

SFIDAT E STREHIMIT NË BASHKINË TIRANË

Studimi “*SFIDAT E STREHIMIT NË BASHKINË TIRANË*” është përgatitur nga **Instituti për Kritikë dhe Emancipim Shoqëror**, me mbështetjen e **Rosa Luxemburg Stiftung** dhe **transform! Europe**. Ky publikim ose pjesë të tij mund të përdoren lirisht nga palë të tjera, me kushtin e vetëm që të citohet ky burim origjinal.

Autor: Instituti për Kritikë dhe Emancipim Shoqëror (IKESH) © 2024

Adresa: Rruga ‘Karl Gega’, godina 1, Hyrja 1, apartamenti 66, Tiranë, Shqipëri

Email: info@ikesh.org

Falenderojmë përzemërsisht të gjithë ata që ndanë kohën dhe përpjekjet e tyre për ta bërë të mundur këtë studim.

Grupi i punës

Ariola Zeneli

Koordinatorë e projektit dhe hulumtuese e tregut privat të strehimit

Artan Kacani

Hulumtues i planit urban dhe territorial

Vitori Çipi

Hulumtuese e tregut shtetëror të strehimit

Xhuljane Uku

Hulumtuese e tregut privat të strehimit

Xhuliano Bregasi

Redaktor

Kristi Çunga

Publishing designer

Enriko Peçuli

Fotograf

Përmbajtja

PARATHËNIE	9
METODOLOGJIA	11
I. HYRJE	14
II. KËNDVËSHTRIM I PËRGJITHSHËM	18
2.1. Demografia e Bashkisë Tiranë dhe struktura e familjes	18
2.2 Pronësia mbi banesën	21
2.3 Zhvillimi ekonomik i familjes.....	23
III. ANALIZA E TREGUT	26
3.1 Analiza në tregun privat	26
3.1.1 Lejet e ndërtimit	26
3.1.2 Tregu i pasurive të paluajtshme dhe çmimi i apartamenteve	40
3.1.3 Çmimi i qirave	33
3.1.4 Apartamentet bosh	38
3.2 Analiza në tregun shtetëror	40
3.2.1 Programet sociale të strehimit në Evropë	40
3.2.2 Programet e strehimit social në Shqipëri	41
3.2.3 Programet e strehimit social të aplikuara në Bashkinë Tiranë	43
3.2.4 Përfshirja e sektorit privat	46
3.2.5 Vulnerabiliteti social dhe në strehë	48
IV. ZHVILLIMI URBANISTIK DHE TERRITORIAL	54
4.1 Oferta e banesave në Tregun Shtetëror	54
4.1.1 Ofertat në strehë në Tiranë ofrohen së pari sipas Strategjive Kombëtare në fusha të ndryshme, të cilat prekin:	54
4.1.2 Oferta në strehë në Tiranë operohet përmes planit të përgjithshëm vendor, PPV	61
4.2 Oferta e banesave në Tregun Privat	63
4.2.1 Banesa të shekullit XIX	63
4.2.2 Banesa të Periudhës së Austrisë, Italisë dhe Luftës së Parë e të Dytë Botërore	64
4.2.3 Banesa të periudhës së socializmit	65
4.2.4 Banesa të viteve 1990 dhe 2000	66
4.2.5 Banesa të pas viteve 2010	67
4.2.6 Gjenerata e re, me themele të mëdha	68
4.3 Oferta e banesave në Tregun e Sektorit të Tretë	70

V. RAPORT MBI TË DHËNAT PARËSORE	72
Profili Demografik i Pjesëmarrësve	72
Situata aktuale e strehimit dhe pronësisë:	73
Preferenca dhe nevoja për strehim	77
Informatat financiare dhe përballueshmëria e strehimit	79
Preferencat e vendndodhjes dhe komunitetit	85
6. KONKLUSIONE	92
7. REKOMANDIME	96
BIBLIOGRAFI	98



BASHKIA
TIRANË



Albanian-American
Development Foundation

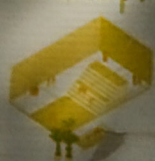
RIJETËSIMI I PIRAMIDËS SË TIRANËS



BASHKIA
TIRANË



public functions



PARATHËNIE

Në dekadën e fundit, Tirana ka përjetuar një zhvillim të vrullshëm urban dhe ekonomik, duke u shndërruar në një qendër kryesore për të rinjtë dhe familjet e reja që kërkojnë mundësi arsimore dhe profesionale. Megjithatë, ky zhvillim ka sjellë një sërë sfidash, veçanërisht në sektorin e strehimit. Përballueshmëria e strehimit për të rinjtë në Tiranë është një sfidë në rritje, e theksuar nga rritja e çmimeve të qirave dhe blerjeve të banesave, që shpesh tejkalojnë kapacitetet financiare të tyre. Paga mesatare shpesh nuk mbulon koston e lartë të strehimit, duke krijuar një hendek të madh midis mundësive reale dhe nevojave për një banesë të sigurt dhe të përballueshme.

Së fundmi, Instituti për Kritikë dhe Emancipim Shoqëror (IKESH) ka realizuar një studim për të vlerësuar përballueshmërinë e strehimit në Tiranë. Ky studim identifikon sfidat kryesore me të cilat të rinjtë përballen në lidhje me strehimin, duke ndihmuar në hartimin e politikave më të qëndrueshme për këtë kategori.

Objektivat e studimit:

1. Analizimi i situatës aktuale të strehimit për të rinjtë dhe familjet e reja në Tiranë, duke përfshirë sfidat kryesore që lidhen me qasjen në banesa të përballueshme, pronësinë dhe kushtet e banimit.
2. Identifikimi i faktorëve kryesorë që ndikojnë në përballueshmërinë e strehimit për të rinjtë dhe familjet e reja, përfshirë faktorët ekonomikë, politikë dhe socialë.
3. Vlerësimi i preferencave dhe nevojave të të rinjve në lidhje me vendndodhjen dhe komunitetin, duke marrë parasysh cilësinë e infrastrukturës, aksesin në shërbime dhe mjedisin urban.
4. Sigurimi i dëshmive dhe të dhënave cilësore e sasiore mbi përvojat personale të të rinjve lidhur me strehimin, përmes anketave dhe intervistave të thelluara.
5. Ofrimi e rekomandimeve për çështjet e strehimit, bazuar në gjetjet kryesore të studimit dhe analizimin e të dhënave dytësore e parësore.

URGJENTE!
Blej Apartament
në këtë zonë.
Lekët Gjendje
Cel: 0672900029

METODOLOGJIA

Qëllimi i studimit është analizimi i sfidave kryesore me të cilat të rinjtë dhe familjet e reja përballen me strehimin në Tiranë dhe ofrimi i rekomandimeve për politikëbërësit dhe organizatat e angazhuara në çështjet e strehimit.

Përgatitja e studimit u realizua në disa faza kryesore, të cilat përfshijnë hartimin e planit të kërkimit, mbledhjen dhe përpunimin e të dhënave, dhe interpretimin e rezultateve për të nxjerrë përfundime të rëndësishme.

Faza e Parë: Mbledhja e të Dhënave Dytësore

Në këtë fazë, janë mbledhur të dhëna dhe statistika nga:

- Institucionet shtetërore dhe organizatat përkatëse;
- Studime të mëparshme mbi strehimin në Tiranë;
- Artikuj shkencorë dhe raporte që analizojnë tendencat dhe zhvillimet në tregun privat dhe shtetëror të strehimit ndër vite.

Faza e Dytë: Mbledhja e të Dhënave Parësore

Pyetjet që u janë drejtuar të rinjve kanë qenë sasiore dhe cilësore, përmes të cilave kemi dashur të marrim edhe të dhëna të krahasueshme për gjendjen e tyre, edhe dëshmi të kushteve të strehimit, mënyrës së jetesës dhe botëkuptimit të tyre.

- **Anketa.** Pyetjet janë ndarë nga ana përmbajtësore në pesë kategori, duke synuar informacion të përgjithshëm të të dhënave demografike, situatën aktuale të strehimit dhe pronësisë, preferencat dhe nevojat për strehim, informacionet financiare të të rinjve dhe përballueshmërinë e strehimit, preferencat për vendndodhjen dhe komunitetin. Këto përgjigje na mundësojnë me njëfarë sigurie t'i përgjithësojmë për të arritur te gjendja aktuale e strehimit në tërësi dhe sfidave që të rinjtë përballen.
- **Intervista të thelluara,** për të kuptuar më në thellësi përvojat personale të të rinjve, duke u fokusuar në shtatë kriterë kryesore të përballueshmërisë së strehimit. Ndërlidhjet midis pyetjeve dhe mbushja e tyre me dëshmi të të rinjve kanë pasur për synim të na japin një tablo më të qartë dhe të mundësojnë një analizë kritike më të thellë të gjendjes së strehimit në Shqipëri.

Faza e Tretë: Analiza e të Dhënave Parësore

Në këtë fazë janë analizuar të dhënat parësore të mbledhura përmes anketave dhe intervistave me të rinjtë dhe familjet e reja në Tiranë. Analiza është përqendruar në identifikimin e sfidave kryesore të strehimit. Gjithashtu, janë ndërtuar edhe grafikë të ndryshëm me të dhënat kryesore për një panoramë më të mirë të gjetjeve.

Faza e Katërt: Përfundime dhe Rekomandime

Pas analizimit të situatës aktuale dhe krahasimit me të dhënat historike, janë nxjerrë përfundime dhe rekomandime konkrete për institucionet dhe organizatat që mund të adresojnë këto sfida. Kjo fazë përfshin reflektimin mbi ndryshimet ndër vite dhe kërkesat e të rinjve për zgjidhje të qëndrueshme.

Etika e Kërkimit: Pjesëmarrësit janë informuar për qëllimet e studimit dhe do të ruhet konfidencialiteti dhe anonimiteti i pjesëmarrësve në çdo fazë të studimit.



I. HYRJE

Strehimi është një nevojë themelore njerëzore, që shërben jo vetëm si strehë, por edhe si bazë për siguri, shëndet dhe mirëqenie. Koncepti i “të drejtës për strehim” shtrihet përtej të pasurit një çati mbi kokë; ai përfshin të drejtën për të jetuar në siguri, paqe dhe dinjitet. Strehimi i përshtatshëm mbështet shëndetin mendor dhe fizik, ofron një vend për jetën personale dhe familjare, dhe shërben si bazë për aktivitete ekonomike dhe integrim social. Stabiliteti që ofron strehimi i sigurt kontribuon në arritjet arsimore dhe mundësitë e punësimit, duke forcuar rolin e tij kritik në mirëqenien individuale dhe shoqërore.

E drejta për strehim ka evoluar me kalimin e kohës, e ndikuar nga zhvillimet sociale, politike dhe ligjore në mbarë botën. Njohja e saj si një e drejtë njerëzore është e rrënjësuar në marrëveshje dhe deklarata të ndryshme ndërkombëtare, ashtu edhe në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.

Asambleja e Përgjithshme e Kombeve të Bashkuara, 1948, Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut, Neni 25

“Çdo njeri ka të drejtë për një standard jetese të përshtatshëm për shëndetin dhe mirëqenien e tij dhe të familjes së tij, duke përfshirë ushqimin, veshjen, strehimin dhe kujdesin mjekësor, si dhe shërbimet sociale të nevojshme, dhe të drejtën për siguri në rast papunësie, sëmundjeje, paaftësie, pleqërie ose mungesë tjetër të mjeteve të jetesës në rrethana jashtë kontrollit të tij.”¹

Kombet e Bashkuara. (1966), Paketa Ndërkombëtare për të Drejtat Ekonomike, Sociale dhe Kulturore (PNDSEK), Neni 11, Pika 1

“Shtetet Palë në këtë Pakt njohin të drejtën e çdo njeriu për një standard jetese të përshtatshëm për veten dhe familjen e tij, duke përfshirë ushqimin e përshtatshëm, veshjen dhe strehimin, dhe për përmirësimin e vazhdueshëm të kushteve të jetesës. Shtetet Palë do të ndërmarrin hapa të përshtatshëm për të siguruar realizimin e kësaj të drejte, duke njohur për këtë efekt rëndësinë thelbësore të bashkëpunimit ndërkombëtar të bazuar në pëlqimin e lirë.”²

1 United Nations (1948). Universal declaration of human rights.

2 United Nations (1966). International covenant on economic, social and cultural rights.

Komenti i Përgjithshëm nr. 4, E drejta e strehimit të përshtatshëm 1991

Në bazë të Paktit Ndërkombëtar për të Drejtat Ekonomike, Sociale dhe Kulturore, neni 11(1), Komiteti i Përgjithshëm beson se disa aspekte të së drejtës për strehim të përshtatshëm duhet të merren parasysh në çdo kontekst të veçantë.³ Këto përfshijnë:

Siguria ligjore e pronësisë: Pavarësisht llojit të pronësisë (qira, pronësi, strehim emergjent etj.), të gjithë personat duhet të kenë siguri që garanton mbrojtje kundër dëbimit të detyruar dhe kërcënimeve. Shtetet duhet të marrin masa të menjëhershme për të ofruar këtë mbrojtje, në konsultim me të prekurit.

Disponueshmëria e shërbimeve dhe infrastrukturës: Një shtëpi e përshtatshme duhet të ketë pajisje thelbësore për shëndetin, sigurinë dhe komoditetin, përfshirë ujë të pijshëm, energji, pajisje sanitare dhe shërbime emergjente.

Përballueshmëria: Kostot e strehimit duhet të jenë të përballueshme, në mënyrë që të mos kërcënojnë nevojat e tjera bazë. Shtetet duhet të vendosin subvencione dhe politika për të mbrojtur qiramarrësit nga nivelet e pajustifikuara të qirasë dhe të sigurojnë materialet natyrore të ndërtimit.

Banueshmëria: Strehimi duhet të ofrojë hapësirë të mjaftueshme dhe mbrojtje nga kushtet e pafavorshme të motit dhe kërcënimet për shëndetin. Komiteti inkurajon zbatimin e Parimeve të Shëndetit për Strehimin të Organizatës Botërore të Shëndetësisë.

Aksesueshmëria: Strehimi duhet të jetë i aksesueshëm për të gjithë, veçanërisht për grupet e pafavorizuara si të moshuarit, fëmijët, personat me aftësi të kufizuara dhe viktimat e fatkeqësive. Politikat e strehimit duhet të marrin parasysh nevojat e veçanta të këtyre grupeve dhe të sigurojnë akses në tokë.

Vendndodhja: Strehimi duhet të jetë në një vendndodhje që lejon qasje në punësim, shërbime shëndetësore, shkolla dhe objekte sociale. Nuk duhet të ndërtohet në vende të ndotura që kërcënojnë shëndetin e banorëve.

Përshtatshmëria kulturore: Ndërtimi i strehimit dhe materialet e përdorura duhet të lejojnë shprehjen e identitetit kulturor dhe diversitetit. Politikat e zhvillimit të strehimit duhet të sigurojnë që dimensionet kulturore të mos sakrifikohen dhe të përfshijnë objekte teknologjike moderne kur është e nevojshme.

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Kreu V — Objektivat Socialë, Neni 59, Pika 1.b

“Shteti, brenda kompetencave kushtetuese dhe mjeteve që disponon, si dhe në plotësim të nismës dhe të përgjegjësisë private, synon:

b) plotësimin e nevojave të shtetasve për strehim;”⁴

Në përputhje me të drejtat ndërkombëtare dhe ato kombëtare të Republikës së Shqipërisë, e drejta e strehimit dhe përgjegjësitë për strehimin ndahen mes pushtetit qendror dhe atij vendor. Qeveria, përmes Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, harton politikat dhe strategjitë kombëtare për strehimin, ndër të cilat është edhe Strategjia e Strehimit Social 2016-2025. Gjithashtu, Enti Kombëtar i Banesave, i cili është në varësi të Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit,

3 United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights (1991). General comment no.

3: The nature of states parties' obligations (Neni 2, paragrafi 1.

4 Kuvendi i Shqipërisë (1998/2020). Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë.

është krijuar për një kohëzgjatje të pacaktuar me Vendim të Këshillit të Ministrave⁵. Si institucion me vetëfinancim, ka për objektiv financimin, ndërtimin dhe shitjen e banesave në kushte konkurrence të lirë, për sigurimin e të ardhurave të mjaftueshme për vazhdimin e veprimtarisë, për mbështetjen e politikave sociale të strehimit dhe për sigurimin e banesave me kosto të ulët.⁶

Në nivel lokal, pushteti vendor, në rastin konkret Bashkia Tiranë, në bashkëpunim me institucionet e lartpërmendura, zbaton politikat e strehimit. Ajo harton dhe miraton plane rregullatore dhe urbanistike, harton plane strategjike në nivel lokal, menaxhon fondin e banesave sociale dhe ofron shërbime sociale për grupet vulnerabël. Gjithashtu, bashkia monitoron dhe inspekton ndërtimet për të siguruar përputhjen me standardet urbanistike. Kjo ndarje e kompetencave ndihmon në menaxhimin efikas të çështjeve të strehimit dhe garanton një shërbim më të mirë për qytetarët.

Pavarësisht këtyre ligjeve, strategjive dhe planeve të pushtetit qendror dhe vendor për të zhvilluar dhe zbatuar politika efektive të strehimit, institucionet dhe qytetarët kanë hasur vështirësi në zbatimin dhe përfitimin e këtyre politikave. Si rezultat, është vërejtur një rritje e papërbalueshmërisë së strehimit në Tiranë, duke përfshirë si banesat me qira ashtu edhe ato për shitblerje. Për shumë qytetarë, çmimet e larta të qirave dhe banesave për shitblerje kanë bërë që të mos kenë akses në një strehim të sigurt dhe të përballueshëm, duke krijuar një krizë të strehimit në qytet.

5 Vendim Nr. 198, datë 04/05/1993, asokohe në varësi të Ministrisë së Ndërtimit, Strehimit dhe Rregullimit të Territorit.

6 Në përputhje me ligjin nr. 9232, datë 13/05/2004, "Për programet e strehimit të banorëve të zonave urbane", i ndryshuar.



II. KËNDVËSHTRIM I PËRGJITHSHËM

2.1. Demografia e Bashkisë Tiranë dhe struktura e familjes

Popullsia banuese në Republikën e Shqipërisë më 18 shtator 2023, sipas Censit 2023, rezultoi me 2,402,113 banorë, duke shënuar një rënie prej 420 mijë personash në krahasim me Censin e vitit 2011. Kjo ulje e ndjeshme ngre pikëpyetje të rëndësishme rreth dinamikave demografike dhe sfidave ekonomike me të cilat po përballlet vendi.

Një e treta e popullsisë shqiptare (**31.6%**) banon në Qarkun e Tiranës dhe 26% jeton në Bashkinë Tiranë, duke e bërë këtë qytet qendrën kryesore të banimit dhe aktivitetit ekonomik. Ky përqendrim ka sjellë rritje në numrin e NjEF (Njësi Ekonomike Familjare) në 755,950, një rritje prej 4.7% krahasuar me Censin 2011. Megjithatë duhet përmendur se rritja e popullsisë në Bashkinë Tiranë ka qenë vetëm me 1.2% dhe kjo edhe për shkak të migrimit të brendshëm. Që prej vitit 2011 dhe deri në vitin 2023 popullsia e Tiranës është rritur me 40,753 banorë.⁷ Rritja e popullsisë për qytetin nuk është një lajm i mirë për ndërtuesit, të cilët kanë ndërtuar me projeksione dhe të dhëna të gabuara të cilat shprehin se Tirana rritet me 20-25 mijë banorë në vit. Në këtë kuptim, popullsia e Tiranës në 12 vite është rritur me 3,300 banorë në vit (shumë herë më pak se projeksionet e Bashkisë Tiranë). Duhet përmendur që lejet e ndërtimit të dhëna nga kjo bashki janë dhënë bazuar në një shtesë vjetore prej 16-20 mijë banorë në vit.⁸

Në të vërtetë, në vitin 2021 shtimi ishte 13,164 banorë, ndërsa në vitin 2022 vetëm 7,321 banorë. Sipas raporteve të ndryshme, kjo rritje nuk i justifikon 1.65 milionë m² leje ndërtimi të dhëna në vitin 2022. Krahasimi midis të dhënave të Censit 2011 dhe atij të 2023 për banesat e banuara tregon një ndryshim të dukshëm në preferencat e popullsisë për madhësinë e banesave:

- **Banesat me sipërfaqe 40-69 m² janë rritur me 26,643 njësi.**
- **Banesat me sipërfaqe 70-99 m² janë rritur me 50,672 njësi.**
- **Banesat me sipërfaqe 100-129 m² janë rritur me 13,679 njësi.**
- **Banesat me sipërfaqe mbi 130 m² janë rritur me 4,690 njësi.**

Këto të dhëna tregojnë se shumica e popullsisë është orientuar drejt banesave me sipërfaqe të vogël ose mesatare për banim.

Nëse marrim parasysh periudhën 12-vjeçare mes dy censeve:

- Rritja mesatare vjetore për banesat me sipërfaqe 100-129 m² është **1,140 banesa në vit.**
- Rritja mesatare vjetore për banesat mbi 130 m² është **391 banesa në vit.**

7 Hoxha, Blerina. “Sfidat e hartës së re të popullsisë”, Revista Monitor nr. 32, 12 gusht 2024, fq. 21.
8 Po aty.

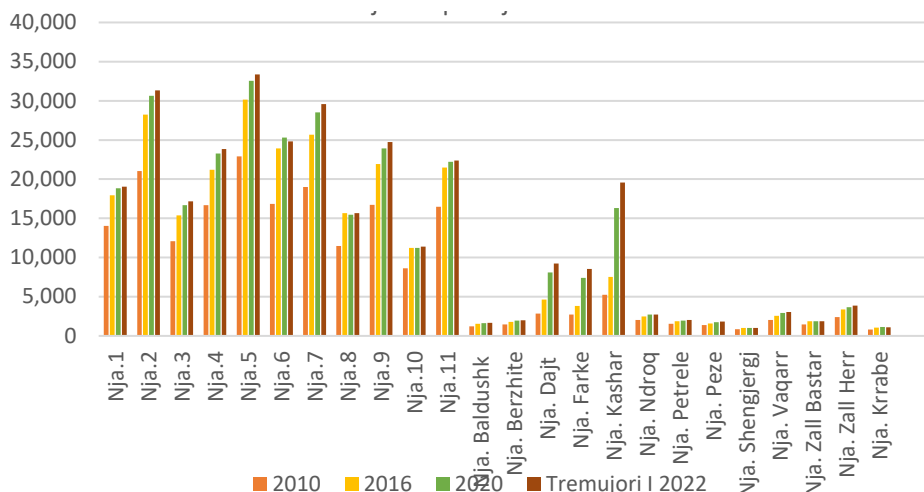
Duke llogaritur sipërfaqen totale për këto dy kategori banesash në 12 vite:

$$(1,140 \times 129) + (391 \times 200) = 225,260 \text{ m}^2 \quad (1,140 \times 129) + (391 \times 200) = 225,260 \text{ m}^2$$

Kjo përfaqëson afërsisht **13.5% të sipërfaqes së lejeve të ndërtimit të dhëna**.

Kjo analizë tregon që sipërfaqja e ndërtuar për strehim nuk justifikon tërësisht volumin e investimeve në sektorin e ndërtimit, sidomos duke marrë parasysh që një pjesë e saj përdoret për infrastrukturë. Kjo ngre pyetje mbi qëllimin e ndërtimit dhe lidhjen e tij me kërkesat reale për strehim.

Përmes një grafiku të realizuar nga të dhënat e OpenData Tirana⁹, kemi paraqitur rritjen e numrit të familjeve sipas njësive administrative, duke marrë për referencë vitet 2010, 2016, 2020 dhe 2022. Shumë njësi administrative kanë luhatje dhe një trend rritës. E tillë është edhe Njësia Administrative Kashar (që përfshin edhe zonën e Astirit) e cila tregon një trend rritjeje për shkak të përqendrimit të familjeve në një zonë që për një periudhë kohore pati qira më të ulëta, krahasimisht me qendrën e qytetit.



Grafiku nr. 1 – Numri i familjeve sipas njësive administrative në Tiranë

• Madhësia

Megjithatë, madhësia mesatare e NJEF-ve ka rënë në 3.2 anëtarë, nga 3.9 anëtarë që ishte në Censin e mëparshëm, një tregues ndoshta i rënies së numrit të lindjeve dhe ndryshimeve të strukturës familjare. Ndërkohë për Bashkinë Tiranë, rënia e madhësisë mesatare e NJEF-ve ka qenë më e thellë, sepse në vitin 2011 ka qenë mesatarisht 3.6 anëtarë dhe në vitin 2022 rezultoi të ishte 2.8 anëtarë.¹⁰ Ky ndryshim ka ndodhur për shkak të rënies së lindjeve dhe emigracionit.

Në këtë pikë duhet përmendur se një faktor që ka ndikuar në madhësinë e familjes është edhe plakja e popullsisë. Që prej Censit të vitit 2011, popullsia e Shqipërisë është plakur me 7 vite dhe moshën mesatare të popullsisë është 35.5 vjeç. Të dhënat e Censit 2023 referuan se nga 103,000 persona që jetonin vetëm (si NJEF e veçantë), 62.5% e tyre ishin mbi 60 vjeç.

9 Open Data Tirana, “Numri i familjeve sipas viteve dhe njësive administrative 2010-2022”.
10 Po aty.

• **Lindshmëria**

Bazuar në të dhënat e paraqitura për numrin e lindjeve në Tiranë për vitet 2018-2022, vërehet një ndryshim i dukshëm në trendet e lindjeve gjatë kësaj periudhe pesëvjeçare. Në vitin 2018, numri i lindjeve ishte 7,384, ndërsa në vitin 2019 ra ndjeshëm në 4,023. Ky trend rënieje vazhdoi në vitin 2020 me 7,226 lindje dhe në vitin 2021 me 4,216 lindje. Viti 2022 shënoi një rritje të lehtë, me 7,221 lindje. Këto shifra sugjerojnë një luhatje të konsiderueshme në numrin e lindjeve gjatë kësaj periudhe, që mund të ndikohet nga faktorë të ndryshëm socio-ekonomikë dhe politikë.

Një tjetër fakt shqetësues është përqindja e lartë e banesave të zakonshme të pabanuara, e cila arrin në 32.9%. Megjithatë Censi 2023 ende nuk i ka të publikuara se në cilat zona apo qytete janë të përqendruara këto banesa të pabanuara.

• **Ndryshimet në familje**

Pjesa më e madhe e popullsisë, 88.1% jetonin në NjEF me përbërje tradicionale të bërthamave familjare (fëmijë, bashkëshort, bashkëjetues dhe prindër). Nga pjesa tjetër e popullsisë (11.9%), 7.6% e tyre deklaruan se nuk kishin lidhje familjare dhe 4.3% e popullsisë jetonin vetëm. Nga 103,000 persona të cilët jetonin vetëm, **62.5% e tyre ishin 60 vjeç e lart**. Përveç kësaj, sipas Censit, bërthamat familjare më të shpeshta përbëheshin nga çifte të martuara ose bashkëjetues me fëmijë, 52.2%, e ndjekur nga çifte të martuara ose bashkëjetues pa fëmijë, 37.5%, ndërsa prindërit e vetëm me fëmijë përbënin vetëm 10.3% të tyre.

Në një intervistë të kryer nga gazetarë të revistës Monitor, drejtoresha e INSTAT-it, Elsa Dhuli, shprehet se struktura e popullsisë ka pësuar ndryshime, sepse të rinjtë kanë më pak raporte varësie dhe ndërkaq është rritur varësia e të moshuarve. Këto ndryshime duhen parë me vëmendje sepse duhet menduar për çështje si strehimi, sistemi arsimor, kujdesi shëndetësor etj.

Rënia e lindjeve dhe emigracioni kanë kontribuar në këtë ndryshim demografik, duke bërë që shumë individë të jetojnë vetëm, siç tregohet nga të dhënat që referojnë se 62.5% e personave që jetonin vetëm ishin mbi 60 vjeç. Kjo plakje e popullsisë gjithashtu sugjeron një rritje të kërkesës për strehim të përshtatshëm për të moshuarit, që përfshin apartamente më të vogla, të qeta dhe me akses të lehtë. Këto ndryshime demografike tregojnë një zhvendosje nga banesat e mëdha familjare drejt apartamenteve më të vogla, duke reflektuar struktura familjare më të vogla.

2.2 Pronësia mbi banesën

Pavarësisht ndërtimeve të shumta, jo të gjithë banorët kanë pronësi mbi banesën e tyre. Në rang kombëtar, 82.5% e 756,000 familjeve e kanë banesën në pronësi, një ulje krahasuar me një dekadë më parë kur, sipas Censit të vitit 2011, familjet që e kishin banesën në pronësi ishin 89%. Kjo ulje e përqindjes së pronësisë së banesave tregon për një rritje të vështirësive ekonomike dhe të pabarazisë në vend.

Familjet që nuk e kanë banesën në pronësi ndahen në dy kategori:

- Familjet që jetojnë me qira, të cilat janë 67,000.
- Familjet që jetojnë pa qira, në banesa të dhëna në përdorim nga pronarët, që janë 65,000.

Në vitin 2011, familjet me qira ishin 41,000, ndërsa familjet pa pronë dhe pa qira ishin 30,000. Kjo rritje e numrit të familjeve që jetojnë me qira apo në banesa të tjera tregon për një ndryshim të madh në strukturën e strehimit në Shqipëri.

Numri i shqiptarëve që nuk kanë banesë në pronësi ka pësuar një rritje dramatike gjatë dekadës së fundit. Sipas të dhënave të Censit 2023, afro 132,000 familje, ose gati një në çdo gjashtë familje, jeton me qira ose në banesë me pronësi të tjetërkujt me marrëveshje me pronarin. Në vitin 2011, familjet e kësaj kategorie ishin gjithsej 71,000, çka tregon një rritje prej 87% përgjatë dymbëdhjetë viteve të fundit.

Në Shqipëri, përfshirë Tiranën, një përqindje e madhe e pronësisë mbi banesat është e përqendruar te brezat më të vjetër, të cilët kanë përfituar nga skema të mëparshme të privatizimit të banesave publike ose kanë ndërtuar vetë pronat e tyre. Ndërkohë, të rinjtë përballen me sfida të mëdha për të siguruar strehim, për shkak të pagave të ulëta, mungesës së mundësive për kredi të përballueshme dhe rritjes së shpejtë të çmimeve të banesave, veçanërisht në Tiranë, ku tregu është bërë gjithnjë e më spekulativ. Për më tepër, investimet e parave të pista në pasuritë e paluajtshme kanë shtuar presionin mbi çmimet e tregut të banesave, duke i bërë ato të paarritshme për një pjesë të madhe të të rinjve që kërkojnë të blejnë shtëpinë e tyre të parë.

Pavarësisht se të rinjtë në Shqipëri kanë formalitet të lartë pronësie në raport me Evropën, kjo kryesisht përfshin pronësi të trashëguar ose të përfituar nga familja. Për të rinjtë që kërkojnë të blejnë apartamente të reja në Tiranë, rritja e çmimeve dhe pagat e ulëta janë pengesa kryesore. Kjo ka bërë që shumica e tyre të mbështeten te qiratë ose të banojnë me familjet e tyre për periudha më të gjata.

Nga të dhënat e Censit tregohet qartë se pronësia mbi shtëpinë është ulur dhe kjo përqindje ka tendencë që të ulet, sepse të rinjtë e sotëm e kanë akoma edhe më të vështirë blerjen e një shtëpie. Megjithatë duhet përmendur që shifra prej 82.5% mbi pronësinë është artificialisht e fryrë, sepse të rinjtë që jetojnë në Tiranë (si studentë, punëtorë etj.) llogariten nga Censi si pjesë e Njësisë Ekonomike Familjare të qytetit nga vijnë ose ku kanë lindur.

Në Shqipëri, përfshirë Tiranën, një përqindje e madhe e pronësisë mbi banesat është e përqendruar te brezat më të vjetër, të cilët kanë përfituar nga skema të mëparshme të privatizimit të banesave publike ose kanë ndërtuar vetë pronat e tyre. Ndërkohë, të rinjtë përballen me sfida të mëdha për të siguruar strehim, për shkak të pagave të ulëta, mungesës së mundësive për kredi të përballueshme dhe rritjes së shpejtë të çmimeve të banesave, veçanërisht në Tiranë, ku tregu është bërë gjithnjë e më spekulativ. Për më tepër, investimet e parave të pista në pasuritë e paluaj-

jtshme kanë shtuar presionin mbi çmimet e tregut të banesave, duke i bërë ato të paarrtshme për një pjesë të madhe të të rinjve që kërkojnë të blejnë shtëpinë e tyre të parë.

Pavarësisht se të rinjtë në Shqipëri kanë formalitet të lartë pronësie në raport me Evropën, kjo kryesisht përfshin pronësi të trashëguar ose të përfituar nga familja. Për të rinjtë që kërkojnë të blejnë apartamente të reja në Tiranë, rritja e çmimeve dhe pagat e ulëta janë pengesa kryesore. Kjo ka bërë që shumica e tyre të mbështeten te qiratë ose të banojnë me familjet e tyre për periudha më të gjata.

Pronësia mbi banesën, ose qoftë edhe posedimi i një shtëpie informale, ka kompesuar mungesën e shtetit social në Shqipëri.

Pronësia mbi banesën në Shqipëri ka luajtur një rol jetik në kompensimin e mungesës së një shteti social të mirëstrukturuar. Në periudha të gjata të tranzicionit pas rënies së sistemit socialist dhe procesit të privatizimit të shpejtë të pasurive të paluajtshme, shumë shqiptarë arritën të sigurojnë strehim në mënyrë informale ose përmes skemave të privatizimit të banesave shtetërore. Kjo pronësi u bë një mbështetje kyçe për shumë familje, duke u siguruar atyre një stabilitet financiar dhe një ndjenjë sigurie sociale, në mungesë të mekanizmave të avancuar të mirëqenies sociale nga shteti.

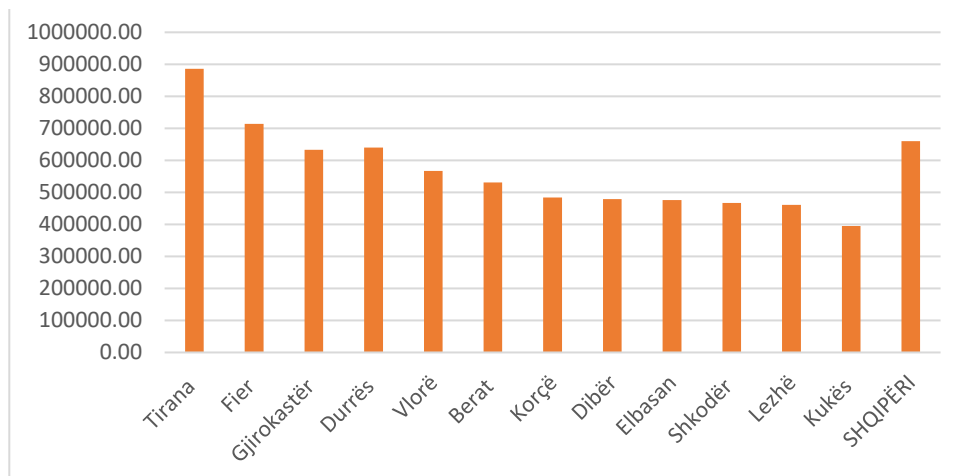
Kjo situatë ka krijuar një dinamikë ku shumë qytetarë, pavarësisht mungesës së të ardhurave të mjaftueshme për të siguruar standarde të larta të jetesës, janë në gjendje të posedojnë një shtëpi, edhe nëse kjo pronë është e ndërtuar jashtë rregullave formale apo me dokumente të pamjaftueshme. Në Shqipëri vlerësohet se ekzistojnë rreth **550,000-600,000 shtëpi private monofamiljare** dhe afërsisht **300,000 shtëpi private multifamiljare**, nga të cilat vetëm **350,000 janë të legalizuara**. Përveç këtyre, nga periudha e Socializmit, numërohen rreth **650,000 njësi banimi**, ndërsa që nga hartimi i planeve të para rregullatore në vitin 2005, janë shtuar edhe afërsisht **1 milion njësi banimi të ndërtuara me leje**.

Totali i banesave të paregjistruara mendohet të arrijë në **rreth 1 milion njësi banimi**.

Një nga problemet kryesore që shkakton këtë situatë është **mospërputhja e hartave** midis bashkive dhe zyrave kadastrale, si dhe ato që mbahen nga ALUIZNI. Ky mosrakordim pengon proceset e legalizimit dhe regjistrimit, duke e bërë situatën edhe më komplekse. Për shumë shqiptarë, posedimi i një prone private ofron një ndjenjë stabiliteti që zakonisht do të kërkohej nga një sistem i fortë strehimi social, i cili ka munguar në Shqipëri për dekada.

Ndërkohë që shteti shqiptar nuk ka arritur të sigurojë një sistem të avancuar të strehimit social, **prona private** ka zëvendësuar nevojën për ndërhyrje të tilla. Për këtë arsye, shumë familje kanë zgjedhur të investojnë në ndërtimin e shtëpive private si një formë sigurie afatgjatë, pavarësisht nga informaliteti i shumë prej këtyre pronave. Kjo ka krijuar një ekonomi strehimi të përqendruar tek posedimi privat, në vend të një sistemi të centralizuar dhe të subvencionuar të strehimit social, i cili është i zakonshëm në shumë vende të Evropës Perëndimore.

