

# BIZNESI SHQIPTAR ALBANIAN BUSINESS

QËNDRA PËR KËRKIM DHE ZHVILLIM TIRANË

Anetare e Qendres Nderkombetare te Kerkimeve  
per Vleresimin e Tendencave Ekonomike, Zurich

CENTRE FOR RESEARCH AND DEVELOPMENT TIRANA

A Corporate Member of the Centre for International  
Research on Economic Tendency, Zurich (CIRET)

Rezultatet e vrojtimeve  
të biznesit dhe konsumatorëve  
Nr. 8, Mars 2004



Business and Consumer  
Survey Results  
No 8, March 2004

Në këtë numër:  
Zhvillimet ne sektorin e ndertimit

In this number:  
Development in construction sector

## NDERTIM / CONSTRUCTION

### KLIMA E BIZNESIT

VAZHDON TE JETE NE PERMIRESIM

### BUSINESS CLIMATE

IS IMPROVED

### ÇMIMET

NE NIVELE POZITIVE

### PRICES

IN POSITIVE LEVELS

### AKTIVITETI I BIZNESIT

KA RITJE TE KONSIDERUESHME

### BUSINESS ACTIVITY

CONSIDERABLY INCREASED

### PUNESIMI

PARASHIKOHET RITJE

### EMPLOYMENT

EXPECTED TO BE INCREASED

### PENGESAT AKTUALE

PROCEDURAT PER LEJE NDERTIMI  
KONKURRENCA E PANDERSHME  
MJEDISI MAKROEKONOMIK

### ACTUAL CONSTRAINS

BUILDING LICENSING PROCEDURES  
UNFAIR COMPETITION BY BLACK MARKET  
MACROECONOMIC ENVIRONMENT

## Rreth autorit

QKZH është një organizatë jo fitimprurëse dhe jo partiake e regjistruar në Gjykatën e Tiranës më 27/03/2001. Qëllimi i QKZH është kryerjave e studimeve dhe analizave ekonomike rreth zhvillimeve dhe performancës së biznesit nëpërmjet anketimeve periodike. Duke analizuar problematikat e biznesit dhe publikut dhe shpërndarjen e rezultateve synohet të ndihmohen institucionet publike dhe komuniteti i biznesit për të përcaktuar politika më të mira që i shërbejnë përmirësimit të jetës të të gjithë qytetarëve.

Nga muaji janar 2004, QKZH është pranuar anetar i Qendres Nderkombetare të Kerkimeve për Vleresimin e Tendencës Ekonomike, Zurich

## Rreth këtij numri

Ne kete numer është analizuar në detaje performanca e sektorit të ndertimit për periudhën e plotë të vitit 2003 si dhe është evidentuar tendenca e këtij sektori për fillimin e ri të vitit 2004. QKZH është në vitin e saj të tretë kalendarik të anketimit kompleks të sektorit të ndertimit në Shqipëri me metodologji të hartuar nga Komisioni Europian duke ndjekur rigorozisht të njëjtat procedura si ato të hartimit të anketës, rishikimin e pyetësorit të përdorur, ashtu edhe mënyrën e vlerësimit dhe llogaritjes së indikatorëve.

Anketimi për muajin janar 2004 është zhvilluar në rrethet me përfaqësues të Shqipërisë në sektorin e ndertimit, si Tirana, Durrësi, Vlora, Shkodra, Elbasani dhe Fieri.

Jane kontaktuar mbi 350 firma të nxjerra nga grupi i konsoliduar duke përfshirë të tere spektrin e ndermarrjeve të vlerësuar sipas madhësisë dhe numrit të punonjësve.

## About the author

*CRD Tirana is an independent, non-profit and non-partisan organisation, duly registered at the Court of Tirana in 27.03.2001. The aim of CRD is to create and disseminate knowledge about economic development and business performance to help public institutions and business community to designate good policies for a better society. The CRD conducts business and consumer surveys, organises meetings and publish research results about recent business development, factors limiting production activity and future investment.*

*From January 2004, CRD became a corporate member of Centre for International research on Economic Tendency Surveys, Zurich (CIRES).*

## About this number

*In this number is analyzed in details the performance of construction sector for the full period of 2003 and the tendency of this sector for the beginning of 2004. CRD is in the third calendar year of the complex survey work of construction sector in Albania by using the same methodology as it is recommended by European Commission.*

*The survey on January 2004 is organized in most representative geographic areas such as Tirana, Durrësi, Vlora, Shkodra, Elbasani and Fieri. There were contacted 350 firms from the consolidated sample.*

Grupi i punës/ Working group:

Drejtoresh / Director:

Mirlinda Rusi (Gajo)

Këshilltar special/ Special Adviser: Franz-Josef Klein

Anëtarët e grupit / Group's members

Albert Gajo, Rozi Poga (Beqiri), Jonida Naska

### QKZH/CRD TIRANA

Adresa / Address:

Rr. "Luigj Gurakuqi",

P. 15/1, Shk. 1, Ap. 1

IPO. Box 218/1 Tirana

Tel & Fax ++355 (0)4 230 445,

Mobile: ++355 (0)69 22 40 906,

E-mail qkzhtir@icc-al.org

Bank account: BIA Tirana, 19602

Emri/Name \_\_\_\_\_

Adresa/ Address \_\_\_\_\_

Tel & Fax \_\_\_\_\_

Mobile \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Numri i kopjeve/Number of copies \_\_\_\_\_

We request subscription for:

Per 20 numra/20 editions: \$50

Per 10 numra/10 editions: \$25

## Zhvillimet ne sektorin e ndertimit

### *Development in construction sector*

**Klima e biznesit: Vazhdon te jete ne permiresim.**

Nga anketimi i janarit 2004, rezulton se sektori i ndertimit vazhdon te zhvillohet me ritme te larta pozitive dhe kjo reflektohet nga vete drejtuesit e firmave ne pergjigjet qe ata dhane gjate anketimit. Besueshmeria e tyre ne biznes dhe ne zhvillimet e ardhshme eshte rritur.

Figura 1 tregon se ne sektorin e ndertimit per periudhat e fundit kemi vlera te larta pozitive te indikatorit te besueshmerise tetor 2003 (12 pike) dhe janar 2004 {13 pike}.

Duke analizuar kete tregues per ndermarrjet e vogla verehet se vlera e tij eshte negative me 9 pike ne janar 2004 dhe per periudhat paraardhese tendenca ka mbetur pozitive (shiko figuren 2).

Vleresimi i te njejteve tregues vetem per firmat qe kane te punesuar deri ne 50 punonjes, tregon nje situatë biznesi pothuajse te ndryshme nga ajo e pergjithshme. Nga figura 2 shikohet se nga ana e drejtuesve te ketyre firmave kemi nje klime jo te favorshme biznesi. Kjo duket ne treguesin e besueshmerise se ketyre firmave qe eshte negative prej 9 pikesh, nje nivel ky prej 12 pikesh me i ulet se 3 muaj me pare (treguesi i besueshmerise per ndermarrjet me deri ne 50 punonjes ne tetor 2003 ka qene pozitive me 3 pike).

Kjo tregon se firmat e medha jane me te sigurta dhe vazhdon me sukses procesi i konsolidimit te tyre, ndersa per firmat e vogla sic shihet edhe nga treguesit e tjere kemi nje situatë me pak te qendrueshme pasi ato ndihen te dobta dhe te pa sigurta.

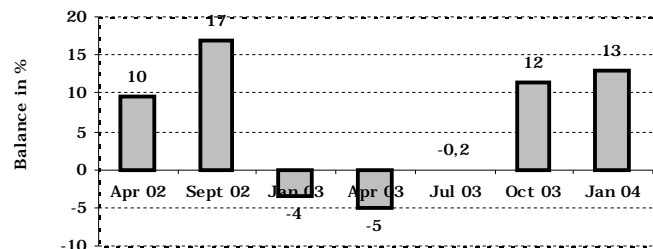
Ky indikator si dhe treguesi i vleresimit te kontratave edhe nje here deshmojne volatilitetin e tregut shqiptar dhe specifikisht te atij te ndertimit.

**Cmimet : Vazhdojne te jene ne rritje.**

Çmimet ne ndertim duket se perseri do te shenojne rritje, megjithese intensiteti i kesaj rritje duket me i ulet se nje vit me pare. Kjo duket qarte ne figuren 3 nepermjet krahasimit te vlerave ne janar 2003 (ku balanca e pergjigjeve eshte pozitive me 56 pike) me janarin 2004 (ku kjo balanca eshte pozitive me 26 pike).

