde no emirado incentivando o investimento privado em infraestrutura hospitalar.
- Dubai e Abu Dhabi superam a região do CCG em termos de disponibilidade de médicos e enfermeiros, mas estão um pouco atrás em termos de infraestrutura; isso indica uma boa perspectiva para a construção de novas instalações.
- O setor privado domina a área de infraestrutura de saúde do país e administrou quase 70% dos 115 hospitais nos EAU em 2014.
- Enfrentando problemas na prestação de serviços de saúde para sua crescente população local e expatriada, o país anunciou a construção de vários novos hospitais para atender à crescente procura.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE SAÚDE - HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

Uma das principais economias do Golfo, os EAU querem se tornar um polo de prestação de serviços de saúde na região. Seguindo a agenda nacional para o cumprimento dos objetivos da Visão 2021 dos EUA, o país alocou 34,4% de seu orçamento federal de 2016 (cerca de US\$ 13,2 bilhões) para desenvolvimento social, serviços públicos e saúde. Atualmente, há um grande número de hospitais em seus emirados principais (Abu Dhabi e Dubai). O país pretende corrigir tal desequilíbrio entre oferta e procura criando hospitais de cuidados primários e secundários em outros emirados, como Ajman, Sharjah, Fujairah, Umm Al Quwain e Ras al-Khaimah.



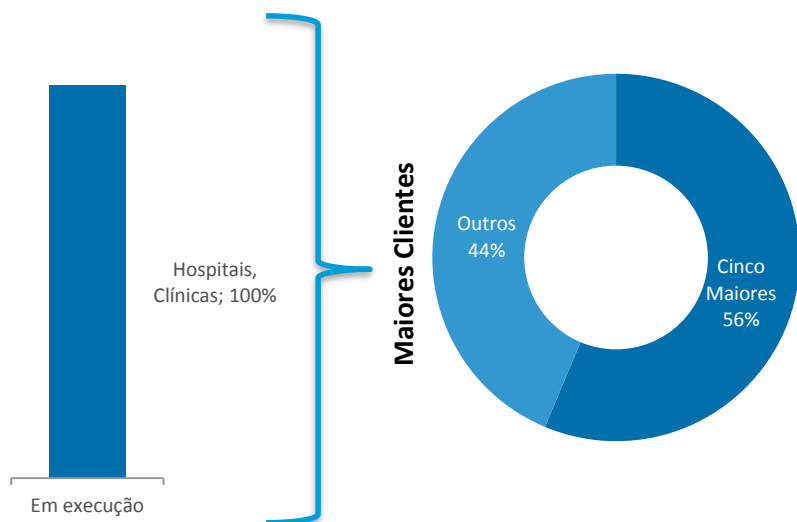
## Observações Principais

- Dubai e Abu Dhabi se tornaram grandes polos de prestação de serviços de saúde e tomaram medidas significativas para desenvolver o setor. Entre os sete emirados, Dubai tem a infraestrutura de saúde mais desenvolvida.
- A população de Dubai está crescendo rapidamente e, com o aumento dos níveis de renda, o emirado está impulsionando a demanda por serviços de saúde na região. O número de hospitais em Dubai aumentou de 22 em 2008 para 31 em 2012, dos quais 25 eram hospitais privados. O emirado possui um sistema de saúde moderno, com vários hospitais e unidades básicas de saúde oferecendo tecnologias e serviços médicos de última geração, com padrões internacionais. Há duas zonas francas de serviços de saúde - Dubai Healthcare City e Dubai Biotechnology and Research Park - para atender à procura por cuidados de alta qualidade.
- A população de Abu Dhabi vem crescendo 7,6% ao ano em média em relação a 2010-2013. O número de hospitais aumentou de 33 em 2010 para 42 em 2013, dos quais 28 eram hospitais privados. Em 2014, Abu Dhabi teve cerca de 16 projetos hospitalares em construção, com a capacidade para 2.859 leitos para atender ao aumento da demanda até 2020. As principais obras incluem um hospital público de US\$ 1,2 bilhão em Al-Ain para substituir o hospital existente em Al Jimi.
- Os emirados do norte também estão construindo instalações de saúde para atender à crescente demanda por serviços de saúde de qualidade. Sharjah está construindo a Sharjah Healthcare City (SHCC), uma área de 2,5 milhões de metros quadrados que funcionará como uma zona franca, permitindo 100% de propriedade para investidores estrangeiros e isenção de impostos.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE SAÚDE - ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de saúde em execução em 2015-2019 é de US\$ 6,44 bilhões. A Abu Dhabi General Services Company (Musnada) está tocando 34% do total de projetos em execução, incluindo o Hospital Al Ain, de US\$ 1,2 bilhão.

Total de Projetos em Execução nos EAU, com Conclusão Prevista entre 2015 e 2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Musanada	133	134	1770	40	80	2.157
Manazel	-	-	-	-	680	680
VPS Healthcare	-	-	272	3	-	275
Mediclinic	-	39	-	125	-	164
Autoridade de Saúde de Dubai	227	10	-	-	-	237

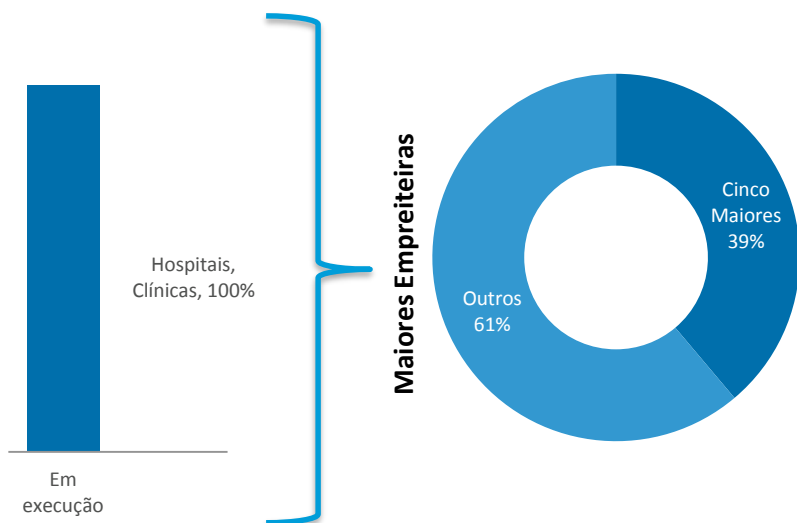
## Observações Principais

- A Musanada está atualmente realizando projetos no valor de cerca de US\$ 2,16 bilhões, com conclusão prevista para 2015-2019. A empresa está construindo o Hospital Al Ain, localizado em Al Jimi, na cidade de Al Ain. O projeto se estende por mais de 347 mil metros quadrados e compreende o prédio principal, estacionamento para 1.500 veículos, centro logístico e uma subestação de 60MW. O hospital terá 719 leitos, incluindo 484 para medicina geral, cirurgia, enfermagem infantil e maternidade; 67 para a unidade de terapia intensiva (UTI); 142 para reabilitação médica; e 26 para pacientes VIP e suítes reais. Espera-se que o projeto esteja concluído até 2017.
- A Musanada também está executando o projeto Sheikh Khalifa Medical City, com valor estimado de US\$ 1,5 bilhão. O projeto foi concebido como três hospitais em um, distribuídos por uma área de mais de 300 mil metros quadrados; quando concluído, este enorme complexo localizado no coração de Abu Dhabi será o maior hospital dos EAU.
- A Manazel Real Estate anunciou o lançamento de um projeto de um complexo médica de US\$ 680 milhões a ser construído em Mohammed Bin Zayed City, em Abu Dhabi. O projeto Capital Healthcare prevê a construção de um novo hospital de 400 leitos junto com moradias para médicos e funcionários do hospital.
- A Dubai Investments e a Al Tayer Group assinaram um acordo para construir o Hospital King's College, com sede no Reino Unido, por estimados US\$ 200 milhões. A construção do projeto estava prevista para começar no terceiro trimestre de 2016 numa área de 15 mil m<sup>2</sup> em Dubai Hills Estate. Será um hospital de múltiplas especialidades com 100 camas e várias clínicas de atendimento relacionadas principalmente a obstetrícia e ginecologia, pediatria, ortopedia e endocrinologia.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE SAÚDE – ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

Os cinco maiores empreiteiras estão executando cerca de 39% (US\$ 2,42 bilhões) do valor total de US\$ 6,24 bilhões em projetos na área de saúde com previsão de conclusão para 2015-2019. A Arabtec Holding está construindo o Hospital Al Ain para a Musanada no valor estimado de US\$ 1,2 bilhão.

## Total de Projetos em Execução nos EAU – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					
	2015	2016	2017	2018	2019	Valor Acumulado
Arabtec Holding / San Jose JV	-	-	1.170	-	-	1.170
Habtoor Leighton Group	-	-	727	-	-	727
Commodore Contracting Co. LLC	-	-	312	-	-	312
China State Construction International Holdings	-	114	-	-	-	114
Ghantoot Group	-	100	-	-	-	100

## Observações Principais

- A Arabtec Holding e a Constructora San Jose SA estão construindo em conjunto o Hospital Al Ain, de 719 leitos e valor de US\$ 1,2 bilhão, para a Musanada. O contrato foi concedido em 2013, com construção prevista para 2017. O projeto representa cerca de 16% do valor dos projetos a serem executados em 2015-2019.
- A Habtoor Leighton Group (HLG), em conjunto com a Murray & Roberts, obteve em 2011 o contrato de US\$ 600 milhões para a construção do Hospital Al Mafraq para a Abu Dhabi Health Services Company. O projeto hospitalar de 739 leitos deve estar concluído até 2017. A HLG obteve o contrato de construção da primeira fase do Fakeeh Academic Medical Centre em Dubai. O projeto de US\$ 127 milhões inclui a construção de um moderníssimo complexo médico com 150 leitos que abrigará cinco centros de excelência especializados em diabetes e endocrinologia; músculos, ossos e articulações; emergências; medicina pulmonar e cardiologia.
- A Commodore Contracting, LLC, obteve contratos para a construção do Hospital Noor Al Ahli para a Ahalia Medical Group e do Burjeel Medical City para a VPS Healthcare. O contrato do hospital Noor Al Ahli de US\$ 40 milhões envolve a construção de uma instalação hospitalar de 110 leitos em uma área de 31,311 metros quadrados. O Burjeel Medical Centre será o maior centro médico privado de Abu Dhabi, com um hospital de 466 leitos numa área de 82 mil metros quadrados. A previsão para a conclusão de ambos os projetos é até 2017.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE SAÚDE – ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

Abu Dhabi e Dubai estão construindo instalações de saúde de classe mundial para atender às necessidades dos emiradenses e da crescente população de expatriados. Empresas privadas administram a maioria dos hospitais nos EAU, cerca de 70% do total. Projetos como Sharjah Healthcare City serão um incentivo para investimentos estrangeiros nos EAU.

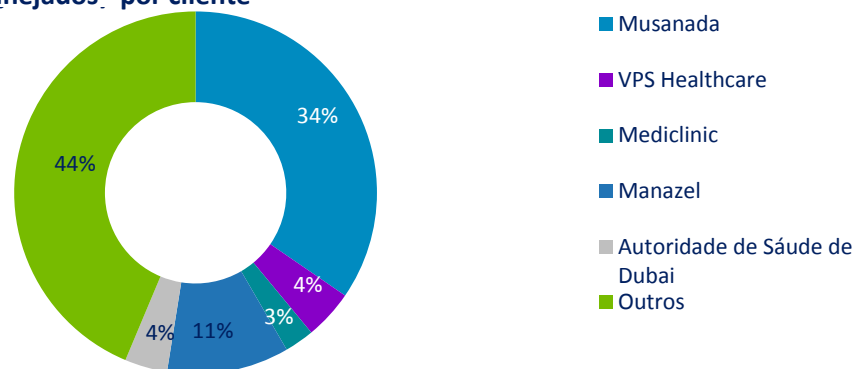
## Maiores Projetos de Construção no Setor de Saúde

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Ampliação e Novas Instalações do Hospital Al Mafraq	Musanada	600	Execução	2011	2016
Complexo Médico em Al Barsha 3	Emirates Healthcare Development	400	Execução	2012	2020
Hospital Al Ain	Musanada	1.170	Execução	2013	2017
Ampliação do Hospital Rashid	Autoridade de Saúde de Dubai	772	Execução	2014	2025
Burjeel Medical City	VPS Healthcare	272	Execução	2015	2017
Medical City (Mohammed Bin Zayed City)	Manazel	680	Design	2017	2019
Sheikh Khalifa Medical City	Musanada	1.500	Suspensão	2016	2019
Sharjah Health Care City	Autoridade de Saúde de Sharjah	420	Estudo	2017	2025
Dubai Hills: Hospital King's College	Dubai Investments / Al Tayer Group	60	Design	2017	2019

### Observações Principais

- A Musanada está realizando cerca de 37% dos projetos de construção em saúde com previsão de conclusão para 2019. Esses projetos incluem o Hospital Al Ain, ampliação e novas instalações do Hospital Al Mafraq e o Sheikh Khalifa Medical City.
- O SHCC é uma oportunidade de investimento para investidores globais e empresas em áreas de saúde e relacionadas para criar instalações com 100% de posse, isenção total de impostos e 100% de repatriabilidade. O SHCC abrangerá uma área de 2,5 milhões de metros quadrados perto do Aeroporto Internacional de Sharjah.
- A ampliação do Hospital Rashid no valor de US\$ 772 milhões envolverá a construção de três novas torres de sete andares, cada uma com capacidade para 300 leitos; incluirá seis salas VIP e sete suítes reais. O centro de traumatologia do hospital será ampliado nos próximos dois anos para acomodar 116 leitos e o ambulatório será ampliado para 160 salas de atendimento. O projeto também inclui a construção de seis novos centros de saúde especializados, um hotel de quatro estrelas e um de cinco estrelas, casas de luxo e apartamentos para mais de 5.400 funcionários e suas famílias e uma mesquita.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente



# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO

## Principais Tendências

### Alocação de Verbas Orçamentárias

- O governo dos EAU tem feito esforços proativos para criar uma infraestrutura de saúde robusta e mais do que duplicou a alocação de recursos para a saúde, de US\$ 6,5 bilhões em 2007 para US\$ 14 bilhões em 2014.
- Mesmo com recursos afetados pelos preços baixos do petróleo, o governo anunciou um orçamento de US\$ 13,2 bilhões para 2016, dos quais cerca de 8% seriam utilizados para desenvolvimento de infraestrutura de saúde.

### Construção de Hospitais Internacionais

- Muitos hospitais internacionais novos construídos em Abu Dhabi e Dubai começaram a oferecer tratamentos especializados. Por exemplo, o renomado grupo hospitalar Parkway Pantai de Cingapura administra o Hospital de Mulheres e Crianças Danat Al Emarat em Abu Dhabi.
- Com o aumento do número de hospitais internacionais, o número de pacientes aprovados pela Autoridade de Saúde de Abu Dhabi (ASAD) para fazer tratamento no exterior caiu pela metade entre 2012 e 2013.

### Novas Instalações da ASD e ASAD

- A Autoridade de Saúde de Dubai (ASD) e a ASAD estão construindo novos hospitais equipados com a mais moderna infraestrutura de saúde. A ASD, com o objetivo de fazer de Dubai um polo de turismo médico, criou um programa para construir três novos hospitais - Hospital Rashid, Hospital Al Maktoum e Hospital Al Khawaneej. A ASD alocou cerca de US\$ 820 milhões para renovar o Hospital Rashid, ampliar o centro de traumatologia e criar novos centros para pacientes com problemas de coração, câncer e rim.
- As principais obras em construção em Abu Dhabi incluem o Hospital Al Ain, de US\$ 1,2 bilhão, e o projeto Sheikh Khalifa Medical City.

### Megaprojetos de Saúde

- A ASD e o governo de Abu Dhabi já alocaram cerca de US\$ 2,02 bilhões para a construção de novos centros de tratamento de câncer e doenças cardíacas e renais e ampliar as instalações existentes, como UTI, maternidade e centros de reabilitação.
- Entre os emirados do norte, Sharjah está desenvolvendo o SHCC, com área de 2,5 milhões de metros quadrados, que funcionará como uma zona franca, com isenção de impostos e 100% de propriedade estrangeira.

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO

## Principais Incentivos

### Crescimento e Mudanças Demográficas

- O crescimento demográfico é um dos principais incentivos da expansão do setor de saúde. As altas taxas de natalidade e a maior expectativa de vida dos emiradenses levaram a um aumento da população nativa dos EAU. Um número crescente de expatriados está se mudando para o país em busca de emprego. Segundo previsão da ONU, a população local e expatriada dos EAU deve aumentar de 9,16 milhões para 10,98 milhões até 2030.
- Aos poucos, a população dos EAU está envelhecendo. A porcentagem de emiradenses acima de 60 anos deve dobrar para 11% em 2032, dos atuais 5,2%. Isso aumentará a demanda por serviços de saúde em geral e serviços geriátricos em particular.

### Aumento de Doenças Associadas a Estilo de Vida

- Os hábitos de vida também estão impulsionando a demanda de saúde, com alta prevalência de doenças crônicas induzidas por má nutrição, sedentarismo e tabagismo. O relatório World Health Statistics 2015 da Organização Mundial de Saúde estimou que 33,8% dos homens adultos e 45,1% das mulheres adultas nos EAU são clinicamente obesos.
- Ao mesmo tempo, estima-se que cerca de 25 a 30% dos homens nos EAU sejam fumantes. Tais hábitos levaram ao aumento da prevalência de diabetes, doenças cardiovasculares e câncer. Diabetes é um problema particularmente sério, e a Federação Internacional de Diabetes estima que 19,3% da população seja diabética.

