

Prof. Asoc. Dr. Adriatik Kotorri
Shtator 2025

Pastrimi i parave në sektorin e pasurive të paluajtshme

Ndikimi në jetën social-ekonomike në Shqipëri

Imprint

Botues

Fondacioni "Friedrich Ebert", Zyra e Tiranës
Rr. "Kajo Karafili", Nd. 14, Hyrja 2, Kati 1
Kutia Postare 1418 Tiranë
Shqipëri
info.tirana@fes.de

Departamenti i Botimeve

Departmenti IZ/OE

Përgjegjës për përmbajtjen dhe redaktimin

Prof. Asoc. Dr. Adriatik Kotorri, - Autor
Hiqmete Daja, - Redaktore letrare

Kontakt

Katharina Hofmann, - Drejtoreshë e FES, Zyra e Tiranës
katharina.hofmann@fes.de

Genci Lamllari, - Menaxher Programi | Financë
genci.lamllari@fes.de

Dizajni/Faqosja

Enea Protopapa, - Koordinator i Zyrës dhe i Komunikimit
enea.protopapa@fes.de

Qëndrimet e shprehura në këtë botim nuk pasqyrojnë
domosdoshmërisht qëndrimin e Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES).
Përdorimi komercial i materialeve të publikuara nga FES nuk lejohet
pa pëlqimin me shkrim të FES. Botimet e FES nuk mund të përdoren
për qëllime fushate zgjedhore.

Shtator 2025
© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

Publikime të mëtejshme të Friedrich-Ebert-Stiftung mund të gjenden
këtu:

➤ www.tirana.fes.de/publikime

Prof. Asoc. Dr. Adriatik Kotorri
Shtator 2025

Pastrimi i parave në sektorin e pasurive të paluajtshme

Ndikimi në jetën social-ekonomike në Shqipëri

Përmbajtja

Abstrakt	5
1. Hyrje	6
2. Historia e pastrimit të parave	7
3. Procesi i pastrimit të parave	8
3.1 Etapa e parë: <i>Vendosja</i>	8
3.2 Etapa e dytë: <i>Shtresëzimi</i>	8
3.3 Etapa e tretë: <i>Integrimi</i>	8
4. Metodologjia	9
5. Pastrimi i parave dhe sektori i pasurive të paluajtshme në Shqipëri	10
5.1 Tregu i pasurive të paluajtshme në Shqipëri	10
5.2 Burimet e financimit të ndërtimit në Shqipëri 2015-2024	11
5.3 Remitancat, evazioni fiskal dhe korrupsioni si burime të sektorit të pasurive të paluajtshme	12
5.4 Paradokset e tregut të pasurive të paluajtshme në Shqipëri	13
- Paradoksi i sasisë: më shumë apartamente - më shumë të pastrehë.	13
- Paradoksi i çmimit: rritet oferta - rriten çmimet.	14
5.5 Faktorët që kanë ndikuar në çmimin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri	15
5.5.1 Faktorët që lidhen me kërkesën	16
5.5.2 Faktorët që lidhen me ofertën – “Karteli”	17
5.6 Si shiten pasuritë e paluajtshme në Shqipëri	18
5.7. Si depërtojnë paratë e paligjshme në sektorin e pasurive të paluajtshme.	19
A - Themelimi i një kompanie ndërtimi me kapacitete të dyshimta financiare	19
B – Pagesat me para në dorë të një pjese të çmimit.	20
C – Depozitimi i parave në vende të treta me kontroll të dobët të fondeve	21

D - Depozitimi në bankë në mënyrë të fragmentuar	21
E – Huamarrja fiktive	21
F – Forma të tjera	22
5.8 Si “treden” paratë e paligjshme nga kompanitë e ndërtimit në Shqipëri?	22
6. Agjencia e inteligjencës Financiare dhe roli i saj	23
7. Pasojat e pastrimit të parave në ekonominë shqiptare	27
7.1. Deformim i çmimit të tregut	27
7.2 Deformim i të ardhurave fiskale dhe rritjes së riskut	27
7.3. Deformim i investimeve të huaja direkte	29
8. Ndikimi i pastrimit të parave në jetën sociale në Shqipëri: Sfida e strehimit.	31
9. Aspekte ligjore të kontratave të shitjes në Shqipëri dhe krahasimi me rajonin	33
9.1 Ligjshmëria e kontratave të shitjes së pasurive që nuk ekzistojnë	33
9.2 Mbrojtja e porositësve të pasurive të paluajtshme në Europë – shembulli Gjerman	34
10. Konkluzione dhe Rekomandime	36
10.1 Konkluzione dhe Rekomandime	36
10.2 Rekomandime	37
Referenca	39

Abstrakt

Prej vitesh, në Shqipëri janë shtuar shqetësimet nga aktorë vendas dhe ndërkombëtarë lidhur me rritjen e fenomenit të pastrimit të parave, veçanërisht nëpërmjet sektorit të ndërtimit. Shqipëria, për një periudhë trevjeçare, ka qenë pjesë e listës gri të vendeve nën monitorim të shtuar nga Task Forca për Veprim Financiar (FATF). Rritja e vazhdueshme e çmimeve të apartamenteve të reja dhe mbiçmimi i lekut ndaj monedhave të huaja, sidomos ndaj Euros, janë tregues të një fluksi të shtuar të valutave të huaja në ekonominë shqiptare. Rritja e çmimeve të apartamenteve ka ndodhur ndërkohë që oferta për to është rritur ndjeshëm. Në qytetet kryesore, veçanërisht në Tiranë dhe në zonat bregdetare, janë shtuar ndërtimet luksoze me çmime të larta, në kontrast të thellë me nivelin e të ardhurave të pjesës më të madhe të familjeve shqiptare. Por ky nuk është paradoksi i vetëm në sektorin e ndërtimit. Pavarësisht rritjes së vazhdueshme të numrit të banesave, numri i të pastrehëve, gjithashtu po rritet. Sot Shqipëria numëron më shumë banesa sesa familje dhe

njëkohësisht një numër të konsiderueshëm individësh të pa strehë.

Pastrimi i parave mund të konsiderohet si një faktor ndikues në çmimet e pasurive të paluajtshme në Shqipëri, i mbështetur në burime financiare të ardhura nga jashtë, evazioni fiskal dhe korrupsioni. Tregu i këtyre pasurive ka shfaqur sjellje të ngjashme me kartelin, ku ndërtuesit fiksojnë çmimet dhe koordinojnë rritjen e tyre, çka e ka bërë gjithnjë e më të vështirë sigurimin e një strehimi të përballueshëm për shtresat me të ardhura të mesme dhe të ulëta. Ky punim synon të analizojë fenomenin e pastrimit të parave në sektorin e pasurive të paluajtshme gjatë periudhës 2015–2024, si dhe ndikimet që ai ka sjellë në ekonominë dhe jetën sociale në Shqipëri. Nëpërmjet analizës së të dhënave institucionale, statistikore dhe vlerësimeve nga ekspertë të tregut, studimi synon të identifikojë gjurmët e këtij fenomeni në ndërtim, praktikën që e mbështesin këtë fenomen, mangësitë ligjore, si dhe pamjaftueshmërinë e reagimit institucional.

1. Hyrje

Pas më shumë se dy shekujsh nga botimi i veprës së themeluesit të ekonomisë së tregut, Adam Smith, “Një hetim mbi natyrën dhe shkaqet e pasurisë së kombeve”¹, rritja, zhvillimi dhe sofistikimi i ekonomisë janë shoqëruar edhe me rritjen dhe sofistikimin e ekonomisë informale. E mbështetur mbi të njëjtët mekanizma të ekonomisë së tregut, ekonomia informale dhe paraja e paligjshme, që ajo prodhon, përbëjnë një pengesë për zhvillimin e qëndrueshëm ekonomik.

Shtimi i informacionit dhe, sidomos, sofistikimi i kontratave financiare dhe i institucioneve përkatëse gjatë së paku shtatë dekadave të fundit, kanë nxitur zgjerimin e rolit të sistemit financiar në ekonomi. Ky zgjerim dhe sofistikim kanë krijuar një ambient më të hapur për injektimin e fondeve të paligjshme në sistemin ekonomik përmes kanaleve formale të sistemit financiar.

Paraja e paligjshme përfaqëson sot një dukuri me qarkullim në nivele galopante. Edhe pse është e

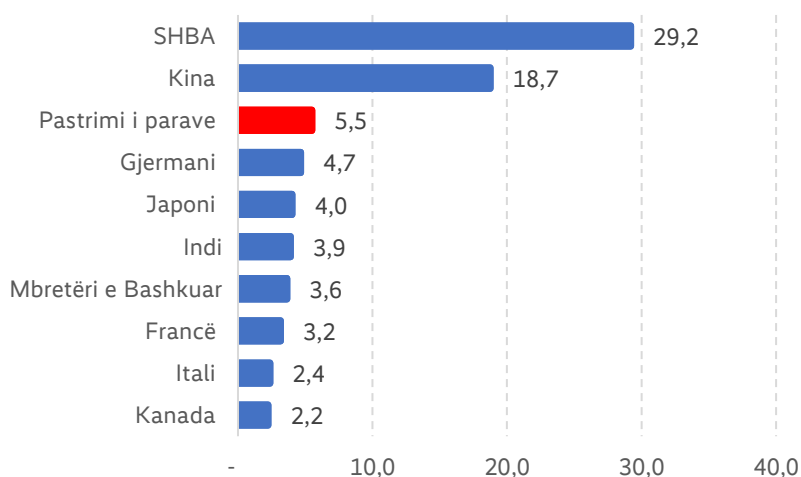
vështirë të matet me saktësi, institucione ndërkombëtare dhe studiues të ndryshëm vlerësojnë se të ardhurat kriminale në rang global llogariten në trilionë dollarë çdo vit. Sipas Zyrës për Drogën dhe Krimin të Kombeve të Bashkuara (UNODC)², çdo vit pastrohen në nivel global fonde që përfaqësojnë 2% deri në 5% të Produktit të Brendshëm Bruto global. Duke marrë në konsideratë që PBB-ja globale për vitin 2024 vlerësohet rreth 110 trilionë dollarë³, kjo do të përkthehej në një sasi të pastruar të parave që mund të shkojë deri në 5.5 trilionë dollarë në vit. Kjo shumë përfaqëson rreth 1/5 e PBB-së së Shteteve të Bashkuara të Amerikës dhe është më e madhe se PBB-ja e Gjermanisë (respektivisht 29.2 trilion dhe 4.7 trilion USD për vitin 2024). Nëse kjo ekonomi e bazuar në para të pastruara do të krahasohej me ekonominë kombëtare, ajo do të renditej e treta në botë pas SHBA-së dhe Kinës.

Figura 1: Të dhënat për PBB-në dhe paratë e pastruara për vitin 2024 (në trilion USD)

Natyrisht, këto janë vlerësime të përafërta, pasi për shkak të natyrës së fshehtë të fenomenit, shifrat e sakta mbeten të panjohura. Ajo që ka rëndësi janë përmasat e tij, të cilat rriten paralelisht me zgjerimin e ekonomisë globale.

Në rastin e Shqipërisë, shqetësimet lidhur me pastrimin e parave janë shtuar ndjeshëm gjatë viteve të fundit. Institucione ndërkombëtare si Bashkimi Europian (BE), Task Forca për Veprim Financiar (FATF) dhe Fondi Monetar Ndërkombëtar (FMN) kanë evidentuar Shqipërinë si një vend me cenueshmëri të lartë nga krimi financiar, korrupsioni dhe ekonomia informale. Këto shqetësime janë të mbështetura në zhvillime konkrete në treg, siç janë rritja e shpejtë dhe e qëndrueshme e çmimeve të pasurive të paluajtshme dhe forcimi i pazakontë i monedhës vendase (lekut) kundrejt monedhave të huaja.

Edhe pse mungojnë të dhëna të plota dhe të



Burimi: Statistika 2025⁴

besueshme për përmasat e ekonomisë informale si burim i pastrimit të parave, është e mundur të realizohen analiza cilësore dhe sasiore, që ndihmojnë në identifikimin e këtij fenomeni dhe të pasojave që ai shkakton në ekonominë dhe jetën sociale në Shqipëri.

¹ Botuar në vitin 1776 dhe njohur gjerësisht me emrin e shkurtuar “Pasuria e Kombeve”

² United Nations Office on Drugs and Crime, “Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes,” Tetor 2011.

³ Aaron O'Neill, May 28, 2025, “Global gross domestic product (GDP) 2030”, Statista.com.

⁴ Statistika, “The 20 countries with the largest gross domestic product (GDP) in 2025”.

2.

Historia e pastrimit të parave

Pastrimi i parave është një fenomen i lashtë, i dokumentuar për herë të parë rreth 4000 vjet më parë në Kinë, ku tregtarët fshihnin pasuritë e tyre nga sundimtarët me qëllim shmangien e konfiskimit. Ata shpesh investonin në rajone të largëta ose jashtë vendit. Gjatë shekujve, praktika të ngjashme janë evidentuar në vende të ndryshme të botës, si përpjekje për të shmangur ndërhyrjet e autoriteteve që synonin sekuestrimin e pasurive të fituara në mënyrë të paligjshme.

Në fillim të shekullit XX, konfiskimi i pasurive u shndërrua në një instrument në duart e shteteve për të luftuar aktivitetet kriminale. Shtetet e Bashkuara ishin ndër vendet e para, që zbatuan masa të tilla gjatë viteve 1920. Gjatë periudhës së ndalimit të alkoolit (Prohibicionit) në Shtetet e Bashkuara, u përdor për herë të parë termi “*money laundering*” (pastrim parash), për të përshkruar procesin përmes të cilit kriminelët ligjëronin fitimet e tyre nga tregtia e paligjshme e alkoolit. Pas Luftës së Dytë Botërore dhe, sidomos gjatë fushatës globale kundër drogës në dekadat '70 dhe '80, lufta kundër pastrimit të parave mori vëmendje të shtuar nga shtetet dhe

organizatat ndërkombëtare. Shumë shtete miratuan ligje specifike për të parandaluar pastrimin e të ardhurave të përfituara nga trafiku i drogës dhe krimet e organizuara. Deri në vitin 2001, përpjekjet ishin përqendruar kryesisht në ndalimin e ligjërit të të ardhurave nga aktivitetet kriminale tradicionale. Pas sulmeve terroriste të 11 shtatorit, vëmendja u zhvendos në lidhjen ndërmjet pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit.

Në mënyrë paradoksale, pastrimi i parave është përdorur edhe për qëllime të ligjshme. Gjatë shekujve, individë dhe komunitete kanë aplikuar teknika joformale për të zhvendosur, ruajtur ose mbrojtur pasuritë e tyre nga regjime shtypëse dhe autoritete arbitrare. Pakicat etnike, fetare ose kulturore kanë qenë shpesh në shënjestër të qeverive jo vetëm në regjime autoritare, por edhe në shtete demokratike, duke i detyruar të përdorin metoda alternative për të shmangur sekuestrimet arbitrare dhe për të ruajtur pasuritë e tyre.

3.

Procesi i pastrimit të parave

Një pjesë e parasë informale synon të riintegrohet në sistemin ekonomik formal. Ky proces realizohet duke shfrytëzuar boshllëqet ligjore dhe dobësitë institucionale⁵. Pavarësisht burimeve të ndryshme të parave informale dhe shumëllojshmërisë së metodave që përdoren për pastrimin e tyre, vetë procesi ndjek një logjikë universale të përbërë nga tri etapa kryesore.

Sipas literaturës ndërkombëtare dhe dokumenteve të publikuara nga institucione të tilla si FATF, FMN, Komisioni dhe Parlamenti Europian, Banka e Shqipërisë dhe Agjencia e Inteligjencës Financiare, procesi i pastrimit të parave strukturohet në tri etapa bazë: (1) *vendosja*, (2) *shtresëzimi* dhe (3) *integrimi*.

Etapa e parë: **Vendosja**

Në këtë etapë paraja e krijuar në mënyrë të paligjshme *hyn për herë të parë në ekonominë formale*. Paraja zhvendoset nga burimi i saj i paligjshëm në një kanal të ligjshëm të qarkullimit të vlerave nëpërmjet disa formave si:

- depozitimit në institucione financiare;
- blerja e pasurive të paluajtshme;
- aktiviteti i lojërave të fatit dhe i kazinove;
- krijimi i bizneseve brenda apo jashtë vendit, etj.

Etapa e dytë: **Shtresëzimi**

Kjo etapë synon të *fshehtë gjurmët dhe burimin real të fondeve* përmes një sërë transaksionesh të ndërlikuara financiare, duke e bërë gjithnjë e më të vështirë identifikimin e origjinës së parave. Pastruesit e parave angazhohen në një zinxhir blerjesh dhe shitjesh të pasurive reale dhe financiare, lëvizje të vazhdueshme të fondeve nëpërmjet transfertave ndërkombëtare, apo krijimin e faturave fiktive për mallra ose shërbime të supozuara, për të legjitimuar transaksionet⁶.

Etapa e tretë: **Integrimi**

Në këtë etapë, paratë tashmë të pastruara *rihidhen në ekonomi*. Parave *u jepet një pamje e ligjshme*, duke i bërë të duken si fitime normale të biznesit. Disa nga teknikat më të përdorura për integrimin përfshijnë:

- shitjen e pasurive të paluajtshme të blera më parë me para të paligjshme;
- kryerjen e transaksioneve bankare me pamje legjitime;
- mbivlerësimin e pasurive përtej çmimit të tyre real të tregut;
- tregtimin e pasurive të rralla ose unike, për të cilat nuk ekziston një vlerësim objektiv i tregut, të tilla si: piktura, bizhuteri të rralla, dokumente historike, koleksione private, etj.

⁵ Peter Lilley, Kogan Page Limited, London, 2000, "Dirty Dealing: The Untold Truth about Global Money Laundering"

⁶ DPPP, janar 2014, "Çfarë është pastrimi i parave"

4.

Metodologjia

Ky studim shqyrton fenomenin e pastrimit të parave në sektorin e pasurive të paluajtshme gjatë periudhës 2015–2024, si dhe ndikimin e tij në jetën socio-ekonomike në Shqipëri. Ai mbështetet në literaturën ekzistuese nga autorë dhe institucione vendase dhe ndërkombëtare, dhe ndjek një qasje cilësore dhe analitike, duke përdorur arsyetimin deduktiv për të vlerësuar përmasat dhe ndikimin e këtij fenomeni në ekonomi dhe shoqëri.

Metodologjia bazohet në dy shtylla kryesore: (1) *mbledhja dhe analiza e të dhënave*, si dhe (2) *intervistat gjysmë të strukturuar me specialistë të fushës*. Në funksion të këtij studimi janë mbledhur të dhëna sasiore dhe cilësore, si nga burime institucionale dhe jo-institucionale, por edhe nga kontaktet me profesionistë që operojnë në treg.

Të dhënat sasiore janë siguruar nga publikimet dhe raportet e institucioneve vendase dhe ndërkombëtare si: Agjencia e Inteligjencës Financiare (AIF), Banka e Shqipërisë (BSH), INSTAT, Kontrolli i Lartë i Shtetit, Komisioni Evropian, FATF, etj. Në mungesë të informacionit të plotë nga burime zyrtare, janë përdorur edhe burime alternative me nivel të lartë besueshmërie, si dhe vlerësime të vetë autorit bazuar në llogaritje të argumentuara.

Të dhënat cilësore. Për të pasur të dhëna shtesë, përveç atyre zyrtare, janë realizuar intervista informale, gjysmë të strukturuar dhe të pa strukturuar me aktorë të lidhur me tregun e pasurive të paluajtshme dhe tregun valutor: agjentë imobiliarë, agjenci këmbimi valutor, noterë dhe juristë.

Këto intervista kanë shërbyer për të verifikuar dhe plotësuar të dhënat e grumbulluara, si dhe për të mbledhur informacione dhe gjykime të specialistëve mbi fenomenet në tregun e pasurive të paluajtshme dhe sidomos pastrimin e parave që ndodh në këtë sektor. Përzgjedhja e të intervistuarve është kryer përmes kampionimit të qëllimshëm dhe metodës së referimit, duke u bazuar në ekspertizën dhe përvojën e tyre në sektorët përkatës.

Duhet thënë se është një sfidë e vështirë të mbledhësh të dhëna nga specialistët e fushës, sidomos agjentët imobiliarë dhe noterët, të cilët nuk kanë pse të shpenzojnë kohën e tyre për takime studimore dhe t'u përgjigjen pyetjeve të cilat nuk sjellin asnjë përfitim për ta, por përkundrazi, zbulojnë

anën e errët të profesionit të tyre. Për të mundësuar komunikimin, u përdor një transaksion real i shitjes së një prone⁷, që mundësoi kontaktin dhe mbajtjen e interesit të këtyre aktorëve në biseda të orientuara drejt nevojave për informacion që ka ky studim. Kjo metodë krijoi një klimë më të hapur komunikimi dhe ofroi të dhëna më të sakta dhe reale.

Kufizimet e studimit. Studimi zhvillohet në një kontekst, ku mbledhja e të dhënave të besueshme institucionale është e vështirë për shkak se fenomeni i pastrimit të parave ndodh në rrugë informale, të cilat nuk lënë gjurmë në statistikën institucionale. Kjo ka detyruar përdorimin e burimeve alternative dhe të dhënave të nxjerra nga analiza të vetë autorit, të cilat janë përdorur për të ndihmuar në kuptimin e përmasave dhe përhapjes së këtij fenomeni. Gjithsesi, pamundësia për të siguruar të dhëna të sakta nuk cenon analizën e fenomenit dhe as cilësinë e konkluzioneve dhe rekomandimeve të këtij studimi, të cilat janë cilësore dhe jo sasiore. Ndonëse studimi nuk mund dhe as nuk synon të zbulojë përmasat e sakta sasiore të fenomenit të pastrimit të parave në sektorin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri, ai mund të hedhë dritë mbi përmasat e mundshme të këtij fenomeni duke analizuar të gjitha informacionet e grumbulluara deri në pikën, ku analiza është e arsyeshme.

⁷ Prona u nxorr në shitje jo fiktivisht, por qëllimi i shitjes ishte i vërtetë dhe përkoj në kohë me nevojën e këtij studimi për të komunikuar dhe mbledhur informacion nga agjentët imobiliarë.

5.

Pastrimi i parave dhe sektori i pasurive të paluajtshme në Shqipëri

5.1 Tregu i pasurive të paluajtshme në Shqipëri

Historikisht, Shqipëria ka pasur probleme me strehimin e popullsisë. Deri në vitin 1990 numri i banesave ka qenë i ulët në raport me popullsinë, çka kushtëzonte jetesën e shumë personave dhe të disa familjeve në të njëjtën banesë. Në vitin 1990 Shqipëria trashëgoi 587,508 banesa të cilat banonte një

popullsi prej 3.3 milionë banorësh, me një mesatare prej 5.6 banorë për banesë⁸. Nëse marrim në konsideratë që një numër banesash kanë qenë të pabanueshme, kjo mesatare ka qenë edhe më e lartë se kaq.

Tabela 1: Numri i banesave në periudha të caktuara historike

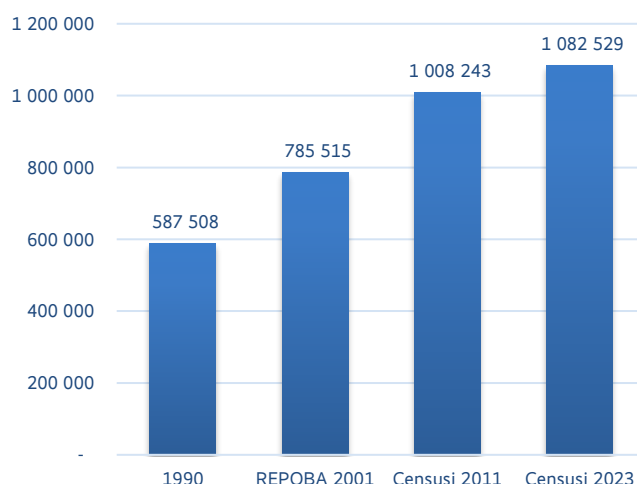
Zëri	1990	REPOBA 2001	Census 2011	Cens 2023
Popullsia	3,300,000	3,069,275	2,800,138	2,402,113
Numri i banesave	587,508	785,515	1,008,243	1,082,529
Numri i familjeve	645,000 ⁹	726,895	722,262	755,950
Banesa të zakonshme të banuara	-	696,977	789,729	726,325
Banesa të zakonshme të pabanuara	-	88,538	218,514	356,204

Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)¹⁰

Pas vitit 1990 filloi ndërtimi i banesave informale, për të cilat nuk ka të dhëna statistikore. Statistikat e ndërtimeve në Shqipëri nisin pas vitit 1995. Nga viti 1995 deri në vitin 2010 në Shqipëri janë dhënë 20.33 milionë m² leje ndërtimi për banesa të reja, duke rritur me 72% numrin e banesave. Në vitin 2011, numri u rrit në 1,008,243 banesa, për 722,262 familje

që jetonin në zonat rurale dhe urbane. Ndonëse që në vitin 2011 problemi i strehimit mund të konsiderohej i zgjidhur pasi numri i banesave kapërcente numrin e familjeve, ndërtimi i banesave të reja vazhdoi të rritej edhe pas këtij viti, me një intensitet të shtuar gjatë dekadës së fundit.

Figura 2: Numri i banesave në periudha të caktuara



⁸ Numri i banesave u gjet nga numri prej 379,334 ndërtesa, që ekzistonin në vitin 1990 me një mesatare prej 1.548 banesa për ndërtesë.

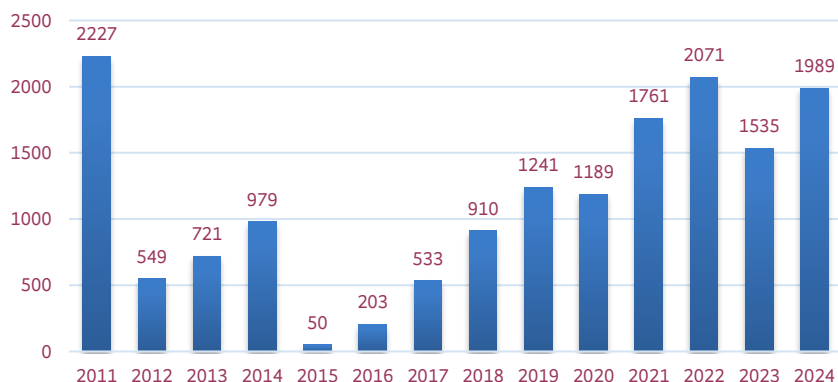
⁹ Nuk ka një të dhënë të saktë zyrtare për numrin e familjeve në vitin 1990, por ky është vlerësimi më i pranuar duke shfrytëzuar të dhëna të INSTAT dhe REPOBA 2001

¹⁰ REPOBA 2001, Censuri 2011, Cens 2023

Gjatë periudhës ndërmjet dy censuseve, 2011-2023, në Shqipëri janë dhënë leje ndërtimi për një sipërfaqe totale prej 13.969 milionë m², duke e çuar numrin e banesave të përfunduara në 1,082,529 (Censusi

2023). Këtu, natyrisht, nuk përfshihen ato banesa që janë ende në ndërtim dhe të paregjistruara në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës (ASHK).

Figura 3: Sipërfaqja e lejeve të ndërtimit të miratuara për ndërtesa për banim (rezidente) 2011-2024 (mijë m²)



Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Si pasojë e krizës financiare dhe bankare të vitit 2008, si dhe kufizimit të lejeve të ndërtimit gjatë viteve 2013-2015, shitjet në ndërtim u reduktuan dhe njëkohësisht edhe lejet e ndërtimit, duke arritur nivelin më të ulët në vitin 2015, vit pas të cilit filloi ringritja e këtij sektori. Nga 50 mijë m² leje ndërtimi të miratuara në vitin 2015, volumi i sipërfaqeve të miratuara për ndërtim arriti kulmin e 2.071 milionë m² në vitin 2022. Kjo rritje në sipërfaqe është shoqëruar edhe me rritjen e çmimeve, të cilat mesatarisht janë dyfishuar, me rritje edhe më të lartë në zona të caktuara.

Ndërtimet standarde për banim kanë dominuar dhe vazhdojnë të dominojnë tregun shqiptar të pasurive të paluajtshme. Gjithsesi, gjatë 10 viteve të fundit është vërejtur një rritje e ndjeshme e projekteve luksoze, veçanërisht në Tiranë dhe në resortet e zonat bregdetare. Çmimet në këto ndërtesa janë rritur ndjeshëm, duke arritur deri në 10,000 Euro për metër katror, veçanërisht në kullat e reja që po ndërtohen në qendër të Tiranës dhe në disa zona elitare të saj.

5.2 Burimet e financimit të ndërtimit në Shqipëri 2015-2024

Për periudhën 2015-2024 janë dhënë 11.48 milionë m² leje ndërtimi me vlerë tregu mesatarisht prej 16.238 miliardë Euro¹¹.

Tabela 2: Të dhëna mbi volumin e tregut të pasurive të paluajtshme dhe financimit të tij (2015-2025)

Zërat	Vlerat
Sipërfaqja gjithsej e lejeve të ndërtimit miratuar për ndërtesa të reja për banim (rezidente)	11,481,792
Vlera e tregut të banesave të reja milion (milion Euro) ¹²	16,238
IHD në pasuri të paluajtshme milion (milion Euro)	1,587
Financim bankar (milion Euro)	5,521
Pa shitur, kursime dhe remitanca (milion Euro)	9,130
Remitancat 2015-2024 (milion Euro)	7,463

Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT); Banka e Shqipërisë; llogaritje të autorit

¹¹ Kjo vlerë ka dalë nga shumëzimi i sipërfaqeve të lejeve të ndërtimit të dhëna çdo vit me çmimet mesatare për m² të secilit vit përkatës. Natyrisht që vlera e vërtetë është edhe më e madhe se kaq për shkak se apartamentet e reja nuk shiten të gjitha në vitin që janë ndërtuar por gjatë viteve të ardhshme, ku çmimi ka qenë më i lartë.

¹² Kjo vlerë është gjetur duke shumëzuar çmimin mesatar në çdo vit me sipërfaqen e ndërtimit të dhënë në atë vit. Natyrisht që vlera është më e lartë për shkak se shitjet ndodhin gjatë viteve të ardhshme, pas lejes së ndërtimit, kur çmimet janë më të larta.

Gjatë këtij 10 vjeçari, 5.521 miliardë Euro blerje janë mbështetur nga kredia bankare dhe rreth 1.587 miliardë Euro janë investuar nga të huajt (jo rezidentët). Të dyja këto forma financimi kapin shumën e 7.108 miliardë Euro, çka përfaqëson pjesën e ligjshme të financimit në sektorin e ndërtimit, e cila ka përdorur kanalet zyrtare të xhirimit të fondeve. Pjesa që mbetet, prej së paku 9.13 miliardë Euro, është një shumë që përfaqëson sipërfaqet ende të pashitura dhe ato të financuara nga kursimet, remitancat. Është pikërisht kjo pjesë që ngre pikëpyetje mbi ligjshmërinë e fondeve, pra cila pjesë e saj vjen nga burime të ligjshme dhe cila është

financuar nga fonde të ardhura nga aktivitete kriminale, evazoni fiskal, korrupsioni, etj. Është e vështirë të përcaktohet me saktësi madje as me afërsi pjesa ende e pashitur e ndërtesave të reja deri në vitin 2024, ashtu, si edhe pjesa që është financuar me kursimet e blerësve. *Nuk ekzistojnë të dhëna të sakta apo të përafërta, zyrtare ose jozyrtare, për këto parametra.* Si rrjedhojë, nuk mund të përcaktohet vlera e saktë e pasurive të paluajtshme të financuara nga burime të paligjshme. Kjo na shtyn drejt përdorimit të të dhënave alternative dhe llogaritjeve për të pasur një panoramë sa më realiste të përmasave të këtij fenomeni.

5.3 Remitancat, evazoni fiskal dhe korrupsioni si burime të sektorit të pasurive të paluajtshme

Sipas të dhënave zyrtare, remitancat që hyjnë në ekonominë shqiptare janë rritur nga viti në vit duke u

dyfishuar brenda një dekade: nga 598 milionë Euro në vitin 2015 në 1,048 milionë Euro në vitin 2024.

Tabela 3: Remitancat në vite (milionë Euro)

Viti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Remitancat milionë Euro	598	615	636	670	702	673	761	834	929	1,045	7,463

Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Sipas studimeve, vetëm 10% e remitancave përdoren për investime në pasuri të paluajtshme¹³. Kjo do të thotë se financimi i ardhur në tregun e pasurive të paluajtshme në Shqipëri gjatë periudhës 2015-2024 mund të vlerësohet në 746 milion Euro (10% x 7.463 miliardë Euro). Nëse ia zbresim këtë vlerë shumë prej 9.13 miliardë Euro, atëherë mbetet **një diferencë prej 8.384 miliardë Euro**, që i përket sipërfaqeve ende të pashitura dhe atyre të blera me kursime. Kontribut në financimin e kësaj difference japin edhe paratë nga burime të paligjshme në aktivitete të tilla si **evazoni fiskal, korrupsioni** dhe aktivitete të tjera

tjera kriminale. Zakonisht, kjo kategori të ardhurash, e krijuar nga organizata biznesi, individë dhe grupe me pushtet mbi fondet publike, kanalizohet në rrugë të strukturuar të pastrimit të parave për të fshehur origjinën e paligjshme të saj dhe për ta integruar më pas në ekonomi. Sipas raportimeve të Task Forcës së Veprimit Financiar (FATF)¹⁴, sektori i pasurive të paluajtshme identifikohet si një nga kanalet më të përdorura për pastrimin e fondeve të korrupsionit dhe evazonit, për shkak të mundësive për transaksione në volume të mëdha dhe mungesës së monitorimit të plotë institucional.

Tabela 4: Niveli i vlerësuar i evazonit fiskal dhe korrupsionit në Shqipëri 2015-2024 (milionë Euro)¹⁵

Viti	Evazoni fiskal	Kosto e korrupsionit	Total
2015	220	450	670
2016	233	460	693
2017	250	470	720
2018	274	480	754
2019	297	490	787
2020	307	500	807
2021	323	510	833
2022	345	515	860
2023	391	575	966
2024	437	642*	1,079
Total	3,076	5,092	8,168

¹³ Luciana Koprencka1, Redian Hysi, Albania Residential Prices, Acta Universitatis Danubius. Œconomica, Vol 12, No 2 (2016)
¹⁴ FATF (2022), Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector, FATF, Paris.

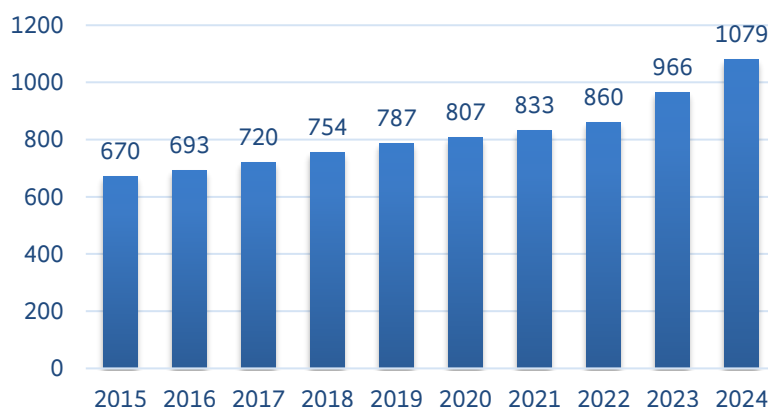
¹⁵ Burimi i të dhënave është ALTAX, i cili shfrytëzon burime zyrtare të të dhënave që përfshijnë INSTAT, Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, SPAK, KLSH, FMN, Banka Botërore dhe Transparency International.

*Llogaritur sipas prirjes së dy viteve të fundit

Bazuar në këto shifra, korrupsioni dhe evazioni fiskal kanë gjeneruar në Shqipëri të paktën 8.168 miliardë Euro të ardhura për periudhën 2015-2024. Të ardhurat e prodhuara nga këto dy aktivitete të paligjshme kanë qenë në rritje të njëtrajtshme

përgjatë dhjetëvjeçarit të fundit, me një rritje më të theksuar gjatë dy viteve të fundit, periudhë që përputhet me rritjen e sipërfaqeve të lejeve të reja të ndërtimit.

Figura 4: Niveli i evazionit fiskal dhe korrupsionit 2015-2024 (milionë Euro)



Burimi: ALTAX

Natyrisht, një pjesë e këtyre të ardhurave kanë gjetur strehë jashtë sistemit, brenda apo jashtë Shqipërisë, ndërsa pjesa tjetër është integruar në ekonomi përmes konsumit. Gjithashtu, një pjesë e këtyre të ardhurave ka kërkuar rrugë për t'u integruar si para e ligjshme në ekonomi. Investimi në pasuri të paluajtshme ka qenë një alternativë e përshtatshme për një proces të tillë, sidomos gjatë dhjetë viteve të fundit.

Si përmbledhje mund të thuhet se, ndonëse shifrat zyrtare nuk përfaqësojnë realitetin informal, ato përsëri tregojnë për gjurmë të fondeve të paligjshme që depërtojnë dhe financojnë sektorin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri. Nga Censusi i viti 2011 deri në Censusin e viti 2023, popullsia ka rënë me 478,590 banorë, ndërkohë numri i banesave është rritur me 74,286 njësi. Numri i banesave të boshatisura gjatë kësaj periudhe është 63,404 banesa duke bërë që stoku i banesave të pabanuara të arrijë në 137,690 banesa. Është e kuptueshme që një pjesë e banesave të reja mbeten të pabanuara për

shkak të migrimit të pronarit, por një ndër shkaqet e ekzistencës së banesave, të cilat blihen por nuk shiten dhe as nuk jepen me qira, është përdorimi i tyre si një mënyrë për të strehuar para të paligjshme dhe për t'i transformuar ato në pasuri të ligjshme.

Sipas një raporti të "Global Initiative Against Transnational Organized Crime"¹⁶ pastrimi i vlerësuar i parave në Shqipëri vetëm për periudhën 2017-2019 arrin deri në 1.6 miliardë Euro. Duke pasur parasysh se aktiviteti i ndërtimit është rritur ndjeshëm gjatë viteve 2020-2024, mund të arrihet në një përfundim të arsyeshëm se një pjesë e konsiderueshme e shumës prej 8.384 miliardë Euro është financuar nga para të paligjshme, ndërsa pjesa tjetër është financuar me kursime ose është ende e pashtitur. Në të njëjtën linjë, Agjencia e Inteligjencës Financiare, në Raportin e vitit 2024, ka konstatuar se gjatë vitit 2024 është "vërejtur investim në pasuri të paluajtshme në vlera të larta, me burim të paqartë, të panjohur apo të pajustificuar të fondeve"¹⁷

5.4 Paradokset e tregut të pasurive të paluajtshme në Shqipëri

Tregu i pasurive të paluajtshme në Shqipëri gjatë dekadës së fundit ka shfaqur dy paradokse në lidhje me *sasinë* dhe *çmimin* e tregut. Numri i pasurive të paluajtshme, çmimet, numri i të pastrehëve, etj kanë shfaqur tendenca, që nuk shpjegohen nga logjika normale e ekonomisë së tregut, duke lënë shteg për të aluduar për forca të nëndheshme që kanë ndikuar

në deformimin e raporteve normale mes parametrave të tregut.

