



REZULTATET E VROJTIMIT "TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME" DHE INDEKSI I ÇMIMIT TË BANESAVE

Gjashtëmuajori i parë 2020

**BANKA E SHQIPËRISË
DEPARTAMENTI I STABILITETIT FINANCIAR**

Tetor 2020¹

¹ Për shkak të pandemisë së SARS-CoV-2, vërtimi është hedhur në terren gjatë muajit korrik 2020, duke përdorur forma të ndryshme për mbledhjen e informacionit të kërkuar, në respektim të masave parandaluese për të minimizuar përhapjen (intervista në distancim fizik, postë elektronike dhe telefon). Ky vërtim mbulon zhvillimet mbi gjendjen në tregun e pasurive të paluajtshme për gjashtëmuajorin e parë 2020, si edhe pritshmëritë për gjashtëmuajorin e dytë të vitit.

Përmbledhje

Pyetësi për tregun e pasurive të paluajtshme për vlerësimin e gjashtëmujorit të parë të vitit 2020 u hodh në terren në muajin qershor të këtij viti. Kampioni përmbante 230 shoqëri ndërtimi dhe agjentësh të tregtimit të pasurive të paluajtshme, që përfaqësojnë rreth 75%-80% të popullatës së përgjithshme sipas një përzgjedhjeje të bërë në bazë të numrit të të punësuarve dhe vlerës së xhiros vjetore, nga INSTAT. Këtë herë, pyetësi është plotësuar nga 165 subjekte ose nga 72% e kampionit.

Kahu i ndryshimit të treguesit (gjashtëmujori i parë 2020)

Tregues nga vrojtimi	Treguesi i përgjithshëm i situatës	Pritjet për të ardhmen	Treguesi i çmimeve (Indeksi Fischer) *		Koha e shitjes			Shtesa e inventarëve	Numri i pronave të pashitura **
			Vendi	Tirana	Tiranë	Bregdet	Zona të tjera		
	Gjithë territori							Gjithë territori	
Ndaj periudhës së kaluar	↓	↓	↑	↑	↑	↑	=	↓	↓
Ndaj mesatares historike	↓	↓	↑	↑	↑	↓	↓	=	↓

*Në rastin e treguesit të çmimeve, rreshti i dytë nuk është krahasuar kundrejt periudhës historike, por ndaj asaj bazë.

**Kahu i shigjetës tregon kahun e ndryshimit të numrit të pronave të pashitura në librat e subjekteve.

- Treguesi i situatës së përgjithshme për gjysmën e parë të vitit 2020 (-54%) shënon vlerën më të madhe negative të të gjithë serisë që nga viti i parë i realizimit të vrojtimit. Kjo vlerë tregon që numri i agjentëve që mendojnë se situata është përkeqësuar është më i madh sesa numri i atyre që mendojnë se situata është përmirësuar. Ky vlerësim pasqyron pasigurinë nga situata e krijuar nga COVID-19 dhe nga pasojat e tërmetit të fundit të muajit nëntor 2019.
- Numri i agjentëve që kanë realizuar shitje ndaj numrit të përgjithshëm të subjekteve që janë përgjigjur shënoi 44% nga 46% një gjashtëmujor më parë.
- Numri total i pronave të shitura ishte 825 nga 1301 një gjashtëmujor më parë dhe numri mesatar i pronave të shitura për subjekt ra nga 7 në 5.
- Rreth 60% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar që janë shitur gjatë periudhës, janë blerë me hua bankare. Ky raport ka shënuar një rënie të lehtë në krahasim me raportin prej 65% të gjashtëmujorit të kaluar. Për gjysmën e këtyre pronave, kredia e marrë ka mbuluar deri në 80% të vlerës.
- Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet të jetë rreth 10.6 muaj dhe shënoi një rritje të lehtë ndaj gjashtëmujorit të kaluar. Për Tiranën, subjektet e intervistuar kanë raportuar një kohë mesatare shitjeje prej 10.4 muajsh ose 1.2 muaj më të gjatë se ajo e raportuar në gjashtëmujorin e kaluar. Për zonën e bregdetit dhe për zonat e tjera, koha mesatare e raportuar e shitjes ishte përkatësisht 10.7 dhe 11.4 muaj, dhe në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar shënoi rritje të lehtë.
- Rreth 35% e banesave dhe pronave tregtare që janë shitur gjatë periudhës, janë blerë nga jorezidentë. Rreth 2/3 e tyre e kanë rezidencën në vende jashtë Bashkimit Evropian.

-
- *Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi u rrit me 4.9% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm dhe me 40% në krahasim me nivelin e periudhës bazë (viti 2013). Për Tiranën, këto ndryshime ishin përkatësisht +6.5% dhe +43.4%. Çmimet mesatare të banesave të shitura në Tiranë kanë shënuar rritje të ndjeshme (me mbi 50%) në zonat jashtë qytetit, por kanë regjistruar rënie të lehtë në zonat qendrore dhe në periferi. Për zonat bregdetare, agjentët raportuan çmime mesatare rreth 15% më të ulëta nga ato të gjashtëmujorit të kaluar, ndërsa për zonat e tjera, ndryshimet në çmimet e shitjes ishin të papërfillshme.*
 - *Agjentët raportojnë kërkesë në rritje për qiramarrje, si për banesa, ashtu edhe për prona tregtare. Në linjë me rritjen e kërkesës, agjentët raportojnë rritje të çmimeve të qirasë. Aktiviteti i dhënies dhe marrjes së pronave me qira është i përqendruar në rajonin e kryeqytetit dhe veçanërisht në zonën e qendrës.*
 - *Për gjashtëmujorin e ardhshëm, pavarësisht se balanca për ecurinë e pritur të çmimeve ka vlerë të vogël pozitive, agjentët presin rënie të numrit të pronave të regjistruara për shitje.*
 - *Agjentët kanë pritje pesimiste për ecurinë e tregut në territorin ku ata veprojnë për të ardhmen afatshkurtër, por janë dukshëm më optimistë për ecurinë e tregut në të gjithë territorin në periudhën më afatgjatë (deri në dy vjet).*
-

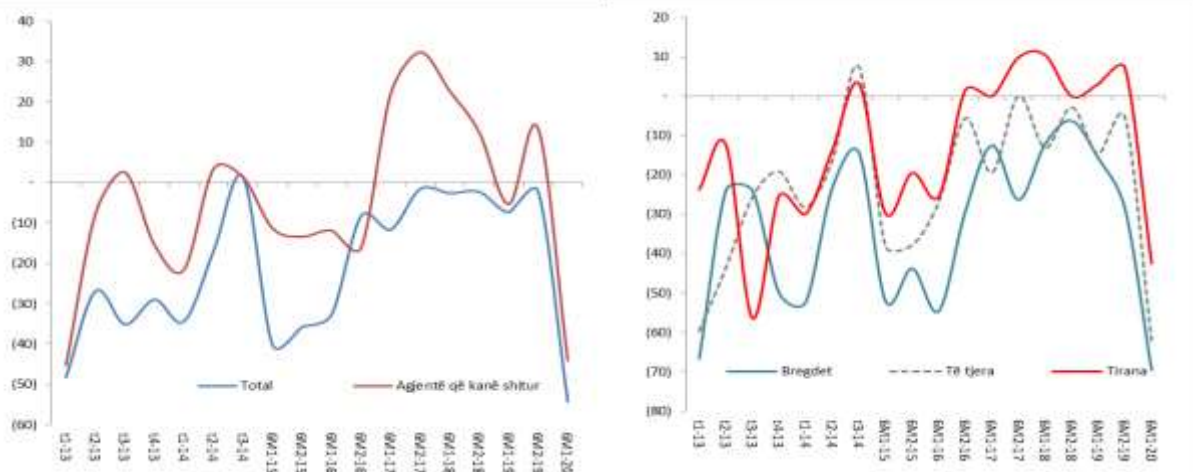
I. SITUATA E PËRGJITHSHME

Sipas subjekteve të intervistuar, situata e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit të parë të këtij viti ishte ndjeshëm më pesimiste në krahasim me gjashtëmujorin e mëparshëm. Balanca neto e përgjigjeve rezultoi -54%, duke treguar që numri i agjentëve që mendojnë se situata është përkeqësuar gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit është më i madh se numri i atyre që mendojnë të kundërtën. Vlera e balancës neto është vlera më e madhe negative e regjistruar që nga viti i parë i kryerjes së vrojtimit, ndërkohë që vlera mesatare e balancës neto është rreth -20%. Në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar, përgjigjet sipas zonave kanë balanca me vlera më negative për zonën e bregdetit (-70%) dhe zonat e tjera (-62%), ndërkohë që për zonën e Tiranës balanca e përgjigjeve për situatën e përgjithshme ishte -42%.

Ndryshe nga gjashtëmujorët e kaluar, i njëjti tregues i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje gjatë periudhës, paraqet një vlerësim shumë të ngjashëm me vlerësimin e të gjithë kampionit; balanca neto e përgjigjeve mbi situatën e përgjithshme nga ana e subjekteve që kanë raportuar shitje është -44%, ndërkohë që gjatë 3 viteve të mëparshme kjo balancë ka shënuar vazhdimisht vlera pozitive dhe relativisht të larta² (Grafik 1, majtas).

² Balanca e situatës së përgjithshme e vlerësuar vetëm për agjentët që kanë realizuar shitje, ka regjistruar vlera veçanërisht të larta gjatë periudhës 6M1:2017 – 6M2:2018.

Grafik 1. Balanca neto mbi situatën e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2020 sipas situatës së shitjeve (majtas) dhe zonave (djathtas)

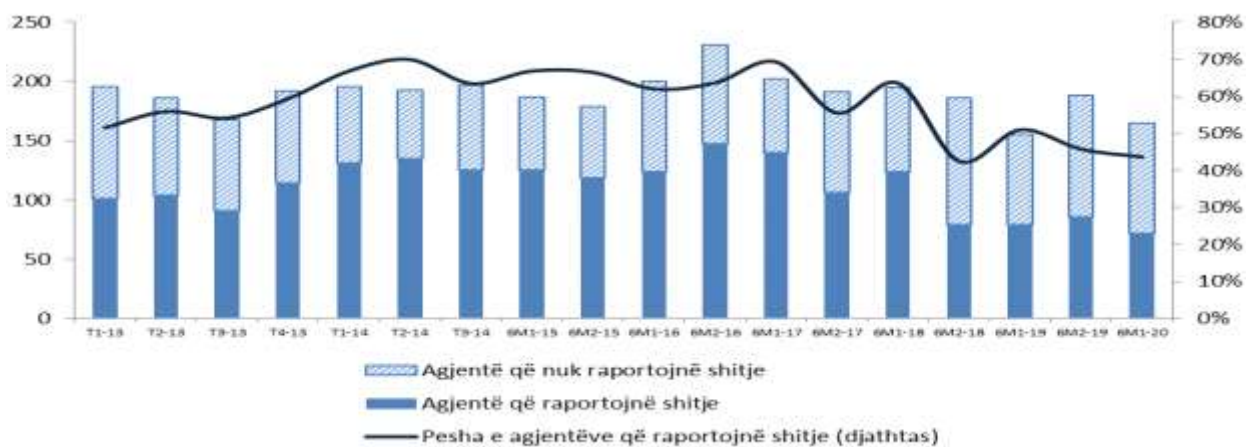


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

II. ECURIA E SHITJEVE

Numri i subjekteve që kanë kryer shitje (72 subjekte) ishte më i ulët se ai i raportuar në gjashtëmujorin e kaluar³ dhe numri i përgjithshëm i pronave të shitura ishte rreth 37% më i ulët. Raporti i numrit të subjekteve që kanë kryer shitje ndaj numrit të përgjithshëm të përgjigjeve të vlefshme u ul në 44% nga 46%. Numri mesatar i pronave të shitura nga çdo subjekt gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2020 rezultoi 5, duke shënuar një rënie të dukshme nga mesatarja prej 7 pronash për subjekt e periudhës së kaluar.

Grafik 2. Të dhëna për numrin e agjentëve sipas situatës së shitjeve (agjentë që kanë shitur dhe agjentë që nuk kanë shitur)



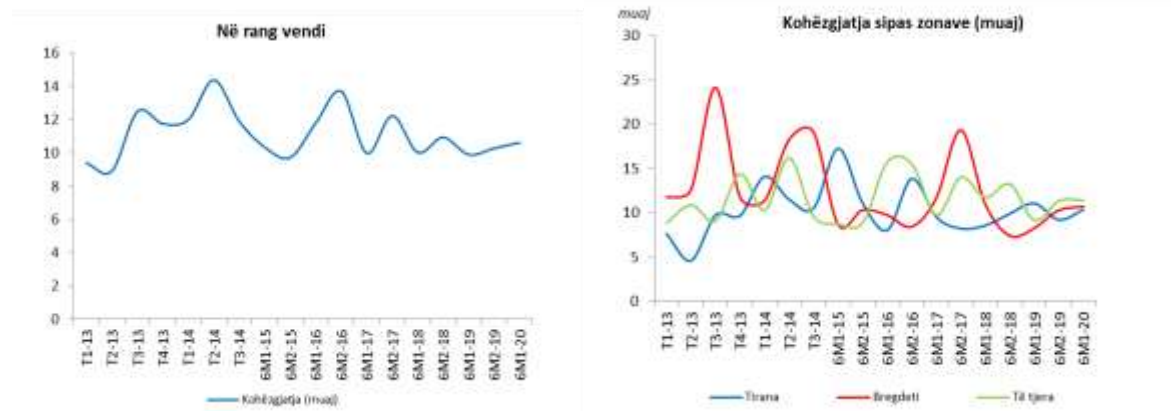
Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

³ Në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar, shkalla e përgjigjes nga numri i përgjithshëm prej 230 subjektësh, ka rënë në 72% nga 82%. Nga kjo statistikë mund të deduktohet që numri real i subjekteve që kanë realizuar shitje gjatë kësaj periudhe mund të jetë edhe më i lartë nga numri i raportuar në këtë analizë.

Rreth 40% e shitjeve të realizuara gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit në të gjithë territorin përfaqësohet nga prona të vendosura në zonat më të preferuara brenda qytetit, ndërkohë që në gjashtëmujorin e mëparshëm, ky raport ishte 56%. Rreth 35% e pronave të shitura kanë qenë prona të ndërtuara në periferi, brenda qytetit nga 30% në periudhën e kaluar, dhe rreth 25% e pronave kanë qenë prona të ndërtuara jashtë qytetit, nga 14% gjashtëmujorin e kaluar.

Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet të jetë mesatarisht 10.6 muaj. Ky tregues shënoi rritje të lehtë në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar dhe ndikimin kryesor në këtë ndryshim e ka dhënë rritja e kohës mesatare të shitjes për zonën e Tiranës me 1.2 muaj në 10.4 muaj. Për zonën e Bregdetit, koha e shitjes është rritur lehtë në rreth 10.7 muaj, ndërsa për Zonat e Tjera, mesatarja e kohës së shitjes vlerësohet të jetë 11.4 muaj dhe nuk ka shënuar ndryshime në krahasim me gjashtëmujorin e mëparshëm. Vlen të theksohet se për të tri zonat, pjesa më e madhe e shitjeve raportohet të jetë kryer brenda një periudhe midis 1 dhe 12 muaj.

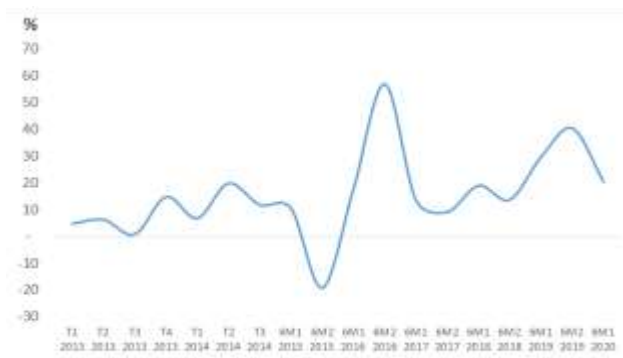
Grafik 3. Kohëzgjatja e shitjes në rang vendi dhe sipas zonave, në muaj



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

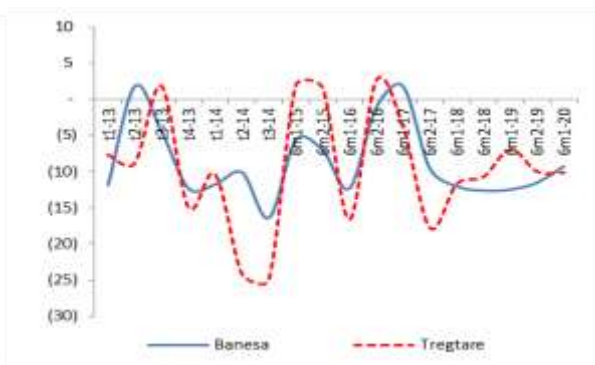
Agjentët raportojnë numër më të ulët banesash të regjistruara në librat e tyre në krahasim me gjashtëmujorin e mëparshëm; balanca neto midis numrit të agjentëve që raportuan rritje të numrit të banesave të regjistruara dhe numrit të atyre që raportuan rënie të numrit të tyre ishte rreth -9% dhe mbeti pothuajse e pandryshuar nga gjashtëmujori i kaluar. Rreth 2/3 e subjekteve të pyetura kanë raportuar që numri i banesave të reja të regjistruara në librat e tyre ishte pothuajse i njëjtë me atë të regjistruar gjatë periudhës së mëparshme. Për pronat tregtare, balanca neto ishte -10%, dhe ishte gjithashtu e krahasueshme me balancën e vlerësuar për periudhën e kaluar. *Balanca e përgjigjeve për numrin e pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, mbetet pozitive por ka shënuar rënie.* Kjo balancë ka vijuar të regjistrojë vlerë pozitive, dhe ky fenomen është raportuar që prej fillimit të vitit 2016. Kjo ecuri tregon se numri i pronave të pashitura ka shënuar rënie të vazhdueshme në secilin nga gjashtëmujorët e kësaj periudhe.

Grafik 4. Balanca neto për numrin e pronave të pashitura⁴



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Grafik 5. Balanca neto për pronat e regjistruara rishtazi



Rreth 28% e agjentëve kanë raportuar shitje me çmime të njëjta me ato të kërkuara. 28% e tyre kanë shitur me çmim deri në 5% më të ulët në krahasim me çmimin e kërkuar dhe 33% kanë raportuar që kanë realizuar shitje me një çmim midis 5% deri në 20% më të ulët nga çmimi fillestar i kërkuar.

Çmimi i shitjes ndaj çmimit të parë të kërkuar	Pesha e përgjigjeve
Më i ulët me më shumë se 30%	4%
Midis 20-30% më i ulët	7%
Midis 5-20% më i ulët	33%
Më pak se 5% më i ulët	28%
I njëjtë	28%

Sipas agjentëve, rreth 60% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. Rreth gjysma e këtyre pronave rezultojnë të blera me kredi që mbulojnë deri në 80% të vlerës.

Të pyetur mbi rezidencën e blerësve, agjentët raportojnë se rreth 35% e banesave dhe pronave tregtare u janë shitur shtetasve me rezidencë jashtë Shqipërisë. Rreth 1/3 e këtyre blerësve raportohen si rezidentë në Bashkimin Evropian. Raporti i numrit të pronave të shitura për jorezidentët ndaj numrit total të pronave të shitura është thujse i pandryshuar periudhës së kaluar.

III. Indeksi i Çmimeve të Banesave

Indeksi i Çmimit të Banesave në rang vendi është ndërtuar duke shtresëzuar të dhënat për shitjet faktike në Tiranë (përcaktuar si zona "0"), ato në zonën Bregdetare (Durrës, Vlorë dhe Sarandë - përcaktuar si zona "1") dhe ato në Zona të Tjera (përcaktuar si zona "2"). Metoda e përdorur është ajo e Çmimit Qendror të Shtresëzuar⁵, nën supozimin se mesorja e çmimeve për çdo shtresë është e ngjashme për banesa me cilësi të përafërt, ose karakteristika të ngjashme, midis periudhave që krahasohen⁶.

⁴ Duke qenë se rënia e pronave të pashitura në librat e agjentëve konsiderohet si zhvillim pozitiv, rënia e numrit nga një periudhë në tjetrën paraqitet si balancë neto pozitive në grafikonin përkatës.

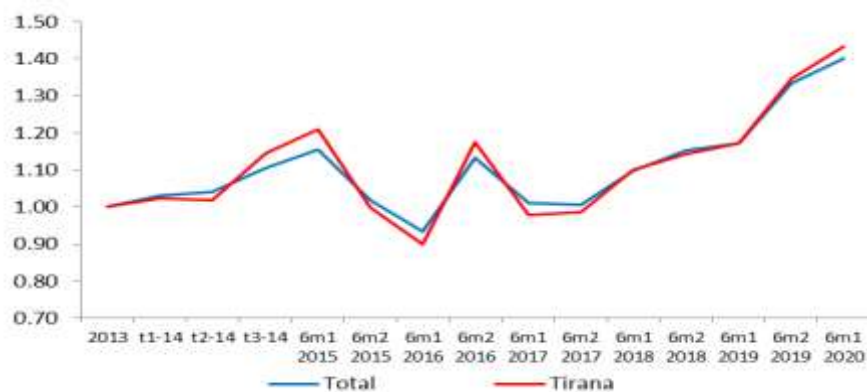
⁵ Specifikime teknike mbi metodologjinë e përdorur për hartimin e indeksit të pasurive të paluajtshme gjenden në materialin "Rezultate të vërtetimit për ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme dhe ndërtimi i indeksit, për tremujorin e parë të vitit 2014".