### Iniciativas Governamentais & Visão 2021

- A Visão 2021 dos EAU visa estabelecer sistemas de saúde de classe mundial no país através de participação pública e privada.
- O país tem feito esforços dedicados nessa sentido e permitiu que empresas da saúde privada criem hospitais e centros de saúde. Como resultado, cerca de 70% dos hospitais nos EAU pertencem ao setor privado em 2014.

### Dubai como Polo de Turismo Médico

- A ASD tem como objetivo de sua estratégia 2013-2025 transformar Dubai em um polo de turismo médico.
- O governo oferece vistos de turismo médico de três meses, prorrogáveis duas vezes a até nove meses consecutivos para pacientes do exterior.
- Mais de 150 mil turistas médicos visitaram Dubai em 2014, e o número deverá aumentar para 500 mil até 2020.



# MERCADO DE CONSTRUÇÃO - ANÁLISE SETORIAL

A. VAREJO

B. SAÚDE

**C. EDUCAÇÃO**

D. HOSPITALIDADE

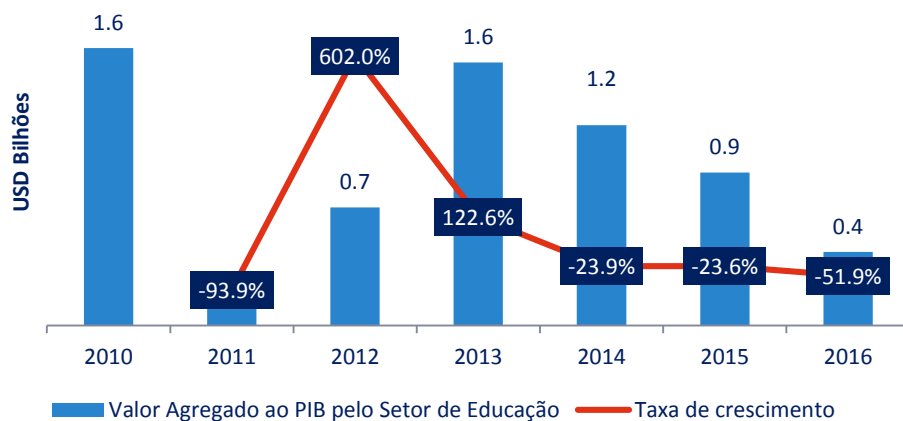
E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL

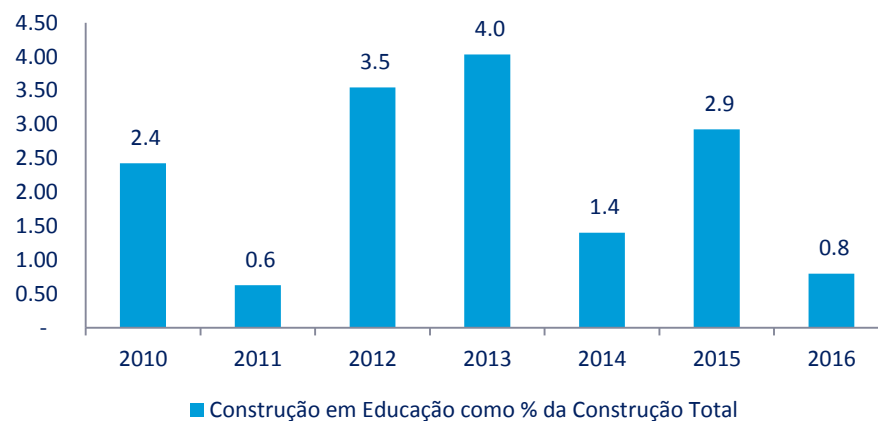
# PANORAMA DA CONSTRUÇÃO NO SETOR DE EDUCAÇÃO

O governo dos EAU tem feito grande progresso em seu objetivo de construir um sistema educacional de primeira linha; para alcançá-lo, o governo planeja introduzir a mais recente tecnologia disponível em escolas e faculdades para melhorar a oferta em educação, usando dispositivos inteligentes. O governo também está tomando medidas para aumentar as matrículas na educação infantil e melhorar a capacidade e motivação dos alunos em disciplinas como matemática e ciência no ensino superior. No Relatório Global de Competitividade 2015-2016, os EAU ficaram em 12º e 13º em qualidade e formação do ensino superior e educação primária, respectivamente. Em 2015-2016, havia cerca de 518 escolas privadas nos EAU; segundo as autoridades educacionais de Dubai e Abu Dhabi, será necessário abrir mais de cem escolas até 2020 para atender à crescente população do país.

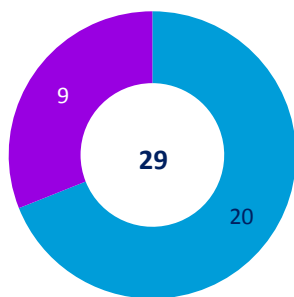
## Construção no Setor de Educação nos EAU



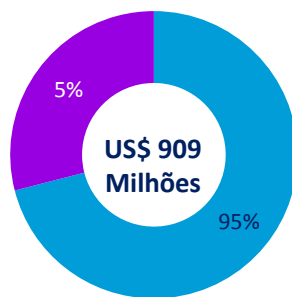
## Construção em Educação em Relação à Construção Total



### Projetos Concluídos e em Execução por Número de Projetos – 2015



### Projetos Concluídos e em Execução por Valor – 2015

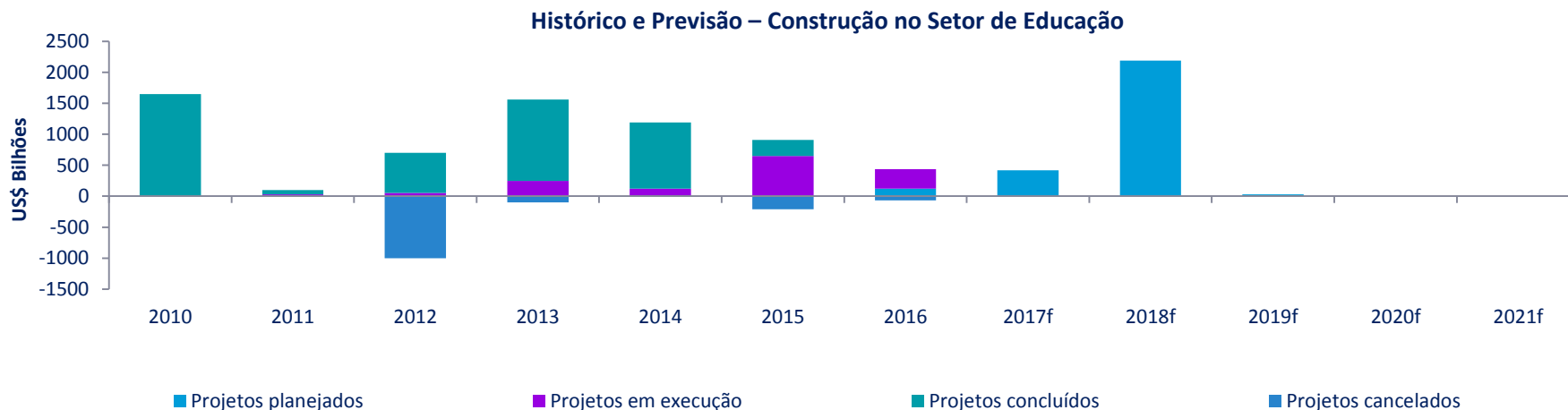


## Observações Principais

- O governo dos EAU alocou 21,2% do orçamento federal de 2016 para o setor educacional e implementou várias iniciativas para contratar professores qualificados e desenvolver programas de aprendizado inteligente para renovar os currículos educacionais. A alta alocação de fundos para a infraestrutura educacional é prova da intenção do governo de melhorar substancialmente o sistema educacional.
- O governo também está incentivando empresas do setor privado a abrir novas escolas para atender à crescente demanda por escolas privadas que oferecem educação internacional e também à crescente população de expatriados e à demanda local.
- Em 2015-2016, 518 escolas privadas atenderam cerca de 238.632 estudantes matriculados em Abu Dhabi e 265.299 em Dubai, um aumento de 11% ano-a-ano.
- O número de escolas privadas em Dubai e Abu Dhabi deverá crescer bastante com o significativo aumento de matrículas previsto, 400.00 alunos em Dubai até 2020 e 283.800 em Abu Dhabi até 2021.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE EDUCAÇÃO - HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

O sistema educacional dos EAU é dividido nos setores público e privado. Cada vez mais, os emiradenses estão percebendo o valor de uma educação internacional e optando por escolas privadas para seus filhos. Com essa tendência, o número de escolas privadas nos EAU aumentou para 518 no ano letivo 2015-2016, de 343 em 2013-2014. Além da população expatriada, quase 58% dos cidadãos dos EAU também envia seus filhos a escolas privadas ao invés de públicas. O Conselho de Educação de Abu Dhabi (CEAD), a Autoridade de Desenvolvimento Humano e do Conhecimento e o Ministério da Educação incentivam o desenvolvimento de escolas privadas a fim de desenvolver a infraestrutura educacional e garantir o crescimento e a manutenção da estabilidade social das futuras gerações.



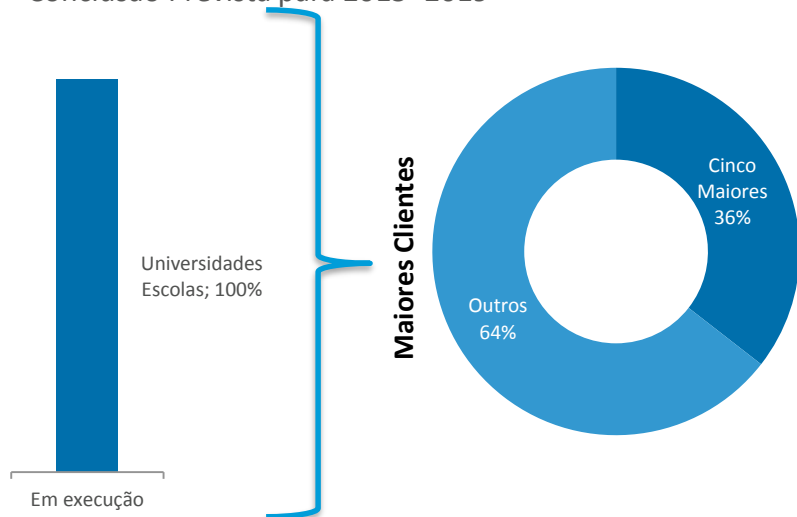
## Observações Principais

- Em 2011, os EAU começaram a ver sinais de recuperação da crise econômica de 2008, e não havia muito investimento do setor privado nessa área. Após 2011, os investimentos em construção no setor educacional ganharam força. Em 2012, os gastos aumentaram no setor educacional comparado a 2011, juntamente com o cancelamento de alguns projetos (o valor dos projetos cancelados em 2012 foi de US\$ 1 bilhão).
- Em 2013, o número de projetos concedidos aumentou significativamente em comparação com 2011 e 2012. O programa Future Schools do CEAD, iniciado em 2008, deu um impulso ao setor mediante a concessão de cinco novos projetos escolares no valor de US\$ 170 milhões, com previsão de conclusão em 2015 e 2016. Em 2014, o CEAD concedeu mais sete novos projetos escolares no valor total de US\$ 201 milhões.
- Outro grande projeto concedido em 2013 foi a expansão da Universidade de Khalifa, com um valor de cerca de US\$ 200 milhões, programado para ser concluído até 2017.
- O número de projetos concedidos aumentou de US\$ 50 milhões e US\$ 62 milhões em 2011 e 2012, respectivamente, para US\$ 864 milhões e US\$ 1 bilhão em 2013 e 2014, respectivamente. Além disso, o número de projetos concedidos diminuiu cerca de 12,1% para US\$ 879 milhões em 2015 devido aos preços baixos do petróleo que afetaram a economia dos EAU.
- Projetos de construção no setor de educação no valor de US\$ 1,35 bilhão e US\$ 1,06 bilhão foram concluídos em 2013 e 2014. Em 2015, foram planejados projetos no valor de US\$ 1,04 bilhão; desses, US\$ 348 milhões foram concluídos, US\$ 531 milhões estavam em execução e US\$ 210 milhões foram cancelados.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE EDUCAÇÃO – ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de construção em execução no setor educacional com conclusão prevista para 2015-2019 é de US\$ 3,71 bilhões. A tabela abaixo mostra os cinco maiores clientes que estão realizando projetos, respondendo por cerca de 36% do valor dos projetos em execução no setor.

Total de Projetos em Execução nos EAU com Conclusão Prevista para 2015–2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Khalifa University	-	-	200	-	-	200
Emirates College of Technology	-	-	-	105	-	105
CEAD	308	143	208	46	-	705
ECAP Education	135	-	-	-	-	135
Abu Dhabi Vocational Education	105	68	-	-	-	173

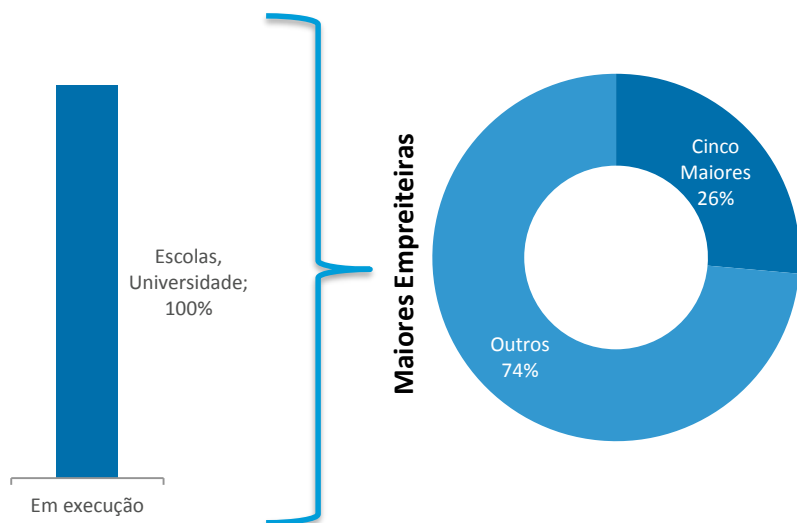
## Observações Principais

- O projeto de ampliação da Khalifa University adicionará uma área de 120 mil m<sup>2</sup> ao campus existente, que abrange uma área de 34.500 m<sup>2</sup>. O novo campus terá um grande auditório com capacidade para 500 pessoas, um novo centro estudantil com restaurantes, academia e outras instalações esportivas, salas de aula modernas, laboratórios de engenharia e centros de pesquisa. O projeto de US\$ 200 milhões foi concedido em 2013 e deverá estar concluído até 2017.
- O CEAD tem vários projetos em andamento para estabelecer escolas em 2015-2018 de acordo com o programa Future Schools iniciado em 2008. O CEAD tem projetos no valor de US\$ 705 milhões, com conclusão prevista entre 2015 e 2018, e outras concessões do programa previstas até 2020. No âmbito do programa, 14 escolas foram concluídas em 2013 e 8 escolas em 2014, somando uma capacidade total de 24.820 vagas nos níveis KG, C1, C2 e C3.
- Com a criação da Emirates College of Technology (ECT), uma instituição para programas de graduação na cidade de Masdar, juntamente com as séries K-12 da GEMS Education, a cidade pretende fornecer serviços educacionais do jardim de infância à pós-graduação. O projeto ECT tem um valor de US\$ 105 milhões e deverá estar concluído até 2018.
- A Abu Dhabi Vocational Education tinha dois projetos em execução no valor de US\$ 173 milhões, com conclusão prevista para 2015 e 2016.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE EDUCAÇÃO – ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras por valor é de cerca de US\$ 980 milhões, o que representa cerca de 26% do valor total de US\$ 3,71 bilhões de projetos em execução, com conclusão prevista até 2019.

Total de Projetos em Execução nos EAU – por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Z General Contracting	105	68	200	-	-	373
Chicago Maintenance & Construction	-	68	17	30	-	115
Heilbronn	-	-	60	47	-	107
Airolink International Construction	90	33	-	148	-	271
Shapoorji Pallonji & Co.	54	60	-	-	-	114

## Observações Principais

- A Z General Contracting fechou um contrato de US\$ 200 milhões para ampliação da Universidade de Khalifa, com conclusão prevista até 2017. A empresa também está trabalhando em dois projetos para a Abu Dhabi Vocational Education & Training Institute. O projeto Al Aqabiya Institute of Applied Technology, com um valor de US\$ 68 milhões, deverá estar concluído em 2016, e a construção de um projeto de uma Escola Secundária Técnica no valor de US\$ 105 milhões tem conclusão prevista para 2015.
- A Airolink International Construction está executando o projeto ECT na cidade de Masdar, que deverá estar concluído em 2018, e também o projeto Ryan International School, no valor de US\$ 33 milhões, na cidade de Masdar, com construção prevista para 2016. A empreiteira também obteve projetos de construção de escolas para o CEAD no valor de US\$ 90 milhões, a serem concluídos até 2015, e um contrato de US\$ 43 milhões para a construção da Dubai Heights Academy Universal School em Al Barsha, que deverá estar concluído até 2018.
- A Chicago Maintenance & Construction obteve contratos para vários projetos no valor de US\$ 85 milhões para a GEMS Education. Incluem a construção da Premier School International - GEMS American Academy em Al Barsha e a ampliação da GEMS New Millennium School em Al Khail, ambos com conclusão prevista até 2016. Também obteve contratos para a construção da GEMS School For Girls em Al Barsha e a Dubai Sport City: GEMS United Academy, com conclusão prevista para 2017 e 2018, respectivamente. A empresa também está construindo a Kent College Canterbury para o Meydan/MHK Group no valor de US\$ 30 milhões, com conclusão prevista até 2016.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE EDUCAÇÃO – ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

A educação continua sendo uma grande prioridade do governo dos EAU dentro dos objetivos de desenvolvimento sustentável do país. Junto com órgãos governamentais como o CEAD, as principais empresas privadas, como a GEMS Education, também estão investindo na criação de novas escolas de última geração. Além disso, o governo está ciente da importância de proporcionar educação e treinamento para estudantes nos campos de Ciência, Tecnologia, Engenharia e Matemática (STEM) e, portanto, está fazendo esforços para desenvolver o interesse dos alunos nessas disciplinas na escola.

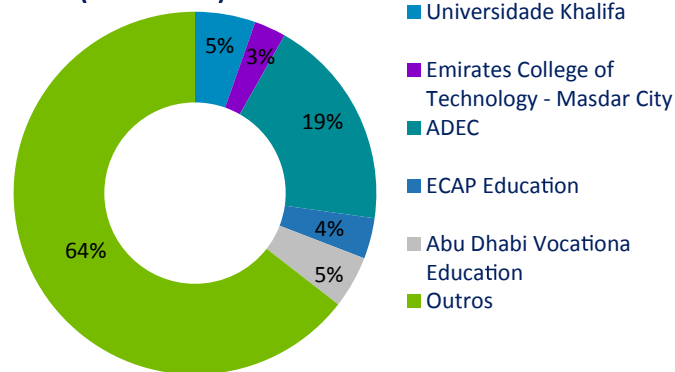
## Maiores Projetos de Construção no Setor de Educação

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Escola Repton	ECAP Education	135	Concluído	2010	2015
Escola Secundária Técnica	Abu Dhabi Vocational Education	105	Concluído	2014	2015
Ampliação da Universidade de Khalifa Fase I	Univer. de Khalifa	200	Execução	2013	2017
Emirates College of Technology Masdar City	Emirates College of Technology	105	Execução	2016	2018
Mohammad Bin Rashid E-college	Município de Dubai	87	Design	2017	2019
Complexo Educacional Four Winds	Four Winds Group	218	Estudo	2017	2020
Centro Médico Acadêmico Fakeeh: Fase 2	Hospital Dr Soliman Fakeeh (DSFH)	136	Design	2018	2020
Universidade de Medicina NMC	NMC Health Care	2,000	Estudo	2018	2024

### Observações Principais

- O Four Winds Group planeja investir em educação em Abu Dhabi em parceria com instituições dos EUA e da Europa. A empresa está investindo em projetos escolares com seu Complexo Educacional, que visará a população emiradense local. O projeto está atualmente em fase de estudo e tem um custo estimado de US\$ 218 milhões, com conclusão prevista até 2020.
- A NMC Health Care vai construir a primeira universidade de medicina de Abu Dhabi. A universidade será construída em homenagem ao fundador dos EAU Sheikh Zayed e estará aberta a emiradenses e expatriados. A universidade será administrada em conjunto com a Universidade Duke na Carolina ou Universidade da Califórnia. Atualmente em fase de estudo, o valor total do projeto deverá ser de cerca de US\$ 2 bilhões, com conclusão prevista até 2024.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-2019)



Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO

## Principais Tendências

### Apoio e Prioridade Consistentes do Governo

- O governo dos Emirados Árabes Unidos está avançando bem no cumprimento de sua visão de construir um sistema educacional de primeira linha; além disso, apesar dos cortes de orçamento devido à queda dos preços do petróleo, o setor de educação recebeu a maior porcentagem do orçamento de US\$ 13,2 bilhões para 2016, 21,2%.
- O foco no desenvolvimento do sistema educacional gerou uma taxa de alfabetização de adultos de 93,8% em 2015, uma melhora de 90,0% comparado a 10 anos atrás.

### Investimento Crescente do Setor Privado

- A grande capacidade e disposição dos emiradenses de usufruir de uma educação particular, junto com uma população expatriada crescente, oferece uma oportunidade para os provedores de educação particular expandirem suas instalações educacionais.
- Um grande número de escolas e faculdades de renome como GEMS, SABIS, London Business School, New York University of Technology, Rochester Institute of Technology e Wharton School, está investindo no setor educacional dos EAU, individualmente ou em parceria com outras empresas.

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO

## Principais Incentivos

### Incentivo Governamental

- O governo dos EAU pretende oferecer o mais alto nível de educação moderna aos seus alunos em termos de currículo, tecnologia e ambiente, criando um sistema educacional de classe mundial, e para isso tem investido de maneira significativa.
- O governo aloca uma parte considerável do orçamento federal para o setor educacional e lançou o plano quinquenal EAU 2020 para garantir uma melhoria qualitativa de currículo e ensino.

### Aumento Crescente do Número de Alunos

- Estima-se que o número de estudantes nos EAU cresça a uma taxa anual de 4,1% para 1,4 milhão até 2020.
- O crescimento das populações local e de expatriados impulsionará a demanda por instituições de ensino de alta qualidade, tanto na educação básica quanto no ensino superior.

### Demanda Crescente por Educação Privada

- Nos Emirados Árabes Unidos, o ensino fundamental e médio é gratuito e obrigatório para todos os cidadãos dos EAU até a 9ª série.
- Ao lado de um crescente número de estudantes expatriados, cada vez mais estudantes emiradenses estão preferindo escolas particulares. Os alunos emiradenses constituíram cerca de 24% e 58% dos estudantes em escolas particulares em Abu Dhabi e Dubai no ano letivo de 2015-2016.
- A população dos EAU mostra grande capacidade e disposição em gastar em educação de qualidade em escolas internacionais, o que significa uma enorme oportunidade para *players* privados.

### Objetivo de Formar Mão de Obra Qualificada

- O governo dos EAU identificou lacunas entre a qualificação da mão de obra disponível e as habilidades exigidas pelo mercado de trabalho; assim, há uma ênfase no desenvolvimento do sistema educacional.
- O governo está incentivando a criação de instalações educacionais com o objetivo de melhorar as habilidades necessárias, incentivando a educação orientada para as disciplinas STEM através de programas que exploram tecnologia, oferecendo assim novas oportunidades para *players* privados.



# MERCADO DE CONSTRUÇÃO - ANÁLISE SETORIAL

A. VAREJO

B. SAÚDE

C. EDUCAÇÃO

**D. HOSPITALIDADE**

E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

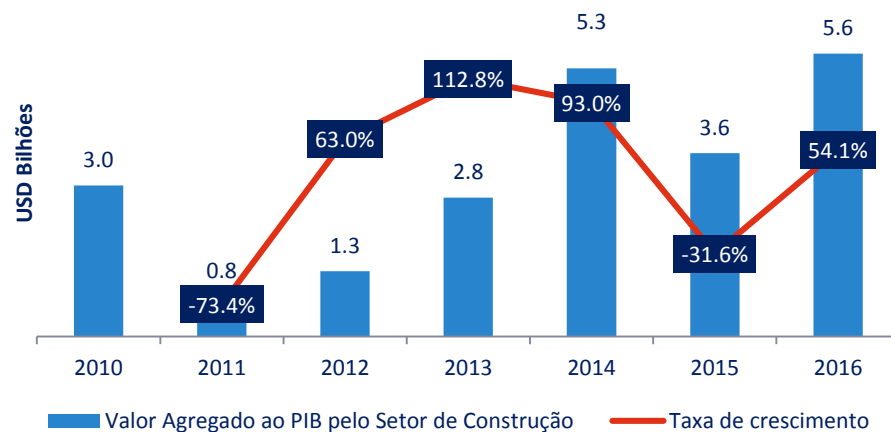
F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL

# PANORAMA DA CONSTRUÇÃO NO SETOR DE HOSPITALIDADE

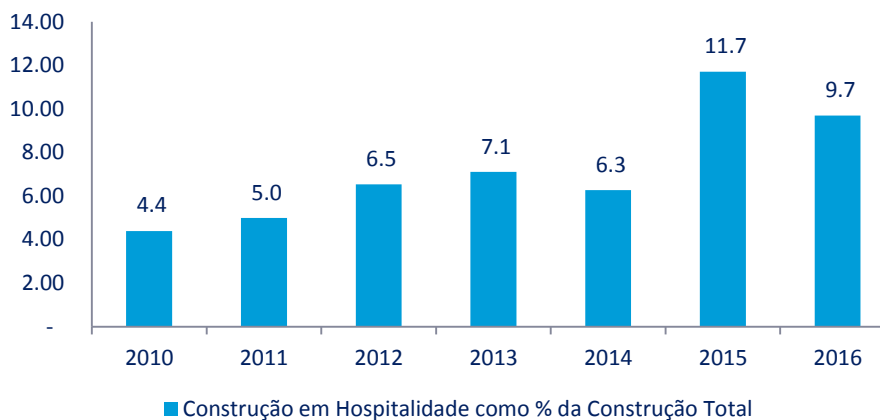
O setor de viagens e turismo dos EAU teve uma notável expansão nos últimos tempos e atualmente os EAU estão entre os principais países do mundo em abertura de novos hotéis. Os preparativos para a EXPO 2020 atuam como um catalisador para a expansão do setor hoteleiro do país. Há uma previsão de 25 milhões de visitantes durante o evento e, para atender à enorme demanda, instituições privadas e governamentais do país estão investindo na construção de novos hotéis e resorts.

Em 2015, o mercado de construção no setor de hospitalidade contribuiu US\$ 3,6 bilhões ao valor global do PIB dos EAU, 31,6% menos do que em 2014, já que muitos projetos foram suspensos e cancelados em 2015 devido aos preços baixos do petróleo.

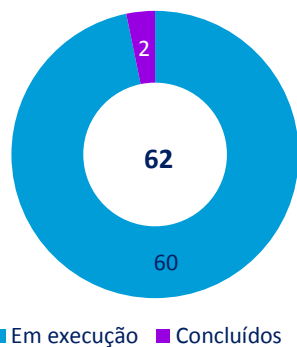
## Construção no Setor de Hospitalidade nos EAU



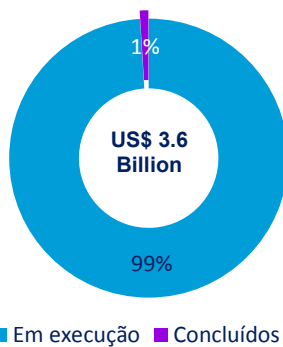
## Construção em Hospitalidade em Relação à Construção Total



### Projetos Concluídos e em Execução por Número de Projetos – 2015



### Projetos Concluídos e em Execução por Valor dos Projetos – 2015

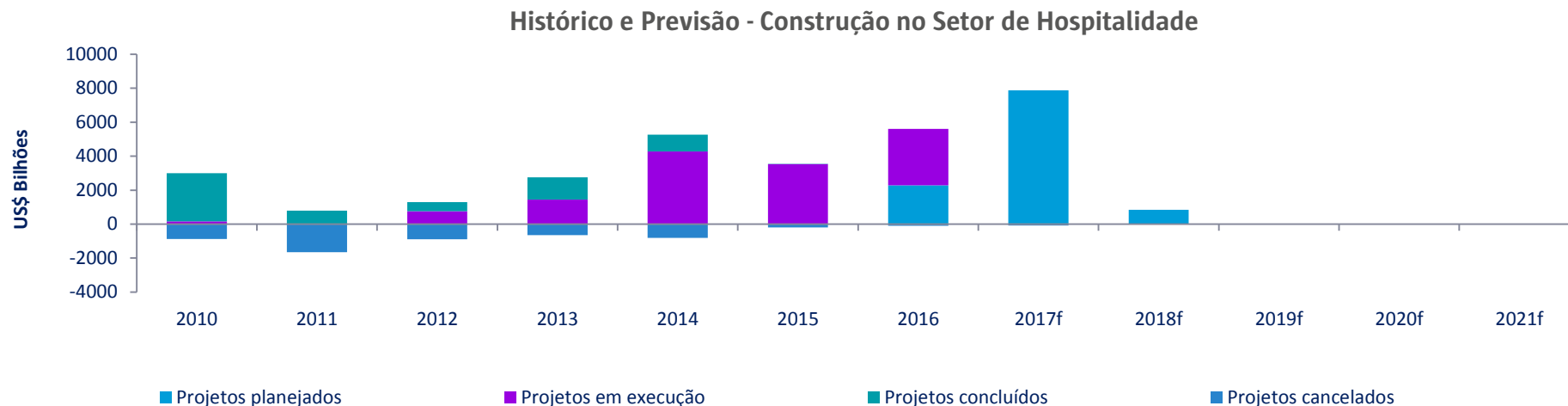


### Observações Principais

- Cerca de 280 projetos de hospitalidade estão em andamento nos EAU com previsão de conclusão para 2016-2020, antes do início do evento Expo 2020.
- Espera-se um aumento grande no número de novos quartos e instalações em 2017 e 2018 nos EAU, os dois anos de conclusão da maioria dos projetos de hospitalidade. Cerca de 140 projetos estão previstos para começar em 2017-2018.
- Dubai e Abu Dhabi têm o maior número de projetos em andamento, cerca de 85% do total de projetos. Só Dubai tem cerca de 79% dos projetos em construção.
- A fim de acelerar a oferta em hospitalidade, Dubai está incentivando a construção de mais hotéis, especialmente de nível médio, através de uma isenção do imposto municipal; além disso, de acordo com as novas diretrizes do governo, o prazo do processo de pré-aprovação para a construção de hotéis será reduzido para dois meses, dos atuais 3-6 meses.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE HOSPITALIDADE - HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

O setor de hospitalidade dos EAU, particularmente em Dubai e Abu Dhabi, continuará atraindo investimentos nos próximos 2-3 anos. Dubai e Abu Dhabi seguem sendo os destinos de investimento em hospitalidade mais dinâmicos e atraentes do país, já que ambas as cidades ainda recebem a maior parte dos turistas e têm a maior rede hoteleira. Apesar de uma desaceleração esperada em 2016, é provável que o mercado de hospitalidade dos EAU se recupere a longo prazo, impulsionado por um *pipeline* robusto de hotéis e flats, juntamente com o aumento contínuo de turistas decorrente da realização de futuros megaeventos.



## Observações Principais

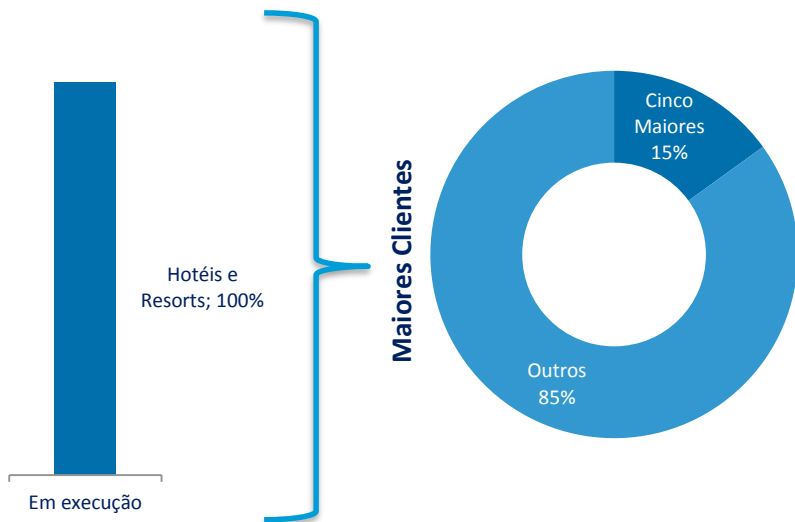
- Entre 2010 e 2015, foram concluídos projetos no valor de US\$ 6,5 bilhões, com US\$ 2,8 bilhões apenas em 2010, o mais alto valor nos últimos cinco anos. O Hotel Palazzo Versace, o projeto de maior valor - US\$ 626 milhões - foi concluído no ano passado. O hotel tem 215 apartamentos e suítes de luxo, além de 169 residências de condomínio.
- Em 2016, há projetos no valor de US\$ 3,3 bilhões em andamento, com conclusão provável até 2019. O maior projeto de hospitalidade em construção é o Palm Jumeirah (Royal Atlantis Resort & Residences, Fase-II), no valor de US\$ 840 milhões.
- Entre 2016 e 2018, há projetos de hospitalidade no valor de US\$ 11 bilhões em fase de planejamento, todos com conclusão prevista até 2020.
- Nos últimos cinco anos, projetos de hospitalidade no valor de cerca de US\$ 5 bilhões foram cancelados devido a condições econômicas fracas em nível mundial e nacional. O principal motivo foi a crise mundial do preço do petróleo, que prejudicou gravemente todos os países do CCG, incluindo os EAU.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE HOSPITALIDADE - ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de hospitalidade em execução, com previsão de conclusão em 2015-2019, é de US\$ 26,71 bilhões. A tabela abaixo mostra as cinco maiores incorporadoras executando projetos, que representam cerca de 15% do valor dos projetos em execução no setor de hospitalidade.

## Total de Projetos em Execução nos EAU com Conclusão Prevista para 2015-2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					
	2015	2016	2017	2018	2019	Valor Acumulado
Kleindienst Group	-	-	-	-	1.010	1.010
Investment Corporation of Dubai (ICD)	-	-	-	840	-	840
Damac Properties	-	-	198	343	225	766
Dubai International Real Estate	-	-	-	-	708	708
Nakheel	-	-	-	458	225	694

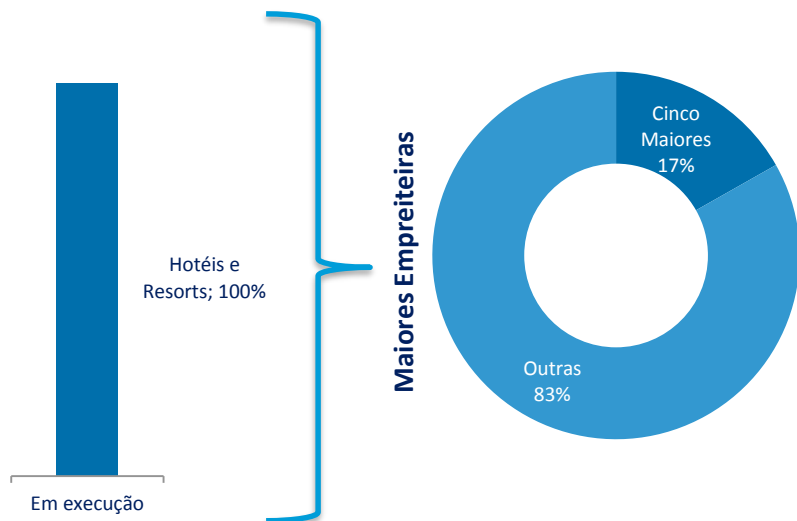
## Observações Principais

- A Kleindienst Group é uma das maiores incorporadoras de projetos de hospitalidade. No período 2015-2019, o grupo está executando 12 projetos de hospitalidade no valor de US\$ 1,01 bilhão. Todos os projetos são partes do projeto principal: The World - Heart of Europe. Heart of Europe é um conjunto de seis ilhas de propriedade da Keindienst Group dentro do projeto The World em Dubai.
- A Investment Corporation of Dubai (ICD) está executando o projeto Royal Atlantis Resort and Residences (Fase II) com um investimento de US\$ 840 milhões, planejado para o Palm Jumeirah de Dubai. O novo resort, que estará concluído até 2018, incluirá 800 apartamentos e suítes e 250 flats.
- A Damac Properties está executando 10 projetos de hospitalidade no valor de US\$ 766 milhões. Os principais projetos são Akoya Oxygen (Nova Hotel Villas) no valor de US\$ 150 milhões e Artesia no valor de US\$ 130 milhões.
- A Dubai International Real Estate está executando projetos no valor de US\$ 708 milhões, com conclusão prevista para 2019. Os Hotéis Roda em Al Garhoud são o maior projeto em seu portfólio, com valor de US\$ 408 milhões.

# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE HOSPITALIDADE - ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras por valor é de US\$ 4,48 bilhões, o que representa cerca de 17% do valor total de US\$ 26,71 bilhões em projetos em execução com conclusão prevista até 2019.

## Total de Projetos em Execução nos EAU - por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulado
	2015	2016	2017	2018	2019	
Arabtec Construction	626	221	19	92	-	958
Habtoor Leighton Group	-	516	395	-	-	911
Besix / Ssangyong E&C JV	-	-	-	840	-	840
China State Construction & Engineering Corporation	-	272	614	168	-	1.054
Arabian Construction Company	-	237	-	489	-	726

## Observações Principais

- Entre as empreiteiras, a CSCES está executando os projetos de maior valor, com conclusão prevista para 2016-2019. O valor dos três projetos é de US\$ 1,05 bilhão. Em 2014, a CSCES obteve um projeto de US\$ 614 milhões que consiste em dois hotéis e resorts em Palm Jumeirah, com 592 apartamentos standard, 57 suítes de dois e três ambientes e uma suíte presidencial.
- Em 2015, a Arabtec Construction concluiu o projeto do Hotel Palazzo Versace, avaliado em US\$ 626 milhões. O hotel tem 150 apartamentos, 169 residências de condomínio e 65 suítes. O valor total dos projetos executados pela Arabtec em 2015-2019 é de US\$ 958 milhões.
- A HLG possui um projeto no valor de US\$ 911 milhões. O grupo está construindo propriedades para The St. Regis Dubai, W Dubai - Al Habtoor City e The Westin Dubai.
- A Besix e a Ssangyong estão construindo o Royal Atlantis Resort & Residences (Fase II) em Palm Jumeirah, com um investimento de US\$ 840 milhões. O Royal Atlantis Resort and Residences terá cerca de 800 apartamentos, mais de 230 flats e 46 andares.
- A Arabian Construction Company está construindo The Address Residence Sky View, no valor de US\$ 489 milhões. Concedido em 2014, o contrato tem previsão de conclusão para 2018.

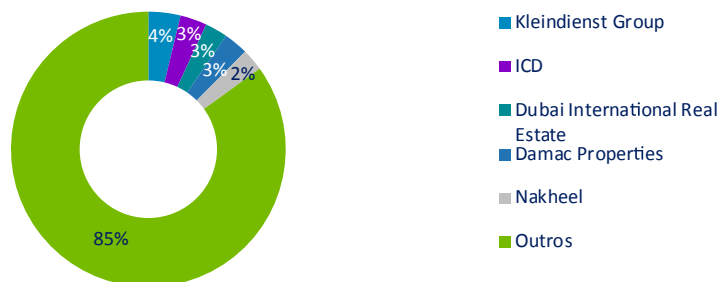
# CONSTRUÇÃO NO SETOR DE HOSPITALIDADE - ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

Vários hotéis devem ser concluídos em 2016 e 2018, aumentando a oferta de apartamentos, particularmente em Dubai. Um número significativo de projetos foi lançado nos últimos anos para atender à demanda do setor no futuro próximo. Os nove maiores projetos no setor de hospitalidade valem US\$ 2,72 bilhões, com conclusão prevista para 2016 e 2018, antes da Expo 2020.

## Maiores Projetos de Construção no Setor de Hospitalidade

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Palm Jumeirah – Royal Atlantis Resort & Residences (Fase II)	ICD	840	Execução	2016	2018
Downtown Dubai – The Address Residence Sky View	Emaar	489	Execução	2014	2018
The Grand Hyatt Emirates Pearl	TDIC/ Atlas Group	237	Concluído	2009	2016
Palm Jumeirah – The Palm Tower	Nakheel	223	Execução	2015	2018
Palm Jumeirah – The 8	IFA Hotels & Resorts	218	Execução	2014	2017
Jumeirah Lake Towers – Vivanta by Taj	Signature Estates / Chaudhary Group JV	200	Execução	2016	2018
Mandarin Oriental Jumeirah Beach Club Resort	Al Wasl	190	Execução	2016	2017
Palm Jumeirah – Taj Exotica Resort & Spa	Arenco Real Estate	168	Execução	2015	2018
Downtown Dubai – Vida Residence	Emaar Properties	160	Execução	2016	2018

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-2019)



Fonte: MEED Insight Research & Analytics

## Observações Principais

- O Royal Atlantis Resort and Residences será construído ao lado do resort Atlantis existente em Palm Jumeirah para a ICD. O projeto inclui 780 apartamentos e suítes e 232 flats. Está previsto para ser concluído até o final de 2018.
- Em 2014, a Emaar Properties concedeu um contrato à Arabian Construction Company (ACC) para construir o Address Residence Sky View Towers como parte de seu projeto Downtown Dubai. As torres terão mais de 230 metros de altura e terão acesso direto ao Metrô de Dubai e ao Shopping Dubai Mall. Com conclusão prevista para o final de 2018, as torres terão 180 apartamentos e 532 unidades residenciais e flats.
- O terceiro maior projeto de hospitalidade, o Grand Hyatt Emirates Pearl, está sendo construído pela ACC, que obteve o contrato da TDIC/Atlas Group em 2009. O projeto tem 368 apartamentos e 60 flats mobiliados.
- Os cinco maiores projetos em execução representam 15% do valor total dos projetos e tem conclusão prevista até 2019.

# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO

## Principais Tendências

### Perspectiva Positiva do Setor de Hospitalidade dos EAU

- Há uma confiança de investimento positiva para o setor de hospitalidade dos EAU no futuro próximo, já que o país segue registrando aumentos constantes no turismo e no número de passageiros aéreos, juntamente com investimentos substanciais em infraestrutura e forte apoio governamental para posicionar o país como um destino turístico completo.
- O mercado de hospitalidade em Dubai e nos EAU se fortaleceu em 2015, criando condições para crescimento.
- Um total de 14,2 milhões de visitantes veio a Dubai em 2015, um aumento de 7,8% ano-a-ano, segundo o Departamento de Marketing de Turismo e Comércio de Dubai (DTCM). A entidade projeta 20 milhões de visitantes até 2020, o que exige um crescimento médio anual de 8% em estadias nos próximos quatro anos.
- A taxa de ocupação hoteleira em Dubai foi de 84,7% em média no primeiro trimestre de 2016, ante 85,6% no mesmo período de 2015. Em março de 2016, a oferta de apartamentos em Dubai aumentou 6,5% em relação ao ano anterior e a demanda aumentou 7,9%.
- Atualmente, a oferta hoteleira supera a procura, e as taxas de ocupação provavelmente permanecerão estáveis ou terão uma leve queda, com a demanda crescendo gradualmente no período anterior ao evento Expo 2020.

### Foco no Segmento de Nível Médio

- À medida que o mercado hoteleiro se torna mais competitivo e locais privilegiados ficam escassos, os investidores estão mudando o foco para o setor de hotéis de nível médio, que vem tendo um desempenho melhor do que outros segmentos.
- Do ponto de vista do investimento, os hotéis de nível médio têm uma vantagem significativa em relação às propriedades de alto luxo em termos de menor investimento de capital, menor tempo de construção, menores custos de construção e áreas menores.
- O DTCM vem realizando campanhas de marketing focadas em aumentar o turismo da Índia e da China, resultando em uma mudança nos mercados de origem de Dubai. A Índia é atualmente o principal mercado de origem e a China é o principal mercado em termos de crescimento, crescendo 29% entre 2014 e 2015. A Índia e a China desfrutam de opções de turismo diversificadas, para vários níveis de renda. Para manter o fluxo de turismo desses países, é essencial ter em Dubai uma grande oferta de hotéis, desde hotéis de luxo até hotéis de nível médio e econômicos.
- O Governo de Dubai está se concentrando em aumentar a oferta no segmento de nível médio; em 1º de outubro de 2013, o governo anunciou um incentivo à capacidade de construção e maior competitividade desse segmento. Investidores e incorporadoras de hotéis de três e quatro estrelas terão isenção da taxa municipal de 10% cobrada sobre as diárias por um período de tempo específico. Outros incentivos importantes incluem a redução do processo de aprovação de construção para dois meses, a criação de um balcão único para todas as aprovações do setor, padronização de todas as aprovações através do município de Dubai e cessão de terrenos do governo para a construção de hotéis de três e quatro estrelas.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO

## Principais Incentivos

### World Expo 2020

- O megaevento World Expo 2020, a ser sediado em Dubai, deve atrair 25 milhões de visitantes, 17 milhões dos quais serão de fora dos EAU. Para garantir o sucesso do evento, a Autoridade de Turismo de Dubai visa um aumento de 50% no número de apartamentos e flats da rede hoteleira na cidade até 2020. Várias marcas de hospitalidade internacionais renomadas têm planos de expansão para capitalizar essa enorme demanda.

### Investimento em Infraestrutura e Atrações de Lazer

- Os emirados de Dubai, Abu Dhabi e Sharjah criaram estratégias de turismo de longo prazo focadas em campanhas promocionais, além do desenvolvimento de infraestrutura e atrações turísticas.
- O turismo está no centro do crescimento econômico e da diversificação de Dubai. A Visão de Turismo 2020 de Dubai fortalecerá ainda mais o setor ao ampliar a oferta da cidade em termos de eventos, atrações, infraestrutura, serviços e pacotes.
- Investimentos significativos estão sendo feitos para ampliar a infraestrutura de transportes e desenvolver parques temáticos, museus internacionais e outras atrações turísticas. Com isso, espera-se atrair um grupo diversificado de turistas ao país.

### Crescimento do Mercado MICE

- Dubai deve sediar várias outras convenções internacionais nos próximos anos. Tais eventos podem aumentar o turismo de negócios na cidade. Para fortalecer a posição da cidade como destino de Reuniões, Incentivos, Congressos e Eventos (MICE – Meetings, Incentives, Conferences and Events), o governo está ampliando a capacidade do Dubai World Trade Center.
- O país destinou fundos para o desenvolvimento de 18 museus e projetos culturais, 88 empreendimentos de varejo, 24 parques temáticos, 15 centros esportivos, 17 centros de convenções e sete teatros.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics



# MERCADO DE CONSTRUÇÃO - ANÁLISE SETORIAL

A. VAREJO

B. SAÚDE

C. EDUCAÇÃO

D. HOSPITALIDADE

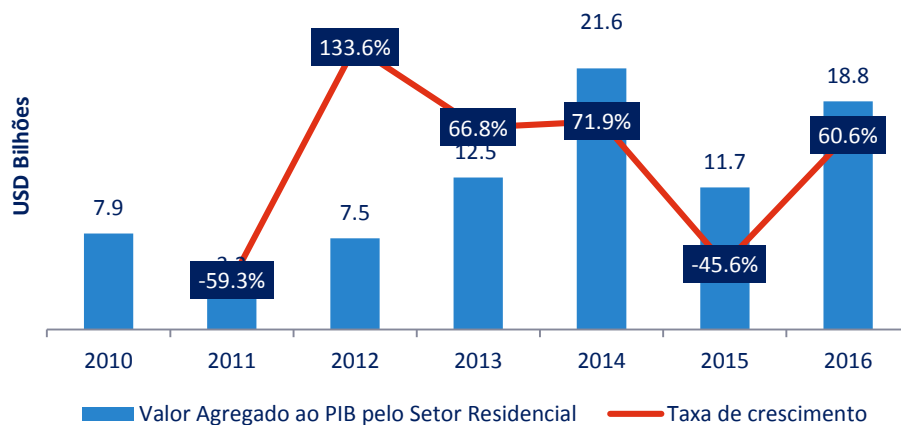
**E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**

F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL

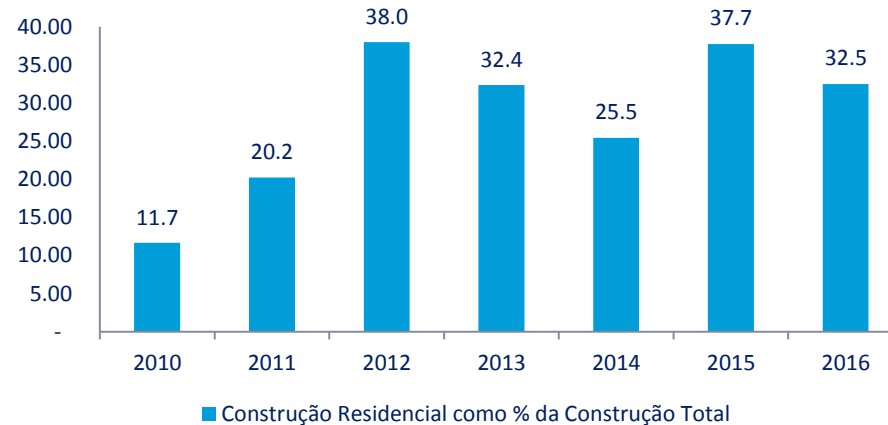
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

O setor de construção residencial dos EAU é dominado principalmente pelos mercados de Abu Dhabi e Dubai. Em 2014, houve uma forte demanda no setor de imóveis residenciais do país devido ao aumento demográfico; isso levou a um aumento médio de preços de imóveis residenciais de 36% ano-a-ano e de aluguéis de 24% ano-a-ano. Em 2016, espera-se uma queda dos valores de imóveis e aluguéis residenciais globais em Dubai, Abu Dhabi e Sharjah, já que a economia está se ajustando ao cenário econômico global desaquecido. Além dos preços baixos do petróleo, vários fatores globais, como o Brexit e a dívida soberana da União Europeia, contribuíram para a pressão sobre o mercado imobiliário residencial. Mas, à medida que a Expo 2020 se aproxima, espera-se que o setor residencial nos EAU se estabilize até o final de 2017.

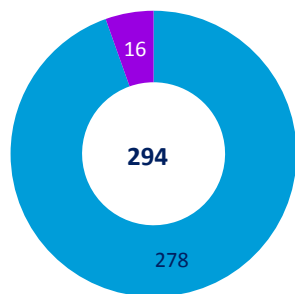
## Setor de Construção Residencial nos EAU



## Construção Residencial em Relação à Construção Total

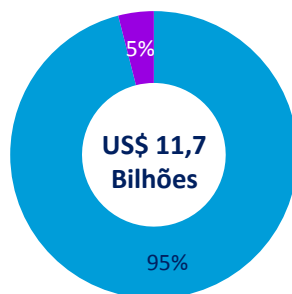


### Projetos Concluídos e em Execução por Número de Projetos – 2015



■ Em execução ■ Concluídos

### Projetos Concluídos e em Execução por Valor – 2015



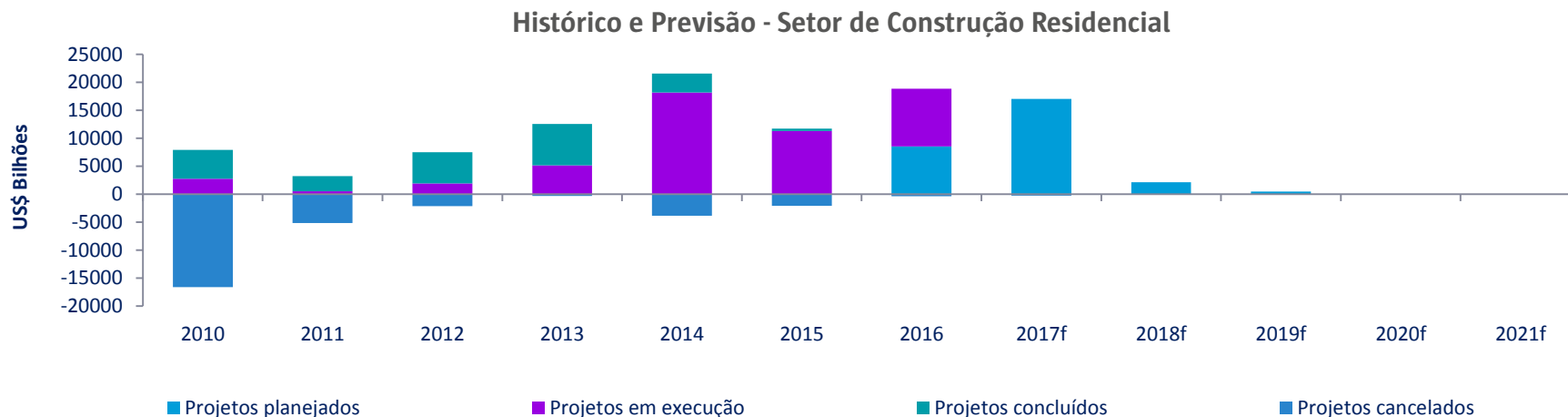
■ Em execução ■ Concluídos

## Observações Principais

- A procura por imóveis residenciais nos EAU aumentou em 2014, resultando em um maior número de projetos residenciais empreendidos.
- A Expo 2020 gerou uma série de empreendimentos em Dubai, além de criar milhares de empregos. Assim, o número de expatriados cresceu e aumentou ainda mais a demanda no setor residencial.
- Com o aumento da demanda, o valor dos projetos planejados e em execução subiu para US\$ 21,6 bilhões em 2014.
- O declínio dos preços do petróleo em 2015 afetou negativamente o mercado de construção residencial dos EAU, com menos projetos de construção empreendidos.
- Além disso, espera-se que vários projetos residenciais estejam concluídos em 2016, aumentando assim o número de propriedades disponíveis em um mercado já sob pressão pela queda de preços e aluguéis.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL - HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

Nos EAU, em termos de construção residencial, Dubai deve construir cerca de 51 mil unidades habitacionais em 2014-2020 para acomodar a crescente mão de obra expatriada atraída pela realização de eventos próximos como a Expo 2020. Quase 50% dessas unidades deve visar os segmentos superiores do mercado. Em 2014, a demanda por unidades residenciais em Abu Dhabi era de cerca de 290 mil, com cerca de 248 mil unidades disponíveis. Previa-se a adição de aproximadamente 5 mil unidades ao mercado em 2015. No ano passado, a crise do preço do petróleo prejudicou o mercado residencial; assim, apenas 7.800 unidades residenciais das 25.000 unidades previstas pelas empreiteiras foram entregues em 2015. Além disso, há carência de moradias populares para grupos de baixa renda e o governo está investindo para atender a essa demanda.



## Observações Principais

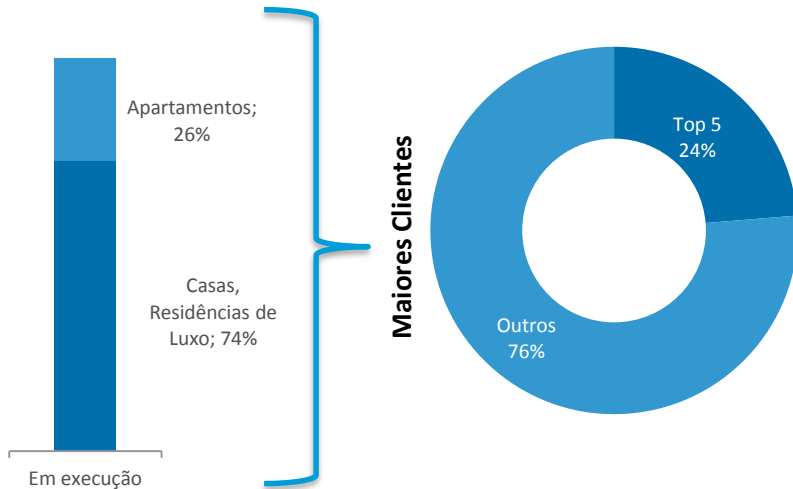
- Em 2013, os projetos suspensos com a crise financeira foram retomados, juntamente com a concessão de novos projetos. Em 2013, o valor dos projetos residenciais em execução aumentou significativamente para US\$ 5,14 bilhões de US\$ 548 milhões em 2011 e US\$ 1,95 bilhão em 2012. O número de projetos cancelados ou suspensos por falta de liquidez caiu.
- Em 2014, a economia dos EAU ganhou impulso com o aumento da demanda por unidades residenciais da crescente população, bem como o aumento do número de expatriados devido à Expo 2020. O valor total dos projetos em construção e concluídos em 2014 atingiu cerca de US\$ 21 bilhões; projetos no valor de cerca de US\$ 18,1 bilhões estavam em execução e os concluídos somaram de cerca de US\$ 3,8 bilhões.
- Em 2015, após a queda do preço do petróleo, o valor dos projetos em execução diminuiu para US\$ 11,3 bilhões e o dos projetos concluídos caiu para US\$ 414 milhões; além disso, projetos no valor de US\$ 2,1 bilhões foram cancelados em 2015.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# SETOR DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL - ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos residenciais em construção com conclusão prevista para 2015-2019 é de US\$ 74,5 bilhões. A tabela abaixo mostra os maiores clientes por valor dos projetos em construção, que representam cerca de 24% do valor dos projetos em construção no setor. Projetos no valor de US\$ 17,7 bilhões estão sendo construídos por esses clientes; cerca de 74% são projetos de construção de residências de luxo e casas, enquanto os 26% restantes são de complexos de apartamentos.

## Total de Projetos em Execução nos EAU com Conclusão Prevista para 2015-2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					
	2015	2016	2017	2018	2019	Valor Acumulado
Aldar (includes Aldar Sorouh)	-	-	764	3.487	2.157	6.408
TDIC	667	-	2.177	134	200	3.178
Nakheel	257	812	-	705	1.132	2.906
Emaar	20	46	830	1.088	726	2.710
Damac Properties	12	1.350	566	419	100	2.447

## Observações Principais

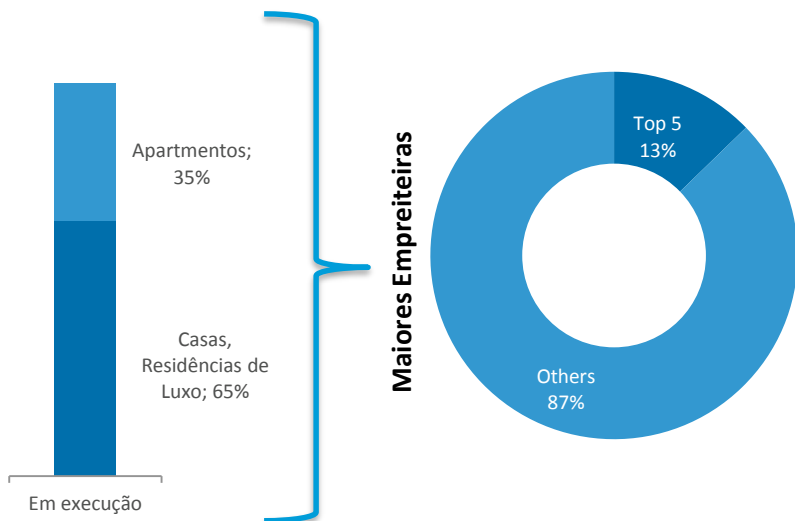
- A Aldar Properties está construindo uma comunidade planejada em Abu Dhabi no âmbito do Projeto Al Falah. O valor do projeto é de US\$ 3,3 bilhões e terá 4.869 casas de luxo para cidadãos dos EAU. Outro grande projeto realizado pela Aldar é o Yas Acres na Ilha Yas, que terá 1.315 casas de luxo numa área de 811.108 metros quadrados. O projeto de US\$ 1,63 bilhão será direcionado a expatriados e emiradenses, com previsão de conclusão até o final de 2019.
- A TDIC está construindo o complexo turístico The Desert Islands, composto por oito ilhas. A TDIC construirá casas de luxo com um valor total de US\$ 2,1 bilhões, com previsão de conclusão até 2017. A TDIC estava realizando o projeto Saadiyat Beach Villas, com um valor total de US\$ 602 milhões e US\$ 65 milhões para a fase 1 e 2, respectivamente, com conclusão prevista até 2015.
- A Nakheel, outra grande incorporadora nos EAU, tem projetos residenciais no valor de US\$ 2,9 bilhões, com conclusão prevista para 2015-2019. A Nakheel está realizando o projeto The Palm Gateway e Palm Jumeirah em Dubai. O projeto tem um valor estimado de US\$ 680 milhões e terá 1.265 apartamentos de luxo em três prédios, além de áreas para lojas, restaurantes, fitness e bem-estar. A Nakheel tem outros empreendimentos residenciais futuros: Palm Jumeirah, Warsan Village, Jebel Ali Village, Dragon City e Nad Al Sheba.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# SETOR DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL – ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

A tabela abaixo mostra as maiores empreiteiras por valor, cujos projetos em execução representam cerca de 13% do valor total de US\$ 74,5 bilhões dos projetos do setor. Essas empreiteiras têm projetos no valor de cerca de US\$ 9,49 bilhões em execução, dos quais cerca de 65% incluem a construção de residências de luxo e casas, enquanto os 35% restantes são de complexos de apartamentos.

## Total de Projetos em Execução nos EAU - por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					
	2015	2016	2017	2018	2019	Valor Acumulado
Arabtec Construction	570	196	1.498	102	463	2.829
Trojan General Contracting	-	852	1.006	578	-	2.436
Al Jaber Group (including ALEC)	659	-	1.306	351	-	2.316
Ghantoot Group	3	465	81	346	128	1.023
Commodore Contracting	141	500	180	70	-	891

## Observações Principais

- A Arabtec Construction, uma das maiores empreiteiras dos EAU, obteve o contrato de US\$ 544 milhões da Aldar para a construção do condomínio residencial West Yas de 1.017 casas de luxo na Ilha Yas. Outro grande projeto assumido pela Arabtec é o Mohammad Bin Zayed City de US\$ 463 milhões na Fujairah Fase 1, que incluirá 1.100 casas construídas em 215 hectares, com serviços e infraestrutura de alta qualidade e conclusão prevista até 2019.
- A Trojan Global Contracting está executando projetos no valor de cerca de US\$ 2,43 bilhões, com conclusão prevista até 2019. Um projeto importante é o Jebel Hafeet Emirati Housing para a Musanada, de US\$ 680 milhões, que envolverá a construção de 3.000 casas de luxo em um condomínio residencial para emiradenses. A empreiteira também obteve o projeto Ain Al-Fayda de US\$ 400 milhões da Al Qudra Real Estate para a construção de 2.000 casas de luxo em uma área de 3,75 m<sup>2</sup> na primeira fase, com conclusão prevista até 2017.
- A Al Jaber Group, incluindo a Al Jaber LEGT Engineering & Contracting, tem projetos no valor de US\$ 2,31 bilhões em execução, com previsão de conclusão em 2015-2019. A empreiteira obteve da Saadiyat Development and Investment os projetos de casas de luxo Hidd Al Saadiyat Fase 2 e Hidd Al Saadiyat, que serão construídos na ilha Saadiyat. Os projetos Hidd Al Saadiyat Fase 2 e Hidd Al Saadiyat valem US\$ 544 milhões e US\$ 480 milhões, respectivamente. O projeto Hidd Al Saadiyat Fase 2 tinha previsão de conclusão até 2015 e o projeto Hidd Al Saadiyat está previsto para 2017. A empreiteira também assumiu o projeto de US\$ 699 milhões para a construção das moradias para funcionários casados da Abu Dhabi National Oil Company (ADNOC), que deverá ser concluído até 2017.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL - ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

O setor de construção residencial dos EAU é dominado pelos mercados de Dubai e Abu Dhabi, seguido de Sharjah. Em 2014, a demanda por imóveis residenciais foi alta e um grande número de projetos foi lançado. Desde a queda dos preços do petróleo em 2015, o número de projetos executados diminuiu significativamente comparado a 2014. Do valor total de US\$ 74,5 bilhões de projetos em construção e com datas de conclusão em 2015-2019, cerca de US\$ 45,5 bilhões eram para projetos de apartamentos e US \$ 28,9 bilhões para casas e residências de luxo. Mesmo em tempos de preços baixos do petróleo e economia sob pressão, projetos de residências de luxo têm grande procura.

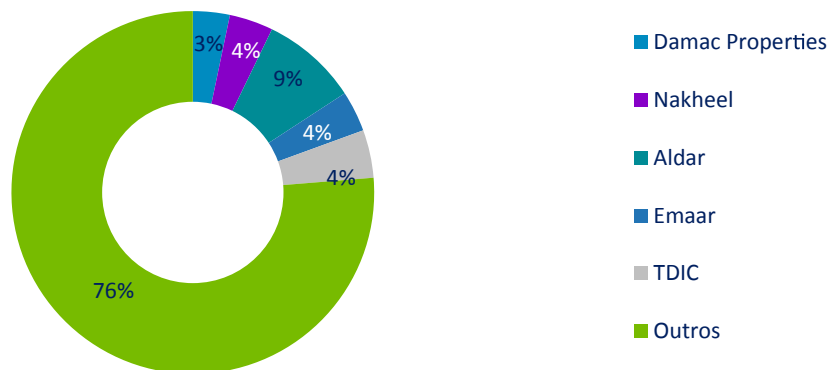
## Maiores Projetos de Construção Residencial

Projeto	Clientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
Mohammed Bin Zayed City	Sheikh Zayed Housing Programme	815	Concluído	2012	2015
Ruwais Housing Complex: Phase 4	ADNOC	699	Execução	2014	2017
Desert Islands	TDIC	2.119	Execução	2010	2017
Yas Island – Yas Acres	Aldar	1.630	Design	2017	2019
Akoya by Damac	Damac Properties	1.604	Execução	2013	2021
MBR City – District One	Meydan Sobha	2.542	Execução	2014	2022
Jebel Ali Gardens	Nakheel	2.000	Design	2017	2022
Dubai South – The Villages	DWC	6.021	Execução	2014	2025

## Observações Principais

- O Mohammed Bin Rashid (MBR) City District One é um projeto de US\$ 2,5 bilhões lançado em 2014, com conclusão prevista até 2022. O projeto será executado em cinco fases, com a primeira fase prevista para 2016. A Meydan Sobha é a incorporadora e também a empreiteira do Distrito One, e entregará um total de 1.500 casas de luxo em cinco fases.
- O Jebel Ali Gardens da Nakheel é um novo projeto que compreende 10.000 apartamentos em 42 edifícios, com jardins paisagísticos, piscinas e instalações esportivas. O condomínio poderá abrigar cerca de 40 mil pessoas. O projeto tem um valor estimado de US\$ 2 bilhões e está na fase do design. Espera-se que seja concluído até 2022.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-2019)



Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO

## Principais Tendências

### Demanda por Imóveis Residenciais

- A população local e de expatriados nos EAU está crescendo rapidamente, impulsionando uma demanda contínua por imóveis residenciais.
- Em vista disso, vários projetos de apartamentos e residências/unidades habitacionais estão sendo lançados e em execução. A maioria desses projetos atende ao mercado de alta renda com luxuosas unidades residenciais.
- Além disso, considerando o desaquecimento da economia nos EAU, as incorporadoras estão construindo projetos em fases para evitar a saturação e atender ao mercado de acordo com a demanda.

### Demanda por Habitação Popular

- Dada a pressão nos mercados imobiliários nos EAU e a necessidade de habitação popular, o governo dos EAU está tomando medidas para incentivar as incorporadoras a construir novas moradias populares para inquilinos de baixa renda.
- Além disso, Dubai precisa de trabalhadores expatriados para os preparativos da Expo 2020.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO

## Principais Incentivos

### Crescimento Demográfico

- A população local dos EAU está crescendo rapidamente, impulsionando a demanda por muitos projetos que estão sendo lançados exclusivamente para emiradenses.
- A posição estratégica dos EAU na economia do GCC está levando a um rápido crescimento da população expatriada, que representa cerca de 90% da população total do país.

### Demanda por Habitação Popular

- Apesar dos inúmeros projetos de imóveis residenciais em execução nos EAU, há uma escassez de moradias populares.
- O governo cedeu terrenos para projetos de habitação popular em Dubai e convidou as incorporadoras a criar unidades de moradias populares para inquilinos de baixa renda.
- O município de Dubai está considerando a introdução de cotas, com as incorporadoras sendo obrigados a incluir unidades de menor custo em novos projetos de construção residencial.

