

Bulgaria. Due anni fa la capitale rientrava tra le 50 metropoli più care al mondo - Nel 2008 investimenti inglesi al 51%

A Sofia i prezzi tornano appetibili



Dall'alto. Due parapendisti, partiti dal monte Vitosha, volano sopra la capitale Sofia

Maurizio Cannone

Scende, ma tutto sommato limita i danni. Il mercato immobiliare della Bulgaria, e in particolare della capitale Sofia, tiene meglio della media europea. Secondo le rilevazioni di Eurostat del 19 maggio il primo trimestre del 2009 ha visto un calo delle

LA FORBICE

Si spazia dai 3.500 euro al metro quadrato di Doctor's Garden ai mille euro dei valori medi cittadini - Villette a 1.500 euro al metro

costruzioni pari al 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2008. La media dell'area Euro è stata del -8,7%, mentre l'indice dell'Europa a 27 estende il calo a -9,1%.

«Gli investimenti stranieri sono passati nel 2008 dal 20% al 15% del Pil, con una riduzione marcata soprattutto nel settore delle costruzioni - dice Marco Montecchi, presidente della Camera di commercio italiana a Sofia -. La bolla immobiliare del periodo 2005-2007, quando le aspettative per l'entrata della Bulgaria nella Ue avevano portato alla corsa agli acquisti, è ormai storia passata e il mercato sta tornando a livelli più realistici». La progressio-

ne degli ultimi anni in Bulgaria è stata infatti vigorosa: prezzi in aumento del 37% nel solo 2005, +16% nel 2006, +27% nel 2007. Con quotazioni a Sofia che hanno toccato il +47,8% nel 2007, tanto da portarla tra le 50 città più care al mondo per prezzo degli immobili (fonte Camera di commercio italiana in Bulgaria). Ora la capitale non è più in classifica e la quotazione media in città si ferma a mille euro al metro quadrato.

Il futuro lascia intravedere un periodo ancora lungo di quotazioni basse e quindi buoni affari per chi intende comprare. La maggior parte degli investitori, il 51% del totale, fino alla fine del 2008 era britannico e, a causa della crisi in Gran Bretagna, con ogni probabilità si assisterà a un'ulteriore riduzione dell'apporto di capitali in Bulgaria.

I prezzi variano moltissimo nel giro di poche centinaia di metri. Nella centralissima via Vitosha, o nella residenziale via Doctor's Garden, i prezzi delle abitazioni possono arrivare a 3.500 euro al metro quadrato, mentre nella zona più periferica e residenziale ai piedi del monte Vitosha le villette monofamiliari arrivano a 1.500 euro al mq.

Non sempre la zona modifica i prezzi degli immobili. Se

nel quarto trimestre del 2008 in Bulgaria i prezzi sono scesi del 4,1% a Sofia il calo è stato nello stesso periodo più limitato, -0,7%, e anche la riduzione durante il resto dell'anno dovrebbe essere contenuta, anche a causa della cronica mancanza di spazi di qualità.

«Attualmente tutti i settori dell'immobiliare registrano una carenza di nuove realizzazioni - dice Ralph Holland, partner di Cushman & Wakefield Bulgaria -. Lo si deve a una concezione degli investimenti che sta nascendo solo ora in questo paese. Per esempio, solo in questo periodo sta partendo un vero mercato degli uffici. Il Business park Sofia, terminato cinque anni fa, ha impiegato quattro anni per raggiungere il punto di saturazione delle locazioni. Più in generale, solo nel quarto trimestre del 2008 sono arrivati sul mercato di Sofia diversi immobili di standard internazionale. Non a caso i grandi progetti saranno pronti a partire dal 2010, come il Sofia Airport Center a uso uffici che già oggi è quasi completamente prenotato, o il Carrefour mall a Tsarigradsky Shosse, il primo vero spazio commerciale moderno della città».

mcannone@giornalistiassociati.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le quotazioni

Appartamenti. Dati in euro

Tipologia	Valore medio	Valore al mq
Sofia centro		
60mq	129.480	2.158
90 mq	204.930	2.277
120 mq	265.680	2.214
180 mq	357.660	1.987
Sofia periferia		
75 mq	105.825	1.411
120 mq	159.240	1.327
200 mq	275.800	1.379
Montagna		
50 mq	59.450	1.189
120 mq	153.360	1.278

Fonte: Camera di Commercio italiana a Sofia

Innescata la retromarcia dopo il +48% del 2007



Aspetti tecnici. La via preferita è la costituzione di una società locale che tassa le plusvalenze al 10 per cento

Il Fisco agevola l'immobiliare

■ Sono oltre 1.500 le imprese italiane che operano oggi a Sofia, molte aperte esclusivamente per l'acquisto di immobili. Perché la Bulgaria, nonostante sia presente a pieno titolo nella Ue, in campo immobiliare è un vero paradiso fiscale. Se si compra un immobile intestandolo a una società appositamente costituita si paga il 10% di tasse sull'eventuale plusvalenza, contro il 31,4% che si pagherebbe invece in Italia. Dato che le tasse si pagano una volta sola, saldato il Fisco bulgaro ci si mette in pace anche con quello italiano. Lo stesso vale per i dividendi distribuiti dalle aziende, tassati al 5 per cento. Stessa aliquota per i ricavi da canoni da locazione.

«Si capisce come questo paese sia di grande interesse per gli investimenti - spiega Vincenzo Marchesini della Capital Market, società italiana che da un paio d'anni opera in Bulgaria -. Prezzi bassi e ricavi, al netto delle tasse, molto interessanti spingeranno ancora il mercato». Certo si tratta di un mercato particolare. Tanto per dare un'idea, è l'unico paese della Ue ad adottare l'alfabeto cirillico, con evidenti difficoltà di comunicazione. D'altro canto, il rischio cambio non è più un problema, essendo stato fissato già oggi a 1,95583 lev per un euro ed entrerà in vigore senza possibilità di modifiche. «Se la storia si ripeterà - continua Marchesini - ci aspettiamo un rialzo dei prezzi per l'entrata in vigore dell'euro nel 2012. È successo per tutti i paesi est europei e crediamo accadrà anche per la Bulgaria, che ha prezzi molto al di sotto delle

altre capitali continentali». Intanto gli affitti, secondo la Camera di commercio italiana a Sofia, arrivano a 2mila euro al mese per un ufficio da 200 mq in zona semicentrale, mentre la stessa metratura a uso abitativo arriva a un canone di 1.600 euro mensili. Valori equivalenti a Milano o Roma, ma con un costo dell'immobile molto minore.

«Gli investitori stranieri stanno puntando su Sofia - conferma Ralph Holland di Cushman & Wakefield -. Austria's Soravia ha investito 300 milioni di euro in diversi sviluppi tra i quali il MegaPark; Austria's Immovent entro il prossimo anno terminerà il Serdika Center a Sofia e la cordata formata da Tishman International e Ge Real Estate terminerà a breve il progetto dell'Airport Center». Un flusso di nuove realizzazioni che pare confermare come Sofia possa uscire rapidamente dalla crisi immobiliare.

Mau. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA