

Settore delle Costruzioni in Bulgaria (a cura dell'Ambasciata d'Italia a Sofia)

Breve quadro macro economico

La situazione macroeconomica bulgara, influenzata da fattori interni ed esterni, è caratterizzata da segnali contrastanti. Da un lato, la ripresa è ancora fortemente condizionata dalle prospettive dell'eurozona, la disoccupazione resta alta e la domanda interna (consumi e investimenti) è stagnante; dall'altro lato, l'economia è in crescita (0,8% per il 2013, cui ha contribuito la buona performance delle esportazioni; 2% previsto per il 2014) e la spesa pubblica è sotto controllo (rapporto debito pubblico/Pil per il 2013 17,8%; rapporto deficit/PIL per il 2013 al 2%, tra i più bassi dell'Unione Europea).

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 (nel 2007 la Bulgaria è stata terza nel mondo per aumento del valore degli immobili: + 36%). La crisi ha dato luogo a una stretta del credito e all'aumento dei tassi d'interesse. La mancanza di risorse ha determinato la sospensione di diversi progetti - non tutti competitivi - favorendo un processo di selezione naturale del mercato. Diverse aziende edili hanno cessato la propria attività, come risulta dalle cancellazioni effettuate presso la Camera dei Costruttori, ammontate a: 1.200 nel 2009, 1.270 nel 2010, 578 nel 2011 e 596 nel 2012; anche nel 2013 è stato confermato il rallentamento tendenziale (sono state 456 le cancellazioni); al 30 settembre 2013 il numero delle aziende (locali e non) iscritte al Registro dei costruttori era pari a 4.227.

I dati del *Bulgarian Statistical Institute* (NSI) rivelano un settore edile ai livelli più bassi degli ultimi anni: nel 2012 sono stati rilasciati 4.238 permessi di costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, pari ad una flessione dell'11,7% rispetto al 2011, quando i permessi rilasciati sono stati 4.799. Su base annua a dicembre 2012 le imprese edili hanno prodotto mediamente il -12,4% rispetto allo stesso mese del 2011 (dati preliminari); tale flessione si articola in un -11,4% per il segmento edifici e -13,9% per l'ingegneria civile. Secondo i dati preliminari, a giugno 2013 la produzione nella sezione costruzioni è diminuita complessivamente dell'8,8% su base annua, rispettivamente del -6,3% nel settore della costruzione edile e del -11,9% nel settore dell'ingegneria civile. Per contro, il rallentamento del settore può considerarsi positivo specialmente nelle zone turistiche, dove durante gli anni del *boom* si è assistito ad una costruzione eccessiva e caotica.

Le tendenze osservate negli ultimi 2-3 anni 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

Dopo anni di sviluppo a ritmi molto elevati, il mercato immobiliare bulgaro ha dovuto affrontare le difficoltà causate da prezzi artificialmente elevati in alcuni segmenti e dalla crisi finanziaria globale. Secondo gli esperti, tuttavia, la crisi accanto alle conseguenze negative, ha avuto il merito di riallineare i prezzi e sollecitare una maggiore attenzione alla qualità intrinseca del bene.

Sul lato dell'**offerta**, anche nel 2013 è continuato il calo di nuovi progetti residenziali facendo registrare il minor numero di permessi di costruzione rilasciati negli ultimi nove anni (4.120 o -2,8% rispetto al 2012). Quanto alla **domanda**, si è notato un risveglio dell'interesse rispetto agli ultimi anni nella maggior parte delle città bulgare. Il mercato immobiliare a scopo d'investimento ha subito un fortissimo calo negli ultimi tre anni ed è attualmente marginale.

