

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

Gjashtëmuji i parë 2024

Gusht 2024

Përmbledhje

Pyetësi për tregun e pasurive të paluajtshme u hodh në terren në muajin maj të vitit 2024. Kampioni përmbante 230 shoqëri ndërtimi dhe agjentësh të tregtimit të pasurive të paluajtshme, të cilët përfaqësojnë rreth 75%-80% të popullatës së përgjithshme, sipas një përzgjedhjeje të bërë nga INSTAT-i, 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 2024)

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 shitura **
			Vendi	Tirana	Tiranë	Bregdet	Zona të tjera		
	Gjithë territori							Gjithë territori	
Ndaj periudhës së kaluar	↑	↑	↑	↑	↑	↓	↓	=	↓
Ndaj mesatares historike	↑	↑	↑	↑	↓	↓	↑	↑	↑

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

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

- Treguesi i situatës së përgjithshme shënoi vlerë pozitive me 10%, e cila është dukshëm më optimiste se vlera e mesatares afatgjatë prej -16%.
- Raporti i numrit të agjentëve që kanë realizuar shitje ndaj numrit të përgjithshëm të subjekteve që janë përgjigjur ishte rreth 39%, nga 46% një gjashtëmuajor më parë.
- Numri total i pronave të shitura ishte 928, në rënie¹ nga një gjashtëmuajor më parë, dhe numri mesatar i pronave të shitura për subjekt rezultoi po ashtu më i ulët, në 5, nga 7 periudhën e kaluar.
- Rreth 53% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej agjentëve janë blerë me hua bankare. Nga këto, në 65% të rasteve, kredia ka mbuluar deri në 60% të vlerës.
- Rreth 27% e banesave të shitura janë raportuar të blera nga shtetas jorezidentë. Nga këta, rreth 61% rezultojnë shtetas të vendeve të BE-së.
- Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi ra shumë lehtë në 10.5 muaj nga 10.9 muaj në vrojtimin e mëparshëm. Për Tiranën, koha mesatare e shitjes është rritur lehtë, në 9.7 nga 8.3 muaj. Koha mesatare për shitjet në zonat bregdetare është shkurtuar ndjeshëm në 5.9 nga 10.9 muaj, ndërsa për zonat e tjera kohëzgjatja e shitjes ishte vetëm pak më e shkurtër sesa në gjashtëmuajorin e kaluar, duke rënë nga 13.6 në 12.9 muaj.

¹ Numri i pronave të shitura ka rënë dhe po ashtu ka rënë edhe numri total i pronave të shitura. Ky vlerësim, në dukje kontradiktor, është i mundshëm dhe varet nga nivelet e inventarëve në fillim dhe në fund të periudhave të njëpasnjëshme dhe regjistrimet e reja të pronave gjatë tyre. Për shembull, nëse pronat e shitura në fillim të periudhës $n-1$ ishin 120 njësi, gjatë periudhës u shtuan me 100 njësi dhe më pas u shitën 120 njësi, numri i pronave të shitura në fund të periudhës $n-1$ është 100 njësi. Kjo është edhe vlera e fillimit të inventarëve për periudhën raportuese n , gjatë së cilës u shtuan në inventarë 90 njësi dhe u shitën 110 njësi. Në fund të periudhës raportuese, vlera e pronave të shitura është 80 njësi. Pra, gjatë periudhës raportuese n , ka rënë numri i pronave të shitura nga 100 njësi në 80 njësi, dhe ka rënë gjithashtu edhe numri i njësive të shitura nga 120 njësi në 110 njësi.

- *Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi shënoi rritje të ndjeshme me 16.9% në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar dhe me 8% ndaj një viti më parë. Indeksi i Çmimit për shitjet në kryeqytet regjistroi gjithashtu një rritje prej 23.5% ndaj periudhës paraardhëse dhe 11% ndaj nivelit të një viti më parë. Ecuria e indeksit është përcaktuar kryesisht nga çmimet më të rritura të raportuara sidomos për zonat qendrore të kryeqytetit; ato në qytetet bregdetare dhe në zonat e tjera nuk kanë paraqitur ndryshime të rëndësishme.*

- *Agjentët raportojnë rritje të kërkesës për qiramarrje, si për banesa, ashtu edhe për pronat tregtare, dhe çmimet e qirasë kanë shënuar rritje. Aktiviteti i dhënies dhe marrjes së pronave me qira është i përqendruar në rajonin e kryeqytetit dhe veçanërisht në zonën e qendrës.*

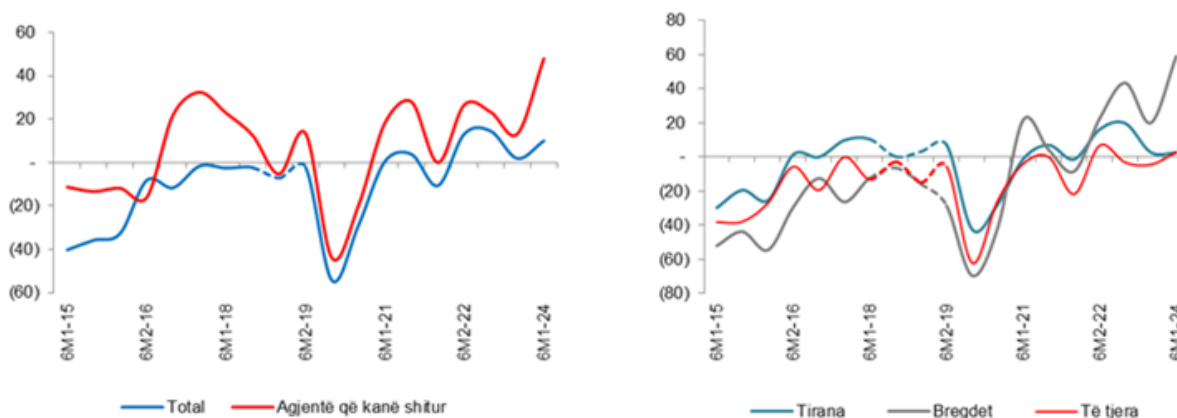
- *Për gjashtëmujorin e ardhshëm, agjentët presin rritje të çmimeve dhe rritje të numrit të pronave të regjistruara për shitje.*

- *Agjentët janë optimistë për ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme në territorin ku ata veprojnë, për të ardhmen afatshkurtër dhe disi më të gjatë (deri në dy vjet). Po ashtu, ata shprehen optimistë për ecurinë e këtij tregu në të gjithë territorin e vendit.*

I. SITUATA E PËRGJITHSHME

Sipas subjekteve të intervistuar, situata e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme paraqitet optimiste në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar. Balanca neto e përgjigjeve në lidhje me vlerësimin e situatës rezultoi +10%, duke treguar që vlerësimi i agjentëve për situatën gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2024 ishte pozitiv, dhe dukshëm më optimist se mesatarja afatgjatë e balancës neto prej -16%. Vlen të përmendet fakti se, për disa periudha radhazi, përgjigjet më pozitive janë raportuar për zonat bregdetare. Për këtë periudhë, kjo balancë ka shënuar vlerën e saj më të lartë, që nga fillimi i këtij vrojtimi. I njëjti tregues, i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje, rezultoi shumë më pozitiv gjatë periudhës, me një balancë neto rreth 48%.

Grafik 1. Balanca neto mbi situatën e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2024



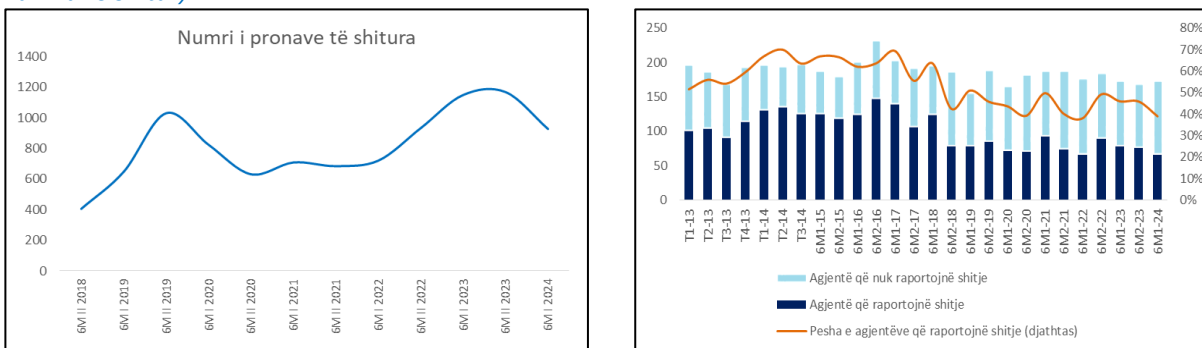
Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

II. SHITJET

Numri i subjekteve që kanë kryer shitje (67 subjekte) ishte disi më i ulët se ai i gjashtëmujorit të kaluar (77 subjekte), dhe numri i përgjithshëm i pronave të shitura ishte 928, një vlerë kjo gjithashtu më e ulët nga periudha e mëparshme. Numri mesatar i pronave të shitura nga çdo subjekt gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2024 rezultoi në rreth 5, nga vlera 7 e raportuar gjatë gjysmës së dytë të vitit 2023. Raporti i numrit të subjekteve që kanë kryer shitje ndaj numrit të përgjithshëm të përgjigjeve të vlefshme u ul në 39%. Ky raport ka shënuar rënie graduale nga një maksimum prej rreth 70% i vlerësuar në gjashtëmujorin e parë të vitit 2017.

Rreth 35% e shitjeve të realizuara gjatë gjashtëmujorit të parë 2024 në të gjithë territorin përfaqësohet nga prona të vendosura në zonat më të preferuara brenda qytetit (nga 43% gjatë periudhës paraardhëse); 43% e pronave të shitura kanë qenë prona të ndërtuara në periferi, brenda qytetit (nga 48% në periudhën e kaluar), dhe rreth 22% e pronave kanë qenë prona të ndërtuara jashtë qytetit (nga 9% gjashtëmujorin e kaluar).

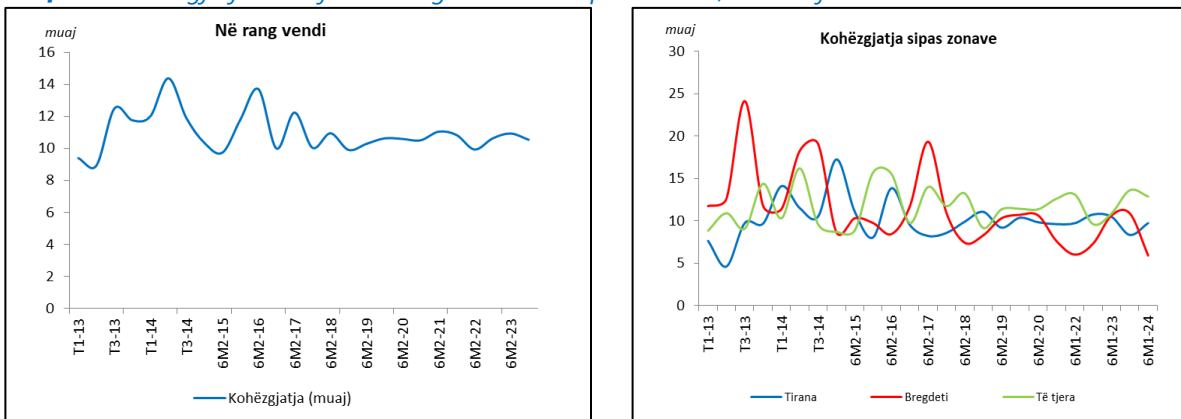
Grafik 2. Të dhëna për numrin e agjentëve sipas situatës së shitjeve (agjentë që kanë shitur dhe agjentë që nuk kanë shitur)



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi ra lehtë në 10.5 muaj nga 10.9 muaj në vërtetimin e mëparshëm. Në rastin e Tiranës, koha mesatare e shitjes është raportuar e rritur lehtë, në 9.7 nga 8.3 muaj. Koha mesatare për shitjet në zonat bregdetare u ul ndjeshëm në 5.9 nga 10.9 muaj, ndërsa për zonat e tjera kohëzgjatja e shitjes ishte vetëm pak më e shkurtër sesa në gjashtëmujorin e kaluar, duke rënë nga 13.6 në 12.9 muaj.

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

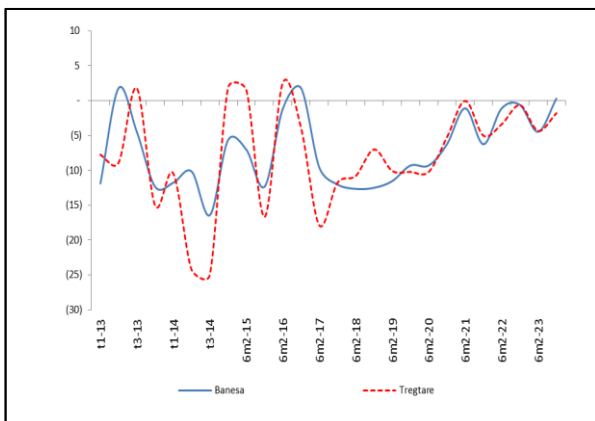


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

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 neutrale, por më pozitive ndaj asaj të periudhës së kaluar kur balanca neto ishte -4.5%. Balanca neto ishte e ngjashme edhe për pronat tregtare. Vlen të theksohet fakti se 75% e përgjigjeve kanë qenë neutrale, ndërsa ato të formës “më shumë/më pak” përbënin një pjesë të vogël.

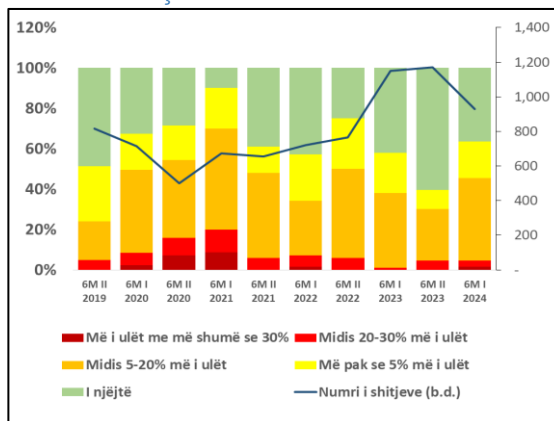
Numri i pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, ka vijuar të shënojë rënie. Balanca neto për numrin e pronave të pashitura ka vijuar të regjistrojë vlerë pozitive, dhe ky fenomen ka nisur të vërehet që prej fillimit të vitit 2016. Kjo ecuri tregon se numri i pronave të 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.

Grafik 5. Çmimi i transaksionit të shitjes në krahasim me çmimin e kërkuar



Mbi 60% e agjentëve raportojnë se kanë realizuar shitje me çmim më të ulët se ai i kërkuar nga shitësi.

Kjo vlerë është më e lartë se ajo e dy periudhave të mëparshme. Ndër këta, në rreth 2/3 e rasteve, shitja ka qenë me një ulje midis 5-20% nga çmimi i kërkuar prej shitësit. Edhe ky tregues është më i lartë se ai i dy periudhave paraardhëse. Për shkak të luhatshmërisë së treguesit, është e vështirë të interpretohet aktualisht kjo ecure si një sinjal që blerësit po tregohen më hezitues (kanë një fuqi më të lartë negociuese) për transaksionet me pronat në nivelin aktual të çmimeve në treg. Sipas agjentëve, rreth 53% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. Nga këto, në 65% të rasteve, kredia ka mbuluar deri në 60% të vlerës.

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 Shtresëzuar², 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 krahasohen³.

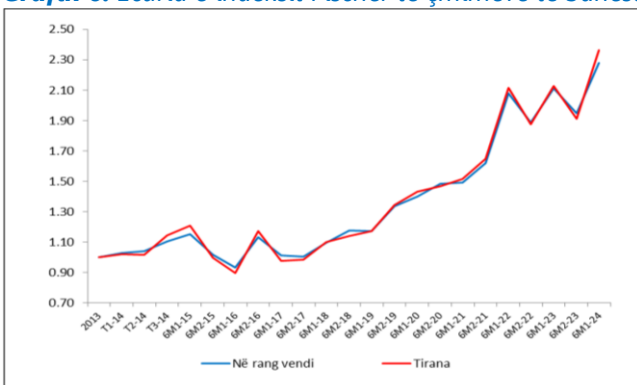
Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi, i llogaritur për gjashtëmujorin e parë të vitit 2024, shënoi rritje me 16.9% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm, dhe me 8% ndaj të njëjtës periudhë një vit më parë. Totali i vëllimit të shitjeve është ulur, si rezultat i raportimeve të ulëta në zonën periferike të Tiranës. Vlen të theksohet se çmimet e kryeqytetit, sidomos ato në zonën qendrore, kanë rezultuar përcaktuese për rritjen e indeksit në rang vendi. Vëllimet e raportuara në zonat e tjera dhe ato bregdetare ishin disi më të larta se periudha e kaluar. Përveç vëllimit, çmimet mesatare të raportuara në zonat qendrore dhe periferike të kryeqytetit paraqesin rritje; ato jashtë qytetit paraqesin rënie, ndërsa çmimet mesatare në zonat e tjera dhe ato në bregdet shfaqën ndryshime shumë të vogla.

²Specifikime 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".

³ Eurostat "Handbook on Residential Property Price Indices", 2011.

Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit gjithashtu, me 23.5% ndaj periudhës paraardhëse dhe me 11% në terma vjetorë. Kjo ecuri u diktua nga çmimet mesatare dhe vëllimet më të larta të raportuara për pronat e shitura në qendër, krahasuar me periudhën paraardhëse. Pronat e shitura në zonat qendrore zinin rreth 46% të të gjithë vëllimit të shitjeve të raportuara këtë periudhë dhe kjo peshë është më e lartë në krahasim me periudhat e mëparshme. Kjo situatë ka dhënë një ndikim të rëndësishëm në vlerën dhe ecurinë e indeksit edhe në rang vendi, duke qenë se rreth gjysma e shitjeve të realizuara janë kryer në zona me çmime historikisht më të larta nga ato të zonave të tjera. Nga ana tjetër, në zonat jashtë kryeqytetit janë raportuar çmime shitjeje më të ulëta në krahasim me periudhat e mëparshme.

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

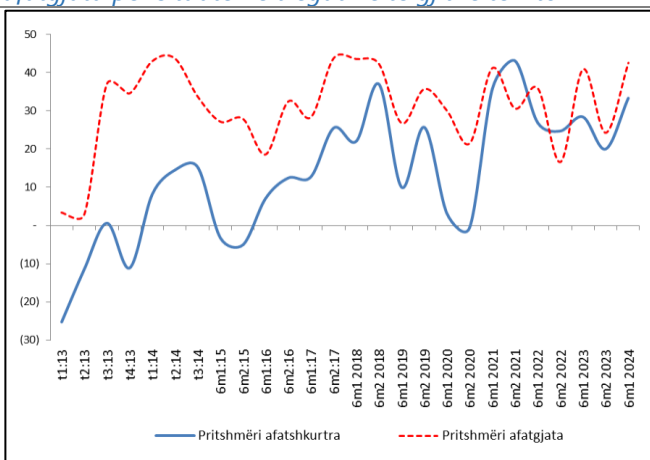


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.

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 (gjashtëmuajori në vazhdim), dhe janë gjithashtu optimistë për afatin më të 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 gjashtëmuajori i dytë i vitit 2015.

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



Tabelë 1. Pritjet për ecurinë e tregut dhe çmimet e banesave

Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në zonën e agjentit	Balanca neto
Tiranë	23%
Bregdet	71%
Të tjera	18%
Rang vendi	27%
Pritja për çmimet e banesave	Pesha e përgjigjeve ndaj totalit të përgjigjeve
Do të ulen ndjeshëm	0%
Do të ulen	4%
Do të jenë të qëndrueshme	71%
Do të rriten	25%
Do të rriten ndjeshëm	1%

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, më shumë se rreth 60% e përgjigjeve ishin neutrale. Vlen të theksohen rezultatet e marra nga qytetet bregdetare, ku, përveç balancës së dukshme pozitive, nuk u raportua asnjë përgjigje negative.

Subjektet e intervistuar presin në agregat rritje çmimesh; balancat neto për banesat dhe pronat tregtare rezultuan të dyja 11%. Pesha e atyre që presin ulje çmimesh është shumë e ulët (Tabela 1). Përgjigjet janë ndarë midis atyre që nuk presin ndryshime të qenësishme dhe atyre që presin rritje të çmimeve në terma afatshkurtër. 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. Balanca neto shënoi vlerë të ulët negative, rreth -7%.

Tabelë 2. Pritjet mbi numrin e pronave të reja

Alternativa	Pesha e përgjigjeve
Shumë më i ulët	9%
Më i ulët	10%
I njëjtë	67%
Më i lartë	14%
Shumë më i lartë	0%

Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar.