Dubai: i programmi di sviluppo e perché esserci adesso

Nov 9, 2026 · @Barbara De Pascalis



Quali programmi di sviluppo sono in corso a Dubai, e perché è importante esserci adesso. L'articolo raccoglie i dati ufficiali più recenti, ciascuno con la sua fonte.

I programmi in corso. Dubai ha avviato circa 2.100 miliardi di dirham di progetti. Le voci principali sono lo sviluppo immobiliare fino al 2030 (1.100 miliardi), il nuovo terminal dell'aeroporto Al Maktoum (128 miliardi), la Metro Blue Line e le reti elettriche, idriche e di drenaggio. Il quadro di riferimento è il piano urbanistico Dubai 2040.

Un mercato che continua a crescere. Il mercato immobiliare ha mosso 624,8 miliardi di dirham nei primi dieci mesi del 2026. Il centro finanziario DIFC ha superato le 10.000 società attive, e gruppi come Dubai Holding e DP World stanno costruendo le loro nuove sedi.

Perché è importante esserci adesso. Le opere che apriranno tra il 2027 e il 2032 vengono affidate e progettate in questi mesi. Dubai Holding ha firmato il contratto per la sua sede a settembre 2026, l'aeroporto Al Maktoum assegnerà 55 miliardi di dirham di contratti entro fine anno, e DP World ha scelto il proprio architetto quattro anni prima dell'apertura. Per progettazione, interior design e direzione lavori è questa la fase in cui si entra nei progetti.

Il mercato immobiliare

Nei primi dieci mesi del 2026 il mercato immobiliare di Dubai ha registrato transazioni per 624,8 miliardi di dirham. Nel solo mese di ottobre le compravendite sono state 11.610, per 34,1 miliardi di dirham.

Indicatore	Valore	Periodo
Valore totale delle transazioni	624,8 mld AED	gen–ott 2026
Compravendite	412 mld AED, 134.730 operazioni	gen–ott 2026
Compravendite di ottobre	34,1 mld AED, 11.610 operazioni	ottobre 2026
Valore delle transazioni del primo trimestre	252 mld AED, +31% sul 2025	Q1 2026
Nuovi investitori	29.312, +14%	Q1 2026
Investimenti esteri	148,35 mld AED, +26%	Q1 2026

Fonti: Dubai Land Department, tramite il Government of Dubai Media Office per il primo trimestre; dati DLD riportati da Emirates 24|7 per gennaio–ottobre.

Uffici e centro finanziario

A fine giugno 2026 il Dubai International Financial Centre (DIFC) contava 10.018 società attive, il 30% in più in dodici mesi. Il nuovo complesso di uffici DIFC Square, 600.000 piedi quadrati (circa 55.700 m²), risulta affittato al 100% prima del completamento.

Indicatore DIFC	Valore	Variazione
Società attive registrate	10.018	+30% in 12 mesi (2.318 nuove)
Società finanziarie regolamentate	1.134	+16%
Società di asset e wealth management	592	—
Banche e società dei mercati dei capitali	327	—
Società AI, FinTech e innovazione	1.933	+39%
Entità legate a family business	1.408	+36%

Tra i gruppi che hanno aperto una sede regionale nel DIFC dal primo semestre 2025 il centro cita JP Morgan International Advisors, Citadel, CapitaLand Investment, Allianz Trade, Sun Life e ICICI Prudential.

Fonte: Government of Dubai Media Office, risultati DIFC H1 2026, 28 luglio 2026.

Chi sta investendo: nuove sedi e headquarters

I grandi gruppi stanno costruendo adesso le sedi che apriranno tra il 2027 e il 2030. Il caso più rilevante è Dubai Holding: a settembre 2026 ha firmato il contratto più grande della sua storia.

Gruppo	Progetto	Dati principali	Apertura
Dubai Holding	Nuova sede e Jumeirah Residences Emirates Towers	Contratto da 5 mld AED con CSCEC Middle East; 754 residenze in due torri	sede 2029, torri 2030
DP World	Nuova sede globale a Expo City	301.940 piedi quadrati (circa 28.000 m²), 8 piani, 850 dipendenti; architetto incaricato nel 2023	2027
LMD	Christian A. Rockefeller Tower, Sheikh Zayed Road	Torre per uffici Grade A di 400 m e 87 piani, 1,75 milioni di piedi quadrati; costo di costruzione iniziale 1,1 mld AED	non indicata

Il caso DP World mostra i tempi del settore: l'architetto è stato scelto quattro anni prima dell'apertura.

I grandi progetti pubblici di sviluppo

A ottobre 2026 Dubai ha dichiarato circa 2.100 miliardi di dirham di progetti in corso. Le voci principali sono immobiliare, trasporti, aeroporto e reti.

Voce	Valore dichiarato
Sviluppo immobiliare fino al 2030	1.100 mld AED
Espansione delle flotte Emirates e flydubai	328 mld AED
Reti elettriche e idriche	151 mld AED

Voce	Valore dichiarato
Aeroporto Al Maktoum International (DWC)	128 mld AED
DIFC	oltre 100 mld AED
Progetti RTA (strade e trasporti)	100 mld AED
Tunnel strategici per le acque reflue	80 mld AED
Rete di drenaggio delle acque piovane Tasreef	30 mld AED
Polo manutenzione Emirates Engineering	18,7 mld AED
Ampliamento del Dubai Exhibition Centre	10 mld AED
Piano per spazi verdi e blu	4 mld AED

Fonte: dati del Dubai Media Office presentati al Mohammed bin Rashid Leadership Forum, riportati da Gulf News, 13 ottobre 2026. La somma delle voci elencate è circa 2.050 mld AED; la fonte non dettaglia la differenza.

Tre progetti nel dettaglio:

- **Metro Blue Line**: oltre 20,5 mld AED, 30 km e 14 stazioni, apertura prevista il 9 settembre 2029. Lo scavo delle gallerie è partito a maggio 2026 (Government of Dubai Media Office).
- **Aeroporto Al Maktoum International**: prima fase del nuovo terminal da 150 milioni di passeggeri l'anno, apertura nel 2032; capacità finale prevista di 260 milioni. Dubai Airports prevede di assegnare 55 mld AED di contratti entro fine 2026 (The National, 26 agosto 2026).
- **Bilancio 2026–2028**: 302,7 mld AED di spesa prevista, il ciclo pluriennale più ampio di sempre; nel 2026 il 48% della spesa va alle infrastrutture (Gulf Business).

Il quadro di riferimento è il Dubai 2040 Urban Master Plan: cinque centri urbani principali, aree verdi raddoppiate, superficie per attività economiche a 168 km² e aree turistico-alberghiere in crescita del 134%.

Cosa significa per chi progetta

I progetti che apriranno tra il 2028 e il 2032 sono in fase di affidamento oggi: contratti per l'aeroporto in assegnazione entro il 2026, sedi aziendali con apertura dal 2027, una metropolitana in costruzione fino al 2029. Per architettura, interior design e direzione lavori la finestra per entrare nei progetti è adesso.

Atelier Architettura e ASDC

Per seguire da vicino questa fase, Atelier Architettura collabora con ASDC (Architectural and Sustainable Design Consultancy), studio di architettura con sede a Dubai guidato dall'Arch. Stefania Fanchini.

Atelier porta da Milano progettazione, interior design e direzione lavori. ASDC garantisce la presenza sul territorio, le relazioni con developer e gruppi e il coordinamento con i partner locali per autorizzazioni e cantiere.

Per capire come portare un progetto a Dubai, scrivici a depascalis@atelierarchitettura.net.

Fonti

Fonti istituzionali e societarie:

- Government of Dubai Media Office — Transazioni immobiliari Q1 2026 (dati Dubai Land Department), 9 aprile 2026
- Government of Dubai Media Office — Risultati DIFC H1 2026, 28 luglio 2026
- Government of Dubai Media Office — Contratto Dubai Holding, 9 settembre 2026
- Government of Dubai Media Office — Avvio scavi Metro Blue Line, 3 maggio 2026
- DP World — Nuova sede globale a Expo City, 9 ottobre 2025
- UAE Government portal — Dubai 2040 Urban Master Plan

Stampa che riporta dati ufficiali:

- Gulf News — Dh2.1 trillion in projects under way, 13 ottobre 2026 (dati Dubai Media Office)
- Emirates 24|7 — Transazioni gennaio-ottobre 2026, 31 ottobre 2026 (dati Dubai Land Department)
- The National — Contratti aeroporto Al Maktoum, 26 agosto 2026 (dichiarazioni Dubai Airports)
- Gulf Business — Bilancio di Dubai 2026-2028, 24 novembre 2025
- Gulf Today — Christian A. Rockefeller Tower (LMD), 28 ottobre 2026