⁶ Eurostat "Handbook on Residential Property Price Indices", 2011.

Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi, i llogaritur për gjashtëmujorin e parë të vitit 2020, shënoi rritje me 40% në krahasim me nivelin e periudhës bazë (viti 2013) dhe me 4.9% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm. Vëllimet e shitjeve janë rritur në zonat qendrore dhe ato jashtë qytetit të Tiranës, por kanë rënë në periferi të Tiranës, zonat e tjera të vendit dhe zonat bregdetare.

Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit me 43.4% ndaj periudhës bazë dhe me 6.5% ndaj periudhës paraardhëse; Çmimet mesatare në Tiranë raportohet të jenë rritur ndjeshëm në zonat jashtë qytetit (me mbi 50%), por kanë shënuar rënie të lehtë në zonat qendrore dhe në periferi. Për zonat bregdetare, agjentët raportuan çmime mesatare rreth 15% më të ulëta në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar, ndërsa çmimet e shitjes në zonat e tjera të vendit shfaqën ndryshime thuajse të papërfillshme.

Grafik 6. Ecuria e indeksit Fischer të banesave në rang vendi dhe për Tiranën



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

IV. Pritjet për të ardhmen

Ndryshe nga periudhat paraardhëse, agjentët kanë dhënë përgjigje pothuajse neutrale për gjendjen e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin e vendit për horizontin afatshkurtër (gjashtëmujori në vazhdim). Balanca e përgjigjeve është dukshëm më pozitive për afatin e gjatë (gjatë dy viteve të ardhshme). Balanca neto e përgjigjeve për të dy treguesit mbetet pozitive, me gjithë rënien ndaj një gjashtëmujori më parë. Pritjet e përgjithshme të agjentëve kanë regjistruar një prirje në rritje që nga gjashtëmujori i dytë i vitit 2015.

Grafik 7. Balanca neto për pritjet afatshkurtra dhe afatgjata për situatën e tregut të pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në territorin ku veprojnë agjentët janë (në agregat) pesimiste, dhe kanë një balancë neto prej -14%. Pavarësisht kësaj, gjysma e përgjigjeve ishin neutrale dhe vetëm 1/3 ishin negative. Balancat me vlerën më të madhe negative janë regjistruar nga përgjigjet e subjekteve që kryejnë aktivitet në zonën e bregdetit (-26%) dhe në zonat e tjera (-18%), ndërsa për Tiranën vetëm 17% e të intervistuarve rezultuan pesimistë.

Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në zonën e agjentit	Balanca neto
Tiranë	-7%
Bregdet	-26%
Të tjera	-18%
Rang vendi	-14%

Subjektet presin rritje të çmimeve të banesave në zonën e kryeqytetit dhe kanë pritje pothuajse neutrale në zonat e tjera të vendit. Përgjigjet neutrale zinin rreth 67% të përgjigjeve, dhe kjo strukturë pasqyrohet edhe në balancat neto me vlera të ulëta, për të gjitha zonat.

Pritja për çmimet e banesave	Balanca neto
Tiranë	9%
Bregdet	0%
Të tjera	-4%
Rang vendi	2%

Shumica e subjekteve (rreth 50%) presin që gjatë periudhës së ardhshme numri i pronave të reja që do të regjistrohen rishtazi në librat e tyre të jetë i krahasueshëm me atë të periudhës aktuale. Balanca neto negative në rang vendi është ndikuar nga përgjigjet e agjentëve që operojnë në bregdet dhe zonat e tjera; në agregat, ata presin numër më të ulët pronash të reja të regjistruara, duke qene se balanca neto regjistron një vlerë të vogël negative (-9%). Përgjigjet për zonën e Tiranës paraqiten të ekuilibruara.

Pritjet për nr. e pronave të regjistruara rishtazi	Balanca neto
Tiranë	0%
Bregdet	-7%
Të tjera	-21%
Rang vendi	-9%