### Política Governamental

- Em janeiro de 2014, Abu Dhabi anunciou mudanças nas regras de propriedade estrangeira. Conseqüentemente, estrangeiros comprando imóveis em zonas de investimento específicas podem obter escrituras de propriedade plena desses imóveis.
- Em novembro de 2014, Sharjah atualizou suas leis para permitir que os expatriados que vivem nos EAU possam adquirir imóveis em zonas autorizadas pelo governo. Esse afrouxamento das regras vai gerar demanda por casa própria no país.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics



# MERCADO DE CONSTRUÇÃO - ANÁLISE SETORIAL

A. VAREJO

B. SAÚDE

C. EDUCAÇÃO

D. HOSPITALIDADE

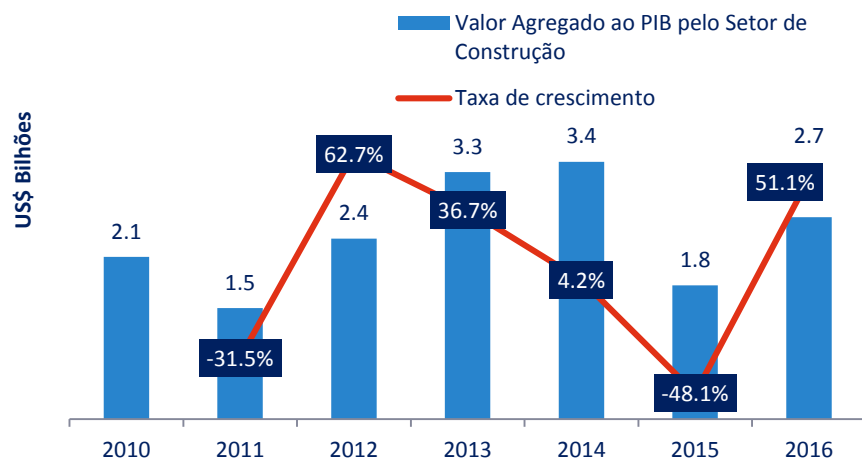
E. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

**F. CONSTRUÇÃO COMERCIAL**

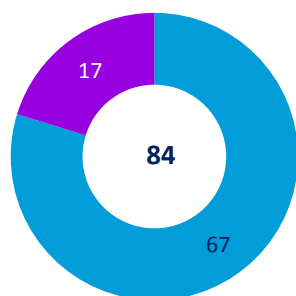
# PANORAMA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL

A indústria da construção foi bastante afetada pela recessão econômica global de 2007-2008, causando estagnação, desaceleração, falência e atrasos na conclusão dos projetos, mas a construção comercial se recuperou após 2010, quando os efeitos da crise diminuíram. Em 2015, o setor de construção comercial contribuiu com US\$ 1,76 bilhão para o PIB global do país, 48% menos do que em 2014 devido à baixa confiança dos investidores diante dos preços do petróleo reduzidos. No entanto, o clima de investimento no setor está melhorando, pois a demanda por unidades comerciais deverá crescer no futuro devido a vários eventos comerciais, incluindo o megaevento Expo 2020 Dubai, que será sediado no país.

## Setor de Construção Comercial nos EAU

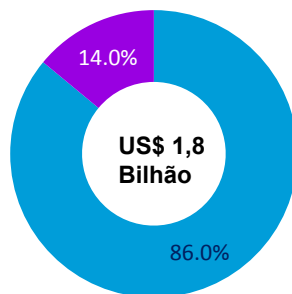


### Projetos concluídos e em execução por número de projetos – 2015



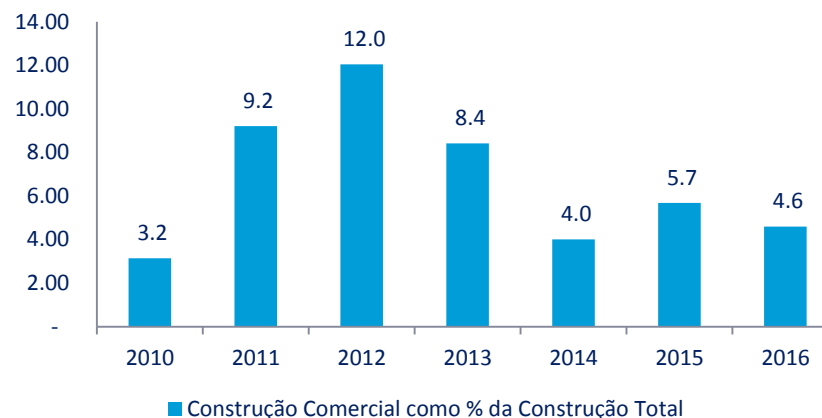
■ Em execução ■ Concluídos

### Projetos concluídos e em execução por Valor – 2015



■ Em execução ■ Concluídos

## Construção Comercial em Relação à Construção Total



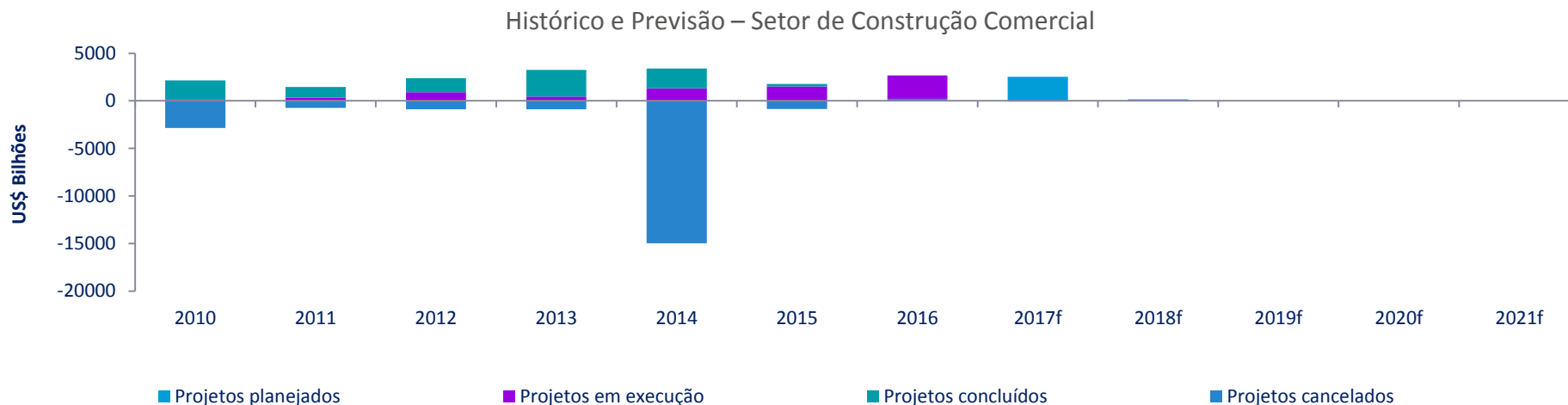
■ Construção Comercial como % da Construção Total

## Observações Principais

- O mercado imobiliário comercial nos EAU tende a continuar favorável, impulsionado por fatores como crescimento demográfico, o evento Expo 2020 e a nova lei imobiliária do governo de Abu Dhabi.
- Dubai lidera o mercado de escritórios no Oriente Médio e ocupa o 23º lugar no mundo, segundo a CBRE. A posição de Dubai como primeira escolha na região age como um importante catalisador da demanda no setor.
- A contribuição do setor comercial para o setor geral de construção foi de 5,7% em 2015, um aumento de 1,7% em relação a 2014.
- Em 2015, 17 projetos no valor de US\$ 253 milhões foram concluídos no setor, enquanto 67 projetos no valor de US\$ 1,51 bilhão estavam em construção.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL - HISTÓRICO E PREVISÃO DE PROJETOS

Em 2014, o mercado de escritórios nos EAU ficou saturado, mas houve escassez de espaços de escritório de alta qualidade em locais privilegiados. Houve uma alta procura por espaços de escritórios de categoria A por empresas grandes, médias e pequenas buscando expandir suas instalações. Isso levou a um aumento de 15 a 20% no preços de aluguel de escritórios de categoria A em 2014, enquanto os aluguéis diminuíram ano-a-ano nas categorias B e C. A recente queda do preço do petróleo afetou a demanda atual por espaços de escritório de primeira linha em Abu Dhabi. A taxa de desocupação em Dubai diminuiu cerca de 15% no terceiro trimestre de 2016 devido à demanda por imóveis de categoria A. Com a Expo 2020 e a procura por espaços de escritórios da categoria A, espera-se uma estabilização do setor de construção comercial dos EAU no restante do ano.



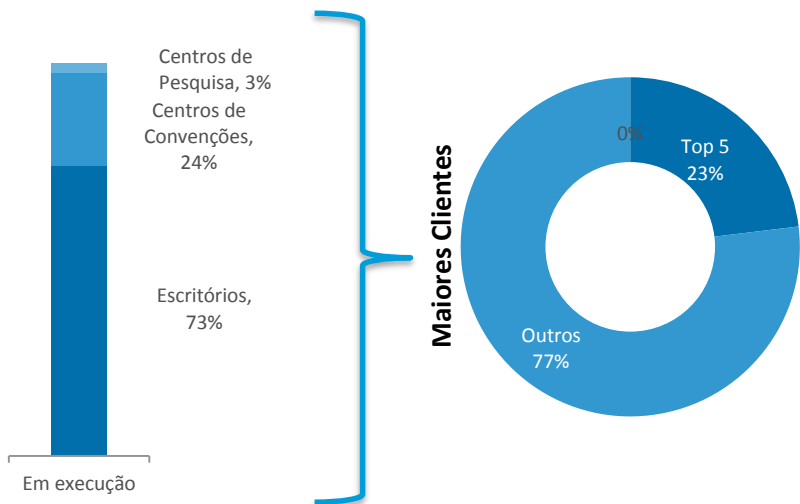
## Observações Principais

- Em 2010-2015, foram concluídos projetos no valor de US\$ 9,7 bilhões, e em 2013, foram concluídos projetos no valor de US\$ 2,8 bilhões, o maior valor nos últimos cinco anos.
- Em 2012, o setor de construção comercial começou a se recuperar da crise financeira de 2008, com o valor dos projetos em construção aumentando 171% ano-a-ano para US\$ 914 milhões, de US\$ 337 milhões em 2011. O valor dos projetos concluídos também aumentou 30% ano-a-ano para US\$ 1,47 bilhão em 2012.
- Em 2014, o valor dos projetos em construção aumentou 191% ano-a-ano para US\$ 1,32 bilhão, após um recuo de 50% ano-a-ano no valor de projetos em construção para US\$ 455 milhões em 2013. Além disso, em 2014, um número recorde de projetos comerciais foi cancelado (avaliados em US\$ 14,97 bilhões). Como resultado, o valor dos projetos do setor comercial em execução diminuiu para apenas 4% do valor total dos projetos em execução. Projetos no valor de US\$ 2,07 bilhões foram concluídos em 2014.
- Em 2015, apesar da queda dos preços do petróleo e da economia desaquecida no setor comercial dos EAU, o valor dos projetos aumentou 14% ano-a-ano para US\$ 1,51 bilhão, enquanto o valor dos projetos concluídos diminuiu 88% ano-a-ano para US\$ 253 milhões.
- Em 2016, projetos no valor de US\$ 2,45 bilhões estão em execução, com conclusão prevista nos próximos cinco anos. Entre 2016 e 2018, há projetos de construção comercial em fase de planejamento no valor de cerca de US\$ 2,9 bilhões. Nos últimos cinco anos, projetos comerciais no valor de US\$ 21,1 bilhões foram cancelados devido à economia desaquecida.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL - ANÁLISE DOS MAIORES CLIENTES

O valor total dos projetos de construção comercial em execução com conclusão prevista para 2015-2019 é de US\$ 15,76 bilhões; desse total, 89,7% corresponde a complexos de escritórios, 8,1% a centros de convenções e os 2,2% restantes a centros de pesquisa. A tabela abaixo mostra os cinco maiores clientes com projetos em execução, representando cerca de 23% do valor dos projetos em execução no setor comercial.

## Total de Projetos em execução nos EAU com conclusão prevista para 2015 - 2019



Clientes	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulad o
	2015	2016	2017	2018	2019	
Sharjah Asset Management	-	-	-	-	970	970
ADNEC	-	12	13	829	-	854
DWC	-	-	-	-	769	769
ADNOC	436	106	-	-	-	542
TECOM	-	242	-	11	250	503

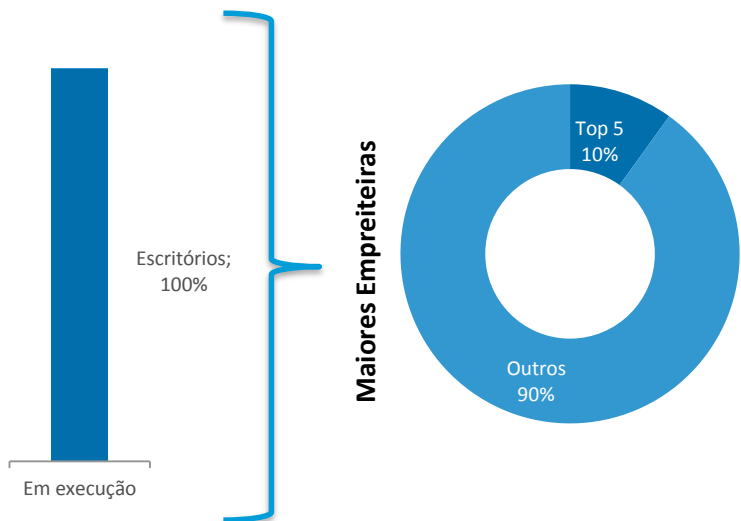
## Observações Principais

- A ADNOC construiu sua nova sede em Abu Dhabi a um custo total de US\$ 408 milhões. A torre tem 74 andares e área construída total de 175.300 metros quadrados. O contrato para a construção da torre foi concedido em 2010 e o trabalho concluído em 2015. Outro projeto realizado pela ADNOC é a construção do Centro de Pesquisa e Desenvolvimento de Petróleo, no valor de US\$ 90 milhões. O centro de pesquisa será composto por 32 laboratórios e acomodará centenas de novos funcionários, e tem conclusão prevista para o final de 2016.
- A Abu Dhabi National Exhibitions Company (ADNEC) planeja construir o Centro de Convenções Al Ain numa área de mais de 275 mil metros quadrados em Al Khubaisi. O objetivo do Centro de Convenções é atrair empresas, organizadores de eventos, expositores e visitantes de todo o mundo. O custo estimado do projeto é de US\$ 829 milhões, com conclusão prevista até 2018.
- A Dubai South (anteriormente Dubai World Central (DWC)) está planejando um distrito de logística que contará com todos os meios de transporte e serviços de valor agregado como manufatura e montagem leve em uma única área de zona franca. O Distrito de Logística terá boa ligação com o Porto de Jebel Ali através do Corredor de Logística de Dubai. O valor estimado do projeto é de US\$ 769 milhões, com conclusão prevista até 2019.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL - ANÁLISE DAS MAIORES EMPREITEIRAS

O valor dos projetos sendo executados pelas cinco maiores empreiteiras é de cerca de US\$ 1,56 bilhão, o que representa cerca de 9,9% do valor total de US\$ 15,76 bilhões em projetos em execução com conclusão prevista até 2019.

## Total de Projetos em Execução nos EAU - por Empreiteira



Empreiteiras	Valor Acumulado (em \$m) de Contratos de Projetos com Conclusão Prevista para					Valor Acumulad o
	2015	2016	2017	2018	2019	
Besix	408	-	-	-	-	408
Brookfield Multiplex / Ssanyong	-	-	-	370	-	370
ETA Ascon	286	-	-	-	-	286
Shapoorji Pallonji & Co.	-	136	140	-	-	276
Belhasa Holding	227	-	-	-	-	227

## Observações Principais

- A Besix assumiu a construção da sede da ADNOC de US\$ 408 milhões em Abu Dhabi em 2010. O prédio de 74 andares foi projetado para acomodar cerca de 4.240 funcionários e prestadores de serviços e foi concluído em dezembro de 2015.
- Em 2008, a Brookfield Multiplex iniciou a construção do projeto City of Lights: Addax Tower, de US\$ 200 milhões. A torre abrange uma área bruta de 2.086 metros quadrados e foi concluída em janeiro de 2015. Numa joint venture com a Ssanyong E&C, a Brookfield Multiplex assumiu um projeto de US\$ 370 milhões para a construção de um empreendimento de uso misto chamado ICD Brookfield Place no Dubai International Financial Centre (DIFC). O projeto terá um prédio de 54 andares com mais de 83 mil metros quadrados de espaço comercial de categoria A e um shopping de cinco andares de 14 mil metros quadrados. O projeto deverá ser concluído até 2018.
- A Shapoorji Pallonji & Co. obteve o contrato para a construção da sede da Landmark Group em Dubai. O projeto de US\$ 136 milhões foi concluído em março de 2016 e compreende 453 mil metros quadrados de escritórios em 19 andares, com capacidade para acomodar 4.000 funcionários. Outro projeto assumido pela empreiteira é a construção da Amesco Tower de US\$ 140 milhões. A torre de 31 andares situada no Jumeirah Lake Towers terá quatro subsolos, três pisos térreos, 10 estacionamentos e apartamentos de luxo, com conclusão prevista para 2017.

# SETOR DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL - ANÁLISE DOS MAIORES PROJETOS

Projetos no valor de US\$ 2,5 bilhões estavam em execução em 2016, com conclusão prevista para os próximos cinco anos. Espera-se que a Área Bruta Locável (ABL) nos EAU aumente para aproximadamente 13,5 milhões de metros quadrados, principalmente em escritórios e centros de convenções.

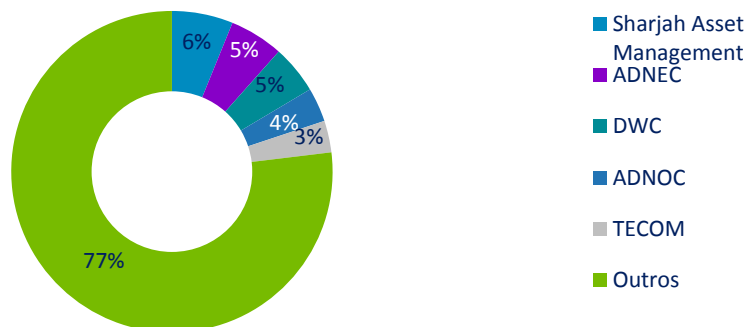
## Maiores Projetos de Construção Comercial

Dubai International Financial Centre	Cientes	Valor (\$m)	Status do Projeto	Ano de Concessão	Ano de Conclusão
ADNOC – Sede: Fase 1	ADNOC	408	Concluído	2010	2015
Jafza Convention Center Complex	Jafza	330	Execução	2007	2017
Centro de Convenções Al Ain	ADNEC	829	Execução	2012	2018
ICD Brookfield Place	ICD-Brookfield Management	370	Execução	2016	2018
Dubai South: Logistics City	DWC	769	Execução	2006	2019
Al Saja'a Industrial Oasis	Sharjah Asset Management	970	Execução	2016	2019
Dubai International Financial Centre	DIFC	1.329	Execução	2002	2020
Jumeirah Lake Towers: Burj 2020	DMCC	1.000	QD do Contrato Principal	2017	2020
Rakeen Development – RAK Financial City	Rakeen Development	500	Design	2017	2022

### Observações Principais

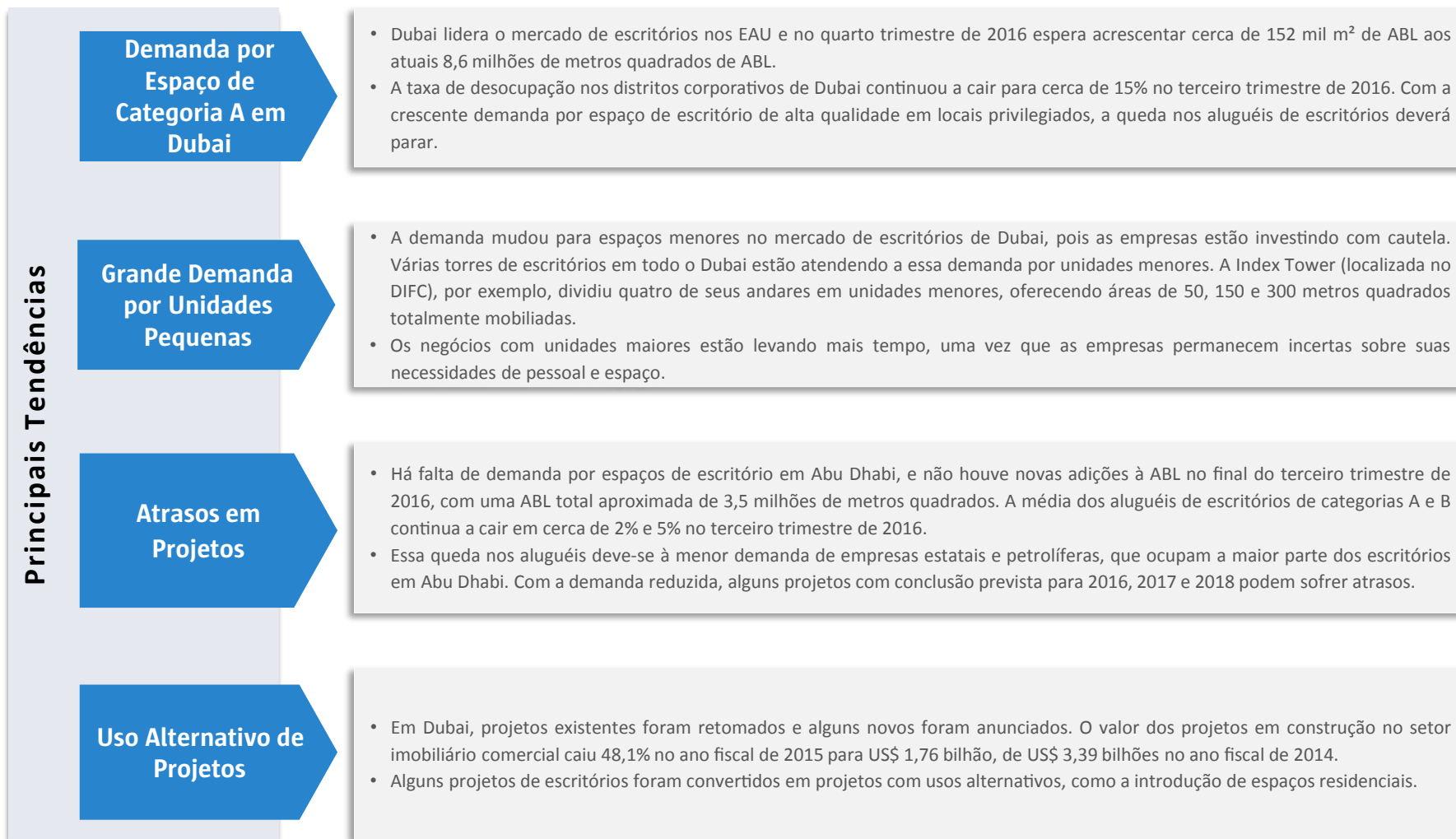
- A Autoridade da Zona Franca de Jebel Ali (Jafza) concedeu o contrato de US\$ 330 milhões para a construção do Complexo do Centro de Convenções de Jafza em 2007. O complexo terá duas torres comerciais de 34 andares com 1.274 escritórios, praça de alimentação, auditório, hotel quatro estrelas e um centro de convenções de seis andares, com conclusão prevista para 2017.
- A Dubai Multi Commodities Center (DMCC), o principal empreendedor do Jumeirah Lake Towers, planeja construir o Burj 2020, que deverá ser a torre comercial mais alta após sua conclusão em 2020. O distrito de Burj 2020 terá sete torres em uma área de 1 milhão de m<sup>2</sup>, com três torres residenciais, uma torre exclusivamente comercial e 100.000 metros quadrados de espaço de varejo.
- A Rakeen Development está planejando um novo distrito financeiro no distrito de Ras al-Khaimah - RAK Financial City. O projeto ainda está em fase de design, e tem conclusão prevista para 2022.

Figura 20: Projetos planejados - por cliente (2015-2019)



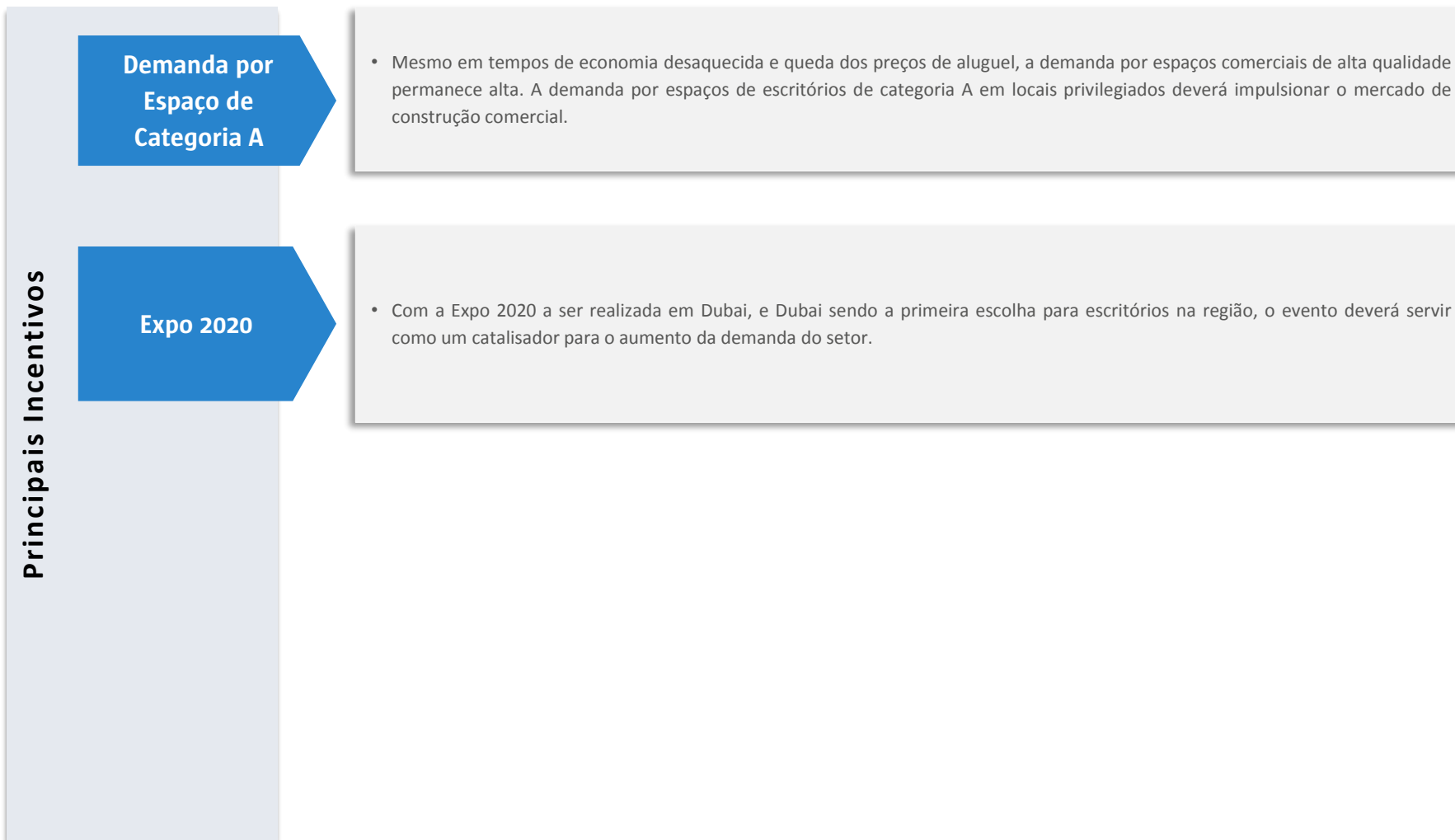
Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO



Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# INCENTIVOS DE INVESTIMENTO



Fonte: MEED Insight Research & Analytics



# ANÁLISE DO MERCADO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

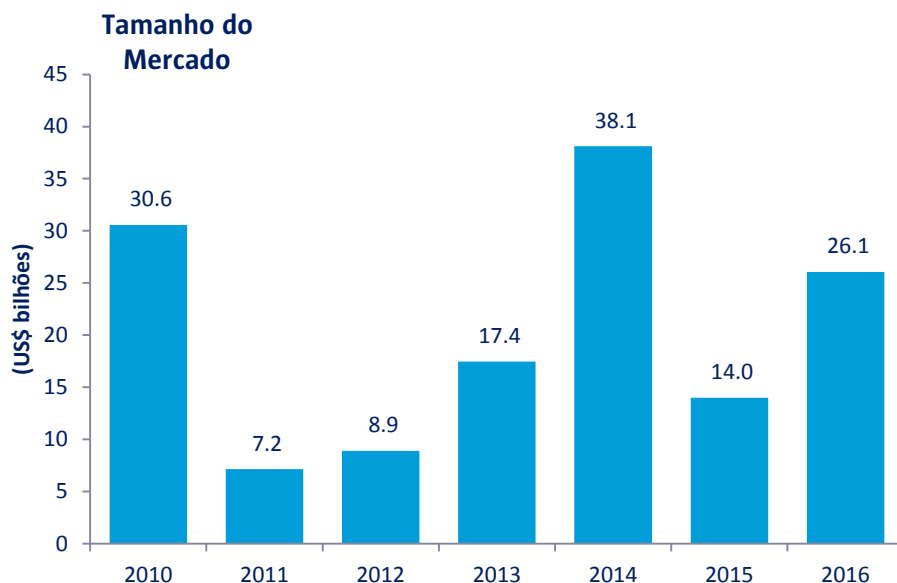
**A. MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU – PANORAMA DO MERCADO**

B. PRINCIPAIS DADOS DA PESQUISA PRIMÁRIA

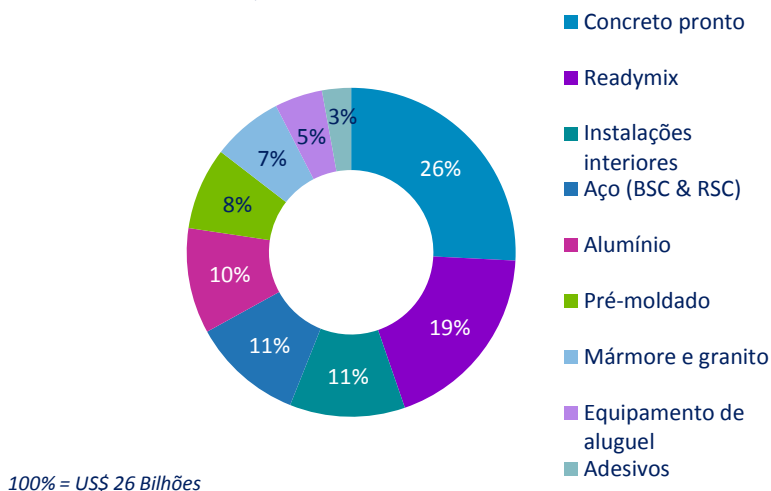
C. ANÁLISE DE PERCEPÇÃO SOBRE O MERCADO DE CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO NOS EAU

# MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU – PANORAMA DO MERCADO

A recuperação nos setores imobiliário e de construção nos EAU é um bom sinal para o mercado de material de construção. O tamanho total do mercado de construção (comercial e residencial) para material de construção deverá atingir US\$ 26 bilhões no final de 2016, de US\$ 14 bilhões em 2015, ou seja, uma taxa de crescimento estimada de 86%. Os setores de construção residencial e comercial geralmente consomem mais de 60% do material de construção em vários tipos de projetos.



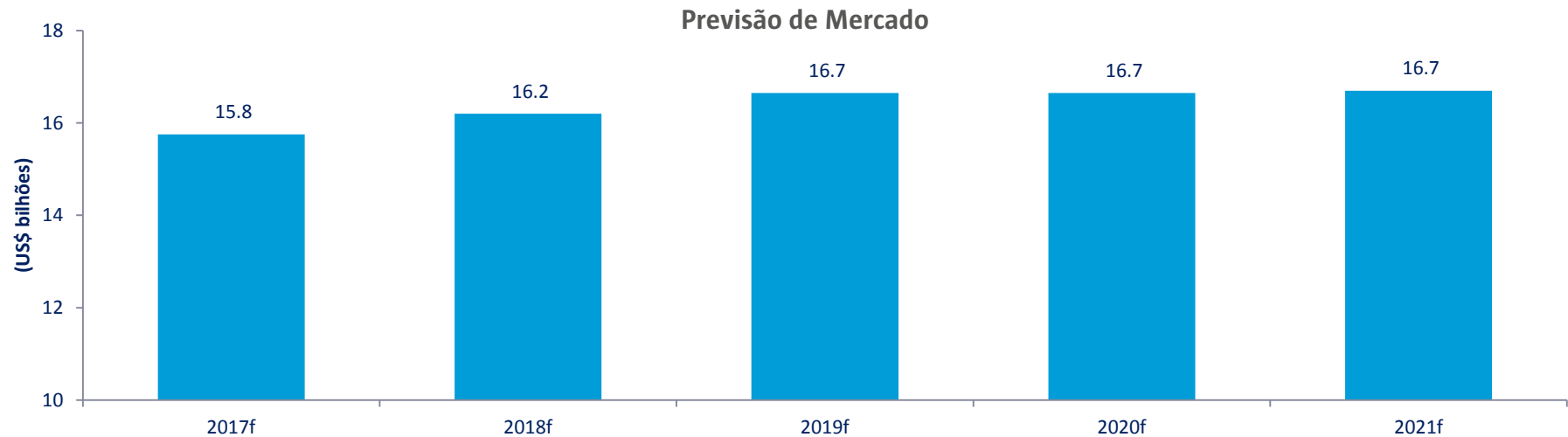
**Composição dos Materiais, 2016**



## Observações Principais

- Em 2016, mecânica, elétrica e encanamento (MEE); concreto pronto; aço; e materiais de alumínio responderam juntos por mais de 60% do mercado total de materiais de construção.
- Projetos de turismo e reforma de instalações de hospitalidade e outras oportunidades relacionadas à Expo 2020 devem impulsionar o crescimento do setor de MEE nos EAU.
- Dubai e Abu Dhabi respondem por cerca de dois terços do mercado de produção de concreto pronto nos Emirados Árabes Unidos. Fujairah está começando a ganhar mais importância no mercado de concreto pronto, pois incentiva megaprojetos de desenvolvimentos no setor de petróleo e gás.
- Apesar das flutuações no mercado da construção, a demanda por produtos siderúrgicos nos EAU é bastante estável e tem registrado uma tendência crescente.

# PERSPECTIVA DO MERCADO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU



## Observações Principais

- Em 2016, projetos de construção de mais de US\$ 57 bilhões foram concedidos nos EAU até o momento, com previsão de conclusão nos próximos cinco a seis anos. Esses projetos, ao lado dos projetos de vários bilhões de dólares concedidos nos últimos anos, sustentarão a demanda por materiais de construção nos próximos anos.
- É provável que o mercado de material de construção permaneça estagnado nos próximos cinco anos, variando na faixa de US\$ 15-17 bilhões.
- As atuais restrições financeiras nos EAU podem afetar a execução de grandes projetos. Os projetos no país dependem principalmente do financiamento institucional regional. Com governos do CCG sacando capital para cobrir déficits orçamentários, há um aperto de liquidez do sistema bancário e o custo dos empréstimos tende a aumentar. Combinado com a queda nos preços de imóveis, isso deve criar um ambiente desafiador para o setor de construção e materiais de construção nos próximos anos.
- O segmento de materiais mecânicos, elétricos e de encanamento (MEE) contribui com cerca de 25% do mercado total de materiais de construção dos EAU; espera-se um crescimento de 5-8% ao ano nesse segmento nos próximos cinco anos.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# ANÁLISE DO MERCADO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

A. MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU – PANORAMA DO MERCADO

**B. PRINCIPAIS DADOS DA PESQUISA PRIMÁRIA**

C. ANÁLISE DE PERCEPÇÃO SOBRE O MERCADO DE CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO NOS EAU

# COMPRA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU – ANÁLISE QUALITATIVA (1/2)

Empreiteiras

## Processo de Compra

- Geralmente, as empreiteiras preferem comprar materiais de distribuidores, mas certos materiais são comprados diretamente dos fabricantes.
- As empreiteiras geralmente seguem dois processos de compra – pedindo a fornecedores que apresentem seu portfólio de produtos e publicando SDP/SDI para licitação competitiva.
- As empreiteiras geralmente mantêm uma lista de fornecedores preferidos para diferentes necessidades de material e comunicam suas necessidades diretamente aos fornecedores por meio de SDP/SDI.

- Os distribuidores/fornecedores negociam diretamente com os fabricantes ou distribuidores ligados aos fabricantes, sediados localmente ou internacionalmente.
- Segundo os distribuidores, os projetistas de uma estrutura decidem quais marcas de material de construção desejam para o projeto e insistem em comprar material das marcas desejadas.

Distribuidores

## Critérios de Seleção de Material de Construção

- Marcas renomadas de material de construção.
- Qualidade de classe mundial.
- Preços competitivos, já que todas as empreiteiras executam projetos com orçamentos apertados.
- Entrega pontual do material encomendado.

- Preços competitivos dos fabricantes ou seus parceiros de vendas para obter o contrato do projeto.
- Reputação dos fabricantes.
- A entrega pontual de materiais é um pré-requisito crítico para ser um fornecedor de preferência de qualquer empreiteira dos EAU.
- Esquemas de comissões lucrativas de fabricantes, por exemplo, se um distribuidor vende uma certa cota de determinada linha de produtos para o consumidor final, será recompensado com um desconto extra (5-10%). O objetivo é introduzir novas linhas de produtos no mercado.
- Pagamentos pontuais.
- Processo simples de negociação com fabricantes.
- Exclusividade de materiais.

# COMPRA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU - ANÁLISE QUALITATIVA (2/2)

Empreiteiras

Distribuidores

## Local vs. Internacional

- A maioria das empreiteiras prefere distribuidores locais a internacionais pois acha mais fácil negociar com escritórios de distribuição localmente estabelecidos do que com distribuidores localizados internacionalmente.
- Em geral, os materiais de construção são provenientes da China, Índia, Itália, Reino Unido, Alemanha, Indonésia, Chile e Brasil.

- Nos EAU, os distribuidores geralmente negociam com fabricantes internacionais ou seus parceiros de vendas para comprar materiais.
- Em geral, os materiais são provenientes da China, Índia, Itália, Reino Unido, Alemanha, Indonésia, Chile, países africanos e Brasil. Do Brasil, os distribuidores geralmente compram compensado naval e comercial e fresas.

## Compras do Brasil

- Atualmente, poucas empreiteiras compram material do Brasil
- As empreiteiras que compram do Brasil o fazem em pequenas quantidades. Preferem comprar de empresas asiáticas e africanas

- O mesmo que as empreiteiras

## Desafios na compra de materiais

- Devido à atual crise de liquidez no mercado dos EAU, as empreiteiras não estão recebendo em dia dos clientes, e isso está causando um atraso no processo de compras, pois os pagamentos aos fornecedores são adiados.

- A indisponibilidade de materiais de construção e outros equipamentos é o principal desafio. Muitos produtos não estão disponíveis junto aos fornecedores, apesar de constarem dos catálogos.
- O atraso na entrega de encomendas é o outro grande desafio na aquisição de materiais de construção.
- Os distribuidores não recebem os pagamentos em dia devido à falta de liquidez no mercado.

# ANÁLISE DE PERCEPÇÃO SOBRE FABRICANTES BRASILEIROS DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO



**Qualidade Satisfatória:** a experiência de distribuidores e empreiteiras com materiais de construção brasileiros importados é satisfatória.



**Longo Tempo de Entrega:** devido à localização geográfica do Brasil, que é mais distante dos EAU, o tempo de entrega é maior em comparação a outros países asiáticos.



**Falta de Presença Local:** comparado aos países concorrentes, as empresas brasileiras não possuem presença física local em termos de escritórios de representação, o que torna os produtos brasileiros inacessíveis.



**Falta de Diferenciação:** segundo empreiteiras e distribuidores, os materiais brasileiros não são diferenciados e não levam vantagem sobre concorrentes asiáticos e europeus.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# FATORES DE SUCESSO ESSENCIAIS PARA AS EMPRESAS BRASILEIRAS CONQUISTAREM ESPAÇO NO MERCADO DE CONSTRUÇÃO DOS EAU

1

As empreiteiras e distribuidores esperam que as empresas brasileiras sejam acessíveis localmente por meio de escritórios de representação/filiais ou parceiros de vendas oficiais, pois isso ajudaria a estabelecer relações comerciais regulares.

2

Para obter reconhecimento no mercado de construção dos EAU, as empresas brasileiras devem participar regularmente de feiras de construção e materiais de construção nos EAU; por exemplo, International Building & Construction Show, International Real Estate and Investment Show, Big 5, etc. Isso ajudaria a fortalecer a presença das empresas no mercado de material de construção.

4

As empreiteiras e distribuidores dos EAU esperam entrega pontual de materiais encomendados. As empresas brasileiras devem garantir a redução do tempo de entrega para os EAU. Segundo o estudo da MEED, este é um aspecto crítico na compra de materiais de fornecedores internacionais.

3

Segundo o estudo da MEED, arquitetos e designers são os principais decisores sobre fornecedores de materiais. As empresas brasileiras devem elaborar uma estratégia de marketing especificamente voltada para os principais decisores da indústria.



Fonte: MEED Insight Research & Analytics

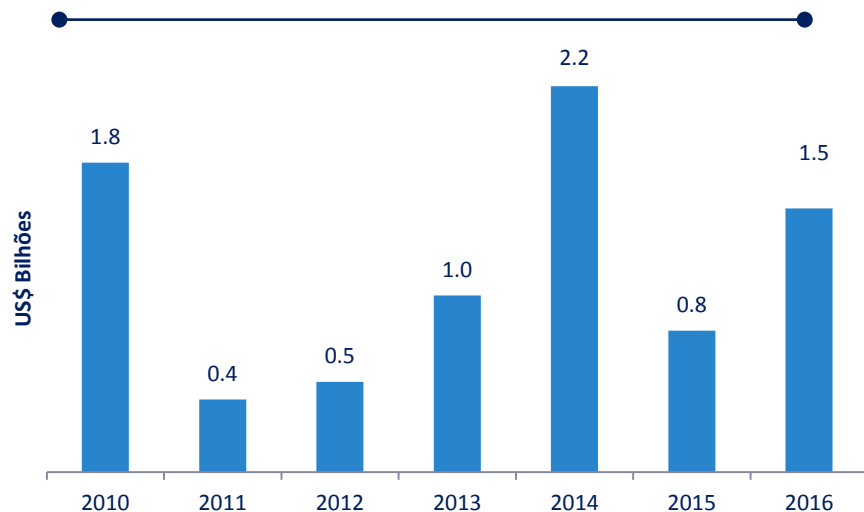


# ANÁLISE DO MERCADO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

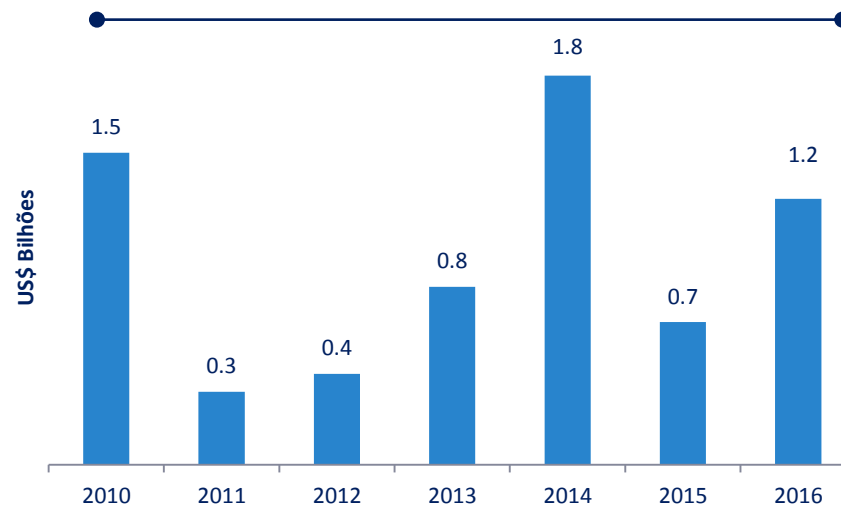
- A. MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NOS EAU – PANORAMA DO MERCADO
- B. PRINCIPAIS DADOS DA PESQUISA PRIMÁRIA
- C. ANÁLISE DE PERCEPÇÃO SOBRE O MERCADO DE CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO NOS EAU**

# TAMANHO DO MERCADO DE REVESTIMENTOS DE CERÂMICA E MÁRMORE NOS EAU

## Revestimentos de Cerâmica\*



## Revestimentos de Mármore\*



## Observações Principais

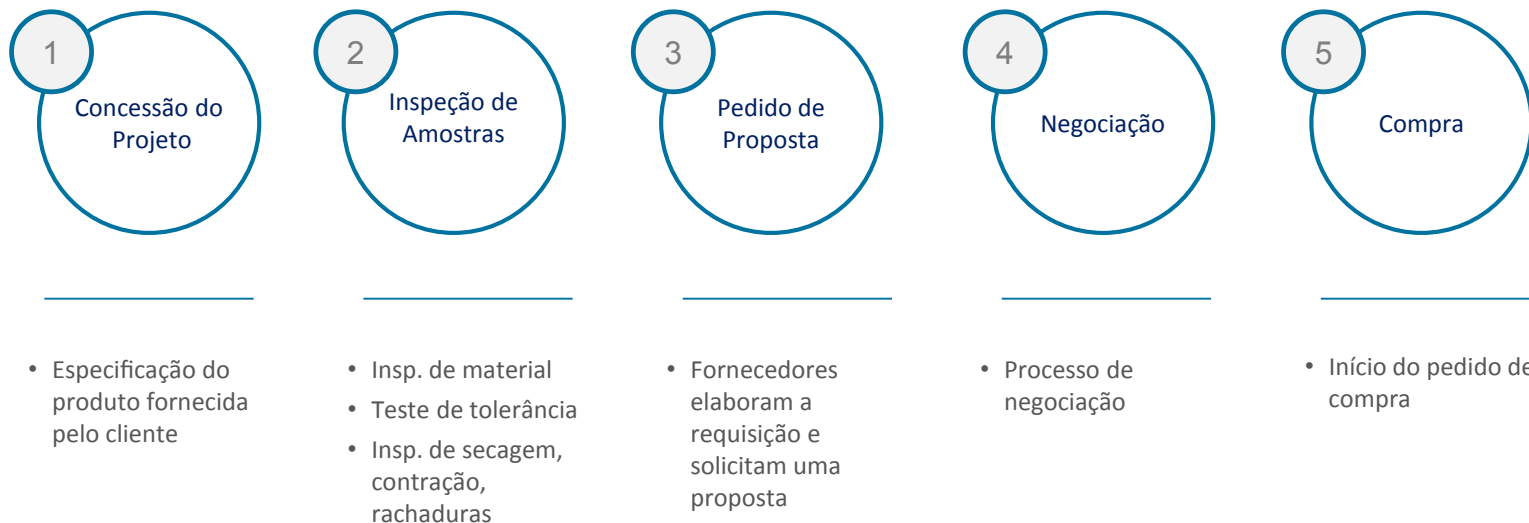
- No Índice de Custo da Construção dos EAU, os revestimento de cerâmica e mármore têm peso de cerca de 2,98% e 2,44%, respectivamente (como % do custo total da construção). Baseado nessas porcentagens, em 2016, os mercados de revestimentos de cerâmica e mármore dos EAU foram estimados em US\$ 1,5 bilhão e US\$ 1,2 bilhão, respectivamente
- Em 2016, esses mercados ganharam impulso devido à alta demanda criada pelos preparativos para o Dubai Expo 2020 e os planos de desenvolvimento de longo prazo do país
- O mercado de cerâmica dos EAU é dominado principalmente por fornecedores internacionais, especialmente da China e da Europa
- Antes de 2015, a maioria dos revestimentos de cerâmica fabricada no país era exportada globalmente. Por exemplo, a empresa sediada nos EAU RAK Ceramics, a maior fornecedora de cerâmica do mundo, era incapaz de atender à demanda doméstica devido ao foco nas exportações. No entanto, os fornecedores domésticos estão agora mais focados em atender à demanda doméstica devido ao aumento da atividade de construção e investimentos anunciados. Essa orientação para o mercado local reduziu o volume de exportações e importações de revestimentos na região
- O padrão de consumo no país também está mudando devido ao aumento da entrada de expatriados e às expectativas crescentes da expansão da população jovem do país. Essas mudanças demográficas deram origem à tendência de preferência por novas cores e texturas

\*Total do Mercado de Construção \* (1- Margem de Lucro) \* Peso no Índice de Custo da Construção. Margem de lucro estimada em 12,5%

Fonte: MEED Insight Research & Analytics, UAE Statistics Centre

# COMPRA DE CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO NOS EAU - ANÁLISE QUALITATIVA

## Processo de Compra



## Local vs. Internacional

- Nos EAU, as empreiteiras geralmente preferem fabricantes ou parceiros de vendas internacionais na compra de materiais de granito, mármore e cerâmica
- O granito é geralmente proveniente da China, Índia, Itália, Brasil e Turquia
- O mármore é geralmente proveniente da Turquia, Espanha, Itália, China, Grécia, Egito e Índia
- Os materiais cerâmicos são geralmente provenientes da Síria, China, Índia, Espanha, Portugal e Itália

## Compras do Brasil

- Atualmente, os EAU compram apenas granito do Brasil devido às características únicas do material
- Ausência de filiais de empresas brasileiras nos EAU
- O atraso na entrega das remessas é outro grande desafio na compra de materiais de construção. A entrega de materiais do Brasil leva cerca de um mês e meio

Fonte: MEED Insight Research & Analytics

# ANÁLISE DE PERCEPÇÃO SOBRE FABRICANTES BRASILEIROS DE CERÂMICA, MÁRMORE E GRANITO



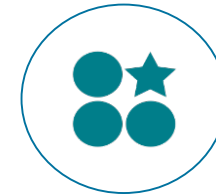
**Excelente Qualidade e Preços Competitivos:** a experiência de distribuidores e empreiteiras é excelente devido à singularidade e preço do material (equivalente ao de concorrentes asiáticos)



**Longo Tempo de Entrega:** devido à localização geográfica do Brasil, que é mais distante dos EAU, o tempo de entrega de material é maior em comparação a outros países asiáticos.



**Falta de Presença Local:** comparado aos países concorrentes, as empresas brasileiras não têm presença física local em termos de escritórios de representação, o que torna os produtos brasileiros inacessíveis.



**Diferencial:** segundo empreiteiras e distribuidores, o granito brasileiro tem características únicas e leva vantagem sobre concorrentes asiáticos.

Fonte: MEED Insight Research & Analytics



A MEED Insight é o braço consultor do grupo MEED. Fornece pesquisas de mercado customizadas, planos de negócios, estudos de viabilidade e estudos de desenvolvimento de estratégias corporativas para ajudar seus clientes a tomarem decisões de negócios mais bem informadas e lucrativas.

A MEED Insight tem acesso a uma grande quantidade de informações regionais, desde estatísticas macroeconômicas amplas a dados específicos de setores, que permitem ajudar seus clientes a realizarem de forma eficiente e custear de maneira eficaz previsões relacionadas ao crescimento e tendências de mercado.

A MEED Insight foca em particular nos dados de mercado relacionados a projetos graças à sua base de dados com informações sobre projetos na região, MEED Projects. Além disso, a boa reputação do grupo MEED e sua revista ajuda os consultores da MEED Insight a terem um acesso considerável ao mercado de forma geral, permitindo-lhes ter acesso direto a clientes, consultores, ministérios e outras empresas.