

il Giornale

DOMENICA 5 AGOSTO 2007 www.ilgiornale.it

ECONOMIA

Soldi&Mattoni

Albania, i primi passi del mercato immobiliare

PAOLA G. LUNGHINI

Agli albori. Simile a ciò che era la Croazia una decina di anni fa, con molti problemi di titolarità dei beni e, spesso, di immagine. Ma il processo verso la formazione di un vero mercato è iniziato ed è inarrestabile. Spiega così il real estate dell'Albania uno dei principali operatori immobiliari del vicino Paese, Marin le Corre. La società di servizi da lui co-fondata, Balkimo, sta promuovendo le «opportunità» dell'Albania in alcune nazioni europee e, con un vero e proprio atto di coraggio, si presenterà a ottobre a Expo Real, il Salone immobiliare internazionale di Monaco di Baviera.

Anche il possibile ingresso nell'Unione europea entro il 2014 contribuisce a stimolare l'attività. Il comparto delle costruzioni cresce a ritmi sostenuti e oggi pesa per circa il 10% del Pil, dicono ad Albinvest, l'Agenzia governativa per lo sviluppo e gli investimenti. L'interesse dall'estero è appena iniziato ma appare già in crescita. Gli investitori istituzionali, che provengono soprattutto da Germania, Israele, Scandinavia e Inghilterra, guardano al settore degli uffici e del *retail*; la clientela privata sta cominciando a farsi notare nel settore della residenza turistica. Si possono acquistare però quasi solo gli appartamenti esistenti perché le restrizioni governative circa i permessi per nuove costruzioni sono pesanti. Anche se l'Albania ha ben 350 chilometri di costa, i terreni fronte-mare sono pochi e piuttosto costosi: possono superare i 200 euro al metro quadrato.

Il mercato della residenza è ancora dominato dalla domanda locale (nella capitale gli appartamenti si vendono mediamente tra i 500 e i 700 euro a metro quadrato, ma vi sono anche punte di 1.500-2.000), facilitata dall'ingresso nel Paese di numerose banche estere. L'*office market* è allo stadio iniziale, ma diversi nuovi *building* di Classe A, per circa 45mila metri quadrati, sono stati costruiti nel 2006 a Tirana; e altri 55mila metri quadrati saranno completati entro il 2007. I canoni si collocano tra 14 e 22 euro a metro quadrato/mese, e i rendimenti non superano il 7-8%. C'è bisogno di logistica, soprattutto lungo l'autostrada Tirana-Durres, che è il principale porto del Paese. I canoni si collocano a circa 4-7 euro a metro quadrato/mese, conclude Marin le Corre, e lo sfitto attualmente non esiste.