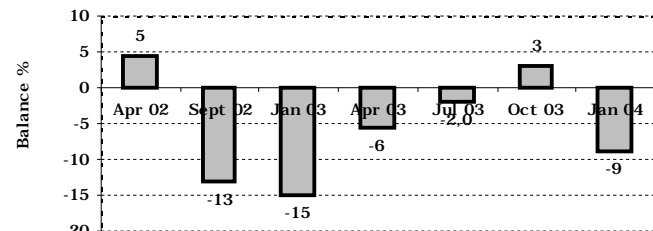
E njejta tendence paraqitet edhe ne ndermarrjet me me pak se 50 punonjes (shiko figuren 4).

Fig. 1: Treguesi i besueshmerise ne ndertim  
*The confidence indicator in construction sector*



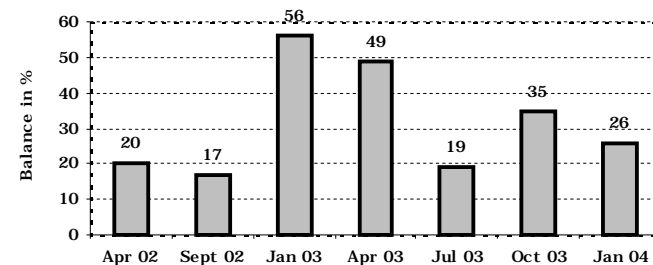
Source: CRD

Fig. 2: Treguesi i besueshmerise ne ndertim per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
*The confidence indicator in construction sector for firms with less than 50 employees*



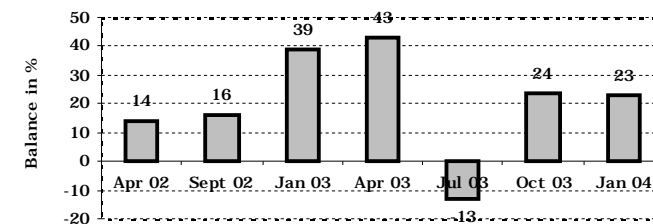
Source: CRD

Fig. 3: Vleresimi i cmimeve te ndertimit  
*Assessment of construction prices*



Source: CRD

Fig. 4: Vleresimi i cmimeve te ndertimit per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
*Assessment of construction prices for firms with less than 50 employees*



Source: CRD

**Aktiviteti i biznesit:**

**Ka rritje te konsiderueshme.**

Ne pergjithesi, rezulton se aktiviteti i biznesit ne tremujorin e fundit te vitit 2003 vleresohet shume pozitivisht nga firmat e intervistuar.

Duke iu referuar figures 5, shikohet se firmat qe operojne ne sektorin e ndertimit per 6-mujorin e dyte te 2003 kane pasur rritje te konsiderueshme te aktivitetit te tyre (nga -13 pike ne korrik 2003 ne 4 pike ne tetor 2003). Vleresimi me pozitiv nga firmat ndertuese eshte dhene ne janar 2004 me 16 pike., duke shenuar nje rritje prej 12 pikesh ne krahasim me tetorin e 2003.

Kjo tendence ndjehet edhe tek firmat me me pak se 50 punonjes me gjithse se ato jane shume me te rezervuara ne vleresimin e situates se tyre (shiko figuren 6). Per 6-mujorin e dyte te 2003 kemi tetorin (-1 pike) te ndryshuar teper pozitivisht nga korriku 2003 (-23 pike) dhe janari 2004 (-7 pike).

**Kontraktimet jane ne rritje.**

Vleresimi nga ana e ndertuesve per kontratat e nenshkruara eshte optimist per periudhen janar 2004 dhe tetor 2003 e shprehur kjo me vlerat perkatese prej 1 dhe 2 pikesh te balances ne krahasim me korrik 2003, ku balanca eshte negative me 17 pike (shiko figuren 7).

Duke specifikuar analizen per grupimin e firmave me me pak se 50 punonjes ne lidhje me mundesine dhe aksesin ne lidhjen e kontratave, verehet se keto firma kane nje realizim shume te ulet ne te gjithe periudhat paraardhese.

Ky nivel kontratash, sic duket nga figura 8, eshte i vleresuar negativisht nga firmat e vogla (me -22 pike), te cilat vuajne ne vazhdimesi si mungesen e kontratave ashtu dhe pasigurine/veshtiresine e gjetjes se tyre.

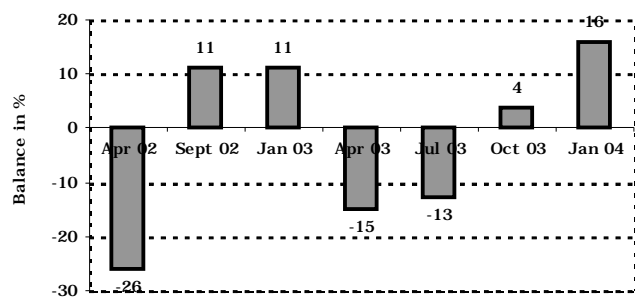
**Punesimi : eshte ne ekspansion.**

Parashikimi i punesimit eshte teper pozitiv per fillimin e 2004 dhe ka nje vlere prej 24 pikesh.