2.3 Zhvillimi ekonomik i familjes



Grafiku nr. 2 – Prodhim i Brendshëm Bruto (PBB) për frymë sipas qarkut në Shqipëri¹¹

Tirana ka përjetuar një transformim të thellë , që ka forcuar jo vetëm ekonominë e qytetit, por edhe të gjithë vendit. Ky zhvillim ka krijuar një cikël në përmirësimin të infrastrukturës dhe urbanizimit, duke kontribuar në forcimin e ekonomisë kombëtare. Përmirësimet ekonomike në kryeqytet kanë nxitur investime të reja, të cilat kanë transformuar më tej qytetin, duke sjellë përfitime të drejtpërdrejta për familjet që jetojnë dhe punojnë në Tiranë. Në tremujorin e parë për 2024-ën, sipas raporteve të INSTAT-it, ekonomia shqiptare u rrit me 3.63%, ku aktiviteti i “Ndërtimit” shënoi rritje me 14.04%, i ndjekur nga grupi i aktiviteteve të “Administratës Publike, Arsimit dhe Shëndetësisë” i cili shënoi rritje 7.71%.¹² Si qendra ekonomike dhe administrative e Shqipërisë, Bashkia Tiranë gjeneron më shumë se gjysmën e Prodhimit të Brendshëm Bruto (PBB) të vendit. Kjo vjen edhe si pasojë e centralizimit të institucioneve kryesore në Tiranë, përfshirë ministrinë, gjykatat, spitalet e specializuara dhe universitetet më të rëndësishëm, duke e bërë qytetin të pandashëm nga zhvillimi kombëtar dhe duke lënë mbrapa të gjitha qytetet e tjerë të vendit. Këto institucione ofrojnë shërbime të veçanta për qytetarët dhe kontribuojnë në rritjen e mundësive për punësim.

Ndërtimi është një nga sektorët që ka parë zhvillim të vullshëm në Tiranë, me investime të shumta në ndërtesa të reja dhe projekte të mëdha infrastrukturore, si ndërtimi i pallateve të lartë dhe kullave, që kanë ndikuar në rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme dhe nxitur një interes të shtuar për pronësi të apartamenteve, hapësirave komerciale dhe hapësirave për zyra nga bizneset të ndryshme dhe nga qytetarë të të gjithë vendit. Ky sektor ka luajtur një rol të rëndësishëm në “rigjallërimin” ekonomik të qytetit, duke ndikuar në rritjen ekonomike të të gjithë vendit.

Sipas Censit të fundit, 25% e fuqisë punëtore në Shqipëri është e përqendruar në Tiranë, edhe pse ka pasur një ulje prej 18% që nga Censi i vitit 2011¹³. Si kryeqyteti dhe qendra kryesore e biznesit, Tirana ofron një shumëllojshmëri mundësish punësimi në sektorë të ndryshëm. Në Tiranë, për

11 Prodhim i Brendshëm Bruto (PBB) për frymë sipas qarkut në Shqipëri, përmbledhur nga INSTAT “Publication of GDP 2023 semi-final and GDP 2022 final”.

12 Instituti i Statistikave (INSTAT), “Rritja Ekonomike Tremujore, Tremujori I - 2024”.

13 Instituti i Statistikave (INSTAT), “Censi i popullsisë dhe banesave 2023”.

vitin 2022, ushtrojnë aktivitetin e tyre 53,168 ndërmarrje, ose 29.2% e ndërmarrjeve aktive në shkallë vendi. Krahësuar me vendin, në Tiranë vërehet një përqendrim më i lartë i bizneseve të mëdha. Kështu, ndërkohë që në rang kombëtar bizneset me më shumë se 50 të punësuar përbëjnë vetëm 1% të totalit, në Tiranë ato përbëjnë 2% të totalit. Investimet në ndërtim, sektorin e shërbimeve, teknologjinë e informacionit, call centers, mjekësi, arsim, inxhinieri dhe turizëm kanë rritur ndjeshëm ofertën për punë dhe janë ndër profesionet më të paguar, duke përmirësuar standardin e jetesës për familjet që punojnë në këto fusha. Gjithashtu, sipas të dhënave nga INSTAT-i, në gjysmën e parë të këtij viti, pozicionet e punës në sektorë si menaxherë, ligjvënës, nëpunës të lartë të administratës shtetërore dhe profesionistë të specializuar në arsim, shëndetësi, IT dhe agjentë në real estate, janë më të mirëpaguarit¹⁴. Edhe nga revista Monitor, me një analizë e të dhënave të INSTAT-i t, nxirret në përfundim se Tirana është qyteti me pagat më të larta në vend.¹⁵ Këto profesione, të përqendruara kryesisht në kryeqytet, ofrojnë familjeve mundësi për të përmirësuar gjendjen e tyre ekonomike.

Por kur flasim për zhvillimin e Tiranës dhe zhvillimin ekonomik të familjeve që jetojnë e punojnë në këtë qytet, e trajtojmë atë në raport me 61 bashkitë e tjera të vendit, që kanë ngelur shumë mbraja në zhvillimin e tyre dhe investimet e bëra. Sipas një artikulli të bërë nga revista Monitor, shpjegohet qartazi se si Shqipëria është një nga vendet me mirëqenien më të ulët në Evropë. Nga raporti i Eurostat-it për vitin 2023, vendi ynë është i fundit edhe për të ardhurat për frymë, me 35% të mesatares evropiane, dhe i fundit për konsumin për frymë, me 42% të mesatares evropiane¹⁶. Nëse mund të flasim për rritje të pagës në Tiranë, **për vitin 2022 pati një rritje të pagës mesatare me vetëm 4,700 lekë të reja (7.72%) dhe për vitin 2023 paga mesatare u rrit me vetëm 6,198 lekë të reja (9.44%). Por kjo rritje përfaqëson rriten nominale të pagës mesatare, sepse nëse llogarisim edhe normën mesatare vjetore të inflacionit e cila në vitin 2022 ka qenë 6.7%, atëherë rritja reale e pagës mesatare në Tiranë ka qenë vetëm 1.02%.**

Rritja ekonomike e vendit, por pa mirëqenie për qytetarët në Tiranë, e shoqëruar me zhvillimin e shpejtë urban, ka sjellë një sërë sfidash në strehim, ku çmimet e pasurive të paluajtshme janë rritur ndjeshëm, duke e bërë të vështirë për shumë familje me të ardhura të ulëta të sigurojnë strehim të përballueshëm. Si rezultat, gentrifikimi ka çuar në zhvendosjen e banorëve të mëparshëm dhe ka rritur pabarazinë në strehim, ndërsa kërkesa për strehim social është rritur ndjeshëm, veçanërisht për komunitetet vulnerabël. Banorët e lagjeve periferike të Tiranës dhe zonave rurale, ndonëse zotërojnë tokë, shpesh përballen me mungesën e mundësive për ta përdorur në mënyrë të qëndrueshme ekonomikisht. Për këtë arsye, shumë prej tyre janë detyruar të shesin pronat e tyre tek ndërtues, të cilët i shndërrojnë këto zona në komplekse private banimi me kosto shumë të larta. Këto komplekse, të aksesueshme vetëm për shtresat e pasura, përjashtojnë pjesën më të madhe të popullsisë nga mundësia për të jetuar në to. Përveç kësaj, disa zona janë transformuar tërësisht për shkak të projekteve të mëdha qeveritare, duke iu nënshtuar procesit të gentrifikimit. Shembuj të tillë përfshijnë zonën e “5 Majit” dhe Bulevardin e Ri, ku ndërhyrjet urbane kanë ndryshuar karakterin social dhe ekonomik të këtyre hapësirave.

14 Instituti i Statistikave (INSTAT), “Statistikat e Pagave, Tremujori II i 2024”, 10/09/2024.

15 Monitor.al, “Tirana me paga të larta, Lezha më të ulëta”, 04/01/2022.

16 Monitor.al, “Rritja pa mirëqenie: Shqipëria mbetet e fundit në Evropë për të ardhurat dhe konsumin për frymë, edhe për 2023”, 19/06/2024.



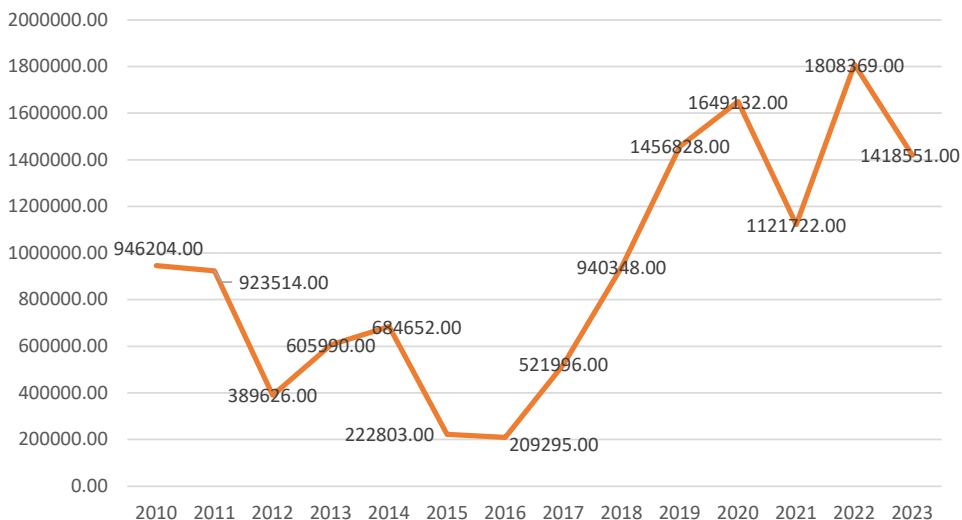
III. ANALIZA E TREGUT

3.1 Analiza në tregun privat

3.1.1 Lejet e ndërtimit

Në shtatë vitet e fundit – pa përfshirë vitin 2024 – Bashkia Tiranë ka dhënë më shumë se 8,133 leje të reja ndërtimi dhe ky sektor mban tashmë peshën kryesore të të ardhurave në buxhetin e kryeqytetit, si rrjedhojë e vjeljes së taksës së ndikimit në infrastrukturë e vendosur për ndërtimet e reja. Por me gjithë bum-in në ndërtim, popullsia e vendit është në rënie dhe numri i qytetarëve që transferohen çdo vit në Tiranë nga rrethet e tjera ka ardhur duke u ulur – nga 21,000 banorë të rinj në vitin 2019, në 5,700 syresh në vitin 2023.

Pavarësisht tkurrjes së popullsisë dhe rritjes së ngadaltë të të ardhurave zyrtare, sektori i ndërtimit rezidencial po përjeton një bum të vazhdueshëm, veçanërisht në Tiranë. Në vitin 2022, sipërfaqja e lejeve të ndërtimit arriti nivelin më të lartë të dekadës, me 1.8 milionë m² të aprovuara për banesa, sipas INSTAT-it¹⁷.



Grafiku nr. 3 – Sipërfaqja e dhënë për leje ndërtimi në Tiranë (m²), 2010-2023¹⁸

17 Monitor.al, “Shqipëria ka shpenzime rekord në Evropë për ndërtimin”, 18/02/2024.

18 Po aty.

Investimet për ndërtimin e banesave arritën gjithashtu një rekord historik prej 209 miliardë lekësh (rreth 1.8 miliardë euro) në vitin 2021, duke tejkaluar kulmin e mëparshëm të vitit 2006. Ndryshe nga periudha e parë e bumit të ndërtimit, e cila u nxit nga zhvendosja masive e popullsisë pas viteve '90, rritja aktuale është e bazuar kryesisht në orientimin e kapitaleve të lira drejt sektorit të ndërtimit, që mbetet një nga sektorët më fitimprurës të ekonomisë. Industria e ndërtimit në Shqipëri është kthyer në një prej mekanizmave më të mëdhenj për pastrimin e parave të krimit të organizuar, duke vënë në rrezik integritetin ekonomik dhe social të vendit. Në Shqipëri, sektori i ndërtimit konsiderohet ndër më të ekspozuarit ndaj ndikimit të pastrimit të parave të ardhura nga trafiku i drogës. Investitorët që kërkojnë të fshehin origjinën e paligjshme të fondeve të tyre, shpesh i drejtojnë këto para drejt projekteve ndërtimore. Kjo rrit artificialisht vlerën e tokës dhe çmimin e ndërtimit të apartamenteve, duke shkaktuar rritje të çmimeve të qirave përtej asaj që tregu do të mbështeste në kushte normale ekonomike. Sipas një raporti të gushtit 2020, "Flukset financiare të paligjshme në Shqipëri, Kosovë dhe Maqedoninë e Veriut", nga **"Nisma Globale kundër Krimit të Organizuar Ndërkufitar"** (Global Initiative against Transnational Organized Crime) dhe i financuar nga projekti gjerman **GIZ** dhe Ministria e Jashtme Norvegjeze, rezultatet janë shumë negative. Aty theksohet se "Rreth 60% e firmave të ndërtimit që kanë marrë leje në periudhën **2017- 2019** në kryeqytet, nuk justifikojnë burimet e tyre financiare, ndërsa vlerësohet se për këtë periudhë 3-vjeçare janë pastruar në ndërtim rreth **1.6 miliardë euro**"¹⁹.

Sipas Bankës së Shqipërisë, pjesa më e madhe e transaksioneve për pasuri të paluajtshme nuk përfshijnë fare ndërmjetësimin e kredive bankare²⁰. Kjo situatë bëhet edhe më shqetësuese nga fakti se shumica e kompanive që fitojnë leje ndërtimi nuk kanë kapacitetet financiare të nevojshme për të përfunduar projektet, duke ngritur dyshime të thella mbi origjinën e fondeve dhe mbi përfshirjen e krimit të organizuar në këtë sektor. Në këtë mënyrë, çdo person që ka mundësi të paguajë taksat paraprake dhe të hapë një gropë themeli mund të hyjë në tregun e ndërtimit. Kjo ndodh sepse ndërtuesit sigurojnë fondet për ndërtimin e objektit duke shitur apartamentet paraprakisht.

Skema e zakonshme e pagesave nga blerësit funksionon në faza, si më poshtë:

- **30% në hapjen e gropës së themelit,**
- **30% gjatë ngritjes së karabinasë,**
- **30% në përfundimin e rifiniturave,** dhe
- **10% në momentin e marrjes së hipotekës.**

Megjithatë, kjo metodë nuk garanton stabilitet, pasi nëse ndodh ndonjë problem i paparashikuar gjatë një faze të ndërtimit ose pagesës së kësteve, procesi i ndërtimit ndalon. Si rezultat, afatet e ndërtimit zgjaten, duke e kthyer projektin në një burim të përkohshëm trafiku dhe ndotjeje, pa një perspektivë të qartë për përfundimin e tij.

Nëse këto praktika vazhdojnë pa ndërhyrje serioze, pasojat do të jenë të mëdha jo vetëm për ekonominë, por edhe për besueshmërinë e institucioneve dhe për të ardhmen e strehimit social. Ky është një sinjal shqetësues për përdorimin e burimeve të dyshimta financiare, veçanërisht duke pasur parasysh që shumë kompani të ndërtimit që marrin leje ndërtimi nuk kanë kapacitetet e nevojshme financiare për të përfunduar projektet.

19 Lapsi.al, "Pastrimi i parave / Ekonomia shqiptare e dominuar nga ndërtimi (shifrat sa dyfishi i BE)", 15/06/2021.

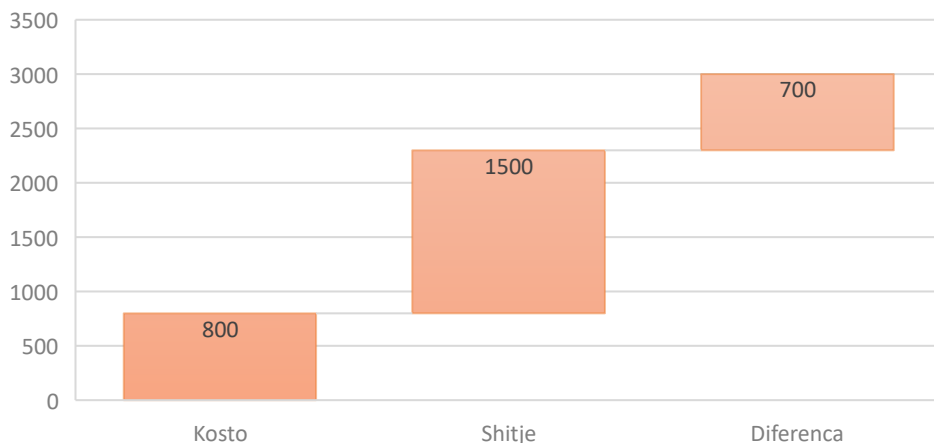
20 Banka e Shqipërisë, "Rezultatet e Vrojtimit 'Tregu i Pasurive Të Paluajtshme' dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2021".

Nga ana tjetër, ndërtimi është një mënyrë e thjeshtë për kompanitë për të investuar nga burime të tjera, sepse u jep mundësi atyre që të ndërtojnë me kosto të ulëta e të shesin me çmime të larta. Ky imazh ilustron një disnivel të ndjeshëm midis koston së ndërtimit të një apartamenti dhe çmimit të shitjes, duke sugjeruar fitime të mëdha për ndërtuesit. Kostoja e ndërtimit për një metër katror, duke përfshirë koston minimale dhe maksimale, është si më poshtë:

- **Kosto minimale: 55,556 ALL** (10,556 ALL për truallin + 45,000 ALL për ndërtimin) + taksa infrastrukture.
- **Kosto maksimale: 102,126 ALL** (57,126 ALL për truallin + 45,000 ALL për ndërtimin) + taksa infrastrukture.
- **Kosto mesatare: 78,841 ALL** + taksa infrastrukture.

Kur kostoja mesatare për një metër katror përkthehet në euro (rreth **800 euro**), ajo është dukshëm më e ulët se çmimi i shitjes së apartamenteve, i cili arrin deri në **1,500 euro për metër katror**. Kjo krijon një diferencë prej **700 eurosh për metër katror**, duke nxjerrë në pah një fitim të madh për ndërtuesit në krahasim me shpenzimet reale të ndërtimit.

Kur kjo përshkallëzohet në projektet me sipërfaqe të mëdha, siç tregohet për një projekt prej 30,000 metrash katrorë, rezulton në fitime të mëdha, deri në 21 milionë euro. Kjo disbalancë mes koston dhe çmimit mund të përdoret për të pastruar para të dyshimta, pasi fitimet janë tepër të larta dhe tregojnë mungesë transparence në burimet e financimit. Kjo iu jep mundësi këtyre pronarëve që të akumulojnë edhe më shumë kapital. David Harvey shpjegon **akumulimin përmes shpronësimit**²¹ si një mekanizëm thelbësor të kapitalizmit modern, ku burimet dhe asetet që dikur ishin në pronësi publike ose kolektive, shpronësohen dhe privatizohen për përfitime ekonomike. Kjo formë e akumulimit ndodh përmes proceseve si privatizimi i tokave, shërbimeve publike dhe burimeve natyrore. Harvey argumenton se ky proces thëllon pabarazinë dhe shkatërron mirëqenien kolektive, duke lejuar një grusht të pasurish të përfitojnë në kurriz të shumicës.



Grafiku nr. 4 – Diferenca mes koston së ndërtimit dhe shitjes²²

21 Harvey, David. *The New Imperialism*, Oxford University Press, 2003.

22 Përshtatur nga Euronews Albania, "Histeria e ndërtimeve, kush po i blen pronat në Tiranë"

Dhënia e lejeve të ndërtimit lidhet drejtpërdrejt me çështjen e strehimit, duke ndikuar në mënyrë të thellë mbi ofertën dhe përballueshmërinë e banesave. Kur lejet e ndërtimit jepen pa një strategji të qartë urbanistike dhe tregu i pasurive të paluajtshme dominohet nga ndërtimet luksoze, këto banesa bëhen të përballueshme vetëm për një pakicë të popullsisë. Kjo situatë jo vetëm që ul ofertën e banesave të përballueshme për shtresat e mesme dhe të ulëta, por krijon edhe terren të favorshëm për qarkullimin e parave të pista. Blerja e apartamenteve dhe vilave luksoze shpesh shërben si një mekanizëm për pastrimin e këtyre parave, duke përfutur nga fakti që sot në Shqipëri mund të blihet një apartament pa qenë e nevojshme të bëhen deklarime për origjinën e fondeve. Raste të shumta nga vitet e fundit kanë treguar se një numër zyrtarësh të lartë dhe individësh të tjerë nuk kanë mundur të justifikojnë burimin e të ardhurave të tyre, duke përfunduar me pasuri të sekuestruara. Ky fenomen është rezultat i drejtpërdrejtë i informalitetit të lartë, mungesës së kontrolleve efektive dhe tolerimit të kapitalit të dyshimtë që qarkullon në ekonominë shqiptare.

Lejet e ndërtimit shpesh shfrytëzohen nga investitorët për të ndërtuar projekte fitimprurëse, pa marrë parasysh nevojat reale të popullsisë për strehim. Viteve të fundit lejet e ndërtimit po jepen për ndërtesa shumë të larta, ose siç quhen ndryshe kulla. Kullat e larta ndikojnë negativisht në çmimin e tregut, sepse ato rrisin artificialisht vlerën e truallit (për shkak se janë me shumë kate). Në këtë kuptim rritet sipërfaqja e banimit dhe kjo sjell mungesë përballueshmërie për qytetarët e thjeshtë. Dhënia e këtyre lejeve shkakton edhe një problem tjetër që lidhet me hapësirat publike të qytetit të cilat zaptohen dhe nuk janë më të aksesueshme për qytetarët e thjeshtë.

Kur lejet e ndërtimit jepen për ndërtime që synojnë pastrimin e parave të pista ose investimet spekulative, siç është dokumentuar në disa raporte, ato jo vetëm që rrisin çmimet e banesave, por edhe pengojnë krijimin e banesave sociale të cilat janë të nevojshme për ata që nuk kanë mundësi financiare të hyjnë në tregun privat. Kjo krijon një pabarazi të thellë në aksesin e strehimit, duke e bërë të domosdoshëm rregullimin dhe kontrollin më të mirë të procesit të dhënies së lejeve të ndërtimit për të mbështetur strehimin e përballueshëm dhe social. Shteti shqiptar dhe veçanërisht buxheti i Bashkisë Tiranë mbështeten gjithnjë e më shumë në industrinë e ndërtimit për të financuar operacionet dhe investimet. Kjo varësi nga ndërtimi, përfshirë lejet e ndërtimit dhe taksat e lidhura, ka rritur ndjeshëm të ardhurat afatshkurtra. Megjithatë, ekziston rreziku i një “flluske” ekonomike, ku çmimet e pasurive të paluajtshme mund të mbingarkohen dhe të çojnë në një krizë të mundshme financiare. Nëse ndodh kjo, mund të ketë pasoja të mëdha për ekonominë e Tiranës dhe vendin në përgjithësi.

3.1.2 Tregu i pasurive të paluajtshme dhe çmimi i apartamenteve

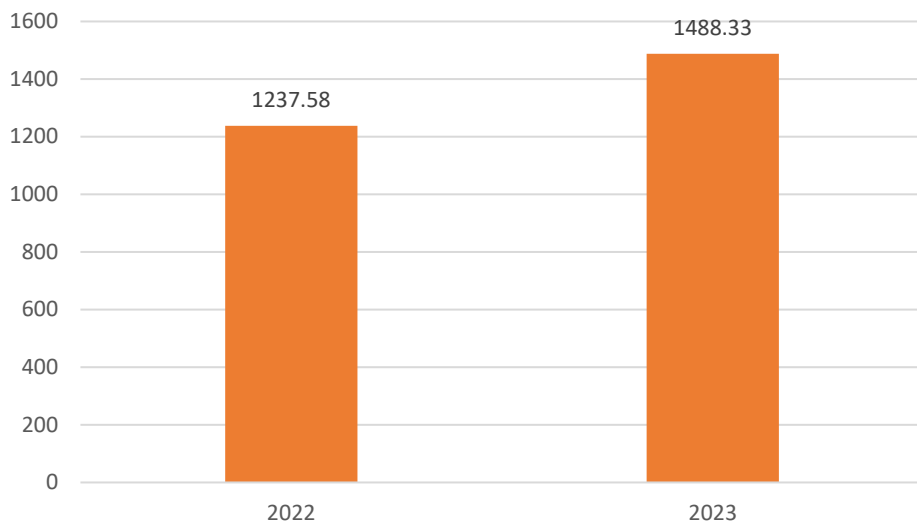
Blerja e apartamenteve përbën një nga shtyllat kryesore të sektorit të pasurive të paluajtshme dhe luan rol kyç në ekonominë e një vendi. Tregu i pasurive të paluajtshme është një burim i rëndësishëm i kapitalit dhe investimeve, pasi ndërton lidhje të drejtpërdrejta me sektorë të tjerë ekonomikë, si ndërtimi, financat dhe shërbimet. Apartamentet, si forma më e zakonshme e pronave për individët dhe familjet, ofrojnë jo vetëm strehim, por shpesh konsiderohen edhe si një investim afatgjatë dhe një burim i rëndësishëm sigurie financiare. Rritja e kërkesës për banesa jo vetëm që rrit vlerën e pronave, por gjithashtu nxit zhvillimin ekonomik dhe krijon vende pune në sektorë të shumtë.

Sipas raporteve të Bankës së Shqipërisë, Indeksi Fischer i çmimeve të banesave tregon një rritje të vazhdueshme të çmimeve për metër katror në Tiranë gjatë 5-vjeçarit të fundit, me një bum të madh në gjysmën e parë të vitit 2022, kur çmimet u rritën me 39.5% në terma vjetorë. Kjo vjen edhe nga rritjet e larta të çmimeve për pronat e shitura, si në qendër të Tiranës, e veçanërisht në periferi me 40%²³. Më pas, në gjysmën e dytë të vitit 2022, pati një rënie me 11.4% krahasuar

23 Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojimit ‘Tregu i Pasurive Të Paluajtshme’ dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2022”, fq. 7.

me periudhën paraardhëse, por një rritje vjetore prej 13.9%²⁴. Po në vitin 2022, në Tiranë paga mesatare është rritur vetëm 7.72%, ndërkohë pati edhe rritje të inflacionit mesatar me 6.7%, më i larti në 24 vitet e fundit²⁵. Njëjtë si për vitin paraardhës, edhe për vitin 2023, tendenca ka qenë e ngjashme, me rritje në gjysmën e parë të vitit dhe rënie në të dytën, duke mos sjellë ndonjë ndryshim drastik në terma vjetorë. Në vitin 2024, indeksi i çmimit për Tiranën u rrit me 23.5% në gjathtëmujorin e parë, sidomos në qendër, ku shitjet në zonën qendrore u rritën me 46% të të gjithë vëllimit të shitjeve të raportuara këtë periudhë në qendër të Tiranës dhe kjo peshë është më e lartë në krahasim me periudhat e mëparshme²⁶.

Uljet dhe ngritjet e indeksit të çmimeve të pronave në Tiranë janë ndikuar ndjeshëm nga volumi i shitjeve, ku qendra dhe periferia përbënin rreth 2/3 e totalit²⁷, duke i bërë këto zona përcaktuese për ndryshimet e çmimeve. Me investimet dhe zhvillimin e infrastrukturës, periferia e Tiranës po bëhet gjithnjë e më tërheqëse, duke ofruar çmime më të përballueshme në krahasim me qendrën, çka ka rritur kërkesën për blerje dhe ka ndikuar në rritjen e çmimeve të pronave. Në terma vjetorë, siç ilustron qartë në grafik, indeksi i çmimeve të pronave në Tiranë ka pasur një rritje të vazhdueshme ndër vite, duke reflektuar një tendencë të qëndrueshme drejt rritjes së çmimeve në zona të ndryshme të qytetit.



Grafiku nr. 5 – Çmimi për m² 2022-2023, Bashkia Tiranë²⁸

Për të dhënë një panoramë edhe në vlerë monetare (përveçse me përqindje), ne jemi bazuar mbi të dhënat e Homezone; dhe dallohet qartë se vetëm brenda një viti çmimi mesatar për m² është rritur me 250 EUR. Kjo rritje ndikon drejtpërdrejt në përballueshmërinë e banesave, veçanërisht për shtresat e mesme dhe të ulëta të popullsisë, duke e bërë tregun e pasurive të paluajtshme gjithnjë e më të vështirë për t'u aksesuar nga familjet me të ardhura të kufizuara.

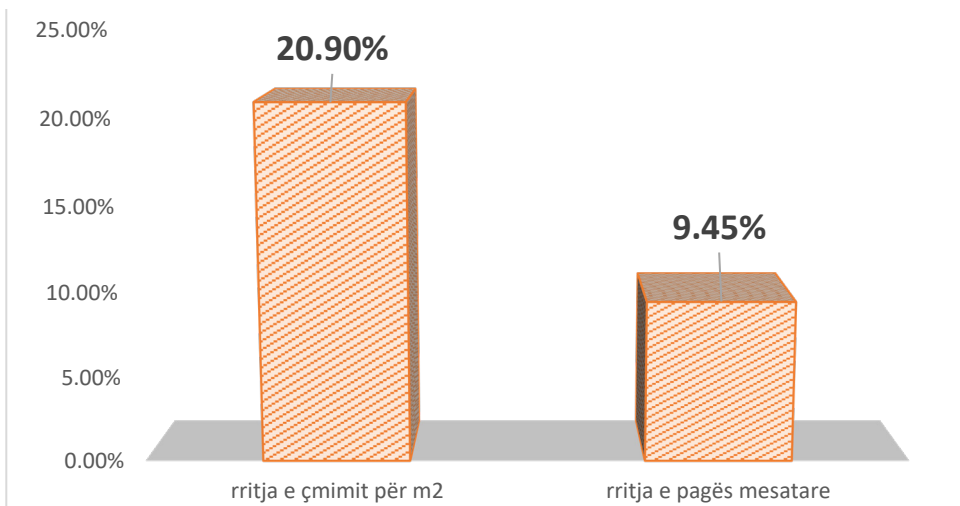
²⁴ Po aty.

²⁵ Monitor.al, “Inflacioni mesatar 6.7% niveli më i lartë në 24 vjet, të varfrit më të ekspozuar”, 18/01/2023.

²⁶ Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit ‘Tregu i Pasurive të Paluajtshme’ dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2024”, fq.7.

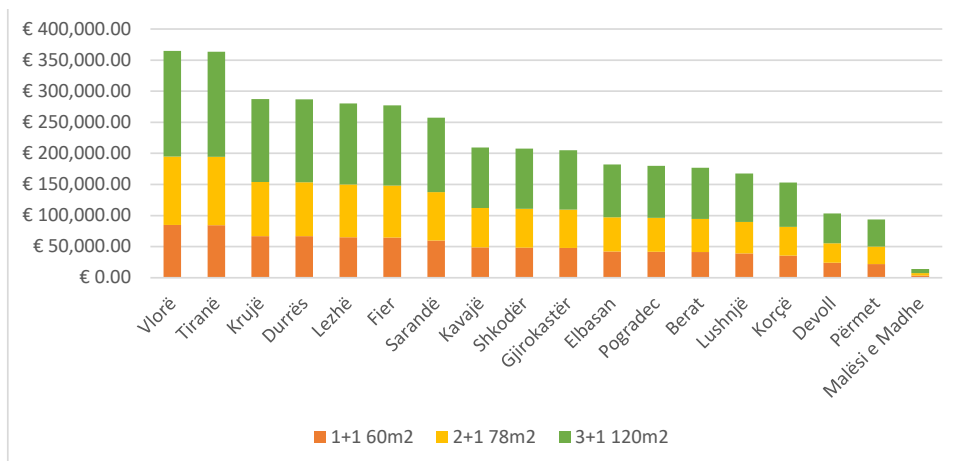
²⁷ Po aty.

²⁸ Përshtatur nga Homezone.al.



Grafiku nr. 6 – Hendeku midis rritjes së pagave dhe rritjes së çmimit për m²

Në vitin 2023, çmimi mesatar për metër katror në Tiranë arriti afërsisht 1,500 EUR, ndërkohë që paga mesatare nuk i kaloi 700 EUR. Gjatë këtij viti, çmimi për metër katror u rrit me 20.90%, ndërsa paga mesatare u rrit me vetëm 9.44%, duke krijuar një hendek të madh midis rritjes së kostos së banesave dhe rritjes së pagave. Për më tepër, gjatë të njëjtit vit pati edhe një rritje të inflacionit me 4.8%, duke shtuar presion mbi fuqinë blerëse të qytetarëve. Këto ndryshime kanë thelluar më tej vështirësitë për banorët e Tiranës në përballimin e kostos së jetesës, veçanërisht në sektorin e pasurive të paluajtshme²⁹.



Grafiku nr. 7 – Çmimi mesatar për shitjen e apartamenteve apo shtëpive, për një hyrje 1+1, 2+1 dhe 3+1³⁰

29 Analizë mbi “Vjetari Rajonal Statistikor 2019-2023”, Instituti i Statistikave (INSTAT).
 30 Përshtatur nga Homezone.al.

Sipas tabelës për çmimin mesatar për shitjen e apartamenteve në Tiranë, një apartament 1+1 (me sipërfaqe 60 m²) kushton mesatarisht rreth €84,539.84. Për apartamente më të mëdha, 2+1 (78 m²), çmimi mesatar rritet në €109,901.79, ndërsa për një apartament 3+1 (120 m²), çmimi mesatar arrin në €169,079.68. Këto çmime reflektojnë tendencën e tregut të pasurive të paluajtshme në kryeqytet, ku kostot janë dukshëm më të larta në krahasim me qytetet e tjera të vendit. Megjithatë duhet përmendur se këto shifra përbëjnë çmimin mesatar, pasi ka zona në të cilat çmimi për m² shkon 3,000 - 4,000 EUR. Kurse për sa i përket çmimeve në kulla arrin edhe 6,000 EUR për m². Këto zona përfshijnë kryesisht Rugën e Elbasanit, stadiumin “Air Albania” etj. Ndërkohë, Tirana renditet si një nga qytetet më të shtrenjtë në Evropë³¹. Sipas një databaze të quajtur Numbeo, Tirana konsiderohet si një nga 13 qytetet më të shtrenjtë për sa i përket fuqisë blerëse. E krahasuar me qytete të tjerë, Tirana është më e shtrenjtë se Roma, Barcelona, Vjena, Stockholmi etj.

Një raport i Komisionit Ekonomik për Evropën në Kombet e Bashkuara³² ka bërë një vlerësim të profilit të Shqipërisë në lidhje me zhvillimin urban, strehimin dhe menaxhimin e tokës, duke vënë në dukje se rritja e çmimeve mund të jetë ndikuar edhe nga pastrimi i parave të pista. Sipas raportit, 32% e pronave rezidenciale dhe komerciale të shitura në gjashtëmujorin e parë të vitit 2021 janë blerë nga jorezidentët. Tirana është ndër qytetet me nivelet më të larta të papërbalueshmërisë së banesave, duke e bërë blerjen e banesave të vështirë për familjet me të ardhura të ulëta.

Sa e vështirë është sot për të blerë një shtëpi?

Kreditë

Kreditë në pasuritë e paluajtshme janë një formë financimi ku individët ose kompanitë marrin hua nga bankat ose institucionet financiare për të blerë pronë, të tillë si shtëpi, apartamente apo toka. Kjo lloj kredie njihet zakonisht si kredi hipotekare, pasi prona e blerë përdoret si kolateral. Kredia për pasuritë e paluajtshme ofron mundësinë e financimit të një pjese të madhe të çmimit të pronës dhe zakonisht shlyhet në një periudhë afatgjatë, me normë interesi fikse ose të ndryshueshme.

Vrojtimi i Bankës së Shqipërisë sugjeron se një përqindje e konsiderueshme e blerjeve të pronave realizohet nga jorezidentët, me 26% të pronave të shitura gjatë gjashtëmujorit të fundit të vitit 2023. Për më tepër, një pjesë e madhe e këtyre transaksioneve nuk përfshin kredi bankare, duke ngritur më shumë dyshime mbi origjinën e fondeve. Vetëm 60% e pronave të shitura për banim ose përdorim tregtar janë financuar me kredi, ndërkohë që kjo kredi zakonisht mbulon jo më shumë se 70% të vlerës së shitjes. Ky fakt sugjeron një shkallë të lartë përdorimi të kapitalit privat dhe jo të gjurmuar për financimin e këtyre transaksioneve. Kjo situatë, nëse nuk rregullohet, mund të destabilizojë tregun dhe të krijojë pasoja afatgjata për ekonominë vendase.

D.M shprehët: “Edhe vetë e kam menduar të shkëputem nga familja, por qiratë janë tepër të larta, ndërsa rrogat tepër të ulëta që ta përballosh jetesën si një çift i ri në Tiranë. Që të largohem nga shtëpia dhe të bashkëjetoj me partneren time, vetëm aspekti ekonomik na pengon. As kredi nuk marrim dot me këto paga, por edhe me çmimet që kemi sot është vështirë të përballohet edhe kredia.

Vështirësia e familjeve ose çifteve të reja vjen edhe për shkak të rritjes së normave të interesit të kredive hipotekare gjatë viteve të fundit. Në Shqipëri, tendenca e normave të interesit për kreditë hipotekare ka shfaqur rritje të ndjeshme që nga viti 2022, si rezultat i politikave monetare

31 Monitor, “Transaksionet e pasurive të paluajtshme arrijnë rekordin e 1.3 miliardë eurove në 2023, rreth 60% justifikohen nga kredia dhe blerjet e të huajve”, 03/04/2024.

32 United Nations Economic Commission for Europe, “Country profile on urban development, housing and land management: Albania - Summary report” (Information document No. 4) 2023.

të ndjekura nga Banka e Shqipërisë për të luftuar inflacionin dhe për të stabilizuar ekonominë. Norma bazë e interesit është rritur disa herë gjatë viteve të fundit, duke arritur në **3% në mars të vitit 2023**, niveli më i lartë që nga viti 2013.

Problematikat kryesore që lidhen me rritjen e normave të interesit:

- **Rritja e koston së kredisë:** kjo rritje e interesave e ka bërë më të shtrenjtë marrjen e kredive hipotekare, duke ndikuar negativisht te ata që planifikojnë të blejnë shtëpi me kredi. Për shkak të kësaj rritjeje, familjet shqiptare përballen me kosto më të larta të pagesave mujore të kredive.
- **Aftësia paguese e huamarrësve:** me normat e interesit më të larta, shumë huamarrës përballen me vështirësi për të paguar këstet mujore të kredive të tyre ekzistuese. Kjo rrezikon të rrisë numrin e kredive me probleme dhe të ndikojë negativisht në stabilitetin financiar të familjeve.
- **Spekulimi në tregun e banesave:** rritja e koston së financimit për ndërtuesit, për shkak të kredive më të shtrenjta, ndikon gjithashtu në çmimin përfundimtar të apartamenteve, duke rritur koston e banesave në treg dhe duke bërë më të vështirë aksesin për blerësit.

3.1.3 Çmimi i qirave

Qiratë luajnë një rol thelbësor në tregun e pasurive të paluajtshme, duke qenë të lidhura ngushtë me çmimet e banesave, pasi të dyja ndikohen nga faktorë të njëjtë ekonomikë, si kërkesa për strehim. Për individët që nuk kanë mundësi ose nuk dëshirojnë të blejnë një shtëpi, qiraja ofron një alternativë të përshtatshme për të përmbushur nevojat e tyre të strehimit. Ndërkohë, për pronarët, dhënia e banesave me qira gjeneron të ardhura të qëndrueshme në mënyrë periodike, ndryshe nga blerjet e drejtpërdrejta të pronës që ndodhin vetëm një herë.³³

Në një studim të vitit 2023 të kryer nga Banka e Shqipërisë (ku 95% e apartamenteve ishin në Tiranë) u vunë re disa përfundime të rëndësishme. Çmimet e qirave në Tiranë kanë shfaqur rritje graduale të vazhdueshme, që deri në vitin 2020 rezultojnë të jenë rritur me 12% krahasuar me fillimin e serisë.

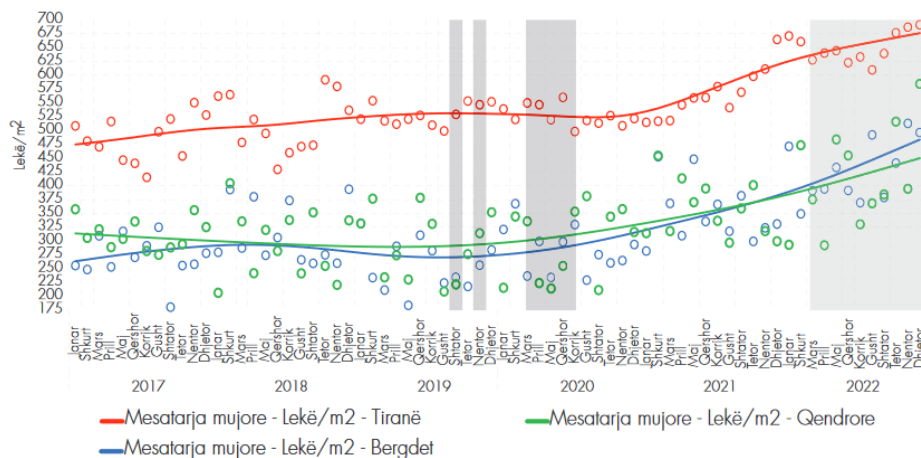


Figura nr. 1 – Ecuria e çmimeve për m^2 të qirave të banesave sipas të gjitha zonave gjeografik³⁴

Pas tërmetit të vitit 2019, çmimet e qirave në Tiranë kanë pësuar një rritje të vazhdueshme. Kjo gjë vërehet edhe nga grafiku i realizuar nga Banka e Shqipërisë që tregon qartë se viti 2020 ka pasur një trend rritës, jo vetëm për Tiranën. Menjëherë pas periudhës së izolimit për shkak të Pandemisë COVID-19, qiratë marrin një trend të ndjeshëm rritës, i cili vijon për rreth 1.5 vite, deri në janar të vitit 2022. Qiraja mesatare e një apartamenti tipik banimi $85 m^2$, me dy dhoma gjumi, një sallon, një kënd gatimi, një banjë dhe një ballkon: në Tiranë rezulton 57,375 lekë³⁵. Kjo tendencë vazhdoi të rritet edhe në vitin 2022, çmimet e qirave u rritën sërish dhe, krahasuar me një vit më parë, rritja arriti shifrën e 13.4%.

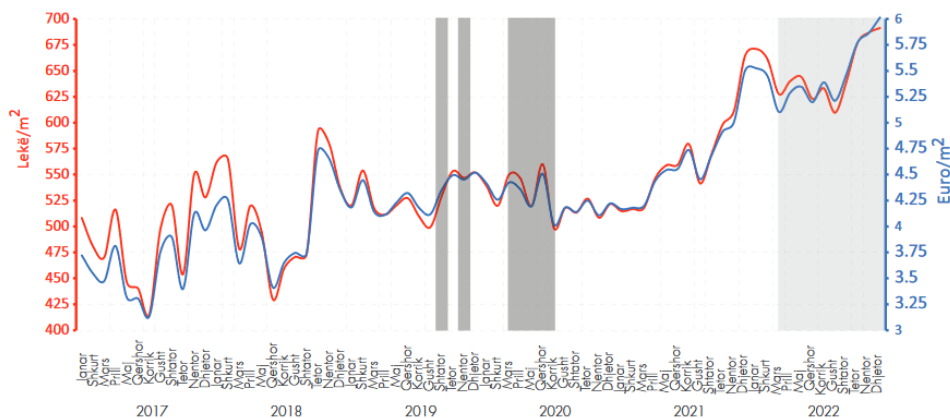


Figura nr. 2 – Normat e rritjes së çmimeve në lekë për m^2 të qirave të banesave në Tiranë (vjetore dhe mujore)³⁶

34 Po aty, faqe 8.

35 Po aty.

36 Po aty, faqe 10.

Figura që ilustron ecurinë e çmimeve për m² të qirave të banesave në Tiranë tregon një evolucion të ndjeshëm të tregut të qirave gjatë periudhës 2017-2022. Një nga faktorët kryesorë që ka ndikuar këtë ecuri është kërkesa e lartë për strehim, e cila është rritur ndjeshëm gjatë viteve të fundit. Kjo kërkesë është përforcuar nga disa faktorë demografikë dhe ekonomikë. Urbanizimi intensiv, që ka përfshirë një numër të madh qytetarësh të ardhur nga zonat rurale dhe qytetet e tjera drejt Tiranës, ka rritur presionin mbi tregun e banesave me qira. Gjithashtu, tërmeti i vitit 2019 ka pasur një ndikim të konsiderueshëm, duke detyruar shumë familje të lënë banesat e dëmtuara dhe të kërkojnë strehim të ri në qytet, duke e rritur në mënyrë të konsiderueshme kërkesën për qira.

Ky lloj përqendrimi i lartë drejt Tiranës, tregon qartazi një zhvillim të paqëndrueshëm urban, sepse nga njëra anë kemi qytete dhe fshatra të braktisur, me probleme sociale, dhe nga ana tjetër kemi një kryeqytet me shumë problematika urbane.

Banka e Shqipërisë nuk ka ende një raport për vitin 2023 dhe 2024, ndaj një tjetër analizë e vlefshme është ajo e bërë nga revista Monitor. Bazuar te të dhënat e databazës së agjencisë imobiliare “Future Home”, çmimet e qirave për një periudhë afatgjatë krahasuar me vitin e kaluar janë rritur me **35%**. Drejtuesi i agjencisë së pasurive të paluajtshme, z.Fatjon Hysenbelliu, pohoi për “Monitor” se në disa zona të Tiranës, rritja e çmimeve është mbi 35%. Qiratë e apartamenteve edhe vitin e kaluar patën rritje të lartë³⁷.

Duhet theksuar se ka zona që janë edhe më të shtrenjta dhe përcaktimi i çmimit të qirave realizohet jo sipas një rregullatori të caktuar. Për shembull, në zona si ajo e stadiumit “Air Albania” çmimet vijnë të mbeten më të shtrenjtat në Tiranë. Sipas të dhënave të agjencive imobiliare, çmimi mujor i qirasë për apartament 2+1 (pranë zonës së stadiumit “Air Albania”) është 1,200 euro nga 1,000 euro që kushtonte vitin e kaluar. Ndërsa për prona 3+1, çmimet janë deri në 2,000 euro. Bëhet fjalë për prona, prej të cilave mund të shkohet në qendër pa makinë, si dhe ofrojnë parkim, ashensor, mobilim bashkëkohor dhe pozicion të mirë të pallatit. Në ndërtimet e reja në këtë zonë, çmimi për apartamente 1+1 arrin deri në 650 euro. Në zonën e ish-Bllokut, çmimi i qirave për apartamente 1+1 në shtator të këtij viti arriti 750 euro në muaj, nga 600 euro që ishte niveli maksimal i qirasë vitin e kaluar. Ndërsa për prona 2+1, qiratë variojnë 950 deri në 1,000 euro në muaj, nga 850 euro që ishin më parë. Më poshtë ilustrohet çmimi mesatar i apartamenteve 1+1 dhe 2+1 gjatë vitit 2023 sipas muajve përkatës.



Grafiku nr. 8 – Çmimi mesatar i qirave të apartamenteve 1+1 dhe 2+1 gjatë vitit 2023³⁸

37 Azo, Dorina. “Shtëpitë po jepen me ditë për turistët, shtrenjtohen me 35% qiratë mujore”, 04/11/2023

38 Përshtatur nga Homezone.al.

Rritje të çmimeve të qirave ka pasur edhe në zonat periferike. Në zonën e “Kinostudios”, “Astirit” dhe “Freskut”, çmimi i qirave të apartamenteve 1+1 varion nga 350 deri në 450 euro, nga 255 deri në 400 euro që ishin çmimet vitin e kaluar. Për prona 2+1, çmimet e qirave këtë vit variojnë nga 350 deri në 500 euro. Këto zona dikur konsideroheshin më të përballueshme, ndërkohë që sot janë barazuar me pagën e një familjari. Çfarë kostoje ka për qytetarët?

• Kosto e ulët përballë distancës nga qendra

Sakrificë të konsiderueshme në kohën e tyre për shkak të distancës më të madhe nga vendet e punës ose qendrës urbane.

• Shpenzimi i kohës në transport

Rritja e kostove indirekte të jetesës, pasi koha e kaluar në transport është një burim i vlefshëm që mund të ishte përdorur për aktivitete më produktive apo rekreative.

Në këtë kontekst, rritja e çmimeve të qirave po krijon një dinamikë ku njerëzit po përballen me një zgjedhje të vështirë: ose të përballojnë kostot e larta të qirave në qendër, ose të sakrifikojnë kohën dhe cilësinë e jetës për të jetuar më larg dhe të paguajnë më pak. Ndërthurja e dy faktorëve kryesorë — **investimi i parave të pista në ndërtim** dhe **spekulimi i agjencive imobilare** — po krijon një situatë të rëndë për tregun e qirave në Tiranë. Këto dy fenomene jo vetëm që po rrisin çmimet e qirave për banorët e zakonshëm, por po shtojnë dhe më tej presionin mbi qytetarët që kërkojnë strehim afatgjatë dhe të përballueshëm. Pa një ndërhyrje efektive nga autoritetet, kjo situatë pritet të përkeqësohet në vitet në vijim, duke bërë që banesat të bëhen gjithnjë e më të paarritshme për shumicën e qytetarëve.

Rast Studimor Krahases: Stadiumi Air Albania

Në zonën e Stadiumit Air Albania, çmimi i referencës për një metër katror është afërsisht **2,000 euro**. Duke supozuar një apartament me sipërfaqe prej **80 m²**, vlera e tij totale do të ishte **160,000 euro**.

Sipas rregullave të tregut të pasurive të paluajtshme, qiraja vjetore për një apartament duhet të mbulojë koston e blerjes së tij brenda një periudhe prej **17-21 vjetësh**. Për këtë rast, supozojmë një periudhë mesatare prej **20 vjetësh**. Në këtë skenar, qiraja mujore pa abuzime do të llogaritej si më poshtë:

$$160,000\text{euro}/(12 \times 20) = 670\text{euro}/\text{muaj}$$

Nëse për të njëjtin apartament merret një kredi bankare që mbulon **80% të vlerës**, pra **128,000 euro**, me një periudhë shlyerjeje prej **20 vjetësh** dhe një normë interesi prej **4.5%**, pagesa mujore do të ishte rreth **800 euro**.

Kjo krahasim tregon se në këtë rast, qiraja mujore e apartamentit është më e ulët se pagesa mujore e një kredie për të blerë të njëjtin apartament, duke reflektuar sfidat financiare për individët që kërkojnë të hyjnë në tregun e banesave në zonat me çmime të larta si ajo pranë Stadiumit Air Albania.

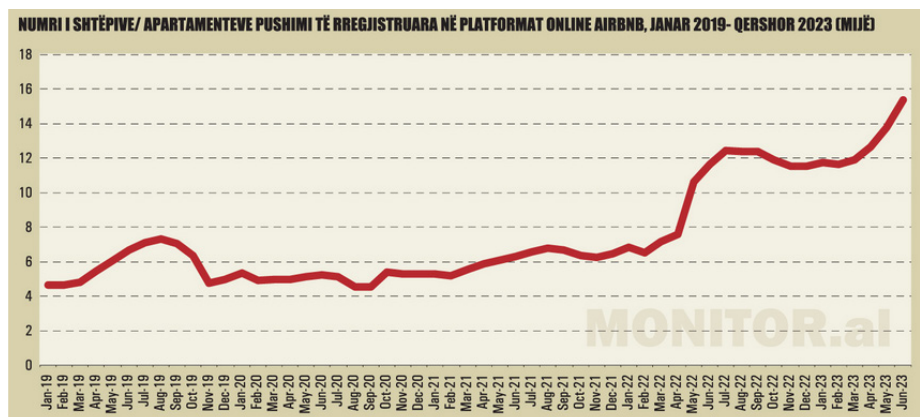
Arsyet për rritjen e çmimit të qirave dhe të pasurive të paluajtshme:

1. Krijimi i një fluske pasurish të paluajtshme dhe spekulimi i agjencive imobiliare: Në një treg ku paratë e pista përbëjnë një pjesë të madhe të investimeve, krijohet një fluskë e vlerës së pasurive të paluajtshme. Kjo do të thotë që çmimet e apartamenteve dhe të qirave nuk reflektojnë kërkesën reale të qytetarëve, por janë të fryra nga injektimi i këtyre fondeve kriminale. Në vend që të ndihmojë zhvillimin e qëndrueshëm të tregut të banesave, ky fenomen shkakton një mungesë të apartamenteve të përballueshme për qytetarët e zakonshëm.

2. Ndarja sociale dhe krijimi i luksit për një elitë të vogël: Apartamentet e ndërtuar për të pastruar paratë e pista janë shpesh të standardeve të larta luksoze dhe drejtohen ndaj një segmenti të vogël të tregut, duke përjashtuar pjesën më të madhe të popullsisë nga mundësia e përballimit të qirave. Kjo rrit hendekun social dhe ekonomik, duke krijuar ndarje të qarta midis atyre që përballojnë luksin dhe atyre që janë detyruar të largohen nga qyteti ose të jetojnë në kushte më të vështira.

3. Mungesa e mbikëqyrjes dhe përgjegjësisë: Në shumë raste, institucionet shtetërore kanë dështuar të ndalojnë këtë fenomen për shkak të korrupsionit ose mungesës së kontrollit. Institucionet nuk kanë kontroll qoftë ndaj agjencive imobiliare apo ndaj tregut.

4. Zgjerimi i tregut të qirave ditore: Pronarët e apartamenteve po preferojnë gjithnjë e më shumë t'i japin banesat me qira ditore, sepse kjo mënyrë sjell fitime më të larta sesa qiratë afatgjata. Për shembull, një apartament që jepet me qira për 30-50 euro në ditë mund të sjellë të ardhura shumë më të mëdha për pronarin krahasuar me qiranë mujore tradicionale, e cila varion nga 350-500 euro për të njëjtën banesë. Kjo rrit konkurrencën për banesat që mbeten në treg për qira afatgjatë dhe shtyn rritjen e çmimeve. Në shumë raste, nuk ka një kuadër ligjor të rregulluar mirë që të kontrollojë tregun e qirave ditore.



Burimi. AIRDNA

Figura nr. 3 – Numri i shtëpive/apartamenteve të regjistruar në platformën online Airbnb 2019-2023 (në mijë)³⁹

Në qershor 2023 kishte rreth 76,800 net-qëndrime në strukturat Airbnb, me çmim mesatar 66.6 euro/nata. Nga të dhënat e AirDNA, të siguruara dhe të përpunuara nga "Monitor", shihet se vetëm në muajin qershor 2023, nga këto struktura janë fituar rreth 5.1 milionë euro, me rritje vjetore 191%. Në total, në 6 muajt e parë të këtij viti, të ardhurat janë 13.4 milionë euro, me një rritje prej 74% në krahasim me të njëjtën periudhë të 2022-shit, vetëm nga akomodimi përmes Airbnb. Për gjithë vitin 2022, të ardhurat e gjeneruara ishin rreth 28.6 milionë euro, sipas AirDNA. Deri tani, muaji më i mirë për qiradhënësit ishte gushti 2022, me 8.1 milionë euro të ardhura nga strukturat që jepen me Airbnb.^{40 41 42 43}

Nga ana tjetër, duhet përmendur se ky biznes ka informalitet të lartë dhe mungesë transparence. Sipas një studimi të UNDP-së në vitin 2022, rreth 50% e akomodimeve që ofrohen në platforma si Airbnb dhe Booking.com nuk ishin të licencuara, duke krijuar një hendek të madh midis strukturave zyrtare dhe atyre që operojnë në mënyrë informale⁴⁰.

Nëntorin e kaluar, Komisioni Evropian miratoi **një propozim** mbi politika dhe rregulla për të rritur transparencën në tregun e akomodimeve afatshkurtra. Plani i ri kërkon që të gjithë pronarët e shtëpive në bllokun e 27 vendeve të paraqesin një numër regjistrimi (NIPT). Platformave si Booking.com dhe Airbnb do t'u kërkohej të kontrollojnë numrat dhe të heqin nga lista subjektet që nuk respektojnë këtë rregull⁴¹. Në lidhje me këtë pikë pati një ndryshim legjislativ dhe, nga 1 nëntori 2023, ata që japin apartamente me qira duhet të deklarojnë NIPT-in, ndryshe do paguajnë 20% TVSH mbi komisionin. Pas këtij ndryshimi, agjentët e tregut të pasurive të paluajtshme parashikuan mbyllje të një sërë strukturash që jepen me qira ditore apo kthimit të tyre për dhënie me qira afatgjatë, pas ndryshimeve ligjore për formalizimin e tyre. Përveç problemeve tatimore, këto struktura akomoduuese duket se po kthehen në shqetësim për komunitetin.

5. Një tjetër taksë që bie mbi xhepat e qytetarëve që janë me qira, është edhe taksa e pronës e cila paguhet nga qiramarrësi. Sipas një Vendimi të Këshillit të Ministrave Nr. 457, datë 26.7.2023⁴², çmimi i referencës ka pësuar rritje që arrin deri në 54%. Në ish-Bloq, një nga zonat më të shtrenjta, çmimi i referencës ka arritur në 228,000 lekë për metër katror. Kjo rritje ndikon drejtpërdrejt në nivelin e taksave që qytetarët dhe bizneset paguajnë për pronat e tyre⁴³. Tashmë në faturën e ujit (të paguar nga qiramarrësi) taksa e rritur do të jetë kosto më e lartë për ta. Gjithashtu kjo rritje do të ndikojë edhe te rritja e çmimit fundor të qirasë.

3.1.4 Apartamentet bosh

Një tjetër e dhënë që duhet marrë parasysh në çështjen e strehimit është edhe numri i apartamenteve bosh. Të dhënat dhe analiza e realizuar nga BIRN tregojnë se ka 2.5 banesa bosh për çdo familje pa banesë. Kjo disbalancë tregon nevojën urgjente për reforma në politikën e strehimit dhe menaxhimin e burimeve të ndërtimit.

Instituti i Statistikave të Shqipërisë (INSTAT) ka numëruar gjithsej afro 1.08 milionë banesa dhe 756 mijë familje, duke nxjerrë në pah disa nga sfidat më të mëdha të strehimit në vend. Me një llogaritje

40 UNDP, "Tourism and Hospitality in Albania 2022".

41 Monitor.al, "Shqiptarët hapin dyert për Booking dhe Airbnb, lulëzon biznesi i qiradhënies mbi 28 mijë apartamente të listuara", 05/08/2023.

42 Agjencia Shtetërore e Kadastrës. (19 janar 2023). Vendim nr. 457, datë 26.07.2023, për disa ndryshime në vendimin nr. 132, datë 07.03.2018, të Këshillit të Ministrave, për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme.

43 Azo, Dorina. "Rriten deri në 54% çmimet e referencës për taksën e pronës për 32 zonat e Tiranës", Monitor.al, 28.07.2023.

të thjeshtë rezulton se 327,000 banesa ose **33%** e totalit janë të pabanuara. Problemi kryesor që del nga këto shifra është se nuk dihet saktësisht se sa prej këtyre banesave janë të zbrazëta për shkak të migrimit të brendshëm apo janë thjesht banesa dhe apartamente boshe.

Për sa i përket qytetit të Tiranës ende nuk ka të dhëna nga Censi, por sipas një analize të gazetarëve të emisioni Kronos⁴⁴, të cilët kanë marrë të dhëna se sa banesa konsumojnë 0% energji në qytet, rezulton se gjatë vitit të shkuar (2023) 51,129 klientë nuk kanë konsumuar asnjë kilovat orë energji elektrike. Numri total i klientëve familjarë të OSHEE-së në Tiranë është 292,905. Stoku i banesave që janë bosh në Tiranë është 17.4%, pa llogaritur godinat rezidenciale që janë në proces ndërtimi. Numri i apartamenteve të pabanuara në qytetin kryesor të vendit është rritur në mënyrë eksponenciale prej vitit 2018 me 3.4 herë më shumë. Në vitin 2018 ishin 14,991 banesa që konsumin zero energji elektrike, ndërsa në 5 vitet e fundit ky numër u shtua me 36,138 banesa. Edhe në një nga emisionet ku ishte e ftuar, gazetarja e Kronos Ola Xama theksoi se 14% e shtëpive në Tiranë janë bosh dhe se do të duheshin plot 45 vite, me ritmet aktuale të shtimit të popullsisë, që këto banesa të popullohen (sikur të mos ketë asnjë ndërtim të ri). Pra Tirana nuk ka nevojë për asnjë ndërtim, sepse ka një stok banesash që nuk pritet të ezaurohet për disa dekada.

Të dhënat e fundit të Censit 2023 tregojnë një panoramë komplekse të demografisë dhe sfidave të strehimit në Shqipëri. Rënia e popullsisë, rritja e numrit të familjeve pa pronësi banese dhe përqindja e lartë e banesave bosh kërkojnë vëmendje të menjëhershme nga politikëbërësit për të adresuar këto çështje kritike dhe për të siguruar një të ardhme më të qëndrueshme për qytetarët shqiptarë.

3.2 Analiza në tregun shtetëror

Strehimi social është një komponent kyç në mbrojtjen sociale të qytetarëve dhe në reduktimin e varfërisë. Në Shqipëri dhe specifiki në Tiranë, strehimi social është një problem që përkeqësohet nga rritja e çmimeve të pronave dhe mungesa e politikave të mirëstrukturuara për menaxhimin e nevojave për strehim të përballueshëm. Kjo analizë synon të shqyrtojë programet e strehimit social në Evropë, situatën aktuale në Shqipëri dhe zhvillimet specifike në Tiranë.

3.2.1 Programet sociale të strehimit në Evropë

Strehimi social në Evropë varion nga modele gjithëpërfshirëse deri tek ato më selektive, që targetojnë grupet më vulnerabël. Në një vështrim të përgjithshëm, identifikohen tre modele kryesore të strehimit social që reflektojnë qasje të ndryshme ndaj barazisë dhe mbrojtjes sociale

1. **Modeli universal i barazisë sociale**⁴⁵, i cili është veçanërisht i spikatur në vendet nordike. Ky model bazohet në parimin që çdo individ ka të drejtë për strehim të sigurt dhe të përballueshëm, pavarësisht nga statusi ekonomik apo social. Vendet si Suedia dhe Norvegjia kanë ruajtur këtë model në një masë të konsiderueshme, falë politikave të tyre sociale të forta dhe besimit në shtetin e mirëqenies sociale. Strehimi nuk shihet thjesht si një nevojë individuale, por si një përgjegjësi kolektive e shoqërisë.
2. **Modeli kategorizues i shtresave sociale**⁴⁶, që mbizotëron në vendet e Evropës jugore, si Italia dhe Spanja. Ky model është më selektiv dhe ndan përfituesit në bazë të nevojave dhe përkatësisë në shtresa të caktuara sociale. Ndihma shtetërore është më e kufizuar dhe përqendrohet tek ata që janë vërtet në rrezik, si të varfrit ekstremë, të moshuarit apo familjet me shumë anëtarë. Kjo qasje ndjek një hierarki të qartë, ku ndihma shpërndahet vetëm për grupet më të marginalizuara, duke lënë shumë individë të tjerë të varen nga tregu i lirë i strehimit.
3. **Modeli i skemave privatizuese dhe kompensuese**⁴⁷, karakteristik për vendet e Evropës Lindore dhe ato në tranzicion, ku ndërhyrjet e shtetit kanë pësuar ndryshime të mëdha pas rënies së sistemeve komuniste. Vende si Polonia dhe Bullgaria kanë përjetuar një valë të madhe privatizimesh, ku shumë prej banesave shtetërore janë shitur, shpeshherë me çmime të favorshme për ish-qiramarrësit. Megjithatë, kjo ka krijuar një treg të ri ku strehimi social është reduktuar, duke e lënë sektorin privat që të mbajë barrën kryesore për të siguruar banesa për popullsinë. Shteti ndërhyr në formën e kompensimit për grupet më të rrezikuara, por këto ndërhyrje janë të kufizuara dhe jo gjithmonë të qëndrueshme.

Në vitet e fundit, megjithatë, ka pasur një tendencë të përgjithshme në Evropë drejt modelit të “targetimit” ose të “shënjestrimit”, ku politikatat sociale janë përqendruar kryesisht në ndihmën për grupet më të cënueshme. Ky kalim nga qasjet universale drejt targetimit është ndikuar nga

45 Esping Andersen, “*Politics against Markets: The Social Democratic Road to Power*” (Princeton: Princeton University Press, 1985).

46 Poggio, At the frontiers of the capital, 2018.

47 Hegedüs, Lux and Teller — Social Housing in Transition Countries, January 2013

liberalizimi i tregjeve të qirasë dhe privatizimi i banesave shtetërore, që ka shkaktuar destabilizim në sektorin e strehimit social në shumë vende. Duke marrë parasysh faktorët e ndryshëm socialë dhe ekonomikë, përfshirë luhatjet financiare, **përvojat evropiane në fushën e strehimit social mund të përmbliken në dy modele kryesore:**

1. Vendet me një traditë të gjatë në programet sociale të strehimit kanë arritur të zhvillojnë mekanizma inovativë që lehtësojnë strehimin e individëve më të varfër. Këto vende, të njohura për politikën e tyre progresive, kanë krijuar bashkëpunime efektive me sektorin privat, duke shfrytëzuar resurset dhe ekspertizën e këtij sektori për të ofruar zgjidhje të qëndrueshme dhe për të siguruar që asnjë individ të mos mbetet jashtë sistemit të strehimit.
2. Vendet me traditë modeste në programet sociale të strehimit, ku fondet publike janë më të kufizuara, kanë fokusuar përpjekjet e tyre në mbështetje të grupeve më të nevojshme. Në këto vende, ndihma shpesh është e përqendruar te ata që janë më të rrezikuar, si familjet me të ardhura të ulëta, të papunët dhe ata me nevoja të veçanta. Kjo qasje ndihmon në adresimin e sfidave të menjëhershme dhe garanton që ndihma të arrijë atje ku është më e nevojshme.

Këto modele reflektojnë se si vendet e ndryshme përballen me sfidat e strehimit social, duke u përpjekur të përmirësojnë standardet e jetesës për ata që janë më në nevojë, ndërsa menaxhojnë burimet që kanë në dispozicion.

3.2.2 Programet e strehimit social në Shqipëri

Në rastin e Shqipërisë, skema e banesave sociale është një ndërthurje mes modelit të kategorizimit të shtresave dhe modelit të kompensimit. Në qershor të 2016-s me anë të Vendimit të Këshillit të Ministrave (VKM) nr. 405 u miratua “Strategjia e Strehimit Social 2016-2025”⁴⁸, e cila është një strategji 10-vjeçare që synon të përmirësojë kuadrin ekzistues institucional, ligjor dhe rregullator të sektorit të strehimit. Qëllimi kryesor i kësaj strategjie është ofrimi i zgjidhjeve të gatshme, të arritshme, të përballueshme dhe cilësore për strehim për familjet me të ardhura të ulëta dhe të mesme, që nuk mund të përballojnë strehimin në tregun e hapur.

Objektivat e strategjisë janë të kategorizuara në katër drejtime strategjike: (1) sigurimi i evidencës mbi strehimin social dhe kapacitetet vendore; (2) përmirësimi i kuadrit ligjor, institucional dhe rregullator; (3) fuqizimi i instrumenteve financiare për grupet në pozita të pafavorizuara; dhe (4) zgjerimi dhe riorientimi i programeve të strehimit social.

Një nga ndryshimet më të rëndësishme të strategjisë (SSS, 2016-2025) është ligji 22/2018 “Për Strehimin Social”⁴⁹, sipas të cilit një strehim konsiderohet i përballueshëm nëse familjet nuk shpenzojnë më shumë se një përqindje të caktuar të të ardhurave të tyre mujore për sigurimin e një strehimi të përshtatshëm. Konkretisht:

- Familjet me të ardhura mesatare nuk duhet të shpenzojnë më shumë se 25% të të ardhurave mujore për strehim.
- Familjet me të ardhura të ulëta nuk duhet të shpenzojnë më shumë se 20% të të ardhurave mujore.

48 Këshilli i Ministrave. VKM nr. 405, datë 01.06.2016, Miratimi i Strategjisë së Strehimit Social 2016-2025.

49 Kuvendi i Shqipërisë. (n.d.). Ligji nr. 22 “Për Strehimin”.

- Familjet me të ardhura shumë të ulëta nuk duhet të shpenzojnë më shumë se 15% të të ardhurave mujore.

Nëse shpenzimet e strehimit tejkalojnë këto pragje, strehimi konsiderohet i papërballueshëm për familjen përkatëse. Në këto raste, ligji parashikon që institucionet shtetërore duhet të ndërhyjnë për të siguruar strehim të përshtatshëm përmes programeve të ndryshme të strehimit social, siç janë:

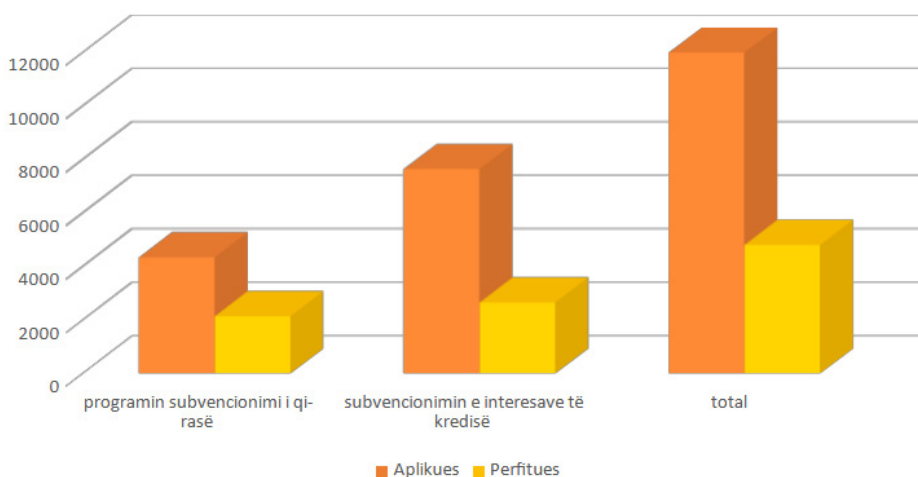
1. **Banesa Sociale me Qira (BSQ)** është programi me anë të të cilit jepen me qira banesat në pronësi publike nga fondi publik i banesave sociale, si dhe banesat që janë në pronësi të pronarit social. Banesat sociale me qira përfshijnë: **a)** banesat sociale që ndërtohen ose blihen nga tregu i lirë, nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, me qëllim që të jepen me kontratë qiraje sociale; **b)** banesat ekzistuese në treg, në pronësi të pronarit social; **c)** objektet e dala jashtë funksionit, si rezultat i mbylljes së një veprimtarie, të cilat kanë kaluar në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore dhe, në përputhje me planin e përgjithshëm vendor, janë miratuar për t'u kaluar në fond banesash sociale me qira, që subvencionohen.
2. **Programi për përmirësimin e kushteve të banesave ekzistuese, deri në një ndërtim të ri**, është ndihma që u jepet njësisë të vetëqeverisjes vendore nga buxheti i shtetit, për të përshtatur objekte për strehim; ose për të përmirësuar kushtet e banesave ekzistuese publike/private në rrezik shembjeje ose të amortizuara, deri në ndërtim të ri.
3. **Programi i banesave me kosto të ulët**. Konsiderohet banesa që plotëson të gjitha kushtet teknike, standardet e ndërtimit dhe normat e strehimit në fuqi, që është e paracaktuar për t'u disponuar në pronësi nga përfituesi, nëpërmjet formave të ndryshme të lehtësimit nga institucionet shtetërore. Ky program realizohet në këtë mënyrë: **A.** Banesat me kosto të ulët që sigurohen nëpërmjet ndërtimit, kur vlerat e tregut janë me të larta se kostoja e ndërtimit, shiten me çmim nën vlerën e tregut, por jo nën vlerën e kostonë së ndërtimit. **B.** Në rastet kur vlera e banesës në tregun e lirë është më e ulët se kostoja e ndërtimit, këto banesa blihen dhe përfshihen në programin e BKU-së. **C.** Programi i subvencionimit të interesave të kredisë mbështet rastet kur familjet nuk arrijnë të mbulojnë pagesën e kredisë.
4. **Programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi**. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimin bëhet për ndërtimin e banesave sociale, në bazë të dokumenteve të planifikimit qendror e vendor, dhe përfshin hartimin dhe miratimin e projektit të ndërtimit, deri në përfundimin e tij. Gjithashtu ky program financohet përmes Partneritetit Publik Privat, buxhetit të shtetit, buxhetit bashkiak; dhe realizohet: **A.** Zhvillimi i një zone me qëllim strehimin realizohet kur toka është: - e zënë me ndërtime pa leje që nuk mund të legalizohen; e zënë me ndërtime të vjetra industriale, jofunksionale, në pronësi publike ose private; e lirë në pronësi të shtetit ose private. **B.** Ndërtim banese nga vetë familja, sipas kushteve të riparcelizimit të vendosura nga bashkia.
5. **Programi i banesave të specializuara**: janë banesat në të cilat njësitë e vetëqeverisjes vendore adresojnë një nevojë specifike strehimi për grupe të veçanta. Gjithashtu ky program realizohet njëjllëj si Programi i Banësive Sociale me Qira, dhe përfshin kryesisht: **A.** Banesat e specializuara për të moshuarit dhe/ose PAK; **B.** Banesat e specializuara për viktimat e trafikut dhe dhunës në familje; **C.** Banesat e specializuara për të miturit 14-18 vjeç ose të rinjtë 18-21 vjeç, pas lirimimit ose kryerjes së programeve rehabilituese; **D.** Banesat e specializuara për vajzat nëna. Fondi i banesave të specializuara sigurohet nga Bashkia nëpërmjet: Investimeve në ndërtim, blerjeve në treg të lirë, marrjes me qira.

6. **Programi për krijimin e banesave të përkohshme:** programi parashikon sigurimin e strehëve të përkohshme, që janë objekte ose pajisje që montohen dhe çmontohen lehtë dhe që shërbejnë për strehim të përkohshëm, me afat deri në dy vjet. Prioritet kanë refugjatët; individët që zhvendosen nga vendbanimi për shkak të fatkeqësive natyrore a njerëzore; individët që zhvendosen për shkak të investimeve publike ose private dhe nuk përfitojnë kompensim, kur nuk ka alternativë; emigrantët e rikthyer; personat e pastrehë që banojnë në mjedise që nuk klasifikohen si vende për banim.

Aktualisht, në Shqipëri dhe në Bashkinë Tiranë, nuk zbatohen të gjitha programet e strehimit social të parashikuara nga ligji. Një ndër faktorët kryesorë që ndikon në këtë gjendje është buxheti i pamjaftueshëm për strehimin social. Fondet e alokuara për këtë sektor përbëjnë një përqindje shumë të ulët të Prodhimit të Brendshëm Bruto (0.03%) dhe të shpenzimeve të konsoliduara buxhetore (0.1%), duke kufizuar ndjeshëm mundësitë për të adresuar nevojat e grupeve vulnerabel. Përpjekjet për të rritur fondet janë të kufizuara, përfshirë edhe pengesat që hasen në zbatimin e ligjeve që kërkojnë kontributin e sektorit privat në ndërtimin e banesave sociale. Ky deficit financiar dhe vështirësitë në bashkëpunimin me sektorin privat, ndikojnë negativisht në aftësinë e vendit për të realizuar programet e plota të strehimit social dhe për të mbështetur grupet më në nevojë.

3.2.3 Programet e strehimit social të aplikuara në Bashkinë Tiranë

Sipas “Raportit të Vlerësimit Afatmesëm për Strategjinë Sociale të Strehimit”⁵⁰, *Tirana është ndër shtatë qytetet kryesore evropiane me nivele të larta të papërbalueshmërisë së banesave*, duke e bërë të vështirë për të varfrit, grupet e pafavorizuara dhe klasën e mesme aksesin e strehimit të përbalueshëm, veçanërisht në kryeqytet ku drejtohet fluksi më i madh i migrimit të brendshëm. Çmimet e larta të banesave dhe qiratë e papërbalueshme për shumicën e familjeve, sidomos në zonat qendrore, kanë krijuar një krizë të qëndrueshme strehimi. Programet e strehimit social, megjithëse ekzistojnë, shpesh nuk arrijnë të plotësojnë nevojat e qytetarëve për shkak të burokracisë, mungesës së fondeve të mjaftueshme dhe transparencës së kufizuar. Kjo situatë detyron shumë familje të jetojnë në kushte të papërshtatshme, duke rritur pasigurinë e strehimit dhe përkeqësuar pabarazitë sociale.



Grafiku nr. 9 – Grafiku i aplikuesve dhe përfituesve në programet e strehimit social në Bashkinë Tiranë

Bazuar tek e drejta e informimit dhe shkresave drejtuar Bashkisë Tiranë, më poshtë po paraqesim programet e strehimit të aplikuara vetëm nga Bashkia Tiranë gjatë 7 viteve të fundit në raport me numrin e aplikuesve dhe përfituesve të këtyre programeve:

1. Subvencionimi i Qirasë nga Bashkia Tiranë: Nga viti 2018 deri në vitin 2024, janë regjistruar gjithsej 4,350 aplikime për këtë program që nuk mund të përballojnë qiranë e tregut të lirë, ku nga këto, 2,146 aplikime janë miratuar dhe u është subvencionuar qiraja, duke përfaqësuar **rreth 49% të aplikuesve** që kanë marrë ndihmë financiare.

- Në vitin 2018, 808 aplikues, 275 përfitues.
- Në vitin 2019, 815 aplikues, 312 përfitues.
- Në vitin 2020, 663 aplikues, 242 përfitues.
- Në vitin 2021, 539 aplikues, 341 përfitues.
- Në vitin 2022, 538 aplikues, 317 përfitues.
- Në vitin 2023, 642 aplikues, 427 përfitues.
- Në gjysmën e parë të vitit 2024, 345 aplikues, 232 përfitues.

Ky program ka më shumë gjasa të ketë në fokus familjet me të ardhura të ulëta. Por megjithatë, njerëzit që jetojnë afër ose nën kufirin e varfërisë nuk mund ta përballojnë këtë program. Përveç kësaj, programi i banesave sociale me qira nuk trajton nevojat e personave me aftësi të kufizuara.

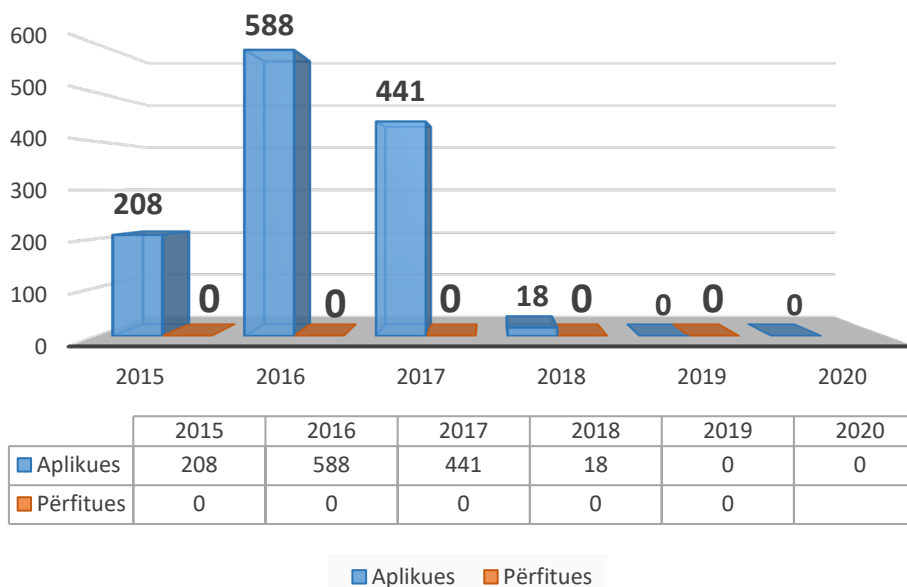
2. Subvencionimi i Interesave të Kredisë nga Bashkia Tiranë: Ky program është zbatuar në vitet 2018, 2020 dhe 2022 dhe synon të ndihmojë individët dhe familjet që kanë marrë kredi për strehim dhe përballen me vështirësi në pagesën e interesave. Gjithsej, nga viti 2018 deri më 2022, janë miratuar 2,652 përfitues nga 7,645 aplikime, duke përfaqësuar një përqindje **të ndihmës prej 34%**.

- Në vitin 2018, nga 2,814 aplikues, 1,104 përfitues (39.2%).
- Në vitin 2020, nga 2,250 aplikues, 806 përfitues (35.8%).
- Në vitin 2022, nga 2,581 aplikues, 742 përfitues (28.7%)

3. Programi i Banesave me Kosto të Ulët (BKU) është një nga programet që nuk është zbatuar pavarësisht kërkesës së lartë. Ky program synon të ndihmojë shtresat e mesme të popullsisë në Shqipëri të kenë qasje në strehim të përballueshëm, veçanërisht për individët dhe familjet që përballen me sfida sociale specifike. Ky program është i përshtatshëm për një gamë të gjerë përfituesish, duke përfshirë gra të divorcuara, familje me më shumë se katër fëmijë, si dhe disa kategori të personave me aftësi të kufizuara, të cilët strehimit adekuat për nevojat e tyre.

Zbatimi i programit BKU-së mund të realizohet në disa mënyra: bashkitë mund të ofrojnë truall të pajisur me infrastrukturën e nevojshme për ndërtimin e banesave të reja, ose ndërtesat ekzistuese që janë degraduar ose kanë pasur qëllime të tjera mund të përshtaten për t'u kthyer në njësi banimi të përballueshme. Ky fleksibilitet bën të mundur që programi të përshtatet me nevojat dhe kushtet specifike të komuniteteve të ndryshme.

Sipas të dhënave të Drejtorisë së Përgjithshme të Planifikimit të Territorit dhe Burimeve Njerëzore, gjatë periudhës 2015–2018 kanë **aplikuar gjithsej 1,255 qytetarë** për të përfituar nga ky program, ndërkohë që **nuk ka përfitues**, praktikisht ky është një program i cili ekziston vetëm në letër dhe aspak i gjendshëm apo i aplikueshëm.



Grafiku nr. 10 – Programi i banesave me kosto të ulët

	Aplikues/ përfitues	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Banesë me kosto të ulët	Aplikues	208	588	441	18	-	-
	Përfitues	-	-	-	-	-	-
Tokë e pajisur me infra- strukturë	Aplikues	-	-	120	-	-	-
	Përfitues	-	-	-	-	-	-

Tabela nr.1 – Burimi: opendata.tirana.al

4. Programi për krijimin e banesave të përkohshme

Programi për krijimin e banesave të përkohshme u zbatua pas tërmetit të 26 nëntorit 2019, një emergjencë kombëtare që kërkoi ndërhyrje të menjëhershme për strehimin e familjeve të mbetura pa shtëpi. Në Bashkinë Tiranë, 2,866 familje u prekën dhe në vitin 2020 përfituan subvencionim qiraje nga fondet qeveritare, me një shumë prej 589,462,000 lekë të alokuara nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë.

5. Banesat Sociale nga Bashkia Tiranë

Një tjetër program i rëndësishëm është ofrimi i banesave sociale me qira. Banesat sociale në zonën e Shkozës janë shpërndarë përmes vendimeve të Këshillit Bashkiak dhe është aktivizuar si program në vitin 2016, si dhe për periudhën 2015-2017 ka pasur 2,435 aplikues dhe kanë përfituar 418 familje. Gjatë vitit 2017 aplikuan 1,187 familje (Drejtoria e Përgjithshme e Planifikimit të Territorit dhe Burimeve Njerëzore, 2018), por nuk ka pasur përfitues.

Progra- mi	Aplikues/ përfitues	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Banesë sociale me qira	Aplikues	337	500	1,187	411	-	-	-
	Përfutues	242	176	-	-	-	-	-

Tabela nr.2 – Burimi: opendata.tirana.al

Aktualisht, sipas Bashkisë Tiranë nuk ka fond banesash sociale me qira të mjaftueshëm për të përballuar numrin e lartë të aplikantëve (Bashkia Tiranë, 2017), edhe pse numri i lejeve të ndërtimit rritet gjithashtu që prej vitit 2019. Bashkia Tiranë ka përfituar **rreth 83,326 m² sipërfaqe ndërtimi**, si pasojë e aplikimit të 3% të ligjit të strehimit social, por nuk i shfrytëzon, nuk përcakton vendndodhjen e këtyre m² sipërfaqe, si dhe gjithmonë e më shumë është duke favorizuar ndërtuesit në kurriz të qytetarëve.

3.2.4 Përfshirja e sektorit privat

Ligji Nr. 22/2018 synonte të adresonte nevojën për strehim të përballueshëm duke detyruar ndërtuesit privatë të kontribuojnë me një përqindje të sipërfaqes ndërtimore për fondin e banesave sociale. Ky mekanizëm u prezantua për të siguruar që nga zhvillimi i ndërtimeve të reja të përfitojnë edhe grupet më të varfra dhe vulnerabël. Megjithatë, ndryshimet e mëvonshme dhe mungesa e zbatimit efektiv kanë krijuar disa probleme.

a. Ndryshimet Ligjore dhe Përkeqësimi i Masës së Kontributit

Ligji origjinal detyronte ndërtuesit të kalonin pa shpërblim 3% të sipërfaqes ndërtimore për çdo ndërtim mbi 2,000 m² për fondin publik të banesave sociale. Kjo ishte një masë për të siguruar që rritja e ndërtimeve në kryeqytet të kontribuonte edhe në përmirësimin e kushteve për familjet me të ardhura të ulëta. Megjithatë, në vitin 2022, për shkak të presionit nga Shoqata e Ndërtuesve, kjo masë u zbut. Ndërtuesit tashmë janë të detyruar të japin vetëm 3% të sipërfaqes mbi 2,000 m², duke e ulur ndjeshëm sipërfaqen e ofruar për strehim social.

Shembull: Nëse më parë një objekt prej 2,500 m² duhet t'i jepte fondit të strehimit 75 m² ndërtim, ndryshimi i ligjit e detyron të japë sipërfaqe vetëm për 500 metrat mbi 2,000 m², që përkthehet në vetëm 15 m².

b. Konvertimi i Sipërfaqes në Vlerë Monetare

Një tjetër ndryshim në politikën e strehimit social në Tiranë ishte vendimi për të lejuar konvertimin e sipërfaqes në vlerë monetare. Vendimi i Këshillit Bashkiak nr. 105, i vitit 2019, mundësoi që ndërtuesit të shlyenin detyrimin e tyre për 3% në formë monetare në vend të sipërfaqeve të ndërtimit. Ky vendim krijoi një trend ku pjesa më e madhe e ndërtuesve zgjodhën të paguajnë taksën, duke reduktuar sasinë e banesave reale të disponueshme për strehim social.

Gjithashtu, informacioni i disponueshëm nga Drejtoria e Përgjithshme e Taksave dhe Tarifave Vendore për të **ardhurat nga kontributi i 3%** për banesat sociale për vitet 2020, 2021, 2022 dhe 2023 është si vijon: për vitin **2020**, 360,975,000 Lekë; për vitin **2021**, 496,746,000 Lekë; për vitin **2022**, 959,850,000 Lekë; për vitin **2023**, 893,830,000 Lekë.

c. Zbatimi i Pamjaftueshëm dhe Transparenca e Kufizuar

Edhe pse ky mekanizëm është aktiv që prej vitit 2018, një analizë e shifrave për periudhën 2019–2023 tregon se jo të gjitha subjektet e kanë përmbushur detyrimin për 3%. Për më tepër, Bashkia Tiranë nuk ka shpjeguar asnjëherë pse taksa e strehimit social nuk është mbledhur në masën e plotë dhe si janë përdorur të ardhurat nga kjo taksë. Një tjetër problematikë është transparenca e kufizuar, pasi bashkia nuk raporton detaje mbi shpërndarjen e fondeve dhe ndërtimin e banesave sociale. Për vitet nga 2019 deri në 2023, përqindja e lejeve të ndërtimit që kanë shlyer taksën e strehimit social është si vijon:

- Viti 2019: janë dhënë 73 leje ndërtimi mbi 2,000 m², ku 32% e lejeve kanë shlyer taksën e strehimit social në vlerë monetare.
- Viti 2020: janë dhënë 62 leje ndërtimi mbi 2,000 m², ku 29% kanë shlyer taksën monetare dhe 6% në mënyrë të kombinuar me sipërfaqe banimi dhe diferencën monetare.
- Viti 2021: janë dhënë 81 leje ndërtimi mbi 2,000 m², 35% kanë shlyer taksën monetare dhe 9% në mënyrë të kombinuar me sipërfaqe banimi dhe diferencën monetare.
- Viti 2022: janë dhënë 77 leje ndërtimi mbi 2,000 m², ku 69% kanë shlyer taksën monetare dhe 3% në mënyrë të kombinuar me sipërfaqe banimi dhe diferencën monetare.
- Viti 2023: janë dhënë 62 leje ndërtimi mbi 2,000 m², ku 65% kanë shlyer taksën monetare dhe 2% në mënyrë të kombinuar me sipërfaqe banimi dhe diferencën monetare.

Bashkia Tiranë nuk deklaroi në asnjë moment arsyet se përse taksa e strehimit social nuk është grumbulluar asnjëherë në masën 100% për secilin vit, apo se si janë përdorur të ardhurat e mbledhura nga kjo taksë. Por Bashkia Tiranë mjaftohet me kufizimin e kërkesës për strehim social, duke mos iu përgjigjur nevojave që kanë qytetarët e kësaj bashkie, si dhe duke abuzuar me interesin publik.

3.2.5 Vulnerabiliteti social dhe në strehë

Për sa i takon kushteve minimale jetike të banimit, rezultojnë se vetëm 3.3% e banesave kanë mungesa ekstreme në sistemet sanitare. Problem kryesor është ngrohja, e cila mungon si sistem në 2.5% të banesave. Gjithashtu, një pjesë e mirë e njësive administrative rurale vazhdojnë të përdorin drurin si lëndë të parë për ngrohje në banesa, ku në vençanti mund të përmendim Shëngjergjin dhe Zall Bastarin. Kështu, një program për përmirësimin e eficiencës energjitike është i domosdoshëm të zbatohet në ndërtesat kolektive në qytetin e Tiranës.

NJ A	Banesa	Pa sistem furnizimi me ujë	Pa tualet	Pa ngrohje	Gjithësej	%
Tiranë (11 Njësitë Urbane)	142,452	365	71	3,634	4,069	2.9%
Baldushk	1,341	46	24	5	76	5.7%
Bërzhitë	1,348	4	-	34	39	2.9%
Dajt	8,401	8	8	207	223	2.7%
Kashar	20,273	87	14	548	649	3.2%
Ndroq	1,907	156	26	10	192	10.1%
Petrelë	1,373	26	23	38	87	6.3%
Pezë	1,674	58	4	24	87	5.2%
Farkë	9,409	136	12	226	374	4.0%
Shëngjergj	473	6	6	4	15	3.2%
Vaqarr	2,127	119	29	41	189	8.9%
Zall Bastar	883	186	77	8	270	30.6%
Zall Herr	2,053	140	8	48	195	9.5%
Krrabë	619	11	-	10	21	3.4%
Bashkia Tiranë	194,333	1,348	301	4,838	6,487	3.3%

Tabela nr.3 – Burimi: Instat, Cens 2011

Varfëria dhe mungesa e mundësive: territoret ku banorët kanë akses të kufizuar në arsim, punësim dhe shërbime publike, janë më të prirura të jenë vulnerabël.

Në kontekstin e komuniteteve rurale ose të marginalizuara, vulnerabiliteti territorial përfshin edhe izolimin ekonomik dhe social, që i bën këto zona më të vështira për t'u zhvilluar dhe përballuar kriza.

Për të kuptuar se sa të cenueshme janë zonat/fshatrat e ndryshme brenda një bashkie nga mungesa e kushteve të shërbimeve dhe, veçanërisht, strehimit, është kryer një analizë hapësinore e periferialitetit në nivel fshati, bazuar në pesë faktorë kryesorë:

1. Mbulesa me shërbim kopshti, shkolle 9-vjeçare dhe të mesme, me rreze përkatëse 350 m, 600 m dhe 1.5 km.
2. Mbulesa me zona punësimi (industri, ekonomi dhe shërbime tregtare) brenda një distance prej 15 minutash në ecje.
3. Mbulesa me shërbime administrative, kulturore, fetare dhe rekreative brenda një distance prej 15 minutash në ecje.
4. Mbulesa me një lloj shërbimi shëndetësor.
5. Akses në infrastrukturë rrugore.

Nëse marrim parasysh këto pesë kritere, banesat sociale në zonën e Shkozës janë të pafavorizuara në lidhje me arritjen e shërbimeve. Banorëve dhe familjeve të strehuara në këtë zonë, për shkak të njërit prej programeve sociale, siç është ai i banesave sociale, nuk u është dhënë një zgjidhje reale për problemin e strehimit. Familjeve në Shkozë u është ofruar vetëm një hapësirë banimi, por jo e drejta e strehimit bazuar në kriteret e Komentit të Përgjithshëm nr. 4.

Bazuar në të dhënat zyrtare të Bashkisë Tiranë, jetojnë rreth 200 familje në banesat sociale në Shkozë, ku pjesa dërrmuese nuk ka të ardhura të qëndrueshme. Shkoza nuk është një zonë që ofron mundësi të afërta punësimi, dhe aktiviteti ekonomik i banorëve për gjenerimin e të ardhurave është kryesisht informal. Gjithashtu, që prej periudhës së aplikimit për përfitimin e banesës sociale, gjendja e tyre socio-ekonomike është përkeqësuar, duke rritur pamundësinë e shlyerjes së qirasë mujore.

Personat me aftësi të kufizuara

Sipas të dhënave nga Bashkia Tiranë, në prill 2021 numri i personave me aftësi të kufizuara në këtë bashki ishte 23,409 banorë, që përbën 2.8% të popullsisë totale, nga të cilët 2,462 janë fëmijë me aftësi të kufizuara. Studimet tregojnë se këta persona përballen me vështirësi të mëdha në marrjen e shërbimeve dhe aksesin e lirë në mjediset ndërtimore, informacion dhe komunikim.

Gjatë periudhës 2018-2024, nga programet e strehimit social kanë përfituar vetëm 415 familje që kanë në ngarkim persona me aftësi të kufizuara ose persona në pension. Kjo është një shifër shumë e vogël në krahasim me nevojat e këtij grupi të ndjeshëm. Vetëm subvencionimi i qirasë nuk mjafton; është e nevojshme që personave me aftësi të kufizuara t'u ofrohen banesa të specializuara dhe lagje me infrastrukturë të përshtatshme për të siguruar një strehim të denjë.

Raste nga dëshmia e Ermirit, 31 vjeç, banues në Tiranë dhe përfaqësues i personave me aftësi të kufizuara: “Për ne është e rëndësishme të trajtohemi me dinjitet. Propaganda nuk na shërben në raport me problemet e përditshme që kemi. Ne kemi nevojë që infrastruktura të përmirësohet në institucionet ku marrim shërbime, si shkollat e spitalet, por mbi të gjitha edhe në lagje. Ne nuk mund të jetojmë të mbyllur në një ndërtesë vetëm për shkak të mungesës së infrastrukturës.”

Të rinjtë

Të rinjtë janë një kategori në nevojë që përballen me sfida të mëdha, si mungesa e punësimit dhe strehimit. Kjo kategori përfshin të rinjtë që kanë probleme me drogën, ata që dalin nga institucionet e riedukimit dhe të rinjtë nën shërbimin e provës. Pavarësisht problematikave të kësaj kategorie, numri i përfituesve të shërbimeve për këtë grup ka qenë i ulët, si dhe shumë të rinj ende mbeten në një situatë të vështirë për sigurimin e strehimit të qëndrueshëm.

Çiftet e reja gjithashtu hasin vështirësi në sigurimin e një banese në tregun e lirë, veçanërisht në Tiranë ku çmimet janë shumë të larta në krahasim me të ardhurat mesatare. Tirana, si qytet që akomodon rreth 75% të studentëve të vendit, ka një numër të konsiderueshëm të rinjsh që qëndrojnë aty edhe pas përfundimit të studimeve, duke rritur kërkesën për strehim. Në dhjetor 2020, Bashkia e Tiranës ridimensionoi programin e kredisë së butë, duke i dhënë prioritet çiftëve të reja.

Shifrat e përfituesve nga programi i kredisë së butë në vitet 2020 dhe 2022 ilustrojnë një mungesë stabiliteti të dukshme në ofrimin e ndihmës për të rinjtë dhe çiftet e reja. Ndërsa numri i përfituesve është rritur nga 248 në 265 për të rinjtë në periudhën dyvjeçare, kjo rritje është e kufizuar dhe nuk reflekton një zgjidhje të qëndrueshme për problemet e strehimit që përballen këto kategori. Për çiftet e reja me mosha totale të bashkëshortëve deri në 70 vjeç, numri i përfituesve ka rënë nga 256 në 211, duke theksuar variabilitetin dhe ndoshta pamundësinë për të ofruar një ndihmë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme. Kjo ndërprerje në ofrimin e ndihmës dhe variabiliteti në numrin e përfituesve i japin programit një karakter të paqëndrueshëm që nuk mund të adresojë në mënyrë efektive nevojat për strehim.

Për më tepër, numri i përfituesve mbetet shumë i vogël në krahasim me kërkesat e mëdha dhe vështirësitë që përballen individët dhe çiftet në tregun e lirë të strehimit. Kjo nënkupton se programi, ndonëse ndihmon disa individë dhe familje, nuk është i mjaftueshëm për të përmbushur nevojat e përgjithshme dhe për të zgjidhur problemet e thella të strehimit që prekin shumë të rinj dhe çiftet e reja. Për të adresuar këto sfida, është i nevojshëm një rishikim dhe forcim i programit për të ofruar ndihmë më të qëndrueshme dhe të përhershme, duke e bërë atë më të aksesueshëm dhe më efektiv në përmbushjen e nevojave të këtij grupi.

Pandora, 24 vjeçe, e cila bashkëjeton me të fejuarin, shprehet: “Jemi shumë larg objektivit për të kursyer për të blerë apartament, edhe në këtë moshë të re dhe me këto paga që kemi. Tirana nuk na jep fare lehtësi apo mundësi për të kursyer me këto çmime. Gjithashtu, nuk kemi asnjë informacion për programet e strehimit nga ana e bashkisë. Ndoshta po t’i njihja më shumë këto programe, mund edhe t’i provoja si mundësi, edhe pse kam shumë dyshime për institucionet.”

Gratë në risk

Gratë në rrezik në Bashkinë e Tiranës, si gratë kryefamiljare që përfitojnë ndihmë sociale, gratë e dhunuara dhe viktimat e trafikimit, përballen me sfida të mëdha. Ato kanë nevojë për mbështetje të specializuar, përfshirë këshillim psiko-social dhe ligjor, mundësi punësimi dhe strehim emergjent për të dalë nga situata të dhunshme. Raportimet e dhunës dhe kërkesat për urdhra mbrojtje janë në rritje, por programet e strehimit social nuk janë të mjaftueshme për të përballuar këtë nevojë. Ka një urgjencë për të përmirësuar mbështetjen dhe shërbimet për të ndihmuar këto gra që të shpëtojnë nga cikli i dhunës dhe të krijojnë një jetë më të sigurt.

Në Bashkinë e Tiranës — më e madhja e vendit — **më pak se 1 në 100 viktimat të dhunës në familje/ viktimat të mundshme të trafikimit** kanë përfitur nga programet e strehimit social përgjatë katër viteve të fundit. Sipas Bashkisë së Tiranës, e cila koordinon veprimtarinë e Mekanizmit të Referimit të Dhunës në Familje, nga 3,388 raste të trajtuara të dhunës për vitet 2020-2023, vetëm 25 përfituan nga programi i subvencionimit të qirasë dhe 5 të tjera nga programi i subvencionimit të interesave të kredisë.

Komuniteti Egjiptian dhe Rom

Sipas studimit të UNDP-së “Vlerësim i nevojave për investime në vendbanimet e komuniteteve Rome dhe Egjiptiane”, më shumë se 38% e familjeve rome jetojnë në ndërtesa të vjetra të rrënuara dhe 21% jetojnë në baraka të ndërtuara me materiale plastike, panele metalike dhe tenda të improvizuara. Sipas të njëjtit studim, 39-43% e popullsisë rome nuk kanë infrastrukturën e higjienës personale në banesë, gjë që çon në sëmundje infektive dhe përqindje të lartë të vdekshmërisë tek fëmijët. Sa i përket banueshmërisë së ndërtesës, sipas Censit, nga 855 familje të intervistuar 43.5% prej tyre e deklarojnë ndërtesën të pabanueshme, 19.4% pothuajse të pabanueshme, 19.2% pothuajse të banueshme dhe vetëm 17.9% e deklarojnë ndërtesën të banueshme (Bashkia Tiranë, 2017).

Edhe pse është një nga grupet më vulnerabël, komuniteti egjiptian dhe rom përfaqëson vetëm 5% të përfituesve nga programet e strehimit social në periudhën 2018-2024. Këtu lind edhe nevoja e transparecës më të madhe të këtyre programeve, se kush përfiton prej tyre dhe sa u gjendet realisht grupeve që kanë më shumë nevojë.

“Kam një dhomë dhe një banjë pothuajse të pabanueshme. Aty nuk ka investime për rreth 30 vjet, bie suvaja, tavani pikon dhe gati po bie brenda, dhe ka shumë lagështi. Çfarë janë elektro-shtëpi-ake, mobilimi i brendshëm dhe lyerje, të gjitha i kam bërë vetë. Banjon e kam rregulluar vetë që nga fillimi. Aty një familje nuk jeton dot. Kurse nga shteti nuk ka asnjë ndihmë, çdo gjë shkon në vesh të shurdhër. Para tre muajsh isha në bashki për të kërkuar punë dhe vetëm të sorollatnin nëpër zyra me justifikime të çuditshme, ‘ke qenë tre muaj jashtë shtetit dhe ke qenë rezident andej’” — shprehet Iliri, 47 vjeç, banues në Tiranë.

Emigrantët e kthyer

Në Bashkinë Tiranë, përveç lëvizjeve të brendshme migratore, ka një fluks të konsiderueshëm të banorëve që kthehen për të jetuar në kryeqytet pasi kanë qenë emigrantë në vende fqinje si Greqia dhe Italia. Kjo kategori nuk është regjistruar saktësisht dhe shifrat e sakta nuk dihen. Shumë pak prej këtyre individëve janë paraqitur në bashki për të kërkuar strehim social.

Grupe të tjera vulnerabël:

- Njësitë ekonomike familjare (NJEf) **me më shumë anëtarë** në krahasim me mesataren kombëtare për këto grupe. Në Bashkinë Tiranë ka një përqindje më të ulët për NJEF-të me shumë anëtarë (11.4%), ndërkohë duke krahasuar njësitë urbane dhe rurale brenda bashkisë, njësitë administrative rurale të bashkisë kanë një përqendrim të lartë të familjeve të mëdha (22.9%-32.2%), ku kjo kategori dominon ndjeshëm ndaj kategorive të tjera, duke theksuar kontigjentin e lartë (aktual ose të pritshëm) të të pastrehëve në këto zona; ndryshe nga njësitë administrative urbane ku familjet e mëdha përbëjnë më pak se 10% të NJEF-ve. Nisur edhe nga të dhënat që kemi marrë nga kërkesat për informacion, numri i përfituesve të kësaj kategorie **për 7 vitet e fundit** nga programet e strehimit social të mbështetura nga Bashkia Tiranë, është **vetëm 11 familje në total**. Kjo është gjithashtu një nga kategoritë e cila nuk është përfaqësuar mjaftueshëm nga programet e strehimit social.
- Njësitë ekonomike më një anëtar në Bashkinë Tiranë, kanë përqindjen më të lartë se mesatarja kombëtare 8.3%. Gjithashtu NJEF-të vetëm me pensionistë në rang bashkie, përbëjnë 9.7% të totalit të kësaj bashkie, si dhe nëse krahasojmë njësitë administrative rurale me njësitë e qytetit, në njësitë e qytetit kemi përqindjen më të lartë të NJEF-ve me një anëtar dhe të përbërë vetëm nga pensionistë. Referuar të dhënave të vendosura në dispozicion nga kërkesat për informacion, në periudhën 2018-2024, të moshuar që kanë mbushur moshën e pensionit dhe nuk përzgjidhen për t'u strehuar në institucionet publike si dhe kanë përfituar nga programet e strehimit social janë 292 në total.





IV. ZHVILLIMI URBANISTIK DHE TERRITORIAL

Oferta në njësi banimi në Bashkinë Tiranë ofrohet nga **tregu shtetëror** dhe ai **privat**. Për momentin nuk kemi asnjë formë të zhvillimit të ofertës së strehës **nga sektori i tretë**, që janë Organizatat Jo-fitimprurëse.

4.1 Oferta e banesave në Tregun Shtetëror

Sipas Kushtetutës, pronar i një pasurie është ai i cili pronën e ka arritur nëpërmjet 3 drejtimeve zyrtare të kodit civil, administrativ dhe tregtar ndërkombëtar. Mënyra e parë është nëpërmjet aktit të trashëgimisë, mënyra e dytë sipas aktit të shit-blerjes, dhe e treta nëpërmjet dhurimit.

Nga viti 2005, me fillimin e procesit të legalizimeve u panë të nevojshme edhe ndryshime në kodin civil, administrativ, penal dhe tregtar, të shqyrtohet mundësia administrative e hapjes së një mënyre të katërt të pasurit një pronë – atë nëpërmjet procesit të legalizimit të ndërtesave informale.

Shënim: Ndryshimi i natyrës së Kodit Civil dhe Penal nëpërmjet Kodit Administrativ dhe Tregtar bën që akti i të ndërtuarit në mënyrë informale të mos përmbajë natyrë ndëshkimore për banorin që e bën ndërtimin, por të udhësohet administrative. Megjithatë, shumë raste të ndryshme të shtypit ditor flasin për ndëshkime me pasoje burgun në raste të ndërtimit në mënyrë informale. Dhe kjo gjë ndodh jo për të gjithë.

4.1.1 Ofertat në strehë në Tiranë ofrohen së pari sipas Strategjive Kombëtare në fusha të ndryshme, të cilat prekin:

I. Sistemin bankar, nëpërmjet mundësimit të kredive të buta

Kjo politikë është e mundur për shumë deputetë, dhe duke filluar nga viti 2024 do iu ofrohet edhe punonjësve të administratës publike.

II. Sistemin e punësimit dhe kostove të punës

Sipas INSTAT Albania, të ardhurat shtetërore nga sektori i ndërtimit nëpërmjet kontributeve shoqërore të pagave për punëtorët, janë ndër me të ulëtat krahasuar me sektorin e aktiviteteve financiare, apo të shërbimeve të shëndetësisë, arsimit dhe kulturës marrë së bashku.

E njëjta gjë pasqyrohet edhe për të ardhurat neto mesatare nga paga e punonjësve në ndërtim, të cilat pasyrohen shumë më të ulëta se mesatarja e sektorëve të tjerë, respektivisht 630,000 lekë/vit, ndërsa shërbimet financiare me mesatare 871,000 lekë/vit.

Një ndër masat e ndërmarra për të përmirësuar këtë klimë të pavaforshme të punësimit në sektorin e ndërtimit, është ajo e ndryshimit nëpërmjet vendimeve ligjore kostot e punës për çdo detaj të aktivitetit të punës. Ky vendim përditësohet vazhdimisht për të garantuar rritje të vlerësimit të krahut të punës, Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 610, datë 22.09.2022, *“Për përcaktimin e rregullave të detajuara për mënyrën e caktimit të mbikëqyrësit, detyrat dhe përgjegjësitë e tij, kushtet dhe elementet e përgjithshme të sigurimit të përgjegjësisë profesionale, si dhe rregullat, procedurat dhe mënyrën e mbajtjes së dokumentacioni tjetër të zhvillimit të punimeve”*.

Masa tjetër lidhet me kostot e punës, e cila është përditësuar për herë të fundit në vitin 2018. Vendim nr. 629, datë 15.7.2015 për miratimin e manualeve teknike të çmimeve të punimeve të ndërtimit dhe të analizave teknike të tyre (ndryshuar me VKM Nr. 631, datë 26.10.2018).

Shënim: Nëpërmjet sistemit të punësimit, kodit të punës dhe kodeve të ndërtimit, shteti shqiptar tregon aftësinë e tij për të orientuar zhvillimin privat. Në të gjithë vendet e Evropës, sipas Kartës së Autonomisë Vendore, janë autoritetet Rajonale dhe ato Bashkiake të cilat adresojnë sfidat e privatit në kontekstin e zhvillimit urban — ndërsa në Shqipëri kjo është e centralizuar përmes sistemit e-leje dhe vendimeve të KKT-së për ndërtesa më shumë se 10 kate, duke bërë qytete të ndryshme pjesë të vizionit kombëtar sesa rajonal. Siç është zonat e Rivierës së Jugut, apo bregdeti në përgjithësi, i dhënë me koncesione zhvillimore jashtë skemave të zhvillimit urban rajonal apo bashkiak.

III. Sistemin e Rikthimit të Pronave

Me Kushtetutën e vitit 1998, teorikisht shteti shqiptar i lindi detyrimi i zgjidhjes përfundimtare të pretendimeve për kthim të pronave të sekuestruara gjatë socializmit, megjithatë asgjë nuk është bërë në përmbushjen e këtij drejtimi.

Një ligj u miratua në vitin 2004 dhe që nga ajo kohë nuk është trajtuar dhe diskutuar më përveçse në terma administrativë. Për të këtë arsye u themelua Agjencia e Trajtimit të Pronave në 2015-n, e cila akoma sot është organi zbatues i kësaj politike. Çështja vazhdon të debatohet për mungesë transparence në informacion, metodologji vendimi, përpunuese dhe përfituese, duke çliruar vendime ad-hoc⁵¹.

ATP-ja, në zbatim të pikës 14 të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 221, datë 23.03.2016, *“Për mënyrën e funksionimit dhe organizimit të Agjencisë së Trajtimit të Pronave”*, paraqet raportin vjetor të punës përmbledhës nga viti 1993 deri më sot⁵².

- 19,987 vendime u vlerësuan financiarisht;

- Vlera për këto vendime është 116,149,629,679 (njëqind e gjashtëmbëdhjetë miliard e njëqind e dyzet e nëntë milion e gjashtëqind e njëzet e nëntë mijë e gjashtëqind e shtatëdhjetë e nëntë) lekë

51 Ligjet e ndryshuara në mënyrë të njëpasnjëshme mbi rikthimin e pronës: nr.9 235, datë 29.07.2004 për kthimin dhe kompensimin e pronës (ndryshuar me ligjin nr.9 388, datë 04.05.2005), (ndryshuar me ligjin nr.9 583, datë 17.07.2006), (ndryshuar me ligjin nr.9 684, datë 06.02.2007), (ndryshuar me ligjin nr.9 898, datë 10.04.2008), (ndryshuar me ligjin nr.10 095, datë 12.03.2009), (ndryshuar me ligjin nr.10 207, datë 23.12.2009), (ndryshuar me ligjin nr. 10 186, datë 05.11.2009), (ndryshuar me ligjin nr.10 308, datë 22.07.2010), (ndryshuar me ligjin nr.55/2012, datë 10.05.2012), (ndryshuar me ligjin nr.49/2014, datë 08.05.2014), (ndryshuar me ligjin nr.47/2015, datë 07.05.2015).

52 Shih Agjencia Trajtimit të Pronave, 2023.

(vlera pritet të ndryshojë pasi ATP-ja është në pritje të përfundimit të ankimimeve nga subjektet në bazë të afateve ligjore);

- 2,817 vendime ku nuk është përcaktuar se ku bie parablerja;
- 2,460 vendime për të cilat subjekti konsiderohet i kompensuar, vlera prej -27,287,716,865.14 (minus njëzetë e shtatë miliard e dyqind e tetëdhjetë e shtatë million e shtatëqind e gjashtëmbëdhjetë mijë e tetëqind e gjashtëdhjetë e pesë) lekë;
- 748 vendimet e fshira gjatë procesit të rivlerësimit të vendimeve;
- 80 vendime të fshira sipas memove të miratuara dhe e-mail-eve të dërguar nga grupet e punës.

Shënim: Shpesh rikthimet e pronave në terma financiarë, që ndodhin ad-hoc, përkojnë me zona të mëdha në zhvillim, çka shpreh një interes përfitues sesa llogari dhe drejtësi dhënës. Në terma sasiorë është e paqartë sesi shteti shqiptar ndikon në ofertën e strehës nëpërmjet sistemit të rikthimit të pronave, pasi ato janë çështje vlerësimesh monetare dhe jo zhvillimi urban apo drejtësie fizike.

Rezultatet përkojnë me aplikime, letra, ndërkohë dija e territorit është në terma digjitalë dhe gjithëpërfshirës. Bashkitë janë të përjashtuara nga këto plane statistikore apo planifikuese në terma të territorit dhe qeverisjes së tij.

IV. Sistemin e Legalizimit të Pronave –këtu

Ky sistem përfaqëson politikën më të madhe të matshme shtetërore në ndikimin direkt të pronës dhe njësive të ofertës së banimit në Shqipëri dhe Tiranë. Rajoni i Durrësit dhe Tiranës përfaqëson zonën më të madhe të vendbanimeve informale në Shqipëri. E ndarë në 55 zona informale, për një total prej 8,000 hektarë, me vkm të veçantë për të thjeshtuar procesin administrativ, ky rajon qendror i Shqipërisë ka zonën më të madhe informale në ish-Kënetën e Durrësit, 700 hektarë, dhe zonën më të vogël në Tiranë, zonën e ish-Bllokut, 2 hektarë.

E ideuar fillimisht si një politikë sociale për qytetarët e shqiptarë të cilët migruan drejt qyteteve për punë dhe jetë më të mirë, sot kjo politikë lidhet me përdorimin masiv të propagandës së votave dhe ndërtimeve të shenjstruara në territor për qëllime elektorale. Sipas reporteve të ndryshme nga ish-ALUIZNI, sot Kadastra Shtetërore, vetëm 33% e aplikimeve informale janë legalizuar.



Figura nr. 5 – Harta e Qarqeve Durrës dhe Tiranë dhe zonat e ndryshme informale të shpallura me VKM të posaçme në vitin 2014, për të garantuar procesin administriv në shitjen e tokës publike për qëllime ndërtimi në interesa privatë. Data nga ALUIZNI 2018 (Raporti përmbledhës).

Informal Areas for Group	ha	Total Informal Areas for Tirana and Durres Region. (ha)
Total Informal Areas for the Municipality of Tirana	2506	
Total Informal Areas for the Municipality of Kamez	1983	
Total Informal Areas in the small villages outside Tirana.	1229	
Total Informal Areas for Paskuqan	672	
Total Informal Areas in the small villages outside Tirana.	538	
Total Informal Areas for the Municipality of Kavaje.	473	
Total Informal Areas for the Municipality of Durres.	1418	8819

Tabela nr.4 – Tabelë përmbledhëse e sipërfaqeve në hektarë për çdo makrozonë informale në Qarqet e Durrësit dhe Tiranës. Data nga ALUIZNI 2018 (Reporti përmbledhës).

Shënim: Erozioni institucional dhe përdorimi i vazhdueshëm i temës “pronë” për qëllime politike, ka bërë që të kemi një fragmentim të thellë teknik. Në 30 vite, sistemi kadastral është përditësuar nga Bashkitë, Zyrat e Hipotetës dhe nga zyrat e posaçme të legalizimit, siç ishte ALUIZNI. Kjo ka bërë që akoma sot të kemi një mospërputhshmëri teknike të hartave, duke çuar në mbivendosje dhe konflikte pronësore të mbartura padrejtësisht pezull qytetarëve.

V. Sistemin e njohjes së pronave nëpërmjet Kadastrës

Ky është sistemi më kompleks i menaxhimit të pronësisë ndërtesë dhe truall në Shqipëri. Nëpërmjet regjistrimit të pronës arrihet të sheshohen konfliktet, paqartësitë sociale dhe vlerësimet e pronave sipas dispozitave ligjore dhe territoriale të cilat japin rezultatit e çmimeve të rikompensimit dhe shitblerjes si çmim dysHEME.

Ligji i fundit i përditësuar për sistemin e njohjes së pronës është Ligji Nr. 33/2012 (i ndryshuar me ligjin nr. 9/2016) “Për Regjistrimin E Pasurive Të Paluajtshme”. Përmes këtij kanali kalojnë të gjithë ndërtimet të cilat përzgjidhen në kalimin e pronësisë përmes procesit të legalizimit të ndërtesës dhe pronës, dhe po ashtu ata të cilët kanë dokumentin e vjetër të pronësisë për të rifreskuar sipas dispozitave ligjore dhe sistemit hartografik.

Lagja tek “Ali Demi”
1/1 kinema Ali Demi, Fusha e Sportit, fshati Shkoze, Depo e Ujit
95,000 leke/m²
1/2 Poligrafiku, Shkoza, Autotraktorë, fshati Shkoze, Lanabregas, Linze, Sauk
80,000 leke/m²

ZONA 2

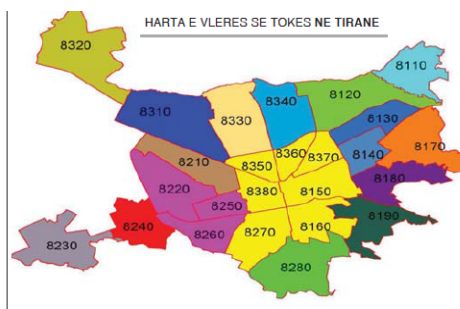
Fillon nga Ministria e Jashtme, Pazarit i Ri, Bashkia e Tiranës, vazhdon përgjatë shëtitores “Dëshmorët e Kombit” dhe zë gjithë pjesën lindore të saj. Kjo zonë përfshin dy krahë të Lanës që nga sheshi “Fan Noli”, shkollë e Baletit, Rruga e Elbasanit, stadiumi “Qemal Stafa”, gjithë zona e Qytetit Studenti deri në periferi të tij, në pjesë e Parkut të madh deri të Pallatit i Brigadave dhe Sauku.
2/1 Piramida, stadiumi “Qemal Stafa”
157,000 leke/m²
2/2 Pazarit i Ri, 9-kateshet, shkollë “Avni Rustemi”
135,000 leke/m²
2/3 Ministria e Jashtme, Ambulanca nr.1, Berrylit
95,000 leke/m²
2/4 Shkollë e Baletit, Ambasada Amerikane
110,000 leke/m²
2/5 Qytet Studenti, Fakulteti Ekonomik, Varrezat e Dëshmorëve, Sauk, Selite
80,000 leke/m²

ZONA 3

Pjesa lindore e Tiranës, nga rruga “Bardhyli”, vazhdon në Porcelan në afërsi të malit të Dajtit
3/1 Xhamlliku, Profarma, rruga “Bardhyli”, rruga “Kongresi i Manastirit”, bulevardi “Zhan d’Ark”
75,000 leke/m²
3/2 Porcelani, IK V, Kinostudio, rruga “Hoxha Tahsin”, Lana e Vjetër, fshati Linze
60,000 leke/m²

ZONA 4

Verilindja e Tiranës, pjesa e rrugës së Dibrës, në të dy krahët e saj nga farmacia nr.10, Zona e Spitaleve, Aliasit, Shkollë e Bashkuar e deri në Kinostudio
4/1 kompleksi i spitaleve, SHIK, Oshaku,



Allias, fshati Tufinë
70,000 leke/m²
4/2 Allias, rruga “Njazi Meka”, Bregu i Lumit, Allias i Ri, rruga “Myslym Keta”, “5 Maji”
60,000 leke/m²

ZONA 5

Ish-Blloku, zona të stadiumi “Selman Stërmasi”, zonën e Librit Universitar, Garda e Republikës, pjesa e Parkut të Madh dhe ajo e Kopshtit Botanik, Blloku i Vilave në Selite, që vazhdon deri të stacionit e fundit i Tiranës së Re.
5/1 ish-Blloku, Libri Universitar
190,000 leke/m²
5/2 stadiumi “Selman Stërmasi”, Shushica, Liqeni Artificial
131,700 leke/m²
5/3 Kopshtit Botanik, rruga “Komuna e Parisit”, Liqeni Artificial
107,000 leke/m²
5/4 hotel “Diplomati”, blloku “Vasil Shantov”, Selite e Vogël
80,000 leke/m²

Përfshin pjesën perëndimore dhe kodrat përreth Kopshtit Zoologjik, pjesën mbirapa Qytetit të Nënësve dhe Tregut Ushqimor deri në Kombinat dhe periferi të tij.
65,000 leke/m²

ZONA 7

Është përgjatë bulevardit “Gjergj Fishta”, nga rruga “Mujo Ulqinaku”, rruga “Skenderbeg” të Blloku i Ambasadeve në lindje. Rruga e Durrësit në veri dhe Unaza e Re në perëndim.
7/1 rruga “Gjykata e Tiranës, ish-Ekspozita “Shqipëria sot”
120,000 leke/m²
7/2 Blloku i Ambasadeve, Fakulteti i Inzhinierisë së Ndërtimit
100,000 leke/m²
7/3 NSHRAK, Parku i Ministrisë së Brendshme, Fabrika e Bukes
85,000 leke/m²
7/4 Unaza e Re e rreth Fushës së Aviacionit
65,000 leke/m²

ZONA 8

Veriu i Tiranës kufizohet nga rruga “Qemal

ga e Barrikadave në perëndim të Selvia. Vijnë deri të Blloku i Magazinave.
8/1 rrugët “Qemal Stafa”, “Tafaj”, “Ali Pashë Gucia”, “Thanas Ziko”, “Riza Cerova” deri të rruga “Bardhyli”
110,000 leke/m²
8/2 Medreseja, farmacia nr.10, Tregu Industrial
100,000 leke/m²
8/3 Tregu Industrial, Fabrika “Ajka”, Uzi-na Dinamo, Bregu i Lumit
72,000 leke/m²

ZONA 9

Shtrihet në perëndim të zonës 8
9/1 Blloku përgjatë “Zogu I”, Rruga e Barrikadave, rruga “Fortuzi”, “Sulejman Pasha” deri të “Mine Peza”
130,000 leke/m²
9/2 Stacioni i Trenit e deri të Zogu i Zi
100,000 leke/m²
9/3 “Don Bosko”, “Jordan Misja”
75,000 leke/m²

ZONA 10

Qendra e Tiranës, Rruga e Durrësit, rruga “Mihal Duri”, Rruga e Kavajës, rruga “Islam Alla”, pjesa e tregut çam, sheshi “Skenderbeg”, rruga “Myslym Shyti”, “Dëshmorët e Kombit”.
10/1 PTT, Telekomit, ish-Lidhja e Shkrimtarëve
145,000 leke/m²
10/2 rruga “Myslym Shyti”, Drejtoria e Policisë, Kisha Katolike 140,000 leke/m²
10/3 Blloku i Ambasadeve, Rruga e Durrësit, Prokuroria
100,000 leke/m²

ZONA 11

Veriperëndim i Tiranës. Përfshin Laprakën, Spitalin Ushtrak dhe arin deri të “Zogu i Zi”, kufizuar nga Rruga e Durrësit dhe rruga “Don Bosko”
11/1 Rruga “Don Bosko”, ish-Shkollë e Partisë
87,000 leke/m²
11/2 Ferluti, ish-Uzina Tirana, FIAT
75,000 leke/m²
11/3 Laprakë, Dogana, Spitali Ushtrak, Bregu i Lumit, Fushë-Mezës
70,000 leke/m²

Figura nr. 6 – Zonat Kadastrale të Bashkisë Tiranë dhe vlera e pronës truall për çdo makrozonë. Burimi: Gazeta Panorama, 2016. Burimi: Gazeta Panorama, 2016.

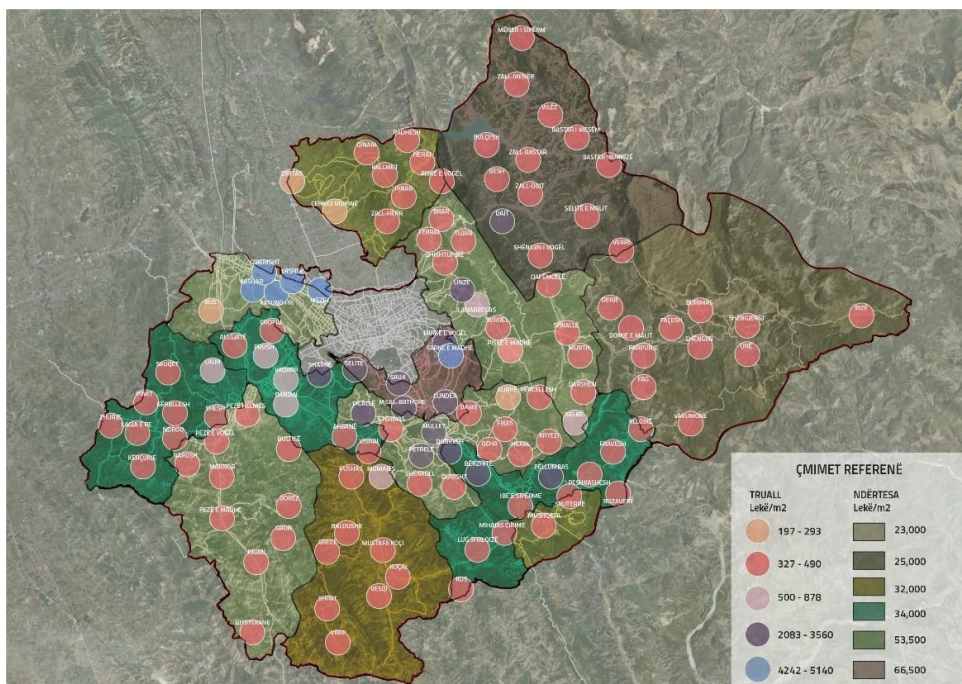


Figura nr. 7 – Harta e çmimeve referencë për tokën truall dhe ndërtesat, për NjA-të rurale të Bashkisë Tiranë. Burimi: VKM nr. 132, datë 07.03.2018; VKM nr. 89, datë 03.02.2016 (përpunim i autorëve).

Avokati i Popullit konstaton në raportin vjetor se gjatë vitit 2021 janë paraqitur 133 ankesa për çështjet e pronësisë, nga 59 të tilla një vit më parë. Ankesat kanë qenë të orientuara kryesisht ndaj strukturave të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, drejtorive vendore të saj, bashkive, IMT-ve pranë tyre, Agjencisë së Trajtimit të Pronave si dhe organeve të cilat janë ngarkuar me çështjen e rindërtimit të objekteve të dëmtuara nga tërmeti i 26 Nëntorit 2019.

Një ndër problemet kryesore që evidenton Avokati i Popullit në analizën që i bën çështjes së pronave, janë hartat kadastrale. Ajo që konstatohet është se shpesh “hartat ekzistuese kadastrale kanë një tendencë të lartë të mos jenë në përputhje me situatën në terren. Problematika që haset më shpesh është se njësitë e pasurive të paluajtshme (parcelat dhe ndërtesat) në shumë raste janë të pozicionuara gabimisht. Me kalimin e kohës, për shkak të ndryshimeve në specifikime dhe referencë, problematika është përkeqësuar. Në shumë raste, kur ka kopje të ndryshme fletë harte, vihet në diskutim se cila hartë është aktuale apo e saktë. Në zyrat e ASHK-së të dhënat mbi parcelat nuk mungojnë, por nuk dihet me saktësi statusi i pronës.

Shënim: Digjitalizimi i sistemit hartografik nga qeveria shqiptare konsiderohet si një sfida kombëtare, ndërkohë në vendet e BE-së është një çështje kontinentale. Vendet e BE-së, për të qenë në përputhje me njëri-tjetrin, përdorin sistemin Copernicus të Hartografisë, ndërsa Shqipëria programon të ketë satelitët e saj. Aderimi i Shqipërisë dhe përdorimi zyrtar i këtyre datave do të bënte të mundur zhvillimin e territorit nga aktorë të shumtë – ku për bizneset rezultojnë jo e aksesueshme, çka është kundër Kodit Evropian Tregtar.

VI. Sistemin e nxitjes së biznesit ndërtues në qytet

Për këtë arsye në vitin 2016 është miratuar nëpërmjet VKM-së Nr. 354, dt. 11.05.2016, “Miratimi i Manualit të Tarifave për Shërbime në Planifikim Territori, Projektim, Mbikëqyrje dhe Kolaudim”. Sipas këtij manuali, shteti shqiptar krijon kushtet e konkurrencës dhe procedurat e punës në kantier ndërtimi dhe jo vetëm.

Shënim: Sipas raportimeve në Policinë e Shtetit dhe shërbimet spitalore në qytetin e Tiranës, vetëm këtë vit (2024) janë dëmtuar në vendin e punës me pasojë humbjen e jetës 9 persona.

Krijimi i një sistemi të qartë të konkurrencës, qoftë edhe për garat publike për vepra të tilla duke ushtruar monitorime në kantier dhe penaliteteve të cilat do të përforconin më shumë sigurinë në vendet e punës.

VII. Sipas Planeve Strategjike për Banesat Sociale

Programi 5-vjeçar i Strehimit Social 2022-2027 në Bashkinë Tiranë, Plani Lokal i Strehimit, ofron një panoramë sasiore të disa prej mundësive të humbjes së banesës, siç janë fatkeqësitë natyrore apo sociale dhe ekonomike, dhe ofron zgjidhje të shpërndarë në territor pa lidhur problemin territorial me alternativat e zgjidhjeve. Banorët dhe metrat katrorë konsiderohen si udhëzuesi parësor i arritjes së synimeve të shprehura. Për shembull, nëse ka një analizë mbi vulnerabilitetin e Komunitetit Rom, ai nuk është i qartë mbi natyrën kushtetuese, ligjore dhe kodeve administrative për t’u trajtuar sipas nevojës përkatëse për strehim. Nuk ka qartësi mbi programet e strehës për shtresa në nevojë, si dhuna në familje, varësia nga droga dhe alkooli, apo të tjera të njohura si patologji shëndetësore – por edhe risitë që lidhen me emigrantët e shumtë në qytet në kërkim të kufijve të Bashkimit Evropian, apo studentët ditorë dhe mujorë.

Drejtoria e Shërbimeve Publike në Bashkia Tiranë ka për detyrë të **paraqesë** brenda muajit janar të çdo viti pranë ministrit përgjegjës për strehimin kërkesën për financime, investime dhe subvencione, sipas këtij ligji, nga fondet e buxhetit të vitit korrent, shoqëruar me informacionin, i cili përmban: i) numrin e familjeve të regjistruara për t’u trajtuar me programet sociale të strehimit; ii) numrin e familjeve që janë trajtuar brenda një viti; iii) të ardhurat e njësisë së vetëqeverisjes vendore, që do të përdoren për programet sociale të strehimit në vitin pasardhës dhe sasinë e fondeve që kërkohet nga buxheti i shtetit, në bazë të programit 5-vjeçar të strehimit; iv) sipërfaqet e trojeve, të miratuara për programet sociale të strehimit; v) nivelin e qirasë së miratuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Një ndër mënyrat më të përgjithshme për të adresuar sfidën e vulnerabilitetit në strehë dhe të pastrehët, është nëpërmjet lejeve ndërtimore në shkallë të madhe, siç janë PDV-të. Harta e mëposhtme ilustron vendet e synuara për ndërhyrje urbane dhe shpërndarjen e banesave sociale.

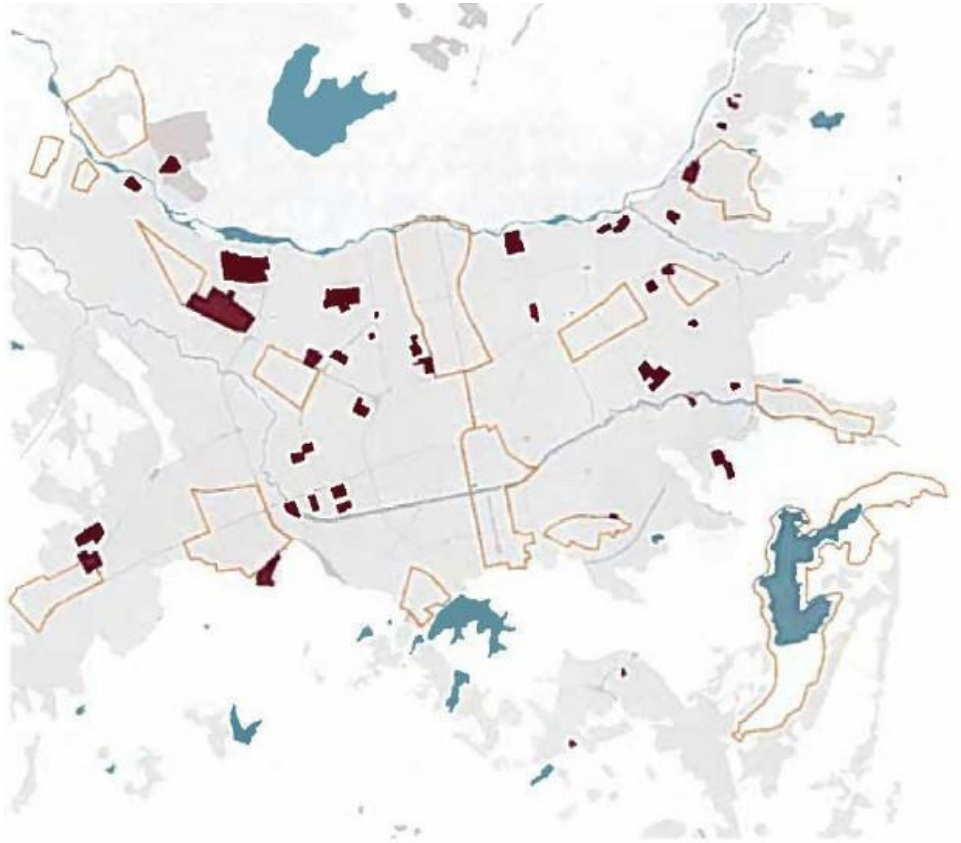


Figura nr. 8 – Zonat subjekt PDV-je dhe ish-zonat industriale në Bashkinë Tiranë

Shënim: Nga Programi 5-vjeçar i Strehimit Social 2022-2027 në Bashkinë Tiranë, Plani Lokal i Strehimit, mungon një analizë e vulnerabilitetit në strehë. Është studiuar vetëm vulnerabiliteti nga emergjencat natyrore, por jo ato të strehës, siç janë humbja e dokumentave të pronësisë në rastet e transformimeve urbane nga mungesa e aftësisë përballuese të çmimeve dhe aksesit i limituar në zyrat e kadastrës. Si shembull, rasti i Lagjes “1 Maji”. Po ashtu, vulnerabiliteti i strehës nga këndvështrimi juridik është pothuajse i pa llogaritur.

Përtej këtij fakti, zgjidhjet krahasuar me vendlindjen e problemeve kërkojnë masa deportuese për banorët, të cilëve nuk u ofrohet asnjë alternativë. Kjo bie ndesh me Kartat e të Drejtave Ndërkombëtare dhe bie ndesh po ashtu me praktikën e dëbimit me forcë – praktikë kjo e ndjekur rregullisht për çdo projekt të interesit publik në Bashkinë Tiranë.

4.1.2 Oferta në strehë në Tiranë operohet përmes planit të përgjithshëm vendor, PPV

Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV), sipas dispozitave ligjore Nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” për Bashkinë Tiranë është miratuar në vitin 2017. Ky plan është miratuar në përputhje të plotë ligjore dhe teknike. Sipas ligjit në fuqi, PPV-ja përbëhet nga tre elementë kryesorë: 1) Analiza e thelluar e territorit; 2) Plani i Vizionit Strategjik, i cili merret me shpërndarjen e shërbimeve publike si vepra të rëndësishme parësore kushtetuese, si shkolla, spitale dhe siguri publike. Ky plan gjithashtu ofron udhëzime për politikën sociale apo të tregut (këto varen nga vullneti politik); 3) Plani i Zhvillimit, i cili përcakton koeficientët e shfrytëzimit të tokës dhe faktorë të tjerë të përfshirë në të ashtuquajturat “pasaporta” të zonës. Çdokush që në të ardhmen dëshiron të bëjë një zhvillim duhet të konsultojë PPV-në dhe pasaportat e zhvillimit.

Problemet që lindin në secilën fazë: Analiza e Thelluar e Territorit është kyçe si për fazën pasuese, vizionin strategjik, ashtu edhe për atë të planit të zhvillimit. Vizioni strategjik për tregjet, shkollat apo edhe transportin, do të hartohet pikërisht duke u bazuar në Analizën e Thelluar të Territorit. Kjo mbledhje e të dhënave bëhet nga aktorë lokalë, rajonalë apo edhe qeveritarë. Pra, informacionet kanë karakter institucional, por jo të gjithë aktorët funksionojnë në mënyrë të njëjtë. Kjo përfshin sisteme të ndryshme, si ai hartografik i bashkive, ai i ALUIZNI-t apo ai i Hipotekave. Ka raste ku aktorë të ndryshëm publikë, edhe pse duhet të monitorojnë territorin, nuk kanë mjetet dhe kapacitetet e nevojshme për të siguruar harta apo çdo lloj informacioni të përmbajtshëm. Ky erozion institucional ka filluar me zhdukjen e Ministrisë së Zhvillimit të Territorit dhe vazhdon ende sot në nivelet e pushtetit vendor, ku bashkitë gjenden pa fonde për shkak të ndërhyrjeve nga lart në zhvillimet urbane. Në fazën e parë, Analiza e Thelluar e Territorit, problem mbetet ende mungesa e harmonizimit të institucioneve dhe mungesa e aftësive dhe burimeve, kryesisht ekonomike.

Problemi që lind në fazën e dytë, Hartimi i Vizionit Strategjik, është se ky vjen përpara Planit të Zhvillimit. Në të përzihen interesat kushtetues, si e drejta e strehimit të përballueshëm (jo më shumë se 1/4 e rrogës sipas Ligjit mbi Strehimin Social), e drejta e aksesit në ujë të pijshëm dhe energji të përballueshme për familjet me gjendje të brishtë ekonomike, si dhe e drejta e aksesit në shërbime publike të transportit, arsimit dhe shëndetësisë. Këto përplasen me interesat e aktorëve të veçantë në qytet, si investitorë apo dhoma tregtie dhe influencues të tjerë të politikave publike. Në mungesë të mbrojtjes së interesave kushtetues, qyteti bie “viktimë” e vizioneve strategjike të njëanshme, që përjashtojnë pjesën më të madhe të shoqërisë, përfshirë banorët apo tregtarët lokalë, duke çuar në humbjen e “përkatësisë territoriale” dhe një gjendje “mpirjeje” emocionale dhe veprimi.

Rasti i Tiranës është se ky qytet ka anashkaluar interesat kushtetuese, duke mos përfshirë gjithë qytetin në zhvillimin e tij pas reformës territoriale. Për shembull, shërbimet dhe infrastruktura e shkollave nuk është e njëjtë në qendër me atë të periferisë së Tiranës, edhe pse mund t'i ndajë një rrugë. Kjo ndarje është jo vetëm politike, por edhe administrative, ku jugu i qytetit ka marrë fokusin e zhvillimit, ndërsa veriu është lënë jashtë.

Për të dhënë orientim të zhvillimit janë kryer edhe projekte madhore me kosto sociale dhe politike, dhe me zhvendosje të detyruar të banorëve. Këto projekte janë quajtur “madhore”, edhe pse rëndësia e tyre nuk është gjithmonë e qartë. Për shembull, Unaza e Madhe nuk përmbush funksionin e saj si një unazë e plotë qyteti, pasi për të kaluar nga Durrësi në Elbasan duhet të kalosh detyrimisht në Tiranë. Për të krijuar një unazë të tillë, reforma territoriale duhej të kishte përfshirë

një vizion më të gjerë jashtë territorit aktual. Një tjetër shembull është stadiumi “Air Albania”, i cili është shumë i debatueshëm për shkak të standardeve të tij dhe arsyeve për të cilat u rindërtua. Një rast tjetër është Teatri Kombëtar, ku parimet kushtetuese u kufizuan dhe u tkurrën përmes dhunës institucionale dhe mungesës së barazisë dhe vetëqeverisjes.

Rasti më “i çuditshëm” për Bashkinë Tiranë është përfshirja e dokumentit të quajtur “TR030” në Vizionin Strategjik, i cili parashikon zhvillimin për 10 vitet e ardhshme. Ajo që e bën të çuditshëm, është natyra e komunikimit të tij, që është në formën e një masterplani. Masterplanet zakonisht hartohen në shkallë të vogël për të komunikuar hapësira dhe dimensione, dhe ndonjëherë edhe çmime. Masterplani “TR030”, i integruar në Vizionin Strategjik, prezantohet si një dokument racional që synon të uniformojë qendrën e qytetit, duke përjashtuar pjesët e tjera të lagjeve apo bashkisë. Ndërkohë, natyra ligjore e këtij plani kërkon që ai të veprojë në formën e një vizioni dhe jo si një plan i zbatueshëm menjëherë, siç promovohet shpesh në reklamat politike përmes projekteve 3D apo kopjimeve të veprave të tjera, siç është rasti i Teatrit Kombëtar.

Faza e tretë dhe e fundit është momenti kur interesat më të larta përkthehen në “pasaporta” zhvillimi dhe leje ndërtimore. Për momentin, këto janë të centralizuara nëpërmjet sistemit “e-leje”, në kundërshtim me Kartën Evropiane të Vetëqeverisjes Vendore. Në mungesë të vullnetit politik për të realizuar Plane të Detajuara Vendore në shkallën 1:5000, lejet ndërtimore jepen sipas interesave të atyre që kanë mundësitë dhe fondet për zhvillim. Kjo çon në përmbushjen e indikatorëve të “pasaportës” së zonës, si densiteti, duke bllokuar lejet e tjera më të vogla për shtesa apo rforcime. Zhvillimi në parcela të izoluar është i dëmshëm sepse nuk është në sinkronizim me banorët përreth, prish indikatorët e ajrosjes dhe ndriçimit natyror dhe rrit çmimet spekulative në qytet, si shtëpitë me pamje nga deti apo nga sheshi, të cilat më pas zënë vendet e para për zhvillim. Lejet ndërtimore janë parë si një mjet për të mbledhur të ardhura, por jo për të garantuar standardet urbanistike apo kushtetuese të barazisë territoriale dhe transparencës ligjore.

Për momentin, mund të themi se PPV-ja po përdoret në mënyrë të pjesshme dhe jo në përputhje me mundësitë që ky plan ofron për qytetin. Përdorimi i tij është shpesh me karakter politik, si për projekte që promovojnë qytetin si “qyteti i fëmijëve”, “i kulturës” apo “i gjelbërimit”, pa përmbushur standardet e kërkuara nga “pasaportat” e zhvillimit dhe me synimin për të ndikuar në tregun e pasurive të paluajtshme.

Shënim: Zhvillimi mbi parcelë, jo në mënyrë gjithëpërfshirëse dhe pa përfshirë komunitetin nëpër Planet e Detajuara Vendore, apo edhe në lejet teke të ndërtimit, ka bërë që realiteti urban të krijojë konflikt në hapësirë dhe në përdorimin e tokës apo sipërfaqes së ndërtuar. Shumë agjenci imobiliare kanë ngritur çmimet në mënyrë abuzive, duke pretenduar se po shesin konfortin e lagjes, por asgjë nga këto nuk është e shkruar në kontratë, sepse metrat katrorë janë ndërtuar në një ndërtesë pa përfshirjen e komunitetit. Çdo gjë e cilësuar me gojë dhe e shitur si e tillë, por jo e garantuar, është abuzive sidomos kur flasim për vlera siç është tregu imobiliar. “Me pamje nga Liqeni, apo me pamje nga Sheshi, janë spekulime të cilat nuk shkruhen dot në llojin e pronës dhe certifikatë”.

Pra, lejet ndërtimore pa komunitetin çojnë në spekulim imobiliar, spekulimi çon në krizë sociale si fillim dhe më pas ekonomike për të gjithë.

4.2 Oferta e banesave në Tregun Privat

Banesat në Qarkun dhe Bashkinë Tiranë ofrohen nga tregu privat duke filluar nga vitet 1990. Megjithatë të dhënat statistikore fillojnë nga viti 2005. Kjo do të thotë që për gati 15 vite, është ndërtuar pa ndjekur asnjë lloj përgjegjshmërie në ndërtim, qoftë në qeverisjen e territorit, por dhe në materialet dhe kodet e punës.

4.2.1 Banesa të shekullit XIX

Karakteristikat: Banesa tradicionale me ndikime osmane dhe orientale, me mure të trashë dhe tavane të lartë. Këto ndërtesa janë kryesisht historike dhe ruajnë trashëgiminë kulturore. Shumica e tyre kanë një arkitekturë autentike që përfaqëson stilin e kohës dhe shpesh janë të pajisura me oborre private ose kopshte të vogla. Restaurimi i këtyre banesave kërkon përpjekje të mëdha për të ruajtur detajet origjinale arkitektonike.

Sipërfaqja: 80 deri në 150 metra katrorë. Këto banesa zakonisht kanë një ndarje tradicionale të brendshme, me dhoma të mëdha dhe korridore të gjera. Sipërfaqet e tyre mund të përfshijnë elemente dekorativë si tavanet me gdhendje dhe dyshemetë me pllaka origjinale.

Çmimi mesatar i blerjes: 1,200 deri në 2,500 euro për metër katror. Çmimi i lartë reflekton vlerën historike dhe vendndodhjen e preferuar të këtyre ndërtesave. Disa prej këtyre banesave janë të klasifikuara si monumente kulture, gjë që i rrit më tej çmimin.

Çmimi mesatar i qirasë: 600 deri në 1,200 euro në muaj. Qiratë për këto banesa janë të larta, duke pasqyruar vlerën historike dhe afërsinë me qendrën e qytetit. Shpesh, këto banesa janë kërkuar nga diplomatët, biznesmenët dhe të huajt që jetojnë në Tiranë.

Kredia: Shpesh financohen përmes kredive speciale për ruajtjen e trashëgimisë kulturore, me norma interesi nga 3.5% deri në 5%. Bankat ofrojnë kushte të veçanta për blerësit që angazhohen për restaurimin dhe ruajtjen e këtyre banesave. Këto kredi zakonisht përfshijnë perioda të gjata të kthimit dhe mundësi për subvencione nga shteti.

Oferta e tregut: Më pak se 1% e këtyre banesave janë të lira në treg për blerje ose qira. Kjo ofertë e kufizuar i bën këto banesa të kërkuara dhe shpeshherë shitja ndodh përmes rrjeteve private. Për shkak të kësaj, transaksionet për këto banesa janë të rralla dhe zakonisht bëhen me negocim të drejtpërdrejtë midis palëve.

Përballueshmëria: E kufizuar për blerësit me të ardhura të larta. Duke marrë parasysh çmimet e larta dhe kostot e restaurimit, këto banesa janë të përballueshme vetëm për një numër të kufizuar individësh. Shumica e blerësve janë investitorë që kërkojnë të ruajnë vlerën historike dhe të shfrytëzojnë potencialin për vlerësim në të ardhmen.

Gjeoreferencim: Ndodhen kryesisht në zona si Pazari i Vjetër, Rruga e Barrikadave dhe Rruga e Kavajës. Këto zona janë pjesë e qendrës historike të Tiranës dhe kanë përfituar nga projekte të restaurimit dhe rivitalizimit urban. Për shkak të lokacionit të tyre qendror, banesat kanë akses të lehtë në shërbime dhe objekte publike.

Transformim urban: Restaurimi i Pazarit të Ri është një ndër shembujt më të mirë për të kuptuar sesi modelet e banesave osmane janë duke u zëvendësuar nga materiale ndërtimi moderne. Materialet e reja të ndërtimit janë kryesisht duke rritur vlerën në mënyrë të paarsyeshme në një lagje historike të qytetit – duke u kthyer në motor gentrifikimi.

4.2.2 Banesa të Periudhës së Austrisë, Italisë dhe Luftës së Parë e të Dytë Botërore

Karakteristikat: Ndërtesa me ndikime arkitekturore evropiane, shpesh me ballkone dhe fasada dekorative, përdorur për rezidenca private ose hapësira komerciale. Këto ndërtesa përfaqësojnë stilin neoklasik dhe art deco, të cilat ishin të popullarizuara gjatë periudhës së influencës italiane dhe austriake. Shumë prej tyre kanë mbetur të pandryshuara dhe ofrojnë një pamje unike të historisë së Tiranës.

Sipërfaqja: 100 deri në 200 metra katrorë. Këto banesa janë të njohura për dhomat e tyre të gjera, tavane të larta dhe dritare të mëdha. Strukturat shpesh kanë një dizajn të brendshëm elegant dhe hapësira të mëdha të përbashkëta.

Çmimi mesatar i blerjes: 1,000 deri në 2,200 euro për metër katror. Çmimi varion në varësi të gjendjes së ndërtesës dhe afërsisë me qendrën e qytetit. Banesat që janë restauruar ose mbajtur mirë kanë çmime më të larta për shkak të vlerës së tyre historike dhe arkitektonike.

Çmimi mesatar i qirasë: 500 deri në 1,000 euro në muaj. Qiratë për këto banesa janë të përballueshme për ata që kërkojnë të jetojnë në ndërtesa me histori dhe karakter unik. Shpesh, këto banesa përdoren edhe si zyra për bizneset e vogla ose organizatat joqeveritare.

Kredia: Financohen përmes kredive standarde për banim, me norma interesi nga 3% deri në 4.5%. Bankat ofrojnë kredi të zakonshme për blerësit e këtyre banesave, por disa mund të kërkojnë kredi të veçanta për rinovimin. Disa institucione financiare ofrojnë gjithashtu subvencione për ruajtjen e karakterit historik të ndërtesave.

Oferta e tregut: Rreth 2-3% e këtyre banesave janë të lira në treg. Për shkak të historisë dhe cilësisë së ndërtimit, këto banesa janë të preferuara nga koleksionistët dhe investitorët. Shitjet zakonisht ndodhin shpejt, pasi kërkesa është e lartë dhe oferta është e kufizuar.

Përballueshmëria: Të përballueshme për blerësit me të ardhura të mesme dhe të larta. Duke qenë se çmimet janë më të larta se për ndërtimet më të reja, blerësit janë zakonisht individë me të ardhura të qëndrueshme ose investitorë. Përfitimet nga blerja e këtyre banesave përfshijnë vlerësimin e mundshëm të çmimit dhe ruajtjen e vlerave historike.

Gjeoreferencim: Ndodhen në Bulevardin Zogu I, Rruga e Durrësit dhe zona përreth Parkut të Rinisë. Këto zona janë ndër më të dëshiruara për banim dhe biznes për shkak të afërsisë së tyre me qendrën dhe infrastrukturën e zhvilluar. Shumë nga këto ndërtesa ndodhen përgjatë bulevardëve kryesore, duke ofruar akses të lehtë në shërbimet publike dhe transportin.

Transformim urban: Lejet ndërtimore në qendër të Tiranës, përgjatë bulevardit dhe në anë të tij janë po ashtu duke u zëvendësuar me ndërtesa të modelit modern për nga materialet e ndërtimit. Transformimet në këtë zonë qendrore janë duke e kthyer qendrën e Tiranës një zonë ekskluzivisht të punës dhe shërbimeve të luksit.

4.2.3 Banesa të periudhës së socializmit

Karakteristikat: Ndërtesa shumëkatëshe, të ndërtuara për strehim masiv, me dizajn uniform dhe cilësi të ndryshme ndërtimi. Këto banesa janë ndërtuar për të akomoduar popullsinë në rritje të Tiranës gjatë regjimit komunist dhe ofrojnë hapësira të thjeshta dhe funksionale. Shpesh të ndërtuara me materiale të standardizuara, këto ndërtesa janë të njohura për strukturën e tyre solide, por të thjeshtë.

Sipërfaqja: 50 deri në 90 metra katrorë. Apartamentet janë të ndara në mënyrë të thjeshtë dhe funksionale, me dhoma gjumi të vogla dhe zona të përbashkëta të reduktuara. Ndërtimet janë bërë për të përmbushur nevojat bazike të banimit, pa shumë luks ose dekorime.

Çmimi mesatar i blerjes: 800 deri në 1,300 euro për metër katror. Çmimi është më i ulët për shkak të cilësisë më të ulët të ndërtimit dhe moshës së ndërtesave. Këto banesa janë shpesh të përballueshme për një numër të madh të popullsisë dhe tërheqin blerës që kërkojnë banesa me kosto të ulët.

Çmimi mesatar i qirasë: 300 deri në 500 euro në muaj. Qiratë për këto banesa janë të ulëta, duke i bërë ato të preferuara për studentët dhe individët me të ardhura të ulëta. Këto banesa shpesh përdoren si banesa fillestare për familjet e reja ose për individët që kërkojnë të jetojnë afër qendrës së qytetit me një kosto të përballueshme.

Kredia: Financohen përmes kredive për banim, me norma interesi nga 3% deri në 4%. Bankat ofrojnë kushte të favorshme për blerjen e këtyre banesave, duke pasur parasysh çmimet e ulëta dhe kërkesën e madhe. Këto kredi zakonisht janë të përballueshme për familjet dhe individët me të ardhura të mesme.

Oferta e tregut: Rreth 15-20% e këtyre banesave janë të lira në treg. Kjo përbën një ofertë të gjerë, duke i bërë këto banesa ndër më të disponueshmet në tregun e Tiranës. Këto banesa janë një opsion i njohur për blerësit që kërkojnë një banesë të përballueshme, ose për investitorët që kërkojnë të blejnë dhe të japin me qira.

Përballueshmëria: Ndër më të përballueshmet në treg, të përshtatshme për familjet dhe individët me të ardhura të ulëta deri në të mesme. Këto banesa ofrojnë një mundësi të mirë për ata që kërkojnë strehim me kosto të ulët në Tiranë. Përballueshmëria e tyre i bën tërheqëse për tregun masiv dhe një opsion të sigurt për investime afatgjata.

Gjeoreferencim: Përhapur në Kombinat, Kinostudio, Laprakë dhe Bllok. Këto zona janë të njohura për infrastrukturën e zhvilluar dhe afërsinë me shërbimet publike. Shumica e këtyre banesave ndodhen në lagje të ndërtuara gjatë periudhës socialiste, me akses të mirë në transportin publik dhe shkolla.

Transformim urban: Transformimi i ish-Bllokut nga një zonë ekskluzive komuniste, në një qendër të jetës së natës dhe komerciale. Ky transformim ka përfshirë rinovimin e ndërtesave ekzistuese dhe zhvillimin e infrastrukturës moderne. Si rezultat, ish-Blloku është bërë një nga zonat më të gjalla dhe të kërkuara të Tiranës, duke rritur vlerën e pronave dhe atraktivitetin e zonës.

4.2.4 Banesa të viteve 1990 dhe 2000

Karakteristikat: Periudhë me bum ndërtimi, shpesh kaotik, me cilësi të ndryshme ndërtimi dhe çmime të ndryshme. Këto banesa janë ndërtuar gjatë një periudhe të ndryshmeve të mëdha sociale dhe ekonomike në Shqipëri, duke rezultuar në një larmi të madhe të cilësisë së ndërtimit. Disa prej këtyre ndërtesave janë të ndërtuara mirë dhe ofrojnë komoditete moderne, ndërsa të tjera kanë cilësi më të ulët për shkak të mungesës së rregulloreve të rrepta në atë kohë.

Sipërfaqja: 70 deri në 120 metra katrorë. Banesat në këtë periudhë shpesh kanë një ndarje më moderne, me hapësira të përbashkëta më të mëdha dhe dhoma gjumi më të bollshme. Këto banesa shpesh përfshijnë ballkone të mëdha dhe zona të dedikuara për parking, një veçori e re për ndërtimet e asaj kohe.

Çmimi mesatar i blerjes: 900 deri në 1,500 euro për metër katror. Çmimi varion në varësi të cilësisë së ndërtimit dhe lokacionit të banesës. Ndërtesat më të reja dhe me cilësi më të mirë kanë çmime më të larta, ndërsa ato të ndërtuara në mënyrë të dobët janë më të përballueshme.

Çmimi mesatar i qirasë: 350 deri në 700 euro në muaj. Qiratë për këto banesa janë të përshatshme për ata që kërkojnë hapësirë më të madhe banimi me kosto të arsyeshme. Këto banesa janë të preferuara nga familjet dhe individët që kërkojnë një banesë të re pas viteve të tranzicionit.

Kredia: Financohen përmes kredive për banim, me norma interesi nga 3% deri në 4.5%. Bankat ofrojnë kredi të zakonshme për blerësit e këtyre banesave, me kushte të përshtatshme për shumicën e blerësve. Shumica e blerësve zgjedhin të financojnë blerjen e këtyre banesave përmes kredive afatgjata, të cilat ofrojnë pagesa mujore të përballueshme.

Oferta e tregut: Rreth 25-30% e këtyre banesave janë të lira në treg. Kjo periudhë përfaqëson një ofertë të gjerë banesash, duke përfshirë ndërtesa të ndryshme në të gjithë qytetin. Për shkak të shumicës së ndërtimeve të reja gjatë kësaj kohe, këto banesa janë një opsion i njohur për blerësit dhe investitorët.

Përballueshmëria: Të përballueshme për blerësit me të ardhura të ulëta deri në të mesme, por cilësia varion. Shumë nga këto banesa janë të përballueshme për familjet që kërkojnë një banesë të re në një zonë të zhvilluar. Përballueshmëria e tyre, e kombinuar me një ofertë të gjerë, i bën këto banesa një opsion tërheqës për blerësit e rinj dhe për ata që kërkojnë të blejnë për investim.

Gjeoreferencim: Të shpërndara në zona periferike si Astiri, Ali Demi dhe Yzberisht. Këto zona kanë përjetuar një bum ndërtimi gjatë viteve 1990 dhe 2000, duke tërhequr një numër të madh banorësh dhe investimesh. Infrastruktura e reja dhe zgjerimi i shërbimeve publike kanë ndihmuar në zhvillimin e këtyre zonave në qendra të reja urbane.

Transformim urban: Zhvillimi i zonës së Astirit në pallate të një lloji densiteti dhe materialesh ndërtimore bën që çmimi në këtë zonë të mos ketë shumë luhatje, duke krijuar një zonë homogjene për punëtorët e periferisë dhe jo vetëm. Homogjenizimi i ofertës në një zonë ka ardhur në kundërshtim të Rregulloreve Ndërkombëtare mbi Urbanistikën, të cilat rekomandojnë fortësisht qytet jo të zonifikuar sipas nevojave të pushtetit, por të hapura dhe diversifikuara në treg.

4.2.5 Banesa të pas viteve 2010

Karakteristikat: Ndërtime moderne me standarde të larta, përfshirë teknologji të avancuar dhe elemente të gjelbërimit urban. Këto banesa janë ndërtuar me një fokus të veçantë në efikasitetin energjetik, dizajnin modern dhe komoditetin e banorëve. Shumica e këtyre ndërtesave përfshijnë sisteme të avancuara të sigurisë, hapësira për parkim nëntokësor dhe lehtësira të tjera si palestra, pishina dhe hapësira për rekreacion.

Sipërfaqja: 80 deri në 150 metra katrorë. Apartamentet në këto ndërtesa kanë planifikim të hapur dhe ndarje të brendshme fleksibël, duke u përshtatur me kërkesat e jetës moderne. Shpesh, këto banesa ofrojnë pamje të bukura të qytetit ose hapësirave të gjelbërta përreth.

Çmimi mesatar i blerjes: 1,500 deri në 2,800 euro për metër katror. Çmimet janë më të larta për shkak të cilësisë së ndërtimit dhe teknologjisë së përdorur, si dhe vendndodhjes në zonat më të kërkuara të Tiranës. Këto banesa janë të kërkuara nga individët me të ardhura të larta që kërkojnë komoditet dhe një mënyrë jetese moderne.

Çmimi mesatar i qirasë: 700 deri në 1,500 euro në muaj. Qiratë për këto banesa janë më të larta për shkak të faciliteteve moderne dhe vendndodhjes së tyre në zonat premium. Shpesh, këto banesa janë të preferuara nga të huajt dhe profesionistët që kërkojnë banesa me standard të lartë.

Kredia: Financohen përmes kredive standarde për banim, me norma interesi nga 3% deri në 4.5%. Bankat ofrojnë kushte të favorshme për blerësit e këtyre banesave, me opsione për kredi afatgjata dhe pagesa mujore të përballueshme. Në disa raste, blerësit mund të përfitojnë nga subvencione ose kredi me norma të ulëta interesi për projektet që përfshijnë elemente të gjelbërimit urban.

Oferta e tregut: Rreth 10-15% e këtyre banesave janë të lira në treg. Shumë nga këto banesa janë ende në ndërtim ose janë të reja në treg, duke ofruar mundësi për blerësit që kërkojnë banesa moderne. Oferta është e qëndrueshme, duke pasqyruar kërkesën e lartë për banesa të reja dhe komode në Tiranë.

Përballueshmëria: Të përballueshme kryesisht për blerësit dhe qiramarrësit me të ardhura të mesme deri në të larta. Këto banesa janë të përshtatshme për profesionistët dhe familjet që kërkojnë një banesë moderne me të gjitha lehtësitat. Përballueshmëria është më e kufizuar për individët me të ardhura më të ulëta, por kreditë e favorshme mund të ndihmojnë në realizimin e blerjes.

Gjeoreferencim: Ndodhen në zonën e ish-Blokut, Komunën e Parisit, Liqenit Artificial dhe Kodrën e Diellit. Këto zona janë ndër më të kërkuarat në Tiranë për shkak të infrastrukturës së zhvilluar dhe afërsisë me qendrën e qytetit. Banesat në këto zona kanë akses të lehtë në shkollë, qendra tregtare dhe hapësira rekreative, duke i bërë ato shumë tërheqëse për familjet dhe profesionistët.

Transformim urban: Zhvillimi i zonave “Gated Communities” si Kodra e Diellit, por edhe komplekset e tjera urbane që vijnë në drejtim të Saukut, janë një kosto e lartë për ofrimin e mbulimit të shërbimeve bashkiake, siç është furnizimi me ujë, energji elektrike, apo edhe transporti publik së bashku me mbledhjen e mbetjeve. Në këtë dinamikë urbane të periferisë jugore, të varur nga automobili, është i nevojshëm akomodimi i duhur i kësaj popullsie në oraret e pikut të qytetit për të shmangur bllokimet me orë të gjata në arteriet kryesore të rrugëve.

4.2.6 Gjenerata e re, me themele të mëdha

Karakteristikat: Projekte të mëdha, moderne dhe komplekse multifunkionale, që përfshijnë apartamente, zyra dhe hapësira komerciale. Këto ndërtime përfaqësojnë fazën më të re të zhvillimit urban në Tiranë dhe ofrojnë një kombinim të banimit dhe shërbimeve në një vend. Shpesh përfshijnë hapësira për argëtim, dyqane, restorante dhe shërbime të tjera që i bëjnë tërheqëse për banorët dhe vizitorët.

Sipërfaqja: 100 deri në 300 metra katrorë. Apartamentet në këto komplekse janë të dizajnuara për të ofruar luks dhe hapësirë të bollshme, me plane të hapura dhe pamje të bukura të qytetit. Shpesh, këto banesa janë të pajisura me teknologji të avancuara për menaxhimin e energjisë dhe sigurinë.

Çmimi mesatar i blerjes: 2,000 deri në 4,500 euro për metër katror. Çmimet janë më të larta për shkak të cilësisë së lartë të ndërtimit dhe vendndodhjes në zonat më të dëshiruara të qytetit. Këto banesa janë të orientuara drejt tregut luksoz dhe tërheqin blerës të pasur dhe investitorë të huaj.

Çmimi mesatar i qirasë: 1,200 deri në 3,000 euro në muaj. Qiratë janë ndër më të lartat në Tiranë, duke reflektuar luksin dhe komoditetin që ofrojnë këto banesa. Këto banesa janë të preferuara nga të huajt dhe profesionistët e lartë që kërkojnë një standard të lartë jetese.

Kredia: Financohen përmes kredive për banim luksoz, me norma interesi nga 2.8% deri në 4%. Bankat ofrojnë kredi të personalizuar për blerësit e këtyre banesave, shpesh me kushte më fleksibël dhe pagesa të larta mujore. Në disa raste, këto projekte përfitojnë edhe nga investime të huaja dhe financime të specializuara për projekte të mëdha urbane.

Oferta e tregut: Rreth 5-10% e këtyre banesave janë të lira në treg. Këto projekte janë zakonisht të reja dhe ende në zhvillim, duke ofruar mundësi për investime të rëndësishme në tregun e pasurive të patundshme. Oferta është e kufizuar dhe e orientuar drejt blerësve me të ardhura të larta, ose investitorëve që kërkojnë kthime të mëdha nga investimet e tyre.

Përballueshmëria: Të përballueshme kryesisht për individët me të ardhura të larta dhe investitorët. Këto banesa janë të pozicionuara në majën e tregut të banesave në Tiranë dhe janë të përshtatshme për ata që kërkojnë luks dhe komoditet maksimal. Përballueshmëria për individët me të ardhura mesatare është e kufizuar, duke bërë që këto banesa të jenë kryesisht të aksesueshme për një elitë të pasur.

Gjeoreferencim: Ndodhen në qendër të qytetit dhe zona si Rruga e Elbasanit, Sheshi Skënderbej dhe "Bulevardi i Ri". Këto zona janë qendrat kryesore të zhvillimit të ri urban në Tiranë dhe ofrojnë akses të lehtë në institucionet kryesore, qendrat tregtare dhe zonat e argëtimit. Lokacionet e tyre strategjike i bëjnë këto projekte shumë tërheqëse për blerësit dhe investitorët.

Transformim urban: Projektet e gjeneratës së fundit të banesave flasin për një kosto 3 herë më të lartë të materialeve të ndërtimit sesa të kostove të pronës dhe punëtorisë së bashku. Në këto rrethana është e nevojshme të ndalet ky hov i pajustificuar si në aspektin historik të zhvillimit të Tiranës, por edhe më shumë barazi shoqërore dhe mjedisore. Ndërtesat e reja duhet t'i përmbahen traditës dhe po ashtu gjenerata e ligjeve për mbrojtjen dhe tutelimin trashëgimisë urbane dhe qytetare.

K	Grupet	Peshat	I-19	II-19	III-19	IV-19	I-20	II-20	III-20	IV-20	I-21	II-21	III-21	IV-21	I-22
	Totali (1+2+3+4+5+6)	100,0	99,8	99,8	99,7	100,1	100,3	100,2	99,9	100,0	100,9	101,5	102,1	103,1	106,0
1	Shpenzime materiale (a+b+c)	47,6	101,2	101,0	100,8	100,8	100,6	99,8	99,8	100,0	100,9	101,8	102,7	104,1	107,0
	a, Materiale ndërtimi	34,9	101,9	101,5	101,1	101,2	100,9	99,8	99,8	100,0	100,8	102,0	102,8	104,1	107,4
	b, Materiale elektrike dhe komunikimi	7,8	98,7	100,4	100,9	101,0	100,1	99,9	100,0	100,0	101,6	102,1	102,9	104,1	105,2
	c, Materiale hidro-sanitare	4,9	99,0	98,7	98,6	98,5	99,1	99,8	99,9	100,0	100,0	100,6	102,0	103,6	106,8
2	Shpenzime për paga	22,3	101,6	101,2	101,7	102,2	101,3	100,2	99,9	100,0	101,8	102,2	102,0	102,9	104,4
3	Shpenzime makinerie	12,7	98,4	98,4	98,3	99,1	98,4	99,4	99,3	100,0	99,2	99,7	100,8	100,6	103,0
4	Shpenzime transporti	8,4	99,4	100,0	99,1	100,7	101,5	101,7	100,8	100,0	101,9	103,1	102,8	104,5	104,0
5	Shpenzime për energji	3,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	101,4	101,5	111,7
6	Kosto të tjera	5,8	99,7	98,7	98,3	98,5	101,3	100,6	99,7	100,0	102,2	102,4	102,1	103,1	105,8

Tabela nr. 6 – Indeksi i Kostove në Ndërtim për banesa. Tremujori i katërt 2020. Burimi: INSTAT.

4.3 Oferta e banesave në Tregun e Sektorit të Tretë

Në Shqipëri nuk ekziston ky sektor. Zhvillimi i sektorit të tretë në menaxhimin e banesave do të ishte një zgjedhje shumë e përshtatshme, sidomos në kontekstin e përfshirjes së aktorëve që nuk janë tradicionalisht pjesë e tregut të banesave apo të shtetit. Ky model mbështetet te roli i organizatave jofitimprurëse, komuniteteve dhe institucioneve fetare apo arsimore, që mund të sjellin një qasje më të integruar dhe sociale në zgjidhjen e krizave të banesave.

- 1. Krijimi i sindikatave të pronës:** Sindikatat e pronës, në formën e kooperativave banesore ose shoqatave të pronarëve dhe qiramarrësve, mund të ndihmojnë në përmirësimin e kushteve të banimit, negociimin e qirave më të përballueshme dhe nxitjen e investimeve kolektive në riparime dhe mirëmbajtje. Këto struktura mund të jenë një mekanizëm i fuqishëm për mbrojtjen e të drejtave të banorëve, si dhe për krijimin e një balance më të drejtë ndërmjet pronarëve dhe qiramarrësve.
- 2. Rritja e përfshirjes territoriale të institucioneve fetare dhe arsimore në politikat sociale:** Institucionet fetare dhe arsimore kanë potencial për të ndihmuar në menaxhimin e banesave për kategori të ndjeshme si të moshuarit, të varfrit ose studentët. Shpesh, këto institucione kanë hapësira të pashfrytëzuara ose burime të cilat mund të riinvestohen në projekte banesore sociale, si dhe të veprojnë si ndërmjetës në proceset e negociimit të qirave ose të ofrimit të shërbimeve sociale.
- 3. Përfshirja më e gjerë e sektorit të tretë në zhvillimin urban:** Duke pasur një përjasje më holistike dhe më shumë të fokusuar te komuniteti, sektorët fetarë, arsimorë dhe jofitimprurës mund të luajnë një rol të rëndësishëm në përmirësimin e infrastrukturës, ofrimin e strehimit të përballueshëm dhe mbështetjen e grupeve të marginalizuara. Bashkëpunimi me sektorin publik dhe privat në projekte banesore mund të ndihmojë në rritjen e qëndrueshmërisë dhe cilësisë së jetesës në komunitetet urbane.

Kjo qasje mund të jetë një zgjidhje inovative për menaxhimin e sfidave të banesave, veçanërisht në qytete si Tirana, ku kërkesa për strehim është në rritje dhe presionet mbi infrastrukturën janë të lartë.



V. RAPORT MBI TË DHËNAT PARËSORE

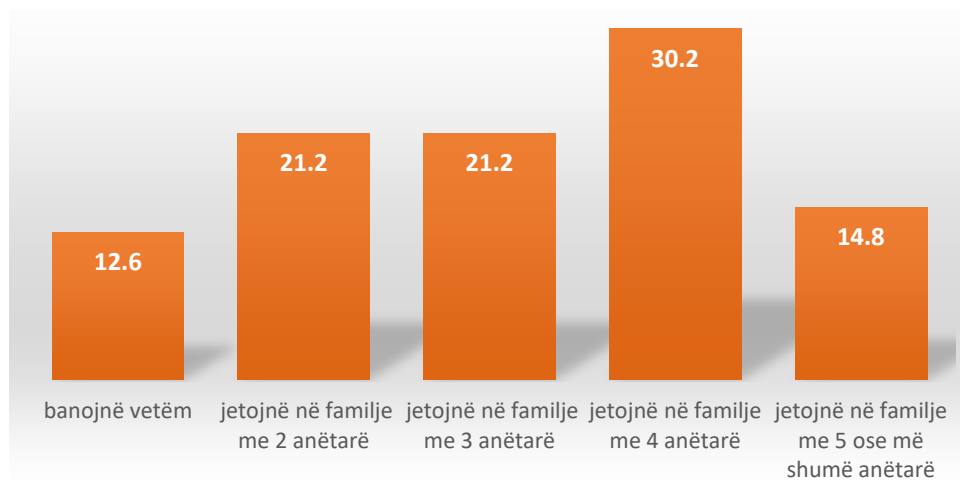
Ky raport përmbledh gjetjet kryesore nga një studim i realizuar për të kuptuar sfidat me të cilat përballen të rinjtë në lidhje me strehimin dhe punësimin në Bashkinë Tiranë. Studimi përfshiu realizimin e 20 dëshmi-intervistave të thelluara me grupe vulnerabël dhe plotësimin e 300 pyetësorëve nga të rinjtë nën moshën 35 vjeç. Ky studim hedh dritë mbi disa nga faktorët kyç që ndikojnë në situatën sociale dhe ekonomike të të rinjve në kryeqytet.

Profili Demografik i Pjesëmarrësve

Shumica e pjesëmarrësve në pyetësor janë gra, përbërë nga 66.3% e të anketuarve, ndërsa burrat përbëjnë 33.7%. Edhe pse fokusi i pyetësorit ishte në të rinjtë nën moshën 35 vjeç, grupmosha më e madhe e atyre që e kanë plotësuar është ajo nga moshë 22-25 vjeç, duke përfaqësuar brezin e ri që përballen me sfida në fillimet e jetës së tyre të pavarur ekonomikisht.

1. Madhësia e familjes

Të dhënat e mbledhura tregojnë se shumica e pjesëmarrësve vijnë nga familje me 3 ose më shumë anëtarë. Përqindja e saktë e madhësisë së familjeve është si më poshtë:

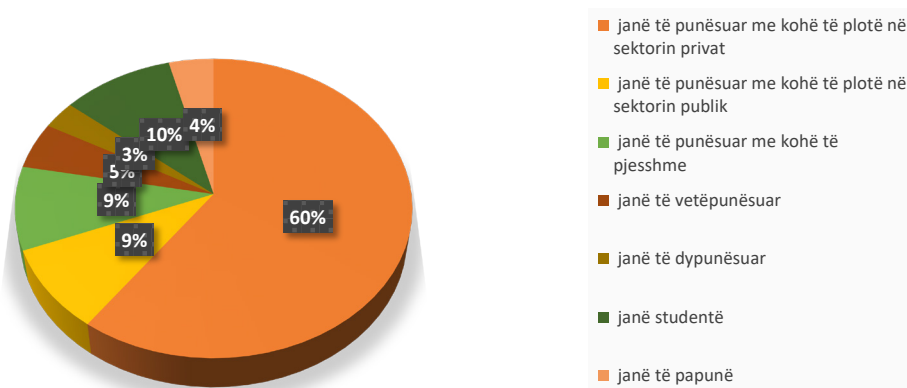


Grafiku nr. 11 – Madhësia e familjes

Këto të dhëna tregojnë se një pjesë e konsiderueshme e të rinjve banojnë në familje më të mëdha, çka mund të reflektojë mbi vështirësitë që kanë për të pasur pavarësi strehimi dhe mungesën e mundësive për të përballuar çmimet e larta të banesave në Tiranë.

2. Statusi i punësimit dhe niveli i arsimimit

Lidhur me punësimin, pjesa më e madhe e të rinjve janë të punësuar me kohë të plotë në sektorin privat, me përqindjet e mëposhtme që përshkruajnë situatën e tyre të punësimit:



Grafiku nr. 12

Përsa i përket nivelit arsimor, shumica e të anketuarve kanë përfunduar studimet universitare, ku:

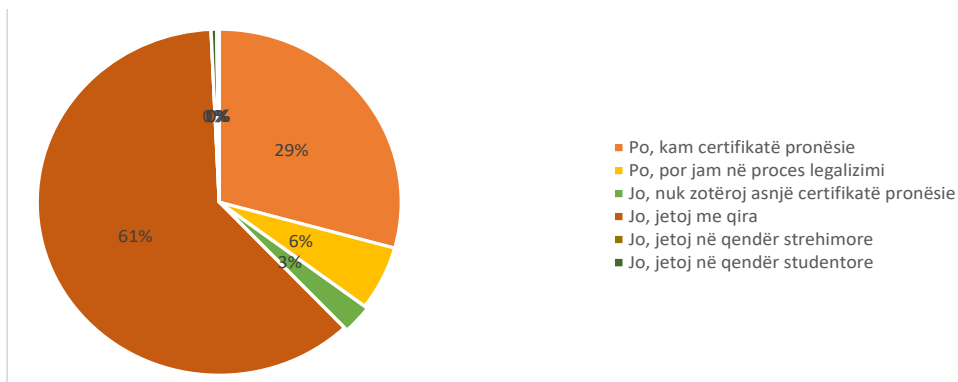
- 61.1% kanë kryer arsimin master;
- 32.1% kanë kryer arsimin bachelor;
- 6.3% kanë kryer arsimin e mesëm;
- 0.5% kanë përfunduar studimet doktorale.

Ndërkohë, pavarësisht nivelit të lartë të arsimimit, ka ende një përqindje të konsiderueshme të të rinjve që janë të papunë ose të vetëpunësuar, duke pasur nevojë për mbështetje më të madhe për punësim të qëndrueshëm dhe më shumë të ardhura.

Situata aktuale e strehimit dhe pronësisë:

3. Certifikata e pronësisë

Grafiku tregon një përqindje të lartë të individëve që jetojnë me qira, ku **59.5%** e të anketuarve kanë deklaruar se banojnë me qira, ndërkohë që vetëm **28.4%** kanë certifikatë pronësie për banesën e tyre.



Grafiku nr. 13

Kjo tregon një tendencë të dukshme që pronësia e shtëpive midis të rinjve është në rënie, dhe gjithnjë e më shumë individë **detyrohen** të zgjedhin qiranë si mënyrë strehimi. Kjo problematikë lidhet me faktin se sot të rinjtë e kanë të vështirë të kenë një shtëpi për shkak **të rritjes së çmimeve të banesave, pagave të ulëta, kostove të larta të jetesës** etj.

Nga të dhënat e Censit 2023, shihet se **82.5%** e shqiptarëve rezultojnë si pronarë të banesave, por kjo shifër është konsideruar e fryrë. Disbalanca e pyetësorit, ku dominon fakti që të rinjtë jetojnë me qira, tregon qartë se shifra e Censit është e fryrë. Shumë të rinj që jetojnë në qytete si Tirana, si studentë apo punëtorë, llogariten ende si pjesë e Njësisë Ekonomike Familjare nga qyteti ku vijnë ose ku kanë lindur. Kjo do të thotë se ata llogariten si pronarë indirektë të shtëpive të prindërve të tyre, edhe pse realisht jetojnë me qira në qytetin ku studiojnë ose punojnë.

P.T., bashkëjetuese dhe çift i ri në Tiranë, shprehet: “Jemi shumë larg objektivit për të kursyer për të blerë apartament, edhe në këtë moshë të re dhe me këto paga që kemi. Tirana nuk na jep fare lehtësi apo mundësi për të kursyer me këto çmime.”

Një tjetër çështje që trajton ky grafik lidhet edhe me çështjen e pronës. Ashu siç është përmendur edhe më lart, një nga problemet që ka pasur Tirana (madje e gjithë Shqipëria) lidhet me pronat dhe informalitetin në ndërtime. Në lidhje me këtë ka pasur dy ndërhyrje shtetërore përmes sistemit të rikthimit të pronave dhe sistemin e legalizimit të pronave. Kjo e fundit është ideuar si politikë sociale për qytetarët e Shqipërisë të cilët migruan drejt qyteteve për punë dhe jetë më të mirë, ama ka pasur shumë probleme dhe procese të tejzgjatura. Sipas reporteve të ndryshme nga ish-ALUIZNI, sot Kadastra Shtetërore, vetëm 33% e aplikimeve informale janë legalizuar. Edhe në pyetësorin tonë u dallua një përqindje e tillë prej 5.8 % e personave që ende ishin në një proces të gjatë dhe 2.6 % që nuk kishin certifikatë.

D.M.:

“Babi në këtë zonë ka ardhur në vitet ’93-’94 dhe pronën e ka marrë me lekë në dorë, pa ndonjë dokument ose certifikatë, siç i merrnin të gjithë atëherë. Kishim mundësi të ndërtonim ku të donim dhe askush nuk të pengonte për këtë gjë. Në këtë banesë jetojmë 6 veta.”

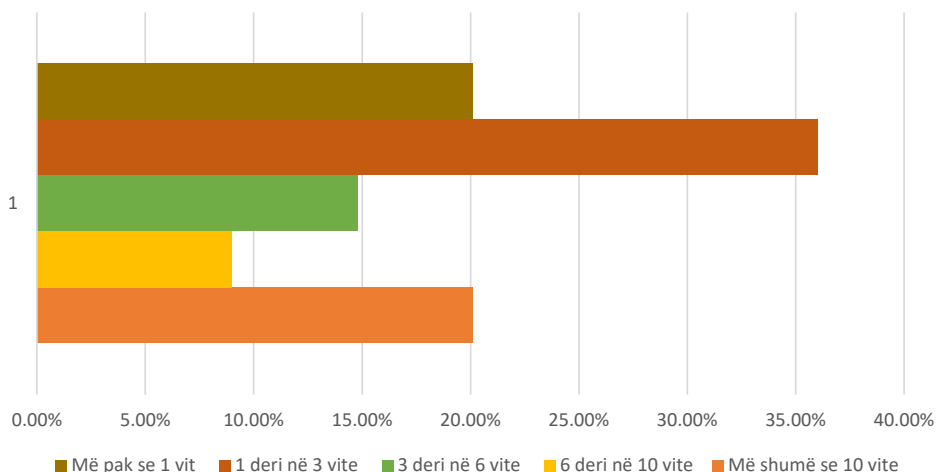
“Në proces legalizimi kemi vetëm shtëpinë private (jo oborrin), që është dy katëshe me çati. Secili kat është rreth 92-93 m² dhe një garazh në oborr. Sipërfaqja e oborrit është rreth 300 m². Jemi në proces legalizimi që në vitin 2005, jo vetëm shtëpia ime, por e gjithë zona e Laprakës. Pas disa vitesh, erdhën dhe vlerësuan pronën dhe na thanë një shumë parash që duhej paguar për procesin e legalizimit, rreth 21 milionë lekë të vjetra, që edhe sot janë shumë, jo më atëherë. Sigurisht, shumë kjo që nuk u pagua. Nga asnjë në lagje, në fakt.”

D.M. shprehet se një nga arsyet që dyshon pse ende nuk e kanë certifikatën, mund të jetë edhe fakti se zona e Laprakës shihet si një mundësi e re *gentrifikimi* në Tiranë. Nga biseda me të u identifikua edhe një problem tjetër, që lidhet me korrupsionin e zyrtarëve në lidhje me këtë proces.

“Ajo pronë është investimi i gjithë familjes dhe sigurisht që kemi tentuar të japim para nën dorë, vetëm për të marrë certifikatën e pronësisë. Por problemi është se asnjë zyrtar nuk pranon para nën dorë për asnjë familje. Mesa duket është dikush shumë i madh pas projektit që do të zbatohet, që ka ngjallur frikë dhe nuk pranohen këto para. Nga bisedat me banorë të lagjes janë shuma shumë të mëdha që janë ofruar dhe përsëri nuk janë pranuar.”

Një tjetër problem lidhet edhe me përdorimin e certifikatave të pronësisë nga partitë politike gjatë zgjedhjeve. Fushatat politike me procesin e legalizimeve i kanë shkrirë shpesh kufijtë mes shtetit dhe partisë në Shqipëri, ndërkohë që kritikohet si një nga mënyrat për ndikimin e votuesve.

4. Koha që jetoni në të njëjtën banesë



Grafiku nr. 14

Duke analizuar pyetësorin mbi kohën që respondentët kanë jetuar në banesat e tyre aktuale, vihet re një tendencë e dukshme e paqëndrueshmërisë së lartë në strehim për një pjesë të konsiderueshme të popullsisë.

- **20.1% e të anketuarve** kanë jetuar në banesën e tyre për **më pak se 1 vit**, që tregon një mobilitet të lartë dhe mungesë të stabilitetit të gjatë në banesë.
- **36% e të anketuarve** kanë jetuar në banesën e tyre për **1 deri në 3 vite**, që gjithashtu sugjeron një nivel relativisht të lartë të paqëndrueshmërisë, pasi një periudhë kaq e shkurtër kohore tregon një tendencë për zhvendosje të shpejtë.

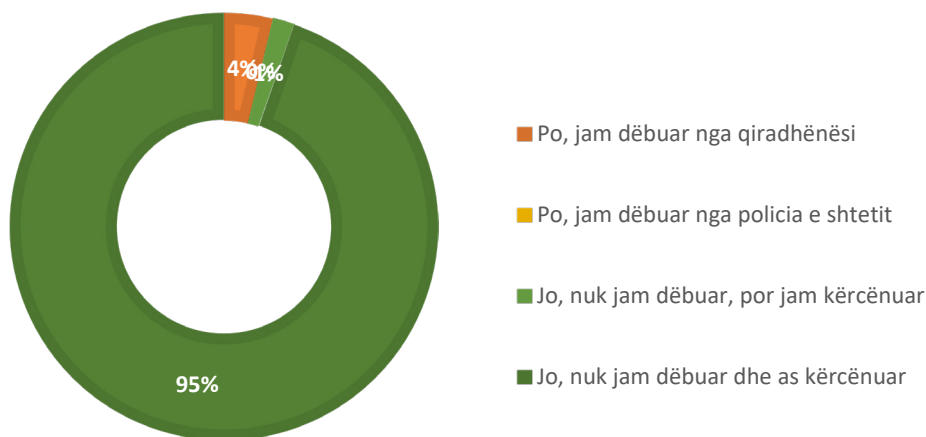
Këto dy grupe përbëjnë **56.1%** të totalit të të anketuarve, që do të thotë se më shumë se gjysma e personave kanë lëvizur në banesat e tyre brenda një periudhe prej tre vitesh ose më pak.

J.M. përshkruan një përvojë të rëndë të zhvendosjeve të vazhdueshme, duke ndërruar **12 banesa në 8 vite** (nga 2016 deri në 2024). Kjo përkthehet në një **mesatare prej 1 banese çdo 8 muaj**.

“Unë jetoj në Tiranë që prej 2016-s dhe kam ndryshuar 12 shtëpi në gjithë këta vite. Vështirësia gjithë këta vite është mundësia për të gjetur shtëpinë. Në fillim ka qenë gazeta Çelësi dhe njoftimet që vendoseshin nëpër muret e lagjeve. Me kalimin e viteve u shtuan edhe kanalet e tjera online.”

Dëshmia e J.M. dhe anketa ilustrojnë më së miri problemin e paqëndrueshmërisë së tregut të qirave. Zhvendosja e shpeshtë, mungesa e stabilitetit dhe presioni ekonomik janë realitete me të cilat përballen shumë qytetarë në Tiranë, duke krijuar një sfidë të madhe për jetën sociale dhe ekonomike të tyre. Një ndërhyrje e qartë nga autoritetet dhe një rregullator për qiratë mund të jetë e domosdoshme për të krijuar një treg më të qëndrueshëm strehimi.

5. A jeni dëbuar ose kërcënuar nga banesa ku keni banuar?



Grafiku nr. 15

Në bazë të të dhënave nga pyetësi, shumica e të anketuarve nuk janë prekur nga dëbimet apo kërcënimet nga pronarët e tyre. Megjithatë, situata e dëbimeve në Tiranë, kryesisht e lidhur me projektet e reja urbanistike, ka krijuar probleme të mëdha për një pjesë të madhe të qytetarëve. Rastet e zhvendosjeve të detyruara janë shtuar ndjeshëm dhe prekin kryesisht banorë të zonave që janë përfshirë në projekte infrastrukturore dhe ndërtimore.

Ndikimi i projekteve urbanistike

Projektet si “Unaza e Re”, “Bulevardi i Ri”, zona pranë Liqenit Artificial dhe “5 Maji”, kanë prekur mijëra banorë, duke i detyruar ata të zhvendosen për t’i hapur rrugë “zhvillimit”. Këto projekte, të cilat janë pjesë e transformimit urban të Tiranës, janë shpesh të mbështetura nga qeveria dhe investitorët privatë, por në të shumtën e rasteve nuk kanë përfshirë një mekanizëm të drejtë dhe të qartë për kompensimin e banorëve që detyrohen të largohen nga shtëpitë e tyre.

Disa nga dëshmitë e realizuara nga gazetarë të Citizens Channel shpjegojnë mungesën e kompensimit të drejtë, mungesën e strehimit alternativ dhe ndikimet negative sociale dhe ekonomike.

“Drejtësia duhet të bëjë punën e saj. Provat janë aty, te ‘5 Maji’... Nga 160 e ca familje që janë nxjerrë jashtë dhe nga të gjithë ato që kanë në plan të nxjerrin, këta nuk duan të sistemojnë asnjë. I duan të gjithë skllëvër.”⁵³

“Unë kam dalë që më 14 tetor 2021, edhe shtëpia që kam pas unë është bërë pallat, ka mbaru, tani pres që kur të vi ky shorteu, t’na fusin, se aty ku e kisha vendin unë është gati shtëpia. Pse mos me hy tani?” — tha për Citizens Channel, Dritan Ahmetaj.

Banorët që trajtohen me bonus qiraje prej dy vitesh, shprehen se e kanë të pamundur të përballojnë kostot e qirasë së apartamenteve në kryeqytet.

“Unë paguaj katërqind mijë lekë qira, ujë, drita. Bonus marr 180 mijë lekë.” — thekson Mëhilli.

Pavarësisht se asnjë nga të intervistuarit tanë nuk është prekur drejtpërdrejtë nga projekte të tilla, sërish ka pasur tentativa për rishikim të zonave të caktuara.

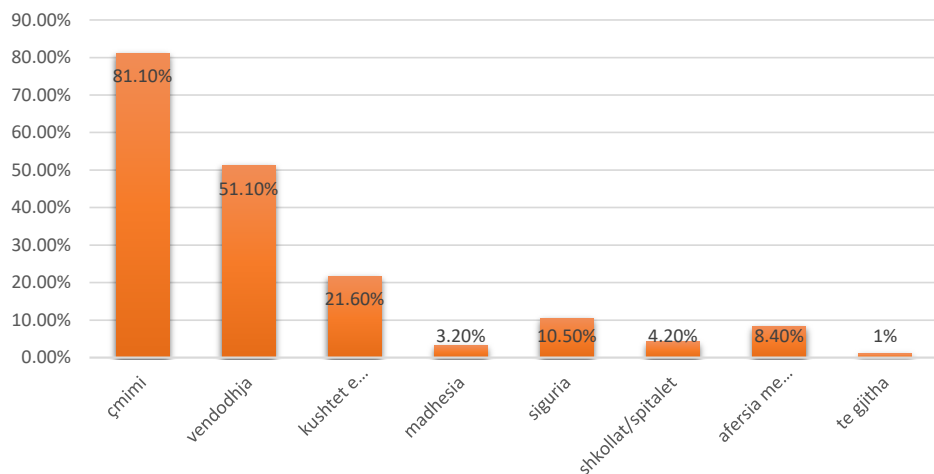
D.M, banues në Laprakë: *“Vitet e fundit na kanë ardhur mbi 4-5 projekte të ndryshme me njëra-tjetrën. Janë projekte që kanë të bëjnë me zhvillimin dhe hapjen e rrugëve. Një nga projektet ishte ai për Unazën e Madhe, që e ka prezantuar edhe kryebashkiaku Veliaj. Nëse nesër nisin punimet, ne nuk e dimë se çfarë do të bëhet në tokën ku jemi ne, nëse do të ketë pallat, rrugë, lulishte apo diçka tjetër. Nëse bëhet një projekt, vetëm në lagjen time mund të jenë rreth 50 familje që mund të preken.”*

Preferenca dhe nevoja për strehim

6. Aktualisht, cilët janë faktorët më të rëndësishëm në përzgjedhjen e një banese?

Të rinjtë dhe të rejat në Tiranë përballen me sfida të mëdha në përzgjedhjen e një banese, ku tre faktorët kryesorë janë çmimi (81.1%), **vendndodhja** (51.1%) dhe **kushtet e brendshme** (21.6%).

⁵³ Kryeziu, Erisa. “Tiranë: Banorët e periferisë që preken nga shembjet masive bashkohen në protestë”, 25 gusht 2022.

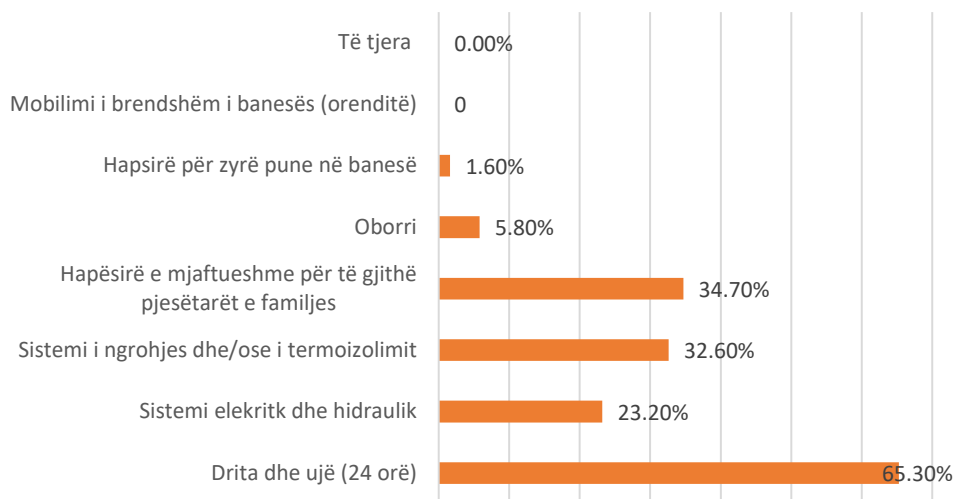


Grafiku nr. 16

Çmimi është pengesa më e madhe, pasi shumica nuk mund të përballojnë strehimin në zona më të mira. Banesat më të lira janë zakonisht larg qendrës, duke i detyruar të rinjtë të zgjedhin midis distancës nga shërbimet (punë, universitet, institucione) dhe përballueshmërisë ekonomike. Kushtet e brendshme shpesh janë të komprometuara për shkak të çmimeve të larta, duke lënë shumë të rinj në kushte të papërshtatshme banimi.

Mungesa e aksesit të lehtë në shërbime dhe çmimet e larta e bëjnë strehimin në Tiranë të papërbalueshëm, ku në vend të kësaj të rinjtë ose duhet të ndajnë shtëpinë me të tjerët, të banojnë me prindërit, ose të kërkojnë zgjidhje të përkohshme për pjesën më të madhe të të rinjve, duke krijuar vështirësi në arritjen e pavarësisë ekonomike dhe sociale.

7. Cilat nga dy kushtet e brendshme të banesës i shihni si më të nevojshme?



Grafiku nr. 17

Nga përgjigjet e qytetarëve për kushtet e brendshme të banesave në Tiranë, rezulton qartë se furnizimi i qëndrueshëm me ujë dhe drita për 24 orë është një ndër problemet më të rëndësishme për shumicën e tyre (65.1%). Ky fakt është tregues i një problemi të rrënjësor që ka prekur banorët e Tiranës prej shumë vitesh dhe që vazhdon të jetë i pazgjidhur në një nivel të kënaqshëm institucional. Kjo është veçanërisht shqetësuese për një qytet që ka përjetuar zhvillim të shpejtë urban dhe demografik, si Tirana, ku kërkesa për shërbime bazë po rritet. Problemi nuk është i ri dhe ka qenë një pikë diskutimi edhe për lagjet periferike dhe ato që përjetojnë një fluks të lartë ndërtimesh të reja.

Përveç nevojës për furnizim të qëndrueshëm, të dhënat tregojnë rëndësinë e elementëve të tjerë që lidhen me cilësinë e jetesës: kombinimi i ujit dhe dritave 24 orë me hapësirën e përshtatshme për të gjithë anëtarët e familjes (17.4%) përfaqëson një nevojë thelbësore. Shumë familje po përballen me vështirësi në gjetjen e hapësirave të mjaftueshme për jetesën e përditshme. Tirana ka përjetuar rritje të shpejtë të ndërtimeve të reja, por shpesh këto ndërtimet nuk janë përshtatur me nevojat e familjeve me shumë anëtarë.

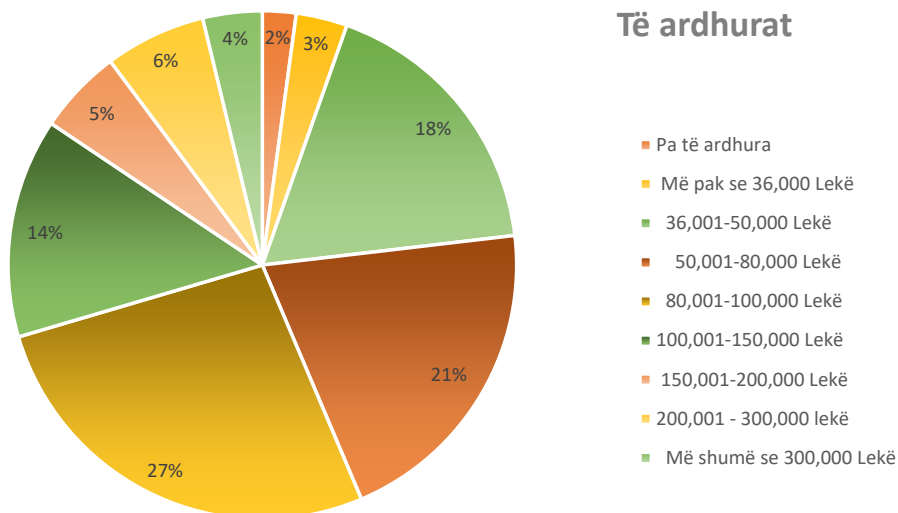
Furnizimi me ujë dhe drita 24 orë dhe sistemet hidraulike dhe elektrike (15.3%) tregon se problematikat nuk kufizohen vetëm te mungesa e këtyre shërbimeve, por edhe te cilësia e sistemit që i ofron. Shumë ndërtesa, edhe ato të reja, po përballen me probleme në mirëmbajtjen ose cilësinë e sistemeve inxhinierike, duke shkaktuar kështu mungesa të përhershme ose ndalime të papritura të shërbimeve.

Gjithashtu, kombinimet e ujit dhe dritave 24 orë me sistemin e termoizolimit dhe ngrohjes (14.7%), me mobilimin e brendshëm (7.4%), tregojnë se ka një nevojë të theksuar për përmirësimin e kushteve të ngrohjes dhe izolimit, që janë jetike për cilësinë e jetesës, veçanërisht gjatë sezonit të dimrit, si dhe ka një nevojë për përmirësime dhe investime në mobilimin e brendshëm, që ndihmon në krijimin e një ambienti më të rehatshëm për jetesë. Mungesa e këtyre kushteve rrit frustrimin e qytetarëve dhe ndikon në cilësinë e përgjithshme të jetesës. Familjet përballen me vështirësi jo vetëm për të siguruar nevojat e përditshme, por edhe për të investuar në zgjidhje afatgjata, si termoizolimi dhe mobilimi i brendshëm, që kërkojnë investime të mëdha financiare.

Informatat financiare dhe përballueshmëria e strehimit

8. Të ardhurat mujore familjare

Shifrat mbi të ardhurat familjare mujore të të rinjve dhe të rejave në Tiranë tregojnë një situatë të vështirë ekonomike. 3.2% e të anketuarve raportojnë se jetojnë me më pak se 36,000 lekë në muaj, ndërsa 17.4% kanë të ardhura mujore që variojnë nga 36,000 deri në 50,000 lekë. Një pjesë tjetër, 2.1%, nuk kanë fare të ardhura, duke e bërë të pamundur për ta përballimin e kostove bazë të jetesës.



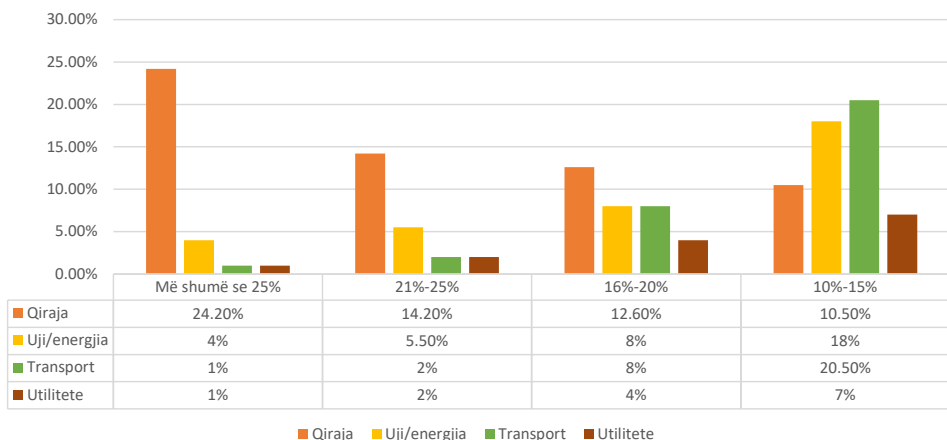
Grafiku nr. 18

Këto të dhëna reflektojnë qartë lidhjen e ngushtë midis të ardhurave të ulëta dhe pamundësisë për të siguruar një strehim të përshtatshëm. Në këtë kontekst, bëhet e qartë nevoja për politika ekonomike dhe sociale më të forta që synojnë të rinjtë. Masat mbështetëse për banesa të përbalueshme dhe subvencione për të ardhurat e ulëta do të lehtësonin presionin financiar. Pa ndërhyrje të tillë, shumë të rinj në Tiranë do të vazhdojnë të përballen me një cikël të vështirë ku jetesa dhe strehimi janë të paarritshme.

9. Përqindja e të ardhurave familjare që shpenzohen për qira/ujë/energji/transport/utilitete.

Të dhënat e mbledhura për shpenzimet e strehimit në Tiranë tregojnë një problem të madh sa i përket përballueshmërisë së banesave, sidomos në krahasim me përqindjet e përcaktuara nga **ligji për strehimin social**. Ky ligj përcakton që familjet me të ardhura mesatare nuk duhet të shpenzojnë më shumë se **25%** të të ardhurave mujore për strehim, ndërsa për familjet me të ardhura të ulëta dhe shumë të ulëta, përqindjet janë përkatësisht **20%** dhe **15%**. Nëse këta kufij tejkalohen, strehimi konsiderohet i papërbalueshëm dhe kërkohet ndërhyrje shtetërore.

• **24.2%** e të anketuarve shpenzojnë **më shumë se 25%** të të ardhurave të tyre për qira, duke tejkaluar kufirin e përcaktuar për familjet me të ardhura mesatare, ndërsa **14.2%** shpenzojnë midis **21%-25%**, që tregon se pjesa më e madhe e të rinjve po tej kalojnë kufijtë e përballueshmërisë së ligjit.

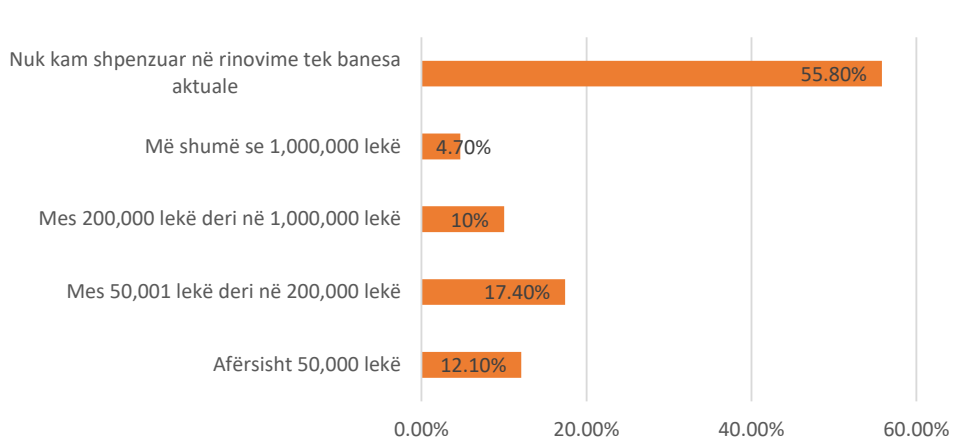


Grafiku nr. 19

Përveç qirasë, të dhënat për **shpenzimet e ujit dhe energjisë** tregojnë se **36%** e të anketuarve shpenzojnë një pjesë të konsiderueshme të të ardhurave, ku një përqindje e lartë e tyre shpenzojnë më shumë se **10%-15%**, duke rritur më tej barrën financiare të këtyre familjeve. **Transporti** përbën gjithashtu një barrë të konsiderueshme, me **32%** të të anketuarve që raportojnë se shpenzojnë një përqindje të konsiderueshme të të ardhurave për transport, shumica në intervalin **10%-15%**. Për **utilitetet**, **14%** e të anketuarve përballen me shpenzime të ndjeshme, duke përfshirë kostot për shërbime si gaz, internet dhe të tjera, që shtojnë barrën e përgjithshme ekonomike.

Duke marrë parasysh se shumica e të anketuarve shpenzojnë një pjesë të madhe të të ardhurave për qira, transport, ujë, energji dhe utilitete, është e qartë që për shumë të rinj dhe familje strehimi është i papërbalueshëm sipas kriterëve ligjorë. Kjo nxjerr në pah nevojën urgjente për ndërhyrje shtetërore dhe zbatimin e programeve sociale për të mbështetur përbalueshmërinë e strehimit për këto grupe.

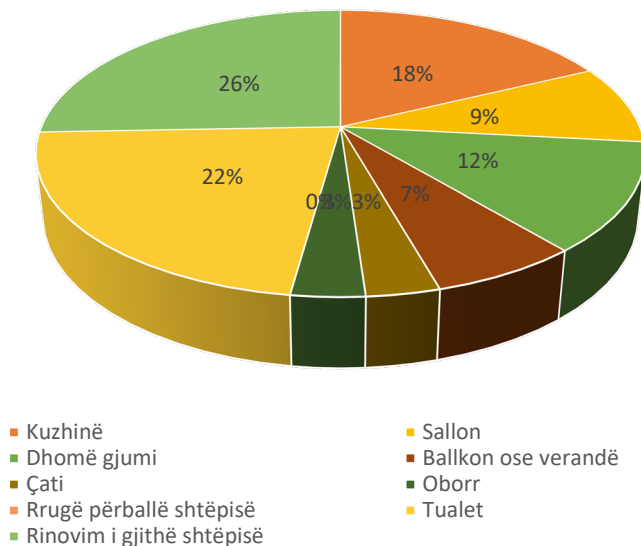
10. Sa keni shpenzuar herën e fundit në punime për rinovimin e banesës?



Grafiku nr. 20

Tabela tregon se sa shpenzojnë familjet për rinovimin e banesave të tyre. Disa familje investojnë më shumë për përmirësime, ndërsa një pjesë më e vogël kanë mundësi të kufizuara për rinovime, duke treguar dallime në mundësitë financiare për përmirësimet e banesës. Kritika: Aftësia për të rinovuar banesën është e lidhur ngushtë me pabarazitë ekonomike, ku familjet me të ardhura më të ulëta mbeten të kufizuara në përmirësimin e kushteve të tyre të jetesës.

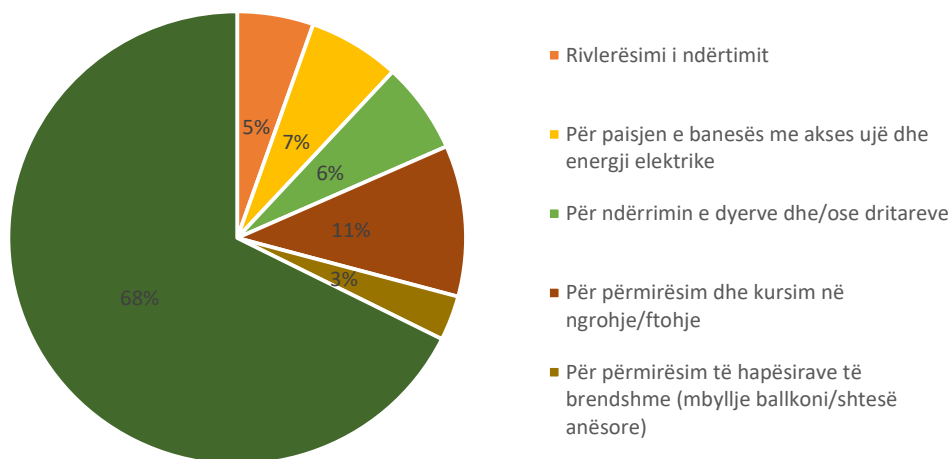
11. Nëse po, ku janë bërë këto punime?



Grafiku nr. 21

Kjo tabelë tregon prirjet për rinovim të banesave. Shumica e familjeve nuk rinovojnë shpesh, ndërsa një grup më i vogël ka tendencë të bëjë rinovime më të shpeshta për përmirësimin e cilësisë së banesës. Kritika: Mosrinovimi i shpeshtë mund të jetë një tregues i mungesës së burimeve financiare për të mbajtur dhe përmirësuar cilësinë e banesës.

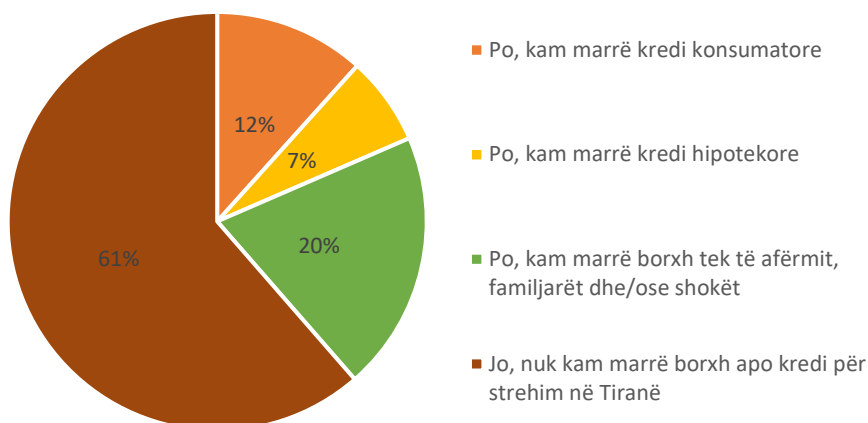
12. Nëse po, për çfarë lloj arsyeje i keni bërë këto punime?



Grafiku nr. 22

Arsyet për rinovimin ndryshojnë nga familja në familje. Disa familje rinovojnë për të rritur cilësinë e jetesës ose vlerën e pronës, ndërsa të tjerat nuk shohin nevojë për rinovim ose e shohin atë si më pak të rëndësishme. Kritika: Mungesa e rinovimeve mund të jetë një shenjë e kufizimeve financiare ose e përparësive të tjera më të rëndësishme për familjet, duke i lënë banesat në gjendje të papërshtatshme.

13. A keni marrë ndonjëherë borxh apo kredi për të përballuar strehimin në Tiranë?



Grafiku nr. 23

Një përqindje e konsiderueshme (61.1%) e të rinjve të anketuar deklarojnë se deri më tani nuk u është dashur të marrin borxh ose kredi për strehim, gjë që tregon se një pjesë e tyre arrijnë të përballojnë jetesën pa pasur nevojë të kërkojnë fonde të jashtme. Kjo mund të lidhet me disa faktorë, si jetesa me prindërit ose zgjedhja për të mos investuar ende në blerjen e një apartamenti. Edhe pse deri më sot nuk e kanë ndjerë nevojën për të marrë borxh ose kredi, vetëm 30.2% e tyre janë duke kursyer për të blerë një apartament. Ndërsa pjesa më e madhe (64.7%) e këtyre të rinjve e kanë të pamundur të kursejnë për të blerë apartament për shkak të rritjes së çmimeve, të cilat nuk u japin asnjë mundësi që kursimet e tyre t'u mjaftojnë për blerjen e një apartamenti në Tiranë.

Kështu është shprehur edhe P.T. Përsa i përket mundësive për të kursyer për blerjen e një apartamenti në të ardhmen në kryeqytet, ai thotë: *“Jemi shumë larg objektivit për të kursyer për të blerë apartament, edhe në këtë moshë të re dhe me këto paga që kemi. Tirana nuk na jep fare lehtësi apo mundësi për të kursyer me këto çmime.”*

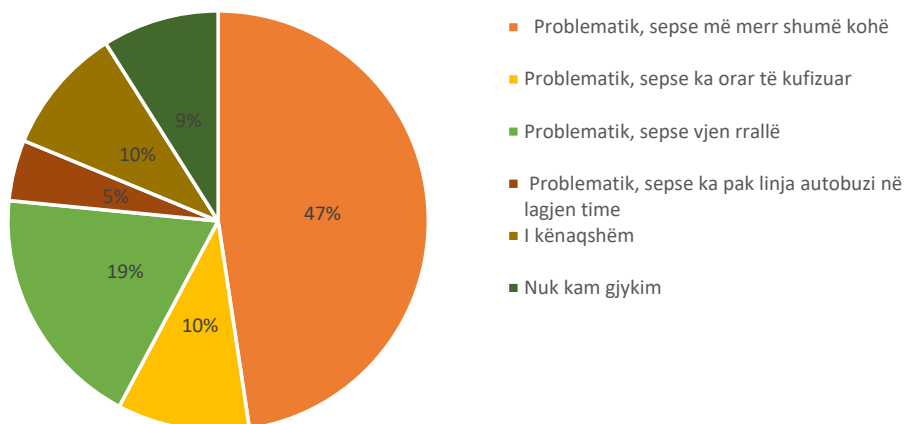
Ndër ata që janë detyruar të marrin borxh, dominon mbështetja brenda rrethit familjar dhe miqësor (20%), një prirje që pasqyron rëndësinë e madhe të lidhjeve familjare në shoqërinë shqiptare. Kjo tregon se të rinjtë kanë më shumë besim të kërkojnë ndihmë nga të afërmit, në vend që t'u drejtohen kredive bankare, të cilat shpesh sjellin interesa të larta dhe rreziqe financiare.

Nga ana tjetër, një pjesë e vogël e të rinjve zgjedhin kreditë konsumatore (11.6%) dhe hipotekare (6.8%), por këto shifra tregojnë se ka një hezitim të përgjithshëm për të hyrë në marrëdhënie afatgjata financiare me bankat. Kjo mund të lidhet me kushtet e rënda të tregut bankar në Shqipëri, ku normat e interesit janë të larta dhe kreditë bankare nuk ofrojnë gjithmonë siguri për të rinjtë që janë në fillimet e karrierës së tyre profesionale.

Tirana, si një qytet që po zhvillohet shpejt dhe që përjeton nivele të larta migrimi nga pjesët e tjera të vendit, sidomos nga të rinjtë që vijnë për studime ose për punësim, përbën një sfidë të madhe për përballimin e kostove të strehimit. Megjithatë, pavarësisht zhvillimit të madh ekonomik dhe nevojës për specialistë, të rinjtë vazhdojnë të mbështeten shumë te familja për të përballuar nevojat e tyre financiare. Kjo shmangie e kredive bankare është gjithashtu një mënyrë për të evituar barrën e rëndë të interesave bankare, të cilat mund të ndikojnë ndjeshëm në mirëqenien ekonomike të të rinjve që përballen me strehimin në një qytet kaotik dhe të kushtueshëm si Tirana.

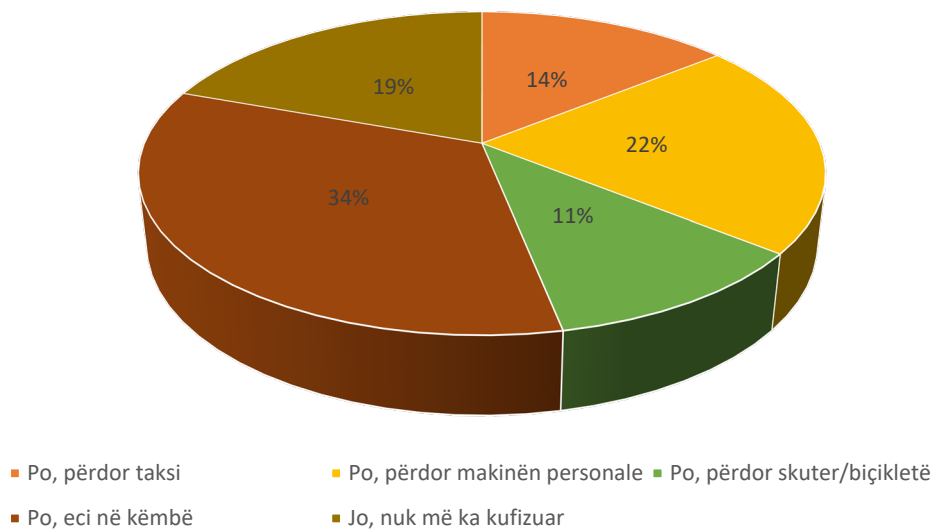
Preferencat e vendndodhjes dhe komunitetit

14. Si e gjykoni shërbimin e transportit publik në raport me vendndodhjen tuaj në Tiranë?



Grafiku nr. 24

15. A ju ka kufizuar shërbimi i transportit publik të përdorni transport alternativ në raport me vendndodhjen tuaj?



Grafiku nr. 25

Analiza e të dy grafikëve tregon një pasqyrë të plotë të përvojës së përdoruesve të transportit publik në Tiranë dhe mënyrat se si ata përshtaten me kufizimet që hasin.

• Shqetësimet kryesore me transportin publik

Në grafikën e parë, **40%** e të anketuarve raportojnë se shërbimi i transportit publik është problematik sepse u merr shumë kohë, ndërsa **10%** thonë se autobusët vijnë rrallë. Këto shqetësime tregojnë qartë se **efikasiteti dhe shpeshtësia e shërbimeve** janë problemet kryesore me transportin publik në Tiranë. Këto çështje janë kritike për banorët që varen nga transporti publik për të përmbushur nevojat e tyre të përditshme, dhe kjo përvojë negative i detyron shumë prej tyre të kërkojnë alternativa të tjera.

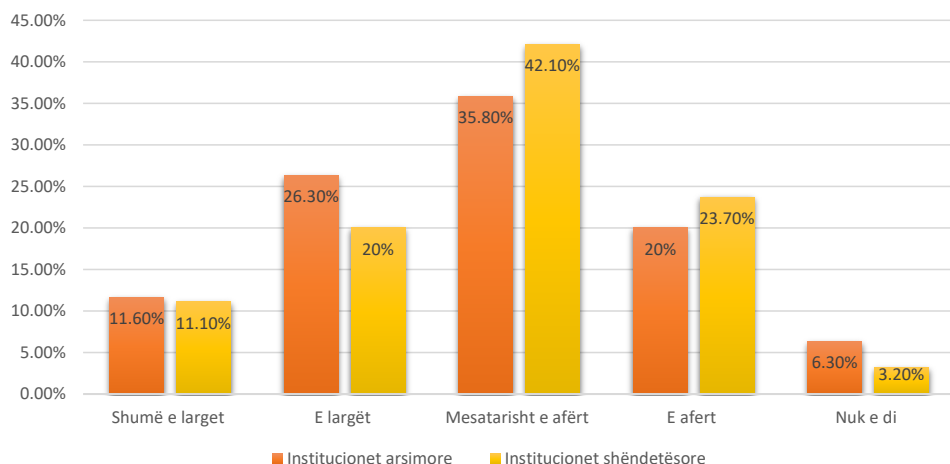
• Zgjedhjet për transport alternativ

Në grafikën e dytë, shihet se **33.7%** e qytetarëve zgjedhin të ecin në këmbë për shkak të kufizimeve në transportin publik, ndërsa **21.6%** përdorin makinën personale. Ky rezultat tregon se **mungesa e efikasitetit të transportit publik i shtyn qytetarët të bëjnë zgjedhje alternative**, që variojnë nga ecja në këmbë deri te përdorimi i makinave private, duke përkeqësuar situatën e trafikut dhe ndotjen në qytet. Zgjedhja për të ecur në këmbë tregon gjithashtu që për distanca të shkurtra qytetarët ndihen më të detyruar të shmangin pritjet e gjata të transportit publik. Rreth 14.2% e përdoruesve zgjedhin të përdorin taksì, një metodë që është më e kushtueshme dhe shpesh jo e qëndrueshme për përdorim të përditshëm, por që ndoshta zgjidhet për shkak të nevojës për një mjet më të besueshëm transporti.

• Ndikimi në jetën e përditshme dhe në ekonomi

Shqetësimi kryesor që del nga kjo analizë është se efikasiteti i ulët i transportit publik i detyron banorët të përdorin alternativa më të kushtueshme ose më pak të rehatshme, si makinat personale, taksitë apo skuterët/biçikletat. Për më tepër, ata që zgjedhin të ecin në këmbë përballen me sakrificat të tjera, si kosto më e lartë e kohës së shpenzuar, veçanërisht në zonat periferike ose për distanca të gjata.

15. Si e konsideroni largësinë e institucioneve arsimore dhe shëndetësore nga vendbanimi juaj?



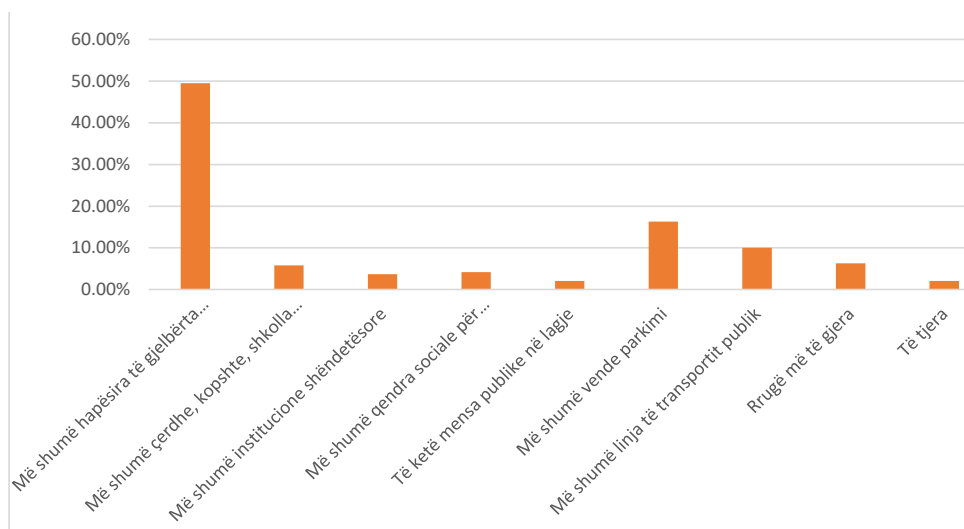
Grafiku nr. 26

Një faktor i rëndësishëm i strehimit lidhet edhe me aksesin ndaj shërbimeve shëndetësore dhe arsimore. Grafiku i mësipërm përshkruan perceptimin e largësisë së **institucioneve arsimore dhe shëndetësore** nga vendbanimi i qytetarëve, duke krahasuar përqindjet e përgjigjeve në disa kategori të ndryshme. Nga të dhënat rezulton se **26.3%**, më shumë se një e katërta e të anketuarve, i konsiderojnë institucionet arsimore si larg, dhe **23.7%**, rreth një e pesta e pjesëmarrësve, e konsiderojnë distancën e institucioneve arsimore si të afërt, duke treguar se ka një pjesë të popullsisë që ka lehtësi për të aksesuar këto shërbime. Megjithatë, mesatarisht rreth 11% e të anketuarve i konsiderojnë shumë të largëta këto distanca nga banesa e tyre. Kjo shpesh herë i detyron qytetarët që të gjejnë zgjidhje imediate dhe alternative.

V.M. shprehet: “Për fëmijët ka vetëm vende private për shërbime apo për çfarëdo aktiviteti. Edhe kopshtin e djalit e kemi privat, pasi nuk kam besim në këto shtetëroret. Nuk e kam ditur fare që Astiri ka kopsht publik, por prapë në lagjen time nuk ka dhe si zonë është tejte e madhe. Edhe kopshtin privat e kemi afër banesës dhe nuk kam nevojë të merrem me transport, plus që këtu kam marrë edhe referenca të mira për shërbimin që jep.”

Edhe D.M. shprehet në të njëjtën mënyrë: “Këtu afër kemi vetëm Spitalin e Traumës, që nuk na shërben shumë në përditshmëri, por vetëm kur kemi nevoja serioze. Herë të tjera na duhet të shkojmë te spitali “Nënë Tereza”. Kemi edhe poliklinikën në lagje, por ajo është më shumë për fëmijët. Për ne është deri diku afër, por duke menduar zonën e Laprakës që është e shtrirë, për të tjerët është shumë larg. Zgjidhja e deritanishme ka qenë një mjek që punonte në privat, i cili na ndihmonte në raste nevojë, por për fat të keq ai ka ndërruar jetë. Ama për banorët, për ndonjë nevojë, si p.sh. ndonjë temperaturë, ai të zgjidhte shumë punë.”

16. Çfarë do të dëshiroje të ndryshonte aktualisht në lagjen tënde?



Grafiku nr. 27

Gjysma e të anketuarve, 49.5%, kanë shprehur nevojën për më shumë hapësira të gjelbra, me më shumë pemë, kënde lojërash dhe parqe publike. Hapësirat e gjelbra janë të rëndësishme për shëndetin mendor dhe fizik, duke ofruar mundësi për aktivitete rekreative, sociale dhe rritje të cilësisë së jetesës.

Për këtë është shprehur edhe V. (prind i ri), që i sheh me rëndësi hapësirat e gjelbra dhe këndet e lojërave për fëmijët: *“Idealja për mua për të jetuar është periferia e Tiranës, me shtëpi private dhe shumë gjelbërim, po të kisha më shumë mundësi ekonomike. Por edhe Fusha e Aviacionit nuk është keq; ka hapësira të gjelbra dhe vende për fëmijët për të luajtur.”*

Ndërtimi pa kriter në Tiranë po zëvendëson gjithnjë e më shumë hapësirat e gjelbra dhe po shkakton zhdukjen e parqeve, çka ka pasoja të rënda për shëndetin dhe mirëqenien e qytetarëve, veçanërisht për fëmijët dhe grupmoshat e tjera. Përveç kësaj, mungesa e pemëve dhe hapësirave të gjelbra kontribuon në ndotjen e ajrit, duke e përkeqësuar cilësinë e mjedisit dhe duke e bërë atë më të padurueshëm për të jetuar. Gjithashtu, trafiku i rënduar, i nxitur nga ndërtimi i paorganizuar, është një tjetër faktor që ndikon negativisht në ndotjen e ajrit. Kjo situatë kërkon një plan urbanistik më të mirë për të rikthyer hapësirat e gjelbra, për të siguruar një ambient më të shëndetshëm dhe për të mbështetur mirëqenien e të gjithë komunitetit.

16.3% shprehin nevojën për më shumë vende parkimi. Një rritje e numrit të automjeteve në qytet ka çuar në mungesë vendesh për parkim, duke përkeqësuar përvojën e përdoruesve të makinave dhe jo vetëm. Kjo statistikë tregon që planifikimi urban dhe vendet e parkimit nuk po përputhen me rritjen e numrit të automjeteve dhe popullsisë. Ky ngërç ka sjellë që shpesh rrugët e Tiranës të jenë të bllokuara me parkime dyshe, duke rënduar trafikun në rrugët kryesore të qytetit.

“Në lagjen time nuk ka fare trotuare, ose aty ku ka janë tepër të ngushta, ose janë parkuar makinat. Edhe rrugët në shumicën e kohës janë të bllokuara, sepse makinat parkojnë edhe në rrugë kryesore, çka sjell rrëmujë dhe trafik të madh në lagje.” – shprehet D.M., që jeton në zonën e Laprakës dhe sheh shumë problematike mungesën e parkingjeve dhe zënien e rrugës nga parkime dyshe dhe shtimin e trafikut në lagje.

Ndërsa 10% e të rinjve shprehin nevojën për më shumë linja të transportit publik. Transporti publik efikas është thelbësor për lëvizjen e lirë dhe aksesin në punësim, edukim dhe aktivitete sociale. Mungesa e transportit të mirë publik i shtyn qytetarët në mënyrë të vazhdueshme të përdorin makinat personale, duke sjellë një sërë problemesh në rrugët e Tiranës, si shtimi i trafikut dhe mungesa e parkingjeve.

