

**BANKA E SHQIPËRISË**

**REZULTATET E VROJTIMIT “TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME”  
DHE INDEKSI I ÇMIMIT TË BANESAVE**

*Gjashtëmuji i parë 2023*

**Gusht 2023**

## Përmbledhje

Pyetësi për tregun e pasurive të paluajtshme u hodh në terren në muajin maj të vitit 2023. Kampioni përmbante 230 shoqëri ndërtimi dhe agjentësh të tregtimit të pasurive të paluajtshme, të cilat përfaqësojnë rreth 75%-80% të popullatës së përgjithshme, sipas një përzgjedhjeje të bërë nga INSTAT, në bazë të numrit të të punësuarve dhe vlerës së xhiros vjetore. Pyetësi është plotësuar nga 172 subjekte ose nga 75% e kampionit.

### Kahu i ndryshimit të treguesit (gjashtëmuajori i parë 2023)

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		Vendi	Tirana	Tiranë	Bregdet	Zona të tjera	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 ka vlerë pozitive prej 14%, e cila është dukshëm më optimiste se vlera e mesatares afatgjatë, -18%.
- Numri i agjentëve që kanë realizuar shitje ndaj numrit të përgjithshëm të subjekteve që janë përgjigjur ishte rreth 46% nga 49% një gjashtëmuajor më parë.
- Numri total i pronave të shitura ishte 1150, nga 933 që ishte një gjashtëmuajor më parë, dhe numri mesatar i pronave të shitura për subjekt u rrit në 6.7, nga 5 periudhën e kaluar.
- Rreth 40% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej agjentëve janë blerë me hua bankare. Nga këto, në 85% të rasteve, kredia ka mbuluar deri në 60% të vlerës.
- Rreth 14% të banesave të shitura janë raportuar të blera nga shtetas jorezidentë. Nga këta, 1/3 rezultojnë shtetas të vendeve jashtë BE-së.
- Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet lehtësisht në rritje, në mesatarisht 10.6 muaj. Të trija zonat kanë raportuar mesatare shumë të ngjashme kohëzgjatjeje për shitje, 10.5-10.9 muaj. Në rastin e Tiranës nuk shfaqen ndryshime të mëdha, ndërsa qytetet bregdetare dhe të tjerat kanë raportuar kohëzgjatje më të lartë se periudha e kaluar.
- Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi shënoi rritje me 11.6% në krahasim me gjashtëmuajorin e kaluar dhe është rikthyer në nivelet e një viti më parë. Indeksi i Çmimit për shitjet në kryeqytet regjistroi gjithashtu një rritje prej 13.3% ndaj periudhës paraardhëse, në nivele të ngjashme me një vit më parë. Çmimet mesatare janë raportuar të rritura sidomos në zonat qendrore të kryeqytetit.

---

Çmimet e shitjeve janë raportuar në rënie të lehta në periferi dhe zonat jashtë kryeqytetit, ndërkohë që ishin të pandryshuara në qytetet bregdetare. Në zonat e tjera,<sup>1</sup> çmimet janë shfaqur të rritura me 11%.

- Agjentët raportojnë rritje të kërkesës për qiramarrje, si për banesa, ashtu edhe për pronave tregtare, dhe çmimet e qirasë kanë shënuar rritje. Aktiviteti i dhënies dhe marrjes së pronave me qira është i përqëndruar në rajonin e kryeqytetit dhe veçanërisht në zonën e qendrës.
  - Për gjashtëmuajorin e ardhshëm, agjentët presin rritje të çmimeve dhe numër të pandryshuar të pronave të regjistruara për shitje.
  - Agjentët janë optimistë për ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme në territorin ku ata veprojnë, për të ardhmen afatshkurtër dhe afatgjatë (deri në dy vjet). Po ashtu, ata shprehen optimistë për të ardhmen e këtij tregu në të gjithë territorin e vendit.
- 

