

# **Mbi ecurine e vleres se pasurive te paluajteshme dhe tendencat per vitin 2008 -2009**

**Pergatitur nga Dr. Bardhyl Qilimi.**

**Drejtor teknik “Green Hours” shpk**

Hyrje.

Mbas vitit 1991 ne vendin tone filluan reformat per privatizimin e ekonomise. Ky proces nenkupton hartimin dhe miratimin e kuadrit ligjor, krijimin e institucioneve pergjegjese dhe privatizimin e objekteve shteterore.

Kuadri ligjor i miratuar nga parlamenti nxit zhvillimin e tregut te tokes. Gjate kesaj periudhe jane miratuar paketat ligjore per pivatizimet e ndermarjeve, te tokes bujqesore, per shit-blerjen e tokes bujqesore dhe te trojeve, per dhenjen me qera te tyre, per kthimin dhe kompensimin e pronave, per legalizimin e ndertimeve pa leje etj.

Gjate kesaj periudhe jane privatizuar rreth 565 mije ha toke bujqesore, rreth 300 mije apartamente shteterore, ndermarjet shteterore te vogla dhe te mesme, rreth 20 mije ha pyje dhe 38 mije ha kullota. Privatizimi i ndermarjeve te medha eshte ne proces. Nderkohe jane krijuar dhe funksionojne nje numer i madh ndermarjesh private te cilat zoterojne asetete me vlera te konsiderueshme, nga kompanite e ndertimit jane ndertuar dhe shitur rreth 1 milion m<sup>2</sup>/vit siperfaqe per apartamente banimi dhe objekte sherbimi, jane ne proces legalizimi rreth 400 mije shtepi banimi dhe eshte ne proces kthimi dhe kompensimi i pronave te shpronesuara.

Perveç sa me siper eshte krijuar dhe funksionon sistemi i regjistrimit te pasurive te paluajteshme. Deri tani ka perfunduar rregjistrimi dhe pronaret kane mare titujt e pronesise ne rreth 83% te zonave kadastrale. Ky proces eshte ne vazhdim.

Jane ristrukturuar dhe funksionojne institucione te tjera qe mbajne dhe reklamojne informacion per pronesine.

Nderkohe qe sistemi bankar eshte fuqizuar shume duke rritur nivelin e kreditimit dhe numrin e pronave qe meren si kolateral.

Ne kete menyre mund te themi se ne vendin tone ka filluar te funksionoje dhe te zhvillohet tregu i tokes dhe i pasurive te paluajteshme

Ne kete treg eshte inkluduar dhe “Green Hours” shpk e cila eshte themeluar me iniciativen e nje grupi specialistesh sipas vendimit Nr 3482 te Gjykates se Rrethit Tirane.

Ne nje periudhe te shkurter kohore, shoqeria ka siguruar bashkepunimin me eksperte te licensuar ne fushat e legjislacionit, topo-geodezise, planifikimit urban, zhvillimit rural,

statistikës, rregjistrimit të pasurive të paluajtshme, vleresimit të pasurive të paluajtshme, gjeologjisë, hidrogeologjisë, agroindustrisë, ujesjelles kanalizimeve, energjisë elektrike e tj.

“Green Hours” Sh.p.k. gjatë një periudhe 2 vjeçare të aktivitetit të saj ka ofruar në shkallë të gjere aktivitete konsulente, vecanerisht në fushën e vleresimit të pasurive të paluajtshme, të shitblerjes së pasurive të paluajtshme, të vleresimit të ndikimit në mjedis etj. Në bashkëpunim me bankat dhe persona privat ekspertët e shoqërisë kanë kryer mbi 150 vleresime të pasurive të ndryshme si apartamente, troje, godina, biznese, pyje etj.

Konsulentët e kompanisë janë nga më të mirnjohurit dhe me një eksperiencë në fushat e lartpërmendura.

### **Konstatime mbi zhvillimin e tregut të tokës në vendin tonë.**

Tregu i pasurive të paluajtshme është ndër aktivitetet më të fuqishme në vendet e zhvilluara, me influencë të ndjeshme në ekonomi. Madje ndikimi i tij është koherent në ditët e sotme kur kriza e Real Estate në SHBA ka ndikuar në rënien drastike të çmimeve të pasurisë së paluajtshme, duke sjellë humbje prej miliardë dollarësh për gjigandët e ekonomisë botërore. Kjo krizë ka dhënë efektet e saj edhe në disa vende të Europës. Po Shqipëria a është e prekshme nga këto zhvillime, si po funksionon tregu i tokës dhe cilat janë tendencat e çmimeve për një periudhë afatshkurter?

Gjatë 10 viteve të fundit, në vendin tonë konstatohet një ritje e shpejtë e tregut dhe e vlerës së pasurive të paluajtshme.

Më i zhvilluar është tregu i apartamenteve të banimit. Duke e krahasuar me vitin 2005, vlera e apartamenteve është rritur mesatarisht 35-40% dhe në zona të vecanta deri në dyfish.

Rritja e vlerës së apartamenteve është më e theksuar në qendrat e qyteteve. Në përqindje më të ulët, rritje ka dhe në zonat periferike, në zonat suburbane dhe në zonat industriale (hapësira Tirane –Vore).

Rritje të vlerës së apartamenteve ka edhe në qytetet e vogla pamvaresisht nga numri dhe intensiteti i transaksioneve.

Tregu i tokës në zonat urbane (trojet), vecanerisht në qytetet e mëdha si Tirana, Durrësi, Vlora, Elbasani e Korça etj është duke u zhvilluar me ritme të shpejta.

Mbas vitit 2001 konstatohet rritje e vlerës së trojeve e cila ka ecur paralel me ritjen e vlerës së apartamenteve.

Tregu i tokave bujqësore sipas qëllimit të përdorimit klasifikohet në dy kategori, për qëllime bujqësore dhe për ndërtime.

Sipas informacionit te zyrave te rregjistrimit, tregu i tokave bujqesore per qellime bujqesore aktualisht nuk eshte i zhvilluar. Ne te kundert tregu i kesaj kategorie prone per qellime ndertimi eshte i zhvilluar, vecanerisht ne zonen bregdetare dhe me perparesi per zhvillimin e turizmit.

### **Faktoret qe kane ndikuar ne ritjen e vleres se pasurive te paluajtshme.**

Aresyet e rritjes se vleres se pasurive te paluajtshme jane nga me te ndryshmet dhe lidhen me situaten social - ekonomike qe po kalon vendi.

Nga nje analize e tregut ka rezultuar se rritja e vleres se apartamenteve ka patur nje ndikim zinxhir edhe ne rritjen e vleres se pasurive te tjera te paluajtshme. Kjo per arsye se vlera e apartamenteve ndikon direkt pothuajse ne menyre propocionale ne rritjen e vleres se truallit.

### **I. Cilat jane disa nga aresyet e rritjes se vleres se apartamenteve?**

**1. Kerkesat e larta per strehim.** Ne qytetet e medha, Tirane, Durres, Elbasan, Vlore etj, prurjet demografike akoma dhe sot jane te konsiderueshme, qe do te thote qe ka kerkesa te medha per strehim.

POPULLSIA ME 1 JANAR, 2005 (ne mije)						
POPULATION ON 1 JANUARY, 2005						
Vitet Year	Gjithsej Total	Meshkuj Male	Femra Female	Qytet Urban	Fshat Rural	Dendesia Density
1990	3196.8	1635.7	1561.1	1154	2042.7	111.2
1991	3140.7	1582.3	1558.4	1149.8	1991	109.2
1992	3110.3	1548.5	1561.8	1154.5	1955.9	108.2
1993	3095.1	1527.2	1567.9	1164.5	1930.6	107.7
1994	3033.3	1574.9	1458.4	1156.7	1876.6	105.5
1995	3037.1	1566.4	1470.7	1173.6	1863.5	105.6
1996	3062.9	1573.9	1489	1199.1	1863.8	106.5
1997	3088.2	1580.9	1507.3	1224.7	1863.5	107.4
1998	3061.5	1551.9	1509.6	1229.7	1831.8	106.5
1999	3049.2	1533.9	1515.3	1240.2	1808.9	106.1
2000	3058.5	1531.7	1526.8	1259.6	1798.9	106.4
2001	3063.3	1527.5	1535.8	1277.1	1786.2	106.6
2002	3084.1	1537.7	1546.4	1300.6	1783.6	107.3
2003	3102.8	1546.7	1556.1	1342.2	1760.6	107.9
2004	3119.5	1554.7	1564.8	1369	1750.6	108.5
2005	3135	1562	1573	1396	1739	109.1

Duke krahasuar shifrat e vitit 1990 me ato te vitit 2005 konstatohet qe ne rastin e pare popullsia qe jeton ne fshat perben 64% te popullsisë totale te vendit dhe ne vitin 2005 ajo perben 55% te saj. Mesatarisht ne vit kane migruar drejt zonave urbane 20300 persona.

I njejt konkluzion nxiret edhe nga analiza e shifrave te meposhteme.

**Projeksionet e Popullsisë për Rajonet e Shqipërisë**  
**Popullsia gjithsej çdo 5 vjet dhe shpërndarja sipas rajoneve**

POPULLSIA GJITHSEJ (1 Janar)								
Rajonet	Veri		Qendër (pa T-D)		Jug		Tirana-Durrës	
Vitet	Numër	%	Numër	%	Numër	%	Numër	%
<b>2001</b>	371396	12.10%	990641	32.30%	1001264	32.70%	700017	22.90%
<b>2006</b>	366759	11.30%	1040137	32.00%	1010720	31.10%	828120	25.50%
<b>2011</b>	360546	10.50%	1086544	31.80%	1016994	29.70%	956393	28.00%
<b>2016</b>	352254	9.80%	1129517	31.50%	1018386	28.40%	1083997	30.20%
<b>2021</b>	340564	9.20%	1163330	31.30%	1009740	27.20%	1205074	32.40%

Burimi i informacionit : INSTAT

Sipas INSTAT, ne dy qytetet e medha Tirane e Durres, ne vitin 2006 jetojne 25.5% e popullsisë se vendit,ose 2.6% me shume se ne vitin 2001. Sipas parashikimit ne vitin 2021 ne keto dy qytete do te jetojne 32.4% e popullsisë ose afer 10% me shume se ne vitin 2001. Rreth 70% e kesaj rritje parashikohet te vije si rezultat i migrimin. Ne te kundert, ne zonat veriore dhe jugore do te kemi renje te perqindjes se popullsisë

**2. Ndertimet ne qender te qyteteve.** Ndertuesit preferojne te ndertojne kryesisht ne qender te qyteteve, per shkak te infrastructures se gatshme dhe ekzistences se sherbimeve qe pergjithesisht mungojne ne periferi.

Duke mare si shembull qytetin e Tiranes, konstatohet nje larmi cmimesh ne zona te ndryshme te qytetit. Cmimet maksimale jane rregjistruar ne zonen 2/1 dhe 5/1,2. Vlera e 1m<sup>2</sup> i apartamenteve ne keto zona varion nga 1500 – 2000 €/m<sup>2</sup>.

Si rezultat i permiresimit te infrastructures, rritje e vleres se apartamenteve konstatohet edhe ne zona te tjera si psh 5/4 (Komuna e Parisit), 2/3 (rr. Hoxha Tasin) etj.

**3. Rritja e perqindjes se siperfaqes se ndertimit qe marin pronaret e truallit.** Ne vendin tone eshte zhvilluar nje forme origjinale e tregut te trojeve per ndertim. Si rezultat i mungeses se fuqise paguese vlera e trojeve konvertohet ne siperfaqe ndertimi.

Ne qender te qyteteve siperfaqet e trojeve jane me te kufizuara. Kjo ka bere qe te kemi rritje te perqindjes se siperfaqes se ndertimit qe marrin pronaret e truallit (deri 50% te siperfaqes se ndertimit) dhe per pasoje rritje te kosos dhe vleres se apartamenteve. Paralelisht kjo rritje eshte reflektuar edhe ne zonat periferike te qyteteve e ne zonat suburbane ku kryhen ndertime pallatesh (zona e Kasharit, e Yzberishtit, Saukut, Linzes,

etj) ku perqindja e siperfaqes se ndertimit qe marin pronaret ka ardhur duke u ritur ne shifrat 25-30%

**4. Destinacioni i ndertesave.** Gjate viteve te fundit kemi nje ndryshim te theksuar te destinacionit te pallateve per banim. Pallatet e sotme pervec siperfaqes se banimit kane mesatarisht dy kate parkim dhe 2-3 kate me destinacion per sherbime si dyqane, zyra, studio, etj te cilat e rrisin shume vleren e e investimit, gje qe reflektohet ne cmimin e apartamenteve dhe te truallit.

**5. Cilesia e materjaleve te ndertimit dhe e punimeve.** Duhet te theksohet qe cilesia e punimeve ne pergjithesi eshte ne rritje. Materjalet e ndertimit qe perdoren jane me cilesore, me te shtrenjta dhe vlere te larta qe reflektohet ne koston e ndertimit.

Ne pergjithesi eshte konstatuar nje rritje e vleres se materjaleve qe perdoren per ndertim dhe e karburanteve , pra kosto e pallateve qe ndertohen sot eshte me e larte se ajo e tre – kater vjeteve me pare

Sipas te dhenave te INSTAT, Indeksi i Kushtimit në Ndërtim në vitin 2007 arriti 126.8 për qind.(Trem.IV 1999 = 100), duke shënuar një rritje prej 2.5 përqind kundrejt vitit 2006.

Krahasuar me vitin 2006 grupi “Shpenzime direkte” shënoi një rritje 3.7 përqind, “Fitim i parashikuar” shënoi ulje 1.6 përqind, ndërsa grupet “Shpenzime plotësuese” dhe “Ngritje kantieri” nuk kanë ndryshuar.

Brënda grupit “Shpenzime direkte” rritjen më të madhe e shënoi nëngrupi “Shpenzime makinerie” prej 2.7 përqind. Në nëngrupin “Shpenzime materiale ndërtimi” mund të përmendim rritjen e çmimit të materialeve të ndërtimit prej 4.9 për qind dhe materialeve elektrike 4.2 përqind.

**6. Mungesa e lejeve te ndertimit.** Nje aresye tjeter eshte mungesa e funksionimit te institucioneve qe miratojne lejet e ndertimit. Aktualisht nuk ka ndertime te reja dhe nuk do te kete dhe vitin e ardheshem per aresye te procedurave (vazhdojne te ndertohen ato te miratuara me pare).

**7. Permiresimet e infrastruktures.** Rregullimet e infrastruktures brenda qyteteve, kryesisht rrugore, kane ndikuar ne preferencat e qytetareve per zona te caktuara banimi, per rjedhoje ne rritjen e kerkeses dhe te cmimit ne keto zona.

**8. Forcimi i sistemit fiskal dhe ulja e informalitetit ne punesim.** Nje aresye tjeter qe ka ndikuar ne ritjen e cmimeve eshte forcimi i sistemit fiskal dhe ulja e informalitetit ne punesim. Udhezimi i fundit i Ministrise se Financave mbi llogaritjen e takses se transferimit te pronesise do te kete ndikime direkte ne rritjen e vleres se pasurive te paluajteshme.



Ndersa ulja e informalityetit ne pune ka sjellur ne pergjithesi ritjen e zerit “Shpenzime per paga” i cili sipas instat ne vtin 2007 eshte ritur 67% ne krahasim me vitin 1999.

**9. Legalizimet dhe proceset e kthimit dhe kompensimit te pronave.** Pavec aresyeve te renditura me lart, nje ndikim ne rritjen e vleres se pasurive te paluajtshme ka patur miratimi i ligjeve “Per Pronat” dhe “Per Legalizimet”.

Metodikat e vleresimit te miratuara nga Kuvendi i Shqiperise kane orientuar per cmimet e truallit ne zona te ndryshme te qyteteve, te zonave turistike etj qe ne pergjithesi jane te larta, ndersa ndikimi i legalizimeve eshte veshtire te matet, por ka lidhje me sigurine per pronen. Eshte e natyrshme qe nje prone e paisur me dokumenta ligjore kushton me shtrenjte se nje prone informale.

## 10. Indeksi i shitmerise.

Indeksi i shitjeve paraqet ecurinë ekonomike të vendit për periudha të ndryshme kohore. Informacioni mbi shitjet i mare nga Drejtoria e Tatim Taksave eshte bazuar ne FDP (Formulari i Deklarimit te Pagesave).

Sipas te informacionit nga INSTAT, ne vitin 2007 indekset e shitjeve jane rritur 219% ne krahasim me vitin 2001 (100%). Sipas te dhenave ritja e indeksit te shitjeve ne menyre te dukshme ka filluar ne vitin 2004. Nga ky vit deri ne 2007 ne krahasim me vitin paraardhes, ritja perkatesisht ka qene 26.2, 27.2, 34.4 dhe 21.2%, cka tregon se kerkesa per blerje eshte akoma e larte.

### Indekset e shitjeve sipas aktiviteve ekonomike

The sales indexes by economic activities

%

Kodi		Viti / Year						
Code	Aktiviteti	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	<b>Gjithsej Ekonomia</b>	100	114.6	128	139.5	162.3	188.2	227
F	<b>Ndërtimi</b>	100	102.7	110	136.2	163.4	197.8	219

## II. Vlera e objekteve te sherbimit.

Gjate dy viteve te fundit ka patur nje rritje shume te theksuar te vleres se ambienteve per aktivite te biznesi **dyqane, zyra, studio e aktivite te tjera.**

Si aresye kryesore e kesaj rritje, pavec sa pershkruam me siper eshte rritja e kerkeses ne treg. Qytetet e medha kane pesuar dhe vazhdojne te pesojne ndryshime demografike te theksuara.

Nga ana tjetër punësimi në sektorin shtetëror ka ardhur dhe do të vazhdojë të ulët. Për rrjedhojë kërkesat për punësim janë gjithnjë në rritje dhe nga alternativat më kryesore për punësim është aktiviteti privat.

### **III. Vlera e apartamenteve, vilave rezidenciale dhe trojeve në zonat turistike.**

Vecanerisht në katër vitet e fundit në zonat turistike konstatohet një rritje e vlerës së pasurive të paluajtshme. Kjo për arsye të kërkesës në rritje dhe kufizimit të sipërfaqes së trojeve, megjithatë ritmet e rritjes janë të paargumentuara.

Ritja e vlerës së tokës në të gjithë zonën turistike, pamvarësisht nga statusi ligjor i saj ka ardhur edhe si rezultat i mungesës së studimeve urbanistike dhe indiferencës ndaj ndertimeve pa leje. Në këtë zonë vlerat e pasurive janë krahasuar me vlerat në zonat urbane më të afërta.

Me kryerjen dhe miratimin e studimeve parashikohet të ketë ndryshime në drejtim të vlerës së tokës brenda zonës. Do të ketë një rënie të vlerave në sipërfaqet jashtë zonave të studiuara dhe një rritje e stabilizim të vlerave në sipërfaqet e studiuara. Këtë ndryshim do të reflektohen edhe në cmimet e apartamenteve e objekteve të shërbimit.

### **IV. Tregu i tokës bujqësore.**

Tablloja e tregut të **tokave bujqësore** është e ndryshme. Në zonë të thella, larg rrugëve kryesore, larg qendrave të banuara etj, toka shitet nën vlerën e saj.

Në zonat afër qendrave të banuara, me perspektivë urbanizimi, zhvillimi turizmi ose kthimi në zone industriale, cmimet e tokave deri tani janë deri dhjetëfishuar nga vlera reale si tokë bujqësore. Arsyeja kryesore është rritja e kërkesës së tregut dhe dhënia tokës bujqësore të atributëve të tokës truall. Si shembull mund të përmendim dy anet e autostradës Tiranë-Durrës, dy anet e superstradës Tiranë – Lezhë, zonën e unazës së re në Tiranë, zonën e Shkozetit në Durrës etj, madje në hapësirën Tiranë – Vore, si rezultat i rritjes së kërkesës ka një rritje pesë deri në gjashtë herë të vlerës si tokë bujqësore edhe të tokave që ndodhen në brezin e dytë.

### **Konkluzione.**

Duke patur parasysh sa argumentuam më sipër, për një periudhë afat shkurtër,

a. Vlera e apartamenteve do të ketë rritje por ndoshta jo në nivelet e evidentuara deri tani. Është për tu theksuar se cmimet e apartamenteve në zonë të caktuara (që janë në proces ose në përfundim) që tani kanë një rritje deri 10 – 15% në krahasim me cmimet në fillim të ndertimit.

b. Funksionimi i KRRTSH dhe fillimi i dhenies se lejeve te ndertimit nuk do te ndikojne ne shtimin e sasise se apartamenteve te hedhura ne treg per aresye te periudhes se ndertimit. Gjithashtu kerkesat do te jene ne rritje. (vazhdojne levizjet demografike po thuajse me te njejtin temp, nderkohe qe ne vitin 2007 eshte vene re nje blerje e madhe apartamentesh nga emigrantet)

c. E njejta gje mund te thuhet edhe per cmimet e ambienteve te sherbimit si dyqane, zyra, studio e aktivitete te tjera.

d. Rritja e cmimit te apartamenteve dhe ambienteve per dyqane etj do te reflektohet edhe ne rritjen e cmimit te trojeve.

e. Persa i perket **objekteve industriale** parashikojme qe edhe per dy vitet e ardheshme do te kete rritje te vleres. Kjo si rezultat i rritjes se vleres se truallit. Duhet te theksohet qe rritja e vleres se truallit deri tani ka qene me e madhe se vlere e amortizimit te objekteve e makinerive.

Se dyti shume biznese tashme jane kosoliduar dhe kane kaluar ne aktivitete prodhimi. Per rjedhoje do vazhdoje te ritet vlere duke u vleresuar si biznese dhe jo vetem si aset.

**Tirane, me 20.05.2008**