

4. TREGJET DHE SISTEMET E PAGESAVE

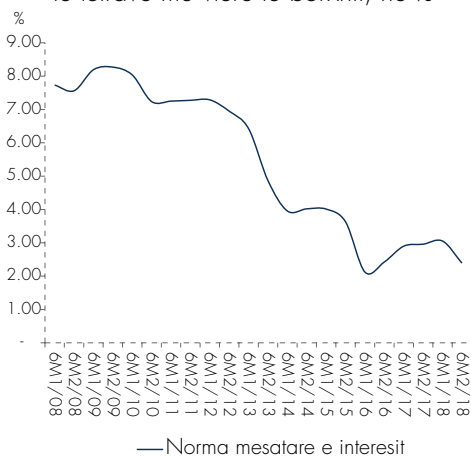
4.1. TREGJET

TREGU I LETRAVE ME VLERË

(18) **Gjatë periudhës, norma mesatare e interesit të borxhit të qeverisë ka rënë.** Në fund të vitit, kjo normë ishte rreth 2.4%, duke qenë më e ulët me gati 1 pikë përqindje në krahasim me nivelin e fundit të gjashtëmujorit të parë të 2018 dhe me rreth 0.6 pikë përqindje kundrejt nivelit të fundit të vitit 2017. Struktura e borxhit të brendshëm në lek vijon të dominohet nga ai afatshkurtër (66%), ndonëse kjo peshë ka ardhur në rënie. Borxhi i brendshëm në lek, i emetuar gjatë gjashtëmujorit të dytë të këtij viti, ishte rreth 124 miliardë lekë, ose 32% më i ulët në krahasim me borxhin e emetuar gjatë gjashtëmujorit të mëparshëm dhe pothuajse i njëjtë me borxhin e emetuar gjatë gjashtëmujorit të dytë të vitit 2017.

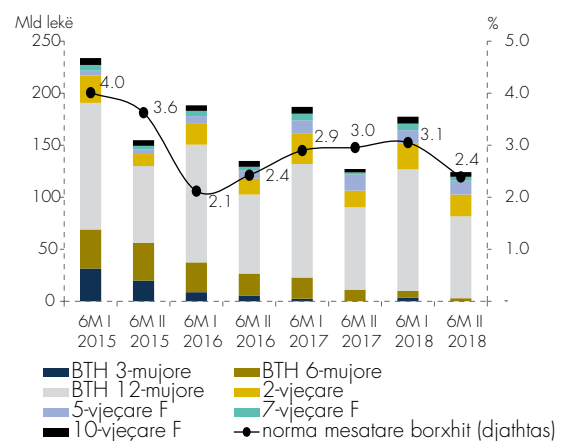
(19) **Për titujt afatshkurtër të borxhit, norma mesatare e interesit shënoi rënie në kushtet e rënies së vëllimeve të emetimit.** Gjatë periudhës, emetimet e titujve të borxhit të qeverisë në formën e bonove të thesarit ishin rreth 82 miliardë lekë, duke qenë 36% dhe 10% më pak se përkatësisht fundi i gjashtëmujorit të parë të 2018 dhe fundi i vitit të kaluar. Oferta për investim në bono thesari, pothuaj ka mbuluar gjithmonë kërkesën për huamarrje të shpallur nga qeveria në këta tituj. Si rezultat, norma mesatare e interesit të bonove të thesarit shënoi rënie nga gjashtëmujori i kaluar (me 0.7 pikë përqindje) dhe ndaj fundit të vitit 2017 (me 0.6 pikë përqindje), duke shënuar 1.7%. Për bonot me afat maturimi 12-mujor, për të cilat preferenca e investitorëve mbetet e lartë, ulja e

Grafik 9. Ecuria e normës mesatare të interesit të letrave me vlerë të borxhit, në %

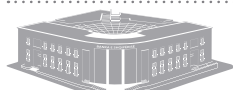


Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 10. Përbërja e borxhit të emetuar gjatë periudhës 6M1 2015 - 6MII 2018

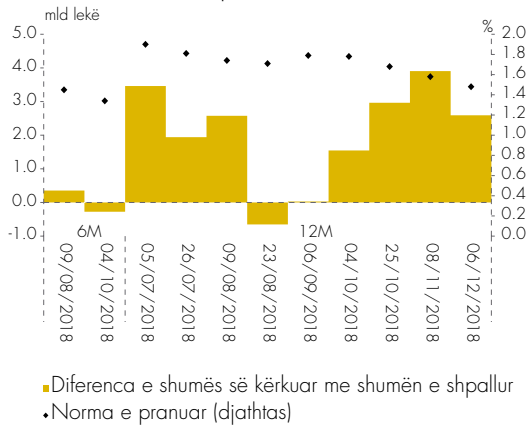


Burimi: Banka e Shqipërisë.



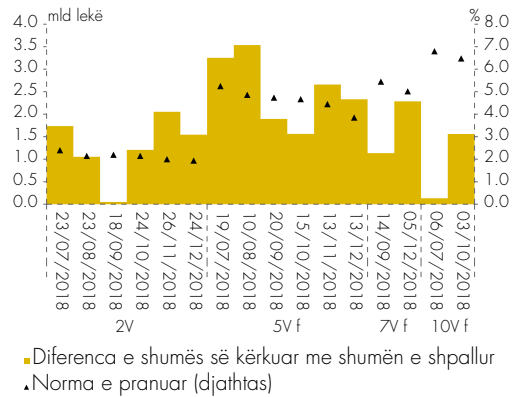
normës së kthimit gjatë periudhës ishte rreth 0.4 pikë përqindjeje, duke shënuar 1.5% në emetimin e fundit të vitit 2018.

Grafik 11. Teprica mbi shumën e ofruar për investim dhe normat e interesit të bonove të thesarit, për 6M II - 2018



Burimi: Banka e Shqipërisë.

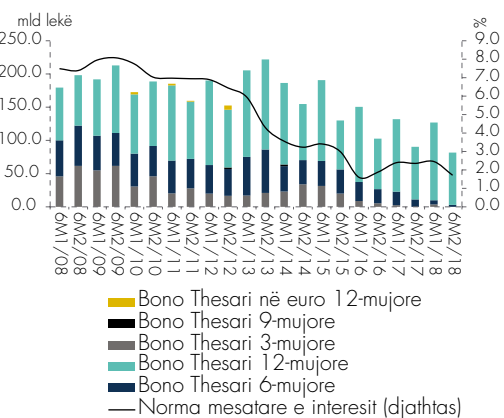
Grafik 12. Teprica mbi shumën e ofruar për investim dhe normat e interesit të obligacioneve, për 6M II - 2018



Burimi: Banka e Shqipërisë.

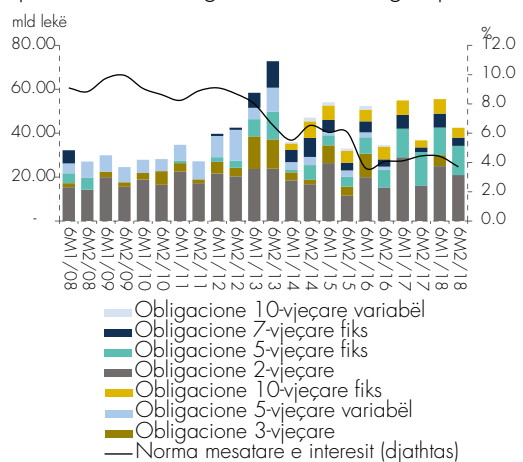
(20) Norma mesatare interesit për titujt afatgjatë të borxhit shënoi gjithashtu rënie, ndonëse vëllimi i emetimit të tyre në terma vjetorë ishte më i lartë. Emetimet e titujve të borxhit në formën e obligacioneve ishin rreth 43 miliardë lekë, ose 24% më pak se në gjashtëmujorin e kaluar, por krahasuar me të njëjtën periudhë një vit më parë, volumi i emetimeve ishte rreth 16% më i lartë. Rreth 80% e vëllimit të obligacioneve të emetuara përbëhet nga obligacionet me afat maturimi 2 dhe 5-vjeçar, me normë interesi të fiksuar. Në çdo rast, shumta e ofruar për investim ka qenë më e lartë sesa kërkesa për huamarrje nga qeveria. Si rezultat, norma mesatare e ponderuar e interesit të obligacioneve në lekë për gjashtëmujorin e dytë rezultoi 3.7%, gati 0.7 pikë përqindjeje më e ulët në krahasim me një vit më parë.