Sul fronte dei **prezzi** dopo il calo del 28-30% nel 2009, nel 2010 si è registrata una diminuzione media più contenuta (- 8/-10%) rispetto al 2009, via via sempre minore: -6/-8% nel 2011, -3% nel 2012 e -2% nel 2013 (rispetto all'anno precedente), segnale quest'ultimo della tanto attesa stabilizzazione. A

dicembre 2013, secondo i dati del NSI, il prezzo medio dei beni a Sofia ammonta a 745 euro/m² circa (+1,1% rispetto al periodo ottobre-dicembre 2012).

Segmento commerciale

Nel 2010 lo sviluppo del segmento commerciale è stato molto intenso e ha visto la realizzazione di 346.300 m² di superficie affittabile lorda (SAL) in centri commerciali, un record assoluto che ha posizionato la Bulgaria al primo posto in Europa per volume di nuove superfici commerciali pro capite; nuovo dinamismo nel 2012, con l'apertura di due nuovi centri commerciali a Burgas (37.000 m² di SAL) e a Sofia (33.000 m² SAL), mentre nel 2013 sono stati inaugurati 2 altri centri commerciali (uno a Sofia, attualmente più grande centro commerciale del Paese con 80.000 m² SAL e uno a Burgas, di 30.500 m²). Il Paese ha complessivamente raggiunto 720.000 m² di SAL, tuttavia la Bulgaria continua ad essere tra i mercati UE con un rapporto di spazi commerciali pro capite sotto la media europea (101 m²/1000).

Al gennaio 2014 gli spazi commerciali in costruzione nel Paese ammontano a 139.500 m² di SAL, mentre nel corso dell'anno gli spazi commerciali di Sofia aumenteranno di altri 122.000.

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. 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 la Bulgaria goda di una posizione geografica strategica, attraversata da cinque "corridoi" trans europei.

Il **modello della zona industriale** è diventato attraente sia per gli investitori privati sia per le Autorità locali. 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 il primo ponte sul Danubio), operativa e con un'offerta di terreni per la costruzione di stabilimenti industriali;
- **Vidin**, dove è stato inaugurato a giugno il secondo ponte sul Danubio, che collegherà la città bulgara a quella rumena di Calafat, lungo il corridoio trans europeo n. 4.
- **Pazardjik, Stara Zagora, Dobrich, Pleven e Montana.**

Le infrastrutture

Sensibilmente deficitaria sotto il profilo infrastrutturale, la Bulgaria collega la maggior parte del suo sviluppo futuro soprattutto all'assorbimento dei Fondi Comunitari. I finanziamenti a disposizione del settore infrastrutturale per il periodo 2014-2020 riguarderanno prioritariamente il completamento delle reti stradale, ferroviaria, fluviale, marittima e il trasporto intermodale.

Premesso che il totale degli stanziamenti per il periodo 2014 – 2020 è ancora indicativo (il 9 gennaio u.s. è stata presentata la seconda bozza dell'Accordo di Partenariato, che prevede al momento circa 9,4 miliardi di euro in totale), segue la lista delle varie opportunità previste sia nell'ambito dei finanziamenti comunitari sia di altre istituzioni finanziarie (BEI e Banca Mondiale) sia da parte del Governo bulgaro.

PO "Trasporti e infrastrutture" 2014 - 2020

Budget complessivo indicativo - 1.896.835.292 EUR (85% FC e FESR e 15% di cofinanziamento nazionale)

- **Settore ferroviario (Asse prioritario 1)**
Dotazione finanziaria: 673.347.058 EUR

Progetti candidati

- Karnobat – Sindel (valore: 122 mln EUR), avvio entro la fine del 2014;

- Sofia – Plovdiv per i tratti Sofia – Elin Pelin e Elin Pelin – Septemvri (valore: 710 mln EUR)
- Plovdiv – Burgas fase 2 (tratto Plovdiv – Orizovo - Mihaylovo) e lo snodo ferroviario di Burgas (valore: 170 mln EUR)

- **Settore stradale (Asse prioritario 2)**
Dotazione finanziaria: 673.347.058 EUR

