

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA  
FACOLTA' DI SCIENZE STATISTICHE

**Corso di Laurea in:  
Statistica e Gestione delle Imprese**

*Il ruolo dell'edilizia  
nell'economia albanese  
2004-2008*

*Relatore: Prof. Ugo Trivellato*

**Laureanda: Alma Daberdaku**

*ANNO ACCADEMICO 2008-2009*



## Indice

Introduzione .....	4
Capitolo Primo .....	6
1.1 Cenni storici .....	6
1.2 Condizioni geo-meteorologiche .....	10
1.3 Popolazione e dati demografici .....	11
1.4 Situazione politico-istituzionale .....	13
1.5 Fonti d'informazione statistica .....	15
Capitolo Secondo .....	17
2.1 Prodotto Interno Lordo .....	18
2.2 L'occupazione .....	19
2.3 Salari, prezzi e inflazione .....	22
2.4 L'impresa privata .....	25
Capitolo Terzo .....	28
3.1 L'edilizia ad oggi .....	28
3.2 Dati economici del settore .....	28
PIL .....	29
Occupazione .....	31
Salari .....	33
3.3 Prodotti edilizi e loro mercato .....	34
Capitolo quarto .....	37
4.1 Domanda e offerta interna .....	37
4.2 Infrastrutture .....	39
Comunicazioni .....	39
Energia elettrica .....	40
Risorse idriche .....	41
Sistema fognario .....	42
4.3 Burocrazia (permessi, corruzioni, leggi) .....	42
4.4 Malfunzionamento, lavoro nero e concorrenza sleale .....	45
4.5 Altri problemi economici e finanziari .....	47
Capitolo quinto .....	49
5.1 Gravità delle problematiche .....	49
5.2 Misure adottate e in corso .....	50
5.3 Guardando al futuro .....	52
Crisi delle vendite .....	52
Infrastrutture .....	53
Finanziamenti .....	54
Malfunzionamento del mercato e burocrazia .....	56

## **Introduzione**

Lo scopo di questo lavoro è, innanzi tutto, la raccolta e la presentazione di dati per cercare di conoscere la situazione economica albanese, in particolare il ruolo dell'edilizia. Tale situazione per certi versi assomiglia a quella dei paesi ex-comunisti dell'Europa orientale; però per altri versi presenta delle caratteristiche particolari legate ad una serie di fattori specifici dell'Albania.

E' proprio per questa ragione che si ritiene necessario premettere una panoramica generale dei fattori che fanno sì che l'Albania sia diversa, seppur simile, da altri paesi. Si inizia quindi parlando di quelli che sono i suoi fattori-tipo, vale a dire: la storia di questo paese, la sua posizione geografica, le sue risorse (tra le quali quella umana, e quindi alcuni cenni agli aspetti demografici), i suoi vicini ed i rapporti con loro nel corso dei secoli; per poi passare alla struttura dell'organizzazione statale e della società.

Spiegate le dovute premesse si passa alla parte centrale divisa in due capitoli. Nel secondo si presenta una descrizione sommaria dell'andamento generale dell'economia nei suoi vari aspetti, dei principali problemi e delle anomalie che essa presenta, cercando di capire le questioni di fondo in modo da poter provare a prospettare delle possibili soluzioni.

Nel terzo capitolo si prende in esame un particolare settore dell'economia, e cioè l'edilizia ed il "boom" che l'ha recentemente caratterizzata. Anche perché l'edilizia rappresenta un settore molto importante per qualsiasi paese ma fondamentale per un paese in via di sviluppo.

Il quarto capitolo si occupa dell'analisi delle problematiche del settore edile mentre le possibili conclusioni vengono trattate nell'ultimo capitolo. Come si vedrà in seguito, i problemi che affliggono l'edilizia albanese sono alquanto gravi.

In ogni caso, il carattere distintivo di questo lavoro è la ricerca di informazioni svariate in un periodo e in un paese dove l'informazione in genere scarseggia. Quindi, questo intende essere soprattutto un lavoro ricognitivo.

Questo lavoro trae origine da – e dà conto di – uno stage svolto presso l'impresa edile MB Konstruksion, e usa prevalentemente i dati del “Qendra per kerkim e zhvillim Tirane” QKZH (Centro ricerca e sviluppo, Tirana) e prende in considerazione dati riguardanti il periodo che va dal primo trimestre 2002 al primo trimestre 2009, con un'attenzione particolare negli anni 2004-2008.

Per completare i dati è stato utilizzato anche l'Istituto Albanese della Statistica (INSTAT). Infine, alcuni dati statistici sono stati tratti dal sito del Fondo Monetario Internazionale.

## ***Capitolo Primo***

### Quadro generale del paese

#### *1.1 Cenni storici*

Il nome “Albania” appare per la prima volta nella metà del secolo II d.C. I confini naturali dell’Albania non coincidono con quelli politici, quali furono stabiliti – dopo complicate peripezie – con i protocolli firmati a Parigi nel marzo del 1925. I confini naturali variano nel tempo, poiché nei secoli gli albanesi – in periodi nei quali furono soggetti a tentativi d’oppressione da parte dei popoli vicini – si restringono nelle parti alpestri del loro paese, mentre in epoche di maggior quiete tendono a traboccare specialmente verso le conche e le pianure orientali. Le prime conoscenze geografiche sono interamente dovute ad esplorazioni e ricerche compiute a partire dalla metà del secolo scorso soprattutto da scienziati francesi, italiani, tedeschi e austriaci.

Dopo la suddivisione definitiva dell’impero romano in parte orientale e parte occidentale, l’Albania divenne campo di scontri e conquiste tra vari principati italiani (Napoletani, Veneziani, Amalfitani, Svevi) da una parte e barbari (Goti, Avari, Normanni, Bulgari, Slavi, Ungari, Macedoni, Tartari) dall’altra.

All’inizio del XV secolo cominciò l’invasione da parte dei turchi, i quali, nonostante la resistenza di Venezia (alla quale molti nobiluomini albanesi cedevano le loro signorie in cambio di una pensione vitalizia in Italia), riuscirono a conquistare tutta l’Albania. Del resto, la Serenissima era troppo marinara per poter difendere ad oltranza le regioni interne. E’ proprio in questo periodo critico, che l’Albania diede alla cristianità uno e forse il più grande dei suoi difensori: Giorgio Kastrioti (detto Skanderbeg). Egli riuscì a riunire la maggioranza dei principati albanesi in una lega, della quale si proclamò capo e iniziò una lunga e gloriosa serie di campagne contro gli invasori. In tutte queste battaglie, pur con truppe assai inferiori

in numero, Skanderbeg per 25 anni consecutivi sconfisse nettamente i turchi. Così facendo, egli riuscì ad impedire l'avanzata degli Ottomani verso il cuore dell'Europa proprio nel culmine della loro potenza distruttiva. La sua morte segnò la fine della lega e della resistenza, ma, ormai, l'Impero Turco aveva esaurito molto del suo furore.

Figura 1. Mappa dell'Albania



Un rapido sguardo alla storia medievale e moderna dell'Albania mostra come tale regione sia stata perpetuamente divisa da odi e rivalità di signori, di città, ma sempre, gelosa della sua indipendenza strenuamente difesa. In questi secoli di occupazione ci furono, infatti, innumerevoli tentativi di rivolta, tutti domati con sangue. Tra questi si può ricordare quello di Ali Pascià Tepelena (1800), che per diversi anni riuscì a ottenere l'indipendenza.

Iniziato il movimento per la liberazione delle nazionalità sottoposte alla Turchia, il popolo albanese venne a trovarsi in una sfavorevole condizione essendo diviso religiosamente fra musulmani, cattolici ed ortodossi, ed essendo il suo territorio ambito dalla Serbia, dal Montenegro e dalla Grecia. Infatti, dopo il crollo dell'Impero Ottomano (1900), l'Albania fu rapidamente invasa da

questi tre popoli, che così facendo ledevano gli interessi austriaci ed italiani. Questi ultimi, infatti, intervennero riuscendo ad occuparla quasi tutta. Nel 1913 fu creato, su iniziativa delle Grandi Potenze, un regno indipendente sotto il protettorato di un principe olandese (principe von Wied). All'inizio della prima guerra mondiale, l'Albania veniva assalita da greci, serbi, montenegrini, bulgari austriaci e francesi, che ne tentarono la spartizione. Nel 1921 si tenne la Conferenza degli Ambasciatori a Parigi, la quale riconobbe solennemente l'indipendenza e la sovranità dello Stato albanese (con i confini del 1913), alla guida del quale si pose dal 1925 il re Ahmet Zogu.

Nel 1939 fu nuovamente occupata dall'Italia, unita alla corona e usata come testa di ponte per l'invasione della Grecia e Jugoslavia. Dal 1941 si era formato, sotto la guida di Enver Hoxha, un forte movimento di resistenza nazionale, cui si unirono, dopo l'armistizio dell'Italia e l'occupazione tedesca, diversi reparti italiani.

Liberata nel novembre del 1944, divenne presto *Repubblica Popolare* sotto la presidenza di Enver Hoxha. Questo regime fu in un primo tempo legato all'URSS e al campo socialista, aderendo al COMECON e al patto di Varsavia. In seguito al processo di destalinizzazione avviato nell'URSS, se n'allontanò per avvicinarsi alla Cina popolare, di cui seguì l'esempio promuovendo una propria rivoluzione culturale.

La visita in Cina del presidente americano Nixon segnò l'allontanamento anche da quest'ultimo alleato e l'inizio del periodo di completo isolamento dell'Albania dal mondo.

Nel 1985 moriva il presidente Enver Hoxha, sostituito da Ramiz Alia. L'onda dei cambiamenti nei paesi ex-comunisti susseguitasi alla caduta del muro di Berlino arrivò anche in Albania. La prima espressione di volontà di vivere in maniera diversa fu l'assalto delle ambasciate e dei porti da parte di decine di migliaia di profughi. Tutte queste persone scelsero di chiedere protezione e asilo politico presso le ambasciate di quasi tutti i paesi con sede di rappresentanza



in Albania. Altre migliaia partirono dai porti con tutte le navi utilizzabili per approdare in Italia per lo stesso motivo.

Le elezioni libere del 1992 furono vinte dall'opposizione anticomunista ed il suo premier, Sali Berisha fu eletto presidente.

Dal 1992 ad oggi la situazione politica è quantomeno confusa. Si assiste al continuo alternarsi al potere dei due principali partiti politici. Come dimostrazione dell'ancora scarsa esperienza democratica del paese, basti citare che uno di questi due partiti, alternativamente vince ogni volta quasi con la maggioranza assoluta dei voti, e sempre con gli stessi leader. Questo comporta ogni volta anche il totale rinnovo di tutte le cariche politiche, economiche e culturali e l'interruzione di ogni progetto iniziato dal precedente governo.

Ciononostante, fino al 1997 l'Albania visse un periodo di rapida crescita economica. Il paese, lasciato dietro il regime comunista, assaporava tutti i benefici tanto agognati del capitalismo. Tra le rimesse degli emigranti, le speculazioni sul cambio delle monete estere, il contrabbando e le altre attività illecite, si muovevano grosse somme di denaro. Una buona parte di questo denaro fu reinvestito in attività produttive: si aprirono tanti negozi, laboratori artigianali, piccole fabbriche ecc. Tutti vivevano meglio di prima e c'era molto entusiasmo e fiducia nel futuro.

Il capitale che non si investì fu preda di alcune società finanziarie nate in quel periodo che promettevano tassi d'interesse esorbitanti (fino al 100% annuo) a chi portava i propri risparmi. In breve tempo il numero delle società aumentò e la maggior parte delle famiglie si ritrovò implicata nel gioco piramidale. Se infatti, i primi ad investire riuscirono a ricavarne qualche guadagno, nel 1997 queste società dichiararono fallimento, facendo perdere a quasi tutta la popolazione tutti i risparmi che avevano depositato.

La rabbia del popolo, che si sentiva derubato di non solo tutti i risparmi ma anche della prospettiva di progresso, si rivolse dapprima verso il partito al potere (PD) – colpevole di non aver controllato

adeguatamente l'operato di queste società – per poi trasformarsi in rabbia cieca e distruttrice. In poche ore vennero assaliti e svuotati quasi tutti i depositi di armi e munizioni. Una buona parte della popolazione si munì di armi (in genere pistole e fucili). Essendo visto lo Stato come colpevole e responsabile della situazione, militari e forze dell'ordine non intervennero, temendo per la propria incolumità. In breve tempo, la folla armata distrusse fabbriche, negozi, edifici statali (ministeri, municipi, scuole, ospedali, stazioni, ecc.).

Quindi, il 1997 segnò un periodo molto critico per il paese, con la prima grande disillusione sulla rapida crescita economica. Gran parte delle strutture economiche costruite nei primi anni di capitalismo furono smantellate, facendo tornare il paese indietro.

L'altro effetto degli disordini del 1997 fu la caduta del governo in carica e la vittoria del partito d'opposizione. Il PS vinse anche le elezioni del 2002, pur con moltissime contestazioni per brogli elettorali.

Le elezioni anticipate del 2005 sono state vinte dall'opposizione e come Primo Ministro è stato eletto Sali Berisha (attualmente in carica).

## *1.2 Condizioni geo-meteorologiche*

L'Albania si estende tra 39°38' e 42°39' nell'asse N.S. e tra 19°16' e 21°40' dell'asse E.O. Ha una superficie totale di 28.748 km quadrati. Confina con la Grecia nel Sud, con il Montenegro a Nord, con la Macedonia ad'Est e con il Kosovo nel Nord-Est. E' bagnata dall'Adriatico e dallo Ionio ad Ovest. I fiumi sono relativamente brevi e torrentizi; conta inoltre su tre laghi principali (con superfici di 300 km quadrati circa). La ricchezza delle sorgenti è spiegata dall'abbondanza delle piogge e nevi. Conta anche un certo numero di piccoli laghi di origine carsica, che abbelliscono di molto il panorama roccioso.

Dal punto di vista climatico, l'Albania viene classificata come paese con clima mediterraneo (di pianura, di collina e premontata). Nonostante la modesta estensione del paese, notevolissime differenze di clima si hanno da regione a regione, il che è conseguenza soprattutto di fattori morfologici, cioè dell'alternarsi di aree montuose elevate e abbastanza isolate con valli profonde ed ampie conche quasi chiuse.

Oltre il 70% del territorio è occupato da montagne aspre e scoscese che lo cingono da tre lati. Fra queste regioni s'insinua un bassopiano costiero che si affaccia sull'Adriatico e sullo Ionio. Questa pianura è spesso interrotta da formazioni collinose.

La vegetazione e la fauna sono prevalentemente di tipo mediterraneo.

### *1.3 Popolazione e dati demografici*

La popolazione in Albania è di 3.170.000 abitanti circa, secondo le stime INSTAT per il 2008.

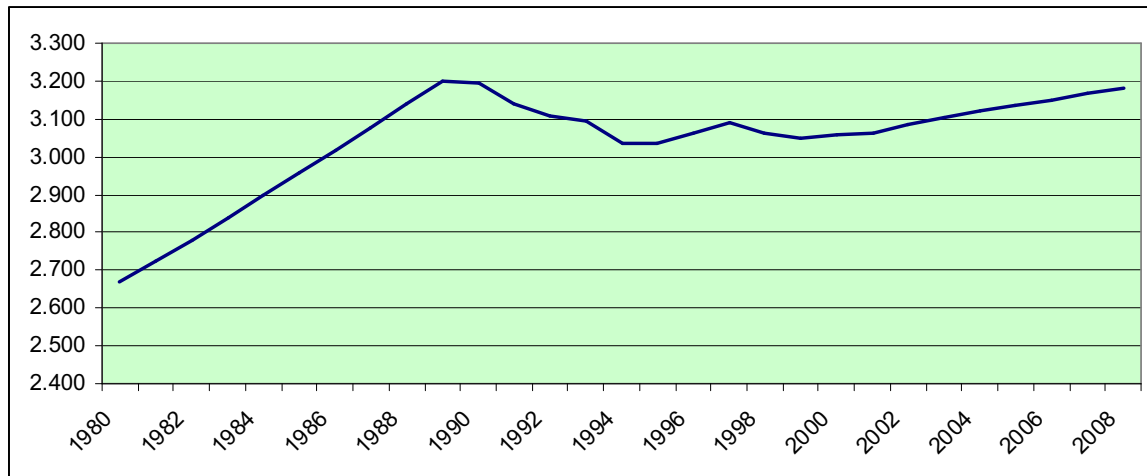
Dal grafico 1 possiamo chiaramente notare una forte crescita demografica, almeno fino al 1990. Questa crescita era promossa dal governo sia tramite la propaganda che con stimoli materiali in favore della natalità. Da una parte c'era effettivamente bisogno di mano d'opera, dall'altra la rapida crescita della popolazione veniva vista come un fattore di forza del sistema e indicatore di benessere sociale. Con la fine del sistema centralizzato e, contemporaneamente, con l'apertura delle possibilità d'emigrazione, non solo la crescita vertiginosa si ferma, ma notiamo una lieve flessione.

Con la fine del regime comunista si aprì la possibilità di andare all'estero, in modi legali e non. Quindi nei quattro anni che seguirono, più di 200.000 persone lasciarono il paese, cercando fortuna principalmente in Grecia e Italia.

Tale flusso migratorio si fermò nel 1995 a causa della stabilità economica e delle opportunità che il paese offriva. Fino al 1997 c'è stato un lieve incremento della popolazione.

Il duro colpo alla fiducia generale venne dato degli avvenimenti del 1997, con la ripresa dell'esodo. Si stima che altri 100.000 persone lasciarono il paese in quel periodo.

Grafico 1. Andamento demografico in Albania



Fonte. Nostre elaborazioni su dati del Fondo Monetario Internazionale. La query è stata impostata per estrapolare i dati sulla popolazione nel periodo 1980-2008. Valori in migliaia

L'aumento della popolazione a partire dal 2001, lo possiamo considerare come abbastanza naturale, in quanto non viene imposta da nessuna forza (ma esclusivamente dal tenore di vita). C'è ormai una certa stabilità tra le persone che lasciano il paese e quelli che rientrano. Inoltre, il paese vive con estrema fiducia il nuovo sistema capitalista che permette a tutti un alto tenore di vita. Non si registrano – nel bene e nel male – rilevanti novità nella vita del paese. Ciò si riflette in un lieve fisiologico incremento della popolazione. Inoltre, vista anche la crisi che sta colpendo i paesi europei, diversi emigranti stanno ritornando in patria, non trovando più condizioni nettamente migliori all'estero.

Se la popolazione albanese residente in patria si stima a più di tre milioni, gli albanesi nel mondo sono molto di più. Innanzitutto va ricordato che circa due milioni abitano nel Kosovo. Molti sono emigrati negli anni dell'occupazione turca, e l'immigrazione è continuata fino alla fine della seconda guerra mondiale. In Italia, per esempio, ci sono diversi villaggi di albanesi fondati nel 1400 e impiantati nella regione calabrese (i cosiddetti arbëresh). Molti altri

albanesi sono emigrati negli Stati Uniti. Dal 1990 si stimano a mezzo milione gli emigrati albanesi, circa metà dei quali in Grecia. In questo modo si può affermare che gli albanesi del mondo sono intorno ai 6-7 milioni.

#### *1.4 Situazione politico-istituzionale*

Il parlamento albanese è monocamerale con 140 deputati, eletti l'ultima volta nel giugno 2005. Le elezioni si svolgono con un sistema prevalentemente maggioritario (il quale determina l'assegnazione di ben 120 seggi).

Il partito principale è il Partito Democratico (PD) con 49 seggi. La seconda forza politica è il Partito Socialista (PS, ex Partito del Lavoro, ex Partito Comunista), il quale conta su 38 parlamentari. I 53 seggi restanti sono più o meno equamente distribuiti tra 8 partiti minori, i quali, con i loro 6-8 deputati ed il continuo mutare di alleanze, rendono confusa e instabile la situazione.

Il Parlamento elegge ogni cinque anni il Presidente della Repubblica, il Presidente del Parlamento ed il Presidente del Consiglio dei Ministri, che forma il Governo (attualmente ci sono 15 ministeri).

L'Albania è divisa in 12 Prefetture, che hanno a capo un Prefetto nominato dal e responsabile verso il Presidente del Consiglio dei Ministri. Ogni Prefettura riunisce 2-3 Regioni ed il suo Consiglio è formato dai sindaci dei comuni e delle città che ne fanno parte. Al Consiglio Regionale sono affidati dalla legge compiti amministrativi specifici nel campo della sanità, dell'istruzione, cultura pianificazione regionale, ambiente ed economia. I consiglieri, in parte assumono anche compiti a loro delegati dai singoli comuni, in quanto svolgono anche attività di supporto e coordinamento delle amministrazioni comunali.

Il finanziamento degli enti locali viene così effettuato: 20% con il prelievo locale, il resto lo copre lo Stato.

La previdenza e l'assistenza sociale (pensioni ecc.) viene gestita da un ente statale – INSIG –il quale ha anche il monopolio di tutti i tipi di assicurazioni.

Dopo il crollo del regime comunista, che portò con sé la caduta di tutta la sua legislazione, si è venuto a creare un vuoto legale. Il desiderio di colmarlo al più presto, connesso all'inesperienza e all'aspra lotta di potere, hanno portato ad un eccesso di produzione e alla confusione legislativa. Questo lo dimostra la quantità di leggi approvate e successivamente abrogate, o modificate varie volte nel giro di 3-4 anni. In ogni modo, l'unica fonte di diritto è il Parlamento. Questi ha approvato i vari codici.

Per molto tempo è mancato l'atto normativo principale: la Costituzione. Questa, formulata dal PD (che aveva perso la maggioranza assoluta per via della sua scomposizione in varie correnti), nel novembre 1995 venne rimessa al voto popolare e bocciata ottenendo, soltanto il 48% dei voti (essendosi trasformato il referendum in un braccio di ferro tra PD e PS, quest'ultima contraria alla Costituzione proposta). Solo nel 1998 il PS è riuscito finalmente a fare approvare la Costituzione.

Gli avvocati sono tutti privati e hanno l'obbligo d'iscrizione nell'apposito albo del Ministero della Giustizia, dopo aver sostenuto e superato un esame di ammissione. L'organizzazione della giustizia è simile a quella italiana.

La scuola è statale, obbligatoria e gratuita per otto anni. Ultimamente alcune associazioni religiose (per lo più cattoliche e musulmane) hanno aperto delle scuole elementari e medie.

Accanto alle poste statali cominciano a prendere decisamente piede attività private per il trasporto veloce dei pacchi postali e della corrispondenza (es. DHL). Il loro prosperare è dovuto non solo alla sveltezza con cui queste ditte svolgono il compito di smistamento della corrispondenza, ma anche alla sfiducia diffusa nei confronti delle poste statali, dovuta a fenomeni di scarsa efficienza e,

soprattutto di scarso rispetto della riservatezza da parte del personale di queste ultime.

La difesa è esclusivamente statale.

Accanto alla sanità pubblica gratuita, recentemente sono sorte anche attività di medicina privata.

I trasporti sono principalmente privati, sia quello automobilistico, che quello aereo e marittimo.

### *1.5 Fonti d'informazione statistica*

Per quanto riguarda la raccolta dei dati riguardante l'Albania, la fonte principale è l'INSTAT, con sede a Tirana. Esso esiste da molti anni, però fino al 1990 elaborava solo materiale riservato all'amministrazione statale, quindi non di dominio pubblico. La sua prima pubblicazione, ossia l'Annuario statistico, è del 1991, ed è compilato in collaborazione con l'INSEE francese.

Ogni trimestre esce una pubblicazione contenente dati sulla dinamica demografica, l'andamento generale dei prezzi, della produzione industriale, del commercio estero, degli investimenti, dell'occupazione, dell'istruzione e del turismo. Inoltre, mensilmente viene pubblicato l'indice dei prezzi al consumo. Un'altra pubblicazione trimestrale tratta specificatamente della "congiuntura. Infine esistono delle pubblicazioni speciali che trattano singoli temi, quali: l'andamento degli aborti, i risultati dell'indagine delle aziende private, lo stock degli automezzi in circolazione e la loro qualità, ecc. Bisogna aggiungere però che quasi tutto questo materiale si può trovare solo ed esclusivamente presso l'INSTAT.

Si deve riconoscere, tuttavia, un certo interesse dimostrato negli ultimissimi anni dal Governo verso l'INSTAT. Infatti, si sono svolti diversi corsi di perfezionamento del personale e da qualche anno vengono fatti investimenti in hardware e software, che rendono disponibile parte delle informazioni anche sul sito internet. Manca invece ancora uno sforzo per migliorare le tecniche di raccolta dei dati, fondamentale per ottenere dei risultati attendibili.

A ulteriore supporto statistico si è trovato alquanto utile il sito web del Fondo Monetario Internazionale. Le numerose query in esso presenti, permettono non solo l'estrazione di dati attendibili ma anche il confronto con altri paesi.

Questa scelta è stata fatta anche perché i dati forniti dall'INSTAT albanese molto spesso sono poco coerenti e poco chiari (non solo su cosa rappresentano le cifre indicate, ma specialmente perché manca qualsiasi informazione riguardante i metodi statistici di raccolta).



## *Capitolo Secondo*

### L'economia albanese

Il termine sviluppo viene usato da autori diversi in maniera a volte differente. In ogni caso si concorda nel fatto che esso comprende una vasta serie di significati, quali: soddisfacimento dei fabbisogni primari, maggiore reddito pro-capite, aumento dello standard di vita, un'equa crescita economica.

Alcune delle caratteristiche di un Paese in Via di Sviluppo (PVS) sono la concentrazione dell'occupazione e del prodotto prevalentemente nell'agricoltura, insieme alla difficoltà di raccogliere dati statistici attendibili.

In Albania in agricoltura sono impiegati più del 63% dei lavoratori, nell'industria l'8% e nei servizi il rimanente 29%. C'è anche una grossa riserva di manodopera disoccupata e sottooccupata. Per l'Albania, la forza lavoro rappresenta il 73% della popolazione in età lavorativa (la quale a sua volta è solo il 56% della popolazione totale; fatto che si spiega con la giovanissima età media albanese). Si stima che i disoccupati siano il 12% circa. Si deve tenere presente però che il numero dei disoccupati viene fornito dall'ufficio di collocamento, ma tanti potenziali lavoratori hanno perso ormai la speranza di ottenere lavoro da questo ufficio e quindi rinunciano a rinnovare mensilmente la loro iscrizione.

La difficoltà di raccogliere dati statistici ha diverse ragioni. Dapprima l'impossibilità a valutare tutte le transazioni, che pur giocando un ruolo fondamentale, avvengono al di fuori del mercato e non comportano flussi di denaro. La carenza di questi dati sminuisce tutte le valutazioni riguardanti l'economia.

Un'altra ragione sta nei limitati fondi riservati alle indagini statistiche. Molto spesso, quelle più valide sono promosse e finanziate da progetti europei.

Quest'ultimo modo di lavorare porta anche l'adozione di differenti tecniche statistiche, in base alle richieste del finanziatore. Pertanto i dati estrapolati spesso non possono essere confrontati.

Vediamo ora di prendere in visione alcuni aspetti principali dell'economia attuale albanese.

## 2.1 Prodotto Interno Lordo

Il fatto che il PIL da solo non è un indicatore dello sviluppo sostenibile, è illustrato anche dal suo andamento in Albania. Nonostante il PIL (a prezzi correnti) del 1994 era minore di quello del 1989 – ed inoltre, di molto il minore in Europa – la stragrande maggioranza degli albanesi stava molto meglio di quando lo Stato controllava sia la produzione che il consumo. Sia come proprietari di terre, che come negozianti, commercianti, o lavoratori, molti albanesi guadagnavano di più e potevano consumare prodotti totalmente fuori della loro portata nel 1989.

Tabella 1. Confronto PIL

<i>Stato</i>	<i>Albania</i>	<i>Bulgaria</i>	<i>Ungheria</i>	<i>Lettonia</i>	<i>Macedonia</i>	<i>Polonia</i>	<i>Romania</i>	<i>Italia</i>
<b>1989</b>	2.617	46.770	29.168	nd	nd	66.895	53.614	895.337
<b>1994</b>	2.223	7.824	41.506	4.150	3.387	103.683	30.073	1.054.897

Fonte. Nostre elaborazioni su dati del Fondo Monetario Internazionale. La query è stata impostata per estrapolare i dati sul PIL a prezzi correnti, in miliardi di US \$, nel 1989 e 1994.

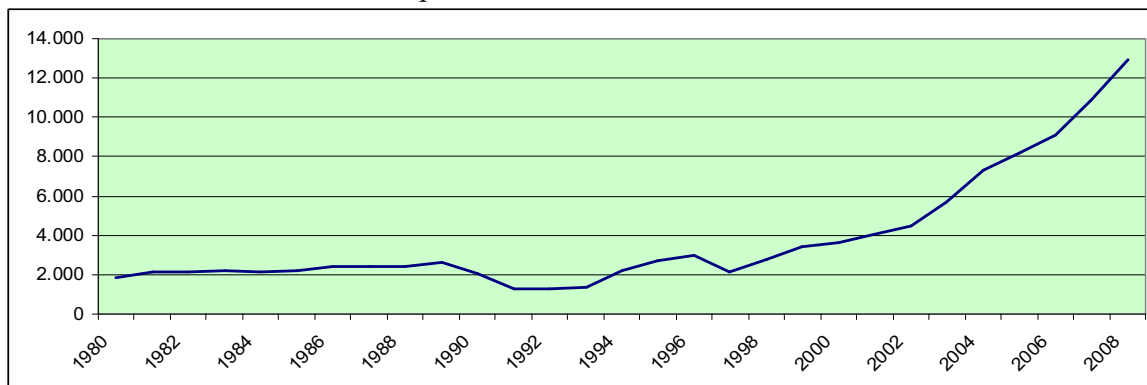
Il PIL pro capite indicato fino al 1990 (come si vede dal grafico 2), ha un andamento di lieve ma costante crescita, come richiesto dal regime comunista. Dopo il 1990 il governo non poté più imporre i dati statistici, i quali iniziarono ad essere reali. Questo, aggiunto alle rivolte e all'immigrazione del periodo 1990-1992 portò ad un netto calo di questo valore.

Negli anni a seguire si nota inizialmente un lieve ma costante incremento, per poi trasformarsi in una vera e propria crescita, legata allo sviluppo del paese nel periodo 1992-1996.