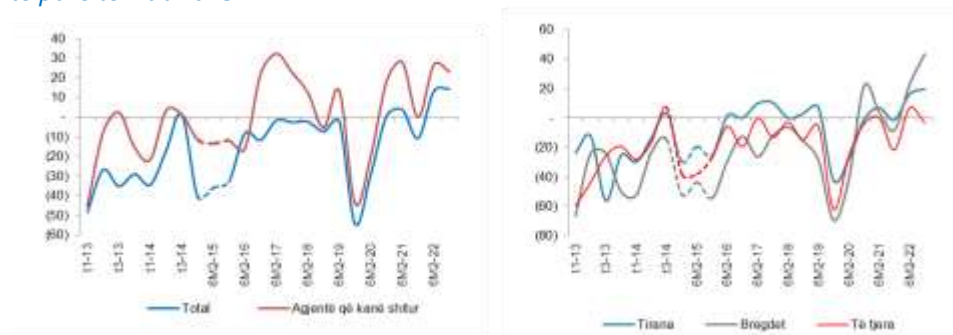
---

<sup>1</sup> “Zona të tjera” përfshin të gjitha zonat përveç Tiranës dhe zonës së bregdetit.

## I. SITUATA E PËRGJITHSHME

Sipas subjekteve të intervistuar, situata e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme është përmirësuar në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar. Balanca neto e përgjigjeve +14% tregon që vlerësimi i agjentëve për situatën gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2023, vijon të jetë optimist, pasi edhe balanca neto e periudhës së mëparshme shënonte +13%, dhe dukshëm më optimist se mesatarja afatgjatë e balancës neto prej -18%. Vlen të përmendet se përgjigjet më pozitive u raportuan për zonat bregdetare. I njëjti tregues, i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje, rezultoi më pozitiv gjatë periudhës, me një balancë neto rreth 23%.

Grafik 1. Balanca neto mbi situatën e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2023



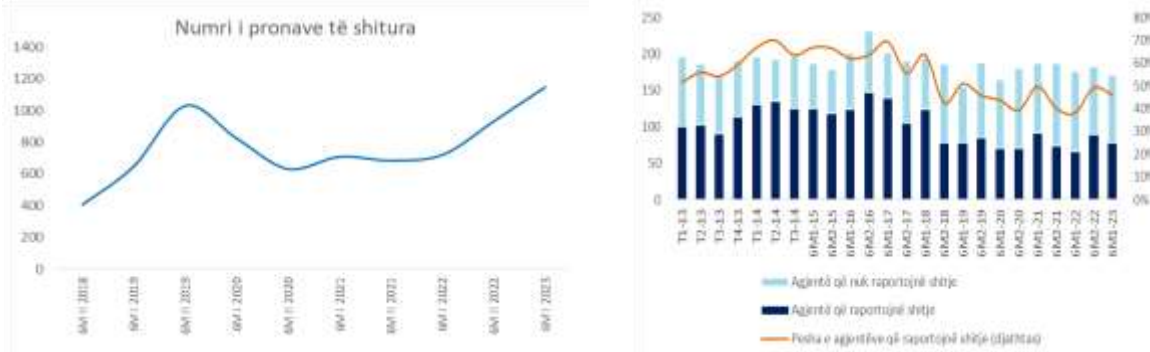
Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

## II. SHITJET

Numri i subjekteve që kanë kryer shitje (79 subjekte) ishte më i ulët se ai i gjashtëmujorit të kaluar (90 subjekte), por numri i përgjithshëm i pronave të shitura u rrit në 1150 nga 933. Si rrjedhojë, numri mesatar i pronave të shitura nga çdo subjekt gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2023 rezultoi në rreth 6.7, duke u rritur nga mesatarja prej 5 e raportuar gjatë gjysmës së dytë të vitit 2022. Raporti i numrit të subjekteve që kanë kryer shitje ndaj numrit të përgjithshëm të përgjigjeve të vlefshme u ul në rreth 46% nga 49%. Ky raport ka shënuar rënie graduale nga një maksimum prej rreth 70% i vlerësuar në gjashtëmujorin e parë të vitit 2017.

Rreth 32% e shitjeve të realizuara gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit në të gjithë territorin përfaqësohen nga prona të vendosura në zonat më të preferuara brenda qytetit, nga 45% gjatë periudhës paraardhëse; 52% e pronave të shitura kanë qenë prona të ndërtuara në periferi, brenda qytetit (nga 45% në periudhën e kaluar), dhe rreth 16% e pronave kanë qenë prona të ndërtuara jashtë qytetit, nga 10% gjashtëmujorin e kaluar.

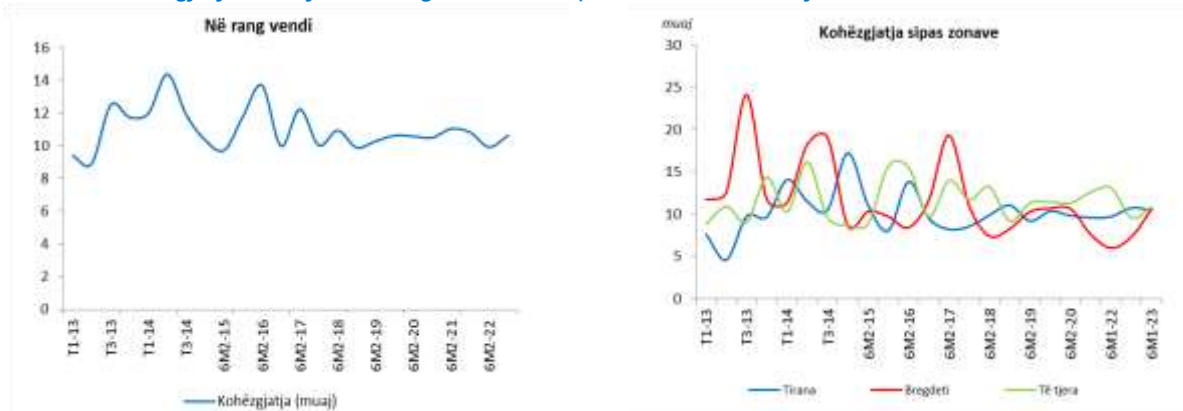
Grafik 2. Të dhëna për numrin e agentëve sipas situatës së shitjeve (agentë që kanë shitur dhe agentë që nuk kanë shitur)



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet të jetë mesatarisht 10.6 muaj, duke u rritur lehtë ndaj vlerës 10 muaj në gjashtëmujorin e kaluar. Të trija zonat kanë raportuar mesatare shumë të ngjashme kohëzgjatjeje për shitje, 10.5-10.9 muaj. Në rastin e Tiranës nuk shfaqen ndryshime të mëdha, ndërsa qytetet bregdetare dhe të tjerat kanë raportuar kohëzgjatje më të lartë se periudhën e kaluar.

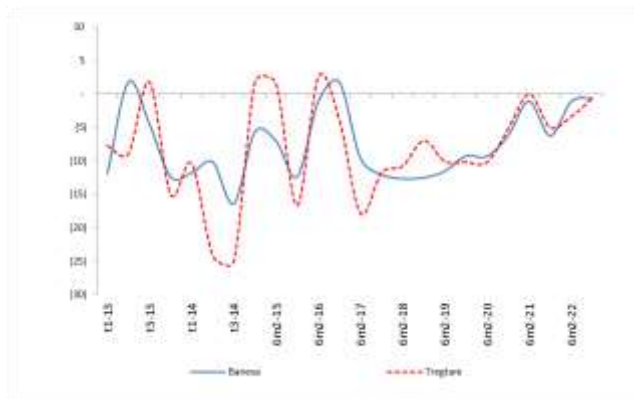
Grafik 3. Kohëzgjatja e shitjes në rang vendi dhe sipas zonave, në muaj



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Agjentët raportojnë numër të pandryshuar 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 thuhet neutrale me -0.6%, ashtu si në periudhën e kaluar. Balanca neto ishte identike edhe për pronat tregtare. Vlen të theksohet fakti se 83% e përgjigjeve kanë qenë neutrale, ndërsa ato të formës "më shumë/më pak" përbënin një pjesë të vogël të tyre. Numri i pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, ka shënuar rënie. Balanca neto për numrin e pronave të pashitura ka vijuar të regjistrojë vlerë pozitive dhe ky fenomen ka nisur të vërehet 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 pronat e regjistruara rishtazi



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Mbi 60% e agjentëve kanë realizuar shitje me çmim të njëjtë ose deri në 5% më pak sesa çmimi i kërkuar, çka mund të jetë një tregues i kërkesës së lartë nga ana e blerësve. Pjesa tjetër kanë raportuar që kanë realizuar shitje me një çmim midis 5% deri në 20% më të ulët nga çmimi fillestar i kërkuar. Sipas agjentëve, rreth 40% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. Nga këto, në 85% të rasteve, kredia ka mbuluar deri në 60% të vlerës.

Çmimi i shitjes ndaj çmimit të parë të kërkuar	Pesha e përgjigjeve
Më i ulët me më shumë se 30%	0%
Midis 20-30% më i ulët	1%
Midis 5-20% më i ulët	37%
Më pak se 5% më i ulët	20%
I njëjtë	42%

### 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 Shtresëzuar<sup>2</sup>, nën supozimin se mesorja e çmimeve për çdo shtresë është e ngjashme për banesa me cilësi të përafërt, ose karakteristika të ngjashme, përgjatë periudhave që krahasohen<sup>3</sup>.

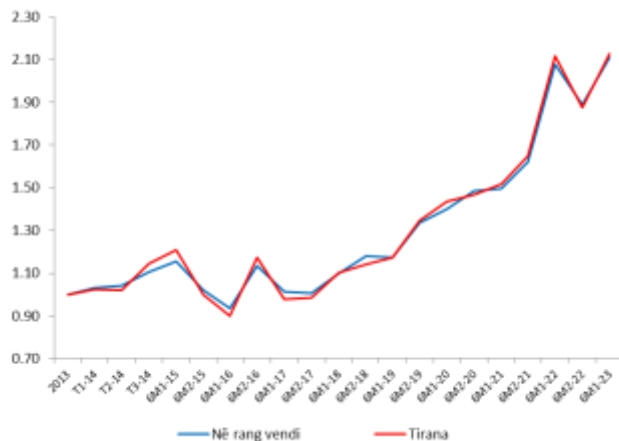
Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi, i llogaritur për gjashtëmujorin e parë të vitit 2023, shënoi rritje me 11.6% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm, duke u rikthyer në nivelin e të njëjtës periudhë një vit më parë. Totali i vëllimit të shitjeve është rritur, sidomos në zonën e Tiranës, e cila ka rezultuar përcaktuese për rritjen e indeksit. Përveç vëllimit, çmimet mesatare të raportuara në zonat qendrore të kryeqytetit u rritën ndjeshëm, duke përbërë një faktor shtesë pas rritjes së indeksit. Çmimet mesatare në zonat e tjera të Tiranës treguan rënie të lehta, ato në bregdet u shfaqën të pandryshuara, kurse çmimet mesatare në zonat e tjera u shfaqën të rritura me 11%.

<sup>2</sup>Specifikime teknike mbi metodologjinë e përdorur për hartimin e indeksit të pasurive të paluajtshme gjenden në materialin "Rezultate të vrojtimit për ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme dhe ndërtimi i indeksit, për tremujorin e parë të vitit 2014".

<sup>3</sup> Eurostat "Handbook on Residential Property Price Indices", 2011.

Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit gjithashtu, me 13.3% ndaj periudhës paraardhëse, duke treguar pak ndryshime në terma vjetorë. Kjo ecuri u diktua nga rritja me rreth 29% e çmimeve mesatare për pronat e shitura në qendër të kryeqytetit, krahasuar me periudhën paraardhëse. Në zonat periferike dhe ato jashtë kryeqytetit, çmimet kanë treguar rënie shumë të vogla.

Grafik 5. Ecuria e indeksit Fischer të çmimeve të banesave në rang vendi dhe për Tiranën

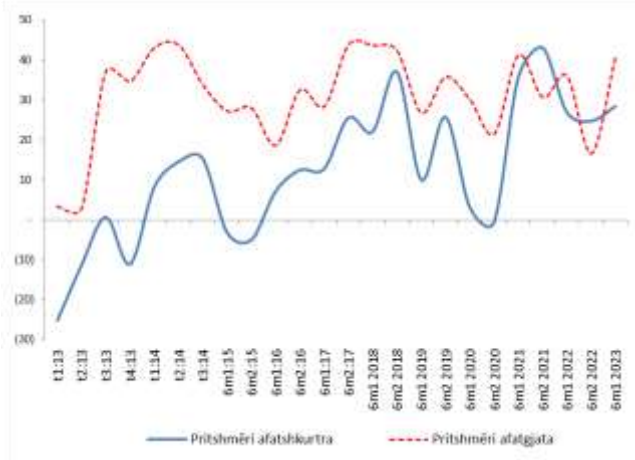


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

#### IV. Pritjet për të ardhmen

Agjentët kanë dhënë përgjigje optimiste për gjendjen e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin e vendit për horizontin afatshkurtër (gjashtëmujori në vazhdim), dhe janë gjithashtu optimistë për afatin e gjatë (gjatë dy viteve të ardhshme). Balanca neto e përgjigjeve për pyetjen mbi të ardhmen afatmesme mbetet pozitive, në linjë me mesataren afatgjatë. Pritjet e përgjithshme të agjentëve kanë regjistruar një prirje pozitive që nga gjashtëmujori i dytë i vitit 2015.

Grafik 6. Balanca neto për pritjet afatshkurtra dhe afatgjata për situatën e tregut në të gjithë territorin



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

*Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në territorin ku veprojnë agjentët janë në përgjithësi optimiste. Pavarësisht balancës pozitive të shpërndarë në të trija zonat, vlen të theksohet se mbi 60% e përgjigjeve ishin neutrale.*

Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në zonën e agjentit	Balanca neto
Tiranë	24%
Bregdet	52%
Të tjera	0%
Rang vendi	19%

*Subjektet e intervistuar presin në agregat rritje çmimesh; balancat neto për banesat dhe pronat tregtare rezultuan përkatësisht 11% dhe 5%. Siç shihet edhe më poshtë, pesha e atyre që presin ulje çmimesh është shumë e ulët. Përgjigjet janë ndarë midis atyre që presin rritje dhe atyre që nuk presin ndryshime të çmimeve në terma afatshkurtër.*

Pritja për çmimet e banesave	Pesha e përgjigjeve
Do të ulen ndjeshëm	1%
Do të ulen	3%
Do të jenë të qëndrueshme	70%
Do të rriten	24%
Do të rriten ndjeshëm	2%

*Shumica e subjekteve (rreth 2/3) presin që gjatë periudhës së ardhshme, numri i pronave të reja që do të regjistrohen rishtazi në librat e tyre të mos ndryshojë kundrejt periudhës aktuale. Si rrjedhojë, balanca neto shënoi vlerë thuajse neutrale (rreth 1%).*

Pritjet për nr. e pronave të regjistruara rishtazi	Pesha e përgjigjeve
Shumë më i ulët	2%
Më i ulët	13%
I njëjtë	66%
Më i lartë	19%
Shumë më i lartë	0%