Krahasuar me fillimin e vitit 2003 kemi nje ndryshim rrenjesor te situates se punesimit ne sektorin e ndertimit qe edhe nje here deshmon rritjen dhe ekspansionin e ketij sektori ne ekonomine e vendit (shiko figuren 9).

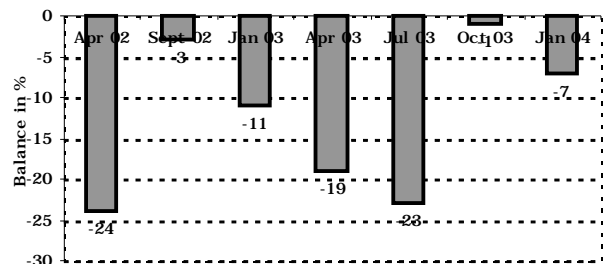
Analizuar nga pikpamja ekonomike verehet se firmat e medha dominojne tregun e ndertimit, dhe firmat e vogla mundohen ti ndjekin ato ne kete treg. Kjo duket nga vlerat e grafikut ne figuren 10. Firmat e vogla konfirmojne rritje te punesimit per periudhen 2003. Ne janarin e 2004 vlere e parashikimit te punesimit eshte pozitive me (4 pike).

Fig. 5: Vleresimi i aktivitetit te biznesit  
Assessment of business activity



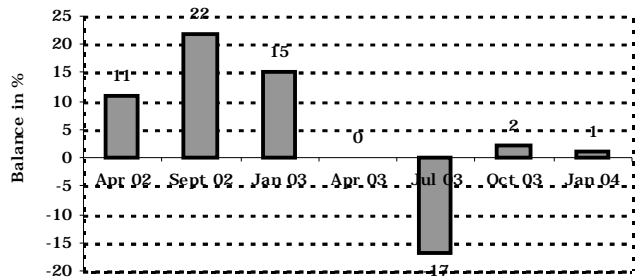
Source: CRD

Fig. 6: Vleresimi i aktivitetit te biznesit per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
Assessment of business activity for firms with less than 50 employees



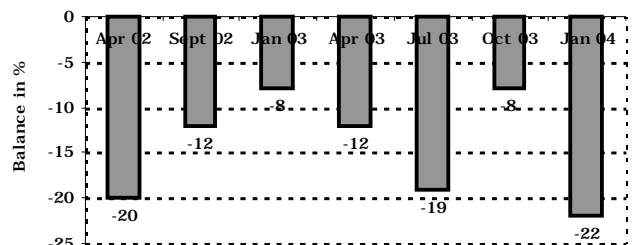
Source: CRD

Fig. 7: Vleresimi i nivelit te kontratave  
Assessment of order-books



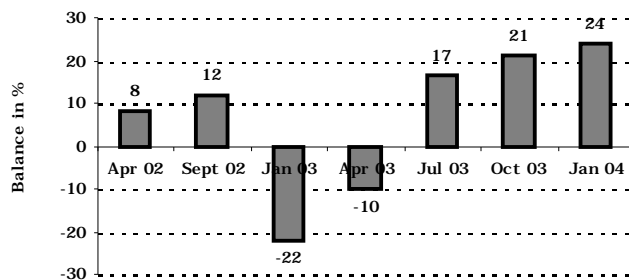
Source: CRD

Fig. 8: Vleresimi i nivelit te kontratave per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
Assessment of order-books for firms with less than 50 employees



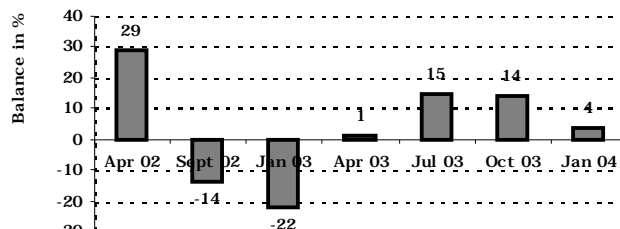
Source: CRD

Fig. 9: Parashikimi i punesimit  
Employment Expectation (next 3 months)



Source: CRD

Fig. 10: Parashikimi i punesimit  
per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
Employment Expectation (next 3 months)  
for firms with less than 50 employees



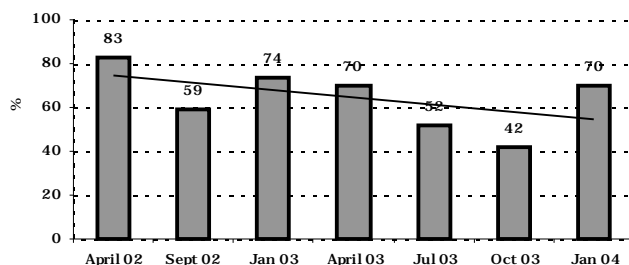
Source: CRD

## Pengesat ne sektorin e ndertimit Constraints within construction sector

### Mungesa e energjise elektrike

Nje nga pengesat e evidentuara sistematikisht per sektorin e ndertimit ka qene mungesa e energjise elektrike. Kjo vazhdon te jete prezente dhe sot. Nga figura 11 verehet se kjo pengese here zbutet (gjysma e dyte e vitit 2003) dhe here mbetet ne nivele te larta si ne fillimin e 2004 ku 70% e firmave te intervistuar pohojne qe e kane kete veshtiresi. E njejta tendence verehet ne grafikun e ndertuar per firmat e vogla (shiko figuren 12). Shkak i ketij ndryshimi jane faktoret sezonale si dhe renia apo ngritja e prodhimit ne periudhat respektive .

Fig. 11: Ndikimi i mungesave te energjise elektrike  
The impact of shortages on electricity



Source: CRD

### Konkurrenca e pandershme nga tregu i zi

Vihet re se kjo pengese perben nje veshtiresi reale si per firmat e medha dhe per ato te vogla. Nga firmat e intervistuar ne janar te 2004 dhe ato te tremujorit te fundit te 2003, 35% e tyre e pohojne ndikimin negativ ne biznesin e tyre te tregut te zi (shiko figuren 13 ). Duke ju referuar figures 14, firmat me me pak se 50 punonjes e ndjejne kete problem dhe me fuqishem. Aty rezulton se ne tetor 2003 rreth 44% e tyre pohojne veshtiresi nga tregu i zi. Ne janar 2004, 36 % e ri konfirmojne nje gje te tille.

Fig. 12: Ndikimi i mungesave te energjise elektrike  
ne ndermarrjet me me pak se 50 punetore  
The impact of shortages on electricity  
for firms with less than 50 employees

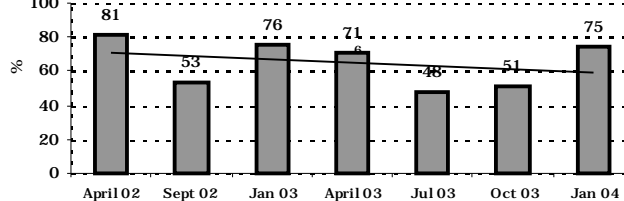
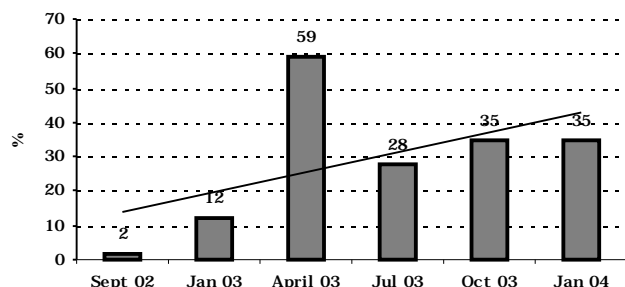
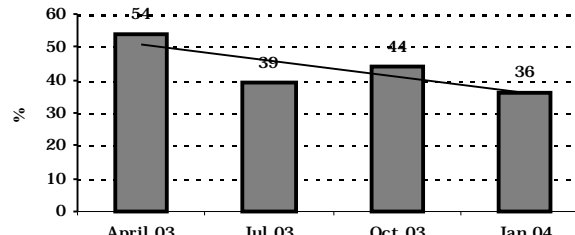


Fig. 13: Konkurrenca e pandershme nga tregu i zi  
Unfair competition by black market law



Source: CRD

Fig. 14: Konkurrenca e pandershme nga tregu i zi  
per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
Unfair competition by black market for firms  
with less than 50 employees



### Mjedisi makroekonomik

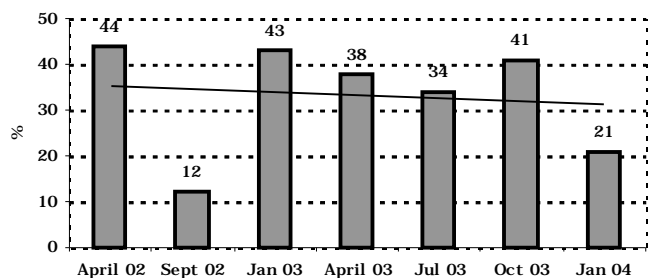
Ky faktor eshte konsideruar gjithmone si i rendesishem nga firmat e ndertimit. Gjate vitit te kaluar 2003 rreth 40 % e te intervistuarve kane pohuar se mjedisi makro ekonomik ka sjelle veshtiresi ne perparimin e tyre. Ketu eshte llogaritur me teper humbja nga kursi i kembimit. Ky problem sigurisht mbetet ne te njejtin nivel per periudhen 2003 edhe tek firmat me me pak se 50 punonjes.

Ne janar te 2004 kemi ulje te impaktit negativ te ndikimit te situates makroekonomike. Vetem 21% e tyre pohojne veshtiresi nga situata makro aktuale. Ne grupin e firmave me me pak se 50 punonjes, 26% e tyre e pohojne kete veshtiresi (shih figurat 15 dhe 16).

### Procedurat per leje ndertimi

Nje nga veshtiresite me te medha aktuale per sektorin e ndertimit jane procedurat per marrjen e lejeve te ndertimit dhe kjo pengese duket se po vjen ne rritje krahasuar me vitin e kaluar. Nga figura 17 verehet se 56 % e firmave te intervistuar ne janar 2004 e kane kete problem, nderkohe qe po ky tregues per gjashtemujorin e kaluar ka qene ne vlerat rreth 45%. Firmat me me pak se 50 punonjes jane edhe me sensitive kundrejt ketij treguesi. Nga te intervistuarit e ketij grupi ne janar 2004, 60% e tyre e pohojne kete veshtiresi (shih figuren 18).

Fig. 15: Ndikimi i faktoreve makroekonomike  
*The impact of macroeconomic factors*



Source: CRD

Fig. 16: Ndikimi i faktoreve makroekonomike per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
*The impact of macroeconomic factors for firms with less than 50 employees*

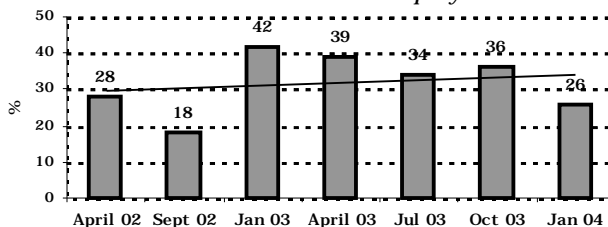
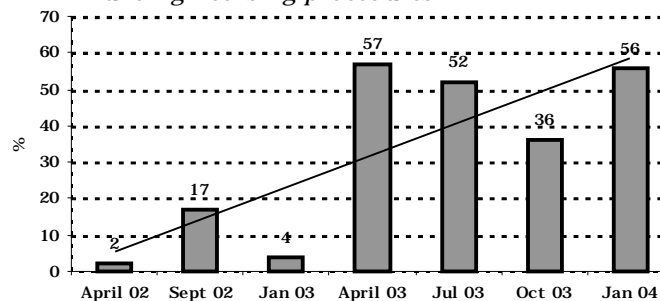
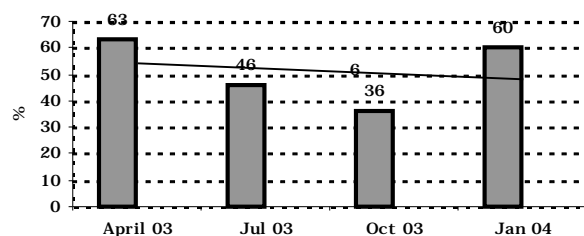


Fig. 17: Procedurat per leje ndertimi  
*Building licensing procedures*



Source: CRD

Fig. 18: Procedurat per leje ndertimi per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes  
*Building licensing procedures for firms with less than 50 employees*

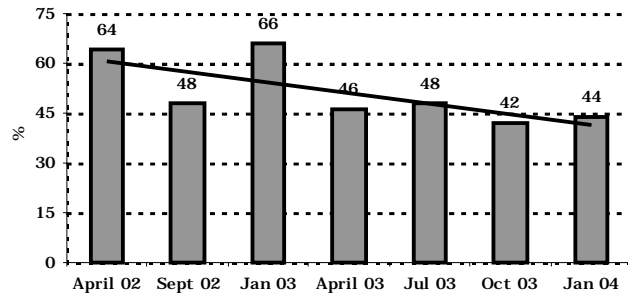


### Faktore te tjere

- Ndikimi i legjislacionit financiar ,
- Ndikimi i infrastruktures ,
- Ndikimi i mungeses se fuqise punetore te kualifikuar,
- Ndikimi i kerkeses konsumatore.

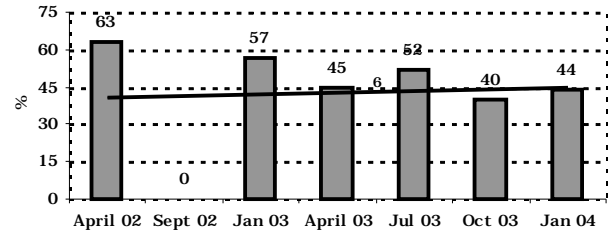
Faktoret e lartpermendur kane tendence permiresimi per periudhen e fillim vitit 2004 sikurse edhe gjate vitit 2003 (shiko figuren 19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

**Fig. 19: Ndikimi i legjislacionit financiar**  
*The impact of financial legislation*

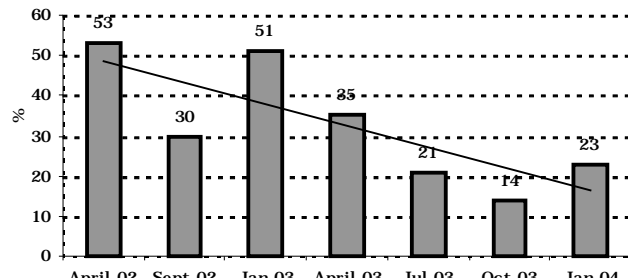


Source: CRD

**Fig. 20: Ndikimi i legjislacionit financiar per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes**  
*The impact of financial legislation on firms with less than 50 employees*

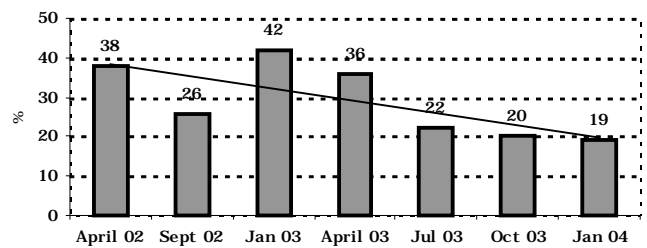


**Fig. 21: Ndikimi i mungeses se infrastruktures**  
*The impact of lack of infrastructure*

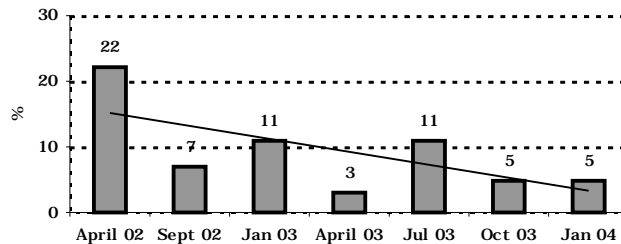


Source: CRD

**Fig. 22: Ndikimi i mungeses se infrastruktures ne ndermarrjet me me pak se 50 punonjes**  
*The impact of lack of infrastructure on firms with less than 50 employees*

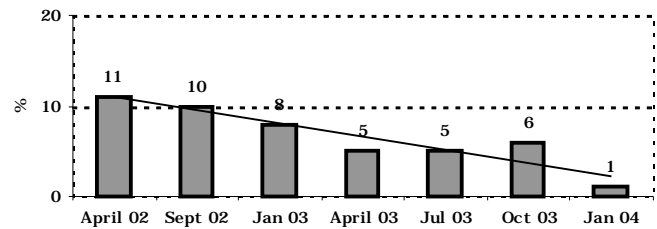


**Fig. 23: Ndikimi mungeses se fuqise punetore te kualifikuar**  
*The impact of lack of skilled labour*

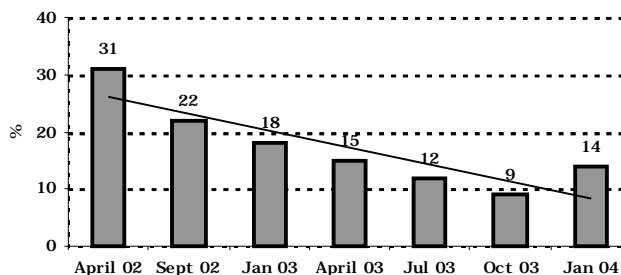


Source: CRD

**Fig. 24: Mungesa e fuqise punetore te kualifikuar per ndermarrjet me me pak se 50 punonjes**  
*Lack of skilled labour on firms with less than 50 employees*

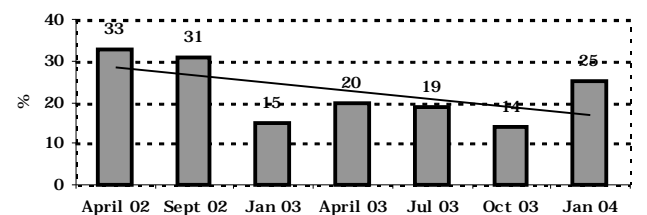


**Fig. 25: Ndikimi i kerkeses**  
*The impact of demand*



Source: CRD

**Fig. 26: Ndikimi i kerkeses ne ndermarrjet me me pak se 50 punonjes**  
*The impact of demand on firms with less than 50 employees*



Buletini nr. 1	<i>Bulletin no. 1</i>
Vleresimi i sektorit industrial	<i>Assessment of the manufacturing sector</i>
Buletini nr. 2	<i>Bulletin no. 2</i>
Vleresimi i sektorit te ndertimit	<i>Assessment of construction sector</i>
Buletini nr. 3	<i>Bulletin no. 3</i>
Vleresimi i sektorit industrial	<i>Assessment of the manufacturing sector</i>
Buletini nr.4	<i>Bulletin no. 4</i>
Vleresimi i besueshmerise se biznesit	<i>Assessment of the business confidence</i>
Buletini nr. 5	<i>Bulletin no. 5</i>
Vleresimi i aktivitetit te tregtise dhe sherbimeve financiare	<i>Assessment of the trade and financial activity</i>
Buletini nr. 6	<i>Bulletin no. 6</i>
Vleresimi i aktivitetit te mikro ndermarrjeve	<i>Assessment of business activity for Micro enterprises activity</i>
Buletini nr 7	<i>Bulletin no. 7</i>
Vleresime te sektorit te industrise dhe te ndertimit	<i>Assesment of manufacturing and construction sectors</i>

Liber:

Albert Gajo: Shqiperia Demokraci ne Deficit - Analize e zhvillimeve ekonomike, politike dhe institucionale, Botim i QKZH, Tirane 2001

### **Lista e studimeve**

Vleresimi i veshtiresive te biznesit ne sektorin e industrise – Shtator 2001, financuar nga UNIDO/UNDP

Vleresimi i ndikimit te NVM ne rritjen ekonomike ne Shqiperi: 1997 – 2000 – dhjetor 2002, financuar nga SEED/ETI

Vleresimi i aktivitetit te mikro-ndermarrjeve ne zonat periferike – gusht 2003, financuar nga Banka Boterore

Vleresimi e pengesave administrative ne sektrin e ndertimit – maj 2003, financuar nga SEED/Shoqata e ndertuesve te Shqiperise

Mbeshtetja e jashtme per NVM dhe roli i Agjensive Rajonale te Zhvillimit – Shtator 2003, financed by Chemonics International Inc./USAID

Veshtrim kritik mbi hartimin dhe zbatimin e programit te shpenzimeve buxhetore ne Shqiperi: 1994-2002 - tetor 2003, financuar nga MSI/USAID

Integrimi i rinise ne tregun e punes: Pengesat dhe Veshtiresite – qershor 2003, financuar nga Fondacioni per Shoqerine e Hapur (Fondacioni Soros)

Nxitja e zhvillimit te sektorit privat: Vleresimi i veshtiresive dhe ndikimit te aktivitetit informal ne sektorin e sherbimeve – gusht 2003, financuar nga Partners/USAID

Opinionet dhe Qendrimi i Qytetareve per Reformen Arsimore ne Shqiperi - tetor 2003, financuar nga Fondacioni per Shoqerine e Hapur (Fondacioni Soros)

Riprodhimi i pjesshem ose i plote i ketij botimi autorizohet ne kushtet e citimit te plote te burimit te informacionit dhe nje kopje te dergohet prane QKZH.

*Part or full reproduction of this publishing permitted only if source is stated and copy is sent to the CRD*