Progetti prioritari

- Lotto 3 Blagoevgrad – Sandanski (64 km) dell'Autostrada Struma, suddiviso in tre tratti Blagoevgrad – Krupnik, Krupnik – Kresna e il tunnel, Kresna – Sandanski
Ente appaltante: Compagnia Nazionale Progetti infrastrutturali strategici
 1. Progettazione e realizzazione del lotto 3.1
Valore di previsione: 150 mln BGN (76.693.782 EUR)
Data prevista lancio gara – 01.07.2014
 2. Progettazione e realizzazione del tunnel Jeleznitsa (lotto 3.1)
Valore di previsione: 200 mln BGN (102.258.376 EUR)
Data prevista lancio gara – 03.11.2014
 3. Supervisione edile lotto 3.1
Valore di previsione: 5,5 mln BGN (2.812.105 EUR)
Data prevista lancio gara – 15.12.2014
 4. Progettazione e realizzazione del lotto 3.2
Valore di previsione: 1,1 mld BGN (562.421.069 EUR)
Data prevista lancio gara – 17.11.2014
 5. Progettazione e realizzazione del lotto 3.3
Valore di previsione: 200 mln BGN (102.258.376 EUR)
Data prevista lancio gara – 16.06.2014
 3. Supervisione edile lotto 3.3
Valore di previsione: 7 mln BGN (3.579.043 EUR)
Data prevista lancio gara – 01.12.2014
- Vidin – Montana (Vidin – Dimovo, Dimovo – Bela – Rujentsi, Rujentsi – circonvallazione di Montana) – valore: 32 mln EUR
- Kalotina – Sofia (fino a Hrabarsko) – 42 mln EUR
- Tunnel sotto il monte Shipka – 97 mln EUR

Entro l'inizio del 2015, inoltre, dovrebbe essere pronta la fase progettuale dell'autostrada Hemus, con indicazione di diversi bandi di gara nella seconda metà del 2015.

- **Settore intermodale (Asse prioritario 3)**
Dotazione finanziaria: 550.141.177 EUR

- Terminal intermodali – 23.529.412 EUR
- Metropolitana di Sofia – 401.429.412 EUR, per la realizzazione di:
 1. Linea 3 della metropolitana di Sofia “Capolinea Botevgradsko shose – viale Vladimir Vazov – Centro – quartiere residenziale Ovcha kupel” – 16,5 km (7,8 km sotto terra e 8,7 km sopra terra), 19 stazioni. Si ipotizza la realizzazione solo della parte centrale (7,5 km e 7 stazioni);
 2. Ampliamento della linea 2 della metropolitana dalla stazione James Bourchier all'incrocio del viale Cherni Vrah con viale Ibsen e via Srebarna.
- Sistemi di trasporto intelligenti (ITS) per la gestione del traffico – valore: 77.411.765 euro (aviazione, navigazione Danubio e dotazione delle linee ferroviarie con il Sistema GSMR e ERTMS: - Vidin – Sofia – Radomir, Kalotina – Sofia – Plovdiv – Svilengrad – Kapukule, Plovdiv – Karnobat – Burgas/Sindel, - Ruse – Kaspichan – Sindel – Varna)

PO “Regioni in crescita”

Budget complessivo indicativo – 1,4 mld EUR (85% FESR e FSE e 15% di cofinanziamento nazionale)

Asse prioritario 1 Sviluppo urbano sostenibile integrato - 275 357 647 EUR

Asse 2 Infrastruttura istruzione statale - 77 375 499 EUR

Asse 3 Infrastruttura sanitaria regionale - 55 071 529 EUR

Asse 4 Infrastruttura sociale regionale - 41 303 647 EUR

Asse 5 Turismo regionale - 123 910 941 EUR

Asse 6 Infrastruttura stradale regionale - 168 518 880 EUR

Asse 7 Prevenzione rischi - 17 072 174 EUR

Asse 8 Assistenza Tecnica - 55 071 529 EUR

Nel quadro dell'Asse 6 di cui sopra, il beneficiario (l'Agenzia Infrastruttura stradale bulgara), ha elaborato i seguenti progetti indicativi

- Riabilitazione tratto strada I-8 Sofia – Plovdiv dal km. 89,170 al km. 218,815
- Riabilitazione strada I-1 dalla strada n. 17 alla stazione Yana (dal km. 161,959 al km. 237,553);
- Riabilitazione strada n.82 Kostenets - Samokov – Sofia per km 86;
- Riabilitazione strada I-5 Autostrada Trakia – Haskovo, tratto 1 dal km. 242,510 al km. 275,372, tratto 2 dal km. 278,711 al km. 298,650 e tratto 3 dal km. 300 al km. 302,790;
- Riabilitazione strada n. 58 Kardjali – Asenovgrad, tratto dal km. 0 al km. 17,5 e dal km. 25,047 al km. 57,881;
- Riabilitazione strada n. 864 Pamporovo – Stoykite, tratto dal km. 4 al km. 11,220;
- Riabilitazione della strada I-6 Kuystendil – Radomir – Pernik – Dragichevo – Circonvallazione Sofia per km 47;
- Riabilitazione di km 57,9 della strada n. 81 Kostinbrod – Berkovitsa –Montana;
- Riabilitazione di km 51,4 della strada n. 53 Polikraiste – Elena – Sliven;
- Riabilitazione di km 70 della strada n. 37 Zlatitsa – Autostrada Trakia – Pazardjik – Peshtera;
- Riabilitazione di km 30,6 della strada n. 49 Targoviste -Razgrad – Kubrat –Tutrakan;
- Riabilitazione di km 29,8 della strada n. 29 Varna -Dobrich –Kardam;
- Riabilitazione di km 27,3 della strada n. 44 Sevlievo – Draganovtsi –Gabrovo;
- Riabilitazione di km 117,2 della strada n. 904 Staro Oryahovo -Dolni Chiflik – Grozdyovo.

Meccanismo Connecting Europe Facility

Progetti candidati per oltre 2,3 mld di euro

Le risorse destinate alla Bulgaria ammontano a 359 mln di euro. Dopo il 2016, il Paese avrà diritto a partecipare, in competizione con gli altri 27 Stati membri, alla ripartizione dei fondi non utilizzati.

Trasporti

2014: Ruse – Varna, 208 mln EUR, lancio gara aprile 2014 (ferrovia);

2014: Kalotina –Dragoman (12 km da Kalotina a Hrabarsko”), valore: 36 mln EUR, lancio gara giugno 2014 (strade);

2015: Sofia – Dragoman – 93 mln EUR (ferrovia)

2016: Vidin – Medkovets, 70 km, 170 mln EUR (ferrovia)

2016: Progetto idrico Batin – Belene, 70 mln EUR (fluviale, Danubio)

Energia

Gruppo 1: collegamenti con la Romania e la Grecia, potenziamento della capacità dei progetti di interesse comune, come le connessioni interne tra Vetren e Blagoevgrad e Tsarevets e Plovdiv.

Gruppo 2: progetti per la realizzazione della connessione tra le centrali elettriche “Matitsa Iztok 1” e “Nea Santa” (Grecia); “Matitsa Iztok 1” e “Maritsa Iztok 3”, Plovdiv e Burgas.

Gruppo 3: incremento delle capacità delle linee elettriche interne tra Dobrudja e Burgas, Vidno e Svoboda, Svoboda e l'elettrodotto Varna – Stupina (Romania)

Gas

- Miglioramento del collegamento tra la Grecia e la Bulgaria (tra Komotini e Stara Zagora);

- Realizzazione del collegamento tra la Serbia e la Bulgaria;
- Capacità bi-direzionale costante nel punto esistente di collegamento tra la Grecia e la Bulgaria Kula/Sidikastro;
- Aumento della capacità di transito del gasdotto esistente tra la Bulgaria e la Grecia;
- Ampliamento della capacità di conservazione di gas in Europa Sudorientale – realizzazione di un nuovo deposito sul territorio bulgaro e ampliamento di quello a Chiren;
- Realizzazione del collegamento tra la Bulgaria e la Turchia.

Programma “Strade di transito V” - prestito B.E.I. (705 mln EUR per km 1.470 di rete stradale)

Tratti di strada previsti nel corso del 2014, per un totale di 200 mln BGN (100 mln di euro circa):

- tre sezioni (totale 41 km.) del vecchio tratto dell’Autostrada Trakia;
- Yambol – Sredets;
- Popovitsa – Asenovgrad;
- Dupnitsa – Samokov;
- Kovachevitsi – Popovyane;
- Dupnitsa – Kuystendil – Sofia;
- Samokov – Jivkovo (Ihtiman);
- Gurkovo – Nova Zagora;
- Plovdiv - Asenovgrad

Progetto “Sviluppo dell’infrastruttura comunale” – prestito Banca Mondiale (entro 2017)

Il Ministro dello Sviluppo Regionale ha annunciato piani ambiziosi per la costruzione e la riabilitazione di tre laghi artificiali: Plovdivtsi, Luda Yana e Studena. Nonostante le sovvenzioni previste dalla Banca Mondiale, negli anni precedenti, il progetto è stato sospeso per mancanza del cofinanziamento nazionale. Secondo il Ministro, sono in fase di programmazione e di lancio (in modi e tempi ancora da definire) i bandi di gara per: la realizzazione di “Plovdivtsi” (valore di circa 10 mln di euro), il completamento della costruzione di Luda Yana (circa 13 mln di euro) e la riabilitazione di “Studena” (circa 8 mln di euro).

Programma d’investimento pubblico “Crescita e sviluppo sostenibile delle Regioni”

Nel corso del 2014, il Fondo d’investimento pubblico finanzia la riabilitazione di strade di seconda e terza categoria, per un valore complessivo di 50 milioni di leva (25 milioni di euro circa). Tutti i progetti stradali, con relativi importi, sono elencati nell’Allegato n. 2 del Programma reperibile all’indirizzo www.minfin.bg/bg/page/853, disponibile solo in lingua bulgara. Si segnala, inoltre, la lista dettagliata (Allegato n. 1) di vari progetti per Regione, Comune, descrizione, fondi assegnati; documento utile per monitorare preavvisi e appalti.

OPPORTUNITA NEL SETTORE PORTUALE

Il progetto più rilevante in tale settore è la **costruzione del terminal intermodale del porto di Varna**. Esso prevederà lo spostamento del porto e della ferrovia nel quartiere Maksuda. Il progetto preliminare è pronto.

Durante il mese di febbraio c.a., il Ministero dei Trasporti sottoporà a valutazione la progettazione tecnica del terminal (del valore di 15 milioni di BGN, 7,5 milioni di euro circa), cui seguirà - dopo l'approvazione - il lancio del bando di gara.

Parte del finanziamento verrà coperto dal nuovo fondo "Crescita e sviluppo sostenibile delle Regioni". Per il finanziamento restante, si valuteranno altre opzioni, come ad esempio la partnership pubblico-privato (PPP)

Al PPP si ricorrerà anche per il **porto di Bourgas**, per il quale sono ancora in corso le trattative tra le autorità locali e regionali volte a stabilire le principali caratteristiche e la posizione del terminal.

Costruzione del **terminal intermodale a Rousse**: nel 2014 sarà indetta una nuova gara per la realizzazione dello studio di fattibilità e del progetto preliminare (la prima gara è stata annullata).

Il beneficiario (la "Compagnia Nazionale Infrastrutture Ferroviarie") prevede che la richiesta di finanziamento sarà predisposta alla fine del 2014.

