4. POZICIONI FINANCIAR DHE EKSPOZIMI NDAJ RREZIQEVE I INDIVIDËVE DHE BIZNESEVE

(22) Gjysma e dytë e vitit dëshmoi për një orientim më të lartë të individëve drejt kursimit. Zgjerimi i bazës së depozitave, kryesisht në monedhë të huaj, dha kontributin kryesor në zgjerimin e pozicionit kreditor të individëve gjatë periudhës[13]. Edhe gjendja e likuiditetit të bizneseve shfaqet më e përmirësuar në kushtet kur bizneset kanë ngushtuar pozicionin e tyre debitor gjatë periudhës, në sajë të rritjes së depozitave në Lek.[14]. Në *terma vjetorë*, ndryshe nga prirja gjashtëmujore, individët shfaqin një ngushtim të lehtë të pozicionit kreditor me kontribut nga pozicioni kreditor në monedhën vendase[15]. Ndërsa, bizneset regjistrojnë sërish ngushtim të pozicionit debitor, falë dhe rënies së kredisë në monedhë të huaj[16]. Procesi i fshirjes së kredive të humbura nga bilancet e bankave, u shoqërua me një nivel të lartë të shlyerjeve dhe ristrukturimeve në sektorin bankar, duke sjellë rrjedhimisht edhe një përmirësim të ndjeshëm të cilësisë së kredisë në tërësi dhe veçanërisht të kredisë së pambrojtur në valutë.

4.1 POZICIONI FINANCIAR I INDIVIDËVE DHE BIZNESEVE

(23) Gjatë periudhës, pozicioni kreditor i individëve u ngjit në nivelin 781 miliardë lekë, me kontribut kryesor nga zgjerimi i pozicionit në monedhë të huaj[17]. Ndonëse ritmi i rritjes së kredisë ishte më i lartë se ai i depozitave, baza më e gjerë e këtyre të fundit ndikon në drejtim të kahut të lëvizjes së pozicionit neto. Kredia për individë mbeti e orientuar drejt monedhës vendase, duke kontribuuar në ngushtimin e pozicionit kreditor në Lek[18]. Nga ana tjetër,

[13] *Pozicioni kreditor shënon një zgjerim me rreth 2.0% gjatë periudhës, ndikuar kryesisht nga rritja e nivelit të depozitave me 2.2%. Depozitat në monedhë të huaj dhe Lek u rritën me përkatësisht 3.9% dhe 0.4%. Njëkohësisht, rritje shënoi edhe kreditimi i individëve me rreth 2.8%. Brenda këtij portofoli, kredia në Lek u rrit me 4.4%, përkundër rritjes me vetëm 0.8% të asaj në monedhë të huaj;*

[14] *Pozicioni debitor gjatë periudhës u ngushtua me 5.8%, kryesisht si rrjedhojë e ngushtimit të pozicionit në Lek (8.5%), falë rritjes së depozitave në këtë monedhë (13.3%). Ndërkaq, kredia ra lehtësisht me 0.6%, ndikuar nga rënia e kredisë në monedhë të huaj me 1.8%, përkundër rritjes me 1.2% të kredisë në monedhën vendase.*

[15] *Në terma vjetorë, regjistrohet një ngushtim prej vetëm 0.3% i pozicionit kreditor të individëve falë ngushtimit të atij në monedhën vendase me 3.1%, përkundër zgjerimit të atij në monedhë të huaj me 2.2%.*

[16] *Ngushtimi i pozicionit debitor në terma vjetorë ishte rreth 11% dhe u ndikua kryesisht nga ngushtimi i pozicionit në monedhë të huaj me 15.4%. Rënia e kredisë dhe depozitave në monedhë të huaj - 8.3% dhe 0.9%, përkatësisht - u shoqërua me rritje të kredisë dhe depozitave në monedhën vendase: përkatësisht me 3.3% dhe 10.5%.*

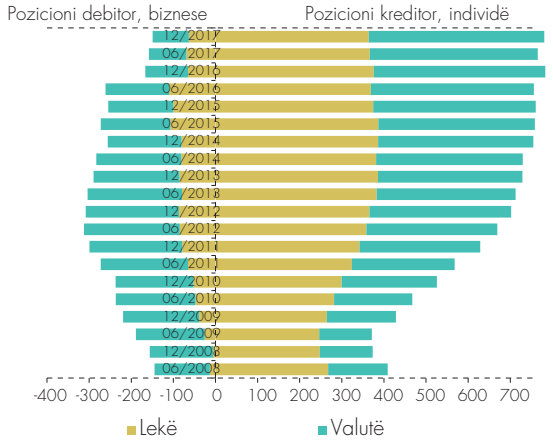
[17] *Pozicioni kreditor në monedhë të huaj u zgjerua me rreth 4.5%, rrjedhojë e rritjes së depozitave në valutë me 3.9%.*

[18] *Pozicioni kreditor në Lek u ngushtua me rreth 1.0%, rrjedhojë e rritjes së kredisë në Lek me 4.4%.*

bizneset kanë ngushtuar pozicionin e tyre debitor ndaj sektorit bankar në nivelin 149 miliardë lekë. Ndikimi pozitiv ka ardhur nga të gjitha monedhat[19], ku kontributin kryesor e ka dhënë rritja e depozitave të bizneseve në Lek.

(24) Zhvillimet e periudhës që lidhen me **individët rezidentë**, dëshmojnë se kursimet e tyre u rritën, kryesisht në formën e depozitave në valutë dhe investimeve në obligacione, ndërkohë që investimet në bono thesari u ngushtuan, duke ulur dhe peshën e tyre në totalin e portofolit të investimeve të individëve. Ndërsa, në terma vjetorë, kursimet e individëve rezidentë u rritën kryesisht në formën e depozitave në Lek dhe investimeve në fonde investimi.

Grafik 4.1 Pozicioni financiar i individëve dhe bizneseve, miliardë lekë



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Tabela 4.1. Aktivet e individëve rezidentë në sistemin financiar

	2010		2013		2016, dhjetor		2017, qershor		2017, dhjetor	
	mld lek	Pesha %	mld lek	Pesha %	mld lek	Pesha %	mld lek	Pesha %	mld lek	Pesha %
Depozita në Lek	357.6	49.8	449.5	43.7	454.3	40.3	465.1	42.1	467.2	40.7
Depozita në valutë	304	42.3	418.4	40.7	476.4	42.3	432.8	39.2	469.5	40.9
Bono thesari	56.7	7.9	70.6	6.7	65.2	5.8	67.3	6.1	63.6	5.5
Obligacione	0.37	0.05	39.8	3.9	64.5	5.7	67.9	6.1	72.1	6.3
Fondet e investimeve*	-	-	50.3	4.9	65.4	5.8	70.8	6.4	73.5	6.4
Fondet e pensioneve private vullnetare*	0.12		0.43	0.04	1.2	0.1	1.3	0.1	1.6	0.1
Portofoli i individëve	718.8	100	1,029	100	1,127	100	1,105	100	1,147	100

Burimi: Banka e Shqipërisë dhe AMF.

4.1.1 KREDITIMI I INDIVIDËVE DHE RREZIKU I KREDISË

(25) Gjatë periudhës, zgjerimi i kredisë për individë me gati 2.7%[20], i atribuohet tërësisht monedhës vendase, në kushtet kur kredia në valutë ka mbetur thuajse në të njëjtat nivele. Si rrjedhim, pesha e kredisë në Lek për individët është ngjitur në 59.3%, rreth 1.1 pikë përqindje më e lartë se në qershor 2017. Tek kredia në valutë për individët, vlera e kredisë së pambrojtur në valutë ka vijuar të bjerë, si në terma gjashtëmujorë ashtu edhe vjetorë, duke ulur ekspozimin ndaj lëvizjeve të pafavorshme në kursin e këmbimit. Pesha e kredisë së pambrojtur në valutë ndaj tepricës totale të kredisë në valutë dhënë individëve zbriti në 51.9%, krahasuar me 53.1% dhe 53.9% në qershor 2017 dhe dhjetor 2016[21]. Rreth 77% e kredisë së pambrojtur për individë përbëhet nga "kredi për blerje shtëpie", e cila gjatë harkut kohor njëvjeçar

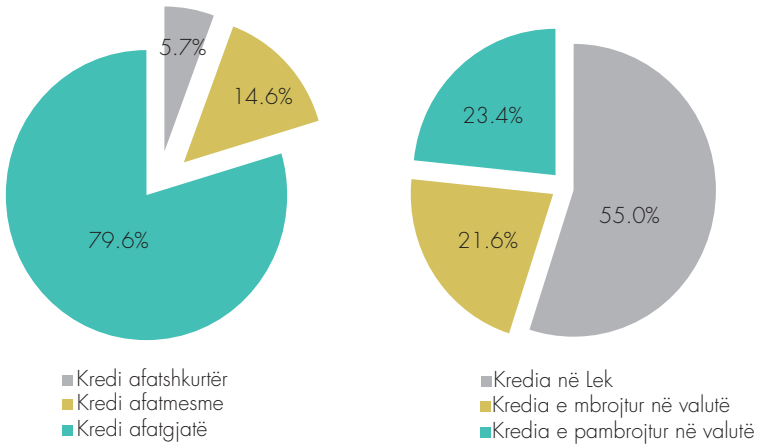
[19] *Ngushtimi i pozicionit debitor ishte përkatësisht 8.5% dhe 3.7% për monedhën vendase dhe atë të huaj.*

[20] *Në terma vjetorë, rritja e kredisë për individët ishte 5.5%.*

[21] *Në të njëjtin kah janë dhe zhvillimet në peshën e kredisë së pambrojtur në valutë kundrejt tepricës totale të kredisë dhënë individëve. Ky raport paraqet rënie në terma vjetorë dhe gjashtëmujorë. Konkretisht, ajo arrin në nivelin 23.4% në dhjetor 2017, kundrejt vlerës 23.7% në qershor 2017 dhe 25.7% në dhjetor 2016.*

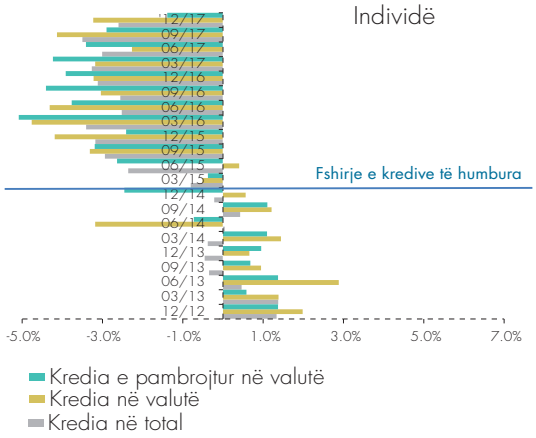
ka rënë me 2.3 pikë përqindjeje. Sipas afatit të maturimit, në kredinë totale për individë, nuk vërehen ndryshime thelbësore strukturore gjatë periudhës[22]. Kredia afatmesme dhe ajo afatgjatë paraqesin një rritje minimale me 0.1 pikë përqindjeje përkatësisht ndaj gjysmës së parë të vitit, ndërsa kredia afatshkurtër ra me 3 pikë përqindjeje gjatë të njëjtës periudhe.

Grafik 4.2 Struktura e kredisë për individë sipas afatit të maturimit (majtas) dhe monedhës (djathtas)



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 4.3 Ndryshimi vjetor i raportit të kredive me probleme për individët, pikë përqindje



Burimi: Banka e Shqipërisë.

(26) Përmirësimi i cilësisë së portofolit të kredisë për individët ka vijuar me kontribut kryesor nga procesi i shlyerjes së kredive, krahas edhe fshirjes së atyre të humbura nga bilancet e bankave. Raporti i kredive me probleme për individët zbriti në 7.6%, rreth 2.6 pikë përqindjeje më i ulët se viti i kaluar. Për kredinë me probleme në valutë, përmirësimi është vërejtur në portofolin total dhe në atë të pambrojtur nga lëvizjet e pafavorshme të kursit të këmbimit. Raporti i kredisë me probleme në valutë për individët zbriti në nivelin 8.7%, duke shënuar një rënie vjetore dhe gjashtëmujore prej përkatësisht 3.2 pikë përqindjeje dhe 2.4 pikë përqindjeje. Raporti i kredive me probleme për kredinë në valutë të pambrojtur nga lëvizjet në kursin e këmbimit zbriti më tej në nivelin 9.8%[23]. Për lekun, raporti i kredive me probleme zbriti në 6.9%, gati 1.1 pikë përqindje dhe 1.7 pikë përqindje më pak se përkatësisht niveli i qershorit 2017 dhe i dhjetorit 2016.

[22] *Zhvillimet e mësipërme konfirmohen edhe përsa i takon zhvillimeve vjetore.*
[23] *Ky raport shënonte vlerat 10.6% dhe 11.2% në fund të qershorit 2017 dhe dhjetorit 2016.*

(27) Individët rezidentë kanë përftuar kredi me ritme të përshpejtuara, përkatësisht 2.8% dhe 5.5% në terma gjashtëmujorë dhe vjetorë. Brenda këtij portofoli, ashtu si edhe në gjashtëmujorin e kaluar, kontributi kryesor vjen nga zgjerimi i kredisë për "mallra jo të qëndrueshëm" dhe për "pasuri të paluajtshme". Kjo e fundit nuk regjistron ndryshime thelbësore në peshë (63.2%) dhe vijon të përbëjë dhe zërin kryesor brenda kredisë totale dhënë kësaj kategorie të individëve.

HAPËSIRË INFORMUESE 4.1. REZULTATET E VROJTIMIT MBI GJENDJEN FINANCIARE DHE HUAMARRJEN E FAMILJEVE

Vrojtimi i gjendjes financiare dhe huamarrjes së familjeve kryhet çdo gjashtë muaj mbi një kampion rastësor prej 1,209 familjesh, rreth 56% e të cilave jetojnë në zonat urbane dhe 44% në zonat rurale të vendit.

Gjatë gjashtëmujorit të dytë të vitit 2017, ***numri i të punësuarve*** *në kampionin e vrojtuar ka shënuar rritje në terma vjetorë, mbështetur kryesisht nga punësimi në sektorin shtetëror.* ***Niveli i të ardhurave*** *të familjeve ka shënuar rënie gjatë gjashtëmujorit, ndërsa niveli i shpenzimeve ka vijuar prirjen rritëse, duke rezultuar në ngushtim të balancës financiare (të ardhura-shpenzime). Rreth 28% e familjeve deklarojnë se kanë hua për të paguar dhe kjo peshë ka mbetur e njëjtë krahasuar me gjashtëmujorin e kaluar, por në rënie krahasuar me një vit më parë.*

Në 37% të rasteve të huamarrjes, familjet i janë drejtuar burimeve formale (banka dhe institucione jobankare) në formën e produkteve të kredisë dhe në 63% të rasteve i janë drejtuar burimeve joformale, kryesisht para në dorë. Ndryshe nga struktura e frekuencës së rasteve të huamarrjes, ***shpërndarja e tepricës*** *së saj tregon që rreth 82% e saj është siguruar nga burime formale dhe 18% nga burime joformale dhe kjo strukturë është zhvendosur në favor të huamarrjes formale krahasuar me 6-mujorin e kaluar dhe një vit më parë. Sipas frekuencës së rasteve të huamarrjes, tre* ***qëllimet kryesore të huamarrjes*** *mbeten: për konsum (42% e rasteve të huamarrjes), blerje/riparim prone (26% e rasteve) dhe zhvillim biznesi (12% e rasteve). Gjatë periudhës së vrojtuar, peshat e rasteve të huamarrjes për konsum dhe blerje prone kanë shënuar rënie. Në tepricën e huamarrjes, rreth 46% e tepricës së huasë deklarohet për 'blerjen/riparimin e një prone', 31% për 'zhvillimin e një biznesi' dhe vetëm 6% për 'qëllime konsumi'. Në përbërje e tepricës* ***sipas monedhës*** *rezulton se 92% e saj deklarohet në Lek dhe vetëm 8% në euro.*

Familjet huamarrëse vlerësojnë rënie të ***kështit të huasë*** *gjatë periudhës referuese, duke reflektuar prirjen rënëse të normës së ponderuar të interesit të kredisë për individët. Shumica e familjeve huamarrëse kanë deklaruar se* ***aftësia e tyre paguese*** *nuk ka ndryshuar gjatë periudhës, ndërsa pjesa tjetër deklarojnë kryesisht përkeqësim. Shumica e familjeve (rreth 72%) nuk presin ndryshim të aftësisë paguese në gjysmën e parë të vitit 2018, ndërsa pjesa tjetër, (pra ata që presin "përkeqësim" dhe ata që presin "përmirësim"), kanë rezultuar në numër të barabartë.*

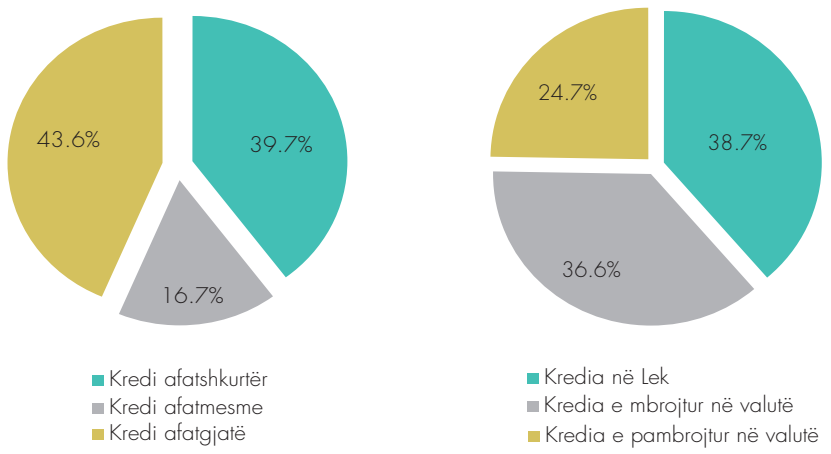
Mundësia për të marrë hua *gjatë pjesës së parë të vitit 2018 ka rezultuar pothuaj në nivelin e mesatares afatgjatë por me prirje të lehtë rritëse, çka mund të sinjalizojë një gjallërim të kërkesës për kredi nga sektori i individëve.*

4.1.2 KREDITIMI I BIZNESEVE DHE RREZIKU I KREDISË

(26) **Kredia për bizneset** përbën 65% të tepricës së kredisë dhënë **nga sektori bankar dhe regjistron një rënie të lehtë vjetore.** Brenda këtij portofoli, peshën kryesore e zë kredia për biznesin rezident, me 86%. Kjo e fundit, ndonëse regjistron një tkurrje në terma vjetorë me 2.4%, ka shënuar një rritje të lehtë kundrejt gjashtëmujorit të kaluar prej 0.5%. Gjatë periudhës në analizë, zgjerimi më i madh ndodhi në tepricën e kredisë për "kredi kufi" dhe "blerje pajisjesh"[24]. Ndërsa, zhvillimet vjetore flasin për një rënie të stokut të kredisë kryesisht në kategorinë për "kapital qarkullues". Teprica e kredisë për bizneset jorezidente u ngushtua si në terma gjashtëmujorë ashtu dhe vjetorë[25].

