

IL SETTORE IMMOBILIARE E DELL'EDILIZIA IN BULGARIA

La crisi finanziaria internazionale ha investito il settore edile e immobiliare in Bulgaria dopo una lunga e intensa fase di sviluppo durata fino a tutto il 2009 (la Bulgaria nel 2007 è stata terza nel mondo per aumento del valore degli immobili: + 36%). La crisi ha dato luogo a una restrizione del credito e all'aumento dei tassi d'interesse. La mancanza di risorse ha determinato la sospensione di diversi progetti - non tutti competitivi - di fatto favorendo un processo di selezione naturale del mercato. Diverse aziende edili hanno dovuto cessare la propria registrazione presso la Camera dei Costruttori: 1.200 nel 2009, 1.100 nel 2010.

I dati del *National Statistical Institute* rivelano un settore edile ai livelli più bassi degli ultimi anni: nel 2010 sono stati rilasciati 4.891 permessi di costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, pari a una flessione del -24% rispetto al 2009, a conferma della tendenza negativa iniziata nel 2009, con un calo del 37% dello stesso dato rispetto all'anno precedente. Su base annua a dicembre 2010 le imprese edili hanno prodotto mediamente il 12,4% in meno rispetto al 2009. Il fenomeno è dovuto soprattutto al segmento edifici (-19%), mentre nell'ingegneria civile la situazione non ha subito particolari variazioni (+0,1%). A livello di dati preliminari per questo inizio anno, a marzo 2011 la produzione nella sezione costruzioni è diminuita del 19,1% su base annua, da ascrivere in prevalenza alla caduta del 23,8% registrata nell'ingegneria civile contro il 14,7% di calo nella costruzione edilizia.

Questa è la traduzione in numeri del crollo di un mercato che, nel corso di diversi anni, ha raccolto i frutti dei crediti a basso costo e della forte domanda. D'altro canto, il rallentamento del settore si può giudicare positivo specialmente nelle zone turistiche, dove negli ultimi anni si è assistito ad una costruzione eccessiva e caotica.

Le tendenze osservate nel 2010 mostrano un riorientamento degli imprenditori dagli investimenti privati a quelli pubblici e verso la ricerca di soluzioni finanziarie mediante i fondi UE. In particolare, i finanziamenti previsti dai Programmi operativi per la realizzazione di infrastrutture stradali - oltre 1 miliardo di euro - hanno aperto ai grandi costruttori la possibilità di reindirizzare l'attività dal segmento abitativo e alberghiero alla realizzazione di strade.

Segmento residenziale e alberghiero

a) residenziale

Dopo anni di sviluppo a ritmi molto elevati, il mercato immobiliare bulgaro ha dovuto affrontare importanti sfide: i prezzi artificialmente elevati in alcuni segmenti e la crisi finanziaria globale. Secondo gli esperti la crisi non ha però soltanto conseguenze negative, in quanto ha comportato un riallineamento dei prezzi e una maggiore attenzione alla qualità intrinseca del bene.

Sul lato dell'**offerta**, nel 2010 la disponibilità di nuove **abitazioni** ha segnato un netto calo, invertendo la tendenza di crescita degli ultimi 5-6 anni. Secondo i dati dell'Istituto bulgaro di statistica, nel 2010 il numero delle nuove abitazioni è diminuito del 29% rispetto al 2009, ovvero 15.771 nel 2010 contro 22.058 nel 2009. In linea di massima, l'offerta di beni di qualità è stata limitata. Nel 2010 sono stati avviati pochissimi nuovi progetti, la maggior parte dei quali con finanziamento già erogato in precedenza, ma ritardato per via di ostacoli amministrativi. Alcuni cantieri sono stati temporaneamente sospesi già nel 2009 per mancanza di mezzi o di domanda. Pian piano comunque comincia a notarsi un lieve risveglio, con la riapertura di alcuni, seppure pochi, progetti congelati. Nel 2010 l'offerta di abitazioni ipotecate è aumentata, ma per il momento il volume di tali offerte non rappresenta un fattore decisivo per l'andamento del segmento.

