



## VROJTIMI I AKTIVITETIT KREDITUES

Për tremujorin e dytë 2026

2

0

2

6

Korrik 2026

DEPARTAMENTI I POLITIKËS MONETARE

### ***Shënime të përgjithshme***

*Pyetësi i Vrojtimit të Aktivitetit Kreditues synon të mbledhë opinionin e bankave tregtare mbi zhvillimet e tre muajve të fundit në ofertën dhe kërkesën për kredi, si dhe pritjet e tyre për tremujorin e ardhshëm. Vrojtimi i Aktivitetit Kreditues jep, në mënyrë të përmbledhur, perceptimet e bankave mbi ndryshimet në kushtet e ofertës për kredi - ilustruar nëpërmjet standardeve, kushteve e termave të kreditimit, dhe raportit të kredive të miratuara - si dhe mbi ndryshimet në kërkesën për kredi, si për bizneset ashtu edhe për individët. Kjo analizë bazohet në rezultatet e agreguara nga përgjigjet e të gjitha bankave të sistemit bankar.*

*Pyetësi, në vija të përgjithshme, ndjek praktikën e ndjekur nga Banka Qendrore Evropiane (BQE), por është përshtatur me specifikat e tregut tonë të kredisë për sektorin privat. Seritë e treguesve janë testuar për praninë e sezonalitetit dhe, aty ku ky efekt shfaqet, seritë janë korrektuar. Për më shumë detaje, Pyetësin e Vrojtimit të Aktivitetit Kreditues, së bashku me fjalorin e termave të përdorur në të, një material të shkurtër mbi rëndësinë e këtij vrojtimi, disa aspekte metodologjike, si dhe seritë e përdorura në analizë, i gjeni të publikuar në adresën:*

[https://www.bankofalbania.org/Politika\\_Monetare/Vrojtimet/Vrojtimi\\_i\\_aktivitetit\\_kreditues/](https://www.bankofalbania.org/Politika_Monetare/Vrojtimet/Vrojtimi_i_aktivitetit_kreditues/)

*Për terminologjinë e përdorur në analizë shërben fjalori që gjendet në fund të materialit.*

## PËRMBLEDHJE

*Kushtet e ofertës për kredi për bizneset nuk ndryshuan në tremujorin e dytë të vitit 2026. Kështu, bankat aplikuan standarde, kushte dhe terma kreditimi të ngjashme me një tremujor më parë, për të gjitha kategoritë e kredive dhe bizneseve. Në të njëjtën kohë, bankat aprovuan një raport të ngjashëm kredish ndaj aplikimeve për kredi, në krahasim me tremujorin e mëparshëm. Bankat shprehen se vijojnë të operojnë në një ambient konkurrues, çka i ka bërë ato më tolerante kundrejt marrjes përsipër të rrezikut në kreditimin e bizneseve. Kërkesa për kredi e bizneseve, sikurse shprehej në pritjet e bankave një tremujor më parë, u raportua më e lartë, nga të gjitha segmentet e madhësisë së biznesit, si në financimin e investimeve të planifikuara, ashtu edhe në mbulimin e nevojave afatshkurtra për likuiditete. Krahas nevojave të shtuara për financim të bizneseve, bankat gjykojnë se ambienti i normave të interesit dhe treguesit e besimit të biznesit kanë mbështetur pozitivisht zgjerimin e kërkesës për kredi në këtë tremujor.*

*Tabloja e politikave të kreditimit për individët u përmirësua më tej në tremujorin e dytë, në sajë të lehtësimit të standardeve, si në kreditë konsumatore, ashtu edhe në ato për blerjen e banesave. Zbatimi i politikave lehtësuese të kreditimit për individët, sikurse dhe për bizneset, u bazua në një ambient me konkurrueshmëri të lartë dhe në një interval të zgjeruar të tolerancës së bankave kundrejt rrezikut. Kushtet dhe termat e kreditimit nuk ndryshuan, megjithatë bankat miratuan një raport më të lartë kërkesash ndaj totalit të aplikimeve nga një tremujor më parë, në sajë të vlerësimeve të kryera mbi cilësinë e kredimarrësve ekzistues. Kërkesa për kredi, sikurse dhe pritej, u raportua më e lartë, si për financimin e konsumit, ashtu edhe për blerjen e banesave. Kërkesa për kredi u nxit nga normat e favorshme të interesit, besimi konsumator dhe zhvillimet aktuale e të pritura në tregun e banesave.*

*Në tremujorin e tretë të vitit 2026, bankat presin të ndjekin politika të pandryshuara kreditimi për bizneset e mëdha në financimin e investimeve dhe kapitalit qarkullues. Ndërkohë, standardet e kreditimit për bizneset e vogla e të mesme priten të lehtësohen më tej. Politikat e kreditimit priten të jenë të lehtësuara për individët, si në kreditë konsumatore ashtu edhe ato në blerjen e banesave. Kërkesa për kredi pritet të mbetet e pandryshuar nga bizneset, ndërkohë që pritet të shtohet nga individët.*

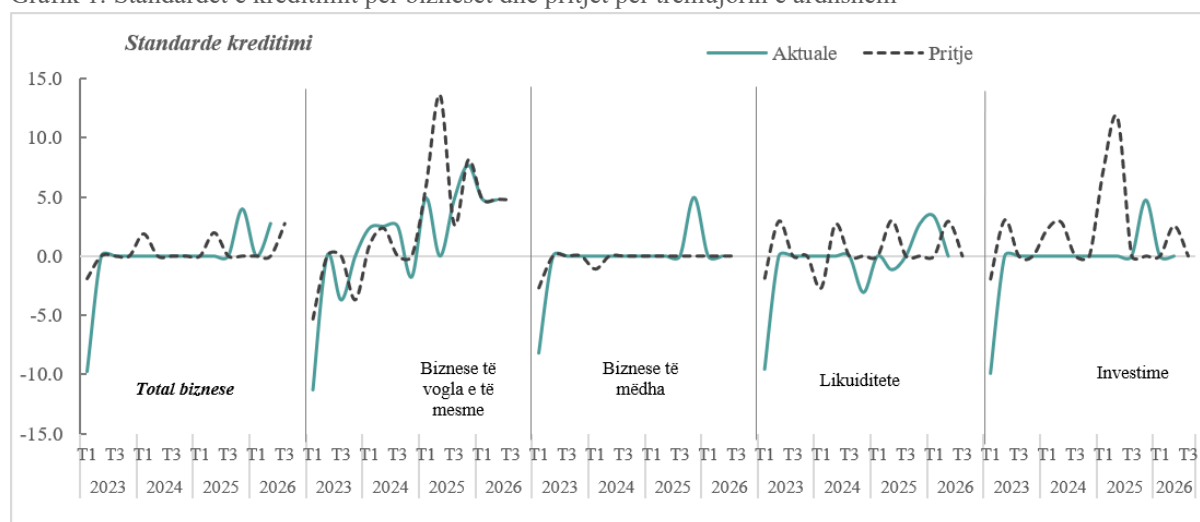
# KUSHTET E OFERTËS DHE KËRKESA PËR KREDI

## 1. KREDIA PËR BIZNESE

### 1.1. Standardet e kreditimit

**Standardet e kreditimit për bizneset mbetën thuajse të pandryshuara** në tremujorin e dytë të vitit 2026. Ato u raportuan të pandryshuara në kreditë për biznesin e madh, për të dyja llojet e përdorimit të kredisë: mbulimin e nevojave për likuiditet dhe financimin e investimeve. Standardet e kreditimit u lehtësuan disi në kreditë për biznesin e vogël e të mesëm.

