

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. Secondo gli investitori, l'attività edile e la produzione garantita da commesse continueranno a diminuire. Per la prima volta dal novembre 2008, sono i problemi finanziari anziché l'ambiente economico insicuro a costituire il principale fattore di difficoltà per le imprese. Si rafforza anche l'effetto della carenza di domanda.

Gli imprenditori privilegiano le vendite dei progetti esistenti rispetto a quelli nuovi. I dati del *National Statistical Institute* rivelano un settore edile ai livelli più bassi degli ultimi anni: nel 2009 sono stati rilasciati 6.428 permessi di costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, pari a una flessione del -37% rispetto al 2008; le imprese hanno prodotto mediamente il 15,3% in meno rispetto al 2008. Il fenomeno è più accentuato nel segmento edifici (-20,4%), meno forte nell'ingegneria civile (-3,5%). A livello di dati mensili per questo inizio anno, la produzione edilizia totale nel gennaio 2010 risulta complessivamente in flessione del 30,7% rispetto al gennaio 2009, con una punta del -38,4% nel segmento edifici e un più contenuto -12% nell'ingegneria civile.

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 2009 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 abitativo

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 comporta un riallineamento dei prezzi e una maggiore attenzione alla qualità intrinseca del bene.

Ufficio di Sofia

Sul lato dell'**offerta**, nella seconda metà del 2009 la disponibilità di nuove abitazioni ha continuato a crescere, seppure a ritmi dimezzati rispetto al 2008, secondo i dati dell'Istituto bulgaro di statistica, NSI. Nel 2009 il numero delle abitazioni è diminuito del 41% rispetto al 2008. In linea di massima, l'offerta di beni di qualità è stata limitata. Nella seconda metà del 2009 sono stati avviati pochissimi nuovi progetti, la maggior parte dei quali con finanziamento già erogato in precedenza, ma ritardato per via di ostacoli amministrativi. È continuata la realizzazione di diversi progetti, ma a ritmi rallentati. Alcuni cantieri sono stati temporaneamente sospesi per mancanza di mezzi o di domanda. Nella seconda metà del 2009 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**, dopo la quasi completa interruzione all'inizio dell'anno, nel periodo agosto/settembre si è registrato un risveglio del mercato, dovuto al più facile accesso al credito rispetto a pochi mesi prima, al leggero ribasso dei tassi d'interesse e al calo dei prezzi. La maggior parte della ricerca è concentrata sulle abitazioni completamente finite, ad un prezzo inferiore ai 1000 euro/mq. Sono rare le operazioni con beni in fase di realizzazione. Il mercato immobiliare a scopi di investimento ha subito un fortissimo calo nel secondo semestre del 2009, arrivando praticamente allo zero.

Sul fronte dei **prezzi** si osserva un rallentamento dell'ordine del 20 - 30% rispetto al 2008. 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, orientati però verso beni di lusso, di fascia alta, che offrano una serie di servizi extra.

Secondo le previsioni, nel 2010 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 2009 continua lo sviluppo dinamico del segmento commerciale, anche se a ritmi molto più moderati rispetto al 2008, in quanto l'attività dei rivenditori ha risentito della domanda ristretta e del più difficile accesso al credito. Nel 2008 sono stati aperti i primi grandi centri commerciali tipo "mall" fuori della capitale: il Mall Varna a giugno e il Park Mall a Stara Zagora ad ottobre 2008. Nel primo semestre 2009, nonostante la crisi, sono stati portati a termine altri due progetti importanti, il Mall Plovdiv (22.000 mq) e il Burgas Plaza (30.800 mq); all'interno di quest'ultimo, Carrefour ha aperto il suo primo ipermercato nel Paese, su una superficie di 13.000 mq. Nel secondo semestre il Terra Mall Gabrovo ha aggiunto altri 9.000 mq alla superficie affittabile lorda (SAL) nel Paese che al momento ammonta a 230.000 mq. Nonostante ciò, la Bulgaria continua ad essere tra i mercati con il più basso rapporto di spazi commerciali pro capite: 31

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

Ufficio di Sofia

mq/1000. Quanto ai progetti in fase di realizzazione, si segnala la prossima apertura a Sofia di due grandi centri commerciali quali il Carrefour Mall (66.000 mq) ed il Serdika Center Mall (50.000 mq), mentre a Varna aprirà a breve il Grand Mall Varna che, con i suoi 50.361 mq di superficie affittabile, sarà il più grande centro commerciale dell'area del Mar Nero. In totale, nel 2010 si contano 14 progetti in corso di realizzazione nel Paese, destinati ad aggiungere altri 446.000 mq di superfici affittabili. Alcuni dei progetti annunciati saranno probabilmente completati dopo i termini inizialmente previsti.

Per quanto riguarda le principali vie commerciali, nel secondo semestre 2009 la domanda nelle quattro maggiori città rimane stabile; gli affitti sono in graduale flessione: ad esempio, a Sofia, nel quarto trimestre del 2009, il calo è stato del -30% rispetto allo stesso periodo del 2008.

Il segmento più attivo nella seconda metà del 2009 è stato quello delle catene big-box, con maggiore penetrazione da parte della categoria discount alimentare. Il periodo è stato marcato dall'ingresso ufficiale di due catene - Penny Market e Plus - che in brevissimo tempo hanno ampliato la propria rete, concentrandosi sulle città più piccole. A fine 2009, Penny Market ha aperto 24 negozi e a oggi è a quota 26. La catena Plus, con 16 punti vendita aperti nello stesso periodo, contava 24 negozi in totale, poi ceduti alla concorrente tedesca Lidl, ora presente in Bulgaria con 34 negozi e un centro logistico. Penny Market e Lidl hanno progetti di ulteriore espansione nel 2010.

Centri commerciali esistenti

Centro comm.le	Proprietà	SAL * (m²)	Luogo	Completato
Mall of Sofia	GE Commercial Finance	21 500	Sofia	2006
City Center Sofia	Heitman European Property	22 000	Sofia	2006
Sky City	Fantastiko	10 400	Sofia	2006
Central Mall	European Convergence	16 000	Vel. 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	22 000	Plovdiv	2009
Central Mall	Niya	11 000	Pleven	2009
Burgas Plaza	Gort Holdings; MRP Group	30 800	Burgas	2009
Terra Center	Terrachim 97	9 000	Gabrovo	2009
Serdika Center Mall	Sparkassen Immobilien and ECE Projektmanagement	50 000	Sofia	16/03/2010

* Superficie Affittabile Lorda

Ufficio di Sofia

Centri commerciali in fase di realizzazione

Centro comm.le	Investitore	SAL * (m ²)	Luogo	Completato
Carrefour Mall	Assos Capital Carrefour Bulgaria	66 000	Sofia	Q2 2010
Bulgaria Mall	Salamanca Capital, MRP Group	33 000	Sofia	2011
Mega Mall	Real 4 You	24 000	Sofia	2011
DV South Mall	Kondor - 4	20 000	Sofia	temp.te sospeso
Varna Towers	Densy Stroy	30 000	Varna	Q2 2010
Grand Mall	Orchid Developments	50 361	Varna	Q2 2010
Galleria Varna	GTC	36 000	Varna	Q2 2011
Galeria Plovdiv	ECDC, Sienit	50 000	Plovdiv	Q3 2010
Markovo Tepe Mall	Melina	20 000	Plovdiv	Q3 2010
Sun City Centre	Sun City	29 000	Burgas	2011
Strand	ZBS	30 500	Burgas	2011
Galleria Burgas	GTC	36 500	Burgas	2011
Galleria Stara Zagora	GTC	27 000	S. Zagora	Q3 2010
City Mall Stara Zagora	Carrefour	20 900	S. Zagora	Q4 2010
Mall Pleven	Aladin Ltd	20 000	Pleven	2010
Grand Plaza	Prista Oil	37 500	Ruse	2012
Mall Ruse	Ocif and Cinema City	35 500	Ruse	Q4 2010
Mega Mall Ruse	Megachim, ECDC	20 000	Ruse	Q3 2010
Danube Mall	Marmeg	15 000	Ruse	temp.te sospeso
Shopping Centre	Trakia Trade	15 000	Kazanluk	temp.te sospeso
Mall Gabrovo	Mall Gabrovo Ltd	15 000	Gabrovo	Q1 2010
Strand	ZBS	45 000	Haskovo	2011

* Superficie Affittabile Lorda

Spazi industriali e logistici

A differenza dell'edilizia abitativa e commerciale, il segmento industriale e logistico continua ad essere quello che meno ha risentito della crisi, anche per effetto del limitato grado di sviluppo; esso ha segnato un'ulteriore, seppur leggera, crescita nel 2009. 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 2009 un aumento di 158.000 mq (dovuto soprattutto a progetti quali il centro logistico di Penny Market, l'Edificio 3 del Sofia Airport Center, la prima fase dell'Universal Logistics, Logistics Park Bozhurishte), portando il totale a 1.441.000 mq. La maggior parte dei nuovi edifici sono destinati ad uso proprio o a rispondere a precise esigenze dei committenti, mentre la costruzione della maggior parte dei progetti speculativi ha subito rinvii a causa dell'instabilità del mercato. Attualmente, gli spazi industriali e logistici in fase di costruzione a Sofia ammontano a 156.000 mq, 61.000 mq in più rispetto al 2008. 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. Nell'autunno 2009, Penny Market ha completato il proprio centro logistico nei pressi di Elin Pelin. Le insegne della Grande distribuzione Billa, Lidl e Univeg hanno dato inizio anch'esse alla costruzione di basi logistiche che saranno pronte nella prima metà del 2010. 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 888.000 mq di superfici logistiche e industriali, quella di **Plovdiv** rappresenta, per importanza, la seconda località industriale nel Paese. Nel 2009 i moderni spazi industriali e logistici hanno fatto registrare un aumento di 99.000 mq rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al completamento della seconda fase del centro distribuzione di Kaufland,