Il grafico mostra anche i segni degli avvenimenti del 1997 in quanto, si nota un non indifferente calo del PIL. In base ai dati del FMI, si parla di circa -28% rispetto all'anno precedente (PIL 1996

pari a 3.103 miliardi di dollari, PIL del 1997 pari a 2.164 miliardi di dollari).

Grafico 2. Andamento del PIL a prezzi correnti



Fonte. Nostre elaborazioni su dati del Fondo Monetario Internazionale. La query è stata impostata per estrapolare i dati sul PIL a prezzi correnti, in miliardi di US \$, nel periodo 1980-2008.

Dal 1998 il PIL ha continuato a crescere vigorosamente ma i benefici di questa crescita sembrano essere relativamente ben distribuiti e sempre più gente può trovare migliori impieghi o incrementare i propri redditi. A questo bisogna aggiungere le rimesse di circa 450.000 albanesi emigrati.

Una ragione della sensazione di benessere risiede nell'ancora piccola ma sempre crescente possibilità di impiego nel settore privato non agricolo, dove i salari sono mediamente 2-3 volte maggiori di quelli statali.

## 2.2 L'occupazione

Il settore che procura le maggiori opportunità di lavoro è l'agricoltura. Dalla tabella 2, vediamo però che il suo apporto rispetto al numero totale dei lavoratori con il trascorrere degli anni sta subendo una diminuzione non indifferente, passando da 68,5% nel 1995 a 59% nel 2008. I motivi di questa diminuzione sono molteplici. L'emigrazione ed il continuo trasferimento della popolazione dalle zone rurali alle grandi città ha diminuito la manodopera disponibile. L'arretratezza dell'agricoltura lo porta ad essere un settore a bassissimo margine di guadagno e pertanto poco preferibile.

I dati indicano che il secondo settore in ordine di importanza è quello dei servizi. Durante gli anni questo settore subisce piccole variazioni mantenendosi in genere sulla media dei 10,5%.

Tabella 2. Occupazione per settore

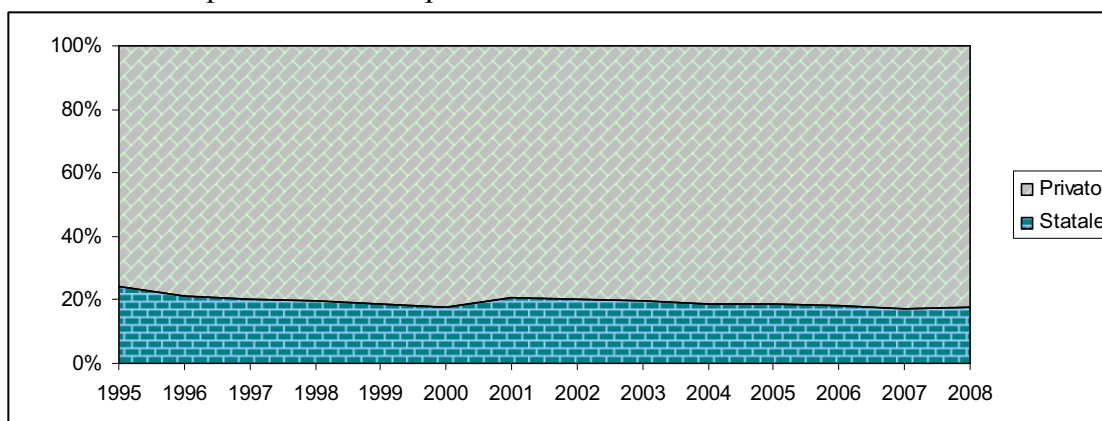
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Agricolo</i>	778	784	771	768	768	767	531	531	539	546	545	542	568	572
<i>Industria</i>	95	85	88	84	82	58	70	70	67	76	75	74	73	73
<i>Edilizia</i>	21	22	15	11	11	13	56	56	56	52	52	53	52	53
<i>Servizi</i>	244	225	233	222	204	230	263	276	264	258	261	265	272	272
<b>Totale</b>	<b>1138</b>	<b>1116</b>	<b>1107</b>	<b>1085</b>	<b>1065</b>	<b>1068</b>	<b>920</b>	<b>933</b>	<b>926</b>	<b>932</b>	<b>933</b>	<b>934</b>	<b>965</b>	<b>970</b>

Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Occupazioni. I valori sono in migliaia di unità.

Il settore dell'industria si dimostra molto arretrato rispetto agli altri. E si nota che questo settore rimane molto stabile, quindi refrattario allo sviluppo.

Quello che cade nell'occhio è la crescita, in termini di occupazione, del settore edile. Nel 1995 questo settore occupava solo il 2% della forza lavoro. Questo dato cresce dal 1995 al 2001 raggiungendo la quota di 6% degli occupati totali. Dal 2001 al 2008 si nota un leggero calo di questo dato, dovuto alla stabilità economica raggiunta.

Grafico 3. L'occupazione statale e privata.



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Occupazioni.

I dati sull'occupazione nel settore statale mostrano un iniziale decremento da circa il 24% del 1995 fino a scendere al di sotto del 18% nel 2000. Da quel anno il dato si è mantenuto costantemente a circa il 20%.

In conclusione fino al 2001 c'è stato un declino degli occupati: da 1.138.000 del 1995 a 920.000 nel 2001. Da quel anno l'occupazione è in costante, se pur non marcata, crescita fino a raggiungere nel 2008 la cifra di 970.000. Come si nota, questo valore è inferiore al periodo iniziale dello studio, a conferma del ancor non completo assorbimento degli eventi nel 1997.

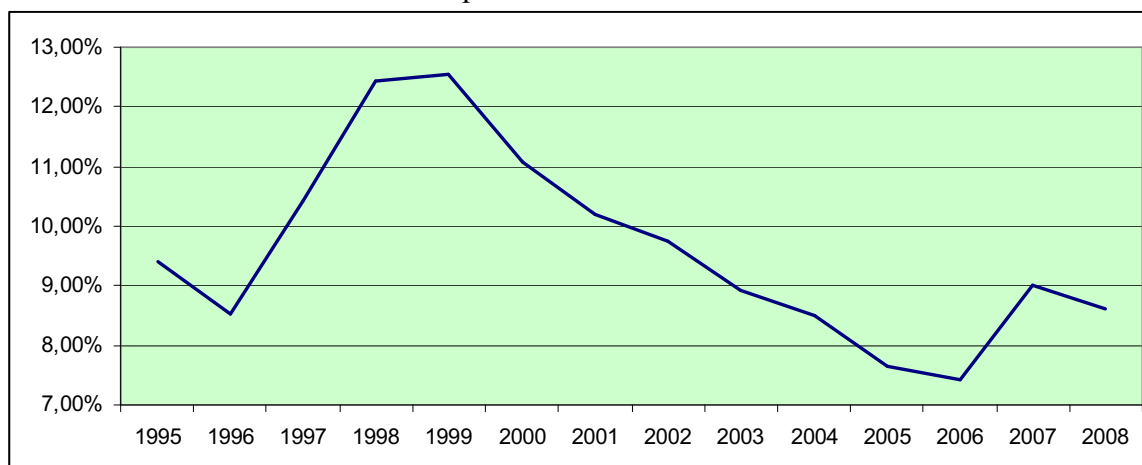
Tabella 3. Andamento della partecipazione al lavoro della popolazione in età lavorativa.

	1995	1997	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Pop. in età lavorativa</b>	1.820	1.861	1.911	1.939	1.773	1.767	1.826	1.850	2.003	2.018	2.052	2.079
<b>Occupati</b>	1.138	1.107	1.065	1.068	920	920	926	931	932	935	1.198	1.201
<b>Disoccupati</b>	171	194	240	215	181	172	163	157	153	150	185	179
<b>Inattivi</b>	511	560	606	656	672	675	737	762	918	933	669	689

Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Disoccupazione. Valori in migliaia

Un problema non ininfluente è legato alla non registrazione corretta dei disoccupati. Si stima che il numero dei disoccupati che scelgono di non andare nelle registrazioni mensili perché sentono che lo Stato non può aiutarli in alcun modo sia intorno al 35% della popolazione in età lavorativa.

Grafico 4. Andamento della disoccupazione



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Disoccupazione.

Il tasso ufficiale di disoccupazione – che non tiene conto del fenomeno sopra indicato – ha registrato un declino da più del 12% del 1999 a meno del 9% nel 2008. Si deve però aggiungere che in alcune zone – generalmente vecchie zone industriali, ove la

tecnologia arretrata preclude ogni speranza di rendere queste industrie attive e produttive – la disoccupazione rimane molto più alta della media nazionale (Laç 33%). Relativamente alto è il numero di disoccupati anche nella capitale, causa il gran numero di persone che si sono trasferite dai villaggi e dalle altre città.

Poiché lo Stato poco può fare per l'occupazione, bisogna considerare che la quota del lavoro nero ed illegale è notevole. L'occupazione in attività illegali rimarrà un problema fino a quando tali attività continueranno ad essere sia lucrative che tollerate.

Il caso della sanità pubblica merita una particolare attenzione. Nonostante non ci sia stata una sua privatizzazione, c'è comunque stata una repentina disgregazione. È sconcertante vedere il numero degli ospedali civili cadere da 160 del 1991 a 131 nel 1992, arrivando a ridursi a soli 50 nel 1993. Questo crollo ha sicuramente peggiorato la situazione sanitaria. Va detto che i medici operanti non sono spariti. Inoltre, la facoltà di medicina ha continuato a preparare nuovi laureati. Ma, essendo la sanità pubblica e gratuita, continuare a lavorare negli ospedali statali è ora molto meno conveniente che svolgere tale attività in proprio. Il primo esempio lo hanno dato gli odontoiatri, i quali hanno subito lasciato le strutture pubbliche per aprire degli studi privati. Anche lo Stato ha ritenuto opportuno cedere in uso le proprie strutture sanitarie ai medici privati.

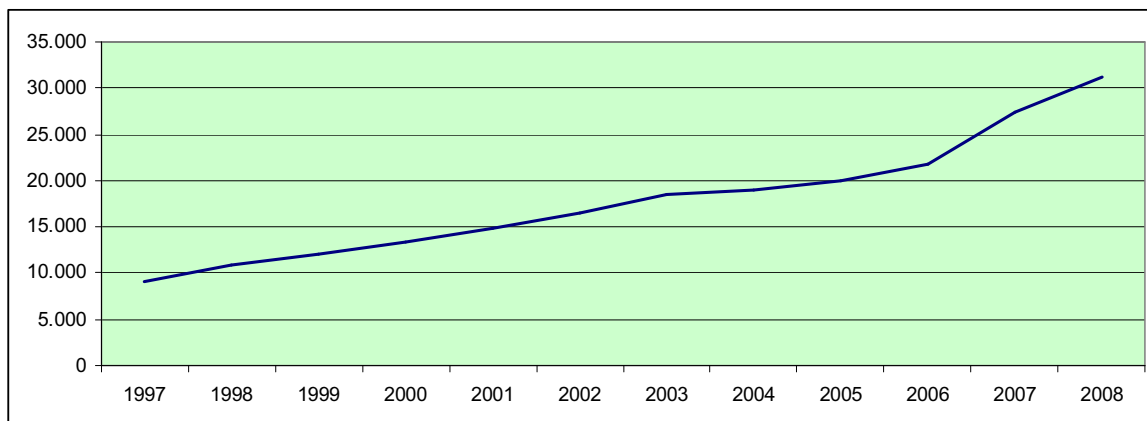
### *2.3 Salari, prezzi e inflazione*

I salari sono cresciuti sia nel settore privato che in quello statale, in genere con una dinamica ad disopra dell'inflazione. Se facciamo un confronto tra i salari medi nominali del 1995 e quelli del 2008, vediamo che in tredici anni, i salari nominali sono cresciuti del 468%. Ovviamente, i dati parlano solo dell'incremento nominale degli salari, senza tener conto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo.

Dai grafici 6 e 7 possiamo notare nel 1999 un drastico calo dei prezzi al consumo con risultato l'aumento del 12% del salario reale.

Il periodo 2000-2003 indica una fase dell'aumento del salario medio nominale tra il 10 ed il 12 %. Anche se i prezzi al consumo subiscono un aumento di circa il 3%, il salario reale cresce stabilmente di circa 7-8% all'anno.

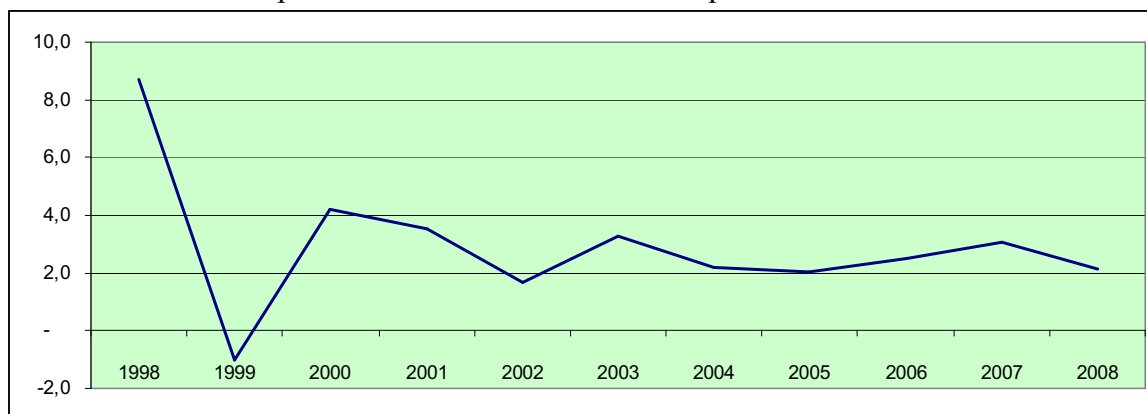
Grafico 5 Andamento del salario medio nominale



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Salari. I valori sono in Lek (moneta locale)

Il periodo 2004-2006 segna valori molto stabili dei prezzi al consumo che si attestano al 2%. Varia invece il salario nominale, raggiungendo a malapena l'indice dei prezzi nel 2004 ma recuperando nel 2006.

Grafico 6 Variazione percentuale annua dell'indice dei prezzi al consumo

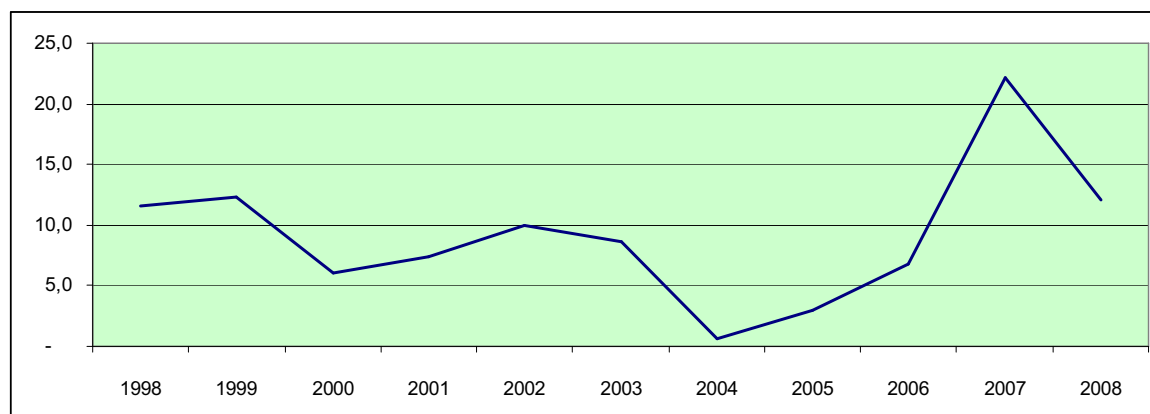


Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Economici, voce Indice dei prezzi al consumo. Valori in percentuale.

Anno particolare è il 2007. Pur con un incremento dell'indice dei prezzi al consumo di più del 3%, abbiamo un clamoroso aumento dei salari nominali del 25%, portando così ad un incremento

straordinario anche degli salari reali. La stessa tendenza, seppur minore, continua anche nel 2008.

Grafico 7 Variazione del salario medio reale



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Salari. Valori in percentuale.

L'inflazione, come si nota anche dalla variazione del indice dei prezzi al consumo, ha avuto un andamento molto variabile.

La stabilità economica raggiunta dal paese, è indicata anche dalla stabilità dell'inflazione che si assesta intorno al 2-3% negli ultimi anni.

I più danneggiati durante l'altalena di prezzi e salari sono stati, oltre che i disoccupati, i circa mezzo milione di pensionati ed altri con redditi fissi statali. Nel tentativo di tenere sotto controllo il suo deficit, il governo ha sacrificato le pensioni. Tra questi i maggiormente toccati sono stati i pensionati agricoli. Il fattore di salvezza per i pensionati è stato la coesione familiare. Molti pensionati vivono con un figlio sposato e la sua famiglia, partecipando ai benefici del suo aumento di reddito e delle economie interne. I pensionati che vivono da soli sono in ogni caso aiutati dai loro figli adulti.

In aggiunta a questi pensionati, ci sono 65.100 famiglie in piena assistenza economica. Altre 76.500 famiglie sono abbastanza povere da necessitare assistenza parziale.

Uno studio effettuato e pubblicato dall'INSTAT nel 2006 (intitolato *Albania Human Development Report*), determina come



linea di povertà, ossia minimo standard di vita, un reddito mensile di 143 US \$ per una famiglia urbana composta da 4 persone (due coniugi e due figli sotto i 15 anni). E' stato stimato che circa l'80% dei albanesi vivono sotto questo livello, rispetto al 10% degli abitanti della CEE o al 25-33% dei bulgari, ungheresi o polacchi.

#### *2.4 L'impresa privata*

Un buon studio del settore delle costruzioni, come del resto, di qualsiasi altro, dovrebbe partire dall'individuazione delle esigenze della popolazione nel tempo e delle modalità di soddisfazione di tali bisogni. Nel nostro caso questa ricerca si presenta alquanto problematica. Fino ai primi anni del XX secolo, l'Albania faceva parte dell'impero ottomano, che, oltre a controllare l'intera economia del paese, si basava quasi esclusivamente sull'agricoltura (ed un minimo di artigianato). Probabilmente il periodo più favorevole per lo sviluppo fu quello del regno albanese infrabellico. Infatti, le prime aziende private si svilupparono durante il regno albanese (dal 1920 al 1939). Forte in questo periodo era l'influenza italiana, e occidentale in genere. I settori principali sono quelli della piccola industria leggera ed estrazione dei minerali.

Però, il regime del secondo dopo guerra si è dimostrato abilissimo nel alterare tutti i dati statistici e storici. Per dimostrare ineluttabilmente il supremazia del sistema socialista, esso cominciò con la denigrazione del regime precedente. Tale denigrazione aveva anche lo scopo di marcare le differenze dello sviluppo effettuato dal partito in potere. Il passo successivo era l'alterazione sistematica dei dati correnti. Il popolo (ma anche il mondo) doveva così convincersi che tale benessere poteva essere possibile solo sotto il regime socialista della "dittatura del proletariato". Questo comporta oggi giorni di non poter discernere i dati veri da quelli "ritoccati".

All'indomani della seconda guerra mondiale il paese è stremato da molti punti di vista; i primi provvedimenti adottati sono la confisca dei beni italiani e tedeschi e la nazionalizzazione delle

finanze, del commercio, dell'industria; anche il sistema bancario risulta completamente statizzato così come tutte le proprietà delle organizzazioni religiose. La riforma agraria è finalmente attuata, il latifondo viene cancellato e la terra consegnata ai contadini che rappresentano ancora il 70% della popolazione attiva. La dimensione dei lotti medi di terreno diventa però minima e la produzione scende spesso a un livello nemmeno sufficiente alla mera sussistenza familiare. In un processo che perdura poi fino alla fine degli anni Sessanta anche la terra viene comunque statalizzata.

Questa era basata non solo e non tanto sul principio della prevalenza del sistema centralizzato socialista contro quello capitalista, ma sull'impegno nel dimostrare continuamente la valenza di detto principio.

Serviva a questo scopo la creazione e lo sviluppo dell'industria pesante (estrazione e lavorazione degli minerali, industria petrolifera ed energetica ecc.). L'Albania è particolarmente ricca di risorse minerarie – quali cromo, rame, ferro ecc. – e di fiumi torrentizi adatti alla costruzione delle centrali idriche. Questa politica portò che in pochi decenni l'Albania producesse considerevoli quantità (rapporti alla popolazione) di minerali grezzi, semilavorati e materie prime pronte all'uso. Era destinato all'export circa l'80% della produzione del rame lavorato (in piastrelle o fili e cavi), l'intera produzione del ferro-cromo – molto richiesto e ottimamente pagato dal mercato estero. Si vendevano grandi quantità di ferro grezzo e lavorato (specie acciaio). Le risorse petrolifere erano in grado di soddisfare il fabbisogno interno nonostante che uno dei derivati del petrolio (il kerosene) fosse molto utilizzato nell'economia domestica per il riscaldamento e la cucina. Inoltre, si vendeva anche una certa quantità d'energia elettrica prodotta in eccesso. Essendo basata, però, la produzione di gran parte d'essa sull'energia idrica, nei mesi estivi ci si vedeva costretti a ricorrere al mercato per l'acquisto di piccole quantità ma con il prezzo maggiorato.

Le forme giuridiche di impresa esistenti negli anni del regime erano sostanzialmente due: le aziende di Stato e le cooperative, queste ultime diffuse soprattutto in agricoltura. Le prime avevano dimensioni medio - grandi ed erano finanziate dal bilancio statale in cui confluiva poi tutto il loro attivo; le cooperative invece versavano solo una quota di utili allo stato, ma in cambio dovevano provvedere autonomamente al proprio finanziamento e anche ad un minimo di assistenza sociale ai loro membri.

Le piccole medie imprese private sono nate dopo il 1990 ed hanno visto un vigoroso sviluppo negli ultimi anni. Nel 1994 il numero di tali imprese, non agricole, era di 46.000 della quali circa l'86% operavano in commercio, nel trasporto e negli servizi. Nel 2008 erano ben 65.115 aziende, dando lavoro a quasi 155.000 persone, principalmente nel commercio. Queste piccole imprese hanno creato possibilità per la produzione orientando le ditte all'importazione di nuove tecnologie, macchinari ed equipaggiamenti moderni, materie prime ed altri beni necessari per la produzione, sia industriale che agricola. Il vantaggio per i consumatori è evidente. Anche i più poveri in Albania adesso godono una varietà di scelta sconosciuta nel 1990.

Il rapido sviluppo economico è in particolar modo evidente nelle grandi città Tirana, Durazzo, Scutari ecc. esso trasformate dalla moltitudine disordinata di nuove costruzioni (specialmente e punti di piccolo commercio). La maggioranza di tali investimenti sono state finanziate dalla rimesse degli emigrati.

## ***Capitolo Terzo***

### Situazione attuale dell'edilizia

#### *3.1 L'edilizia ad oggi*

Come si è visto nel capitolo precedente, l'economia albanese puntava sull'industria pesante e sulla difesa. Dando una tale importanza a questi due settori, si creavano inevitabili problemi negli altri, ovviamente anche in quello edilizio.

Seguendo sempre l'esempio dei paesi del blocco comunista, dopo la II guerra mondiale tutte le proprietà private vennero sequestrate e divennero proprietà dello Stato.

Quello che blocca lo sviluppo del settore edilizio in questo periodo (circa 50 anni), è soprattutto il sequestro dei terreni. I proprietari dei terreni da un giorno all'altro si ritrovarono senza. Questi terreni sequestrati vennero utilizzati una gran parte per l'agricoltura costruendo cooperative agricole, un'altra parte per la costruzione di rifugi di difesa. Si calcola che il costo di un rifugio all'epoca era pari al costo di un mini appartamento. Se aggiungiamo che sono stati costruiti circa 500.000 bunker di varie dimensioni – ossia mediamente uno per famiglia – si arriva ad uno sforzo e utilità pratica paragonabili alla Grande Muraglia Cinese.

Vennero fatte ovviamente anche altre costruzioni. Come strutture importanti costruite, possiamo citare quattro centrali idriche e cinque o sei fabbriche di vario genere. L'edilizia popolare invece constava esclusivamente di palazzi condominiali di proprietà statale, con appartamenti assegnati alle famiglie che pagavano un affitto relativamente basso.

#### *3.2 Dati economici del settore*

Tutti i dati che seguono sono stati ricavati dalle varie pubblicazioni dell'INSTAT. È solo dopo il 1991 che i dati di tale

istituto possono dirsi in linea con le esigenze fondamentali di imparzialità, trasparenza e regolarità di produzione.

Gli avvenimenti del 1997, oltre a dare un durissimo colpo all'economia albanese e alla fiducia dell'intero paese, furono disastrosi anche per l'INSTAT. Infatti si perse la possibilità di fare rilevazioni statistiche coerenti.

Solo dopo alcuni anni di duro lavoro del personale dell'INSTAT, si poterono ricavare i dati relativi al periodo 1996-1998. In ogni caso si tratta di stime più che di dati risultanti da effettive rilevazioni.

Partiamo quindi ora con l'analisi della quota di mercato e importanza socio-economica dell'edilizia.

## **PIL**

Iniziamo con i dati relativi al PIL degli ultimi dieci anni: al PIL nazionale ed alla quota relativa all'edilizia.

Come si può notare dalla tabella 4, nel 2008 si nota un aumento del PIL a prezzi correnti pari al 7,16% rispetto all'anno precedente. Questo è dovuto in maggior parte all'aumento nel settore dei servizi con 9,87% e nel settore edilizio con il 5%. L'agricoltura aumenta rispetto all'anno precedente solo del 2,6%. Il settore dell'industria segnala una lieve ripresa di circa il 2,4%, dopo la rilevante diminuzione di quasi 16% del precedente anno, dovuta a grosse problematiche nell'industria energetica.

Tabella 4. Andamento del PIL, totale e per settore

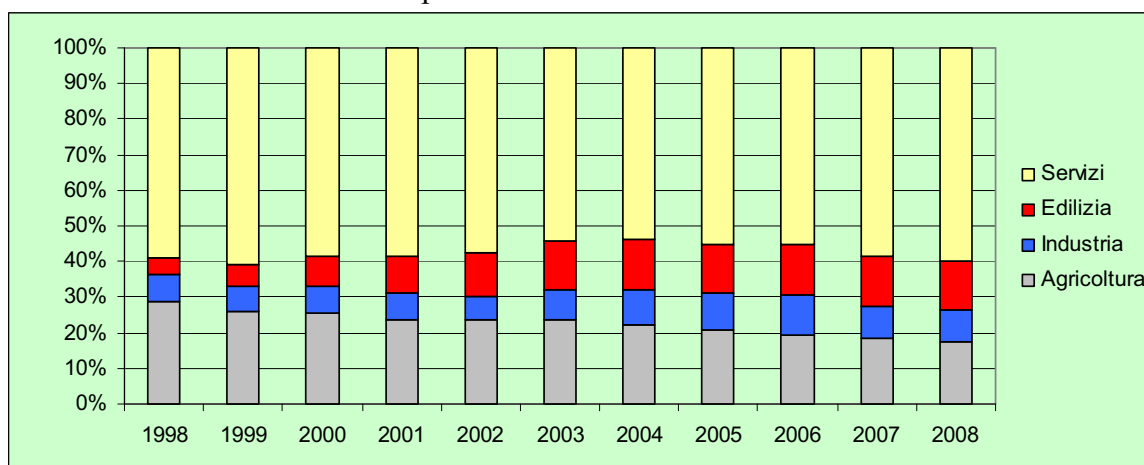
Settore	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Agricoltura</b>	110.781	122.908	134.507	151.323	151.640	156.592	163.212	167.460
<b>Industria</b>	28.321	37.528	39.592	68.030	78.318	88.321	80.552	82.467
<b>Edilizia</b>	19.334	39.979	69.164	94.431	101.759	114.214	123.277	129.484
<b>Servizi</b>	225.807	282.062	330.980	365.610	405.917	444.848	516.427	567.419
<b>Totali</b>	<b>386.241</b>	<b>484.477</b>	<b>576.245</b>	<b>681.398</b>	<b>739.639</b>	<b>805.981</b>	<b>885.475</b>	<b>948.838</b>

Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Economici, voce Prodotto Interno Lordo. Valori in milioni di Lek espressi a prezzi correnti

Il grafico sottostante ci permette di rilevare lo spostamento dell'importanza dei diversi settori economici con il calo del settore

agricolo e la crescita dei servizi e dell'edilizia. In particolare l'apporto dell'agricoltura al PIL è progressivamente calato dal 29% del 1998 al 18% odierno. L'apporto dell'industria invece – pur con ampie fluttuazioni – si mantiene circa sul 8%. Anche i servizi hanno un andamento altalenante, ma si mantengono a circa due terzi del PIL.

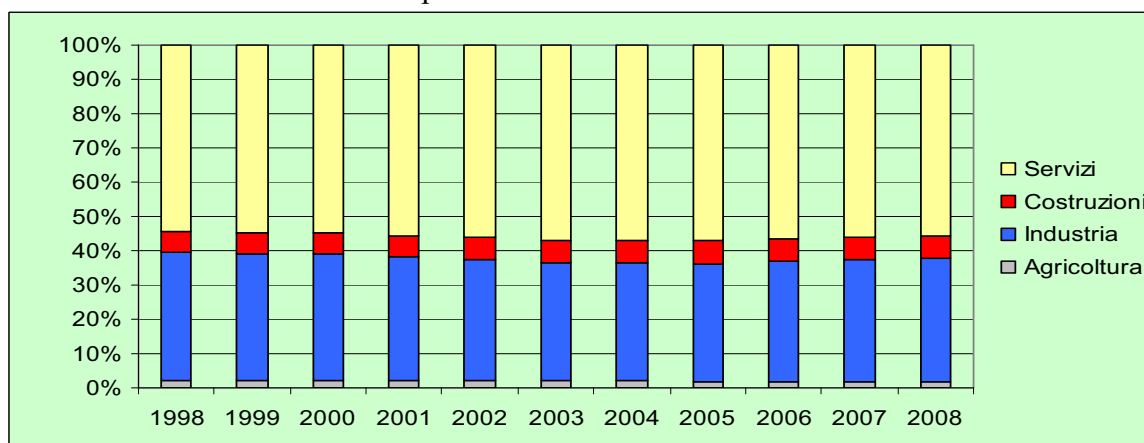
Grafico 8. Distribuzione del PIL per settori



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Economici, voce Prodotto Interno Lordo. Valori in percentuale

Nel caso dell'edilizia l'andamento è particolare. Fino al 2004, il settore ha progressivamente guadagnato quote di mercato, portandosi al 14% del PIL. Da quell'anno la crescita del settore edilizio è avvenuta seguendo il livello della crescita generale del paese, mantenendo quindi la stessa importanza.