Paradoksi i sasisë: më shumë apartamente - më shumë të pastrehë

Gjatë periudhës midis dy censuseve 2011-2023, Shqipëria është përballur me këtë paradoks të sasisë në tregun e pasurive të paluajtshme: *ndërkohë që*

¹⁶ Tuesday Reitano, Kristina Amerhauser, gusht 2020, Global Initiative Against Transnational Organized Crime, Raporti i Ekonomisë Politike, "Prurje financiare

të paligjshme në Shqipëri, Kosovë dhe Maqedoninë e veriut- Faktorët kryesorë dhe prirjet aktuale"

¹⁷ Agjencia e Inteligjencës Financiare, Raport Vjetor 2024

popullsia zvogëlohet dhe numri i banesave rritet, numri i të pastrehëve gjithashtu rritet. Nga Censusi i vitit 2023 rezultuan 1,082,529 banesa ose 74,286 banesa më shumë krahasuar me Censusin e mëparshëm të vitit 2011. Por në vend që të ulej, është rritur numri i familjeve të pastreha, të cilat

banojnë në banesat e të tjerëve, me qira apo me marrëveshje të tjera banimi¹⁸. Nga 70,630 familje të pastreha në vitin 2011, në vitin 2023 ky numër shkoi në 132,563 familje ose 61,933 familje të pastreha më shumë duke shënuar një rritje prej 88%.

Tabela 5: Numri i familjeve, sipas pronësisë mbi banesën

Zëri	Censusi 2011	Censusi 2023	Ndryshimi 2011-2023
Numri i familjeve	722,262	755,950	33,688
Numri i banesave	1,008,243	1,082,529	74,286
Familje që jetojnë në banesa në pronësi ose proces të marrjes së aktit ligjor	651,632	623,387	(28,245)
Familje me qira ose marrëveshje tjetër banimi	70,630	132,563	61,933
Banesa të zakonshme të pabanuara	218,514	356,204	137,690

Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)

Me pak fjalë, Shqipëria që në vitin 2011 ka pasur më shumë banesa se sa familje, dhe ky raport është theksuar edhe më shumë deri në vitin 2023. Gjatë 12 viteve janë ndërtuar edhe 74,286 banesa të tjera, por numri i familjeve të pastreha është rritur. E gjitha kjo ka një shpjegim: **është shtuar numri i apartamenteve, por jo i pronarëve**. Kjo ndodh për shkak se: janë shtuar blerjet nga të huajt (jorezidentët), si dhe janë shtuar blerjet nga të njëjtët individë dhe subjekte rezidentë, të cilët i kanë blerë pasuritë e reja për investim ose për të transferuar fondet në një formë më të sigurt dhe të ligjshme¹⁹.

Paradoksi i çmimit: rritet oferta - rriten çmimet
Ndryshe nga sa thotë logjika dhe teoria ekonomike, çmimi i pasurive të paluajtshme është rritur ndërkohë

që është rritur edhe oferta e tyre, një fenomen i ndodhur në një periudhë të rënies së popullsisë. Nga viti 1995 e deri në vitin 2024, në Shqipëri janë dhënë leje ndërtimi për 36.292 milionë m² banesa, të mjaftueshme për 518,000 banesa të reja me një sipërfaqe mesatare prej 70 m². Ky numër përfaqëson vetëm lejet e miratuara, pa llogaritur ndërtimet pa leje dhe stokun e banesave të trashëguara deri në këtë vit.
Për periudhën 1995 - 2014 janë dhënë 24.81 milionë m² leje të reja ndërtimi për banesa; për periudhën pasardhëse, 2015-2024, janë dhënë edhe 11.482 milionë m². Kjo përfaqëson një rritje prej 46% të ofertës për banesa të reja gjatë 10 viteve të fundit (2015-2024) krahasuar me 20 vitet paraardhëse.

Tabela 6: Rritja e sipërfaqeve të lejeve të reja të ndërtimit 2015-2024

Zëri	2015	2024	Ndryshimi
Sipërfaqja e lejeve të ndërtimit miratuar për ndërtesa të reja për banim deri në këtë vit (mijë m ²)	24,810	36,292	46%
Çmimi mesatar në m ² në shkallë vendi (Euro)	862	2,057	139%

Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT), Llogaritje të autorit

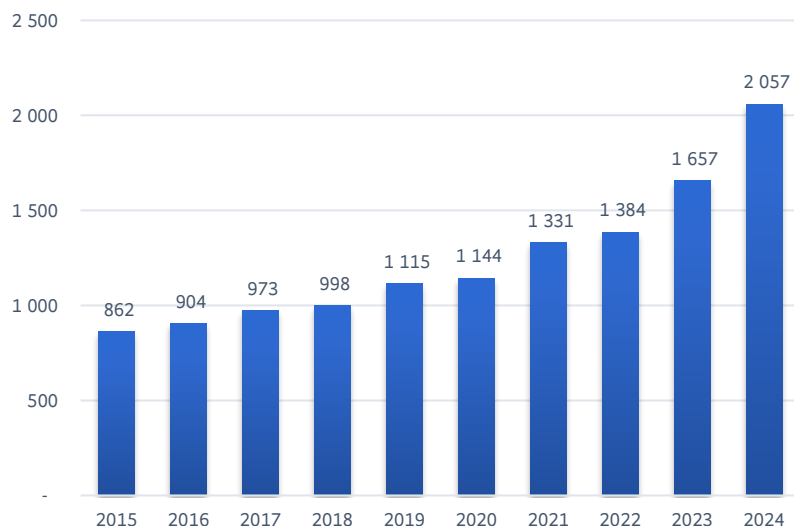
Ndërkohë që tregu i pasurive të paluajtshme ka shfaqur këtë rritje të ndjeshme të ofertës, çmimet e pasurive të paluajtshme në vend që të shfaqnin tendenca rënëse ose të paktën një stabilizim, janë

rritur me 139%. Nga 862 Euro/m² që ishte çmimi mesatar në shkallë vendi në vitin 2015, ky çmim u rrit në 2,057 Euro/m², një nivel ky më shumë se dyfishi i vitit 2015.

¹⁸ Familje që jetojnë pa qira në banesa ku pronari është Enti Shtetëror i Banësive, person fizik, shoqëri tregtare, individ apo kategori tjetër pronari.
¹⁹ Natyrisht që këtu duhet të kemi parasysh edhe efektin e migracionit të brendshëm, që ka bërë që familjet që zotërojnë një banesë në zonat rurale të

shkojnë me qira në zonat urbane, si dhe blerjen e apartamenteve të reja nga të huajt për qëllime investimit.

Figura 5: Çmimet e apartamenteve për m² 2015-2024 (Euro)²⁰

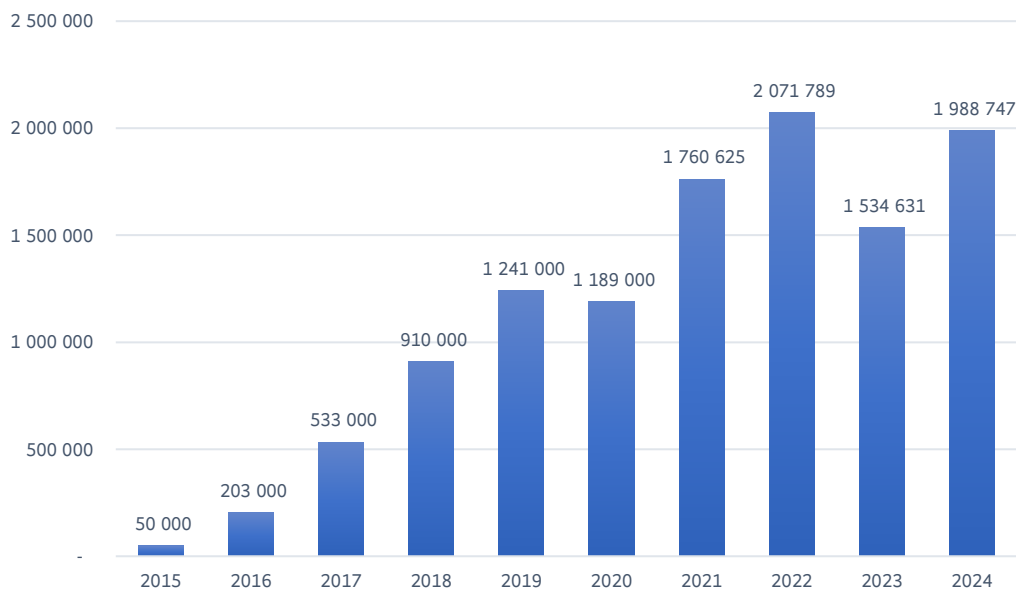


Burimi: Mumbeo, Konsultim me agjentë imobiliarë

Vlen për t'u theksuar se tendenca rritëse e çmimeve është theksuar pikërisht gjatë viteve 2022-2024 kur edhe sipërfaqet e lejeve të ndërtimit u rritën me ritme

të larta. Është pikërisht kjo rritje e çmimeve, ndërkohë që oferta për pasuri të paluajtshme rritet, ajo që ngre pikëpyetje për forcat që kanë diktuar këtë lëvizje të kundërt të tregut.

Figura 6: Sipërfaqja gjithsej e lejeve të ndërtimit miratuar për ndërtesa të reja për banim (rezidentë)



5.5 Faktorët që kanë ndikuar në çmimin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri

Tregu i pasurive të paluajtshme në Shqipëri gjatë viteve të fundit ka prodhuar një situatë të pashpjegueshme nga mekanizmat normalë të një tregu të lirë dhe konkurrues. Siç pasqyrohet në figurat e mësipërme, çmimet e pasurive të paluajtshme janë rritur gjatë 10 viteve të fundit me një ritëm më të përshpejtuar gjatë

periudhës 2021-2024. Teorikisht dhe logjikisht, një rritje e tillë e çmimit, ndërkohë që oferta në treg rritet, ndodh kur tregu ndikohet nga faktorë aq të fuqishëm saqë deformojnë raportet normale mes kërkesës, ofertës dhe çmimit.

²⁰ Mumbeo, Historical Data about Cost of Living by Year in a Country.

5.5.1 Faktorët që lidhen me kërkesën

Rritja e theksuar e çmimeve të pasurive të paluajtshme gjatë 10 viteve të fundit, duhet të ketë ardhur ose nga **(1) një rritje e kërkesës** në nivele më të larta sesa rritja e ofertës së pasurive të paluajtshme, ose nga **(2) një elasticitet i ulët i kërkesës** për këto pasuri.

(1) A është rritur kërkesa më shumë sesa oferta për pasuri të paluajtshme?

Kërkesa për pasuri të paluajtshme në Shqipëri vjen si nga blerësit vendas, ashtu edhe nga ata të huaj. Mungesa e të dhënave të detajuara zyrtare e bën të vështirë vlerësimin e saktë të kërkesës nga blerësit vendas. Sipas INSTAT, popullsia e Shqipërisë ka rënë nga 2.8 milionë banorë në vitin 2011 në 2.4 milionë në vitin 2023, çka kufizon mundësinë për rritje të kërkesës për banesa për qëllime strehimi nga vendasit. Megjithatë, kjo nuk përjashton një rritje të kërkesës për qëllime investimi, veçanërisht nga individë me të ardhura të larta.

Në lidhje me blerësit e huaj, të dhënat tregojnë një rritje të konsiderueshme të interesit të tyre për pasuritë e paluajtshme në Shqipëri. Investimet e tyre u rritën nga 24 milionë Euro në vitin 2015 në 379 milionë Euro në vitin 2024, një rritje mbi 17 herë më e madhe. Gjatë periudhës 2015–2024, të huajt kanë investuar gjithsej 1.587 miliardë Euro në këtë sektor, duke përfaqësuar 9.8% të vlerës së përgjithshme të lejeve të ndërtimit të dhëna në atë periudhë. Ndërkohë, sipas Bankës së Shqipërisë, që nga gjashtëmujori i dytë i vitit 2022²¹, është vërejtur një rritje e numrit të pasurive të paluajtshme të pashitura, krahasuar me mesataren historike. Kjo prirje përkon me rritjen e ndjeshme të sipërfaqeve të lejeve të ndërtimit në periudhën 2022–2024. Pra, ndonëse kërkesa e përbashkët, vendase dhe e huaj, për pasuri të paluajtshme nuk mund të përcaktohet saktë, ajo që mund të thuhet me siguri është se rritja e numrit të pasurive të paluajtshme të pashitura tregon se *rritja e kërkesës nuk e ka tejkaluar rritjen e ofertës për to*.

(2) A ka qenë i ulët elasticiteti i kërkesës për pasuri të paluajtshme?

E thënë thjesht, *a janë “dorëzuar” blerësit përballë çmimeve në rritje në sektorin e pasurive të paluajtshme?* Për t’iu përgjigjur kësaj pyetjeje, kërkesa ndaj pasurive të paluajtshme mund të studiohet e ndarë në dy kategori kryesore:

a) Kërkesa për **banim**

Gjatë periudhës ndërmjet dy censuseve (2011 - 2023) është ulur numri i familjeve që jetojnë në banesën e tyre²² dhe është rritur numri i atyre që jetojnë në banesat e të tjerëve (me qira ose falas). Kjo tendencë, ndonëse ndikohet pjesërisht nga emigracioni dhe migracioni i brendshëm, tregon

qartë mungesë të rritjes së kërkesës për blerje banesash për qëllime strehimi. Ajo që është më e racionale të konkludohet është se rritja me pothuaj dyfish e familjeve që jetojnë në banesat e të tjerëve²³ është një tregues se kërkesa për blerje të pasurive të paluajtshme për banim ka qenë e ulët dhe në rënie gjatë 10 viteve të fundit. Nga kjo kategori, vetëm ata me të ardhura mesatare apo mbi mesatare kanë arritur të blejnë pasuri të paluajtshme, të cilët, përveçse kanë pasur të ardhura dhe kursime, kanë pasur edhe mundësinë e përfitimit të kredisë bankare. Ndërkohë, blerësit me të ardhura nën mesataren janë përjashtuar për shkak të çmimeve në rritje dhe vështirësive për të përfituar financim bankar.

b) Kërkesa për **investim**

Kjo kategori zakonisht blen apartamente për investim, shtëpi pushimi ose përdorin investimin në pasuri të paluajtshme si strehë financiare. Në këtë kategori përfshihen të gjithë ata blerës, që kërkojnë pasuri të paluajtshme për të siguruar kthime nga përdorimi i tyre (qiradhënia) dhe nga rritja e çmimit të këtyre pasurive në të ardhmen. Kjo mund të thuhet se është *pjesa më pak elastike e kërkesës* për pasuri të paluajtshme në Shqipëri gjatë viteve të fundit për arsyt e mëposhtme:

- Së pari, rritja e blerjeve nga të huajt, ndërkohë që çmimet rriten, tregon qartë se kërkesa e tyre nxitet gjithnjë e më shumë nga *pritsshmëritë për rritje të çmimit* të pasurive të paluajtshme në të ardhmen.
- Së dyti, blerës vendas dhe të huaj me shuma të mëdha parash informale apo kriminale përdorin investimin në pasuri të paluajtshme si një *strehë financiare* për fondet e tyre. Këta investitorë preferojnë të investojnë në prona ende të papërfunduara dhe të paregjistruara në ASHK, pasi është më i lehtë depërtimi i parasë së paligjshme në këtë fazë. Interesi i tyre kryesor është pastrimi i parave dhe *ndjeshmëria e tyre ndaj nivelit të çmimeve është e ulët*.
- Së treti, investitorët në Shqipëri zgjedhin tregun e pasurive të paluajtshme edhe për shkak të *mungesës së alternativave të investimit*. Mungesa e një burse aktive të letrave me vlerë apo pamundësia për t’u përfshirë në forma të tjera të investimit, e bën investimin në pasuri të paluajtshme më tërheqës për investitorët për shkak të thjeshtësisë dhe rritjes së vazhdueshme të çmimit të tregut. Bazuar edhe në traditën, familjet shqiptare të shtresës së mesme dhe të pasur blejnë prona si mënyrë për të ruajtur vlerën në afat të gjatë, duke nxitur

²¹ Banka e Shqipërisë, Vrojtim mbi “Ecurinë e Tregut të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri”, 6M II 2022, 6M I 2023, 6M II 2023, 6M I 2024, 6M II 2022

²² Nga 651,632 familje në vitin 2011, në 623,387 familje në vitin 2023

²³ Nga 70,630 familje që jetonin me qira ose marrëveshje tjetër banimi në vitin 2011, në 132,563 familje të tilla në vitin 2023

- në këtë mënyrë një kërkesë spekulative dhe inelastike për pasuri të paluajtshme.
- o Së katërti, mungesa e një takse “luksi” për apartamentet e dyta dhe të treta, për pronat në kulla dhe resorte luksoze banimi, ka bërë më atraktiv investimin duke nxitur blerjen e kësaj kategorie të pasurive të paluajtshme.