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

Ufficio di Sofia

all'ABB (entrambi nella Zona Industriale Rakovski) ed a Fresh Logic nella Zona Industriale Radinovo. Attualmente, vi sono 49.000 mq in fase di costruzione.

A **Varna** nel 2009 sono stati aggiunti 37.000 mq di nuovi spazi logistici e industriali, portando il totale a 390.000 mq. I progetti in fase di costruzione ammontano a 14.000 mq.

Neanche **Burgas** si sottrae al sostanziale rallentamento del segmento: gli spazi industriali e logistici completati hanno raggiunto i 205.000 mq, mentre quelli in costruzione ammontano a soli 5.600 mq.

Principali progetti logistici in fase di realizzazione a Sofia

Progetto	Luogo	Superficie (m ²)	Investitore
Evromarket Center	Strada di circonvallazione	4 970	Evromarket Group
Centro logistico Lidl	Ravno Pole	36 000	Lidl Bulgaria
Industrial Park Sofia - East	Novi Han	117 527	Paladin
Industrial Park Elin Pelin	Elin Pelin	40 000	IPEP
BodyCar	Sofia	7 500	BodyCar
Billa magazzini centrali	Elin Pelin	30 000	Billa
Panificio Simid	Liulin 2	26 264	Simid Sofia
Centro distribuzione Univeg	Strada circonvallazione est	8 000	Univeg Bulgaria
Maria Kom complesso amministrativo e magazzini	Vrabnitsa 1	13 143	Maria Kom

Segmento uffici

L'aumento dell'offerta di spazi per uffici nel 2009 dimostra che le attività edili iniziate durante la crescita economica di 18-24 mesi fa vanno avanti, nonostante la situazione attuale di crisi. Secondo gli esperti, gli affitti dei locali per uso ufficio hanno avuto un calo del 25-30% nel corso dell'anno. Negli ultimi mesi del 2009 sono stati registrati i primi segni di ripresa della domanda.

A fine 2009, questi spazi a Sofia ammontano a 1.060.000 mq, con 188.000 mq in più rispetto al 2008: l'aumento più significativo degli ultimi 4 anni. Attualmente sono in fase di costruzione 710.000 mq; nella seconda metà dell'anno, nonostante la crisi, è stato dato avvio ad alcuni nuovi progetti che aggiungeranno altri 90.000 mq entro l'inizio del 2012. 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 17,9%, 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
Sofia Airport Center	Vicino all'Aeroporto di Sofia	17 000 83 000	Lavori di finitura
European Trade Center	Viale Tsarigradsko Shosse	72 282	In costruzione
Business Town Sofia	Via Kamenodelska	53 346	In costruzione
Soravia Megapark	Viale Tsarigradsko Shosse	48 000	In costruzione
Sofarma Office Buildings	Viale Dragan Tsankov	33 000	In costruzione
Litex Complex	Viale Dragan Tsankov	12 000	In costruzione
Serdika Center Mall	Viale Sitniakovo	35 000	in fase di completamento
Millennium Center	V.le Vitosha e V.le Bulgaria	35 000	In costruzione
Macedonia Tower	Piazza Macedonia	31 843	In costruzione
Perform Trading Center	Piazza Pozitano	27 835	In costruzione
Polygraphia Office Center	Viale Tsarigradsko Shosse	27 500	In costruzione
Evropa Park Sofia	Viale Totleben	n.d.	In sospeso
Sofia 1 Business Complex	Viale Shipchenski Prohod	63 000	Fase progett./Prepar.sito
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, pari a 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, ai minori costi di

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

Ufficio di Sofia

produzione e di manodopera, nonché attratti 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 mediamente del 30-40%, seguita da una stabilizzazione del mercato, a prezzi e volumi costanti. Secondo le previsioni, non si attendono cambiamenti di rilievo sul mercato dei terreni agricoli nel 2010.

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*
Rivista Index Imoti/Luksozni imoti – 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 *Center for Economic Development;*
- o *Colliers International;*
- o *Forton International;*
- o *Advance Terra Fund REIT.*