Grafik 1. Standardet e kreditimit për bizneset dhe pritjet për tremujorin e ardhshëm<sup>1</sup>

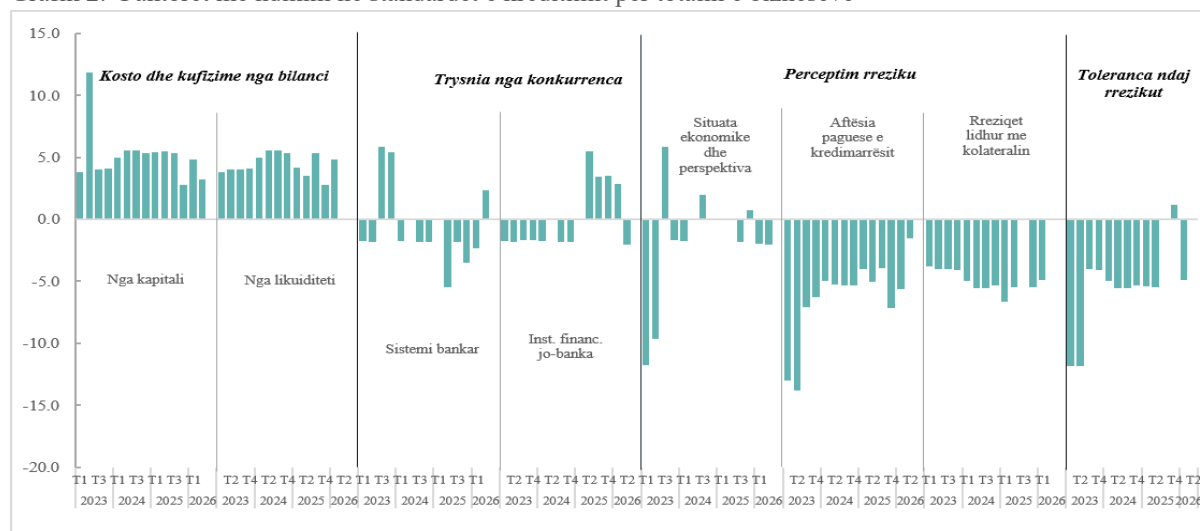


<sup>1</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë lehtësim të standardeve, ndërsa ato negative shtrëngim të tyre.

Burimi: Banka e Shqipërisë.

Në kahun lehtësues të standardeve të kreditimit u raportuan kostot dhe kufizimet më të ulëta nga bilanci, kryesisht në segmentin e biznesit të vogël e të mesëm, dhe konkurrenca në sistem bankar. Në kahun shtrëngues ndikuan faktorët e lidhur me perceptimin e rrezikut nga ana e bankave. Megjithatë, balancat neto të këtyre treguesve ishin thuajse minimale. Faktorët e tjerë u raportuan të pandryshuar.

Grafik 2. Faktorët me ndikim në standardet e kreditimit për totalin e bizneseve<sup>2</sup>



<sup>2</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë se faktori ka ndikuar në lehtësimin e standardeve, ndërsa ato negative në shtrëngimin e tyre.

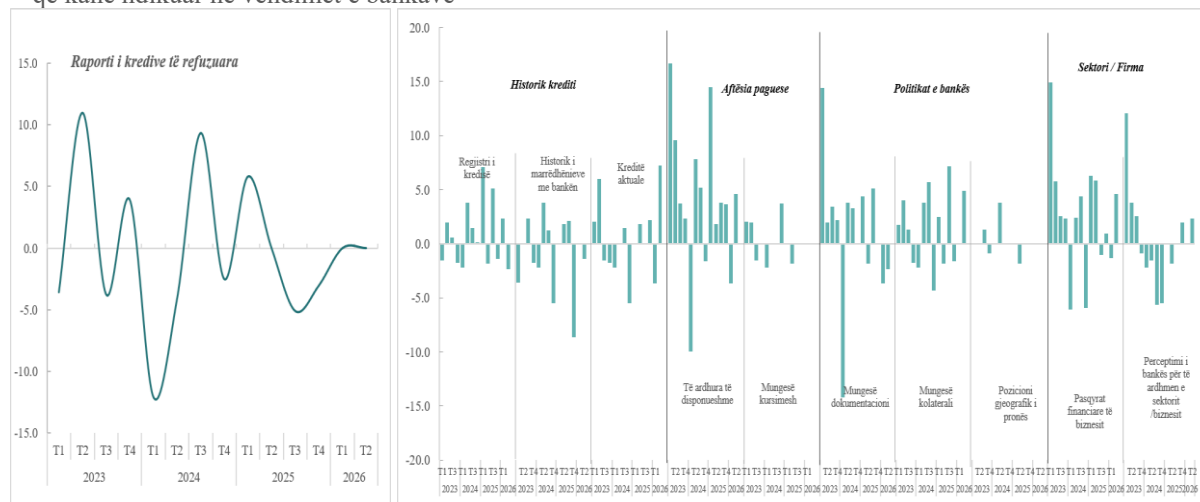
Burimi: Banka e Shqipërisë.



### 1.3. Shkalla e miratimit të kredive

**Shkalla e miratimit të kredive për bizneset u raportua e pandryshuar** në tremujorin e dytë. Faktorët që ndikojnë këtë tregues patën ndryshime të vogla, si nga kahu rritës ashtu edhe ai rënës.

Grafik 5. Raporti i aplikimeve të refuzuara ndaj totalit të aplikimeve për kredi të bizneseve (majtas) dhe faktorët që kanë ndikuar në vendimet e bankave<sup>5</sup>

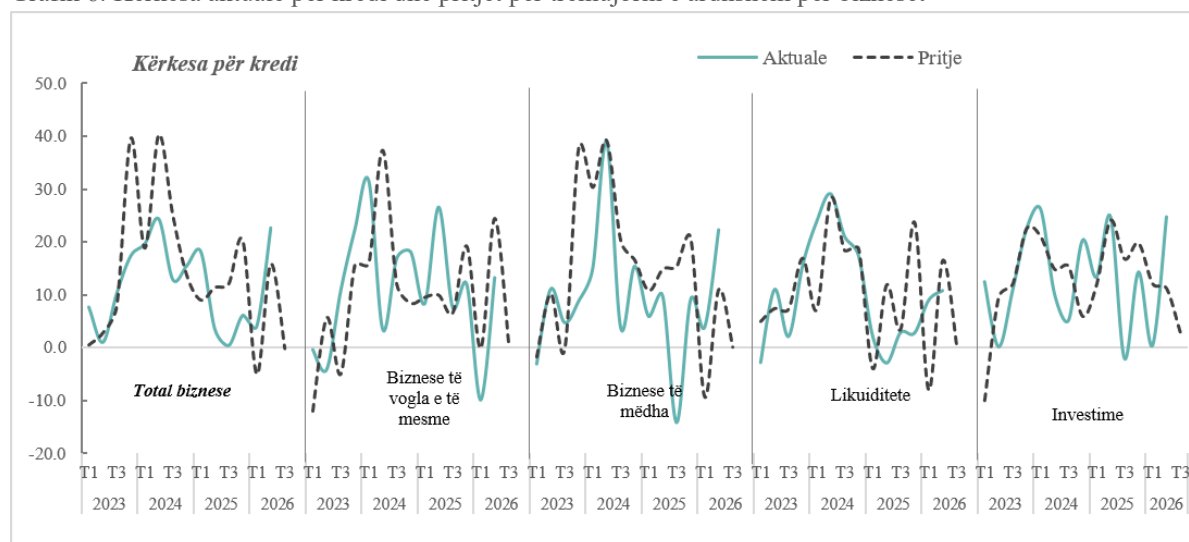


<sup>5</sup>: Vlerat pozitive tregojnë rritje të raportit të refuzimeve ndaj totalit të aplikimeve për kredi (grafiku në të majtë). Po ashtu, vlerat pozitive tregojnë se faktori ka ndikuar në rritjen e raportit të refuzimeve (grafiku në të djathtë), ndërsa ato negative në reduktimin e tyre. Burimi: Banka e Shqipërisë.

### 1.4. Kërkesa për kredi

**Kërkesa për kredi e bizneseve u raportua në rritje** në tremujorin e dytë, në linjë me pritjet e bankave të shprehura një tremujor më parë. Kërkesë e lartë për kredi u raportua në të gjitha segmentet e madhësisë së biznesit dhe në çdo lloj qëllimi përdorimi të kredisë.

Grafik 6. Kërkesa aktuale për kredi dhe pritjet për tremujorin e ardhshëm për bizneset<sup>6</sup>

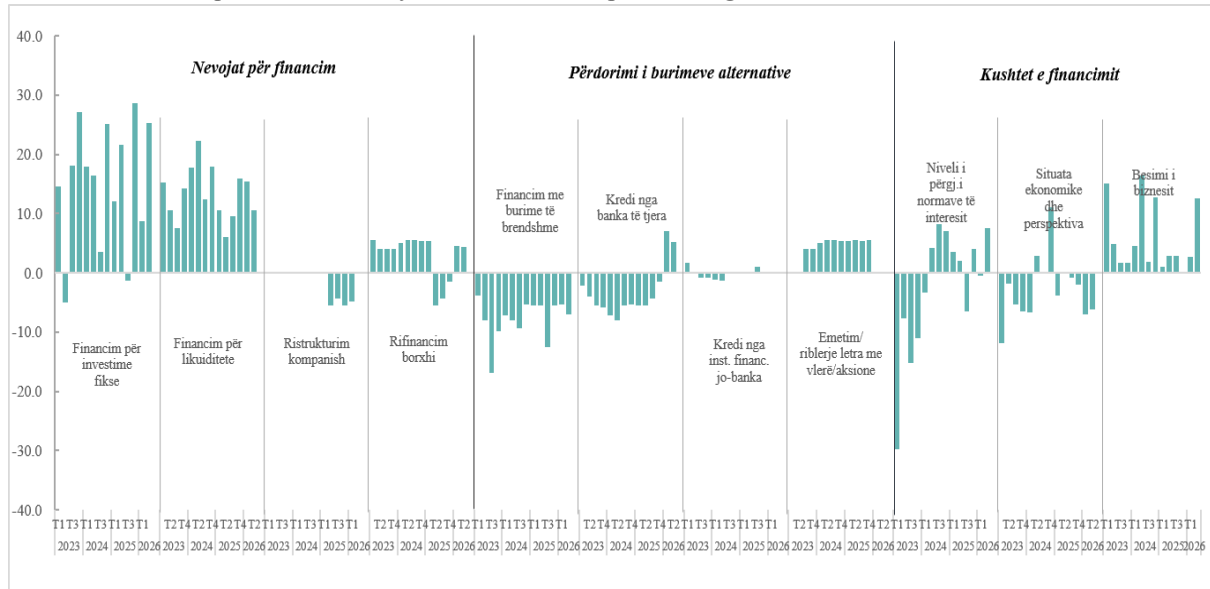


<sup>6</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë rritje të kërkesës për kredi, ndërsa ato negative rënie të saj. Burimi: Banka e Shqipërisë.

Rritja e kërkesës për kredi u mbështet nga nevojat më të larta për financimin e investimeve dhe inventarëve të kapitalit qarkullues. Po ashtu, në gjykimin e bankave, treguesit e besimit të biznesit dhe

niveli i përgjithshëm i normave të interesit ishin faktorë që mbështetën zgjerimin e kërkesës për kredi në këtë tremujor. Nga ana tjetër, situata aktuale ekonomike dhe pritjet për të, si dhe përdorimi i burimeve të brendshme të financimit ndikuan në kahun rënës të kërkesës për kredi të bizneseve në tremujorin e dytë.

Grafik 7. Faktorët që ndikuan në ndryshimin e kërkesës për kredi nga bizneset<sup>7</sup>



<sup>7</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë se faktori ka nxitur rritjen e kërkesës për kredi, ndërsa ato negative rënie e saj. Burimi: Banka e Shqipërisë.

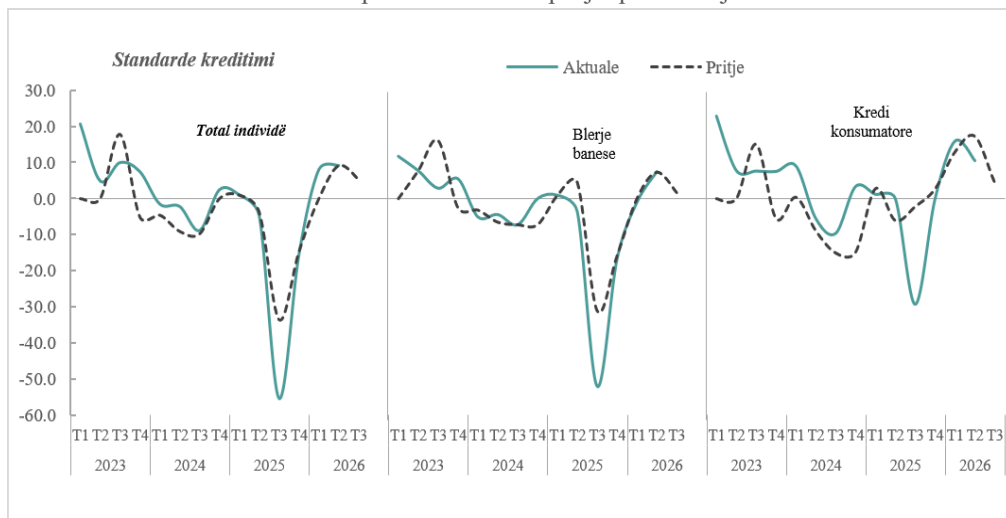
Kërkesa për kredi të bizneseve pritet të jetë e pandryshuar në tremujorin e tretë, si në terma të madhësisë së biznesit, ashtu edhe në terma të qëllimit të përdorimit të kredisë ([Grafik 6](#)).