(27) **Në strukturën e kredisë totale për bizneset vërehet rritje e mëtejshme e kredisë në Lek.** Pesha e kredisë në valutë në totalin e kredisë së bizneseve zbriti në 61.3%, ose 1.4 pikë përqindje më pak se një vit më parë. Pesha e kredisë së pambrojtur nga lëvizjet e pafavorshme të kursit të këmbimit ndaj totalit të kredisë për bizneset zbriti gjithashtu në nivelin 24.7%[26]. Në strukturën e kredisë së pambrojtur të bizneseve, peshat e kredisë "për tregti", "për zhvillim të pasurive të paluajtshme" dhe "për zhvillim biznesi" janë përkatësisht 46.4%, 10.5% dhe 14.2%.

Grafik 4.4 Struktura e kredisë për bizneset sipas afatit të maturimit (majtas) dhe monedhës (djathtas)



Burimi: Banka e Shqipërisë.

(28) **Në stokun e kredisë për bizneset,** përqendrimi tek **bizneset e mëdha dhe të mesme, është rritur.** Peshat e kredisë për këto biznese janë ngjitur përkatësisht në 60.2% dhe 23.8% të totalit të kredisë për bizneset, ndërsa

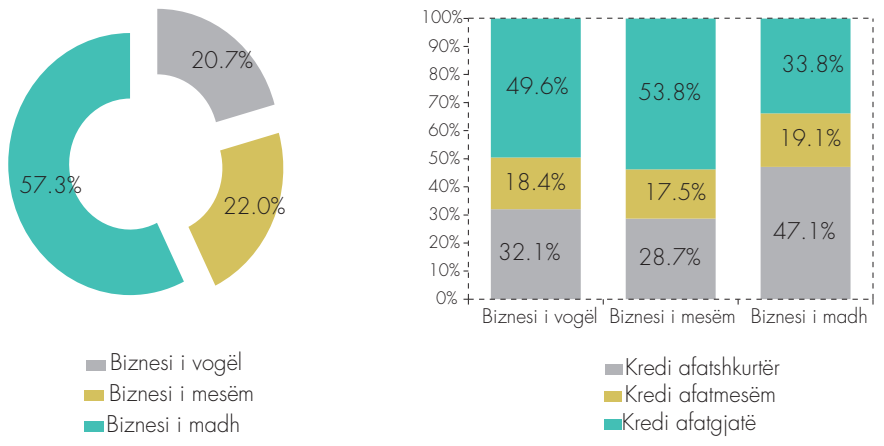
[24] *Më konkretisht, "kredia kufi" dhe "kredia për blerje pajisjesh" regjistrojnë një rritje gjashtëmujore prej përkatësisht 4.1 miliardë lekësh.*

[25] *Për më shumë, lutemi referojuni zhvillimeve në tepricën e kredisë në seksionin 8.3.1 të raportit.*

[26] *Pesha e saj në qershor 2017 dhe dhjetor 2016, është përkatësisht 26.4% dhe 27.0% e totalit të kredisë për bizneset.*

pesha e kredisë për bizneset e vogla ka rënë në 16.0%[27]. Gjatë periudhës, biznesi i vogël dhe i mesëm ka vijuar të rrisë peshën e kredisë afatgjatë, ndërsa biznesi i madh vijon të jetë i orientuar drejt kredisë afatmesme, duke regjistruar ndryshime të vogla në rënie në peshën e asaj afatgjatë. **Sipas monedhës së kreditimit**, vërehet se biznesi i vogël ka ulur peshën e kreditimit në monedhë vendase në favor të asaj të huaj, ndërsa biznesi i mesëm dhe ai i madh kanë zgjeruar kredinë në Lek.

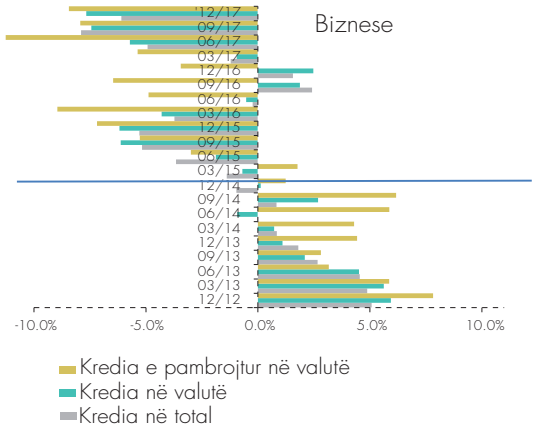
Grafik 4.5 Struktura e kredisë së bizneseve sipas madhësisë



Burimi: Banka e Shqipërisë.

(29) Cilësia e portofolit të kredisë për bizneset, pothuaj në të gjithë përbërësit e saj, shënon një përmirësim të ndjeshëm, gjatë periudhës dhe në terma vjetorë. Në dhjetor të vitit 2017, raporti i kredive me probleme për bizneset (RKP) shënoi nivelin 16.9%, nga 19.5% në qershor 2017 dhe 23.0% një vit më parë. RKP-ja për kredinë në valutë ka ndjekur të njëjtën prirje, duke zbritur në 16.6% në fund të periudhës, ose 7.7 pikë përqindje nën nivelin e një viti më parë. Cilësia e portofolit të kredisë së pambrojtur në valutë shënoi gjithashtu përmirësim të ndjeshëm, kryesisht vjetor, ndikuar si nga procesi i shlyerjes së kredive, ashtu edhe ato të ristrukturimeve dhe fshirjes së kredive të humbura nga bilancet. Në fund të periudhës, raporti i kredive me probleme për këtë kategori zbriti në 13.8%, nga 15.1% në fund të qershorit dhe 22.2% një vit më parë. Edhe RKP-ja e portofolit të kredisë në Lek u ul në 19.6% në dhjetor të vitit 2017, ose rreth 1.7 dhe 2.7 pikë përqindje më e ulët përkatësisht kundrejt vlerave të qershorit 2017 dhe dhjetorit 2016.

Grafik 4.6. Ndryshimi vjetor i raportit të kredive me probleme për bizneset, në pikë përqindjeje



Burimi: Banka e Shqipërisë.

[27] *Këto vlera shënonin përkatësisht: 57.3%; 22.0%; dhe 20.7%, në dhjetor të 2016-ës; ndërsa në qershor të 2017-ës, ato ishin përkatësisht: 56.9%; 22.5% dhe 20.7%*

HAPËSIRË INFORMUESE 4.2. REZULTATET E VROJTIMIT MBI GJENDJEN FINANCIARE DHE HUAMARRJEN E NDËRMARRJEVE

Vrojtimi i gjendjes financiare dhe huamarrjes së ndërmarrjeve kryhet prej tetë vitesh, me një frekuencë gjashtëmujore. Duke filluar nga gjashtëmujori i parë të vitit 2016, ky vrojtim është hedhur në terren me një kampion të zgjeruar prej rreth 1200 ndërmarrjesh të përmasave të mëdha, të mesme e të vogla, të shtrira gjeografikisht në të gjithë vendin, dhe që kryejnë aktivitetin e tyre në sektorët kryesorë të ekonomisë. Në këtë vrojtim, ndërmarrjet pyeten për ecurinë e veprimtarisë se tyre, nevojat për financim dhe ngarkesën me borxh, marrëdhënien me bankat etj.

Gjatë gjysmës së dytë të vitit 2017, ndërmarrjet vlerësojnë se **konkurrenca** *dhe gjetja e tregut janë faktorët të cilët përfaqësojnë sfidat kryesore për veprimtarinë e tyre, veçanërisht për ndërmarrjet e vogla. Problematikat lidhur me* **aksesin në financim,** *dhe* **kostot e financimit** *janë vlerësuar në rënie për të gjitha madhësitë e ndërmarrjeve.*

Në lidhje me performancën, **ecuria e shitjeve** *vijon të vlerësohet në rritje gjatë gjashtëmujorit të dytë të vitit 2017, për ndërmarrjet e mesme dhe të mëdha, dhe në rënie për ndërmarrjet e vogla. Në linjë me ecurinë e shitjeve, ndërmarrjet e mesme dhe të mëdha kanë vlerësuar rritje të* **rezultatit financiar** *dhe* **zgjerim të veprimtarisë** *gjatë periudhës. Në përgjithësi, pritshmëritë pozitive të ndërmarrjeve mbi shitjet, rezultatin financiar dhe zgjerimin e veprimtarisë, vijojnë të japin sinjale optimiste për ecurinë e tyre në periudhën afatshkurtër dhe afatmesme.*

Gjatë periudhës, më shumë se gjysma e totalit të ndërmarrjeve të përgjigjura e **kanë financuar veprimtarinë e tyre përmes shitjeve. Huamarrja, si burim më vehte apo i kombinuar,,** *është përdorur nga 26.5% e ndërmarrjeve të mëdha, 23.5% e ndërmarrjeve të mesme dhe 15.7% e ndërmarrjeve të vogla.*

Rreth 42.3% e totalit të ndërmarrjeve (443 ndërmarrje gjithsej) pohojnë që kanë një **hua për të paguar**, *me peshë në rritje, krahasuar me rezultatet e vrojtimit të kaluar. Rezultati vlen për të tre grupet e ndërmarrjeve, por disi më i theksuar për ndërmarrjet e mesme. Rreth 91.3% e totalit të ndërmarrjeve huamarrëse deklarojnë se u janë drejtuar* **bankave** *për të siguruar hua. Kjo peshë arrin në 93.3% për totalin e* **burimeve formale** *(banka dhe institucione financiare jobanka) dhe është rritur gjatë periudhës.*

Qëllimet kryesore të huamarrjes janë **kryerja e investimeve afatgjata** *dhe* **përballimi i shpenzimeve korrente**. *Krahasuar me gjashtëmujorin paraardhës, rezulton se pesha e ndërmarrjeve që kanë marrë hua për të kryer investime afatgjata është rritur në rastin e ndërmarrjeve të vogla dhe të mëdha, ndërkohë që ka shënuar rënie për ndërmarrjet e mesme. Rreth 78.7% e ndërmarrjeve huamarrëse të vogla, 83.8% e atyre të mesme dhe 80.6% e atyre të mëdha, e konsiderojnë* **të përshtatshëm nivelin e tyre të huamarrjes** *për financimin e veprimtarisë. Krahasuar me gjashtëmujorin e parë 2017, kjo peshë rezulton në rritje për të gjitha madhësitë e ndërmarrjeve.*

Huamarrja e ndërmarrjeve kryhet vetëm në **monedhën vendase** *për 47.1% të totalit të ndërmarrjeve të vogla huamarrëse, 48.9% të ndërmarrjeve të mesme dhe 29.3% të ndërmarrjeve të mëdha. Huamarja në* **monedhën evropiane** *zë peshën kryesore për ndërmarrjet e mëdha, përkatësisht për 56.3% të tyre. Për ndërmarrjet e vogla kjo huamarrje zë 44.2%, ndërsa për ato të mesme 42.6%. Huamarrja* **në Dollarë amerikanë** *zë një peshë të vogël, duke mos i kaluar 2.9% të totalit (ndërmarrjet e vogla).* **Huamarrja e re** *gjatë gjashtëmujorit deklarohet vetëm nga 4.9% e ndërmarrjeve të vogla, 12.4% e ndërmarrjeve të mesme dhe 10.6% e ndërmarrjeve të mëdha.*

Vlera e përgjithshme e huasë rezulton afërsisht sa gjysma e vlerës së kapitalit të ndërmarrjes për 79.8% të ndërmarrjeve huamarrëse. Të analizuara sipas madhësisë, rezulton që **ngarkesa e borxhit** *është më e lartë tek ndërmarrjet e vogla, ku rreth 21.1% e tyre deklarojnë se vlera e huasë është e barabartë ose më e madhe se vlera e kapitalit. Pjesa më e madhe e ndërmarrjeve huamarrëse (81.9%) deklarojnë se* **pagesa e huasë ndaj të ardhurave** *arrin deri në 20% dhe kjo peshë është rritur krahasuar me periudhën e kaluar. Barra e pagesës së huasë duket se rëndon më tepër tek ndërmarrjet e vogla, ku numri i ndërmarrjeve që raportojnë se pagesa e huasë e kalon 20% të të ardhurave zë rreth 27.4% të totalit të grupit.*

HAPËSIRË INFORMUESE 4.2.1. VLERËSIMI I PERSISTENCËS NË PLANIFIKIMIN E HUAMARRJES

Qëllimi i kësaj hapësire informuese është të vlerësojë persistencën e planifikimit të huamarrjes për ndërmarrjet. Bazuar në të dhënat e vrojtimit "Mbi gjendjen financiare dhe huamarrjen e ndërmarrjeve", për ndërmarrjet të cilat kanë deklaruar qëllimin e tyre për të marrë kredi në periudhën e ardhshme, vlerësohet nëse ato kanë arritur ta marrin ose jo kredinë.

Të dhënat shtrihen në harkun kohor 6MII 2010 - 6MII 2017, duke marrë në konsideratë 14 periudha. Për secilin çift periudhash të njëpasnjëshme, përzgjidhen ndërmarrjet të cilat janë aktive në përgjigje në të dy kampionet, bazuar në NIPT-et e tyre. Për secilën prej tyre, vërehen përgjigjet e dhëna në periudhën "t" mbi planifikimin për të marrë një kredi bankare në gjashtëmujorin e ardhshëm dhe krahasohen me përgjigjen në periudhën "t+1", për të vlerësuar nëse realisht ndërmarrja ka marrë kredi.

Tabela në vijim prezanton, në formë matrice, alternativat e mundshme të kombinimit të dy pyetjeve mbi planifikimin e huamarrjes në periudhën "t" dhe realizimin e saj në periudhën "t+1". Vlerat e mundshme të vlerësimit luhaten nga "-1" në rast se ndërmarrja planifikon huamarrjen dhe nuk e realizon atë, në vlerësimin "1" në rast se nuk planifikon huamarrje, por gjithsesi merr kredi.

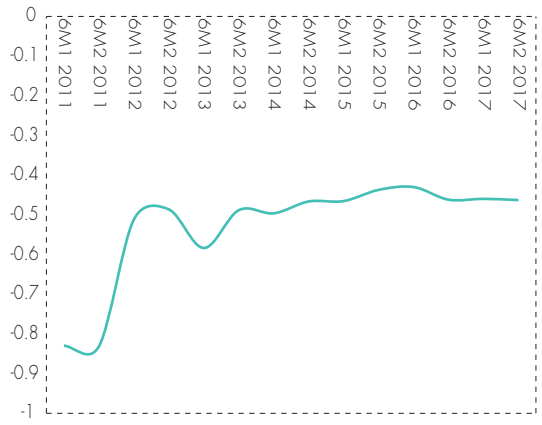
Tabelë 4.2. Matrica përmbledhëse e planifikimit të huamarrjes

Aktuale / Pritje	Ka marrë një kredi në 6M aktual	Nuk ka marrë një kredi në 6M aktual
Planifikon të marrë një kredi në 6M e ardhshëm	0.5	-1
Nuk planifikon të marrë një kredi në 6M e ardhshëm	1	-0.5

Për secilën periudhë është ndërtuar një mesatare e vlerësimit të koeficientëve sipas tabelës më lart, duke përfituar **Indeksin e Persistencës në Planifikim të Huamarrjes** *,për periudhën 2011-2017.*

Rezultatet tregojnë se mesatarja e treguesit për secilën periudhë është në nivele negative. Në periudhën e parë të vrojtimit, gjatë vitit 2011, treguesi rezulton rreth -0.8 (afër vlerës -1), çka nënkupton se ndërmarrjet të cilat planifikonin të merrnin kredi, nuk e kanë marrë atë. Bazuar në të dhënat e Aktivitetit Kreditues, në fillim të vitit 2011, bankat shtrënguan standardet e kreditimit me prirjen për t'i mbajtur të tilla

Grafik 4.7 Indeksi i persistencës në planifikimin e huamarrjes së ndërmarrjeve



Burimi: Banka e Shqipërisë.

deri në fund të vitit. Në lidhje me periudhën e dytë, pas vitit 2012, përgjithësisht vërehet një përmirësim gradual i treguesit, edhe pse ai mbetet negativ. Që prej 6MII 2014 e në vazhdim, vlera e tij luhatet midis -0.4 dhe -0.5, duke nënkuptuar se përgjithësisht ndërmarrjet nuk planifikonin të merrnin kredi dhe nuk e kanë marrë atë. Ky zhvillim reflekton praninë e një kërkese të dobët për kredi, por edhe vlerësimin më të saktë për një pjesë të rëndësishme të ndërmarrjeve, se niveli aktual i huamarrjes është i mjaftueshëm për zhvillimin e veprimtarisë së tyre.

Për sa i përket vlerësimit të shpërndarjes së përgjigjeve të ndërmarrjeve brenda periudhës, është ndërtuar Indeksi Theil. Ky indeks është përdorur për të matur shkallën e shpërndarjes së përgjigjeve midis alternativave të mundshme të huamarrjes, dhe jep informacion mbi përqendrimin e përgjigjeve të ndërmarrjeve në njërën nga alternativat e dhëna.*

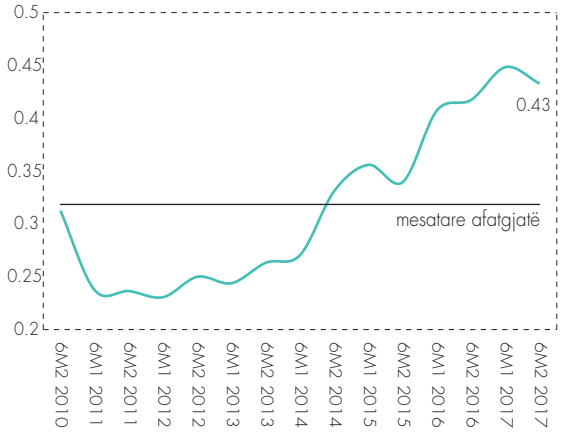
Indeksi Theil *llogaritet sipas formulës së mëposhtme:*

$$T_T = T_{a=1} = \frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}\left(\frac{x_i}{\bar{x}} \cdot \ln\frac{x_i}{\bar{x}}\right)$$

ku **N** *është numri i alternativave të përgjigjeve të pyetjes dhe* x_i *është pjesa e përgjigjeve të një alternative.*

Indeksi Theil merr vlera nga 0 në 1. Vlera më e vogël 0 nënkupton një shpërndarje të barabartë të përgjigjeve sipas të gjitha alternativave të pyetjes, duke treguar një pasiguri të lartë. Vlera më e lartë 1 përftohet nëse të gjitha ndërmarrjet kanë zgjedhur vetëm një alternativë, duke shprehur kështu pasigurinë më të ulët të mundshme.

Grafik 4.8 Indeksi Theil



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Siç vërehet në grafikun e mësipërm, mesatarja e këtij indeksi qëndron në nivelin 0.32, duke reflektuar heterogjenitet në përgjigje dhe praninë e pasigurisë së ndërmarrjeve në vlerësimin e mundësisë së huamarrjes. Në përgjithësi, indeksi luhatet pranë mesatares së tij historike për disa periudha, duke veçuar periudhën 6MII 2014 - 6MII 2015. Më tej, ndërmarrjet shprehin një pasiguri më të ulët krahasuar me periudhat e mëparshme, që prej 6MI 2016 e në vazhdim, duke shënuar një përmirësim të këtij treguesi. Në periudhën e fundit të vlerësimit, pra 6MII 2017, vlera e këtij treguesi shënon 0.43, duke treguar kështu një përqendrim më të lartë të përgjigjeve në njërën prej alternativave. Këto rezultate janë në përputhje edhe me treguesin e persistencës së planifikimit të huamarrjes, të ndërtuar më lart, i cili paraqitet i qëndrueshëm brenda të njëjtit harku kohor.

Procesi i huamarrjes *nga bankat vlerësohet midis nivelit "normal" dhe "i vështirë", ndërsa* ***rëndësia e marrëdhënies me bankat*** *vlerësohet midis nivelit "e rëndësishme" dhe "e domosdoshme", për të tre grupet e ndërmarrjeve.*

Më shumë se gjysma e totalit të ndërmarrjeve të përgjigjura (53.6%) kanë deklaruar se ***nuk ka asnjë mundësi që të kërkojnë një kredi bankare*** *në gjashtëmujorin e ardhshëm. Kjo peshë rezulton në rritje për të treja grupet e ndërmarrjeve. Për të gjitha madhësitë e ndërmarrjeve ka pasur një rënie të peshës së atyre që pohojnë se* ***ka pak mundësi që të marrin një kredi*** *në periudhën pasardhëse.*

** Në vrojtim, ndërmarrjet pyeten: Sa është mundësia që ndërmarrja juaj të marrë një kredi bankare në 6 muajt e ardhshëm (rretho vetëm një)?*

1. *Nuk ka asnjë mundësi*
2. *Ka pak mundësi*
3. *Ka shumë mundësi*
4. *Është e sigurt*

4.2 TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME

(30) Sektori bankar është i ekspozuar në mënyrë të drejtpërdrejtë dhe të tërthortë ndaj zhvillimeve në tregun e pasurive të paluajtshme[28] që përfshijnë ecurinë e ofertës dhe kërkesës, vëllimin e shitjeve dhe ecurinë e çmimeve në treg. Sipas të dhënave të INSTAT-it për fundin e vitit 2017, në tregun e pasurive të paluajtshme u raportua një rritje e qenësishme e sipërfaqes dhe numrit të lejeve të ndërtimit për objekte banimi. **Të dhënat e sektorit bankar për periudhën tregojnë një nivel pothuaj të pandryshuar të tepricës së kredisë për pasuri të paluajtshme, të shoqëruar me rënie të lehtë të normave të interesit të kësaj kredie dhe përmirësim të ndjeshëm të cilësisë së saj.** Raporti i kredive me probleme për këtë lloj kredie ra në 7%, nga 8.3% në qershor 2017 dhe 8.8% një vit më parë. Teprica e kredisë për ndërtim ka shënuar rritje me 2% kundrejt muajit qershor 2017, por ra me 1% ndaj një viti më parë. Pesha e kësaj kredie zë 14% të tepricës së kredisë së bizneseve, duke mbetur dukshëm poshtë nivelit prej rreth 20% të regjistruar gjatë harkut kohor 2007–2011.

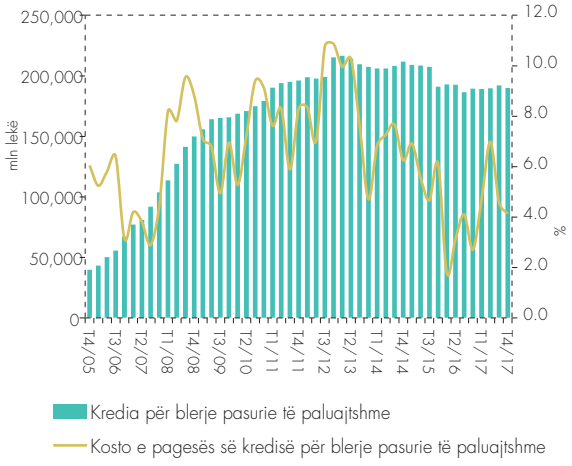
(31) Në fund të periudhës, **bankat raportuan një rritje minimale të kredive të kolateralizuara me pasuri të paluajtshme**, në nivelin 50.5% nga 50% gjashtë muaj më parë. Brenda kësaj ndarjeje, 63% e kredisë për individë dhe 46% e kredisë për biznese është e kolateralizuar me pasuri të paluajtshme. Ky raport ka ardhur në rënie për individët dhe në rritje për bizneset.

Nga vrojtimi i aktivitetit kreditues të Bankës së Shqipërisë gjatë tremujorit të fundit të vitit 2017, rezultoi se kërkesa e individëve për kredi për pasuri të paluajtshme ka shfaqur rritje të dukshme, ndërkohë që kushtet për miratimin

28 Ekspozimi në këtë rast përfaqësohet nga kredia e dhënë për, ose e garantuar me pasuri të paluajtshme; kredia dhënë firmave të sektorit të ndërtimit; si edhe nga portofoli i pasurive të paluajtshme që është krijuar tek bankat, si rezultat i marrjes së kolateralit në pronësi, në vijim të procesit të ekzekutimit të detyrimit.

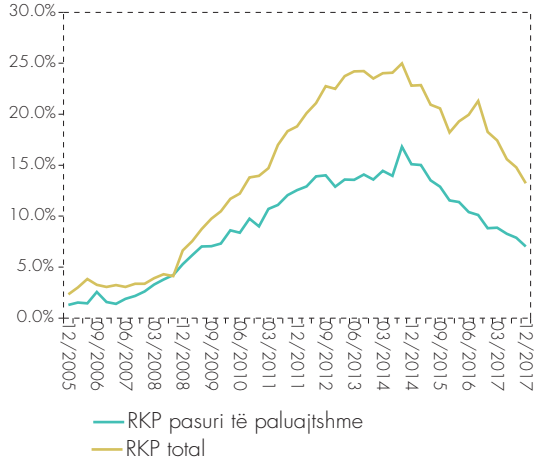
e kredisë raportohen të lehtësuara për individët dhe më të shtrënguara për bizneset[29].

Grafik 4.9 Kredia për blerje të pasurisë së paluajtshme dhe kosto e pagesës së kredisë



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 4.10 Raporti i kredive me probleme



Burimi: Banka e Shqipërisë.

(32) Norma mesatare e ponderuar e interesit për kredi për pasuri të paluajtshme[30] shënoi 4.4%, në rënie të lehtë gjatë periudhës, në linjë me prirjen rënëse të viteve të fundit[31]. Në të njëjtën linjë, kostoja relative e pagesës së kredisë[32] për blerje pasurie të paluajtshme ka rënë, duke reflektuar kushte më të lehtësuara për blerjen e pronave të paluajtshme nga këndvështrimi i huamarrësit.

[29] *Sipas Vrojtimit të Aktivitetit Kreditues, T4 2017, bankat vlerësojnë se kërkesa e individëve për kredi është rritur lehtë për kredinë për blerje banese (balanca neto rezultoi pozitive, në 26.6%).*

[30] *Për të llogaritur këtë normë, bëhet peshimi i normës së interesit të kredisë për blerje pasurish të paluajtshme dhënë individëve me normën e interesit të kredisë për investime në pasuri të paluajtshme dhënë bizneseve.*

[31] *Mesatarja e normës së interesit për pasuri të paluajtshme gjatë viteve 2008-2013 ishte 8.7%.*

[32] *Kostoja relative e pagesës për blerje pasurie të paluajtshme është vlerësuar si diferencë midis normës së interesit të kredisë për pasuri të paluajtshme dhe normës mesatare të rritjes së çmimit të banesave për katër tremujorët e kaluar. Në rast se kjo diferencë vjen në rritje, atëherë kostoja relative vlerësohet në rritje dhe anasjelltas.*

HAPËSIRË INFORMUESE 4.3 PËRMBLEDHJE E REZULTATEVE TË VROJTIMIT "TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME" DHE ECURIA E INDEKSIT TË ÇMIMIT TË BANESAVE PËR GJASHTËMUJORIN E DYTË TË VITIT 2017

Vlerësimi i situatës në tregun e pasurive të paluajtshme bëhet përmes vrojtimit në terren të një kampioni të përbërë nga 230 agjentë imobiliarë (që tregtojnë pasuri të paluajtshme) dhe shoqëri ndërtimi, të cilët përfaqësojnë rreth 75-80% të popullatës së këtyre subjekteve për nga madhësia e aktivitetit. Banka e Shqipërisë realizon hartimin e pyetësorit si edhe hedhjen dhe përpunimin e rezultateve, ndërkohë që Instituti i Statistikave mbulon intervistimin në terren, proceset kryesore të kampionimit dhe kontrollin fizik të pyetësorëve të plotësuar.

Në vrojtim, në përgjigje të pyetjes "Si e vlerësoni situatën e tregut në krahasim me periudhën (gjashtëmujorin) e mëparshme?", balanca neto e përgjigjeve prej -1.6%, tregon se numri i agjentëve që kanë dhënë përgjigje negative (më keq) dhe numri i atyre që dhanë përgjigje pozitive (më mirë) ishte pothuajse i njëjtë. Kjo vlerë e balancës, edhe pse negative, tregon një **përmirësim të dukshëm të vlerësimit të agjentëve për situatën e tregut, në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar,** *kur balanca regjistroi -11.6%.*

Siç pritet, i njëjti tregues i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje gjatë periudhës, paraqet një vlerësim dukshëm më pozitiv. Balanca neto e përgjigjeve mbi situatën e përgjithshme nga ana e subjekteve që kanë raportuar shitje është +34%.

Në fund të periudhës, **Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi shënoi një rritje të lehtë** *me 0.6%, në* **krahasim me nivelin e periudhës bazë që është viti 2013, dhe ra me 0.6% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm.** *Vëllimi i shitjeve të raportuara në zonën qendrore të Tiranës ishte shumë më i lartë se periudhat e mëparshme, ndërkohë që Indeksi i Çmimit për Tiranën ra me 1.4% ndaj periudhës bazë dhe u rrit me 0.7% ndaj periudhës paraardhëse. Për zonat bregdetare, agjentët kanë raportuar çmime mesatare 30% më të ulëta se në periudhën bazë dhe 7% më të ulëta se gjashtëmujori i kaluar. Për zonat e tjera*, agjentët kanë raportuar një rritje mesatare të çmimeve të shitjes me 5%, kundrejt periudhës së kaluar dhe rreth 20% më të larta se periudha bazë.*

Agjentët **raportojnë numër më të ulët banesash të regjistruara në librat e tyre***; balanca neto mes atyre që raportojnë rritje të numrit të banesave të regjistruara dhe atyre që raportojnë rënie të numrit të tyre, ishte -9.6%, nga një vlerë e lehtë pozitive periudhën e kaluar. Për pronat tregtare, balanca neto është gjithashtu negative (-17.9%, nga -3.8% në periudhën e kaluar). Numri i pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, ka shënuar rënie; balanca neto ishte pozitive, duke treguar më pak prona të pashitura, për herë të tretë rresht që nga koha e fillimit të vrojtimit, pavarësisht se me vlera më të moderuara në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar.*

Koha mesatare e shitjes së pronave në rang vendi raportohet të jetë mesatarisht 12.2 muaj ose rreth 2.3 muaj më e gjatë se në gjashtëmujorin e kaluar. *Për Tiranën, subjektet e intervistuara kanë raportuar një kohë mesatare shitjeje prej 8.2 muajsh. Kjo kohë shitjeje ishte më e shkurtër krahasuar me 9.5 muaj të raportuar në gjashtëmujorin e kaluar. Për zonën e bregdetit koha e shitjes është rritur ndjeshëm nga 11.7 muaj në rreth 19.3 muaj dhe e njëjta ecuri vlen edhe për zonat e tjera; subjektet kanë raportuar rritje të qenësishme të kohës së shitjes në krahasim me periudhën paraardhëse; nga 9.7 muaj në 14 muaj.*

Sipas agjentëve, rreth 80% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar, të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. *Kjo shifër shënon rritje të lehtë në krahasim me vlerën prej 72% të raportuar në periudhën paraardhëse. Pjesa e çmimit të shitjes së pronës që është mbuluar me kredi (LTV) vlerësohet rreth 61%, më e ulët nga 64% në krahasim me periudhën e mëparshme.*

Agjentët kanë pritshmëri pozitive për ecurinë e tregut në territorin ku ata veprojnë për të ardhmen afatshkurtër dhe janë ndjeshëm më optimistë për periudhën më afatgjatë (deri në dy vjet). *Numri i pronave që pritet të regjistrohen për shitje gjatë periudhës në vazhdim, pritet të shënojë rënie. Agjentët presin rritje të çmimeve të pronave të paluajtshme. Balanca neto ishte pozitive (9.2%), duke reflektuar optimizëm nga ana e agjentëve. Kjo balancë ka vlerë të përafërt me atë të raportuara gjatë periudhës së kaluar (11.4%).*

** "Zona të tjera" përfshin të gjitha zonat përveç Tiranës dhe zonës së bregdetit.*