Quanto alla **domanda**, la Capitale continua a attirare maggiore interesse, mentre negli altri centri abitati la situazione è piuttosto ferma. Il numero degli acquisti realizzati nel Paese è cresciuto del 10% rispetto al 2009. La domanda di beni residenziali cresce in maturità contemporaneamente alla crescente segmentazione del mercato. La maggior parte della ricerca è concentrata sulle abitazioni completamente finite. Sono rare le operazioni con beni in fase di realizzazione. Il mercato immobiliare a scopi di investimento ha subito un fortissimo calo negli ultimi due anni, arrivando praticamente allo zero.

Sul fronte dei **prezzi**, dopo il calo del 28-30% nel 2009, il 2010 registra una diminuzione media molto più bassa (8-10%) rispetto al 2009. Secondo gli esperti, si può parlare di una costante stabilizzazione dei prezzi, in quanto il mercato ha già toccato il minimo. Il segmento più seriamente toccato risulta essere quello dei beni immobili nei luoghi di villeggiatura, dove in alcuni casi si parla di un calo del 50% dei prezzi. L'eccessiva costruzione e il cattivo stato delle infrastrutture avevano già prima della crisi contribuito al ritiro dal mercato degli investitori inglesi e scandinavi. Ora si conta sulla presenza ormai forte dei clienti russi, prevalentemente orientati però verso beni di lusso, di fascia alta, che offrano una serie di servizi extra.

b) alberghiero

Il boom edilizio del periodo 2006-2008 ha riguardato in particolar modo anche il segmento alberghiero nelle zone turistiche del Paese (costiera del Mar Nero e stazioni sciistiche). Si è arrivati ad una situazione di sovrasaturazione, dove in alcune zone turistiche le infrastrutture risultano insufficienti a servire i fabbisogni degli alberghi e dei complessi residenziali. La crisi finanziaria ha ulteriormente peggiorato la situazione, portando comunque anche ad un effetto positivo: il quasi totale arresto dell'attività edilizia nei luoghi di villeggiatura, che avevano perso una parte del proprio fascino a seguito dell'eccessiva edificazione degli anni precedenti.

Sul lato dell'**offerta**, attualmente sul mercato sono in vendita circa 300 - 400 **alberghi**. Si tratta prevalentemente di piccoli alberghi familiari di nuova costruzione, a 2 o 3 stelle, oltre l'80% dei quali sono stati realizzati 3-4 anni fa a scopo speculativo. Più del 70% degli alberghi in vendita sono concentrati sulla costa meridionale del Mar Nero. E' significativo tuttavia l'alto numero di

strutture alberghiere la cui vendita non è annunciata ufficialmente, compresi alberghi di alta categoria.

Quanto alla **domanda**, il mercato è condizionato in gran parte dalla situazione economica. Alcuni imprenditori approfittano del momento per ampliare la propria attività, acquistando strutture operanti e affermate. Un nuovo gruppo di acquirenti è rappresentato dagli investitori che intendono cambiare la destinazione della struttura da albergo in casa per anziani. Le preferenze vanno per le strutture con 20-25 stanze in buono stato, fino a 0,5 mln di euro. Per importanti investimenti internazionali attualmente si può parlare soltanto in riferimento al mercato degli alberghi cittadini nella capitale, nonostante le difficoltà, tale mercato è caratterizzato da potenzialità di crescita.

Secondo le previsioni, nel 2011 sarà dato avvio a un numero limitato di nuovi progetti. Verso la fine dell'anno si prevede una stabilizzazione dei prezzi in linea con una domanda tornata ad aumentare, anche se di totale ripresa del mercato si potrà parlare non prima di 12-18 mesi.

Segmento commerciale

Nel 2010 lo sviluppo del segmento commerciale è stato molto intenso, con un aumento di quasi 5 volte dell'offerta di spazi commerciali. 346.300 mq di superficie affittabile lorda in centri commerciali sono stati completati nel corso dell'anno, un record assoluto rispetto ai 211.200 mq per l'intero periodo 2006-2009, che ha posizionato la Bulgaria al primo posto in Europa per volume di nuove superfici commerciali pro capite. In tal modo, la SAL in struttura tipo *mall* nel Paese ha raggiunto 557.500 mq, ai quali possono essere aggiunti altri 95.000 mq di area affittabile nei così detti *retail parks*, arrivando così ad un totale di 653.000 mq di superficie commerciale moderna. Fra i progetti completati nel corso dell'anno vanno senz'altro menzionati il Serdika Center Mall (51.000 mq), The Mall (66.000 mq), entrambi a Sofia, il Grand Mall (52.000 mq) a Varna e il Galeria Plovdiv (45.000 mq). E' cambiato drasticamente il rapporto degli spazi commerciali pro capite, passato da 31 mq/1000 nel 2009 a 73,4 mq/1000 a dicembre 2010, con previsioni di ulteriore crescita fino a 78 mq/1000 entro la fine del 2011. Per quanto riguarda la futura offerta, questa subirà dei ritardi, poiché alcuni grandi progetti sono stati sospesi per motivi economico-finanziari. Nel 2011 saranno aperti due nuovi centri commerciali, Mall Markovo Tepe (16.000 mq) a Plovdiv e Dunav Mall (23.300 mq) a Ruse. A Sofia, è prevista la realizzazione di due grossi progetti, Sofia Ring (72.000 mq) con il primo negozio IKEA e Paradise Center (75.000 mq).

L'apertura dei due grandi mall nel corso dell'anno ha prodotto significative ripercussioni sul segmento delle vie commerciali a Sofia, con un 10% di aumento degli spazi liberi; gli affitti continuano la graduale flessione osservata a partire dal 2009: ad esempio, a Sofia, nel quarto trimestre del 2010, il calo è stato del -29% rispetto allo stesso periodo del 2009; per le altre grandi città tale flessione è ancora più accentuata, ovvero 43-45% su base annua.

Un segmento molto attivo nel 2010 è stato quello delle catene *big-box*, con maggiore

penetrazione da parte della categoria discount alimentare. La seconda metà dell'anno è stata segnata dall'ingresso della Lidl, con l'apertura contemporanea di 14 negozi. Insieme a Lidl, le catene più attive in termini di apertura di nuovi negozi sono state Billa (15 negozi), Penny Market (17 negozi) e Kaufland (5 negozi).

Centri commerciali esistenti

Centro comm.le	Proprietà	SAL* m²	Luogo	Completato
Mall of Sofia	Europa Capital LLP	21 500	Sofia	2006
City Center Sofia	Heitman European Property Partners III	22 000	Sofia	2006
Sky City	Fantastiko	10 400	Sofia	2006
Central Mall	European Convergence Property Company	16 000	Veliko Turnovo	2006
Pfohe Mall	Luke REIT	15 500	Varna	2007
Mall Varna	Miller Developments	33 000	Varna	2008
Park Mall Stara Zagora	Alexandra Group	20 000	St.Zagora	2008
Mall Plovdiv	GE Commercial Finance Real Estate, Avestus Capital Partners	22 000	Plovdiv	2009
Central Mall Pleven	Niya	11 000	Pleven	2009
Burgas Plaza	Gort Holdings; MRP Group, Carrefour	30 800	Burgas	2009
Terra Center	Terrachim 97	9 000	Gabrovo	2009
Serdika Center Mall	Sparkassen Immobilien and ECE Projektmanagement	50 000	Sofia	Q1 2010
Sofia Outlet Center	Arnok Immobilien	15 000	Sofia	Q1 2010
Mall Gabrovo	Mall Gabrovo Ltd	9 000	Gabrovo	Q1 2010
The Mall	Assos Capital Carrefour Bulgaria	66 000	Sofia	Q2 2010
Grand Mall	Orchid Developments	52 000	Varna	Q2 2010
Galeria Plovdiv	ECDC, Sient	50 000	Plovdiv	Q2 2010
Varna Towers	Densy Stroy	30 000	Varna	Q4 2010
Galleria Stara Zagora	GTC	27 000	St.Zagora	Q4 2010
Mall Ruse	Ocif and Cinema City	35 500	Ruse	Q4 2010
Mega Mall Ruse	Megachim, ECDC	17 800	Ruse	Q4 2010

Centri commerciali in fase di realizzazione

Centro comm.le	Investitore	SAL* (m ²)	Luogo	Stato lavori
Bulgaria Mall	Salamanca Capital, LSProperty	33 000	Sofia	in costruzione
Mega Mall	Real 4 You	24 000	Sofia	temp. sospeso
Paradise Center	Bulfeld	75 000	Sofia	in costruzione
South Ring Mall	Danaos Development	72 000	Sofia	progettazione
Evropa Center	ECE Projektmanagement, GTM-Angel Balevski, Balancar Sredets, Advance Properties	79 000	Sofia	temp. sospeso
New Century Mall	New Century Holdings	45 000	Sofia	progettazione, temp. sospeso
Galleria Varna	GTC	36 000	Varna	in costruzione
Markovo Tepe Mall	Melina	17 500	Plovdiv	in costruzione
Trimontium Center	ECE Projektmanagement	51 000	Plovdiv	progettazione, temp. sospeso
Sun City Centre	Sun City	29 000	Burgas	temp. sospeso
Strand	ZBS	30 500	Burgas	progettazione, temp. sospeso
Galleria Burgas	GTC	36 500	Burgas	in costruzione
City Mall Stara Zagora	Carrefour	20 900	S.Zagora	temp. sospeso
Mall Pleven	Aladin Ltd	20 000	Pleven	completato/ temp. sospeso
Grand Plaza	Prista Oil	37 500	Ruse	progettazione, temp. sospeso
Danube Mall	Marmeg	15 000	Ruse	temp. sospeso

* Superficie Affittabile Lorda

Spazi industriali e logistici

A differenza del segmento abitativo e degli uffici, il segmento industriale e logistico continua ad essere quello che meno ha risentito della crisi, segnando un'ulteriore crescita nel 2010. La maggior parte dei siti industriali nel Paese versa in condizioni di manutenzione non ottimali e non riesce a soddisfare le richieste degli investitori/clienti. Il basso livello delle infrastrutture

costituisce un ulteriore fattore di criticità, nonostante che la Bulgaria goda di una posizione geografica strategica, attraversata da cinque dei "corridoi" pan europei.

Il **modello della zona industriale** è diventato attraente sia per gli investitori privati sia per i Comuni. Le zone attualmente di maggiore interesse sono:

- **Plovdiv**, che presenta il maggiore grado di sviluppo, con le tre aree industriali di Maritza, Rakovski e Kuklen;
- la zona industriale nei dintorni della città di **Russe** (distante poco meno di 70 km dalla capitale rumena di Bucarest, alla quale è collegata attraverso l'unico ponte attualmente costruito sul Danubio), operativa e con un'offerta di terreni per la costruzione di stabilimenti industriali;
- **Vidin**, dove sorgerà il secondo ponte sul Danubio, lungo il corridoio transeuropeo n. 4;
- **Pazardjik, Stara Zagora, Dobrich, Pleven e Montana**, altri centri di interesse per la costruzione di zone industriali.

Il volume degli spazi industriali e logistici a **Sofia** ha fatto registrare nel 2010 un aumento di 113.001 mq, rispetto ai 75.550 mq del 2009, portando il totale destinato all'affitto a 538.551 mq, o quasi il 27% in più rispetto all'anno precedente. Il volume totale degli spazi industriali e logistici a Sofia (spazi ad uso proprio + spazi in affitto) ha superato 1.500.000 mq. Attualmente, gli spazi industriali e logistici in fase di costruzione a Sofia ammontano a 107.879 mq. L'area tra Ravno Pole, Novi Han ed Elin Pelin (circa 30 km a est di Sofia) è andata assumendo i caratteri di una vera e propria zona industriale, comprendente diversi spazi logistici. Negli ultimi due anni nell'area sono state portate a termine le basi logistiche di Penny Market, Billa, Lidl, Technopolis, Univeg. Sono, invece, in costruzione i magazzini di Piccadilly con 30.000 mq di superficie. La vicinanza a due autostrade e i prezzi accessibili dei terreni hanno reso la zona una delle preferite per la realizzazione di strutture di questo genere.

Con più di 900.000 mq circa di superfici logistiche e industriali, quella di **Plovdiv** rappresenta, per importanza, la seconda località industriale nel Paese. A differenza di Sofia, a Plovdiv, come nel resto della Bulgaria, prevalgono nettamente gli spazi industriali che rappresentano l'80% del totale (per contro, a Sofia gli spazi logistici e i magazzini sono il doppio degli stabilimenti industriali). Di conseguenza, oltre il 90% degli spazi nel segmento sono stati realizzati dagli investitori per uso proprio. Nei prossimi mesi è atteso il completamento di pochissimi progetti speculativi, fra cui il più grande è la prima fase del Logistic Park Maritza con 8.000 mq di superficie.

Il **mercato speculativo a Varna** è il più sviluppato dopo Sofia. Fra i pochi progetti completati negli ultimi mesi sono l'edificio A6 del Logistic park Varna, con 11.600 mq di spazi logistici, e Alpha Logistics, con 6.600 mq.

Nonostante la posizione strategica sul Danubio e la vicinanza alla capitale rumena, **Ruse** non è ancora diventato un *hub* logistico. A meno di un chilometro dal ponte sul Danubio è diventata operativa la fase 1 del Logistic Park Ruse che ha fornito 13.850 mq di spazi.

Principali progetti logistici in fase di realizzazione a Sofia

Progetto	Luogo	Superficie (m ²)	Investitore
Industrial Park Sofia - East	Novi Han	117 527	Paladin
Industrial Park Elin Pelin	Elin Pelin	40 000	IPEP
Sofia East Ring Logistics Park	Novi Han (Trakia)	118 700	Glorient Investment Bulgaria
Industrial Park Sofia	Bojurishte district	420 000	Industrial Park Sofia

Segmento uffici

Il 2010 è stato l'anno con l'offerta più alta di nuovi uffici a Sofia. La superficie totale degli uffici di nuova costruzione completati è pari a 287.000 mq, 2,5 volte di più rispetto ai 110.700 mq forniti nel 2009. Tale significativo aumento dell'offerta dimostra che le attività edili iniziate nel 2007 durante la crescita economica sono state portate a termine, nonostante la situazione di crisi. Secondo gli esperti, gli affitti dei locali per uso ufficio sono diminuiti del 9,3% nel 2010, un evidente rallentamento rispetto al calo del 25-30% visto nel corso dell'anno.

A fine 2010, il volume degli spazi per uffici è cresciuto del 28%, raggiungendo 1.314.000 mq. Nonostante l'eccesso di offerta, nel corso dell'anno hanno avuto inizio i lavori su alcuni nuovi progetti, tra i quali menzioniamo l'edificio Capital Fort (80.000 mq) e l'Office Building sul viale Todor Alexandrov (10.300 mq). Per il 2011 è previsto il completamento di altri 175.000 mq. L'eccesso di offerta rispetto a una domanda ancora debole spiega il continuo aumento degli uffici non occupati a Sofia, che a fine anno hanno raggiunto il 29%, una quota destinata ad aumentare ancora. Tuttavia, i progetti di alta qualità che offrono buone soluzioni infrastrutturali, possibilità di parcheggio e livelli di affitto moderati potranno sottrarsi alla tendenza generale. I settori più attivi sul mercato degli affitti sono stati l'outsourcing e l'IT.

Principali progetti di uffici in fase di realizzazione a Sofia

Edificio	Luogo	Superficie (m ²)	Stato attuale
Capital Fort	Viale Tsarigradsko shose	80 000	In costruzione
Sofarma Office Buildings	Viale Dragan Tsankov	33 000	In costruzione
Todor Alexandrov Offices	Viale Todor Alexandrov	10 300	In costruzione
Millennium Center	V.le Vitosha e V.le Bulgaria	35 000	In costruzione
Vertigo Tower	Viale Bulgaria	14 000	In costruzione
Sofia 1 Business Complex	Viale Shipchenski Prohod	63 000	In costruzione
Alfa Complex	Strada di circonvallazione	62 000	In sospeso

Il mercato dei terreni agricoli

L'interesse degli investitori nei confronti dei terreni agricoli è frenato dalla frammentazione dei lotti e da un sostanziale immobilismo dei proprietari.