## 2. KREDIA PËR INDIVIDË

### 2.1. Standardet e kreditimit

**Standardet e kreditimit për individët u lehtësuan** në tremujorin e dytë të vitit 2026, në linjë me pritjet e shprehura nga bankat një tremujor më parë. Lehtësimi i standardeve u raportua si në kreditë për blerjen e banesave, ashtu edhe në ato për financimin e konsumit.

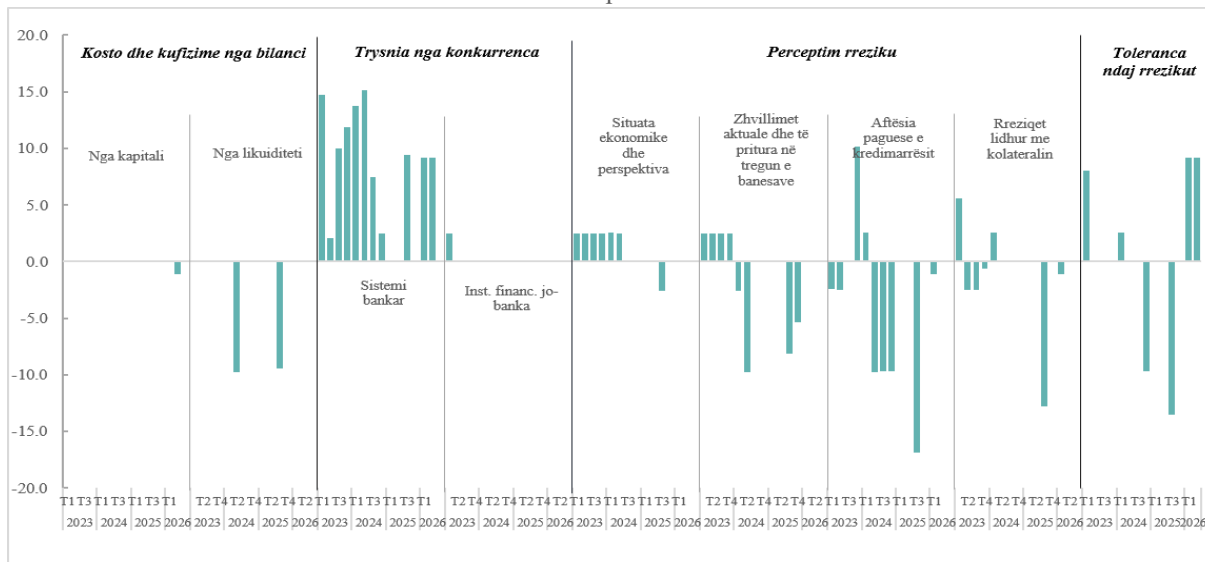
Grafik 8. Standardet e kreditimit për individët dhe pritjet për tremujorin e ardhshëm<sup>8</sup>



<sup>8</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë lehtësim të standardeve, ndërsa ato negative shtrëngim të tyre. Burimi: Banka e Shqipërisë.

Lehtësimi i standardeve të kreditimit u arrit nga konkurrenca në sistem bankar dhe toleranca më e lartë e bankave kundrejt marrjes përsipër të rrezikut. Faktorët e tjerë u raportuan thuajse të pandryshuar.

Grafik 9. Faktorët me ndikim në standardet e kreditimit për totalin e individëve<sup>9</sup>



<sup>9</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë se faktori ka ndikuar në lehtësimin e standardeve, ndërsa ato negative në shtrëngimin e tyre. Burimi: Banka e Shqipërisë.

Standardet e kreditimit për individët në tremujorin e tretë priten të lehtësohen, si në kreditë për blerjen e banesave, ashtu edhe për ato konsumatore ([Grafik 8](#)).

## 2.2. Kushtet dhe termat e kreditimit

**Kushtet dhe termat e përgjithshëm për kreditë akorduar individëve mbetën të pandryshuar në tremujorin e dytë. Të gjitha elementet që formojnë kushtet e termat e kreditimit (si marzhet, ashtu edhe elementet e tjera joçmim) u raportuan të pandryshuara nga një tremujor më parë.**

Grafik 10. Ndryshimi i kushteve dhe termave të përgjithshëm në miratimin e kredive të reja për individët<sup>10</sup>

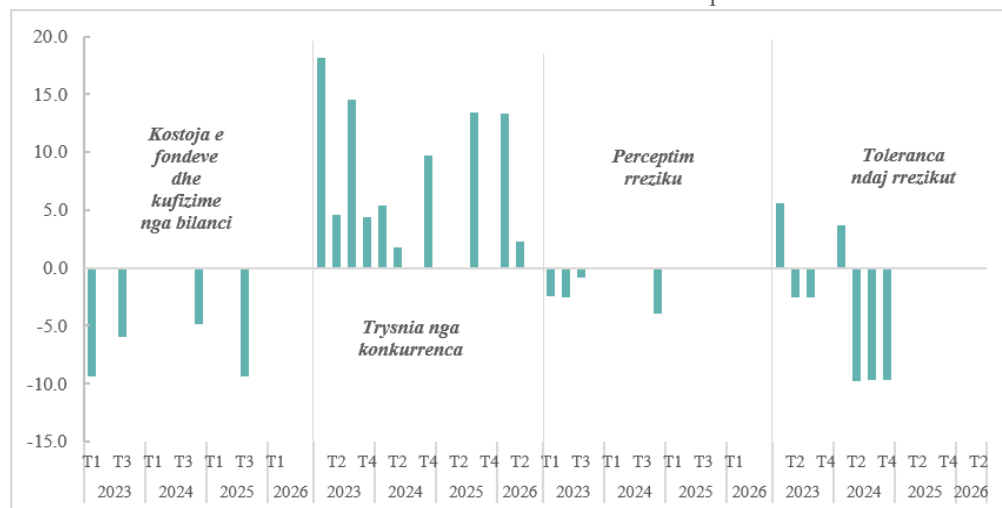


<sup>10</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë kushte dhe terma të lehtësuar, ndërsa ato negative të shtrënguar.

Burimi: Banka e Shqipërisë.

Faktorët që ndikojnë në kushtet e termat e kreditimit u raportuan të pandryshuar, me përjashtim të konkurrencës së shtuar në sistem bankar, e cila pati ndikim në kahun lehtësues.

Grafik 11. Faktorët me ndikim në kushtet dhe termat e kreditimit për totalin e individëve<sup>11</sup>



<sup>11</sup>: Vlerat pozitive tregojnë se faktori ka ndikuar në lehtësimin e kushteve dhe termave, ndërsa ato negative në shtrëngimin e tyre.

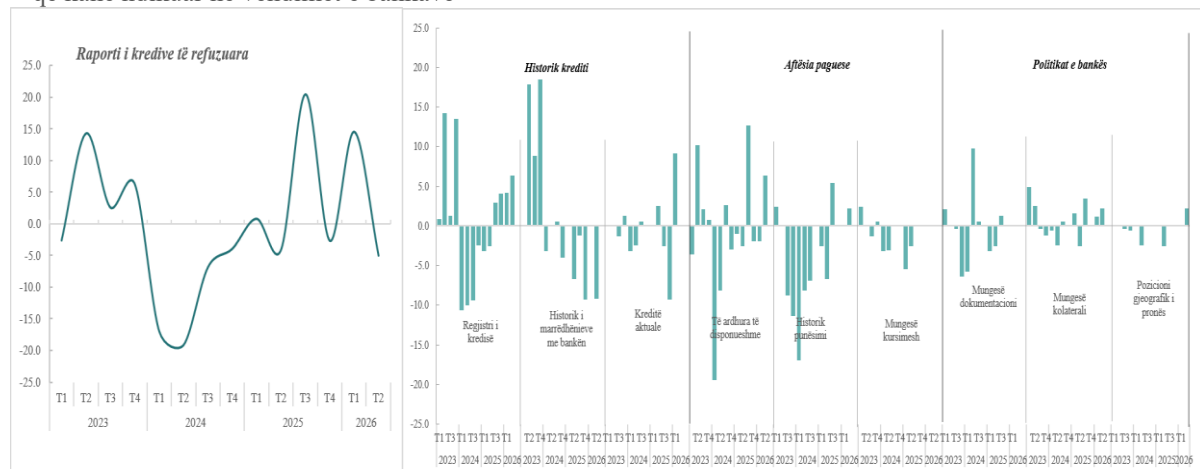
Burimi: Banka e Shqipërisë.

## 2.3. Shkalla e miratimit të kredive

**Shkalla e miratimit të kredive për individët u raportua në rritje në tremujorin e dytë. Rritja e saj u shkaktua nga historiku i marrëdhënieve me bankën. Nga ana tjetër, historiku nga të dhënat e Regjistrit**

të Kredive dhe të ardhurat e disponueshme u raportuan si faktorë me ndikim rënës në shkallën e miratimeve për kredi. Faktorët e tjerë patën ndryshime minimale.

Grafik 12. Raporti i aplikimeve të refuzuara ndaj totalit të aplikimeve për kredi të individëve (majtas) dhe faktorët që kanë ndikuar në vendimet e bankave<sup>12</sup>

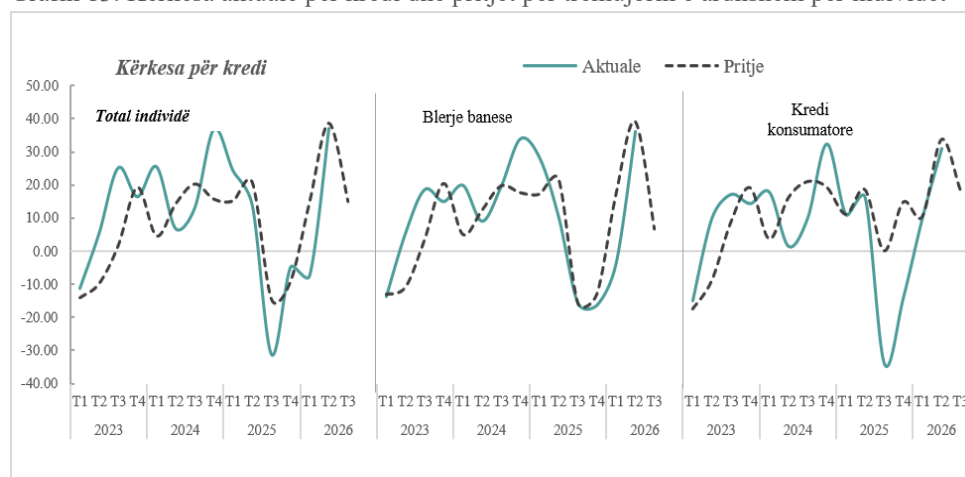


<sup>12</sup>: Vlerat pozitive tregojnë rritje të raportit të refuzimeve ndaj totalit të aplikimeve për kredi (grafiku në të majtë). Po ashtu, vlerat pozitive tregojnë se faktori ka ndikuar në rritjen e raportit të refuzimeve (grafiku në të djathtë), ndërsa ato negative në reduktimin e tyre. Burimi: Banka e Shqipërisë.

## 2.4. Kërkesa për kredi

**Kërkesa e individëve për kredi u raportua në rritje** në tremujorin e dytë, në linjë me pritjet e bankave për këtë periudhë. Kërkesë e lartë u raportua si në kreditë për blerjen e banesave, ashtu edhe në ato konsumatore.

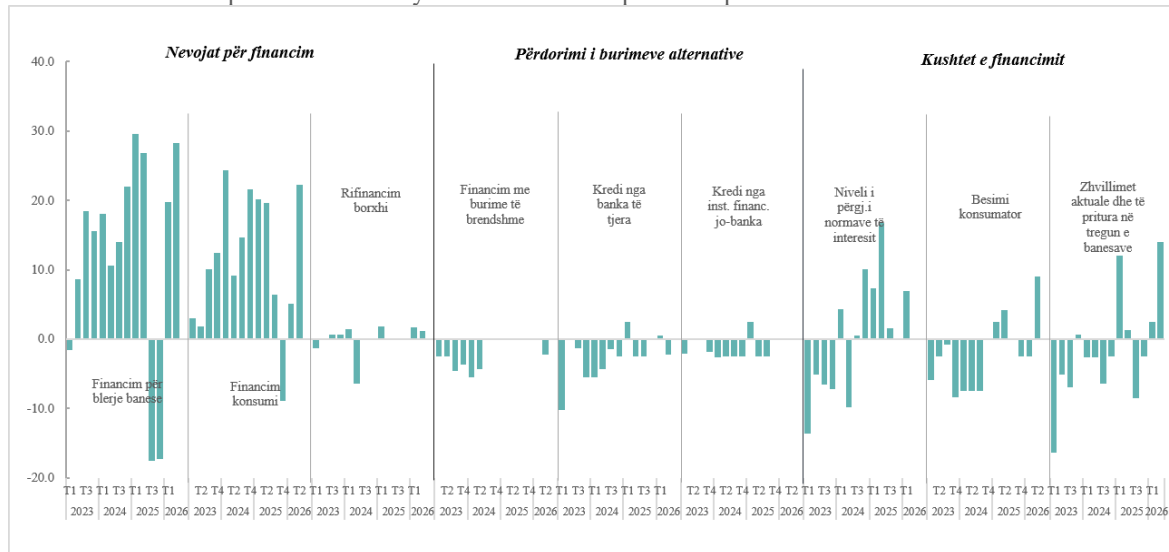
Grafik 13. Kërkesa aktuale për kredi dhe pritjet për tremujorin e ardhshëm për individët<sup>13</sup>



<sup>13</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë rritje të kërkesës për kredi, ndërsa ato negative rënie të saj. Burimi: Banka e Shqipërisë.

Bankat raportuan se kërkesa më e lartë për kredi u nxit nga: nevojat e shtuara për financimin e blerjes së banesave dhe financimit të konsumit; perceptimi i bankave mbi situatën aktuale e atë të pritur në tregun e banesave; besimi konsumator; dhe niveli i përgjithshëm i normave të interesit. Ligji në fuqi për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme u cilësua po ashtu si faktor nxitës në kërkesën për kredi. Faktorët e tjerë patën ndikime minimale.

Grafik 14. Faktorët që ndikuan në ndryshimin e kërkesës për kredi për individët<sup>14</sup>



<sup>14</sup>: Llogariten si përqindje neto. Vlerat pozitive tregojnë se faktori ka nxitur rritjen e kërkesës për kredi, ndërsa ato negative rënien e saj. Burimi: Banka e Shqipërisë.

Në tremujorin e tretë, bankat presin që kërkesa për kredi të jetë e lartë, si për financimin e konsumit, ashtu edhe për blerjen e banesave ([Grafik 13](#)).

## Fjalori i Vrojtimit të Aktivitetit Kreditues

*Ky fjalor ka për qëllim t'u vijë në ndihmë ekspertëve të bankave që angazhohen me plotësimin e pyetësorit për aktivitetin kreditues. Ai përmban terminologjinë bazë të përdorur në Vrojtimin e Aktivitetit Kreditues të zhvilluar nga Banka e Shqipërisë, rishikuar në muajin maj të vitit 2018. Ky rishikim synonte përafrimin e mëtejshëm me praktikën ndërkombëtare, e veçanërisht me atë të Bankës Qendrore Evropiane. Për pasojë, në rastet e mungesës së një shpjegimi eksplícit në legjislacionin shqiptar, terminologjia është përshtatur sipas asaj të përcaktuar nga BQE-ja.*

**Besimi konsumator.** Ky tregues bazohet në perceptimin e individëve mbi situatën aktuale dhe atë të pritur të treguesve kryesorë ekonomikë dhe financiarë. Besimi konsumator është një kombinim i vlerësimeve mbi të shkuarën, të tashmen dhe të ardhmen e gjendjes financiare të individëve, bazuar në gjykimet e tyre mbi situatën ekonomiko-politike. Këto vlerësime i shërbejnë atyre për marrjen e vendimeve lidhur me kryerjen e investimeve rezidenciale dhe blerjen e mallrave të konsumit afatgjatë. Teorikisht, përmirësimi i besimit konsumator shoqërohet me rritje të kërkesës për kredi.

**Bizneset.** Sipas ligjit nr. 8957, datë 17.10.2002, i ndryshuar, “Për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme”, si biznes apo ndërmarrje emërtohen të gjitha subjektet që ushtrojnë një veprimtari ekonomike (prodhim, shitje mallrash e shërbimesh), pavarësisht formës së tyre ligjore. Në këtë kontekst, bizneset përfaqësojnë korporatat dhe ndërmarrjet e vogla e të mesme. Në këtë kategori përfshihen edhe personat e vetëpunësuar, bizneset familjare që merren me artizanat apo veprimtari të tjera, si edhe shoqëritë e shoqatat që kryejnë në mënyrë të rregullt veprimtari ekonomike. Në plotësimin e pyetësorit nuk duhen konsideruar ndërmarrjet shtetërore, si edhe bizneset jorezidente.

**Fushatat e marketingut.** Ky tregues është një prej faktorëve që ndikon si kërkesën ashtu edhe ofertën e kredisë. Fushatat e marketingut duhet të interpretohen si faktor që ndikon në ofertën e kredisë vetëm në rastet kur ndryshojnë standardet ose kushtet e kredisë. Në rastet e tjera (kur nuk ndryshohen standardet apo kushtet e termat e kredisë nëpërmjet fushatave të marketingut), ky tregues grupohet mes faktorëve me ndikim në kërkesën për kredi. Në të tilla raste, të intervistuarit duhet të rendisin në kategorinë "Faktorë të tjerë" fushatat e marketingut të ndërmarrja prej tyre, përkatësisht në pyetjet 6 dhe 12, të cilat evidentojnë faktorët që ndikojnë në kërkesën për kredi për bizneset dhe individët.

**Individët/konsumatorët.** Bazuar në ligjin nr. 9902, datë 17.4.2008, i ndryshuar, “Për mbrojtjen e konsumatorit”, si konsumator emërtohet çdo person që blen apo përdor mallra e shërbime për plotësimin e nevojave vetjake, për qëllime që nuk kanë lidhje me veprimtarinë tregtare apo ushtrimin e profesionit. Ky ligj kategorizon si konsumatorë dhe organizatat jofitimprurëse.

**Institucionet jobanka.** Në përgjithësi, institucionet jobanka janë korporata financiare jomonetare. Ato përfshijnë kompanitë e sigurimeve dhe fondet e pensioneve, ndihmësit financiarë dhe ndërmjetësuesit e tjerë financiarë.

**Kapitali.** Në bazë të ligjit nr. 9662, datë 18.12.2006, “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe vendimit nr. 69 të Këshillit Mbikëqyrës të BSH-së, datë 18.12.2014, për miratimin e rregullores “Për kapitalin rregullator të Bankës”, ky term i referohet kapitalit rregullator<sup>1</sup> të kërkuar me qëllim mbulimin e rrezikut të kredisë, rreziqeve të tregut dhe rrezikut operacional.

---

<sup>1</sup> Kapitali i llogaritur për qëllime të mbikëqyrjes bankare, ku përfshihen kategoritë e ndryshme të kapitalit dhe të rezervave, si dhe elemente të tjera, të cilat përcaktohen nga Banka e Shqipërisë me akte nënligjore.

**Kërkesa për kredi<sup>2</sup>.** Kërkesa për kredi i referohet kërkesës bruto për kredi nga bizneset ose nga individët, përfshirë këtu edhe kërkesat për shtyrjen e afatit të maturimit të kredisë ekzistuese. Ky term pasqyron nevojën për financim me kredi bankare nga bizneset dhe individët, pavarësisht nëse kjo nevojë do të rezultojë në një hua apo jo. Në plotësimin e vrojtimin, secila nga bankat duhet të kujdeset që të vlerësojë zhvillimet në kërkesën për kredi (si për individët ashtu edhe bizneset), krahasuar me një tremujor më parë dhe të pavarur nga ecuria e çmimeve.

**Kolaterali.** Sipas ligjit nr. 9662, datë 18.12.2006, “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe rregullores së Bankës së Shqipërisë nr. 62, datë 14.9.2011, ky koncept nënkupton mjetet e mbajtura nga bankat, me qëllim sigurimin e ekzekutimit të detyrimit nga huamarrësi. Si kolateral shërbejnë pasuritë e paluajtshme, letrat me vlerë ose balanca kompensuese. Kjo e fundit është shuma minimale që huamarrësi është i detyruar të mbajë në llogarinë bankare.

**Komisione jointeres.** Këto janë pagesa të ndryshme që mund të jenë pjesë e çmimit të një kredie, siç janë komisionet e angazhimit për kreditë qarkulluese, taksat e administrimit të kredisë (p.sh. kostot e përgatitjes së dokumenteve) dhe pagesat për investigimin, garancitë dhe sigurimin e kredisë.

**Kostoja e fondeve dhe kufizimet nga bilanci.** Niveli i kapitalit të bankës dhe kostoja që lidhet me vënien në dispozicion të kapitalit të kërkuar nga rregullatorët mund të bëhen pengesë në rritjen e aktivitetit kreditues. Për një nivel të caktuar kapitali, oferta e kredisë mund të ndikohet si nga pozicioni i likuiditetit të bankës, ashtu edhe nga aftësia e saj për të rritur kapitalin në treg. Një bankë mund të heqë dorë nga dhënia e një kredie ose të jetë më pak e gatshme të japë kredi, nëse percepton që nuk do të jetë në gjendje të zgjerojë kapitalin e kërkuar për dhënien e saj. Për më tepër, rreziqet që lidhen me kreditë me probleme mund të reflektohen jo vetëm në perceptimin e rrezikut nga ana e bankës, por edhe në rritjen e kostos së fondeve dhe kufizimet e bilancit.

**Kredi.** Ky term i referohet përcaktimeve të ligjit nr. 9662, datë 18.12.2006, “Për bankat në Republikën e Shqipërisë”. Në funksion të këtij vrojtimi, kredia përfshin të gjitha huatë apo linjat e kredisë për bizneset, huatë lëvruar për individët me qëllim blerjen e banesave, kreditë konsumatore dhe kreditë e tjera akorduar individëve. Duhet theksuar që ky term i referohet kredisë dhënë për rezidentët në Shqipëri dhe nuk përfshin kreditë ndërbankare dhe ato për jorezidentët.

**Kredia konsumatore dhe huadhënie të tjera.** Kredia konsumatore përfshin çdo lloj huaje të disbursuar nga banka për individët, me qëllim blerjen e mallrave dhe shërbimeve për konsum vetjak, sipas përkufizimeve në Vendimin e Këshillit Mbikëqyrës të BSH-së nr. 48, dt.1.7.2015, për miratimin e rregullores “Për kredinë konsumatore dhe kredinë hipotekare” dhe ligjin nr. 9902, dt. 17.4.2008, “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, i ndryshuar. Shembuj ilustrues për këtë kategori kredie janë huatë e dhëna për financimin e automjeteve, mobilie, pajisjeve shtëpiake dhe mallrave të tjera të konsumit, udhëtimeve për festa etj. Në këtë kategori zakonisht përfshihen edhe kreditë overdraft dhe kreditë me kartë krediti. Huatë e përfshira në këtë kategori mund të kenë ose jo kolateral.

**Kredia për blerje banese.** Ky term i referohet huasë dhënë individëve nga banka me qëllim blerjen, ndërtimin ose rikonstruksionin e një pasurie të paluajtshme rezidenciale, bazuar në Vendimin e Këshillit Mbikëqyrës të BSH-së nr. 48, datë 1.7.2015, për miratimin e rregullores “Për kredinë konsumatore dhe kredinë hipotekare”. Këto pasuri të paluajtshme përfshijnë shtëpitë, godinat, apartamentet ose truallin mbi të cilin do ndërtohet godina e banimit.

---

<sup>2</sup> Për qëllime të këtij pyetëso, termi kredi është i barasvlershëm me termin hua.

**Kushtet dhe termat e kredisë.** Kushtet dhe termat e kredisë i referohen kushteve dhe afatit të kredisë të miratuar sikurse përcaktohet në kontratën e huasë, mbi të cilat është rënë dakord midis bankës dhe huamarrësit. Ato përgjithësisht përbëhen nga marzhi mbi një normë interesi referencë, madhësia e kredisë, kushtet e përjasjes së bankës dhe kushtet e tjera në formën e tarifave, komisioneve, kostove jointeres, kolateralit apo garancive, kushtëzimet e kredisë dhe maturimi i huasë së dakorduar. Termat dhe kushtet e kredisë janë të kushtëzuara nga profili i huamarrësit dhe mund të ndryshojnë në mënyrë paralele ose të pavarur nga standardet e kredisë. Për shembull, kostot më të larta të financimit ose përkeqësimi i perspektivës ekonomike mund të çojnë në shtrëngimin e standardeve të kredisë, si edhe në shtrëngimin e kushteve për ato kredi që banka është e gatshme të miratojë dhe klientët e saj janë të gatshëm të pranojnë. Në formë alternative, banka mund të ndryshojë vetëm termat e kontratës/ kushtet e shënuara në kontratën e kredisë (si p.sh. rritja e marzheve përkundrejt normave referencë) të kërkuara për të kompensuar koston/ rrezikun shtesë dhe të mbajë standardet e kredisë të pandryshuara.

**Kushtëzimet e kontratës së kredisë.** Kushtëzimi në kontratën e kredisë është një marrëveshje apo përcaktim ligjor, sipas të cilit huamarrësi (tipikisht një biznes) zotohet të ndërmarrë veprime **shtesë apo** edhe të ndalojë së marri ato, me qëllim përmbushjen e tërësisë së kushteve në akordimin e kredisë. Si i tillë, kushtëzimi në kontratën e kredisë është pjesë e termave dhe e kushteve të kredisë.

**Madhësia e bizneseve.** Përcaktimi i madhësisë së biznesit bazohet në ligjin nr. 8957 “Për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme”, datë 17.10.2002, i ndryshuar. Dispozitat e këtij ligji parashikojnë dy kriteret në përcaktimin e madhësisë së biznesit: kriteri i numrit të punonjësve dhe ai i qarkullimit vjetor. Në kategorinë e bizneseve të mëdha përfshihen ato ndërmarrje të cilat kanë një numër punonjësish më të lartë sesa 250 dhe një qarkullim vjetor mbi 250 milionë lekë. Pjesa tjetër e bizneseve kategorizohen në grupin e bizneseve të vogla dhe të mesme.

**Marzhi mbi normën referencë në treg.** Ky tregues shpreh diferencën ndërmjet normës së interesit të kredisë aplikuar prej bankës me një normë interesi referencë (që mund të jetë yield-i i bonove të thesarit, Repo, EURIBOR, LIBOR etj.). Marzhi përcaktohet në bazë të karakteristikave të kredisë. Ai reflekton ndryshimet e normave të interesit të kredisë që banka aplikon, të lidhura me ndryshimet në koston e financimit të bankës, me rrezikun e huamarrësit, si edhe me perceptimin e bankës rreth perspektivës politiko-ekonomike në vend. Në formë të thjeshtuar, marzhi pasqyron ndryshimet në normat e interesit të kredisë së bankës të pavarura nga ndryshimet në normat e tregut (si Repo, bono thesari, EURIBOR ose LIBOR).

**Maturiteti.** Koncepti i maturitetit të kredisë i referohet maturitetit fillestar - kohëzgjatjes së afatit të kredisë dakorduar ndërmjet huamarrësit dhe bankës në marrëveshjen e nënshkruar mes palëve.

**Perceptimi i rrezikut dhe toleranca ndaj rrezikut.** Perceptimi i rrezikut i referohet ndjesisë së bankës rreth zhvillimeve aktuale dhe atyre të pritura të treguesve kryesorë ekonomikë, gjendjes aktuale dhe perspektivës së firmës apo industrisë ku firma operon, aftësisë paguese të huamarrësit, si dhe kolateralit të kërkuar (faktorët e kërkesës). Në të kundërt, toleranca ndaj rrezikut i referohet tolerancës që banka ka në politikën e saj të huadhënies ndaj rrezikut, e cila mund të variojë për shkak të ndryshimeve në strategjinë e ndjekur prej bankës (faktorët e ofertës). Perceptimi i bankave për rrezikun aktual dhe toleranca e tyre ndaj rrezikut mund të ndryshojnë në të njëjtin kah, ose në kahe të kundërta.

**Raport i mbulimit me kolateral.** Raporti i shumës së dhënë hua ndaj vlerës së tregut të kolateralit të vendosur për këtë kredi. Ky tregues i referohet kryesisht kredive të përdorura për financimin e pasurive të paluajtshme.

**Rifinancimi/ristrukturimi dhe rinegociimi i borxhit.** Ky koncept është i përfshirë në pyetësor si një faktor që ndikon kërkesën për kredi. Ai i referohet termit të rifinancimit, ristuukturimit ose rinegociimit të kredisë, formuluar në rregulloren e Bankës së Shqipërisë nr. 62, dt. 14.9.2011, “Për administrimin e rrezikut të kredisë nga bankat dhe degët e bankave të huaja”, me të cilin nënkuptohen lehtësimet që banka bën për kredimarrësit në vështirësi financiare. Këtu përfshihen lehtësimet e bëra në kushtet e kontratës së kredisë të lidhura kryesisht me afatin, principalin dhe normën e interesit; përdorimin e kolateralit për shlyerjen e pjesshme të kredisë; apo zëvendësimin e kredimarrësit fillestar me një kredimarrës shtesë. Ky faktor do të konsiderohet që ka ndikuar në rritjen e kërkesës për kredi vetëm në rastet e ndryshimeve të kontratave, të cilat shoqërohen me zgjatjen e maturitetit fillestar ose rritjen e shumës së kredisë.

Ristuukturimi i borxhit nuk përfshin ato raste kur mënyra e financimit të kredimarrësit ndryshon nga hua në banka në borxh me instrumente letra me vlerë në tregun e kapitalit. Ndërkohë, ristuukturimi i borxhit në formën e kredive të marrë në një institucion tjetër duhet klasifikuar si faktori "Kreditë nga jobankat".

**Standardet e kredisë.** Standardet e kredisë janë udhëzimet e brendshme ose kriteret e miratimit të kredisë në një bankë. Ato janë përcaktuar para negociimit të kredisë mbi kushtet dhe termat, si edhe përpara vendimit aktual për miratimin apo refuzimin e kredisë. Standardet përcaktojnë llojet e kredisë që banka i konsideron si të dëshirueshme dhe të padëshirueshme, prioritetet sektoriale ose gjeografike, kolateralin e konsideruar si të pranueshëm dhe të papranueshëm etj. Standardet e kredisë specifikojnë karakteristikat e nevojshme të huamarrësit (p.sh. kushtet e bilancit, gjendja e të ardhurave, mosha, statusi i punësimit), në mënyrë që të mund të merret një hua. Standardet e kredisë mund të ndryshojnë në varësi të ndryshimeve në: koston e fondeve; bilancin e bankës; konkurrencë; perceptimin e rrezikut të bankës; tolerancën ndaj rrezikut; dhe në ndryshimet rregullatore.

**Statusi i aplikimeve për kredi.** Aplikimet për kredi, teorikisht, përfshijnë kërkesat formale për kredi, si dhe çdo kërkesë joformale për kredi që nuk ka arritur ende stadin e një aplikimi zyrtar për kredi. Nëse informacioni mbi kërkesat joformale të kredisë nuk mund të merret, përgjigja e bankës duhet të jepet bazuar mbi vëllimin e kërkesave formale për kredi. Aplikimet për kredi raportohen të ndryshuara jo vetëm nga klientët e rinj, por edhe nga klientët ekzistues. Megjithatë, aplikimet nga klientët ekzistues duhet të përfshihen vetëm nëse vëllimi i një kredie ekzistuese rritet ose jepet një kredi e re.

**Refuzimi i kredisë** i referohet rasteve të refuzuara të aplikimeve për kredi. Ky tregues llogaritet si raport i kredive të refuzuara ndaj totalit të aplikimeve për kredi në atë tremujor. Refuzimet e kredisë nuk përfshijnë rastet në të cilat huamarrësi tërheq kërkesën për kredi, sepse kushtet e bankës konsiderohen të pafavorshme.

**Zhvillimet aktuale dhe të pritura në tregun e banesave.** Ky term është një prej faktorëve me ndikim si në kërkesën, ashtu edhe në ofertën për kredi. Ai përfshin perceptimin e bankave apo të individëve për zhvillimet e pritura në çmimet e banesave. Në pyetjen 8, 3.b, ky faktor i referohet rrezikut lidhur me kolateralin e kërkuar. Në pyetjen 12, 3.c, ai i referohet zhvillimeve të pritura në tregun e banesave, përfshirë një rritje (rënie) të kërkesës për kredi për shtëpi, për shkak të rritjes (uljes) së pritit të kostonë së blerjes së një shtëpie dhe/ ose kthimit të perceptuar nga investimi në pronë.

