



INCONTRO  
AL COLLEGIO  
PER CONOSCERE  
LE POSSIBILITÀ  
DI CRESCITA  
NEI PAESI  
DELL'EUROPA  
ALLARGATA

## INVESTIRE NEI PAESI DELL'EST, UNA PROSPETTIVA DI MERCATO CHE L'EDILIZIA STA ESPLORANDO

**L'internazionalizzazione del sistema edile prende le mosse da un'idea che si è rivelata vincente: fare rete tra le imprese, sfruttando anche la crescita del sistema bancario italiano a livello internazionale.**

**Senza lasciarsi travolgere da facili suggestioni, l'ipotesi di una espansione ad est può rivelarsi preziosa per il panorama bresciano.**

**Certo, le difficoltà (legate in modo particolare alle incredibili lungaggini burocratiche) non mancano. Ma le prospettive restano interessanti.**

**Il tema è stato oggetto di un incontro che si è svolto al Collegio dedicato alle possibilità di investimento e di credito in Romania, Bulgaria e Ucraina.**

Romania-Bulgaria-Ucraina. Il triangolo dell'espansione targata Ance e Unicredit.

Sono questi i punti cardinali del progetto di conquista di nuovi mercati ad est prospettato pochi giorni fa nel corso di un incontro ospitato nella sede del Collegio dei costruttori edili di via Foscolo.

Un meeting in cui alcuni rappresentanti delle imprese bresciane si sono potuti confrontare con l'Ance e con i funzionari di Unicredit Group, che hanno mostrato le frecce al proprio arco per provare a sfruttare al meglio le potenzialità di un'area d'Europa che, almeno per ora, presenta una certa convenienza a livello di investimenti.

Prima dell'illustrazione del merito del progetto di espansione supportato da Unicredit, il dottor Guarracino ha voluto ricordare come "il gruppo imprese "estero" dell'Ance sia cresciuto in modo esponenziale.

Attualmente ci sono cantieri aperti in 75 Paesi, e nel 2007 questa quota è notevolmente aumentata.

L'idea vincente è fare rete tra le imprese, sfruttando anche la crescita del sistema bancario italiano a livello internazionale".

Nella sede del Collegio dei costruttori si è parlato, in particolare, dell'Europa dell'Est. Un territorio contraddistinto da forti cambiamenti ma che, pur in crescita rispetto al passato, resta una zona ancora piuttosto fertile per quelle imprese



*Il centro di Bucarest*



*Il Parlamento di Sofia*

intenzionate, se non a delocalizzare, quantomeno a intraprendere iniziative di business cross border.

Sempre nell'ottica di evitare un eccessivo congestionamento di un singolo Paese preferendo, in alternativa, disseminare le aziende nelle diverse realtà territoriali che dimostrano una buona ricettività.

Per quello che riguarda la Romania, i dati parlano di un incremento costante del Pil negli ultimi anni con prospettive positive anche nel medio periodo, per quanto siano sempre maggiori i fattori di vulnerabilità.

La Romania, anche per la somiglianza tra le forme societarie, rappresenta da sempre una meta privilegiata per le imprese italiane. Non a caso sono 25mila le imprese italiane che... parlano rumeno.

Dal punto di vista degli investimenti, in uno scenario in cui gli stipendi sono in aumento (pur restando ad una media di 280 euro netti mensili) e nella consapevolezza che non ci si trova più davanti all'Eldorado di un tempo, a costituire un forte incentivo sono i circa 30 miliardi di euro che, entro il 2013, arriveranno dall'Unione europea sotto forma di fondi strutturali e di coesione.

Un benefit preziosissimo che non andrà necessariamente a sostenere solo le imprese rumene. Quanto, infine, alle città su cui puntare, oltre a Bucarest si è parlato anche di Costanza e Timisoara.

Sul fronte ucraino, il mercato locale del real estate si trova in una fase di crescita attiva, con aumento della domanda ed interesse crescente nel settore residenziale.

In particolare i settori più svi-



*Un'area di espansione periferica a Kiev*

luppato sono uffici e centri retail mentre il segmento logistica è il più sottosviluppato. Analizzando i cicli di sviluppo per centri come Kiev, Lviv o Donetsk, si prevede che il real estate raggiungerà una saturazione entro il biennio 2012-2014.

C'è dunque ancora un certo spazio per monetizzare investimenti in Ucraina. Tra gli ostacoli ci sono l'instabilità politica interna, le procedure poco regolate per formalizzare i terreni e le procedure lunghe e complesse per ottenere i permessi di costruzione.

E' prevista invece non prima di venti anni la saturazione del mercato in Bulgaria, attualmente il Paese con i prezzi medi più bassi (per quel che riguarda il campo immobiliare) di tutti i paesi dell'Europa dell'Est. Secondo i responsabili Unicredit i margini sono interessanti mentre i profili di rischio restano ancora piuttosto bassi.

In un Paese in cui quasi tutti sono proprietari dell'immobile in cui

abitano, il costo al metro quadro è di 500 euro. Il settore trainante è quello residenziale, fenomeno che si innesta in un processo di inurbamento molto sviluppato. Da non sottovalutare comunque l'appeal di settori come il turistico o il direzionale (in particolare gli uffici di prima classe).

In tutto questo panorama Unicredit si inserisce nell'ottica di fornire un supporto creditizio e logistico, forte di 23 desk nei Paesi europei e della possibilità di stabilire una connessione tra banca e impresa già dall'Italia. Servizi appositi e assistenza sono le parole d'ordine per questa sinergia tra banche e imprese.

Senza lasciarsi travolgere da facili suggestioni, l'ipotesi di una espansione ad est può rivelarsi preziosa per il panorama bresciano. Certo, le difficoltà (legate in modo particolare alle incredibili lungaggini burocratiche) non mancano.

Ma le prospettive restano interessanti. Lo ha confermato, nel corso dell'incontro, anche Giuliano Campana, presidente del Collegio costruttori di Brescia. "Credo si tratti di scenari appetibili - ha confermato Campana -: al netto delle difficoltà, mentre in Italia il mercato stagna, Paesi come la Romania offrono ottime occasioni".

**Rosario Rampulla**

**Sul fronte ucraino, il mercato locale del real estate si trova in una fase di crescita attiva, con aumento della domanda ed interesse crescente nel settore residenziale. In particolare i settori più sviluppati sono uffici e centri retail mentre il segmento logistica è il più sottosviluppato.**