Grafik 13. Vëllimi dhe norma mesatare e ponderuar e bonove të thesarit në tregun primar



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 14. Vëllimi dhe norma mesatare e ponderuar e obligacioneve në tregun primar



Burimi: Banka e Shqipërisë.

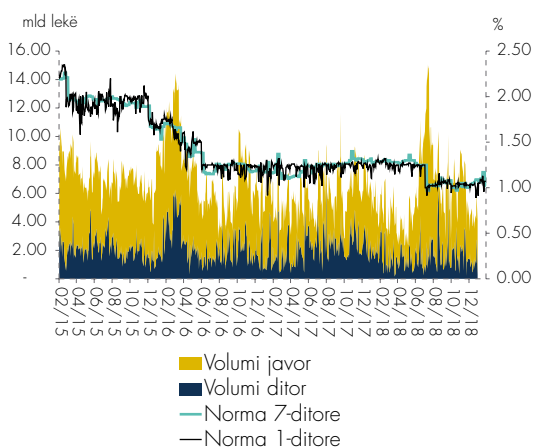


TREGU NDËRBANKAR

(21) Gjatë periudhës, vëllimi mesatar i transaksioneve në tregun ndërbankar shënoi rritje, ndërsa normat mesatare të interesit qëndruan pranë nivelit të normës bazë të interesit të vendosur nga Banka e Shqipërisë. Kështu, vëllimi i huamarrjes 1-ditore shënoi një rritje prej 13% ndaj gjashtëmujorit të kaluar,

ndërsa vëllimi i transaksioneve 7-ditore u rrit me 62%. Normat mesatare të interesit për transaksionet ndërbankare me afat 1-ditor dhe 7-ditor ranë përkatësisht në nivelin 1.04% dhe 1.05%. Huamarrja me afat maturimi 1-mujor ka rënë ndjeshëm (me 86%), por ky instrument përdoret rrallë dhe në vëllime më të vogla në krahasim me instrumentet e huamarrjes me afat më të shkurtër.

Grafik 15. Normat e interesit në tregun ndërbankar

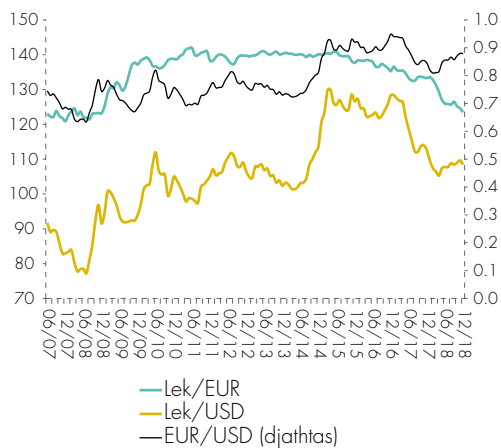


Burimi: Banka e Shqipërisë.

TREGU I KËMBIMEVE VALUTORE

(22) Gjatë periudhës, mbiçmimi i lekut ndaj euros vijoi me ritme më të ngadalta. Kjo ecuri reflektoi edhe ndërhyrjet e përkohshme të Bankës së Shqipërisë në tregun valutor¹⁶. Në fund të vitit, euro tregtohej me rreth 123.4 lekë, nga rreth 125.9 lekë dhe 133 lekë përkatësisht në fund të qershorit 2018 dhe në fund të vitit 2017. Kundrejt dollarit amerikan, leku u nënçmua, duke reflektuar zhvillimet në tregjet ndërkombëtare të kursit të këmbimit euro/dollar. Gjatë periudhës, në terma mesatare, leku është mbiçmuar me 3.3% ndaj euros dhe është nënçmuar me 1.4% ndaj dollarit amerikan. Në krahasim me një vit më parë, leku është mbiçmuar me 6% ndaj euros dhe me 4% ndaj dollarit amerikan.

Grafik 16. Ecuria e kursit të këmbimit në tregun e brendshëm valutë



Burimi: Banka e Shqipërisë.

4.3. TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME

(23) Në tregun e pasurive të paluajtshme, treguesit kryesorë sugjerojnë që situata ka qenë përgjithësisht pozitive. Në krahasim me periudhën e mëparshme dhe prirjen afatgjatë të këtij tregu, vëllimi i shitjeve

dhe çmimet kanë shënuar rritje. Pritjet e agjentëve për të ardhmen afatshkurtër dhe afatgjatë vijojnë të jenë optimiste, ndonëse në nivele më të ulëta në krahasim me dy gjashtëmujorët e kaluar. Edhe ecuria e lejeve të ndërtimit, e cila mund të konsiderohet si një tregues paraprirës i zhvillimeve në tregun e

¹⁶ Këshilli Mbikëqyrës i Bankës së Shqipërisë, në mbledhjen e datës 6 qershor 2018, miratoi përdorimin e ndërhyrjeve në tregun e brendshëm valutë, si instrument i politikës monetare.

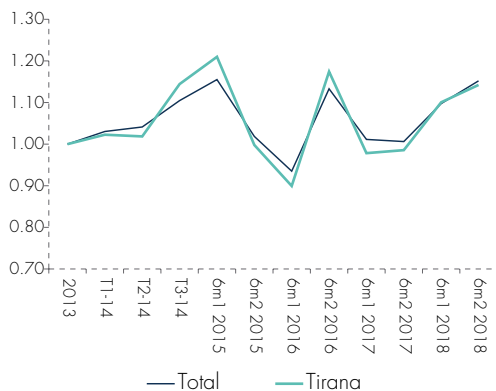


pasurive të paluajtshme, ka qenë pozitive, duke qenë se numri i lejeve gjatë gjashtëmujorit të dytë të vitit ka shënuar rritje të ndjeshme në krahasim me periudhat paraardhëse.

(24) Çmimet e banesave të llogaritura sipas Indeksit Fischer, për shitjet e kryera gjatë periudhës, janë rritur me 5% në krahasim me gjashtëmujorin e parë dhe me 15.2% në krahasim me periudhën bazë (viti 2013). Indeksi ndërtohet mbi bazën e informacionit të raportuar nga shoqëritë e ndërtimit dhe agjentët që operojnë në tregun e pasurive të paluajtshme. Indeksi Fischer për shitjet e realizuara në zonën e Tiranës - përfshin qendrën, periferinë dhe zonat jashtë qytetit - regjistroi një rritje prej 3.8% ndaj periudhës paraardhëse dhe 14.2% ndaj periudhës bazë.

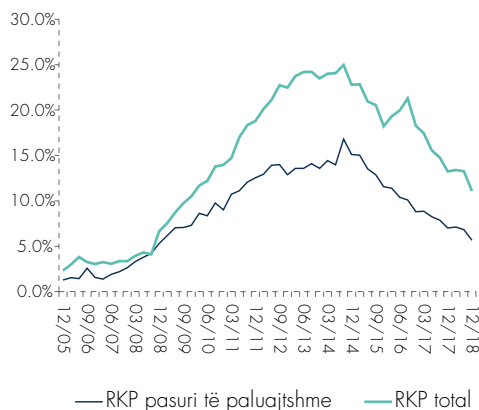
(25) Vlerësimi i agjentëve për situatën e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme ishte përgjithësisht neutral¹⁷, por balanca e përgjigjeve, duke filluar që nga gjysma e dytë e vitit 2017, është përmirësuar dukshëm në krahasim me mesataren afatgjatë të këtij treguesi. Edhe balanca neto mbi ecurinë e pritur të çmimeve regjistroi vlerë pozitive, por disi më të ulët në krahasim me dy periudhat paraardhëse.

Grafik 17. Ecuria e Indeksit Fischer në rang vendi dhe për Tiranën



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 18. Cilësia e kredisë për blerje pasurish të paluajtshme



Burimi: Banka e Shqipërisë.

(26) Treguesit e drejtpërdrejtë dhe të tërthortë të aktivitetit në tregun e pasurive të paluajtshme sugjerojnë që oferta dhe kërkesa kanë treguar përgjithësisht rritje gjatë periudhës. Në tregun e pasurive të paluajtshme, kërkesa përgjithësisht reflekton zhvillimet demografike, ecurinë e të ardhurave dhe kushtet e financimit për blerje apo zhvillim të pasurive të paluajtshme, ndërsa oferta është e lidhur me numrin e lejeve të ndërtimit dhe me numrin e

¹⁷ Kjo do të thotë që numri i atyre që janë përgjigjur "situata është përkeqësuar në krahasim me periudhën e kaluar" është pothuajse i njëjtë me numrin e atyre që janë përgjigjur që situata ka qenë më e mirë.



pronave (të reja dhe ekzistuese) që ofrohen për shitje në çdo periudhë. Në interpretimin e ecurisë së indeksit, duhet të konsiderohen faktorët e mëposhtëm dhe mundësia që efekti i tyre të shtrihet përtej periudhës së analizuar. Më konkretisht, nga dy këndvështrime.

a) Nga këndvështrimi i kërkesës:

- i. të dhënat e sektorit bankar për periudhën tregojnë një rënie të lehtë të tepricës së kredisë për blerje pasurish të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit, por nivel më të lartë në krahasim me një vit më parë;
- ii. normat e interesit të kredisë për pasuri të paluajtshme kanë shënuar rritje të lehtë gjatë gjysmës së dytë të vitit;
- iii. të intervistuarit raportojnë që rreth 54% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare;
- iv. nga vrojtimi i aktivitetit kreditues të Bankës së Shqipërisë, gjatë T4 2018, rezultoi se kërkesa e individëve për kredi për pasuri të paluajtshme ka ardhur në rritje, ndërkohë që kushtet e miratimit për këtë lloj kredie dhe për këtë kategori huamarrësish kanë vijuar të lehtësohen;
- v. të intervistuarit janë shprehur që koha mesatare e shitjes së pronave në rang vendi, gjatë gjashtëmujorit të dytë të vitit, ishte mesatarisht 10.9 muaj ose rreth 1 muaj më e gjatë se në gjashtëmujorin e kaluar. Për Tiranën dhe Zonat e Tjera, koha e shitjes është rritur me rreth 1-2 muaj, ndërsa për zonën e Bregdetit koha e shitjes është shkurtuar me rreth 2.5 muaj.

b) Nga këndvështrimi i ofertës:

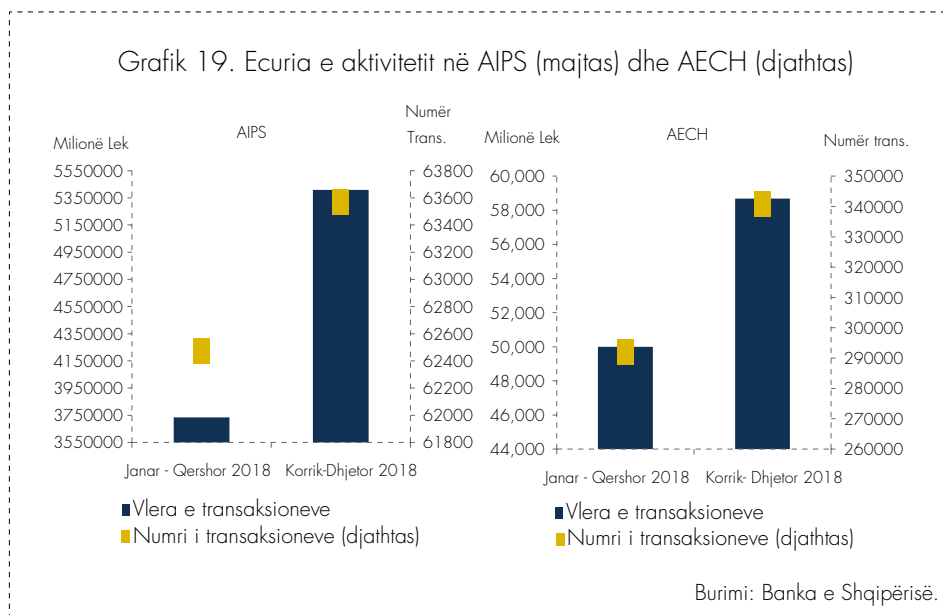
- i. ashtu si edhe në gjashtëmujorin e parë të vitit 2018, të dhënat e INSTAT-it tregojnë një rritje të qenësishme të sipërfaqes dhe numrit të lejeve të ndërtimit për objekte banimi, gjatë periudhës;
- ii. rezultatet e vrojtimit tregojnë që vëllimet e shitjeve janë rritur vetëm për qendrën dhe periferinë e Tiranës, dhe kanë shënuar rënie në Bregdet dhe në Zonat e Tjera të vendit;
- iii. teprica e kredisë për ndërtim është rritur me 8.7% në krahasim me fundin e gjashtëmujorit të parë, dhe me 3.1% në krahasim me fundin e vitit të kaluar. Kredia për ndërtim zë 15% të tepricës së kredisë për bizneset dhe kjo peshë ka ardhur në rritje, por mbetet nën nivelin prej rreth 20% të regjistruar gjatë harkut kohor 2007–2011;
- iv. cilësia e kredisë për pasuri të paluajtshme është përmirësuar dhe raporti i kredive me probleme ka rënë në 5.7%, nga 6.8% në qershor 2018 dhe 7% një vit më parë.

4.3. SISTEMET E PAGESAVE

(27) Gjatë periudhës, infrastruktura bazë për klerimin dhe shlyerjen e pagesave në monedhën vendase ka funksionuar me siguri dhe efikasitet, duke



mbështetur qëndrueshmërinë financiare dhe zbatimin e politikës monetare. Në terma të aktivitetit të procesimit, në sistemin AIPS u shlyen/procesuan 63,569 pagesa gjatë periudhës, me një vlerë prej 5,408 miliardë lekësh. Numri dhe vlera e transaksioneve janë rritur përkatësisht me 1.8% dhe 45%, krahasuar me gjashtëmuajorin e parë të vitit. Në sistemin e pagesave me vlerë të vogël AECH, gjatë periudhës, janë kleruar 340,849 pagesa, me një vlerë mesatare për transaksion prej rreth 172,000 lekësh. Krahasuar me gjashtëmuajorin e parë të vitit, aktiviteti i sistemit AECH ka regjistruar rritje, si në numër, ashtu edhe në vlerë (me rreth 17%).



(28) Në tërësinë e pagesave, ato në formë elektronike vijojnë rritjen. Transfertat e kreditit vijojnë të mbizotërojnë në instrumentet e pagesave, por pesha e këtij instrumenti ka rënë, duke reflektuar rënien në numrin e instrumenteve në formën letër. Nga ana tjetër, është vënë re një rritje e numrit të transfertave të kreditit në formën joletër (internet banking, mobile banking), si dhe një rritje e numrit dhe vlerës së transaksioneve të kryera me karta.