Grafico 9. Distribuzione del PIL per settori in Italia



Fonte. Nostre elaborazioni su dati ISTAT, Archivio storico Conti economici

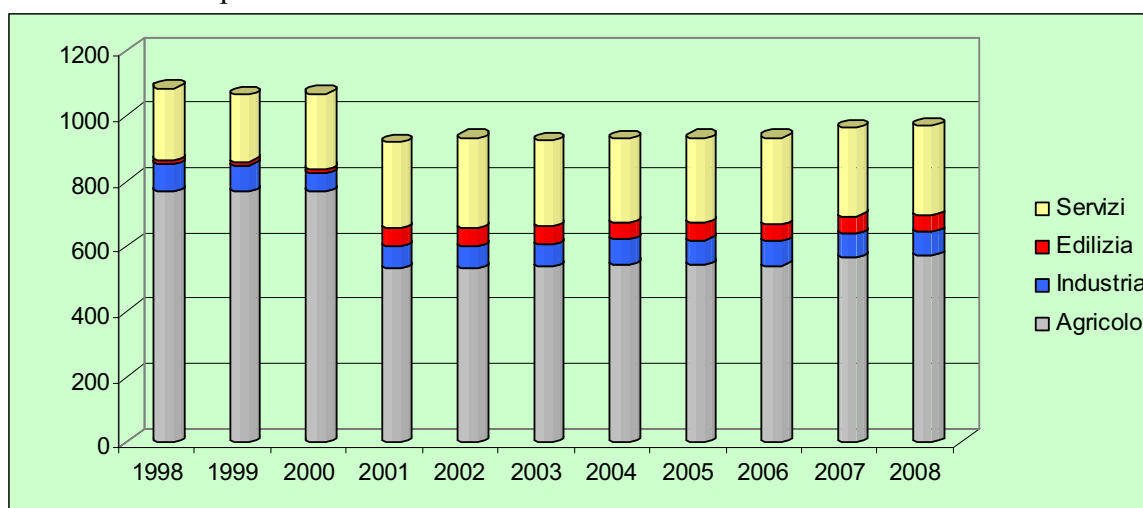
Facendo un confronto con l'Italia, dove è ormai quasi assente il settore agricolo (ma abbiamo visto che anche la tendenza in Albania è verso un forte calo), si nota l'arretratezza dell'industria albanese.

Invece il ruolo dell'edilizia nell'economia albanese è più del doppio rispetto a quello in Italia. Ciò a conferma del grande bisogno di costruzioni.

## Occupazione

Analizzando il grafico 10 si notano due fenomeni. In primo luogo, si è il netto incremento del ruolo del settore edilizio a partire dal 2001. Questa dinamica si affianca alla crescita dell'apporto dell'edilizia al PIL. Infatti anche l'occupazione del settore cresce, passando dal 1% del 1998 per attestarsi a circa 5,50% nel 2001-2008.

Grafico 10. Occupazione secondo i settori



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Economici, voce Occupazione. Valori in migliaia di lavoratori

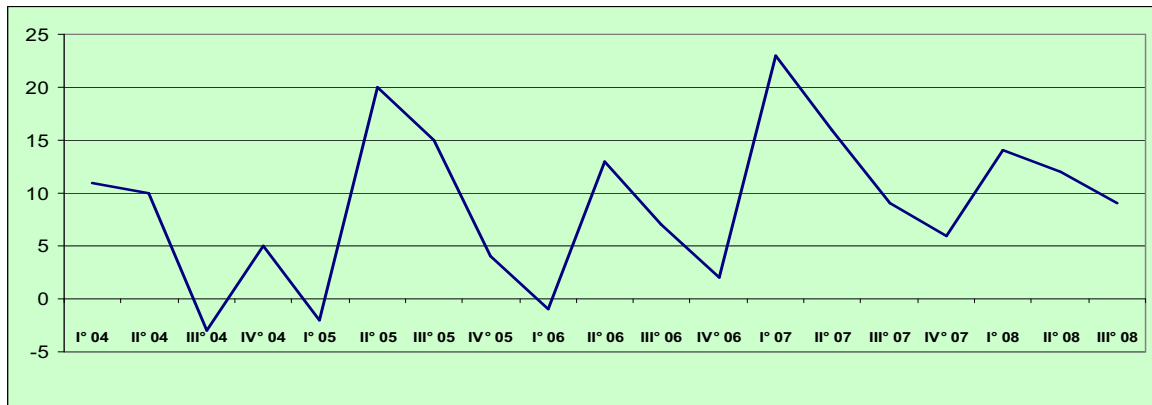
L'altro aspetto interessante è la discrepanza tra occupazione nel settore e PIL dello stesso. Ossia, il fatto che il circa 5% degli occupati produce il 14% di PIL.

Questo fenomeno è legato al il carattere stagionale del lavoro nel settore edilizio. Il grafico sottostante documenta proprio questo carattere.

La stagionalità è legata alla produzione. Le imprese edili assumono i vari specialisti nelle varie fasi e periodi della

costruzione. Ad esempio, se in primavera, trascorso il periodo delle piogge, si decide di costruire le fondamenta, vengono assunti operai per tale mansione. Durante l'estate si effettuano lavori di muratura, e vengono assunti i muratori. Durante l'inverno vengono effettuati lavori all'interno dell'edificio, e vengono assunti idraulici e elettricisti.

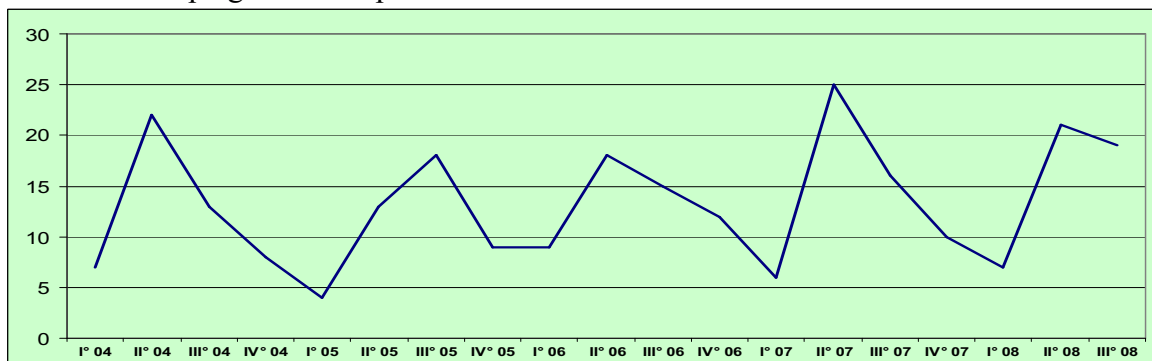
Grafico 11. Variazione trimestrale dell'occupazione nel settore edilizio



Fonte. Studio sulla situazione dell'edilizia del 2008 a cura del QKZH. Pagina 2. I dati sono in percentuale.

Per capire meglio questa tipologia dell'occupazione sono stati analizzati i dati di una tipica azienda edile nel nord dell'Albania (Scutari). La scelta di questa particolare azienda è stata fatta in quanto una delle più importanti e affidabili imprese edili della città. La ditta lavora da diversi anni nel settore con ottimi risultati. Quindi, per l'economia albanese, viene considerata come solida.

Grafico 12. Impiegati nell'impresa edili MB Kostruksion



Fonte. Nostra intervista diretta alla ditta. Valori in persone impiegate

Come si può ben vedere, ci sono mesi in cui l'azienda conta unicamente del personale di amministrazione (quattro persone). La

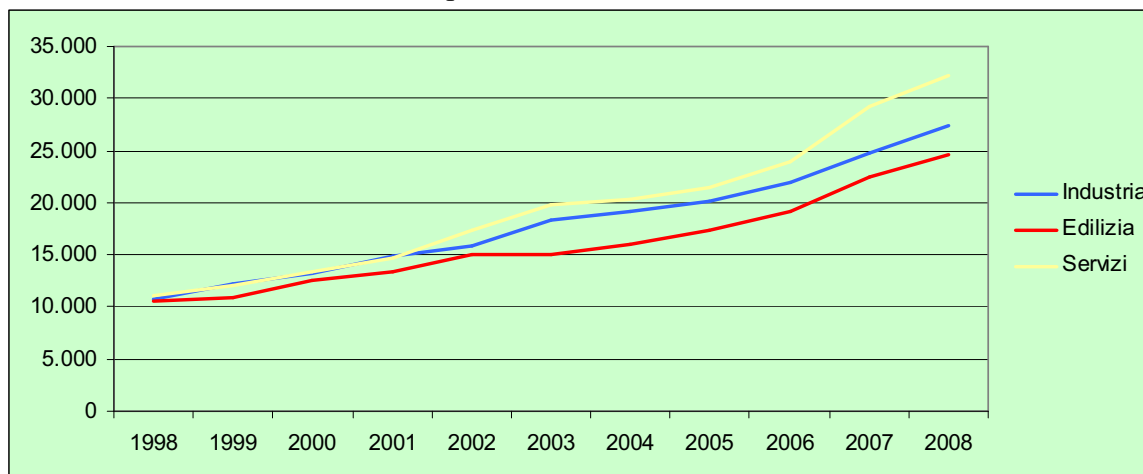


stessa azienda nel periodo di massimo lavoro arriva a contare anche su 25 persone. Quindi in azienda vengono assunte con contratto a tempo indeterminato solo poche persone. La maggior parte degli addetti vengono assunti con contratti di 3 o 4 mesi.

## Salari

Si stima che il salario medio per ora lavorata di un operaio del settore edile sia del 60% superiore a quello di un addetto manifatturiero in senso stretto dei servizi. Eppure dal grafico sui salari si direbbe il contrario. Ossia che il settore edilizio sia quello con i salari medi più bassi.

Grafico 13. Salario medio mensile per settore.



Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali voce Salari. Valori in Lek

Questo perché il lavoro viene effettuato per 3/4 mesi, quindi il salario per ora, mese, settimana o mese lavorato è alto, ma vale anche come sicurezza per i mesi in cui non si lavora. Se, ad esempio, il salario medio mensile nei servizi è di circa 30.000 Lek, ed è percepito per tutto l'arco dei dodici mesi (abbiamo quindi un salario medio annuale di circa 360.000 Lek), un operaio edile lavora per circa quattro mesi all'anno percependo circa 45.000 Lek al mese. Gli altri 8 mesi rimane a casa percependo il sussidio di disoccupazione di circa 15.000 Lek al mese, arrivando così ad una media di 25.000 Lek al mese (ossia 300.000 Lek all'anno).

Tenendo presente che l'impresa edile assume queste persone solo per pochi mesi all'anno, ci si aspetterebbe che i lavoratori, una volta finito il lavoro presso l'impresa, si rivolgessero ad altre ditte. Invece, la realtà è ben diversa. Ogni impresa edile ha i propri lavoratori, specializzati e non, che chiama all'occorrenza. E questi lavoratori esercitano quasi esclusivamente per la stessa impresa (è molto raro che un operaio lavori in altre ditte, a meno che sia l'impresa stessa a richiederlo al lavoratore).

Per non perdere il sussidio statale di disoccupazione, l'operaio preferisce fare piccoli lavori non dichiarati (alcuni in agricoltura) oppure non fare nulla.

### *3.3 Prodotti edilizi e loro mercato*

C'è da dire che i prodotti per l'edilizia – quali materiali da costruzione come laterizi, tegole, piastrelle, materiali isolanti idro/termo/acustici e idrosanitari vari – vengono acquistati dalle imprese edili quasi completamente all'estero (per la maggior parte in Italia e Grecia). Gli unici prodotti locali sono di tipo artigianale e di scarsa qualità.

Come tipologia di costruzione si è verificato un continuo alternarsi di case e palazzi. Fino al periodo bellico, la tendenza era di costruire sul proprio terreno la casa di proprietà. Durante il regime comunista si costruirono condomini di media dimensione ad uso popolare. Con la restituzione, a partire dal 1992, delle terre sequestrate, i proprietari iniziarono a costruire ville o comunque case monofamiliari.

Negli ultimi anni gli stessi proprietari terrieri hanno visto la convenienza di costruire palazzi per massimizzare i profitti. Infatti, accordandosi con il costruttore, il proprietario riceve un certo numero di appartamenti e negozi in base alle dimensioni del palazzo. Negozi e appartamenti molto spesso vengono affittati.

A questo riguardo è interessante notare che gli spazi adibiti ad uso commerciale sono quasi sempre all'interno di palazzi adibiti

prevalentemente ad abitazione. Alla costruzione di un negozio, ufficio, studio professionale (anche medico) in edifici appositi si preferisce l'affittare o comprare tali spazi in condomini. Basti dire che di centri commerciali tout court in tutta l'Albania ne esiste uno solo. Gli altri negozi sono sempre al piano terra di edifici a prevalente uso abitativo.

Tabella 5. Numero costruzione per tipologia

Tipi	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Abitazioni</b>	1.172	1.599	1.918	885	1.750	1.491	466	910
<b>Alberghi</b>	35	113	92	11	29	63	14	12
<b>Commerciale</b>	613	866	395	373	455	439	197	319
<b>Industriale</b>	92	104	48	71	75	115	68	70
<b>Altro</b>	356	260	245	152	443	312	250	181
<b>Totali</b>	<b>2.268</b>	<b>2.942</b>	<b>2.698</b>	<b>1.492</b>	<b>2.752</b>	<b>2.420</b>	<b>995</b>	<b>1.492</b>

Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Edilizia. Valori unità di edifici costruiti

Nelle località turistiche, invece, vengono costruite più villette. Infatti, chi ha avuto la possibilità di riavere la terra vicino al mare (anche in montagna, ma in maniera minore), si è costruito la seconda casa ad uso estivo. Negli ultimi anni, si sta investendo anche nella costruzione di alberghi.

È decisamente in secondo piano la costruzione o ricostruzione di piccole fabbriche. Queste perché tutt'oggi l'industria leggera non è molto sviluppata.

Il resto delle costruzioni, in particolare infrastrutture ed edifici per usi collettivi, viene realizzato più su iniziativa e finanziamento statale che privato. Nella costruzione di ospedali, scuole (ad esclusione di quelle di carattere religioso, che spesso sono finanziate direttamente dagli enti di culto), ponti, strade ed autostrade, edifici pubblici in genere si procede tramite appalti statali.

Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha avuto un forte sviluppo, grazie anche al boom di costruzioni per uso abitativo. Tale crescita è dovuta alla migrazione interna verso i centri urbani ed alle entrate degli emigrati.

Nei grossi centri urbani sono nate molte agenzie immobiliari. Una parte di queste agenzie sono associate a ditte edili, agevolando in tal modo le vendite delle abitazioni.

La vendita delle costruzioni si realizza in genere tramite due sistemi:

- a. Costruzione ad uso industriale e sociale: contratti stipulati in anticipo tra le ditte di costruzioni ed i gestori dei finanziamenti dei progetti.
- b. Costruzioni ad uso abitativo: per la maggior parte tramite vendita diretta da parte delle ditte di costruzioni e compenso che la ditta offre al proprietario terriero, in spazi abitativi.

Per quanto riguarda le modalità di pagamento, il pagamento in genere viene effettuato in anticipo e in contanti. Ad oggi, il sistema bancario non ha ancora promosso l'utilizzo delle carte di credito per gli acquisti.

I pagamenti di forniture da parte di aziende ed imprenditori in genere, dotati di partita IVA, possono essere effettuati in contanti – per importi inferiore a 7.000 Euro – oppure tramite trasferimento (bonifico) bancario.

Il trasferimento di denaro ai fornitori stranieri avviene tramite il circuito bancario, sulla base di un contratto o di una fattura pro-forma rilasciata dal fornitore per ogni trasferimento di valuta.

Generalmente, entro 90 giorni dal trasferimento dei fondi, l'importatore presenta alla banca il certificato doganale della merce acquistata all'estero, per la quale è stato effettuato il trasferimento valutario.

## ***Capitolo quarto***

### Difficoltà del settore edilizio

#### *4.1 Domanda e offerta interna*

Come indicato nel precedente capitolo, l'acquisto dei prodotti edilizi all'estero comporta un certo aumento dei costi di costruzione. I prezzi delle vendite poi, continuano ad avere ritmi d'incremento enormi. Nel linguaggio del mercato, in questo caso si direbbe che abbiamo a che fare con una domanda forte. I studi effettuati dall'INSTAT indicano che la fonte finanziaria principale è quella delle rimesse degli emigrati e proventi illegali.

La prima parte è legata alle rimesse degli emigrati che, pur vivendo e lavorando all'estero, hanno un forte legame con la patria. Ognuno di questi ha comprato o intende comprare un appartamento o casa in Albania per il periodo annuale che vi trascorre e per un futuro ritorno.

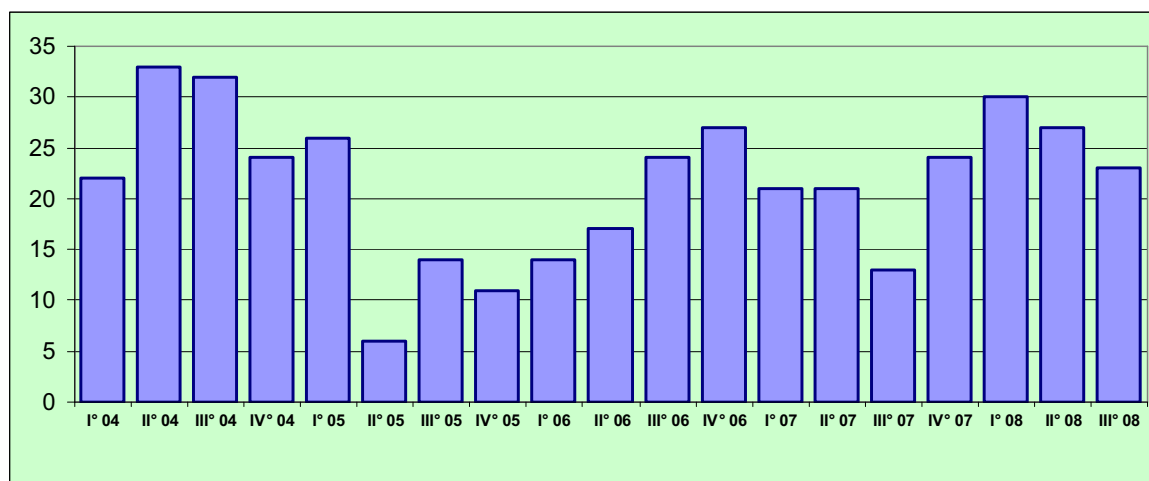
Per notare invece l'influenza dei proventi illegali sul mercato immobiliare bisogna analizzare i prezzi degli immobili. Attualmente il prezzo di acquisto di un locale/appartamento varia da 600 a 3.000 euro al metro quadrato (per le nuove costruzioni). Considerando che lo stipendio medio mensile albanese è di circa 300 euro, ovviamente si capisce che senza tali flussi finanziari non si potrà mai raggiungere un potenziale d'acquisto.

Questa fonte però è una risorsa finanziaria temporanea e difficilmente prevedibile. Di conseguenza un eventuale rapido calo di suddetta fonte comporterebbe riduzioni della domanda. Pertanto, in caso di ribasso dei prezzi tutti gli immobili si deprezzerebbero. Altresì si deprezzerebbero anche altri settori connessi all'edilizia. Questa situazione potrebbe portare all'inizio di una crisi economica e finanziaria.

Per regolare i flussi migratori e tenere sotto controllo l'illegalità, l'unico strumento è uno Stato forte ed efficiente.

Uno studio effettuato da QKZH, dimostra che nel corso degli anni la difficoltà delle imprese edili legate alla domanda interna ha delle oscillazioni parecchio consistenti. Ad esempio a gennaio 2008 il 30% delle aziende indica di avere difficoltà nella vendita dei loro prodotti. A fine 2008 solo il 18% di queste aziende riscontrano difficoltà legate alla domanda interna.

Grafico 14. Percezione delle difficoltà nelle vendite



Fonte. Studio sulla situazione dell'edilizia del 2008 a cura del QKZH. Pagina 8. I valori sono in percentuale.

Se analizziamo tali dati – come da grafico 14 – si nota una media di circa 21% di aziende con difficoltà di vendita. I dati più interessanti però riguardano le variazioni di tali percentuali.

Il 2004 è stato un anno molto problematico per le vendite degli prodotti immobiliari, mentre quello successivo è stato l'anno d'oro per questo mercato. Infatti, a partire da marzo/aprile 2005 per circa 12/15 mesi c'è stato un vero boom delle vendite immobiliari, evidenziato dal solo il 6% delle aziende edili con problemi nel piazzare i propri prodotti.

La tabella 6, conferma la crisi delle vendite negli anni 2004 e 2007, nonché il boom del 2005. Anche nel 2008 il mercato sembra tenere senza problemi.

Possiamo però notare che i dati della tabella 6 ci indicano anche una relativa bassa redditività del settore. Che apparentemente confligge con gli alti prezzi sopra citati. La spiegazione sta

verosimilmente nel mercato nero e nella non corretta dichiarazione delle transazioni monetarie onde evitare le tasse.

Tabella 6. Conto economico semplificato dell'edilizia

	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Ricavi di vendita</i>	67.874	97.541	110.115	118.461	143.479
<i>Altri ricavi</i>	974	3497	5.526	6.148	7.642
<i>Ricavi totali</i>	68.848	101.038	115.641	124.609	151.121
<i>Costi materiali</i>	52.674	72.467	85.647	89.413	97.416
<i>Costo del lavoro</i>	3.974	6.541	7.834	11.798	15.671
<i>Altri costi</i>	3.549	7.424	7.248	9.746	14.549
<i>Costi totali</i>	60.197	86.432	100.729	110.957	127.636
<i>Valore aggiunto</i>	12.625	21.147	22.746	25.450	39.156
<i>Reddito operativo</i>	8.651	14.606	14.912	13.652	23.485
<b>Redditività</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>

Fonte. Nostre elaborazioni su dati INSTAT, categoria Indicatori Sociali, voce Edilizia. Valori in migliaia di Lek

## 4.2 Infrastrutture

Un'altra difficoltà riscontrata dalle imprese edili è anche la carenza di infrastrutture. L'Albania ha ereditato dal vecchio sistema comunista infrastrutture degradate ed inadeguate a rispondere alle esigenze del Paese. Il ripristino delle infrastrutture, è uno dei maggiori problemi con cui si confronta quotidianamente il Governo. Lo sviluppo economico del Paese è strettamente collegato con il miglioramento delle infrastrutture.

Alcuni gravi problemi, che hanno ostacolato lo sviluppo delle infrastrutture, sono stati creati anche dal mancato rispetto ai piani urbanistici, soprattutto nelle zone marittime e nelle periferie dei grandi centri urbani.

## Comunicazioni

Negli ultimi anni, grazie ai finanziamenti di diversi organismi internazionali e di vari paesi donatori – fra cui l'Italia – il sistema infrastrutturale delle comunicazioni albanese è sensibilmente migliorato. Molte strade sono percorribili durante tutto l'anno. Nei

porti marittimi internazionali di Durazzo, Valona e Saranda sono state investite ingenti risorse per migliorare l'attracco delle navi. Anche nell'aeroporto internazionale di Tirana gli investimenti effettuati hanno migliorato il servizio passeggeri e quello del trasporto merci.

Il sistema ferroviario, invece, è ancora lontano da standard accettabili. Basti pensare che da quando il regime comunista dichiarò terminata la rete ferroviaria (1980) non è più stato costruito nulla. Per questo sono previsti a breve termine investimenti consistenti per migliorare i collegamenti della rete ferroviaria albanese, integrandola con quelle del Montenegro e del resto d'Europa.

Molto carente è anche la segnaletica stradale. Se nelle grandi città si è fatto qualcosa in questo senso (ma, ad esempio, i semafori sono pochi e spesso non funzionanti), non appena si esce fuori manca del tutto.

Anche l'edilizia pertanto non può che usare il trasporto su ruota per le sue esigenze. Ma, se le strade cittadine sono relativamente curate, in provincia si viaggia su sterrato. Anche se il parco macchine delle aziende è moderno, le strade dissestate lo danneggiano in breve tempo. L'aumento del prezzo della benzina ha inciso sui costi.

### **Energia elettrica**

L'Albania si confronta da sempre con una grave mancanza d'energia elettrica, che, ovviamente, ha avuto effetti negativi anche nel settore edilizio. La capacità produttiva di energia elettrica oggi è inferiore al consumo domestico, commerciale e industriale. Ciò pregiudica lo sviluppo economico del paese. Ancora sussistono blackout elettrici giornalieri di almeno 2-3 ore, e a volte più prolungati in vari distretti albanesi.

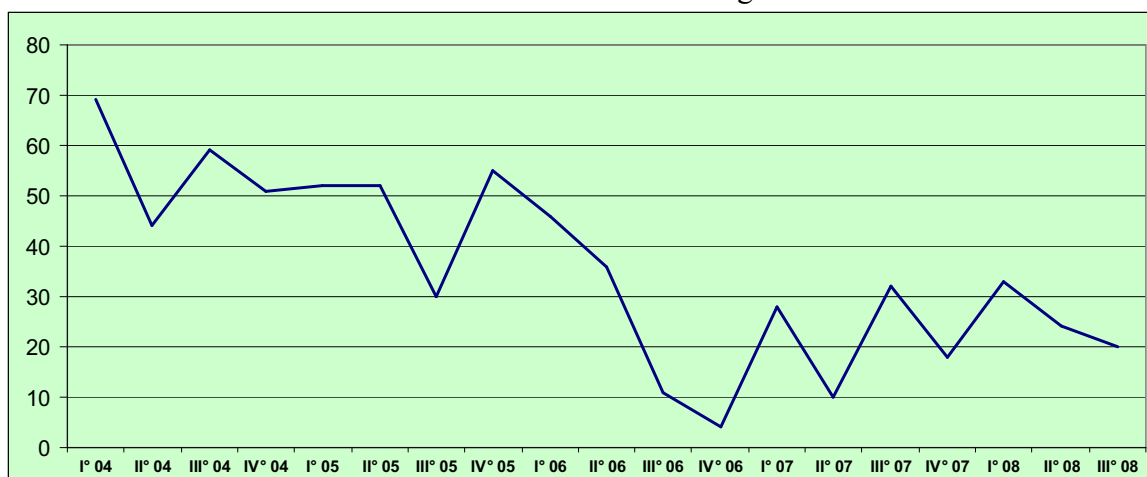
Il settore energetico, che ha sinora fortemente condizionato la crescita economica del Paese, rappresenta ora una grande opportunità di investimento ed il Governo ha intrapreso una politica di



espansione per recuperare il forte dislivello tra il fabbisogno nazionale e la produzione. Sono state infatti avviate la costruzione e la ristrutturazione di varie centrali termoelettriche ed idroelettriche, e nuove iniziative sono in corso per lo sfruttamento delle risorse petrolifere nel centro-sud del Paese.

Il Governo albanese ha previsto un investimento massiccio per i prossimi quattro anni, ed attualmente sono in vigore alcune agevolazioni dello Stato per quanto riguarda i dazi doganali per i materiali e per macchine e linee tecnologiche in uso nel settore energetico.

Grafico 15. Percezione di difficoltà della fornitura di energia



Fonte. Studio sulla situazione dell'edilizia del 2008 a cura del QKZH. Pagina 4. I valori sono in percentuale.

Lo studio effettuato da QKZH dimostra che le problematiche riscontrate dai blackout elettrici stanno diminuendo sempre di più. A gennaio del 2004 il 69% delle imprese edili riscontravano difficoltà legate alla mancanza dell'elettricità. Questo dato nel 2008 è sceso dal 33% a gennaio e al 20% a fine anno. Questa diminuzione indica un miglioramento sulla fornitura di energia elettrica.

### Risorse idriche

L'Albania è ricca di risorse idriche. Nonostante questo, il rifornimento d'acqua potabile anche nelle maggiori città del paese (come Tirana, Scutari, Durazzo ecc.) non raggiunge i livelli necessari

all'uso domestico e di conseguenza la fornitura di acqua potabile all'utenza viene interrotta per svariate ore durante la giornata.

L'interruzione dell'acqua comporta anch'essa una difficoltà per le imprese edili, in quanto l'acqua è un fattore molto importante per la costruzione degli immobili. Per far fronte a queste difficoltà le imprese si sono attrezzate creando esse stesse dei pozzi, seguendo ovviamente gli standard tecnici e sanitari. Questi pozzi vengono gestiti direttamente dall'impresa.

Altra caratteristica degli nuovi edifici costruiti in Albania è la loro consegna con il tetto adibito a serbatoio per l'acqua (di norma viene installata una cisterna da 250 litri per ogni appartamento), oppure la consegna al condominio del pozzo precedentemente perforato dall'azienda per la costruzione.

### **Sistema fognario**

Il sistema fognario è stato creato durante il regime comunista. Oltre ad essere molto semplice, essenziale, era progettato in base alla capacità dell'epoca delle città, non prevedendo il boom delle grandi città ed escludendo i centri rurali.

Nelle nuove costruzioni le imprese si occupano anche della messa a punto delle canalizzazioni fognarie. Le imprese incontrano invece serie difficoltà nell'allacciarsi al vecchio sistema.

#### *4.3 Burocrazia (permessi, corruzioni, leggi)*

Nel 1998 fu elaborata ed approvata la legge – attualmente in vigore – in materia di urbanistica. Questo non solo per colmare una lacuna legislativa, ma anche in risposta al disordine edilizio dei primi anni di democrazia. Infatti, in quegli anni, si edificò in maniera del tutto disordinata: dai piccoli chioschi di smercio al dettaglio ai palazzoni in riva al mare.

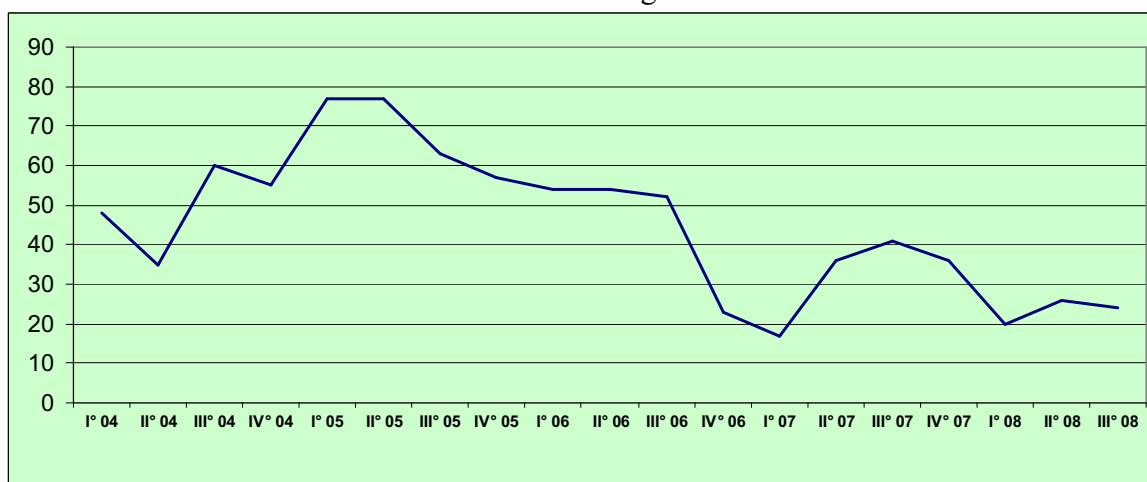
Figure 2 e 3. Fiume Lana di Tirana prima e dopo



Come conseguenza dell'applicazione di questa legge – come si vede nelle immagini – nel periodo 2002-2004 in tutte le grandi città si demolirono le costruzioni abusive, restituendo alla città e abitanti i vitali spazi verdi.

Con le leggi in vigore le imprese edili sono indotte a seguire un piano urbanistico ben preciso. Durante la costruzione dei nuovi quartieri residenziali vengono costruiti il sistema elettrico, idrico e fognario di tutto il quartiere. Vengono costruite strade di passaggio automobilistico e pedonale, supermercati, scuole, aree pubbliche (quali giardini, parchi gioco) ecc.

Grafico 16. Percezione della certezza del diritto legislativa



Fonte. Studio sulla situazione dell'edilizia del 2008 a cura del QKZH. Pagina 5. I valori sono in percentuale.

Il grafico 16 mostra un forte disagio delle aziende verso la legislazione in materia di urbanistica e permessi edilizi. Questa non

tanto per la mancanza di legislazione o della sua chiarezza, bensì per l'utilizzo della stessa a fini speculativi dei funzionari statali.

Proprio per cercare di risolvere questa problematica, alla fine del 2008 è stata approvata una nuova legge sull'urbanistica. A questa legge mancano però ancora i decreti attuativi.

Distinguiamo intanto le costruzioni private da quelle statali. Quelle statali vengono assegnate per appalto (come anche in Italia). Molto spesso si tratta di appalti (chiamati col termine anglosassone "tender" in Albania) per opere finanziate con fondi della Comunità Europea, Banca Mondiale ecc., quindi con finanziamenti cospicui.

In questo ambito il fenomeno della corruzione, delle tangenti e delle truffe è piuttosto diffuso.

La situazione è un po' più complessa nelle costruzioni per conto dei privati. Si parte da un privato che ha un terreno sul quale vuole costruire un edificio. Molto spesso, però, alla persona manca la completa documentazione sulla restituzione della proprietà terriera. Pur essendo compito dei vari uffici della pubblica amministrazione locale la compilazione e la consegna di tale documentazione, è spesso indispensabile la bustarella da parte del proprietario.

A questo punto il proprietario si accorda con un'impresa edile per la costruzione voluta. Il costruttore, per poter ottenere il permesso edilizio si trova costretto a pagare vere e proprie tangenti. Le quali variano in relazione alla tipologia e alla grandezza della costruzione. Pur incidendo molto sul costo della produzione edilizia queste spese ovviamente non compaiono. In questo modo anche l'analisi statistica ne risulta danneggiata.

Ad oggi è difficilissimo ottenere la concessione edilizia. Tanto per fornire un dato, in tutto il 2007 sono stati concesse solo 19 permessi per tutta l'Albania (Fonte INSTAT, sezione Edilizia).

La concessione della licenza edilizia non segna la fine dei problemi per il costruttore. In ogni momento può accadere che per controlli vari o con un qualche pretesto, si ordini l'interruzione dei lavori a tempo indeterminato. Ci sono infatti diversi edifici iniziati e

lasciati a metà semplicemente perché al cambio delle cariche politiche il subentrante pretendeva la sua parte.

#### *4.4 Malfunzionamento, lavoro nero e concorrenza sleale*

Ci sono vari studi sul mercato nero (o informale come viene chiamato in Albania) e la concorrenza sleale, in generale e nel settore dell'edilizia in particolare. Una di questi è stato fatto dal Ministero del Lavoro e del Sociale alla fine del 2008 (pubblicato sul sito di tale Ministero).

Lo studio parte analizzando dapprima le caratteristiche di tale fenomeno, poi la sua portata, e infine cerca di individuare le modalità di intervento.

Si nota che il mercato nero è caratterizzato da un basso livello di organizzazione, prevalentemente senza una distinzione tra utilizzo del lavoro e quello del capitale. I rapporti di lavoro sono casuali e quasi sempre basati su conoscenze personali o parentele. In alcuni casi manca anche un accordo monetario, sostituito dal baratto. Ovviamente mancano totalmente le garanzie contrattuali.

Cercando di capire la portata del fenomeno (certamente non facile vista la sua natura), lo studio ha stimato che su base nazionale circa il 10% dei lavoratori non risultano iscritti come tali, sono cioè "in nero". Una parte di questi è costituita da lavoratori in proprio che non hanno creato un'impresa o dichiarato un'attività. Tale percentuale è molto più importante nelle città (con circa il 24%) che in campagna (qui solo il 5% lavorano senza dichiararlo, il resto lavora la propria terra).

Si è venuta quindi a creare una classe di lavoratori non protetti dalla legislazione del lavoro. Incidenti sul lavoro e malattie professionali (oltre, ovviamente, la mancanza di contributi sociali) sono molto più rilevanti che nei lavoratori assunti regolarmente. Gli orari lavorativi e le condizioni sono peggiori e, in più, c'è sempre la minaccia costante d'esser lasciati a casa.

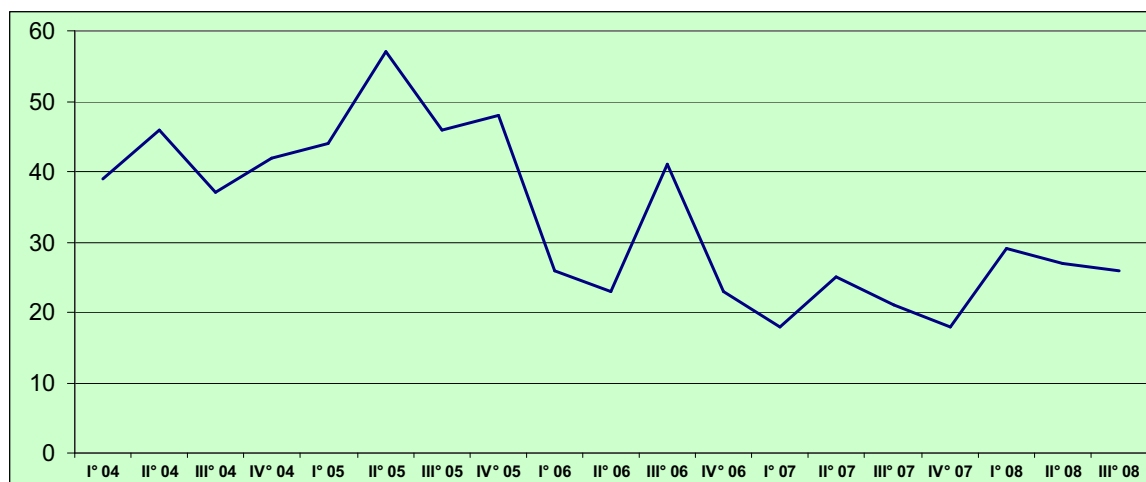
Altri aspetti negativi di questo fenomeno sono, l'abbassamento delle entrate fiscali, l'abbassamento delle entrate assicurative e pensionistiche, la creazione di una parte disagiata e non protetta di lavoratori, e sul piano statistico-conoscitivo la difficoltà di stimare la partecipazione al lavoro e il livello di attività economiche.

Una delle ragioni d'essere del lavoro nero è l'incontrollato spostamento demografico. Un fenomeno degli ultimi anni (che non riguarda solo l'Albania, ma in genere i Paesi in Via di Sviluppo), è il continuo spostamento della popolazione dalle povere zone rurali verso le grandi città.

Chi si sposta presso una grande città ha buone probabilità di trovare un'occupazione purché s'accontenti di un salario basso e non abbia pretese di contratto regolare. Essendo una buona parte dei nuovi venuti proveniente dalla campagna e, quindi, non abituata a regolari contatti di lavoro, pagamenti di tasse e assicurazioni, trova normale essere "assunto sulla parola" del datore di lavoro ed essere pagato in contanti alla fine della settimana.

Oltre all'assunzione di lavoratori in nero e sotto-pagati, l'altro aspetto della concorrenza sleale riguarda la gestione degli appalti. In questo caso è fondamentale la trasparenza degli organi amministrativi nella gestione delle gare.

Grafico 17. Percezione della concorrenza sleale



Fonte. Studio sulla situazione dell'edilizia del 2008 a cura del QKZH. Pagina 5. I valori sono in percentuale.

Eppure, a tutt'oggi chi lavora nel settore non appena viene annunciato un nuovo bando, in base a chi è il responsabile pubblico che lo gestisce, si ha già un'idea di quale ditta vincerà l'appalto.

Il grafico 17 mostra l'andamento della percezione da parte delle imprese edili del problema della concorrenza sleale. Notiamo un periodo particolarmente problematico nel 2005. In quell'anno circa la metà delle imprese intervistate dichiaravano un forte disagio al riguardo.

Proprio per questo motivo è stato fatto lo studio sopracitato e sono stati presi i primi provvedimenti per migliorare la situazione. L'andamento successivo del grafico sembra testimoniare che questi interventi hanno avuto una qualche efficacia.

#### *4.5 Altri problemi economici e finanziari*

Le costruzioni vengo effettuate la maggior parte direttamente da imprese. Questo perché per la costruzione i privati non hanno disponibilità economica. Le imprese – diversamente dai privati – hanno la possibilità di richiedere finanziamenti. Questo almeno in via teorica. Come abbiamo già segnalato (paragrafo 3.3), il rapporto con le banche è molto problematico.

L'Albania ha avuto negli ultimi anni, un boom nel settore dell'edilizia, in particolar modo nelle grandi città. Negli ultimi mesi le vendite si sono quasi totalmente bloccate, provocando così anche l'interruzione delle nuove costruzioni. Nonostante questa evidente crisi le imprese edili non hanno ridotto i prezzi (o meglio, una piccola riduzione c'è stata ma non tale da far riprendere le vendite).

Il settore edile in Albania è attualmente tra i più colpiti dalla crisi economica internazionale. L'Associazione dei Costruttori (SHNSH) ha chiesto al Governo un intervento adeguato, con l'elaborazione di un piano anti-crisi, per sostenere il settore edile, in quanto durante il 2008 un ampio numero di società edili non hanno raggiunto il livello minimo di giro d'affari per continuare ad operare. Nello stesso tempo, il numero di appartamenti invenduti supera i

4.000, senza calcolare le migliaia di metri quadri di ambienti commerciali rimasti sfitti o non venduti.

L'edilizia sta soffrendo la mancanza di liquidità e di finanziamenti, a causa della diminuzione del credito bancario, della crisi economica mondiale e della diminuzione delle rimesse degli emigranti (abbiamo già parlato dell'importanza di tale fonte di finanziamento per il settore).

Si richiede un intervento energico del Governo. In particolar modo si richiedono interventi adeguati per stimolare il consumo dei beni in generale e quelli dell'edilizia in particolare. Ad esempio tramite il credito agevolato per l'acquisto della casa, in particolar modo per la prima casa.

Un altro tipo di intervento richiesto è quello della diminuzione mirata dell'IVA. Riferita alle merci considerate vitali e accompagnata da un aumento per le merci di lusso e per quelle dannose per la salute e l'ambiente.

Infine, si richiedono tempi più rapidi per l'approvazione dei decreti di attuazione della legge di pianificazione urbana, nonché per i Piani Regolatori delle grandi città che procedono con estrema lentezza.



## **Capitolo quinto**

Cambiare si può

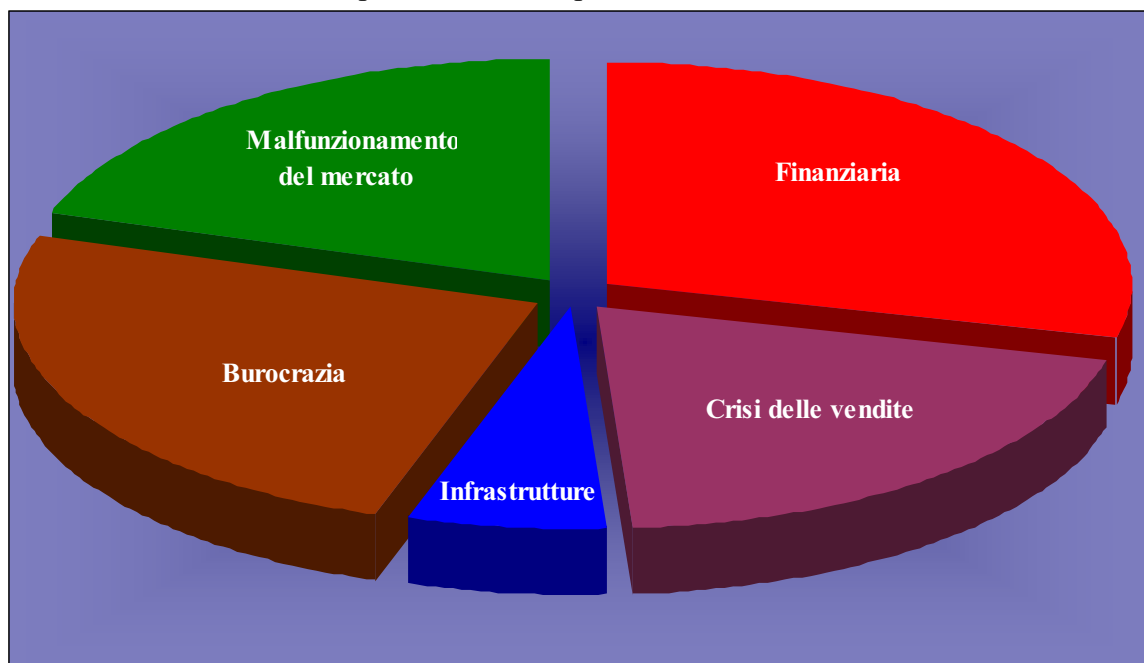
### **5.1 Gravità delle problematiche**

Analizzando la rilevanza nel 2008 delle problematiche sopra citate, si può notare che si è ridotto molto il disagio creato dalla mancanza delle infrastrutture.

Man mano le strade si stanno riparando, la fornitura idrica è più o meno stabile, la fornitura di energia elettrica è di molto migliorata e la diffusione della banda larga aiuta le imprese a lavorare meglio.

In questo senso, la vicinanza con la Comunità Europea in generale, e con l'Italia in particolare, ha molto aiutato il progresso dell'economia. Molte imprese, oltre ad acquistare all'estero materie prime e beni, acquistano anche la tecnologia necessaria per la crescita di un'edilizia moderna.

Grafico 18. Rilevanza della percezione delle problematiche



Fonte. Nostra elaborazione in base ai dati del precedente capitolo

Come sta succedendo anche in Italia in questo periodo, anche in Albania c'è una crisi del mercato immobiliare. Nello stesso modo, questa crisi non si traduce in una diminuzione dei prezzi degli

immobili (o almeno, non in maniera evidente), bensì nel prolungamento dei tempi di vendita.

Questo potrebbe far pensare a scelte strategiche delle imprese che non hanno problemi di liquidità e quindi l'urgenza di vendere. Ma in effetti non è così. Abbiamo infatti visto che molte imprese fanno molta fatica a reperire risorse finanziarie e non sono supportate a dovere dagli istituti di credito. È proprio il problema delle risorse finanziarie quello più sentito dalle imprese edili albanesi.

Un'impresa su quattro continua a lamentare problemi legati alla burocrazia, un po' in tutte le fasi lavorative: dalle concessioni di permessi edilizi, alla modulistica fiscale, alla gestione degli appalti per le opere pubbliche e finanziate, fino ai controlli effettuati. Qui c'è molto da fare da parte del governo centrale e locale.

Infine, c'è l'altrettanto rilevante problema di elementi che turbano il mercato: il lavoro nero, la concorrenza sleale, le frodi, fino alle intimidazioni e atti criminali ai danni delle imprese avversarie.

## *5.2 Misure adottate e in corso*

Vista la crisi che sta vivendo il settore edilizio, il Ministro dei Lavori Pubblici e Trasporti dopo le richieste dell'Associazione dei Costruttori, ha promesso un aiuto a condizione che vengano rivisti, da parte delle imprese, i margini di guadagno e così i prezzi degli immobili. Il Governo invita il settore dell'edilizia a rinunciare ai prezzi stratosferici nelle vendite e ad applicare prezzi che abbiano margini di guadagno ragionevoli. Questo perché il Governo considera il settore dell'edilizia come uno dei motori più importanti per lo sviluppo economico del Paese e per questa ragione ha preso, sta prendendo, e continuerà a intraprendere misure a vantaggio di un suo ulteriore consolidamento, vitale per l'economia del Paese. A questo scopo, il Governo vede la spesa pubblica come un mezzo efficace per poter frenare la crisi, gli investimenti da attuare nel corso del 2009.

Per aiutare il settore dell'edilizia, il Governo ha eliminato l'IVA sulla vendita di immobili. Nel corso del 2008 ci sono stati vari incontri tra il Governo ed i rappresentanti dell'Associazione dei Costruttori, cercando di raggiungere un accordo sulla revisione di vari decreti che toccano direttamente il settore. Per il 2009 è stato ottenuto lo sblocco delle licenze edilizie e sempre per il 2009 il Governo sta preparando un piano amministrativo per la copertura del 100% degli interessi dei crediti per 6.000 appartamenti. Circa la metà di questi appartamenti (3.200) saranno destinati a famiglie che abitano negli appartamenti degli ex proprietari; l'altra parte per le famiglie aventi lo stato di senza tetto. Il Governo sta inoltre cercando di implementare un programma per abitazioni sociali, con l'affitto di 1.100 appartamenti.

Durante l'anno in corso verrà fornito un aiuto considerevole al settore dell'edilizia, anche in termini di finanziamenti di lavori pubblici e infrastrutture. Nel 2009, verranno stanziati oltre 500 milioni di dollari per investimenti – in particolar modo sulle strade – e 130 milioni di dollari per appalti internazionali.

Il 20 maggio 2009, nel corso del congresso “Missione Italia-Albania” svoltosi a Tirana, è stato firmato il protocollo di cooperazione tra ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Italiani) e SHNSH (Associazione dei Costruttori dell'Albania), finalizzato allo sviluppo di progetti e azioni comuni nel settore edile.

Nel dettaglio il protocollo prevede una serie di collaborazioni tra Italia e Albania per condividere informazioni su normative, tecnologie, formazione ed esperienze finalizzate a migliorare le attività degli associati, nonché a realizzare progetti comuni nel settore edile.

I due Paesi collaboreranno in molte iniziative, tra le quali la realizzazione in Albania di una scuola di formazione professionale nell'ambito dell'edilizia e delle nuove tecnologie, l'organizzazione di eventi congiunti (fiere, esposizioni, tavole rotonde), attività di

ricerca e sviluppo finalizzate anche allo scambio di tecnici e ricercatori nel settore dell'edilizia.

La sottoscrizione di questo protocollo d'intesa rappresenta il primo concreto passo nel percorso avviato lo scorso maggio nella Fiera del Levante in Albania quando si gettarono le basi per delle forme di collaborazione e per finalizzare il protocollo firmato in questi giorni.

Le sinergie che stanno sviluppando si augura possano migliorare ulteriormente le relazioni con un mercato di grande interesse per le imprese edili italiane.

### *5.3 Guardando al futuro*

#### **Crisi delle vendite**

Come si vede dal grafico 18, la crisi delle vendite preoccupa circa un costruttore su cinque. Dato anche il particolare momento di crisi internazionale, questo valore è normale.

Come abbiamo già detto, la crisi delle vendite è legata anche al prezzo di vendita dei prodotti edili. Il salario medio annuo di un lavoratore albanese (circa 4.000 €) è il 21% di quello del suo collega italiano (circa 19.000 €). Mentre il costo medio al metro quadrato di un appartamento in Albania (circa 1.500 €) è il 60% dello stesso comprato in Italia. Il raffronto di questi due valori ci fa capire che, in media, il costo delle abitazioni in Albania – in rapporto ai salari – è circa 3 volte maggiore di quello in Italia.

La redditività dichiarata del settore – calcolata come rapporto tra reddito operativo e costi di gestione – (capitolo precedente, tabella 6) è di circa il 18%. Il che rende problematico sostenere che la soluzione consiste nel semplice abbassamento dei prezzi di vendita. Bisogna capire come mai i prezzi sono così alti.

Il primo dubbio è sulla veridicità di tali valori. Essendoci pochi controlli sulle dichiarazioni delle imprese, dei commercianti e dei

lavoratori (in tutti i settori), il margine di profitto reale potrebbe essere anche maggiore.

L'altra problematica è legata ai costi della corruzione. Come abbiamo già detto, il costruttore deve pagare somme ingenti per poter svolgere il suo lavoro. Ma di queste somme non si trova, ovviamente, nessuna traccia nei conti economici. La sola diminuzione di questa pratica – se non la sua totale eliminazione – porterebbe a una notevole diminuzione dei costi di produzione e, ragionevolmente, anche dei prezzi di vendita.

Per stimolare poi l'acquisto di case e appartamenti da parte dei privati, potrebbe essere molto utile un intervento del Governo – come in Italia – sul credito agevolato per l'acquisto della prima casa.

### **Infrastrutture**

Dal grafico 18 notiamo che oggi il problema delle infrastrutture incide poco sullo sviluppo del settore dell'edilizia. Questo perché molto è stato già fatto, nel costruire strade, centrali elettriche, acquedotti ecc.. Sarebbe invece auspicabile una ristrutturazione di tutta la rete ferroviaria la quale, come abbiamo già detto, da quasi vent'anni non viene seguita.

Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, è in fase di studio un progetto alquanto ambizioso. Si parla infatti della costruzione di una centrale nucleare nel nord dell'Albania. Così come accade in Italia, ciò sta scatenando vigorose discussioni in merito all'opportunità di tale scelta.

Altro aspetto importante è la manutenzione di quanto già costruito. Il rischio è che dopo aver investito risorse, ad esempio nella costruzione e riparazione di strade, queste siano lasciate a se stesse e si degradino in breve tempo. Su tale fenomeno influisce il fatto che, di norma, i finanziamenti europei vengono stanziati per la costruzione di nuove infrastrutture ma non per la loro successiva manutenzione. Pertanto è lo Stato (a livello centrale o locale) che deve provvedere con proprie risorse al mantenimento.

Lo sviluppo di ogni Paese è in stretta relazione con quello dei Paesi confinanti. Per l'aumento degli scambi con questi, è fondamentale che le vie di comunicazione non siano interrotte ai rispettivi confini. In questa direzione, c'è ancora molto da fare per allacciare la rete stradale e quella ferroviaria albanese a quelle macedone, greca e montenegrina.

In questo ambito è vitale il progetto del Corridoio VIII. Il Corridoio VIII copre un'area del Sud-Est Europa dove i collegamenti sono da sempre assai scarsi. I collegamenti stradali sono difficilissimi sia in Albania che in Macedonia. Per le ferrovie mancano ancora importanti tratti di raccordo, mentre il loro livello tecnico è insufficiente. Per questo, la realizzazione del Corridoio VIII richiede molte risorse sia economiche sia di cooperazione internazionale, ma apre anche potenzialità del tutto nuove. Il Corridoio apre una via nuova, fondamentale per l'Albania e di importanza altrettanto grande per le regioni italiane dell'Adriatico Centro-Meridionale e del Centro-Sud in genere. Attraverso il collegamento marittimo fra i porti pugliesi e Durazzo in Albania, e poi quello stradale/ferroviario fino al Mar Nero, infatti, il Corridoio VIII potrebbe consentire di estendere progressivamente verso l'Oriente quelle forme di collaborazione industriale e commerciale che sono già significative fra le due sponde.

Lo scopo principale di tale progetto – oltre alla spinta data all'economia dei paesi coinvolti nella sua costruzione – è rendere accessibili dal Mediterraneo le ingenti risorse energetiche del Mar Nero.

### **Finanziamenti**

Il problema dei finanziamenti – come si nota anche dal grafico 18 – viene percepito dalle imprese edili albanesi come quello più rilevante.

La relazione trimestrale della Banca dell'Albania (relativa al I° trimestre 2009) sull'attività creditizia (pubblicata sul proprio sito)

conferma questo fenomeno. Secondo la Banca, c'è un inasprimento dei criteri per la concessione dei finanziamenti a privati ed imprese. In particolare, i criteri per la concessione di finanziamenti verso le aziende sono più restrittivi rispetto a quelli verso i privati. All'interno dei finanziamenti verso le imprese, c'è maggiore difficoltà di concedere finanziamenti alle grandi imprese rispetto a quelle medio/piccole. Infine, per le imprese è più facile ottenere finanziamenti per capitale circolante piuttosto che per investimenti di media/lunga durata.

Parlando di cifre, rispetto al 2008 la percentuale delle banche che hanno ristretto i criteri di concessione di finanziamenti verso le aziende è pari al 66%, mentre la corrispondente percentuale verso i privati è del 44%.

Come cause di tale inasprimento dei criteri vengono indicate per le aziende le valutazioni sulla situazione del contesto economico dove operano, per gli individui la pertinente situazione finanziaria. Altra causa che porta a criteri restrittivi è il numero di finanziamenti già concessi che presentano "sofferenze", cioè a dare problemi nei pagamenti delle rate.

L'inasprimento della politica dei finanziamenti si esprime attraverso l'aumento del margine d'interesse richiesto, l'abbassamento della quota concessa rispetto a quella richiesta e l'aumento delle garanzie richieste in base alla consistenza del finanziamento.

Come conseguenza di questo inasprimento dei criteri, nel primo trimestre del 2009 è diminuita la domanda di finanziamenti. L'attesa per il resto dell'anno è di un lieve miglioramento dei criteri.

Vista la situazione finora descritta, l'aspetto che necessita maggiormente di un intervento è la concessione di finanziamenti verso le imprese medio/grandi, in particolare per gli investimenti di lunga durata. Si potrebbe valutare la creazione di un fondo nazionale utilizzabile per questo scopo. Infatti, solo stimolando i grandi

investimenti di lunga durata si potrebbe pensare ad uno sviluppo che vada al di là dei piccoli e marginali interventi.

### **Malfunzionamento del mercato e burocrazia**

Il problema della corruzione e delle tangenti non è certo un problema unicamente albanese, anzi. La Comunità internazionale riconosce apertamente il problema della corruzione e cerca soluzioni da un decennio. Nessun paese ne è immune, ma la corruzione ha effetti particolarmente gravi nei paesi in via di sviluppo, dove molto spesso la situazione economica è grave nonostante l'abbondanza di ricchezze naturali.

Un'indagine condotta dall'Associazione "Transparency International" (TI), su oltre 73.000 persone in 69 paesi e territori, ha evidenziato che il 53% degli intervistati vede il settore privato come corrotto, in aumento rispetto al 45% che aveva dato la stessa risposta nel 2004.

Questi risultati mettono in luce un pubblico colpito da una crisi finanziaria aggravata da regolamentazioni deboli e dalla mancanza di responsabilità aziendale.

La pratica della mancia e della bustarella è un fenomeno che in Albania tocca tutti gli aspetti della vita quotidiana, e al cittadino non rimane che pagare tangenti per beneficiare dei servizi statali. Questa corruzione – per così dire “di sussistenza” – è il sintomo di una normalità malata, poco importa se essa si manifesti negli ospedali, nelle scuole, nell'amministrazione pubblica o altrove.

Secondo un'indagine effettuata dall'Associazione IDRA, nel 2008 la percezione della corruzione tra la popolazione albanese è aumentata del 13% rispetto al 2004. La quasi totalità degli intervistati (il 92%) ha indicato la presenza di corruzione diffusa negli impiegati pubblici. Le categorie che vengono indicate come più corrotte sono, in ordine, doganieri, medici, impiegati del fisco e deputati.



Se però nei primi anni dopo il regime comunista pagare qualcosa all'impiegato di turno significava sveltire la propria pratica rispetto al normale iter burocratico, ora il pagamento – oltre ad essere aumentato – è visto come obbligatorio affinché la pratica non marcisca a tempo indeterminato nei scaffali.

I costi della corruzione stanno raggiungendo livelli di diffusione e di entità preoccupanti. Anche se, ovviamente, è quasi impossibile misurare il fenomeno.

Per combattere in modo efficace questo fenomeno occorre innanzitutto distinguere due livelli di lotta alla corruzione. Da un canto, si può affrontare il problema in modo diretto: riforme del diritto penale, agenzie anti-corruzione, protezione degli informatori. Dall'altro, considerandola più come un sintomo di malgoverno, si mira ad intervenire a livello delle cause, in modo indiretto: promozione dell'accesso all'informazione, riforme della giustizia, riforme del servizio pubblico, meccanismi di "rendiconto" tra cittadini e governi.

Essendosi creato un sistema nazionale basato su questo modo di ragionare e di agire, è però molto difficile per qualsiasi Governo trovare una soluzione definitiva.

Un importante passo in questa direzione è l'approvazione al più presto dei decreti attuativi della nuova legge sull'urbanistica. Questa legge rende più chiaro e trasparente l'iter burocratico in materia edilizia. I nuovi sistemi di controllo previsti dovrebbero, se attuati, non lasciar molto spazio all'interpretazione soggettiva – pertanto influenzabile economicamente – dei burocrati.

Un altro aiuto potrebbe venire dal giornalismo investigativo. Sulle orme di una famosa trasmissione in Italia, anche in Albania ci sono due/tre trasmissioni televisive che, oltre a fare trattenimento, si occupano anche della denuncia degli episodi di malgoverno e corruzione. Se fatto in maniera metodica e diffusa, questo fenomeno non può che giovare alla lotta alla corruzione.