Në përfundim, mund të thuhet se kërkesa për pasuri të paluajtshme nuk është rritur më shumë sesa oferta

për këto pasuri. Si rrjedhojë, **rritja e çmimit nuk buron nga një presion i kërkesës për banim**. Madje kërkesa e familjeve për banim ka gjasa të ketë rënë për shkak të çmimeve të larta dhe në rritje. Është **kërkesa për investim**, nga investitorë vendas dhe të huaj, e financuar nga kursimet e familjeve shqiptare, kredisë bankare, investimeve të huaja dhe fondeve nga burime të paligjshme, ajo që ka mbështetur rritjen e çmimeve të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

5.5.2 Faktorët që lidhen me ofertën, “Karteli”

Oferta për pasuri të paluajtshme në tregun shqiptar ka shfaqur shenjat e një tregu të kontrolluar, kontroll që ka dhënë shenja gjithnjë e më të qarta me kalimin e viteve dhe është theksuar sidomos në vitet e rritjes së ndjeshme të sipërfaqes së lejeve të reja të ndërtimit. Në çdo shesh ndërtimi ka disa shitës²⁴:

- a) **Kompania e ndërtimit.** Kompania e ndërtimit tenton të mos i paguajë tërësisht me para tokën, punën dhe materialet e nevojshme për realizimin e ndërtimit, por në pjesën më të madhe i shkëmben ato me apartamente ose ambiente të tjera, përmes kontratave të tipit kliring. Si pasojë, *nevoja e saj për likuiditet është ndjeshëm më e ulët sesa do të ishte në rast se do të operonte si një sipërmarrës*, që financon ndërtimin me burime të veta dhe merr përsipër të gjitha risqet. Në një situatë të tillë të favorshme, ndërtuesit nuk përballen me presion për të siguruar fonde të mëdha në fazat fillestare të projektit. Për pasojë, ata **nuk i nxjerrin në treg për shitje të gjitha njësitë që zotërojnë**. Përkundrazi, ata vendosin çmime të larta shitjeje, çmime të cilat, nëpërmjet marrëveshjeve joformale, i imponohen edhe subjekteve të tjera që shesin prona në të njëjtin projekt ndërtimor.
- b) **Pronarët e tokës** zakonisht e shkëmbejnë tokën me sipërfaqe ndërtimi. Ata presin përfundimin e ndërtimit për të shitur, meqë çmimet në momentin e fundit priten të jenë gjithnjë më të larta. Kjo kategori nuk ka asnjë nevojë financiare që ta detyrojë të shesë. Dhe nëse u ndodh që nevojiten fonde dhe detyrohen të shesin, ata nuk kanë arsye të shesin me çmim dukshëm më të ulët, sesa ai i ndërtuesit, i cili në fakt *konsiderohet si çmim tregu*.
- c) **Investitorët**, janë ata që i kanë dhënë fonde ndërtuesit në këmbim të një kthimi nga investimi, kthim i cili zakonisht u jepet pjesërisht në para dhe pjesërisht në sipërfaqe ndërtimi. Si të tillë, ata *janë palë me ndërtuesit dhe sillen njësoj si ata duke pritur përfundimin e projektit për të shitur*

- atë pjesë të pasurive që do t’u takojë si përfitim nga investimi.
- d) Kompanitë që ofrojnë materiale dhe shërbime kundrejt **“kliringut”** janë ato që realizojnë projektin dhe *kanë vërtet nevoja financiare*. Kjo kategori është pjesa më aktive e tregut në fazat e para të ndërtimit, duke ofruar çmime më të ulëta sesa kompania e ndërtimit, por me kushtin e parapagimeve që shkojnë deri në 100% të çmimit. Në këtë kuptim, këta nuk konkurrojnë kompaninë e ndërtimit, pasi kliringu vërtet shet me çmim më të ulët, por kërkon pagesa të plota, pra nuk ofron plane fleksibël pagesash siç ofron kompania e ndërtimit. Gjithsesi, *ulja e çmimit prej tyre është në masë simbolike sa nuk dëmton skenarin e caktimit të çmimeve nga ana e ndërtuesit*. Kompanitë e “kliringut” sado të kenë nevojë urgjente për fonde, e ulin çmimin deri në atë pikë sa të mos e rrisë konkurrencën në një shesh ndërtimi. Shkaku qëndron në 2 arsye:
 - a. Së pari, një sjellje e tillë jomiqësore me ndërtuesin dëmton imazhin e kompanisë së “kliringut”, çka *do të vështirësonte përpjekjet e saj* për të kryer punime në kompani të tjera në të ardhmen.
 - b. Së dyti, kompania e “kliringut”, kur shet pasuritë që i janë premtuar nga ndërtuesi, *është e varur prej këtij të fundit për realizimin e shitjes*. Kjo ndodh pasi kontrata me të cilën do të shitet pasuria do të bëhet *duke u përfshirë kompania e ndërtimit*, e cila mund edhe të refuzojë të nënshkruajë në kontratë (kalim të drejtash ose premtim shitjeje) nëse çmimi i shitjes nga “kliringu” është konkurrues me çmimin “zyrtar” të tregut.

Praktikisht, ndërtuesit kanë arritur të kontrollojnë çmimet me të cilat shiten pasuritë në një projekt konkret ndërtimi. Gjatë viteve të fundit, pothuajse

²⁴ Informacionet e listuara janë produkt i intervistave të pastrukturuara me agjentë imobiliarë, inxhinierë në kompani ndërtimi, noterë.

në çdo shesh ndërtimi ekziston i njëjti paralajmërim: **“ky është çmimi që kemi tani, pasi në një datë të caktuar çmimet do të rriten”**. Karakteristike është se, ashtu siç premtohet, ashtu ndodh, çmimet rriten nga të gjithë ofruesit (ndërtues, investitorë, pronarë toke dhe kliringu) në të njëjtën kohë, në mënyrë të komanduar. Kjo rritje, që ndodh gjithandej në mënyrë të organizuar, ka bërë që ajo të jetë *më e pranuar nga tregu duke bërë që blerësit ta shohin blerjen e pronës gjithnjë e më shumë si alternativë të mirë investimi, për të cilën nuk duhet prituri më*. Nga ana tjetër, ata blerës, që e duan pronën jo për investim, por për të jetuar dekurajohen gjithnjë e më shumë për shkak se ajo që ishte *“e vështirë”* shndërrohet gradualisht në *“e pamundur”*. Natyrisht, ky nuk është rezultat i mekanizmit të një tregu të lirë konkurrues por pasqyrë e qartë e një tregu të kontrolluar, tipik për një kartel.

Kontrolli i çmimeve nuk ndodh vetëm brenda një sheshi ndërtimi, por ekziston një koordinim i qartë, në marrëveshje apo në heshtje, mes ndërtuesëve. Rritja e çmimeve në zona elitare dhe projektet cilësore i kanë dhënë jehonë fenomenit, duke shtuar kërkesën në

periferi. Kërkesa e shtuar në këto zona ka lehtësuar rritjen e çmimit nga ndërtuesit, të cilët kanë qenë gati për t'i rritur ato si prijë e përgjithshme. Ekzistojnë shenja të një karteli të heshtur mes ndërtuesve në Shqipëri, veçanërisht në Tiranë, që është dhe tregu më i madh dhe më dinamik. Shenjat më të qarta janë:

- *Mungesa e konkurrencës* jo vetëm brenda të njëjtit projekt ndërtimi, por dhe ndërmjet projekteve në të njëjtën zonë.
- Rritje e përbashkët e çmimeve *në periudha të njëjta* nga ndërtues të ndryshëm, zakonisht në pranverë dhe vjeshtë.
- Çmim i njëjtë dysheme për parkingun me sipërfaqe pothuajse të njëjtë në të gjitha projektet e ndërtimit (së paku 15,000 Euro).
- Rritje e sipërfaqes së përbashkët që i shtohet sipërfaqes së pronës, nga mesatarisht 7%-12% në 17%-35%, një fenomen që ka prekur çdo projekt ndërtimi. Kjo sipërfaqe shtesë për të cilin paguan blerësi, “de facto” përbën një rritje fiktive të çmimit të pronës.

5.6 Si shiten pasuritë e paluajtshme në Shqipëri

Që prej vitit 1995, kur filluan ndërtimet e reja në Shqipëri, tregu i pasurive të paluajtshme është dominuar nga *ndërtues me fonde të pamjaftueshme* për të realizuar investimet. Për t'i realizuar ato, ndërtuesit kanë gjetur financim kryesisht në dy burime fondesh:

- a) **Investitorë** të cilët ofronin fonde kundrejt një përqindjeje të caktuar të fitimit nga projekti;
- b) **Parapagimet** e blerësve të pasurive të paluajtshme.

Kredia bankare direkt nga ana e ndërtuesve është përdorur pak. Kanë qenë blerësit ata, të cilët kanë përdorur kredinë për të parapaguar pjesërisht pronën e rezervuar duke zëvendësuar në këtë mënyrë *kredinë që ndërtuesit duhej të merrnin*. Për sa i përket marrëveshjeve për shitjen e pasurive të paluajtshme, janë shfaqur kryesisht 4 forma kontraktimi, të cilat ndryshojnë në varësi të kategorisë së blerësit dhe momentit të kontraktimit.

Forma e parë e marrëveshjeve mes ndërtuesve dhe porositësve të pasurive të paluajtshme është shkëmbimi mall me mall ose i ashtuquajtur **“kliringu”**. Kjo është një nga format tipike të marrëveshjes mes pronarit të tokës dhe ndërtuesit, ku ky i fundit shlyen pjesën më të madhe të vlerës së tokës duke dhënë një përqindje të sipërfaqes së përfunduar të ndërtimit, e cila luhetet mesatarisht nga 25%-30% në rrethe dhe 30-40% në Tiranë dhe në zonat elitare dhe bregdetare. Vitet e fundit është bërë masiv dhe fenomeni i kontratave të kliringut mes ndërtuesve dhe ofruesve të shërbimeve dhe materialeve të ndërtimit (si betoni, muratura, hidrosanitare, instalime elektrike dhe hidraulike,

pllaka, etj). Kjo formë u ka mundësuar ndërtuesve të zgjidhin një problem të rëndësishëm, atë të financimit të projektit, pasi nuk kanë nevojë të paguajnë drejtpërdrejt për tokën, materialet dhe shërbimet.

Forma e dytë është shitja **përpara përfundimit të projektit**, e cila është forma mbizotëruese e shitjes së pasurive të paluajtshme të klientët. Në këtë rast, shitës nuk janë vetëm ndërtuesit, por edhe të gjithë ata, që zotërojnë të drejtën mbi pasurinë e paluajtshme ende të pandërtuar. E thënë thjesht, shitës në këtë rast janë ndërtuesit, investitorët dhe ata që kanë nënshkruar kontrata kliringu me ndërtuesin. Në varësi të shitësit ndryshojnë edhe planet e pagesës.

- a) Kur shitësi është ndërtuesi, prona **shitet me plane pagesash** deri në përfundim të ndërtimit. Zakonisht kërkohet 30% e vlerës së kontratës në momentin e nënshkrimit, ndërsa deri në përfundim të ndërtimit dhe regjistrimin e pronës në ASHK shlyhet rreth 90%-95% e vlerës. Pjesa që mbetet, rreth 5%-10% paguhet në momentin e kalimit të pronësisë. Kjo mënyrë përbën një burim të rëndësishëm financimi për ndërtuesit.
- b) Kur shitës janë pronarët e tokës apo kompanitë, që e kanë fituar të drejtën nëpërmjet kliringut, kërkesa për parapagim është shumë më e lartë, deri në **100% të vlerës**. Kjo ndodh sepse këto subjekte ofrojnë çmim më të ulët se ndërtuesit dhe tërheqin blerësit që duan të përfitojnë nga kjo mundësi.

Forma e tretë është **shitja pas përfundimit të ndërtimit**, që është forma normale dhe ligjore e shitjes. Prona, e cila është e përfunduar dhe e pajisur me certifikatën e pronësisë nga ASHK, shitet duke ndjekur procedurat ligjore për kalimin e fondeve dhe të pronësisë.

Forma e katërt është një praktikë e re që lidhet me blerjen e një prone, por nuk përfaqëson një kontratë për rezervimin e saj. Kjo formë njihet si shitje me rezervim të së drejtës për blerje e realizuar përmes një “Marrëveshjeje për prenotim interesi”. Gjatë viteve të fundit u shfaq një formë e re, ku klienti paguan një paradhënie për të fituar të drejtën për të blerë një pronë në një ndërtesë që ende nuk ka marrë lejen e ndërtimit. Ajo që e bën këtë formë të veçantë është fakti se klienti nuk e di saktësisht se cilën pasuri po blen, por paguan për të pasur të drejtën për të blerë. Vetëm në një fazë të dytë lidhet marrëveshja për pronën konkrete. Kjo praktikë e re dhe, interesi që ka ngjallur në projekte të caktuara, ngre pikëpyetje mbi burimin e fondeve të palëve të interesuara. Normalisht një blerës merr përsipër një risk të lartë

kur ai parapaguan për pronën ende të pandërtuar, risk i cili justifikohet deri diku nga mundësia për të përfutur një çmim të favorshëm, apo për të zgjedhur një pronë me karakteristikat e dëshiruara. Megjithatë, në këtë rast konkret, merret përsipër një risk edhe më i lartë, pasi nuk dihet me saktësi se cila është prona që do të blihet. Ky lloj risku zakonisht merret përsipër nga dy kategori blerësish:

- Blerës spekulatorë, të cilët nënshkruajnë kontrata të tilla me qëllimin për t'i rishitur me një çmim më të lartë në të ardhmen.
- Blerësit me burime të dyshimta të parave, ashtu siç i kanë fondet, i kanë të riskuara. Angazhimi i këtyre fondeve në kontrata të tilla nuk ua shton riskun, por u jep një mundësi për të orientuar fondet drejt rrugës së legalizimit të tyre. Duke marrë në konsideratë që kontrata të tilla janë lidhur në periudha kur oferta për prona ka qenë e lartë, shtohen dyshimet se nxitimi për t'u përfshirë në këto projekte mund të jetë i lidhur me nevojën për të pastruar para nga burime të dyshimta.

5.7. Si depërtojnë paratë e paligjshme në sektorin e pasurive të paluajtshme

Gjatë viteve të para të tranzicionit, ekonomia shqiptare karakterizohej nga një nivel i lartë informaliteti, me një pjesë të qytetarëve të punësuar në mënyrë informale në emigracion kryesisht në vendet e Bashkimit Europian. Kjo ekonomi informale, e mbizotëruar me pagesat në para në dorë (cash) e lehtësonte depërtimin e kapitaleve të paligjshme ardhur nga korrupsioni, trafiket dhe evazioni fiskal. Gjatë 2 dekadave të fundit, veçanërisht pas ndërmarrjes së masave për minimizimin e pagesave me para në dorë, filluan të shfaqen rrugë alternative për integrimin në ekonomi të parave nga burime të paligjshme apo dhe kriminale. Në vijim keni disa tregues që dëshmojnë për rrugët e mundshme të përdorura në Shqipëri.

A - Themelimi i një kompanie ndërtimi me kapacitete të dyshimta financiare. Në vitin 2015, në Shqipëri ishin aktive 4,946 kompani ndërtimi. Deri në fund të vitit 2023, ky numër u rrit në 6,955 kompani, duke shënuar një shtesë prej 2,009 kompanish, ose një rritje mbi 40%. Në pamje të parë, kjo rritje mund të justifikohet me shtimin e aktivitetit ndërtimor. Megjithatë, vetë rritja e ndërtimeve nuk mjafton për të justifikuar hyrjen e kaq shumë kompanive në treg. Në një skenar më të arsyeshëm, do të pritej që rritja e volumit të ndërtimeve të përballohej kryesisht nga kompanitë ekzistuese, të cilat zotërojnë përvojë dhe kapacitete të konsoliduara.

Tabela 7: Numri i kompanive të ndërtimit 2015-2023

Vitet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2,023
Kompani të reja gjithsej	671	609	-	-	562	861	922	1,099	1,056
Kompani të reja me 1-4 të punësuar	-	-	-	-	437	840	754	944	893
Kompani aktive gjithsej	4,946	4,624	4,500	4,602	4,726	5,060	5,531	6,235	6,955
Kompani aktive me 1-4 të punësuar	3,269	3,105	3,076	3,076	3,118	3,450	3,766	4,338	4,919
Përqindja e kompanive të reja me 1-4 të punësuar	66%	67%	68%	67%	66%	68%	68%	70%	71%

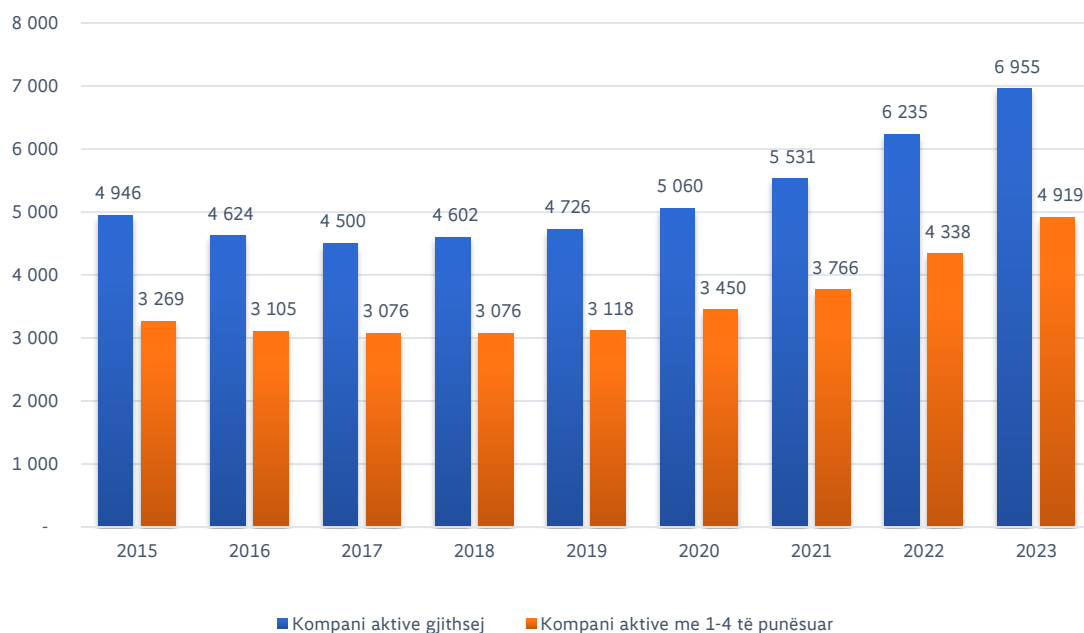
Burimi: Instituti i Statistikave (INSTAT)²⁵

²⁵ INSTAT, Database statistikor, Ndërtimi

Ajo që ngre dyshime mbi natyrën e kësaj rritjeje është fakti se nga 2,009 kompanitë e reja të regjistruara në këtë periudhë, rreth 1,650 janë kompani me vetëm 1 deri në 4 të punësuar. Kjo do të thotë se mbi 82% e kompanive të reja nuk kanë kapacitete reale për të realizuar vetë një projekt ndërtimi. Në thelb, këto subjekte funksionojnë si zyra të thjeshta që realizojnë projekte ndërtimi kryesisht

përmes nënkontraktorëve. Pra, ndonëse në letër janë krijuar kompani të reja ndërtimi, **projektet ndërtimore i kanë realizuar pothuajse të njëjtat kompani**. Kjo situatë ngre dyshime jo vetëm mbi burimet e financimit të kompanive të reja të ndërtimit, të cilat nuk ndërtojnë vetë, por edhe mbi mënyrën sesi ato arrijnë të përmbushin kriteret ligjore për të përfituar një lejë ndërtimi.

Figura 7: Numri i kompanive të ndërtimit 2015-2023



Për periudhën 2017-2019, rreth 59% e kompanive të ndërtimit që morën leje ndërtimi për objekte me më shumë se 6 kate nuk kishin kapacitete të mjaftueshme financiare për të realizuar këto projekte²⁶. Në mungesë të kapaciteteve teknike dhe të burimeve financiare të ligjshme, lindin dyshime të arsyeshme mbi motivet që shtynjë një kompani me 1-4 të punësuar të ndërmarrë një investim me vlerë prej disa milionë Eurosh.

B – Pagesa "cash" e një pjese të çmimit
Që prej vitit 1995, kur u dhanë lejet e para të ndërtimit në Shqipëri, transaksionet për blerjen e pasurive të paluajtshme janë realizuar kryesisht përmes pagesave me para në dorë (cash). Në fazat e para, kjo praktikë ishte e zakonshme për shkak të nivelit të lartë të informalitetit në ekonomi dhe burimeve joformale të të ardhurave, veçanërisht nga emigracioni, të cilat nuk ishin domosdoshmërisht të paligjshme. Ndërhryja e parë ligjore për të kufizuar pagesat me para në dorë erdhi në vitin 2008, me ndryshimet në ligjin "Për procedurat tatimore", që vendosi një kufi

maksimal për pagesat "cash" nga çdo tatimpagues, person fizik apo juridik. Fillimisht, ky kufi ishte 300,000 lekë dhe më pas, në vitin 2013, u ul në 150,000 lekë²⁷. Megjithatë, kjo masë nuk arriti të ndalonte praktikën e pagesave "cash" në sektorin e pasurive të paluajtshme.

Një praktikë e zakonshme ka qenë deklarimi në kontratë i një vlere të ulët, zakonisht afër kostos së ndërtimit, që paguhet nëpërmjet bankës, ndërsa pjesa tjetër e çmimit paguhej në dorë, jashtë sistemit bankar. Kjo u krijoi mundësi blerësve që nuk dëshironin, ose nuk mundnin të justifikonin burimin e të ardhurave të tyre, të përfitonin ligjërisht një pasuri të paluajtshme.

Për të frenuar këtë praktikë, në vitin 2018 autoritetet shtetërore vendosën çmime reference minimale për shitblerjen e pasurive të paluajtshme²⁸. Këto çmime përcaktuan një *prag minimal për regjistrimin e kontratave*, duke synuar të kufizonin atë pjesë të çmimit të pasurisë së paluajtshme që paguhej "cash". Megjithatë, për shkak se çmimet e referencës ishin në nivele mesatare dhe dukshëm më të ulëta se ato të tregut, sidomos në zonat urbane dhe në segmentin

²⁶ Këto rezultate dolën nga analiza e 141 bilanceve financiare të kompanive. Bilancet u siguruan me anë të një kërkesë zyrtare për informacion nga Bashkia e Tiranës në janar 2020. (Burimi: Global Initiative Against Transnational Organized Crime, gusht 2020)

²⁷ Ligj nr. 179/2013 për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9920, datë 19.5.2008, "Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar

²⁸ VKM nr. 132, datë 7.3.2018 "Për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa", e bazës së taksës për kategori specifike, natyrën dhe prioritetin e informacionit dhe të dhënave për përcaktimin e bazës së taksës, si dhe të kriterëve dhe rregullave për vlerësimin alternativ të detyrimit të taksës" i ndryshuar

e ndërtesave luksoze, hapësira për pagesa “cash” vazhdoi të ekzistonte. Në zonat periferike, çmimi real është rreth 50% më i lartë se çmimi i referencës ndërsa në zonat elitare apo për kullat dhe resortet turistike, diferenca arrin rreth 100%. Agjencia e Inteligjencës Financiare, në raportin e saj për vitin 2024, konstaton se gjatë këtij viti janë realizuar blerje të pasurive të paluajtshme nën vlerën reale të tregut²⁹, çka lidhet pikërisht me kontratat e shitjes së pasurive të paluajtshme nën apo afër çmimit të referencës.

C – Depozitimi i parave në vende të treta me kontroll të dobët të burimit të fondeve
Depozitimi i fondeve në shtete të tjera dhe rikthimi i tyre në Shqipëri përmes bankave, në formën e

investimeve të huaja direkte (IHD), përbën një nga mekanizmat e depërtimit të parave të paligjshme në ekonominë shqiptare. Gjatë dekadës së fundit, analiza e fluksit të IHD-ve tregon një rritje të investimeve që vijnë nga vende të klasifikuara me rrezik të lartë nga Task Forca për Veprim Financiar (FATF). Në vitin 2015, investimet e huaja direkte nga disa prej këtyre vendeve, si p.sh. Bullgaria dhe Emiratet e Bashkuara Arabe (EBA), ishin minimale ose të papërfillshme. Megjithatë, pas vitit 2019, investimet nga këto juridiksione u rritën ndjeshëm, duke arritur në 74 milionë Euro nga Bullgaria dhe 33 milionë Euro nga EBA. Një rritje e konsiderueshme e investimeve është vërejtur edhe nga Turqia, e cila, së bashku me Bullgarinë dhe EBA, ka qenë pjesë e listës gri të FATF³⁰ deri në qershor të vitit 2024.

Tabela 8: Investimet nga vende të listuara në listën gri të FATF 2015-2024 (milionë Euro)

Vendi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Turqi	86	77	45	98	52	120	87	58	179	257
Bullgari	0	3	4	4	12	6	2	9	29	28
Emiratet e Bashkuara Arabe	0	1	0	3	-6	2	1	5	19	6

Burimi: Banka e Shqipërisë ³¹

Këto prurje investimesh, nga vende me kontroll të dobët financiar, ngrejnë pikëpyetje mbi natyrën e vërtetë të këtyre investimeve dhe rrezikun potencial që ato paraqesin për pastrimin e parave në Shqipëri. Natyrisht, nuk përjashtohet mundësia që një pjesë e IHD nga këto vende vijnë nga burime të ligjshme dhe biznese të interesuara realisht për të investuar (si p.sh. Turqia). Megjithatë, rritja e ndjeshme e këtyre investimeve, gjatë viteve të fundit, veçanërisht në periudhën e bumit të ndërtimit dhe rritjes së çmimeve në Shqipëri, shton dyshimet për depozitim të fondeve në bankat e këtyre vendeve dhe transferimin e tyre në rrugë bankare si Investime të Huaja Direkte (IHD) në sektorin e ndërtimit.

D – Depozitimi në bankë në mënyrë të fragmentuar
Kjo formë e infiltrimit të kapitalit me origjinë të dyshimtë në sistemin financiar shqiptar është mundësuar nga mungesa e reagimit të mjaftueshëm nga ana e institucioneve përgjegjëse, përfshirë bankat tregtare, si dhe institucionet shtetërore mbikëqyrëse dhe ligjzbatuese. Megjithëse ky fenomen është konstatuar në raportet e këtyre institucioneve, nuk janë ndërmarrë masa të strukturuar dhe efektive për të ndaluar rrugët e integritetit të parave të paligjshme në ekonomi.

Në praktikë, bankat kërkojnë dokumentacion verifikues për burimin e fondeve kur bëhet depozitim mbi një shumë të caktuar (zakonisht rreth 7,000 Euro). Por për të shmangur këto kontrolle përdoret

strategjia e fragmentimit: shumat ndahen në depozitime të vogla dhe të përsëritura, të cilat nuk nxisin mekanizmat e alarmit automatik. Këto fonde më pas përdoren për blerje të pasurive të paluajtshme. Ky mekanizëm funksionon nëpërmjet bashkëpunimit të shitësve, të cilët pranojnë të lidhin kontrata shitblerjeje në vlerën e çmimit të referencës ose pranë tij, ndërkohë që pjesa tjetër e çmimit e padeklaruar në kontratë paguhet “cash”. Në këtë mënyrë, *paratë me origjinë të paligjshme përfshihen në tregun formal të pasurive të paluajtshme*, pjesërisht përmes sistemit bankar dhe pjesërisht jashtë tij, duke u integruar si kapital “i pastër” në ekonomi.

E – Huamarrja fiktive

Një nga metodat e përdorura për blerjen e pasurive të paluajtshme nga individë, që nuk mund të justifikojnë burimin e fondeve është realizimi i një pagese paraprake të vogël, zakonisht në masën 10% deri në 30% të vlerës së pronës, ndërsa pjesa e mbetur financohet përmes një kredie nga bankat apo institucionet e tjera të kreditit. Kjo metodë krijon përshtypjen e një transaksioni të rregullt dhe legal, pasi blerja realizohet nëpërmjet një burimi të ligjshëm, siç është kredia bankare. Shlyerja graduale e kredisë në këste të vogla, edhe pse realizohet me të njëjtat fonde të pajustificuara, nuk ngjall dyshime tek institucionet mbikëqyrëse, për shkak të vlerave të ulëta dhe natyrës së rregullt të pagesave. Në këtë

²⁹ Agjencia e Inteligjencës Financiare, Raport Vjetor 2024, <https://fiu.gov.al/raporte/>

³⁰ FATF High-risk and other monitored jurisdictions.

³¹ Banka e Shqipërisë, Fluksi tremujor i investimeve direkte-detyrime, sipas shteteve - M6BP.

mënyrë, paratë e paligjshme integrohen gradualisht në ekonominë formale, përmes secilit këst të kredisë që shlyhet.

F – Forma të tjera

Ekziston një gamë e gjerë metodash përmes të cilave paratë e fituara nga aktivitete kriminale, korrupsioni apo evazioni fiskal integrohen në ekonomi përmes blerjes së pasurive të paluajtshme. Përveç konstatimeve të institucioneve kombëtare si Agjencia e Inteligjencës Financiare (AIF), Struktura e Posaçme Kundër Korrupsionit (SPAK) dhe Banka e Shqipërisë, si dhe organizatave ndërkombëtare si MONEYVAL dhe FATF, edhe ekspertët e fushës kanë evidentuar forma të ndryshme të përdorura në Shqipëri për këtë qëllim.

Një nga praktikët më të njohura është blerja përmes kompanive *guaskë*. Në këtë rast, pasuri të paluajtshme blihen nga subjekte juridike të

regjistruara në Shqipëri ose jashtë saj, të cilat nuk zhvillojnë asnjë aktivitet ekonomik real, por përdoren vetëm për të mbajtur pasuri dhe për të legalizuar fonde me origjinë të dyshimtë.

Një formë tjetër është regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në emër të *bashkëshortëve, vëllezërve, prindërve ose shokëve* të ngushtë, me qëllim shkëputjen e lidhjes ligjore dhe dokumentare midis poseduesit real të fondeve dhe pronës së blerë.

Së fundmi, është vërejtur një tendencë në rritje për përdorimin e *kriptomonedhave* në blerjen e pasurive të paluajtshme. Në disa raste, sidomos për prona me vlera të larta në Tiranë apo në zona turistike bregdetare, është negociuar që pagesa të kryhet në formën e kriptomonedhave si Bitcoin³². Kjo formë shmang sistemin bankar dhe mundëson transaksione më pak të gjurmueshme, duke rritur rrezikun për pastrim të parave përmes tregut të pasurive të paluajtshme.

5.8 Si “treden” paratë e paligjshme nga kompanitë e ndërtimit në Shqipëri?

Kompanitë e ndërtimit që pranojnë pagesa në para në dorë (cash) përballen me nevojën për të integruar këto fonde në ekonomi në mënyrë të tillë që të shmangin vëmendjen e autoriteteve dhe të mos ngjallin dyshime mbi origjinën e tyre. Në përgjithësi, këto kompani janë të vetëdijshme për rreziqet dhe kostot që shoqërojnë pranimin e fondeve me origjinë të dyshimtë. Megjithatë, për shkak të nevojës për likuiditet dhe të përfitimeve të dyfishta - sigurimi i klientelës dhe reduktimi i detyrimeve tatimore - ato vazhdojnë ta ndjekin këtë praktikë. Pranimi i këtyre fondeve është thelbësor për realizimin e projekteve të mëdha ndërtimi, pasi u mundëson ndërtuesve të sigurojnë më shumë klientë sesa do të kishin nëse do të operonin vetëm me kontraktim të rregullt ligjor. Një formë është **pagesa e pjesshme e punonjësve me para në dorë**. Përmes kësaj, kompanitë integrojnë gradualisht sasi të konsiderueshme parash në ekonomi ndërkohë që shmangin pagesat për

kontributet e sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore për pjesën e pagave të paguara në dorë.

Një formë e dytë është **pagesa e pjesshme ose e plotë me para në dorë për palët e treta**, që ofrojnë shërbime të ndryshme për kompaninë. Kjo metodë sjell përfitime të ndërsjella për të dyja palët e përfshira: kompania e ndërtimit shpërndan gradualisht fondet informale në mënyrë të fragmentuar, ndërsa palët përfituese i reduktojnë të ardhurat e deklaruara duke paguar me pak taksa. Në vijim, këto kompani që marrin pagesa në dorë e “tresin” kapitalin informal në mënyrë të ngjashme, përmes pagesës me para në dorë për punonjësit e tyre, apo për mbulimin e një pjese të shpenzimeve operative. Ky proces e lejon kapitalin me origjinë të dyshimtë të qarkullojë dhe të përfshihet në ekonominë formale në mënyrë të *fragmentuar dhe të vështirë për t'u gjurmuar*.

³² Blerja direkte me kriptomonedha nuk lejohet në Shqipëri por ato janë pranuar të konvertohen në para ligjore me të cilat më tej është blerë pasuria e paluajtshme.

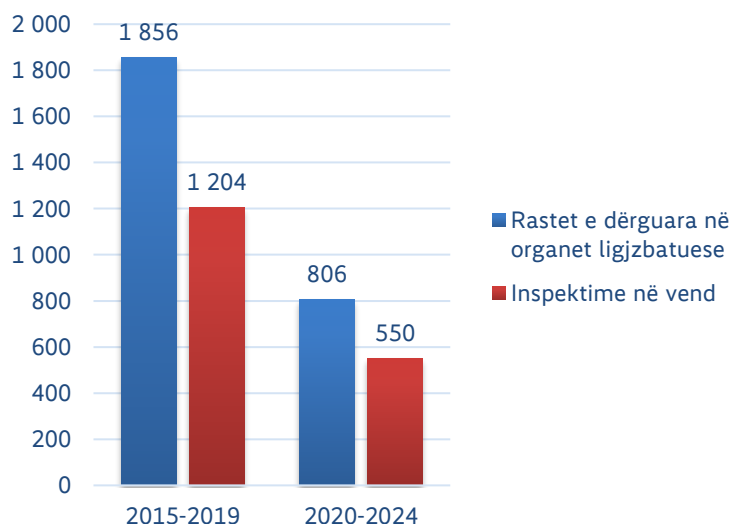
6. Agjencia e Inteligjencës Financiare dhe roli i saj

Agjencia e Inteligjencës Financiare (AIF) është autoriteti përgjegjës për zbatimin e politikave në fushën e parandalimit të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit në Shqipëri. E krijuar në vitin 2001, fillimisht si drejtori e përgjithshme pranë Ministrisë së Financave, AIF synon *identifikimin, analizimin dhe referimin* e veprimtarive të dyshimta financiare, duke synuar ruajtjen e integritetit dhe qëndrueshmërisë së sistemit financiar dhe të ekonomisë shqiptare në tërësi. Për këtë qëllim AIF, duhet të trajtojë çështje me risk potencial për pastrim parash dhe financim të terrorizmit. Por a ia ka arritur AIF të realizojë misionin e saj të “mbrojtjes së interesave të vendit nga krimi financiar”? Nga një analizë e raporteve të vetë Agjencisë për aktivitetin e saj gjatë periudhës 2015-2024 mund të vërehet një *rënie e aktivitetit të Agjencisë së Inteligjencës Financiare gjatë 5 vjeçarit të*

fundit krahasuar me periudhën paraardhëse në disa drejtime.

Së pari, është shënuar një rënie e **rasteve të dërguara pranë organeve ligjzbatuese** dhe e **inspektimeve në vend** nga ana e Agjencisë. Gjatë periudhës 2015-2024 janë dërguar në organet ligjzbatuese 3,060 raste³³, nga të cilat 1,856 raste i përkasin periudhës 2015-2019 ndërsa 1,204 raste i përkasin periudhës së dytë 2020-2024. Në të njëjtën kohë, edhe *inspektimet në vend* dhe ato në distancë kanë vazhduar të bien. Në total, për periudhën 2015-2024 janë realizuar 1,356 inspektime në vend dhe në distancë, nga të cilat 806 inspektime janë kryer gjatë 5-vjeçarit 2015-2019 ndërsa në periudhën 2020-2024 numri i inspektimeve në vend ra në 550 raste.

Figura 8: Rastet e dërguara në organet ligj zbatuese dhe inspektimet në vend dhe në distancë sipas periudhave



Ky reduktim i aktivitetit bllokues dhe ndëshkues të Agjencisë gjatë viteve të fundit ndodh pikërisht në një periudhë, kur jo vetëm po rritej sektori i pasurive të paluajtshme dhe risku i pastrimit të parave në të, por përkoi me momentin kur *FATF e vendosi Shqipërinë në listën gri* të vendeve me nivel të ulët të përpjekjeve për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit. Për më tepër, ky fenomen përkon pikërisht me periudhën, kur po

shtoheshin zërat publikë dhe debati politik mbi financimin e dyshimtë të ndërtimeve luksoze në Tiranë dhe në zonat bregdetare.

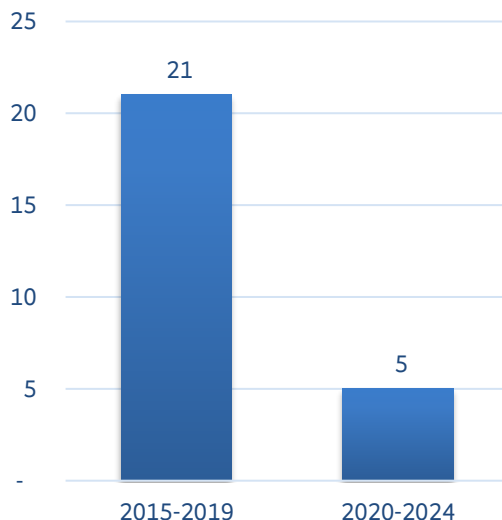
Së dyti, ndonëse një pjesë e konsiderueshme e **remitancave** dhe sidomos e parave të paligjshme të Shqipërisë vjen nga jashtë në formën e parasë në dorë, nga AIF janë dërguar në organet ligjzbatuese vetëm 26 raste për mosdeklarim të shumave në kufi

³³ Burimi: Agjencia e Inteligjencës Financiare, Raportet vjetore 2012-2024

gjatë një periudhe 10 vjeçare, pra mesatarisht 2.6 raste në vit. Ky numër jo vetëm ka qenë i ulët, por ka ardhur, gjithashtu, në rënie vitet e fundit. Ndërkohë që në periudhën 5-vjeçare 2015-2019 janë dërguar

21 raste, në 5- vjeçarin pasardhës 2020-2024 janë dërguar vetëm 5 raste për mosdeklarim shumash në kufi.

Figura 9: Rastet e dërguara në organet ligjzbatuese për mosdeklarim të shumave në kufi sipas periudhave



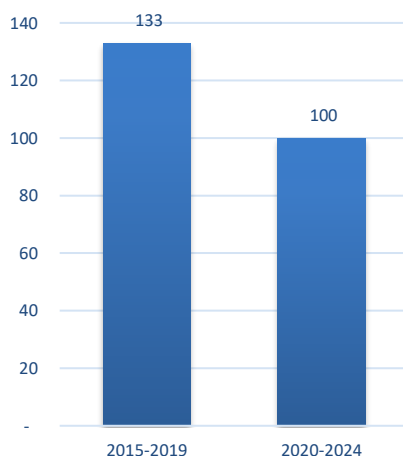
Gjatë 4 viteve të fundit 2021-2024, kur volumi i ndërtimit është rritur ndjeshëm dhe bashkë me të edhe rreziku i pastrimit të parave, AIF ka referuar në organet ligjzbatuese vetëm 1 rast të mosdeklarimit të shumave apo sendeve me vlerë në kufi.

Së treti, rastet e **korupsionit** dhe **evazionit fiskal** të dërguara në organet ligjzbatuese janë **zvogëluar pas vitit 2015**. Kjo ndodh ndërkohë që të dhënat tregojnë për një rritje të korupsionit dhe evazionit nga vlera

670 milionë Euro në vitin 2015 në 1.079 miliardë në vitin 2024. Megjithatë, numri i rasteve të raportuara nga Agjencia është ulur nga 52 raste në vitin 2015 në vetëm 23 raste në vitin 2024.

Për periudhën 5-vjeçare 2015-2019 janë dërguar në organet ligjzbatuese në total 133 raste për dyshimet për korupsion dhe evazion fiskal. Për 5-vjeçarin pasardhës 2020-2024 janë dërguar në organet ligjzbatuese 100 raste të tilla.

Figura 10: Rastet e dërguara në organet ligjzbatuese për dyshime për korupsion, evazion fiskal sipas periudhave kohore



Sipas të dhënave, deri në vitin 2015 numri i rasteve të raportuara ishte në rritje të vazhdueshme – tendencë kjo, që u ndërpre duke shënuar një rënie në vitet në vijim pikërisht në një periudhë kur po rritej edhe rreziku për pastrim parash.

Së katërti, **vlera e pasurive të bllokuara** nga Agjencia e Inteligjencës Financiare ka qenë **simbolike dhe në rënie**. Nga viti 2015 deri në vitin 2019 AIF çdo vit bllokonte prona me vlera deri në 28.8 milionë Euro në vit. Por që në vitin 2020 e më

pas kur filloi të rritej ndjeshëm jo vetëm sipërfaqja e ndërtimit, por edhe çmimet e pasurive të paluajtshme, vlera e pasurive të bllokuara nga Agjencia ra ndjeshëm, duke zbritur në nivele

simbolike 0.2-24 milionë Euro në vit, me një përjashtim në vitin 2024, kur u shënua një rritje në 10.8 milionë Euro.

Tabela 9: Pasuritë e bllokuara dhe të sekuestruara gjatë periudhës 2015 – 2024 (milionë Euro)

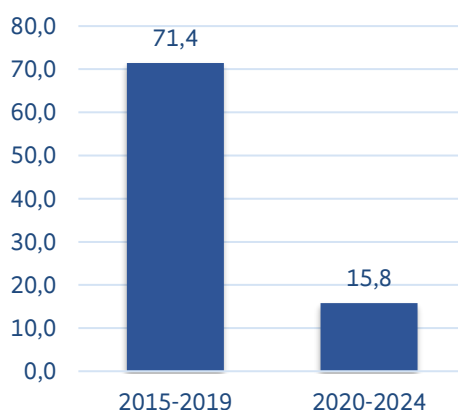
Viti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Pasuria totale e bllokuar (Euro)	16.3	28.8	11.3	5.4	9.7	1.2	0.3	2.4	1.2	10.8	87.2
Pasuria totale e sekuestruar (Euro)	11.3	8.1	9.1	4.5	7.8	1.2	0.2	2.4	1.1	10.4	56.2
Raporti sekuestrime/ bllokime	69%	28%	81%	84%	81%	100%	80%	100%	93%	97%	64%

Burimi: Agjencia e Inteligjencës Financiare/ Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave

Gjatë periudhës 2015-2024 janë bllokuar pasuri me vlerë prej 87.2 milionë Euro. Nga këto, në 5-vjeçarin 2015-2019 janë bllokuar pasuri me vlerë totale prej 71.4 milion Euro, ndërsa në periudhën pasardhëse

2020-2024 janë bllokuar pasuri me vlerë 15.8 milionë Euro - një shumë rreth 4.5 herë më e vogël krahasuar me 5-vjeçarin paraardhës.

Figura 11. Pasuritë e bllokuara dhe të sekuestruara sipas periudhave



Ndërkohë që nivelet e korrupsionit, evazionit dhe pastrimit të parave luhaten në disa miliardë Euro gjatë një periudhe 10 vjeçare, vlera e pasurive të bllokuara mbetet në nivele simbolike.

reduktohet gjatë viteve zgjedhore. Konkretisht, nga të dhënat për pasuritë e bllokuara në vite vërehet se, me përjashtim të vitit 2019, në të gjitha vitet zgjedhore është shënuar një rënie e aktivitetit bllokues të Agjencisë.

Së fundmi, një tjetër tregues shqetësues është fakti se **aktiviteti i Agjencisë së Inteligjencës Financiare**

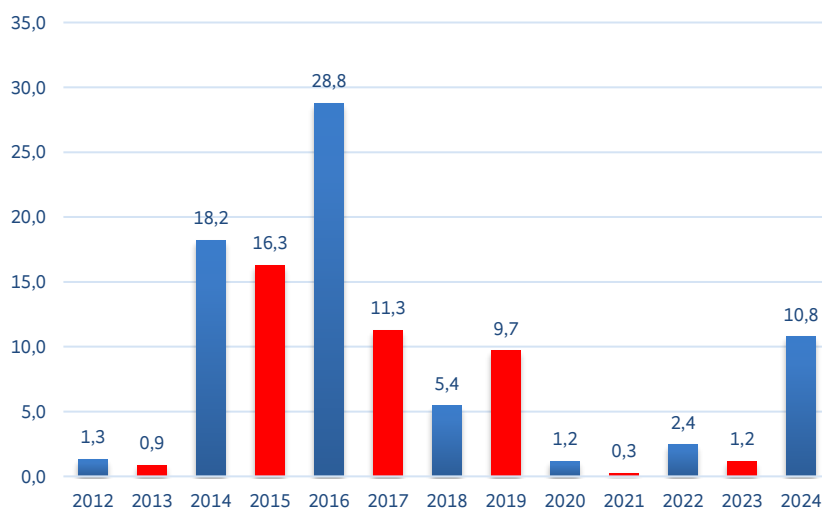
Tabela 10: Diferenca në pasuritë e bllokuara të viteve zgjedhore me vitin paraardhës

Vitet elektorale	Viti paraardhës	Viti zgjedhor
Zgjedhjet parlamentare 2013	1.3	0.9
Zgjedhjet vendore 2015	18.2	16.3
Zgjedhjet parlamentare 2017	28.8	11.3
Zgjedhjet vendore 2019	5.4	9.7
Zgjedhjet parlamentare 2021	1.2	0.3
Zgjedhjet vendore 2023	2.4	1.2

Duhet theksuar se viti 2019, ishte një vit zgjedhor, por në dallim nga të tjerët nuk pati garë elektorale për shkak të bojkotit të zgjedhjeve nga opozita

shqiptare. Ky fakt e bën këtë vit pa garë elektorale, një vit pothuajse si vitet e tjera, kur nuk ka zgjedhje.

Figura 12: Pasuritë e bllokuara 2012-2024



Kjo përputhje e plotë midis viteve me garë elektorale dhe nivelit të reduktuar të bllokimit të pasurive nga ana e Agjencisë, mund të jetë një *rastësi*, por ajo ngre pikëpyetje, pasi përkon me shqetësimet për ndikimin e politikës në qëndrimin e institucioneve të Shtetit Shqiptar ndaj fenomenit të pastrimit të parave. Në

këtë kontekst, rreziku i ndikimit të politikës në vendimet e Agjencisë së Inteligjencës Financiare është real, duke marrë në konsideratë dhe faktin që ky institucion është i varur direkt nga Ministria e Financave.

7.

Pasojat e pastrimit të parave në ekonominë shqiptare

Pastrimi i parave është një fenomen kompleks, i cili, ndonëse i vështirë për t'u matur në mënyrë të drejtpërdrejtë, lë gjurmë të dukshme mbi ekonominë. Duke analizuar të dhënat për ekonominë shqiptare gjatë dekadës së fundit, është e mundur të

evidentohen disa nga pasojat më të dukshme të këtij fenomeni, veçanërisht në sektorin e ndërtimit. Më poshtë paraqiten disa nga pasojat kryesore, që lidhen me praninë e pastrimit të parave në këtë sektor.

7.1. Deformim i çmimit të tregut

Pastrimi i parave ndikon drejtpërdrejt në sektorin ku ndodh dhe, përmes tij, në ekonominë në tërësi. Në Shqipëri, sektori i ndërtimit është një ndër kanalet, ku integrohen fondet me origjinë të dyshimtë. Ky fenomen shkakton një *rritje artificiale të kërkesës*, duke ndikuar në rritjen e çmimeve dhe duke krijuar rrezikun e një fluske spekulative. Vetëm në Tiranë, çmimet e pasurive të paluajtshme janë e pakta të dyfishuara në dhjetë vitet e fundit, duke e bërë thuajse të pamundur për shtresat me të ardhura nën mesataren, në veçanti çiftet e reja, të sigurojnë një strehë përmes tregut të lirë.

Ndërkohë që popullsia në Shqipëri është ulur me rreth 14.2% (2011–2023), numri i banesave është rritur. Rritja e numrit të banesave, dhe sidomos e atyre të pabanuara, nuk lidhet me nevojat reale për strehim, por me një *kërkesë spekulative* e nxitur nga pritshmëritë për fitime të larta në të ardhmen. Kjo kërkesë spekulative, shpesh e mbështetur nga fonde me origjinë të dyshimtë, përbën një nga shpjegimet më të besueshme për rritjen e çmimeve në një kontekst demografik dhe ekonomik të pafavorshëm.

7.2 Deformimi i të ardhurave fiskale dhe rritja e riskut

Pastrimi i parave, si një aktivitet që buron nga informaliteti dhe prodhon informalitet, ka dhënë ndikime të dyfishta mbi sistemin fiskal në Shqipëri, duke ndikuar si në nivelin, ashtu edhe në strukturën e të ardhurave tatimore.

Së pari, pastrimi i parave **zvogëlon bazën tatimore, duke ndikuar negativisht në të ardhurat** që kompanitë dhe individët duhet të paguajnë në favor të buxhetit të shtetit. Shtimi i aktivitetit tregtar informal dhe punësimit informal i nxitur nga fenomeni i pastrimit të parave dëmton të ardhurat buxhetore pasi çon në uljen e pagesave për: tatim fitimin; sigurimet shoqërore dhe shëndetësore; tatimin mbi të ardhurat personale dhe TVSH-në.

Së dyti, pastrimi i parave në sektorin e ndërtimit ka sjellë një **rritje të të ardhurave për njësitë e qeverisjes vendore**, përmes taksave dhe tarifave të lidhura me lejet e ndërtimit dhe pronësinë. Sipas të dhënave zyrtare, të ardhurat nga taksat dhe tarifatat vendore janë rritur nga 12.9 miliardë lekë në vitin 2015, në 30.5 miliardë lekë në vitin 2022. Rritja me 17.6 miliardë lekë lidhet kryesisht me taksën e ndikimit në infrastrukturë, e cila kontribuoi me 8.7 miliardë lekë në këtë rritje, ndërsa pjesa tjetër lidhet me 11 taksa të tjera vendore. Pra, më shumë se gjysma e rritjes së taksave dhe tarifave vendore buron nga kjo taksë, e cila është drejtpërdrejt e lidhur me volumin e lejeve të ndërtimit.

Tabela 11: Taksat dhe tarifatat vendore, që lidhen me pasuritë e paluajtshme (milion lekë)

Zëri	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Rritja 2015-2022
Taksa e kalimit të së drejtës së pronësisë për pasurinë e paluajtshme	606	583	551	599	587	568	704	800	32%

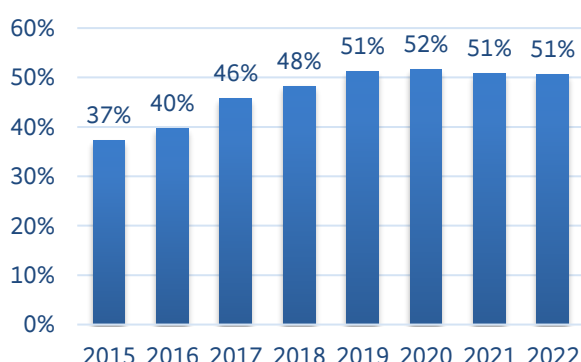
Taksa e ndikimit në infrastrukturë	1,420	2,755	5,182	7,225	8,444	7,930	9,456	10,136	614%
Taksa mbi ndërtesën	2,796	3,253	3,553	3,797	3,925	3,804	4,581	4,506	61%
Pesha ndaj totalit të të ardhurave nga taksat dhe tarifat vendore	37%	40%	46%	48%	51%	52%	51%	51%	

Burimi: Financat vendore³⁴, Llogaritje të autorit

Pesha e taksave, që lidhen me pasuritë e paluajtshme në raport me totalin e të ardhurave nga taksat dhe tarifat vendore është rritur nga 37% në vitin 2015 në 51% në vitin 2022, duke i bërë ato një

burim të rëndësishëm të të ardhurave për qeverisjen vendore.

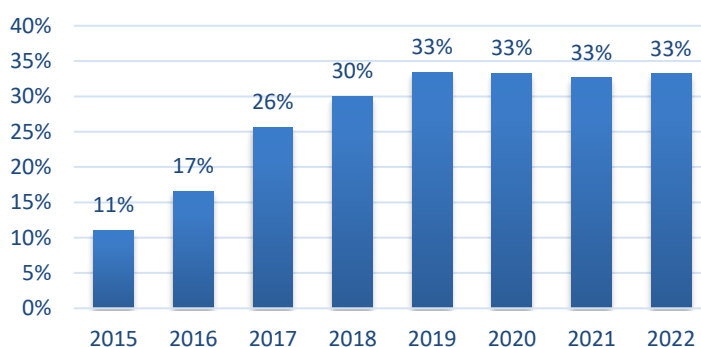
Figura 13: Pesha e taksave që lidhen me pasuritë e paluajtshme në raport me totalin e të ardhurave nga taksat dhe tarifat vendore



Taksa e ndikimit në infrastrukturë është shtatëfishuar në vlerë nominale dhe është trefishuar në peshë ndaj të ardhurave të përgjithshme vendore gjatë periudhës 2015–2022. Kjo zhvendosje e të ardhurave

ka deformuar strukturën e të ardhurave të bashkive, duke krijuar varësi të konsiderueshme nga sektori i ndërtimit.

Figura 14: Pesha e taksës së ndikimit në infrastrukturë në raport me totalin e të ardhurave nga taksat dhe tarifat vendore



Nëse kemi parasysh faktin se një pjesë e ndjeshme e këtij sektori financohet nga burime informale apo potencialisht të paligjshme, kjo varësi përfaqëson një rrezik të lartë fiskal për të ardhmen. Një ngadalësim i aktivitetit ndërtimor, për shkak të një krize në sektor

ose për shkak të forcimit të kontrolleve kundër pastrimit të parave, mund të sjellë rënien e të ardhurave vendore, duke ekspozuar njësitë e qeverisjes vendore ndaj pasigurive buxhetore dhe cenimit të funksioneve publike që ato mbulojnë.

³⁴ Financat vendore, Të ardhurat totale, sipas të ardhurave nga taksat dhe tarifat vendore 2015–2022.

7.3. Deformim i investimeve të huaja direkte

Sektori i pasurive të paluajtshme në vitin 2015 ka qenë një sektor me interes të ulët nga investitorët e huaj, të cilët investuan 24 milionë Euro në këtë sektor, shumë kjo që përbën 2.7% të totalit të investimeve të huaja në atë vit. Me kalimin e viteve, investimet e huaja në pasuritë e paluajtshme janë

rritur nga viti në vit. Pas vitit 2020, ky sektor nisi një rritje të ndjeshme dhe të qëndrueshme, duke kapur nivelin e 379 milionë Euro në vitin 2024 që përfaqëson 23.9% të totalit të investimeve të huaja në Shqipëri.

Tabela 12: Fluksi i investimeve të huaja direkte (milion Euro)

Zëri i IHD	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totali
Aktivitetet të pasurive të paluajtshme	24	33	42	113	111	80	191	291	323	379	1587
Aktivitetet financiare dhe të sigurimit	80	73	112	96	116	132	152	158	238	287	1444
Industria përpunuese	20	55	23	34	44	87	98	146	121	173	801
Tregtia me shumicë dhe me pakicë; riparimi i automjeteve dhe motorçikletave	23	19	9	29	29	45	62	101	125	107	549
Aktivitetet profesionale, shkencore dhe teknike	5	7	82	93	43	47	59	39	48	65	488
Informacioni dhe komunikacioni	41	-16	-24	-67	13	66	23	68	65	81	250
Energjia elektrike, gaz, dhe furnizimi me ujë	130	565	408	453	335	259	61	175	158	166	2710
Shërbime administrative dhe mbështetëse	1	8	25	38	20	16	31	32	55	36	262
Ndërtimi	4	0	22	31	59	50	55	25	33	33	312
Arte, argëtim dhe çlodhje	-3	12	13	3	17	6	5	8	8	8	77
Shëndeti dhe aktivitete të punës sociale	0	-4	-3	8	-3	1	9	9	6	8	31
Akomodimi dhe shërbimi ushqimor	0	-1	-14	0	0	0	2	12	4	8	11
Arsimimi	1	1	0	0	1	0	3	7	13	1	27
Aktivitetet të tjera shërbimi	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2
Bujqësia, pyjet dhe peshkimi	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Aktivitetet të organizatave dhe organizmave ndërkombëtarë	32	24	0	0	0	0	0	0	0	0	56
Transporti dhe magazinimi	96	12	-15	11	30	15	34	33	9	22	247
Industria nxjerrëse	323	158	216	177	259	132	247	268	295	214	2289
Të tjera për arsye konfidencialiteti	113	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113
Totali	890	946	902	1019	1074	936	1033	1372	1501	1588	11261

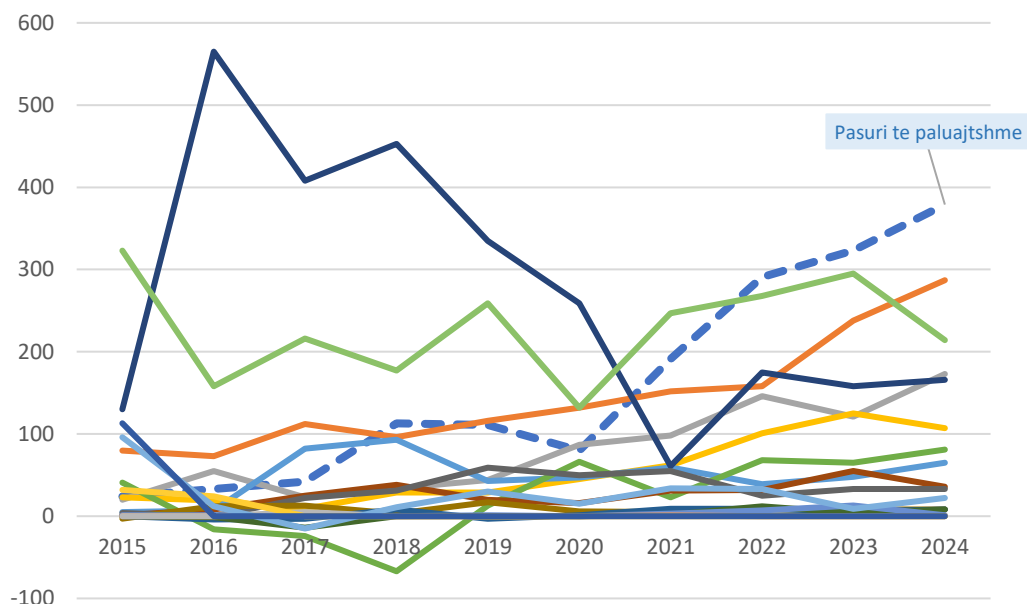
Burimi: Banka e Shqipërisë³⁵

³⁵ Statistika Banka e Shqipërisë Fluksi i investimeve të huaja direkte.

Interesi i investitorëve të huaj në këtë sektor është shtuar, duke bërë që investimi në pasuri të paluajtshme të jetë sektori me volumin më të madh të investimeve që prej vitit 2022 e në vazhdim. Nga 890 milion Euro që ishin IHD në vitin 2015 ato u

rritën në 1.588 miliardë Euro në vitin 2024. Nga rritja prej 698 milionë Euro të IHD-ve më shumë se gjysma ka ardhur nga investimet e të huajve në pasuri të paluajtshme.

Figura 15: Fluksi i investimeve të huaja direkte sipas sektorëve (milionë Euro)



Zhvendosja progresive e ekonomisë shqiptare drejt sektorit të pasurive të paluajtshme, e shoqëruar me tolerancë institucionale ndaj pranisë së fondeve me origjinë të dyshimtë, ka rritur atraktivitetin e vendit për kapitalin informal. Ky orientim *dëmtton klimën e përgjithshme të investimeve dhe rrit pasigurinë* për investitorët seriozë, veçanërisht për ata që sjellin kapital me interes strategjik dhe vlerë të shtuar për zhvillimin ekonomik afatgjatë. Kalimi i Shqipërisë në listën gri të Task Forcës për Veprim Financiar (FATF) për një periudhë trevjeçare e dëmtoi reputacionin ndërkombëtar të vendit, duke ndikuar më tej frikësimin e investimeve serioze në ekonomi.

Për më tepër, blerja e pasurive të paluajtshme nga të huajt është një formë investimi i huaj që *nuk prodhon vlerë të shtuar për ekonominë në të ardhmen*, siç do të ndodhte në rastin e investimeve në prodhim, industri apo infrastrukturë. Ky lloj investimi është kryesisht statik dhe spekulativ, duke krijuar vetëm një efekt të përkohshëm në kërkesën agregate. Në momentin që tregu imobiliar arrin pikën e ngopjes, këto investime priren të reduktohen menjëherë, duke sjellë jo vetëm ngadalësim të aktivitetit ndërtimor, por edhe *destabilitet ekonomik dhe financiar më të gjerë*.

8.

Ndikimi i pastrimit të parave në jetën sociale në Shqipëri: Sfida e strehimit

Ecuria e çmimeve në tregun e pasurive të paluajtshme, e nxitur nga kërkesa spekulative dhe pastrimi i parave, përpos impaktit ekonomik, ka një ndikim në rritje mbi jetën sociale në Shqipëri. Ndonëse numri i shtëpive aktualisht është më i madh se sa numri i familjeve, numri i të pastrehëve është rritur. Blerja e një shtëpie së paku në periferi nga familjet shqiptare, dhe sidomos nga të rinjtë, individë ose çifte të reja, po bëhet një **sfidë gjithnjë më e vështirë**.

Nga viti 2015 deri në vitin 2024, çmimi mesatar i apartamenteve në periferi është rritur nga mesatarisht 73,227 lekë/m² në mesatarisht 140,275 lekë/m², duke shënuar një rritje prej 92%. Në të njëjtën kohë, paga mesatare neto mujore për një të punësuar është rritur me vetëm **56%**, nga 40,208 lekë në vitin 2015, në 62,612 lekë në vitin 2024. Kjo pabarazi midis rritjes së çmimeve të pasurive të paluajtshme dhe rritjes së të ardhurave ka reduktuar fuqinë blerëse të familjeve shqiptare

Tabela 13: Të dhënat për mundësinë e blerjes së një apartamenti në periferi

Tipologjia e NJEF	2015	2024	Ndryshimi 2015-2024
Paga mesatare mujore për një të punësuar- Bruto	47,900	77,456	62%
Paga mesatare mujore për një të punësuar- Neto	40,208	62,612	56%
Kësti i kredisë person i vetëm (30% e të ardhurave)	12,062	18,783	56%
Kësti i kredisë çift (30% e të ardhurave)	24,125	37,567	56%
Çmimi mesatar për apartamente në periferi (Eur)	524	1,393	166%
Kursi mesatar i këmbimit	139.75	100.70	-28%
Çmimi mesatar për apartamente në periferi (lekë)	73,227	140,275	92%
Çmimi mesatar i një apartamenti 75 m 2 periferi	5,492,030	10,520,633	92%
Vite për të blerë një apartament në periferi - person i vetëm	38	47	23%
Vite për të blerë një apartament në periferi - çift	19	23	23%

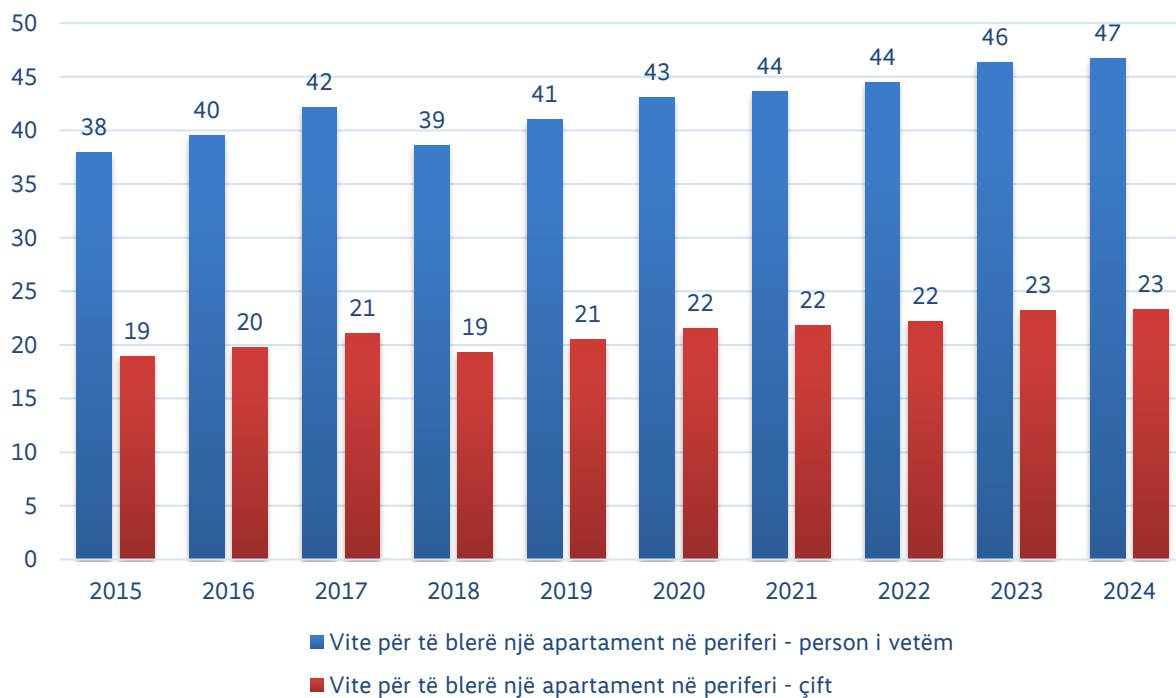
Burimi: Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve, INSTAT, Banka e Shqipërisë, Mumbeo

Blerja e shtëpisë me kredi është alternativa e vetme për pjesën më të madhe të familjeve, sidomos për të rinjtë me nivele të ulëta kursimi. Sipas kërkesave të institucioneve të kreditit, kësti maksimal mujor që mund të përballoj një huamarrës është deri në 30% e të ardhurave të tij³⁶. Pa llogaritur interesat, vetëm për të shlyer detyrimin e kredisë për vlerën e një

apartamenti në periferi, në vitin 2015 një individ i duheshin 38 vite, ndërsa një çifti 19 vite. Të njëjtat llogaritje për vitin 2024 tregojnë se koha për të shlyer shtëpinë është rritur në 47 vite për një individ dhe 23 vite për një çift.

³⁶ Kjo është dhe shumë maksimale që pranon si këst kredie banka për individët me të ardhura mesatare apo me të ulëta.

Figura 16: Vitet që duhen për të shlyer koston e apartamentit në periferi për një individ dhe një çift.



Nëse marrim në konsideratë edhe interesat e kredisë, periudha e shlyerjes, natyrisht, do të ishte edhe më e gjatë. Për më tepër, koha e shlyerjes në vitin 2024 do

të rezultonte edhe më e madhe nëse kursi i këmbimit mes lekut dhe Euros nuk do të kishte rënë me 28%.

9.

Aspekte ligjore të kontratave të shitjes në Shqipëri krahasuar me rajonin

9.1 Ligjshmëria e kontratave të shitjes së pasurive që nuk ekzistojnë

Shqipëria përbën një rast të veçantë për sa i përket mënyrës së shitjes së pasurive të paluajtshme. Sipas vlerësimeve të juristëve të kontaktuar për këtë studim, vendi ynë dallohet për mënyrën e hartimit të kontratave dhe momentit, kur ato nënshkruhen në raport me fazën fizike të ndërtimit. Në Shqipëri, është e zakonshme që kontratat për blerjen e një apartamenti të nënshkruhen në një moment, kur objekti nuk është ende i ndërtuar dhe shpesh ndodhet vetëm në fazën e miratimit të lejes së ndërtimit - ose ndërtimi nuk ka nisur fare. Ky praktikim i kontratave të parablerjes ose parapagimit ndodh në një ambient juridik, ku mungojnë mekanizma të fortë mbrojtës për blerësin, sidomos në rastet e mospërbushjes së detyrimeve nga ana e zhvilluesit.

Në praktikë, kontratat ndërmjet blerësve (porositësve) dhe ndërtuesve (zhvilluesve) të pasurive të paluajtshme në Shqipëri zakonisht hartohen në një nga tri format e mëposhtme:

1. **Kontrata të tjera** (Premtim Shitje) – përdoren kur marrëveshja bëhet mes ndërtuesit dhe një blerësi të mundshëm.
2. **Kontrata të kalimit të të drejtave** – kur një individ, të cilit i është premtuar më parë një pasuri e paluajtshme, kërkon ta transferojë këtë të drejtë te një palë tjetër.
3. **Marrëveshje për prenotim interesi** - e cila është një formë e re kontraktimi, ku klienti nuk rezervon pasurinë në vetvete, por të drejtën për ta blerë atë te një ndërtues në të ardhmen.

E veçanta e këtyre praktikave qëndron në faktin se pasuritë parapagohen pjesërisht ose pothuajse tërësisht para se të jenë ndërtuar apo regjistruar në ASHK. Ky proces shoqërohet me disa problematika, si më poshtë:

E para, kontratat e premtimit të shitjes dhe kalimit të të drejtave nuk janë të bazuara në mënyrë specifike në një dispozitë ligjore. Këto kontrata, të hartuara nga noterët, referohen përgjithësisht në

Ligjin nr. 7850, datë 29/07/1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar³⁷, por pa specifikuar konkretisht se në cilët nene të këtij Kodi janë mbështetur. Sipas vlerësimeve të ekspertëve, baza e pretenduar ligjore për këto kontrata është Kreu VII i Kodit Civil “Sipërmarrja”. Në nenin 850 të këtij Kreu, përkufizohet marrëdhënia kontraktuale midis një sipërmarrësi dhe një porositësi për kryerjen e një pune ose shërbimi. Ky nen përcakton qartë se sipërmarrësi duhet të realizojë veprën **me mjetet e veta dhe duke marrë përsipër rrezikun**. Ndërkohë në praktikë, ndërtuesi shpesh përdor fondet e porositësit dhe, në fakt, ia transferon atij të gjitha rreziqet që lidhen me realizimin e objektit. Në këtë mënyrë nuk kemi të bëjmë me kontratë sipërmarrjeje, çka do të thotë se kontratat me të cilat shiten pjesa dërrmuese e pasurive të paluajtshme në Shqipëri **janë të pabazuara në ligj**.

Një tjetër ligj të cilit i referohen këto kontrata është Ligji nr. 110 datë 20/12/2018 “Për noterinë” i ndryshuar. Neni 126 i këtij ligji “Procedurat për kalimin e pasurisë së paluajtshme” përcakton se “Akti noterial për kalimin ose njohjen e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi to, kryhet nga noteri, pasi të ketë verifikuar pronësinë e palës nëpërmjet sistemit elektronik mbi pasuritë e paluajtshme”. Pra, fjala është për pronat e regjistruara në ASHK. Në asnjë nen tjetër të këtij ligji nuk parashikohet porosia apo e drejta për një pasuri që nuk ekziston ligjërisht.

E dyta, kontratat shpesh janë evazive dhe nuk caktojnë afate të qarta për përmbushjen e detyrimeve nga ana e ndërtuesit. Ndërtuesi ka detyrimin që pas përfundimit të punimeve të regjistrojë pronën në ASHK, moment pas së cilit mund të nënshkruhet kontrata e shitjes me porositësin. Edhe pse në kontratë mund të specifikohet një datë për përfundimin e punimeve (e përcaktuar në lejen e ndërtimit), nuk përcaktohet asnjë afat për regjistrimin fillestar të pasurisë. Kjo ka sjellë në raste të shumta që kontrata e shitjes është nënshkruar 15–20 vite pas pagesës së plotë dhe posedimit të banesës nga porositësi. Për sa kohë

³⁷ Kontratat mbështeten edhe në dy ligje të tjera:

1. Ligji Nr. 111/2018 “Për Kadastrën” i cili përcakton procedurat për regjistrimin e pronës, duke kërkuar që pronat të regjistrohen brenda 30 ditëve nga përfundimi i ndërtimit.

2. Ligji Nr. 110/2018 “Për Noterinë” i cili përcakton rolin e noterit në transaksionet e pasurive të paluajtshme, duke përfshirë mbajtjen e pagesës së fundit deri në përfundimin e regjistrimit të pronës.

ndërtuesi nuk ka afate kontraktuale për regjistrimin fillestar të pasurisë, porositësi është i pambrojtur. Madje edhe vendimet e gjykatës e njohin këtë risk të porositësit³⁸ duke njohur të drejtën e ndërtuesit për regjistrimin e pasurisë pa ndonjë afat kontraktual.

E treta, nuk ka asnjë dispozitë ligjore që të sigurojë mbrojtjen e fondeve që porositësi ka parapaguar.

Ndryshe nga shumë vende të tjera, që lejojnë shitjen e pronave edhe pa u ndërtuar, në Shqipëri nuk ekziston asnjë dispozitë ligjore që të mbrojë fondet e parapaguara nga blerësi nëpërmjet llogarive bankare të bllokua (ESCROW) ose të garantohet përmes kontratave të sigurimit.

9.2 Mbrojtja e porositësve të pasurive të paluajtshme në Europë – shembulli Gjerman.

Një ndër elementët më problematikë të kontratave të porosisë së pasurive të paluajtshme janë parapagimet. Shqipëria nuk është i vetmi vend në Europë, ku blerësi parapaguan pjesërisht ose plotësisht çmimin e pronës

që ka porositur. Në tabelën e mëposhtme paraqiten disa vende të kontinentit European ku praktikohen rezervime të pasurive të paluajtshme, si dhe garancitë ligjore që ofrohen për blerësit (porositësit) e tyre.

Tabela 14: Mbrojtja ligjore e porositësve të pasurive të paluajtshme në Europë

Vendi	Momenti i shitjes	Depozitë Garancie	Masat për mbrojtjen e blerësit
Shqipëria	Pa kufizime	Jo	Mbrojtje të përgjithshme kontraktuale
Spanja	Pas lejes së ndërtimit	Po	Fondet e mbajtura në depozitë Escrow deri në përfundim
Portugalia	Pas lejes së ndërtimit	Opsionale	Garanci financiare dhe llogari Escrow
Italia	Pas lejes së ndërtimit	Jo	Praktikë e zakonshme e llogarive Escrow
Franca	Pas lejes së ndërtimit	Po	Kërkohe llogari Escrow ose garanci financiare
Mbretëria e Bashkuar	Pa kufizime	Jo	Fondet duhet të përdoren në mënyrë të përshtatshme
Gjermania	Pas lejes së ndërtimit	Po	Llogari Escrow për parapagime
Greqia	Pas lejes së ndërtimit	Po	Llogari Escrow për parapagime
Qipro	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita të mbajtura në llogari Escrow
Kroacia	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita të mbajtura në llogari Escrow
Bullgaria	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita të mbajtura në llogari të sigurta
Rumania	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita në Escrow deri në përfundim
Polonia	Pas lejes së ndërtimit	Po	Parapagime të mbajtura në llogari të sigurta
Serbia	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita të siguruara në llogari Escrow
Malta	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozitat duhet të mbahen në Escrow
Kosova	Pas lejes së ndërtimit	Po	Depozita të mbajtura në llogari të sigurta

Pjesa më e madhe e shteteve të analizuara kërkojnë që zhvilluesit të mbajnë depozita për pagesat paraprake të blerësve. Ky detyrim parashikohet në ligje të veçanta për mbrojtjen e konsumatorëve dhe sigurinë financiare të blerësve, duke ofruar një mbrojtje të fortë që garanton se fondet e parapaguara nuk do të humbasin në rast të dështimit të projektit. Edhe në ato shtete ku një detyrim i tillë nuk është sanksionuar qartë në ligj si Italia, Mbretëria e Bashkuar dhe Portugalia, ekzistojnë praktika, që ofrojnë garanci në formën e depozitave bankare ose kontratave të sigurimit, të cilat mbrojnë

parapagimet e porositësit në rast të një dështimi të mundshëm të ndërtuesit (zhvilluesit) të pronës. Shqipëria bën dallim pasi **nuk ka një mbrojtje ligjore për fondet e parapaguara**. Për më tepër, praktika aktuale i ekspozon këto fonde ndaj një rreziku të plotë. Madje, fenomeni jo vetëm që nuk është zbutur me kalimin e viteve, por është thelluar gjithnjë e më shumë. Nëse deri në vitet 2017-2018 ndërtuesit mjaftoheshin me një parapagim fillestar prej 20%-30%, në vitet e fundit është shtuar numri i pronave që paguheshin në masën 90%-100% shpesh pa nisur ende ndërtimi. Ky fenomen është nxitur nga rritja dyshifrore e çmimit të pasurive të paluajtshme, çka

³⁸ Anila Karanxha, Gjyqtare, pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Tiranë. "Raste të Praktikës Gjyqësore".

ka nxitur shumë blerës të pranojnë norma të tilla parapagimi në këmbim të përfitimit të çmimeve të favorshme (okazion). E vetmja mbrojtje, që u ofrohet aktualisht porositësve, është detyrimi i noterit për të **regjistruar rezervimin e pronës** në ASHK. Ky regjistrim shmanj shitjen 2 herë të së njëjtës pasuri, si dhe u jep porositësve të drejta ligjore në rast të falimentimit të ndërtuesit. Kjo e drejtë është e ngjashme me të drejtën që u jep ligji Gjerman porositësve, siç do ta shohim në vijim:

Shembulli Gjerman – pagesa sipas progresit të ndërtimit

Në Gjermani, mbrojtja e blerësve të pasurive të paluajtshme është e rregulluar nga një akt i veçantë: Rregullorja për Agjentët dhe Ndërtuesit e Pasurive të Paluajtshme (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV).

Në pikën 3 (MaBV – § 3), Detyrimet e Veçanta të Sigurimit për Ndërtuesit³⁹, përcaktohet se një *ndërtues mund të kërkojë pagesa vetëm sipas një skeme të përcaktuar pagesash në përputhje me progresin e ndërtimit*. Kjo do të thotë që blerësi

paguan vetëm për fazat që janë ndërtuar realisht (p.sh. përfundimi i themeleve, struktura e jashtme, përfundimi i çatisë, etj). Përpara se ndërtuesi të ketë të drejtë të kërkojë ndonjë pagesë, ai duhet të sigurojë një nga tri masat e mëposhtme mbrojtëse për blerësin:

- a) Një garanci bankare;
- b) Një garanci nga një kompani sigurimi, për të kompensuar blerësin në rast të mospërbushjes së kontratës nga ndërtuesi;
- c) Regjistrimi i porositësit (“Vormerkung”) në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Ky regjistrim i rezervon blerësit të drejtën që pasuria të kalojë në emrin e tij sapo të përfundojë ndërtimi dhe e mbron atë ndaj palëve të treta dhe në rast falimentimi të ndërtuesit.

³⁹Federal Ministry for Economic Cooperation and Development of Germany, MaBV – § 3 “Regulation on the duties of real estate agents, loan brokers, property developers, construction supervisors and residential property

managers (Real Estate Agent and Property Developer Regulation - MaBV)” https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/___3.html

10.

Konkluzione dhe Rekomandime

Të studiosh tregun e pasurive të paluajtshme në Shqipëri me shifra është një **sfidë e vërtetë** dhe në shumë raste e pamundur. Kjo për shkak të mungesës së raporteve zyrtare me të dhëna të mjaftueshme e të detajuara. Burimi i vetëm zyrtar mbi shitblerjen e pasurive të paluajtshme është Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK), e cila jep informacion për pronat e regjistruara, por jo për ato në proces ndërtimi, të cilat përbëjnë një pjesë të rëndësishme të kontratave mes shitësve dhe blerësve. E vetmja e dhënë zyrtare që lidhet me pasuritë në proces ndërtimi është vlerësimi i përafërt i INSTAT i kostos së ndërtimit për lejet e ndërtimit të

miratuara. Për më tepër, edhe ky informacion nuk është i plotë pasi nuk merr në konsideratë kostot e fshehura, si dhe kostot e punës dhe materialeve që financohen me burime informale. Kjo mungesë transparente statistikore, për të cilën nuk duket të ketë një nismë institucionale për ta përmirësuar, krijon një terren të përshtatshëm për pastrimin e parave.

Në vijim renditen disa konkluzione dhe rekomandime, të bazuara në informacionet e mbledhura, analizat përmes llogaritjeve, si dhe vlerësimet e ekspertëve që merren me tregun e pasurive të paluajtshme.

10.1 Konkluzione

Së pari, pastrimi i parave përmes tregut të pasurive të paluajtshme në Shqipëri është një aktivitet që ofron përfitime për të gjithë aktorët e përfshirë:

- **Blerësit** me burime të paligjshme të parave gjejnë një mundësi të mirë për të *strehuar paratë* e tyre në një formë të sigurt si hap i parë i legalizimit të tyre.
- **Ndërtuesit** sigurojnë *shitjen e më shumë pasurive* dhe në të njëjtën kohë *sigurojnë financim* në hapat e parë, si dhe gjatë realizimit të projektit.
- **Agjentët imobiliarë** përfitojnë komisionin e ndërmjetësimit nga ky shërbim.
- **Qeverisja** lokale, e cila nga rritja e sektorit të ndërtimit përfiton *më shumë të ardhura nga taksat lokale* dhe qeverisja qendrore përfiton më shumë tatime, kontribute shoqërore dhe shëndetësore, TVSH, etj edhe pse ky përfitim vjen shpesh në kushtet e evazionit fiskal.

Sa më të mëdha të jenë këto përfitime aq më e madhe do të jetë rezistenca për të luftuar këtë fenomen.

Së dyti, vërshimi i parave të paligjshme është një ndër shkaqet kryesore të rritjes së çmimeve të pasurive të paluajtshme. Si pasojë, kjo **ka larguar nga tregu ata blerës që vërtet kanë nevojë për strehim, ndërkohë** që numri i familjeve të pastreha është rritur, pavarësisht rritjes së numrit të banesave.

Së treti, mungesa e një kuadri ligjor të posaçëm për pasuritë që shiten ende pa u përfunduar **favorizon direkt dhe indirekt penetrimin e parave të**

paligjshme në ekonomi. Nevoja e ndërtuesve për të shitur me qëllim financimin e projekteve të tyre i motivon ata të bëjnë kompromis me blerësit, që ofrojnë pagesa me para në dorë. Nëse një rregullim i tillë ligjor do të ekzistonte, ndërtuesit do të duhej të gjenin vetë fondet për të realizuar investimin, çka do t'i priste rrugën kompromisit që ata aktualisht bëjnë me blerësit me burime të dyshimta fondesh dhe si rrjedhojë pastrimi i parave do të vështirësohej.

Së katërti, **blerësit** e pasurive të paluajtshme në Shqipëri **janë më të rrezikuarit në Europë** përsa i përket garancive që ofrohen nga ndërtuesit (zhvilluesit) për shumat që ata kanë parapaguar. Ndërkohë që pjesa më e madhe e vendeve ku lejohen këto parapagime, ofrojnë mbrojtje ligjore nëpërmjet llogarive “Escrow” apo kontratave me kompani sigurimi. Në Shqipëri një garanci e tillë nuk ekziston as ligjërisht as në praktikë.

Së pesti, **agjentët imobiliarë janë hallkë kyçe** në procesin e pastrimit të parave në sektorin e pasurive të paluajtshme. Pa ndërmjetësimin dhe këshillimin e tyre do të ishte më e vështirë që blerësi me burime të dyshimta fondesh të gjente vetë shitësin dhe të krijohej besim mes palëve për të diskutuar mënyrën e pagesës.

Në përfundim, mund të thuhet se tregu i pasurive të paluajtshme në Shqipëri i ngjan një tangoje mes ndërtuesve (ofruesve) dhe blerësve (kërkuesve) të këtyre pasurive. Kur njëra palë shtyn, pala tjetër tërhiqet, duke ndjekur në harmoni ritmin e lëvizjeve. Por kush e përcakton këtë ritëm?

Në teori, këtë e përcakton “partneri” më i fuqishëm, ai që ka fuqinë financiare, pra blerësi, “mbreti” i

tregut. Por në realitetin shqiptar, veçanërisht gjatë dekadës së fundit, ka ndodhur e kundërta: janë ndërtuesit ata që kanë diktuar tregun. Blerësit marrin vendime individuale dhe të pakoordinuara me njëri-tjetrin, ndërsa ndërtuesit (shitësit) janë të organizuar jo vetëm në shoqata ligjore, por edhe në marrëveshje të fshehta e të paligjshme, si ato të tipit “kartel”, të cilat cenojnë konkurrencën e ndershme dhe ndikojnë drejtpërdrejt në rritjen artificiale të çmimeve.

Nga ana tjetër, blerësit shfaqin tendencat tipike të “*sjelljes së tufës*”⁴⁰, duke ndjekur investitorët më të suksesshëm dhe duke marrë vendime më shumë nga perceptimi sesa nga analiza reale e tregut. Në periudhën 2000-2010, ishin vetë pronarët dhe ndërtuesit ata që apartamentet më cilësore i deklarorin si të rezervuara për vete, duke nxitur besimin e blerësve të tjerë, si dhe duke krijuar artificialisht idenë e një kërkese të lartë. Në të vërtetë, kjo ishte një strategji spekulative, pasi këto apartamente ruheshin për t’u shitur më vonë me çmime më të larta. Pas vitit 2010 deri në 2024, kjo praktikë u rafinua më tej përmes përfshirjes së figurave publike, artistë, politikanë dhe personazhe të njohur, të cilët me blerjet e tyre publike apo ndoshta dhe të inskenuara, stimuluan blerësit dhe investitorët spekulativë të vepronin, duke besuar se çmimet do të vazhdonin të rriteshin. Për më tepër gjatë kësaj periudhe “sjellja e tufës” është shoqëruar dhe me fenomenin e “*frikës së mos mbetesh jashtë*”

10.2 Rekomandime

Së pari, nevojiten plotësime ligjore për të kthyer në shina ligjore kontratat e shitjes së pronave të papërfunduara. Nevojiten parashikime në Kodin Civil dhe/ose në ligje të tjera **për të drejtat dhe detyrimet në kontratat e porosisë**, sipas mënyrës që ato ekzistojnë faktikisht në tregun shqiptar të pasurive të paluajtshme. Kjo do të vendoste përpara përgjegjësisë noterët dhe do të detyronte ndërtuesit t’u përmbaheshin disa kriterëve përpara se të përfshiheshin në kontrata të tilla. Kjo jo vetëm që do të mbronte të drejtat e blerësve të pasurive të paluajtshme, por njëkohësisht do të minimizonte fenomenet negative të vërejtura në tregun e pasurive të paluajtshme. Në të njëjtën kohë do të vështirësonte përdorimin e këtij sektori për pastrim parash.

*Së dyti, institucionet shqiptare duhet të iniciojnë një rregullore për tregun e pasurive të paluajtshme, ku kufizohen shumat e **parapaguara nga porositësit***. Referimi te **modeli Gjerman**, i cili përcakton nivelet që lejohen të parapaguhet në çdo fazë të kryerjes së punimeve, do të ishte një pikënisje e mirë për një proces të tillë.

(FOMO⁴¹). Vendimet për të blerë pasuri të paluajtshme nuk janë udhëhequr nga nevoja reale për strehim, por nga një perceptim i përgjithshëm se çmimet do të rriten dhe se “momenti” duhet kapur. Ky perceptim është nxitur ndjeshëm edhe nga agjentët imobiliarë.

Në këtë situatë të karakterizuar nga një kontroll i dobët ndaj aktiviteteve të dyshimta financiare, fondet e paligjshme kanë gjetur terren të favorshëm, duke u shndërruar në një burim të rëndësishëm jo vetëm për rritjen e volumit të ndërtimeve, por edhe për shtyrjen e çmimeve në nivele të paarsyeshme për standardin real të ekonomisë shqiptare. Në këtë vallëzim të dirigjuar mes blerësve dhe shitësve të pasurive të paluajtshme, *spekulantët kanë përfituar nga rritja e çmimeve, zotëruarit e fondeve të paligjshme kanë përfituar duke strehuar kapitalin e tyre, ndërtuesit kanë zgjeruar aktivitetin dhe agjentët imobiliarë kanë përfituar të ardhurat nga komisionet.*

E vetmja palë që ka humbur në këtë proces kanë qenë familjet, që kërkojnë të blejnë një shtëpi për strehim. Çiftet e reja dhe familjet me të ardhura të ulëta dhe mesatare janë përballur me një situatë gjithnjë e më të vështirë, me një pamundësi në rritje për të siguruar banesën e tyre, pavarësisht se oferta për apartamente është rritur vit pas viti dhe tregu është mbushur nga një stok apartamentesh të pabanuara.

Ky përmirësim do të kishte dhe një ndikim të rëndësishëm **social**. Duke rregulluar shitjet e pasurive që në fazën e ndërtimit të tyre, *çiftet e reja mund të hyjnë më herët në treg*, duke blerë shtëpi para se ato të përfundojnë. Kjo mund të ulë ngarkesën financiare fillestare, pasi ndërtuesit do të kërkojnë të ofrojnë afate dhe plane pagese të qarta. Për çiftet e reja me kapital të kufizuar, kjo do të ishte një mundësi për të siguruar një shtëpi me çmim më të arsyeshëm, veçanërisht nëse do të vendosen garanci si sigurime ose garanci bankare.

*Së treti, ndërkohë që fenomeni i ndërtimit, korrupsionit, evazionit dhe fondeve që vijnë nga jashtë është në rritje, aktiviteti inspektues dhe referues i institucioneve shtetërore përgjegjëse vjen në rënie. Ndikimi i mundshëm i ngjarjeve politike dhe zgjedhore në aktivitetin e këtyre institucioneve është një shqetësim për mundësitë reale që kanë ato për të arritur objektivat e tyre. Për të siguruar një luftë më efikase të Shtetit Shqiptar kundër fenomenit të pastrimit të parave nevojitet të shihet mundësia që **Agjencia e Inteligjencës Financiare të transformohet në një institucion të pavarur**, larg ndikimit të qeverisë dhe politikës në tërësi. Kalimi i*

⁴⁰ Fenomeni i “*sjellja e tufës*” (ang. “*Herding behavior*”) është kur investitorët, shpesh nga pasiguria, mungesa e informacionit apo frika mos të mbeten pas (FOMO), kopjojnë veprimet e investitorëve më të dukshëm apo më të suksesshëm, duke supozuar që ata dinë më mirë.

⁴¹ FOMO (ang. “*Fear of Missing Out*”) është një fenomen kur investitorët nxitohen të blejnë një pronë, sepse të gjithë të tjerët po e blejnë, nga frika se mos humbasin mundësinë për të përfituar.

Agjencisë në një institucion të pavarur duke shfrytëzuar përvojat më të përshtatshme botërore, do të rriste premisat për rezultate në koherencë me riskun e pastrimit të parave në Shqipëri.

Së katërti, blerja e një banese sot është më e vështirë se një dekadë më parë, pavarësisht rritjes së të ardhurave mesatare. Kriza e qasjes në strehim nuk është rezultat i mungesës së banesave, por i një tregu të deformuar nga spekulimi financiar dhe integrimi i kapitaleve joformalë. Kjo situatë kërkon **ndërhyrje të menjëhershme përmes politikave të strehimit të përbalueshëm**, subvencioneve dhe

forcimit të kontrollit mbi origjinën e fondeve në tregun imobiliar.

Së fundmi, ndikimi i pastrimit të parave ka rritur të ardhurat vendore përmes aktivitetit të ndërtimit. Megjithatë, kjo rritje nuk është e qëndrueshme dhe varësia nga një burim i tillë informal mund të ketë pasoja të rënda në rast të goditjes së sektorit. Për këtë arsye, nevojitet një **strategji** më e qartë nga institucionet e pushtetit vendor, **monitorim** i rreptë institucional i aktivitetit të ndërtimit dhe **diversifikim i burimeve të të ardhurave vendore** për të garantuar qëndrueshmëri financiare afatgjatë.

Referenca

Agjencia e Inteligjencës Financiare/ Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave, Raportet Vjetore të viteve 2012-2024
<https://fiu.gov.al/raporte/>

ALTAX. (përditësimi i fundit Maj 2025). Statistika.
<https://altax.al/statistika/>

Banka e Shqipërisë. (2022–2024). Vrojtim mbi ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme në Shqipëri (6M II 2022–6M I 2024).

Banka e Shqipërisë. (përditësimi i fundit Maj 2025). Fluksi tremujor i investimeve direkte-detyrime sipas shteteve – M6BP.
https://www.bankofalbania.org/Statistikat/Statistika_t_e_Sektorit_te_Jashtem/Investimet_e_huaja_direkte/Pozicioni_i_investimeve_te_huaja_direkte.html

DPPP. (2014, Januar). Çfarë është pastrimi i parave.
<http://www1.fint.gov.al/al/tregues-te-pp-ft/cfare-eshte-pastrimi-i-parave>

DPPPP. (2014). Raporti vjetor mbi pastrimin e parave në Shqipëri. Drejtoria e Parandalimit të Pastrimit të Parave.

Financat vendore, Të ardhurat totale sipas të ardhurave nga taksat dhe tarifatat vendore 2015-2022,
<http://financatvendore.al/data/revenues>

FATF. (2022). “Guidance for a risk-based approach to the real estate sector”. FATF, Paris. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf>

FATF. (2023). “International standards on combating money laundering and the financing of terrorism & proliferation”. Financial Action Task Force.
<https://www.fatf-gafi.org/>

FATF. (përditësimi i fundit Maj 2025). “High-risk and other monitored jurisdictions”. <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions.html>

FMN. (Janar 2025), “Albania: 2024 Article IV Consultation-Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for Albania”, <https://www.elibrary.imf.org/view/journals/002/2025/020/article-A001-en.xml>

INSTAT. (përditësimi i fundit Maj 2025). Database statistikor: Ndërtimi.

<https://www.instat.gov.al/al/temat/industria-tregtia-dhe-sh%C3%ABrbimet/nd%C3%ABrtimi/#tab1>
Karaxha, A. (2024). Raste të praktikës gjyqësore. Gjykata e Shkallës së Parë Tiranë.
https://admin.magjistratura.edu.al/uploads/Kazuse_te_trajtuara_a7e33158eb.docx

Koprencka, L., & Hysi, R. (2016). “Albania residential prices”, Acta Universitatis Danubius. Œconomica, 12(2).

Lilley, P. (2000). “Dirty dealing: The untold truth about global money laundering”. Kogan Page Limited.

Federal Ministry for Economic Cooperation and Development of Germany, MaBV – § 3: “Regulation on the duties of real estate agents, loan brokers, property developers, construction supervisors and residential property managers (Real Estate Agent and Property Developer Regulation - MaBV)”
https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/_3.html

Numbeo. (përditësimi i fundit Maj 2025). “Historical data about cost of living by year in a country: Albania”. <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Albania¤cy=Euro>

O'Neill, A. (2025, Maj 28). “Global gross domestic product (GDP) 2030”. Statista.
<http://www.statista.com/statistics/268750/global-gross-domestic-product-gdp/>

Reitano, T., & Amerhauser, K. (2020, Gusht). Prurje financiare të paligjshme në Shqipëri, Kosovë dhe Maqedoninë e Veriut – Faktorët kryesorë dhe prirjet aktuale. Global Initiative Against Transnational Organized Crime. <https://globalinitiative.net/wp-content/uploads/2020/08/Prurje-Financiare-Te%CC%88-Paligjshme-Ne%CC%88-Shqipe%CC%88ri-Kosove%CC%88-Dhe-Maqedonine%CC%88-E-Veriut-Faktore%CC%88t-Kryesore%CC%88-Dhe-Prirjet-Aktuale.pdf>

Statista. (2025). “The 20 countries with the largest gross domestic product (GDP) in 2025”. <https://www.statista.com/statistics/268173/countries-with-the-largest-gross-domestic-product-gdp/>

United Nations Office on Drugs and Crime. (2011, Tetor). “Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational

organized crimes”.
https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/Illicit_financial_flows_2011_web.pdf

DPPPP. (2014). Raporti vjetor mbi pastrimin e parave në Shqipëri. Drejtoria e Parandalimit të Pastrimit të Parave.

Gilmore, W. C. (1992). “Dirty money: The evolution of money laundering counter-measures”. Publikim i Këshillit të Europës

Lilley, P. (2000). “Dirty dealing: The untold truth about global money laundering, international crime and terrorism”. Kogan Page.

Schroeder, W. R. (2001). “Money laundering: A guide for criminal investigators”. CRC Press.

Ligji nr. 111/2018, Për Kadastrën. (2018).

Ligji nr. 110/2018, Për Noterinë. (2018).

Ligji nr. 179/2013, për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 9920, datë 19.5.2008, Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë, të ndryshuar.

Neni 59 i Ligjit nr. 9920, datë 19.5.2008, Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë, i ndryshuar.

VKM nr. 132, datë 7.3.2018, Për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”.

Instituti i Statistikave, REPOBA 2001, Census 2011, Cens2023

Ligj nr 7850, datë 29 Korrik 1994, Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë. Neni 705-706 për kontratat mbi pasuritë e paluajtshme. Konsultuar në:
<https://qbz.gov.al/eli/fz/1994/11/370ff5e43d31-42c4-a568-0367cda65d71>

Ligji nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”. (i ndryshuar 2020). Konsultuar në:
<https://qbz.gov.al/eli/ligj/2014/07/31/107>

Ligji nr. 10 431, datë 9.6.2011 “Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje”. Konsultuar në:
<https://qbz.gov.al/eli/ligj/2011/06/09/10431>

Mbi Autorin

Prof. Asoc. Dr. Adriatik Kotorri është pedagog efektiv pranë Fakultetit të Ekonomisë, Universiteti i Tiranës.

Ka një përvojë pune 20 vjeçare si pedagog dhe kërkues. Fushat e mësimdhënies dhe ekspertizës kërkimore përfshijnë politikat monetare, drejtimin e veprimtarisë bankare, rregullimin dhe mbikëqyrjen bankare dhe financiare, tregun e punës dhe digjitalizimin.

Ka marrë pjesë në disa projekte kombëtare/ndërkombëtare në mbështetje të të rinjve, sipërmarrjeve e bujqësisë, përmirësimit të marrëdhënieve të punës, etj.

Ka botuar studime të ndryshme në revista shkencore kombëtare dhe ndërkombëtare; ka marrë pjesë në konferenca brenda dhe jashtë vendit, etj.

Aktualisht është lektor i lëndëve Paraja dhe Banka, Drejtimi Bankar dhe Teknika Bankare.

Pastrimi i parave në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe ndikimi në jetën social-ekonomike në Shqipëri

Në vitin 2015, një individ me të ardhura mesatare i duheshin 38 vite për të blerë një apartament në periferi, ndërsa në vitin 2024 i duhen 47 vite.

Legjislacioni shqiptar paraqet mangësi dhe ka nevojë për plotësim, veçanërisht në drejtim të mbrojtjes së blerësve të pasurive të paluajtshme. Ky vakum ligjor krijon kushte për depërtimin e parave me burime të dyshimta në këtë sektor.

Në tregun e pasurive të paluajtshme janë shtuar kompani ndërtimi me burime të pamjaftueshme për të realizuar investimet e pretenduara.

Më shumë informacion mbi këtë temë mund të gjeni këtu:

➤ [**www.tirana.fes.de**](http://www.tirana.fes.de)