

Il mercato iraniano dell'edilizia  
e delle costruzioni

Mag. 2009

## **Introduzione**

Negli anni recenti, il settore dell'edilizia e delle costruzioni ha registrato in Iran livelli sostenuti di crescita.

Sino alla fine degli anni '50, il 69% della popolazione viveva in zone rurali mentre oggi la situazione si è radicalmente capovolta con flussi migratori dalle campagne alle città che crescono di anno in anno e hanno fatto sì che attualmente il 66% degli iraniani si sia stabilmente insediato nei centri urbani.

La crescita demografica ha ormai superato i 70 milioni di abitanti e le Autorità di governo avvertono sempre più la necessità di costruire nuovi alloggi. Di questi, la maggior parte sono rappresentati da grandi edifici ad alta concentrazione di abitazioni popolari ma anche le abitazioni di lusso, i centri commerciali, le strutture alberghiere e gli uffici, sono cresciuti parallelamente a questa forte spinta.

La bellezza del territorio, che presenta magnifiche montagne oltre a 2.700 Km di coste incontaminate e a un consistente patrimonio archeologico ed artistico, presenta importanti opportunità di sviluppo nel campo alberghiero e dei complessi turistici in località sciistiche e balneari.

La posizione geografica dell'Iran, che si trova su una delle falde sismiche più attive della terra, fa sì che la maggior parte degli edifici oggi presenti nel paese necessitino di urgenti interventi di rafforzamento infrastrutturale.

La rete stradale e autostradale è ben sviluppata su tutto il territorio nazionale ma necessita di un potenziamento di stazioni di servizio con annesso strutture di accoglienza e ristorazione, tenuto conto delle lunghe distanze che separano le città.

## **Edilizia popolare e residenziale**

Stime recenti indicano in 16,5 milioni il numero delle famiglie iraniane e in 14,5 milioni le unità abitative oggi presenti sul territorio. È stato valutato che il fabbisogno di nuove abitazioni è attualmente di 750.000 unità ogni anno.

Secondo i dati rilasciati dalla Banca Centrale dell'Iran (CBI), il numero emesso di permessi di costruzione è considerevolmente cresciuto nel 2006 registrando un vero e proprio boom nel 2007. Teheran, ma anche le altre grandi città del paese come Isfahan, Shiraz, Mashad, Tabriz, Yazd e Hamadan, hanno avuto gli incrementi più significativi.

TAVOLA – Permessi di costruzione rilasciati in aree urbane

<b>Numero permessi</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Teheran	20.477	10.876	12.570	10.833	14.642	25.043
% a.p.	- 15,4	- 46,9	+ 15,6	- 13,8	+ 35,2	+ 71,0
Altre grandi citta'	53.002	49.188	34.681	31.685	34.914	50.972
% a.p.	15,8	- 7,2	- 29,5	- 8,6	+ 10,2	+ 46,0
Altre aree urbane	87.854	88.877	88.722	87.211	123.046	133.020
% a.p.	15,5	1,2	- 0,2	- 1,7	+ 41,1	+ 8,1
<b>Spazio stimato (Mln mq)</b>						
Teheran	15,3	9,5	11,6	10,0	13,5	23,5
% a.p.	- 26,8	- 37,6	+ 21,9	- 14,2	+ 34,8	+ 75,1
Altre g.citta'	26,8	29,1	20,1	17,9	19,5	30,1
% a.p.	37,2	8,7	- 31,0	- 10,7	+ 8,8	+ 54,0
Altre a.urb.	23,0	26,8	29,9	30,0	37,1	51,7
% a.p.	+ 26,8	+ 16,3	+ 11,4	+ 0,5	+ 23,7	+ 39,4
<b>Totale</b>	<b>65,1</b>	<b>65,4</b>	<b>61,6</b>	<b>57,9</b>	<b>70,1</b>	<b>105,3</b>
% a.p.	11,1	0,5	- 5,9	- 5,9	+ 21,0	+ 50,3

Fonte: Banca Centrale dell'Iran

La capitale, Teheran, con i suoi oltre 12 milioni di abitanti, presenta le opportunita' piu' interessanti di collaborazione con l'Italia e anticipa spesso le tendenze in atto in tutto il paese. I grandi problemi della citta' sono rappresentati dal traffico, dall'elevato livello di inquinamento atmosferico, dalla scarsita' di spazi di superficie e sotterranei destinati a parcheggi pubblici, dal numero insufficiente di pompe di benzina rispetto al parco macchine circolante.

L'edilizia residenziale si estende a macchia d'olio nella parte settentrionale della città che ospita oltre alle famiglie iraniane benestanti anche gran parte della comunità internazionale.

La vita media degli edifici si divide attualmente in tre fasce:

- 50% hanno tra i trenta e i quaranta anni di età o più;
- 40% tra i dieci e i trenta anni;
- 10% nuovi o con meno di dieci anni.

La tipologia di abitazioni oggi presenti a Teheran è composta in prevalenza da case indipendenti o villette a schiera che lasciano però sempre più spazio a edifici residenziali con tagli di appartamenti che vanno dai 60 ai 250mq.

I prezzi di vendita variano sostanzialmente da quartiere a quartiere, e si passa dai 1.500 US\$ al mq. nei quartieri popolari ubicati nel Sud della città ai 4.000 – 7.000 US\$ al mq. nei quartieri residenziali di Jordan, Mahmoudie, Zafaranieh, Elayeh e Farmanieh.

Recenti stime indicano che il giro d'affari annuale generato dal settore è superiore ai 40 Mld di US\$.

### **Spazi da destinare a uffici**

Per quanto concerne gli spazi da destinare a uffici, i dati pubblicati dalla BCI riportano che il numero rilasciato di licenze di costruzione è leggermente diminuito rispetto al picco massimo raggiunto nel 2001. Ciò fa sì che i prezzi di vendita siano maggiori rispetto al segmento residenziale. Anche in questo caso, la più elevata concentrazione di immobili di prestigio è ubicata nei quartieri Nord della città dove i prezzi di vendita possono raggiungere i 9.000 \$USA al mq.

Il 40% degli edifici oggi visibili a Teheran sono stati costruiti negli ultimi dieci anni.

Nei prossimi anni, l'offerta sarà destinata a crescere proporzionalmente all'economia e l'ubicazione dell'ufficio diventerà un'esigenza essenziale, non tanto per il prestigio, quanto per limitare le perdite di tempo dovute alle lunghe code di traffico automobilistico. Già oggi Teheran, richiede non meno di una o due ore di macchina per spostarsi dal Nord al centro della città. Di conseguenza, si assisterà presumibilmente nei prossimi anni a una domanda qualitativamente più elevata degli spazi, a una maggiore sensibilità alle tendenze del "Design", a maggiori esigenze di certificazioni di qualità e sicurezza, legate soprattutto al rischio sismico.

Teheran rimarrà il centro politico, economico e commerciale del Paese e di conseguenza la maggior parte delle società locali e internazionali che opereranno nel territorio nazionale dovranno necessariamente avere una loro base operativa nella capitale.

## **Accoglienza alberghiera**

L'attuale capacita' alberghiera di Teheran e delle altri grandi citta' del paese e' nettamente insufficiente a coprire la domanda.

Le poche strutture a cinque stelle oggi presenti sono risalenti all'era Pahlavi e necessitano di importanti investimenti per opere di ampliamento e ammodernamento.

Studi di ingegneria e architettura locali sono stati incaricati di seguire tali progetti e si sono spesso avvalsi di contatti con importanti studi internazionali che hanno attivamente collaborato nella progettazione. Il Governo ha inoltre incoraggiato investimenti nel settore turistico suscitando interesse da parte di societa' cinesi, sud coreane, austriache e spagnole.

Negli ultimi anni, si e' assistito all'apertura di un numero crescente di strutture ricettive di accoglienza con la formula degli "Appartamenti Hotel" realizzate con investimenti che trovano origine, in particolare, dai paesi del Golfo ma anche da brillanti imprenditori locali.

L'isola di Kish, in virtu' del suo status privilegiato di zona franca con vocazione prevalentemente turistica e commerciale, sta sempre piu' ospitando fiere e Conventions nazionali e internazionali attirando, di conseguenza, sempre maggiore interesse da parte di operatori esteri specializzati nelle strutture e nei servizi di accoglienza turistica. Recentemente una societa' tedesca si e' aggiudicata un lotto di terreno per farvi sorgere un campo da golf.

Nel Paese esistono bellissimi edifici architettonici di rara bellezza risalenti all'eta' cagiara, i caravanserragli, che opportunamente restaurati con appropriata professionalita', presentano tutti i requisiti per poter diventare presto strutture di accoglienza di gran lusso e raffinatezza.

## **Restauro di edifici**

La maggiorparte dei moderni edifici di Teheran risalgono agli anni '60 e '70 e presentano elevati rischi di cedimento strutturale in caso di terremoti.

Il Governo ha recentemente adottato nuove specifiche direttive alle societa' di costruzione edile che li esorta a maggiore oculatezza nella scelta dei materiali da utilizzare e al rilascio di certificazioni antisismiche. Come tutte le novita', le nuove direttive prenderanno un po' di tempo prima di essere totalmente implementate, ma la decisione e' stata presa e certamente, nei prossimi anni, il mercato iraniano delle costruzioni subira' degli importanti cambiamenti per adeguarsi a standard tecnici sempre piu' elevati.

Il restauro degli edifici e' una delle prioritari del Governo e circa 150 Mld di \$USA saranno stanziati nei prossimi dieci anni per opere infrastrutturali il cui finanziamento sara' coperto per l'11,5% dal Governo e per la restante parte, da investimenti privati e prestiti bancari.

Intorno alle grandi citta' stanno sorgendo poli satellitari, le "new cities". Tali poli, offrono interessanti opportunita' nelle furniture di impianti per la raccolta e smaltimento

dei rifiuti urbani, stazioni per metropolitane di superficie, spazi sportivi e ricreativi, centri commerciali.

Anche la domanda interna di prefabbricati e' particolarmente elevata.

### **Materiali per l'edilizia e arredamento casa**

Per quanto riguarda il livello di realizzazione degli edifici, colpiscono in particolare le facciate fortemente ispirate al "Concept Americano" con soffitti alti e rivestimenti in materiali pregiati, quali: il marmo, il granito e il travertino, abbondantemente reperibili in loco e ad ottimo prezzo. Altri materiali reperibili sul posto sono rappresentati da ferro, acciaio, alluminio, cemento, piastrelle da rivestimento in ceramica, sanitari, porte e finestre, caminetti, infissi.

Nella fascia alta del settore, il ricorso all'importazione di prodotti dall'estero e' molto praticata per essere piu' vicini agli standard internazionali del lusso. Di questi, i piu' richiesti sono attualmente rappresentati da:

- Prodotti antisismici, termici, isolanti e antirumore;
- Ascensori;
- Mosaici, vasche idromassaggio, cabine sauna e bagno turco;
- Impianti e articoli di illuminazione di ultima generazione a luminosita' regolabile e avviamento elettronico o a sensor;
- Attrezzature sicurezza, allarme e antincendio;
- Porte automatiche per garage;
- Lastre, barre, reti e laminati in ferro e acciaio;
- Controsoffittature;
- Rivestimenti per pavimenti in parquet e laminati in legno;
- Maniglieria, rubinetteria e cabine doccia;
- Rivestimenti in vetro e alluminio per facciate;
- Grandi porte, vetrate e balconi per aree comuni di accoglienza;
- Rivestimenti, attrezzature e materiali speciali per ambienti destinati allo sport e al relax.

Nel campo dell'arredamento, sempre piu' ricercato il design italiano destinato agli spazi cucina, bagno e cabine armadio.

### **Opportunita' di contatti con l'Italia**

Il Paese dispone di ottime societa' di ingegneria e architettura che lavorano in stretto contatto con ministeri, municipalita', fondazioni, autorita' preposte allo sviluppo urbano e turistico, imprese private di costruzione. Le societa' italiane di ingegneria e architettura possono avviare con queste controparti interessanti collaborazioni nel campo della progettazione, del restauro e dell'arredamento di interni.

Buone possibilita' anche per le aziende italiane in grado di offrire materiali speciali per l'edilizia con elevato contenuto tecnologico o di design.