La Bulgaria, attraverso l'"Agenzia Esecutiva Amministrazione Marittima", fa parte del **progetto ADB MULTIPLATFORM**, che prevede la realizzazione di piattaforme intermodali high-tech per rendere efficiente il passaggio dal trasporto marittimo a quello su rotaia e per creare una rete di trasporti competitiva e sostenibile nel Sud-Est Europeo. Il progetto coinvolge 42 partner europei, il cui capofila è la Regione Friuli Venezia Giulia.

OPPORTUNITA' NEL SETTORE AEROPORTUALE

AEROPORTO DI SOFIA (<http://www.sofia-airport.bg/>)

Piani di sviluppo

Nei piani immediati di rinnovo dell'Aeroporto di Sofia sono previste attività di costruzione di nuove piste di rullaggio, ampliamento delle aree di piazzale, installazione di due passerelle mobili supplementari per l'imbarco di passeggeri, ampliamento della galleria per i passeggeri e dell'area destinata agli spazi commerciali.

Alla società di Stato "Controllo del Traffico Aereo" è stato recentemente assegnato un terreno nella zona del Terminal 2 per la costruzione di un nuovo complesso radar aeroportuale e relativo collegamento stradale.

Terminal 1 (capacità annua di 1,8 milioni di passeggeri delle compagnie *low-cost* e charter):

Il destino del vecchio Terminal (demolizione/ricostruzione o ristrutturazione) verrà deciso dopo l'adozione del *master plan* di sviluppo dell'aeroporto.

Messa in concessione

la decisione sull'eventuale messa in concessione verrà presa dal Ministero dei Trasporti entro la primavera del 2014 (sulla base delle risultanze dello studio in corso).

AEROPORTO DI VARNA (<http://www.varna-airport.bg/>, situato sul Mar Nero è gestito in concessione dal consorzio bulgaro-tedesco FRAPORT AG)

Piani di sviluppo

Dopo l'inaugurazione del nuovo terminal 2 del dicembre 2013, la Fraport non ha ancora deciso del destino del vecchio Terminal 1, presso il quale probabilmente verranno spostati gli uffici amministrativi dell'aeroporto.

AEROPORTO DI PLOVDIV (<http://www.plovdivairport.com/>, utilizzato prevalentemente per voli charter durante la stagione sciistica, accoglie anche voli internazionali. Edificio di accoglienza e piazzale Ampliati e ristrutturati nel 2009).

Messa in concessione:

Secondo le dichiarazioni del 2013 del Ministro dei Trasporti, l'aeroporto verrà messo in concessione. In alternativa saranno cercate opportunità tramite PPP.

AEROPORTO INTERNAZIONALE DI GORNA ORIAHOVITZA – <http://www.gornaoryahovitsa-airport.bg/>, situato al Centro Nord del Paese)

Messa in concessione

Prevista. Le condizioni di accesso al bando iniziali sono state modificate per consentire una maggiore partecipazione (i precedenti sono andati deserti) e per creare opportunità di PPP.

Possibilità di sviluppo

Secondo la Direzione dell'aeroporto saranno previsti lavori di estensione della pista, di costruzione di nuove vie di rullaggio, di ampliamento del piazzale e di costruzione di un nuovo terminal cargo.

AEROPORTO DI STARA ZAGORA

Aeroporto non attivo. Di proprietà del Ministero dell'Economia e Energia dal 2012, contestualmente al varo del progetto - in fase del tutto preliminare – per la creazione di un centro logistico internazionale per trasporti cargo.

Piani di sviluppo

Sono tuttora in fase d'individuazione (a scelta tra costruzione di un centro logistico con voli cargo e zona industriale).

AEROPORTO DI ROUSSE

L'aeroporto non funziona dal 1996. Gare di concessione del 2011 e del 2012 annullate per mancata presentazione di offerte. Il Ministero dei Trasporti non esclude il trasferimento di competenza al Comune di Rousse, chiamato - in tal caso – ad elaborare iniziative alternative (es. PPP).