La costituzione di fondi privati d'investimento in terreni agricoli ha riacceso i riflettori sulla proprietà terriera, facendo registrare nel 2008, anno di maggiore dinamicità del segmento, 134 mila transazioni per 137.400 ettari, per una media di poco più di un ettaro per singola transazione. A fine 2008 il totale dei terreni agricoli posseduti dai fondi ammontava a 130 mila ettari.

Oltre che dai fondi d'investimento, la domanda deriva sempre più spesso direttamente da imprese straniere che, anche nel settore agricolo come già nel manifatturiero, "delocalizzano" in Bulgaria - in tutto o in parte - la produzione, grazie alla qualità della terra e ai minori costi di produzione e della manodopera, e perché attratte da una fiscalità che incentiva gli investimenti e dall'ampia possibilità di ricorso ai finanziamenti UE per lo sviluppo rurale della Bulgaria.

La crisi globale, però, ha cambiato la situazione anche in questo settore ridimensionando, all'insegna di una maggiore sobrietà di aspettative, le grandi speranze iniziali. All'inizio del 2009, si è registrata una riduzione dei prezzi e della domanda, seguita da una stabilizzazione del mercato, a prezzi e volumi costanti. Nel 2010 il mercato è rimasto stabile, con un prezzo medio nel Paese pari a 1600 euro/ha, con le rispettive variazioni a seconda della posizione geografica, qualità del terreno ecc. Secondo le previsioni, nel 2011 si può arrivare ad un aumento del 10-15% dei terreni agricoli, con un graduale aumento del numero delle operazioni di compravendita, anche a seguito della crescente importanza del settore agricolo nell'economia bulgara.

**Istituto Nazionale
per il Commercio Estero**
Sezione per la Promozione degli Scambi
dell'Ambasciata d'Italia

Ufficio di Sofia

In virtù di quanto stabilito nel Trattato di Adesione, il Parlamento di Sofia ha emendato la Costituzione, cancellando il divieto all'acquisto diretto di terreni agricoli da parte di persone fisiche o giuridiche straniere ed apportando le necessarie modifiche alla Legge sulla proprietà e l'uso dei terreni agricoli. Il periodo di transizione previsto nel Trattato di adesione è di 7 anni dall'adesione della Bulgaria nella UE (1 gennaio 2007); pertanto l'abolizione del suddetto divieto per le persone fisiche e giuridiche dei Paesi UE entrerà definitivamente in vigore nel 2014.

In ogni caso il divieto non trova applicazione nel caso in cui l'acquirente sia una società di diritto bulgaro, e ciò indipendentemente dalla nazionalità dei soci. Pertanto, i soggetti stranieri interessati all'acquisto di terreni (per qualunque destinazione d'uso) possono legittimamente acquisirne la piena proprietà costituendo allo scopo una società di diritto bulgaro.

* * * * *

Per maggiori informazioni e approfondimenti: sofia@ice.it

Riferimenti e fonti d'informazione alla pagina seguente.

**Istituto Nazionale
per il Commercio Estero**
Sezione per la Promozione degli Scambi
dell'Ambasciata d'Italia

Ufficio di Sofia

Organizzazioni settoriali

Camera dei Costruttori in Bulgaria
www.ksb.bg

Associazione Nazionale Beni Immobili
www.nсни.bg

Associazione Bulgara dei Proprietari di Terreni Agricoli
www.baszz.net

Fiere ed esposizioni di settore

Balkan Property Week – www.balpex.eu
Bulgarian Building Week - <http://www.bulgarreklama.com/BRek>

Testate e portali internet specializzati

- *Beni immobili*
Edizione analitica Property Index – www.indeximoti.bg
Rivista Imotat, koito tarsite
Portale www.imot.bg
Portale www.imoti.net

- *Edilizia*
Settimanale Stroitelstvo gradat - <http://sg.stroitelstvo.info/>
Rivista Stroiteli - <http://stroiteli.elmedia.net/>
Portale www.stroitelstvo.info

Fonti:

- o *NSI - National Statistical Institute;*
- o *Colliers International;*
- o *Forton International;*
- o *Associazione Bulgara dei Proprietari di Terreni Agricoli*