Të dhënat tregojnë se të rinjtë në Tiranë kanë nevoja të qarta që lidhen me hapësirat e gjelbra, infrastrukturën e transportit dhe planifikimin urban. Gjithashtu, edhe lagjet e preferuara të të rinjve mund të ndahen në tre kategori:

- **Gjelbërimi dhe qetësia**

Një pjesë preferojnë lagje ku ka ende gjelbërim, veçanërisht ato pranë Liqenit Artificial, Liqenit të Thatë dhe zonave periferike. Këto lagje janë tërheqëse për ambientin e qetë dhe ajrin e pastër, duke i pëlqyer atyre që vlerësojnë një stil jete më të qetë. Megjithatë, këto zona kanë më pak akses në shërbimet bazë, gjë që i bën më pak praktike për disa banorë.

- **Afërsia me shërbimet**

Shumë të rinj të tjerë preferojnë lagjet më afër qendrës, si Pazar i Ri, “Myslym Shyri”, “Mine Peza” etj., për shkak të aksesit të lehtë në shërbime pa pasur nevojë për transport publik ose për të ngecur në trafik. Këto zona ofrojnë një balancë midis komoditetit dhe aksesit në shërbime, duke i bërë ato më tërheqëse, edhe pse janë më të dendura nga ana urbane.

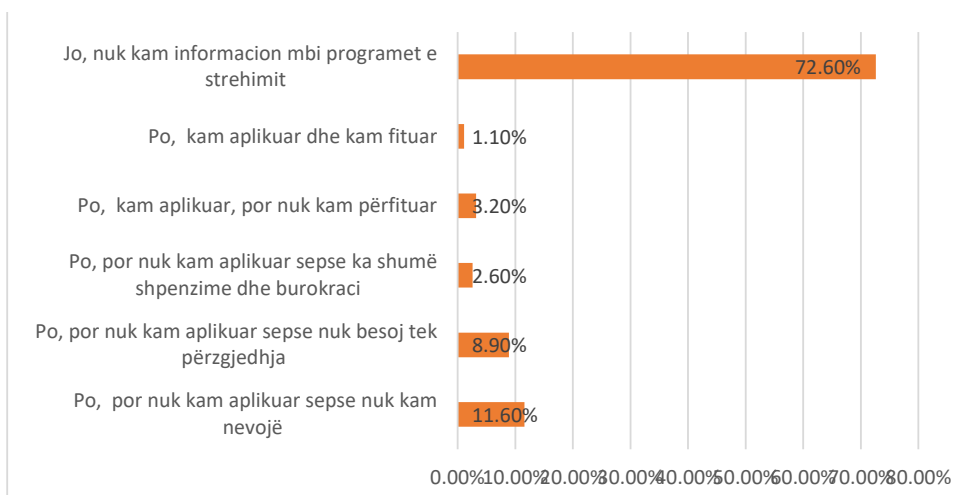
• Mungesa e lagjeve të përshtatshme

Një numër i madh të anketuarish shprehen të pakënaqur me të gjitha lagjet e Tiranës, duke theksuar mungesat në infrastrukturë, planifikim urban dhe shërbime. Për këta individë, asnjë lagje nuk plotëson kushtet e nevojshme për t'u konsideruar e banueshme.

Për këtë kompleksitet D.M. shprehet: *“Nuk shoh asnjë lagje ideale për të jetuar, me thënë të drejtën. Mendoj se për shkak të ajrit të pastër mund të zgjidhja zonën e Liqenit ose të Dajtit, por jam i sigurt se aty do të mungojnë shumë shërbime të tjera të domosdoshme. Ama, nëse do të ishte kriter vetëm i imi, mjafton të ketë gjelbërim përreth.”*

Investimi në hapësira të gjelbra dhe infrastrukturë duhet të jetë prioritet për autoritetet lokale dhe planifikuesit urbanë për të përmirësuar cilësinë e jetesës në qytetin e Tiranës.

17. Informacioni mbi programet sociale



Grafiku nr. 28

Rezultatet e anketës në figurë tregojnë një shkallë të lartë të mosinformimit të qytetarëve lidhur me programet e strehimit social, çka përbën një problem serioz për institucionet bashkiake. Mbi 72.6% e të anketuarve nuk kanë informacion mbi këto programe, duke treguar se ekziston një boshllëk thelbësor në komunikimin publik të bashkisë lidhur me mundësitë e ofruara për strehim social. Ky mosinformim bën që një pjesë e madhe e qytetarëve të mos kenë mundësi të përfitojnë nga shërbimet që i përkasin grupimeve vulnerabël, siç janë familjet me të ardhura të ulëta ose individët në nevojë emergjente për strehim.

Një tjetër aspekt shqetësues është mungesa e besimit të sistemi i përzgjedhjes, me 8.9% të të anketuarve që kanë njohuri mbi programet, por nuk aplikojnë, duke shfaqur skepticizëm për procesin e aplikimit dhe shpërndarjes së ndihmës. Kjo tregon për një perceptim të përhapur që sistemi është ose i korruptuar, ose jofunksional. Për më tepër, 2.6% përmendin shpenzimet dhe burokracinë si faktorë që i pengojnë të aplikojnë, çka sugjeron se ekzistojnë pengesa praktike që mund të lehtësohen me reformim të procesit.

Në përgjithësi, institucionet bashkiake nuk po e kryejnë si duhet detyrën e tyre për të siguruar akses të lehtë dhe të barabartë për qytetarët në këto programe. Këto shifra tregojnë për një mungesë të fushatave të ndërgjegjësimit publik dhe për një dështim të zyrave të bashkisë për të arritur tek komunitetet më në nevojë. Nevojiten përpjekje më të koordinuara dhe më të dukshme për të edukuar qytetarët për të drejtat e tyre dhe për të rritur transparencën e proceseve që lidhen me programet e strehimit social.



6. KONKLUZIONE

TREGU PRIVAT

1. Rritja e popullsisë në Tiranë ka qenë më e ulët sesa projeksionet qeveritare, megjithëse ndërtimet kanë vazhduar pa pushim. Kjo disbalancë midis numrit të banesave dhe popullsisë faktike tregon se politikat e ndërtimit nuk janë plotësisht të bazuara në nevojat reale demografike të qytetit, duke çuar në probleme me planifikimin urban dhe burimet.

2. Urbanizimi i shpejtë dhe i pakontrolluar ka sjellë sfida të shumta për infrastrukturën dhe cilësinë e jetesës në Tiranë. Përqendrimi i aktiviteteve ekonomike, biznesit dhe institucioneve në kryeqytet ka rezultuar në një migrim masiv të të rinjve dhe forcës punëtore, duke krijuar një njësi të re ekonomike familjare më të vogël. Kjo ka rritur kërkesën për banesa, megjithatë shumë individë nuk përfshihen në tregun e banesave për shkak të pamundësisë ekonomike për të përballuar çmimet e larta të pronave.

3. Shifra e lartë e pronësisë së banesave në Censin e fundit është e diskutueshme, pasi përfshin të rinj që janë regjistruar si pjesë e njësisë ekonomike familjare në qytetet e tyre të lindjes, ndërkohë që jetojnë me qira në qytete si Tirana. Kjo krijon një imazh të rremë të realitetit të strehimit, pasi të rinjtë që punojnë dhe studiojnë në kryeqytet shpesh nuk janë pronarë të banesave ku banojnë, duke reflektuar një hendek midis të dhënave dhe situatës reale të banimit. Madje shpesh herë të rinjtë detyrohen të ndajnë hapësirat e banimit me persona të tjerë.

4. Lejet e ndërtimit në Tiranë jepen në mungesë të një strategjie urbanistike të mirëfilltë, duke favorizuar ndërtimet luksoze që janë të përballueshme vetëm për një pakicë të popullsisë. Kjo ka çuar në rritjen e çmimeve të pasurive të paluajtshme dhe ka përjashtuar një pjesë të madhe të qytetarëve nga mundësia për të hyrë në tregun e strehimit. **Ndërtimi është kthyer në një lavatriçe për pastrimin e parave,** me leje ndërtimi të cilat shpesh i shërbejnë investimeve spekulative apo të pista. Kjo praktikë e dokumentuar rrit çmimet e banesave dhe pengon zhvillimin e strehimit social, i cili është i domosdoshëm për qytetarët me të ardhura të ulëta.

5. Varësia e shtetit shqiptar dhe Bashkisë Tiranë nga industria e ndërtimit për të financuar operacionet dhe investimet e tyre ka sjellë përfitime afatshkurtra financiare për buxhetin publik. Kjo rritje në të ardhura vjen nga lejet e ndërtimit dhe taksat e lidhura me to.

6. Ekziston rreziku i krijimit të një fluske ekonomike në tregun e pasurive të paluajtshme, për shkak të spekulimeve nga agjencitë imobiliare dhe mungesës së kontrollit shtetëror. Luhatjet në numrin e pronave të shitura dhe indeksi Fischer sugjerojnë se ky treg mund të ketë tendencë drejt një krize. Fenomenet si spekulimi në tregun imobilar dhe injektimi i parave të pista në sektorin e ndërtimit, edhe tek apartamentet me qira, kanë krijuar një fluskë të çmimeve, duke çuar në ndërtimin e apartamenteve luksoze, të cilat janë të përballueshme vetëm për një pakicë të vogël të popullsisë. Çmimet e fryra nxisin blerësit të veprojnë shpejt, nga frika e rritjeve të mëtejshme, duke çuar në një treg të mbingarkuar.

7. Çmimet e apartamenteve në Tiranë janë tepër të larta dhe nuk përputhen me të ardhurat e të rinjve, apo me planin urbanistik dhe shërbimet brenda lagjeve. Këto çmime janë shpesh të fryra në mënyrë artificiale dhe ndikohen nga projekte zhvillimore që planifikohen të zbatohen. Shembulli i zonës së Astirit tregon sesi pritshmëritë për projekte të mëdha, si ndërtimi i Unazës së Madhe, çojnë në rritje të mëdha të çmimeve të pronave, edhe pse projekti nuk është ende i përfunduar. Kjo reflekton spekulimin në tregun e pasurive të paluajtshme. Gjithashtu **tregu** ka patur një nxitje nga faktorë ekonomikë, demografikë dhe socialë. Tërmeti i vitit 2019 dhe pandemia COVID-19 kanë rritur ndjeshëm kërkesën për strehim, çka ka rezultuar në rritje të qëndrueshme të qirave dhe apartamenteve në shitje.

8. Ekzistenca e shumë apartamenteve të pabanuar që nuk janë pjesë e ofertës në treg, e pengon zbutjen e çmimeve si për blerje ashtu edhe për qira, duke rënduar më tej situatën e strehimit në Tiranë.

9. Çmimet e qirave janë rritur me 12% deri në vitin 2020 dhe 13.4% në vitin 2022, duke prekur jo vetëm qendrën e Tiranës, por edhe zonat periferike si Astir, Fresk dhe Kinostudio. Gjithashtu, **rritja e përdorimit të apartamenteve për qira afatshkurtër** (Airbnb) ka ngushtuar tregun e qirave afatgjata, duke kontribuar më tej në rritjen e çmimeve dhe duke e bërë strehimin e përbalueshëm gjithnjë e më të vështirë.

10. Pamundësia për kursim dhe investim në pasuri të paluajtshme. Për shkak të shpenzimeve të larta të jetesës dhe pagave të ulëta, shumë të rinj nuk kanë mundësi të kursejnë për të investuar në prona të tyre. Kjo i ndalon ata nga krijimi i një stabiliteti afatgjatë në strehim.

11. Mungesa e rregullatorëve dhe politikave mbikëqyrëse në tregun privat.

TREGU SHTETËROR

12. Përfituesit e Programeve Sociale të Strehimit. Programet sociale të strehimit tërheqin kryesisht familje me të ardhura që janë 6 deri në 8 herë më të larta se niveli i varfërisë. Kjo krijon një problem të qasjes për familjet me të ardhura shumë të ulëta dhe ata që janë më pranë ose nën kufirin e varfërisë. Për shkak të kriterëve të pranueshmërisë ose problemeve në alokimin e fondeve, familjet më vulnerabël shpesh mbeten të përjashtuara nga këto programe, duke krijuar një pabarazi në shpërndarjen e burimeve.

13. Mungesa e fondeve të qëndrueshme. Një sfidë e madhe për tregun shtetëror të strehimit është financimi i pamjaftueshëm për ndërtimin e banesave sociale dhe programeve të tjera të strehimit të përbalueshëm. Në shumë raste, fondet janë të kufizuara dhe ndërtimi i banesave sociale nuk përputhet me ritmin e nevojave të tregut.

14. Burokracia dhe zbatimi. Procedurat burokratike shpeshherë e bëjnë të vështirë për qytetarët që të përfitojnë nga programet e strehimit social. Bashkia Tiranë nuk aplikon fushata të gjera informuese në momentin kur hapen aplikimet për programet e strehimit social, për shkak të numrit të madh të kërkuësve ndaj këtyre programeve dhe ofertës së ulët që mund të ofrojë bashkia. Gjithashtu, referuar edhe dëshmimeve të marra nga qytetarët, procesi i gjatë dhe kompleks për aplikim, verifikim dhe përfitim mund të çojë në vonesa dhe shpeshherë në abuzime me procesin.

15. Mungesa e të dhënave dhe mosaplikimi i të gjitha programeve. Një nga problemet kryesore është mungesa e të dhënave të sakta mbi nevojat për strehim social, si dhe mungesa e monitorimit dhe vlerësimit të programeve ekzistuese. Shpeshherë, jo të gjitha programet e planifikuara për strehimin social aplikohen apo zbatohen si duhet, për shkak të mungesës së burimeve financiare, mungesës së trojeve të lira që disponon Bashkia Tiranë, kapaciteteve institucionale ose moskoordinimit midis Bashkisë Tiranë dhe institucioneve të tjera përgjegjëse.

16. Mungesa e bashkëpunimit ndërinstitutional. Bashkia Tiranë, Enti Kombëtar i Banesave (EKB) dhe këshillat vendore shpesh nuk bashkëpunojnë në mënyrë efikase për të zbatuar politikatat dhe programet e strehimit social. Gjithashtu, Bashkia Tiranë hapësirat ku ka truall të lirë i jep për leje ndërtimi. Nga ana tjetër, hapësirat që ka përfutur nga subjektet private për fondin e strehimit 3%, Bashkia Tiranë nuk i vendos dot në dispozicion të programeve të strehimit social, për shkak të mungesës së bashkëpunimit me EKB-në. Si përfundim, mungesa e një qasjeje të unifikuar midis këtyre institucioneve krijon vonesa, mospërputhje në alokimin e fondeve dhe dështim në adresimin e nevojave reale të popullsisë për strehim, si dhe rritjen e numrit të të pastrehëve.

17. Favorizimi i ndërtuesve në kurriz të interesit publik:

• Në maj të vitit 2022, Ministria e Financave çeli për konsultim një sërë ndryshimesh në ligjin e vitit 2018, mes të cilave edhe nenin 19, i cili ndryshon sasinë e metrave që ndërtuesit duhet t'i japin fondit të banesave sociale. Nëse më parë ndërtuesit ishin të detyruar t'i jepnin fondit të strehimit 3% të sipërfaqes për çdo objekt të ndërtuar mbi 2,000 m², me ndryshimet e ligjit ata duhet të heqin dorë vetëm nga 3% e sipërfaqes ndërtimore mbi 2,000 m². **Shembull:** Nëse më parë një objekt prej 2,500 m² duhet t'i jepte fondit të strehimit 75 m² ndërtim, ndryshimi i ligjit e detyron të japë sipërfaqe vetëm për 500 metrat mbi 2,000 m², që përkthehet në vetëm 15 m².

Gjithashtu, me VKM-në nr. 325 të 29 majit 2024⁵⁴ Këshilli i Ministrave vendosi që këtë sipërfaqe që ndërtuesit duhet ta japin për strehim social, ata mund ta japin edhe në vendndodhje të tjera, jo domosdoshmërisht në vendin ku po ndërtohet, ndërkohë që çmimi i referencës së banesave dhe shërbimet ndryshojnë nga zona në zonë. Megjithatë, në shumë raste, ndërtuesit kanë përfutur nga projektet e zhvillimit urban duke minimizuar këtë përqindje, ose duke marrë përparësi mbi interesin publik. Kjo ka krijuar një disbalancë midis nevojave për strehim të përballueshëm dhe projekteve luksoze të ndërtuara nga sektori privat, duke e përkeqësuar më tej problemin e strehimit për familjet me të ardhura të ulëta.

18. Bashkia Tiranë nuk ka marrë masa për zbatimin e detyrimit ligjor për dorëzimin nga subjektet private të 3% sipërfaqes ndërtimore mbi 2,000 m², si dhe nuk kanë një raport mbi numrin e banesave sociale të vjela nga ky detyrim. Nga viti 2019 dhe deri më sot, Bashkia Tiranë nuk e ka vjelë asnjëherë këtë detyrim në masën 100%.

17. Programi i Banesave Sociale me Qira. Ndërsa ky program synon të ndihmojë familjet me të ardhura të ulëta, ai nuk e përfshin plotësisht shtresën më të prekur të popullsisë, që janë ata që jetojnë pranë ose nën kufirin e varfërisë. Edhe pse qiratë janë të subvencionuara, kostot ende mund të jenë të papërballueshme për këto grupe. Kjo tregon një hendek të rëndësishëm ndërmjet objektivit të programit dhe realitetit të nevojave për strehim. Po ashtu, ky program nuk trajton në mënyrë adekuate nevojat e personave vulnerabël.



7. REKOMANDIME

“Strehim i përshtatshëm, i sigurt dhe i përballueshëm për të gjithë!”

TREGU PRIVAT

1. Zhvillimi i një strategjie urbanistike të bazuar në nevojat demografike. Bashkia Tiranë duhet të krijojë dhe zbatojë një plan urbanistik afatgjatë, të bazuar në të dhëna të sakta demografike dhe nevojat reale të popullsisë, duke shmangur ndërtimet e pakontrolluara që nuk reflektojnë kërkesat e banorëve aktualë. Lejet e ndërtimit duhet të lidhen me projekte që përmbushin nevojat për strehim të përballueshëm, jo vetëm për projekte luksoze.

2. Vendosja e një rregullatori të qirave dhe çmimit të blerjeve. Një rregullator i qirave në Shqipëri mund të vendosë kufizime mbi rritjen e qirave dhe çmimit të apartamenteve dhe të sigurojë që ato të mbeten të përballueshme për shtresat e mesme dhe të ulëta. Kjo nënkupton një formalizim të tregut të qirave dhe shitblerjeve, dhe kjo kërkon një analizë të përgjithshme të shtetit në lidhje me pagat dhe të ardhurat familjare që qiraja të mos i tejkalojë 25% të të ardhurave.

3. Rishikim i vlerës së çmimit të referencës, bazuar në analizën e të dhënave kombëtare si: numri i të pastrehëve, grupeve vulnerabël, të ardhurat mesatare familjare dhe aksesit në shërbime kryesore, si shëndetësia, arsimi, transporti etj.

4. Krijimi i sindikatave të pronës ndërmjetësuese, jofitimprurëse dhe kontrolluese, të cilat mund të ndihmojnë në përmirësimin e kushteve të banimit, negocimin e qirave më të përballueshme dhe nxitjen e investimeve kolektive në riparime dhe mirëmbajtje. Këto struktura mund të jenë një mekanizëm i fuqishëm për mbrojtjen e të drejtave të banorëve, si dhe për krijimin e një balance më të drejtë ndërmjet pronarëve dhe qiramarrësve. Gjithashtu, ajo lobon për nxjerrjen në treg të apartamenteve bosh me një çmim të arsyeshëm, që nuk e kalon vlerën e çmimit të referencës.

5. Nxitje për nxjerrjen në treg të apartamenteve boshe përmes aplikimit të taksave për pronat që qëndrojnë të pabanuara për një kohë të gjatë dhe taksim i apartamenteve boshe të dyta, të treta, të katërta, e me radhë; **taksim më i lartë për lejet e ndërtimit që jepen për arsye komerciale.**

6. Rritja e kontrollit mbi investimin e parave në sektor dhe lufta kundër korrupsionit. Duhet të ketë një fokus më të fortë në zbatimin e ligjeve kundër pastrimit të parave, duke kontrolluar më mirë investimet e huaja dhe të brendshme në sektorin e ndërtimit. Kjo do të ndihmojë në parandalimin e spekulimeve dhe fryrjen artificiale të çmimeve të pronave.

7. Rritja e ofertës së banesave për qira në zonat periferike. Qeveria mund të investojë në infrastrukturë dhe transport publik për të rritur tërheqjen e zonave periferike si vende për banim. Duke bërë këto zona më të aksesueshme dhe të lidhura me qendrën e qytetit, mund të zvogëlohet presioni mbi zonat qendrore dhe të balancohet kërkesa për qira.

TREGU SHTETËROR

8. Për të zgjidhur problemin e të pastrehëve në Shqipëri, nevojitet një *qasje shumëdimensionale që adreson faktorët politikë, ekonomikë dhe shoqërorë*. Mungesa e strehimit është e ndërlidhur me varfërinë, analfabetizmin, pabarazinë, diskriminimin, çështjet e pronësisë, paqëndrueshmërinë politike, korrupsionin dhe mbrojtjen e dobët të të drejtave të pronës. Prandaj, ndërhyrjet që thjesht synojnë rritjen e numrit të banesave nuk do të jenë të mjaftueshme.

9. Integrimi i Strategjisë së Strehimit Social në reforma të tjera. Për të qenë e qëndrueshme dhe efektive, Strategjia e Strehimit Social duhet të integrohet me Reformën Territoriale dhe Administrative, dhe strategji të tjera si Strategjia Ndërsektoriale për Decentralizimin dhe Qeverisjen Vendore (SNDQV) 2015-2020 dhe Dokumentin e Politikave të Përfshirjes Sociale (DPPS) 2015-2020.

10. Krijimi i një mjedisi institucional të fortë. Nevojitet ngritja e një sistemi që lejon zbatimin efektiv të programeve sociale të strehimit. Kjo përfshin përdorimin e teknologjive digjitale për regjistrimin dhe ndarjen e të dhënave të aplikantëve dhe përfituesve, duke lehtësuar procesin e aplikimit dhe shpenzimet për grupet vulnerabël, si dhe duke përmirësuar monitorimin.

11. Forcimi i marrëdhënieve midis qeverisjes qendrore dhe asaj vendore. Është e rëndësishme të forcohen marrëdhëniet midis qeverisë qendrore dhe njësisë vendore, në këtë rast Bashkia Tiranë, për të siguruar koordinim dhe zbatim të suksesshëm të programeve të strehimit social.

12. Rishikimi i VKM-ve në raport me strehimin social të cilat cenojnë interesin publik, konkretisht VKM-në nr. 325 të 29 majit 2024 dhe nenin 9 të ligjit të Strehimit Social.

13. Angazhimi i bashkive për të detyruar subjektet private në dorëzimin e 3% të sipërfaqes së ndërtimit.

14. Fuqizimi i monitorimit dhe përgjegjësisë ligjore. Nevojitet një sistem i fortë monitorimi për të siguruar që shkelësit e ligjit të mbahen përgjegjës. Kjo kërkon vullnet politik të qartë dhe përkushtim institucional.

15. Zgjerimi i zonave me interes social. Përfshirja e këtyre zonave në planifikimin urbanistik synon të përmirësojë jetesën dhe të ofrojë shërbime sociale të nevojshme për grupet me të ardhura të ulëta.

16. Rishikimi i funksioneve të Entit Kombëtar të Banesave dhe forcimi i marrëdhënies së tij me pushtetin vendor. Rritja e kapaciteteve të saj për ndërtimin dhe menaxhimin e banesave sociale dhe dhënia e më shumë fondeve të drejtpërdrejta nga shteti, duke mos lejuar “autonominë” financiare. Kjo do të sillte përfshirjen e një aktori që nuk është tradicionalisht pjesë e tregut, që do të ofrojë qira më të ulëta sesa tregu privat dhe do i ndihmojnë qytetarët të shmangin kostot e larta të tregut të lirë. Evidentohen raste jo të rralla ku bashkitë nuk i ofrojnë truall për ndërtim EKB-së, kryesisht nga: moszotërimi i trojeve të lira; probleme pronësie; prona shtetërore të privatizuar, për të cilat ndodhen në çështje gjyqësore. Në rastet kur ofrohen, konsiderohen të papërshtatshme nga EKB-ja. Në bashkitë ku ka truall të lirë, jepen leje ndërtimi për subjektet private.

17. Fokusimi te nevojat e grupeve më vulnerabël. Programet e strehimit duhet të adresojnë nevojat e familjeve me të ardhura jashtëzakonisht të ulëta dhe shumë të ulëta, duke ofruar shërbime si subvencionimin e qirasë, ndihmën me shërbime mbështetëse dhe ndërmjetësimin me pronarët për të parandaluar dëbimin.

BIBLIOGRAFI

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës. (19 janar 2023). Vendim nr. 457, datë 26.07.2023, për disa ndryshime në vendimin nr. 132, datë 07.03.2018, të Këshillit të Ministrave, për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme, aksesuar më 24/04/2024 (<https://www.ashk.gov.al/2024/01/19/vendim-nr-457-date-26-7-2023-per-disa-ndryshime-ne-vendimin-nr-132-date-7-3-2018-te-keshillit-te-ministrave-per-metodologjine-per-per-caktimin-e-vleres-se-taksueshme-te-pasurise-se-palua/>).
2. Agjencia Trajtimit të Pronave. Raporti Vjetor. Gov, Tiranë: ATP, 2023 (<https://atp.gov.al/wp-content/uploads/2024/02/RAPORTI-VJETOR-2023.pdf>).
3. Azo, Dorina. “Rriten deri në 54% çmimet e referencës për taksën e pronës për 32 zonat e Tiranës”, Monitor.al, 28.07.2023, aksesuar më 17/09/2024 (<https://monitor.al/rriten-deri-ne-54-cmimet-e-references-per-taksen-e-prones-per-32-zonat-e-tiranes-ne-ish-bllok-cmimi-i-references-arrin-228000-leke/>).
4. Azo, Dorina. “Shtëpitë po jepen me ditë për turistët, shtrenjtohen me 35% qiratë mujore”, 04/11/2023, aksesuar më 05/09/2024 (<https://monitor.al/shtepite-po-jepen-me-dite-per-turistet-shtrenjtohen-me-35-qirate-mujore-2/>).
5. Banka e Shqipërisë, “Revista Ekonomike 6M1-2023”, fq.8, akseuar më 07/02/2022 (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Revista_Ekonomike_6M1_2023_Shqip_web_24864.pdf).
6. Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit ‘Tregu i Pasurive Të Paluajtshme’ dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2021”, aksesuar më 15/02/2024, (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Tregu_i_pasurive_te_paluajtshme_6M1_2021_Final_19578.pdf).
7. Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit ‘Tregu i Pasurive Të Paluajtshme’ dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2022”, fq.7, aksesuar më 15/02/2024 (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Analize_Vrojtimi_Tregu_i_pasurive_te_paluajtshme_6M_I_2022_web_22330.pdf).
8. Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit ‘Tregu i Pasurive të Paluajtshme’ dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i parë 2024”, fq.7, aksesuar më 11/09/2024 (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Vrojtim_mbi_Ecurine_e_Tregut_te_Pasurive_te_Paluajtshme_ne_Shqiperi_6M1_2024_28202.pdf).
9. Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit “Tregu i Pasurive Të Paluajtshme” dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i dytë 2022”, fq.7, aksesuar me 15/02/2024 (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Tregu_i_pasurive_te_paluajtshme_6M_II_2022_Analize_e_Plote_docx_25137.pdf).
10. Banka e Shqipërisë, “Rezultatet e Vrojtimit “Tregu i Pasurive Të Paluajtshme” dhe Indeksi i Çmimit të Banesave, Gjashtëmujori i dytë 2023”, fq.7, 08/2024, aksesuar më 11/09/2024 (https://www.bankofalbania.org/rc/doc/Vrojtim_mbi_Ecurine_e_Tregut_te_Pasurive_te_Paluajtshme_ne_Shqiperi_6MII_2023_27288.pdf).

11. Ema Meçollari dhe Artan Kacani. *Vlerësimi Ligjit Mbi Planifikimin E Territorit*. Kritika mbi proceset Decentralizuese, 1 mars 2023, (https://www.researchgate.net/publication/368883048_alb_Vleresimi_Ligjit_Mbi_Planifikimin_E_Territorit_Kritika_mbi_proceset_Decentralizuese_Evaluation_of_the_Law_on_Territorial_Planning_Criticism_on_Decentralization_processes_Territorial_and_Spatial_Ev).
12. Esping Andersen, *Politics against Markets: The Social Democratic Road to Power* (Princeton: Princeton University Press, 1985).
13. Euronews Albania. (6 maj 2023). *Histeria e ndërtimeve, kush po i blen pronat në Tiranë*, aksesuar më 20/05/2024 (<https://www.youtube.com/watch?v=VGL-FYUOYJo>).
14. Harvey, David. *The New Imperialism*. Oxford University Press, 2003.
15. Hegedüs, Lux and Teller - *Social Housing in Transition Countries*, January 2013
16. Homezone.al, *Statistika të tregut të pasurive të patundshme në Shqipëri*, aksesuar më 30/07/2024 (<https://homezone.al/report/stats>).
17. Hoxha, Blerina. “Sfidat e hartës së re të popullsisë”, *Revista Monitor* nr. 32, 12 gusht 2024, fq. 21, aksesuar më 30/08/2024 (<https://www.monitor.al/revista/1146/index.html>).
18. Instituti i Statistikave (INSTAT), “Censi i popullsisë dhe banesave 2023”, aksesuar më 24/09/2024 (<https://www.instat.gov.al/media/13626/cens-2023-census-botim.pdf>).
19. Instituti i Statistikave (INSTAT), “Rritja Ekonomike Tremujore, Tremujori I - 2024”, aksesuar më 24/09/2024 (<https://www.instat.gov.al/media/13607/pbb-tr I -2024.pdf>).
20. Instituti i Statistikave (INSTAT), “Statistikat e Pagave, Tremujori II - 2024”, 10/09/2024, aksesuar më 30/09/2024 (https://www.instat.gov.al/media/13892/pagat_press_release-t2_-2024-altcom.pdf).
21. Instituti i Statistikave (INSTAT), Analizë mbi “*Vjetari Rajonal Statistikor 2019-2023*”.
22. Këshilli i Ministrave. VKM nr. 405, datë 01.06.2016, Miratimi i Strategjisë së Strehimit Social 2016-2025, aksesuar më 22/03/2024 (https://infrastruktura.gov.al/wpcontent/uploads/2017/10/VKM_nr_405_date_1.06.2016.pdf).
23. Kryeziu, Erisa. “Tiranë: Banorët e periferisë që preken nga shembjet masive bashkohen në protestë”, 25 gusht 2022, (<https://citizens.al/2022/08/25/tirane-banoret-e-periferise-qe-preken-nga-shembjet-masive-bashkohen-ne-proteste/>).
24. Kuvendi i Shqipërisë (1998/2020). *Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë*. Qendra e Botimeve Zyrtare, aksesuar më 15/13/2024 (<https://qbz.gov.al/preview/635d44bd-96ee-4bc5-8d93-d928cf6f2abd>).
25. Kuvendi i Shqipërisë. (n.d.). Ligji nr. 22 “Për Strehimin”, aksesuar më 12/04/2024 (https://helphelife.org/rc/doc/6_LIGJi_nr_22_Per_Strehimin_converted_4986.pdf).
26. Lapsi.al, “*Pastrimi i parave / Ekonomia shqiptare e dominuar nga ndërtimi (shifrat sa dyfishi i BE)*”, 15/06/2021, aksesuar më 13/06/2024, (<https://lapsi.al/2021/06/15/pastrimi-i-parave-ekonomia-shqiptare-e-dominuar-nga-ndertimi-shifrat-sa-dyfishi-i-be/>).
27. Ligji nr. 10 119, “Për planifikimin e territorit”. Tiranë: Kuvendi i Shqipërisë, 2009. (<https://planifikimi.gov.al/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=2342&token=e52efa7976f626d23df-3c898e65c7f19165970c1>).

28. Ligji nr. 107, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2014. (https://infrastruktura.gov.al/wp-content/uploads/2017/10/15-05-22-11-50-29Ligj_nr.1072014_date_31.07.2014.pdf).
29. Ligji nr. 115, “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”. Tiranë: Fletorja Zyrtare e Kuvendit të Shqipërisë, 2014. (https://qeverisjavendore.gov.al/wp-content/uploads/2024/08/Ligj-115_2014-Per-ndarjen-administrativo-territoriale-te-njesive-te-qeverisjes-vendore-ne-RSH.pdf).
30. Ligji nr. 116, “Për performancën e energjisë së ndërtësive”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2016.
31. Ligji nr. 139, “Për Vetëqeverisjen Vendore”. Tiranë: Këshilli i Ministrave, 2015. (https://portavendore.al/wp-content/uploads/2022/01/Vleresimi-tematik-i-ligjit-per-vetqeverisjen-vendore-1_compressed.pdf).
32. Ligji nr. 28, “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 107/2014”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2017, (<https://planifikimi.gov.al/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=2314&token=ce1200ff3f5abd05cd5bd5702a7e3ede44d41b55>).
33. Ligji nr. 42, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 107/2014”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2019.
34. Ligji nr. 50/2014. “Për disa ndryshime dhe shtesa ne Ligjin nr.9482”. (<https://www.drejtesia.gov.al/wp-content/uploads/2019/02/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>).
35. Ligji nr. 7 501, “Për Tokën”. Tiranë: Kuvendi i Shqipërisë, 1991. (<https://www.scribd.com/document/487758268/Ligj7501-dt-19-07-1991-fl-5-pdf>).
36. Ligji Nr. 7 693, “Për Urbanistikën”. Tiranë: Kuvendi Popullor i Republikës së Shqipërisë, 1991.
37. Ligji nr. 8 378, “Për inspektimin e ndërtimit”. Tiranë: Kuvendi i Shqipërisë, 22.07.1998.
38. Ligji nr. 8 405, “Për Urbanistikën”. Tiranë: Kuvendi i Shqipërisë, 1998, (<https://planifikimi.gov.al/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=2343&token=7241e70eae99a-b3af9692f38d248909364b82826>).
39. Ligji nr. 8 652, “Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2000. (https://www.icnl.org/wp-content/uploads/Albania_local.pdf).
40. Ligji nr. 90, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”. Tiranë: Kuvendi i Republikës së Shqipërisë, 2019, (http://www.hatfinance.al/images/dokumenta/Ligj_Nr_90_Per_rivleresimin_e_Pasurive_te_Paluajtshme_HAT_FINANCE.pdf).
41. Ligji nr. 9 482, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.” Tiranë, 03.04.2006. (<https://faolex.fao.org/docs/pdf/alb113045.pdf>).
42. Ligji nr.10 140, “Për Financimin nga Buxheti i Shtetit të Bashkësive Fetare, që kanë Nënshkruar Marrëveshje me Këshillin e Ministrave”. Tiranë: Fletore Zyrtare - Kuvendi i Shqipërisë, 2009. (https://knfsh.al/wpcontent/uploads/2019/02/06_Ligji_10140_per_financimin_e_bashkesive_fetare.pdf).
43. Ligji nr.10 440, “Për vlerësimin e ndikimit në mjedis”. Tiranë: Këshilli i Ministrave, 7.7.2011. (<https://akm.gov.al/wp-content/uploads/2020/07/vnm-bamas-broli-pdf.pdf>).

44. MCN TV, (11 janar 2024). *Fluska e ndërtimit: 50 mijë apartamente bosh në Tiranë*, YouTube, aksesuar më 19/09/2024, (<https://www.youtube.com/watch?v=kz9l1JYnOXw>).
45. Monitor, “Transaksionet e pasurive të paluajtshme arrijnë rekordin e 1.3 miliardë eurove në 2023, rreth 60% justifikohen nga kredia dhe blerjet e të huajve”, 03/04/2024, aksesuar më 16/05/2024 (<https://monitor.al/transaksionet-e-pasurive-te-paluajtshme-arrijne-rekordin-e-1-3-miliarde-eurove-ne-2023-rreth-60-justifikohen-nga-kredia-dhe-blerjet-e-te-huajve/>).
46. Monitor.al, “Inflacioni mesatar 6.7% niveli më i lartë në 24 vjet, të varfrit më të ekspozuar”, 18/01/2023, aksesuar më 16/09/2024 (<https://monitor.al/2022-inflacioni-mesatar-6-7-niveli-me-i-larte-ne-24-vjet-te-varfrit-me-te-ekspozuar/>).
47. Monitor.al, “Numri i shtëpive/apartamenteve të regjistruara në platformat online”, imazh (<https://monitor.al/wp-content/uploads/2024/08/Numri-i-shtepive-apartamenteve-te-regjistruara-ne-platformat-online-1092.jpg>).
48. Monitor.al, “Rritja pa mirëqenie: Shqipëria mbetet e fundit në Evropë për të ardhurat dhe konsumin për frymë, edhe për 2023”, 19/06/2024, aksesuar më 28/06/2024 (<https://monitor.al/rritja-pa-mireqenie-shqiperia-mbetet-e-fundit-ne-europe-per-te-ardhurat-dhe-konsumin-per-fryme-edhe-per-2023/>).
49. Monitor.al, “Shqipëria ka shpenzime rekord në Evropë për ndërtimin”, 18/02/2024, aksesuar më 22/02/2024 (<https://monitor.al/shqiperia-me-shpenzime-rekord-per-ndertimin-ne-europe-ne-2023/>).
50. Monitor.al, “Shqiptarët hapin dyert për Booking dhe Airbnb, lulëzon biznesi i qiradhënies mbi 28 mijë apartamente të listuara”, 05/08/2023, aksesuar më 17/09/2024 (<https://monitor.al/shqiptaret-hapin-dyert-per-booking-dhe-airbnb-lulezon-biznesi-i-qiradhenies-mbi-28-mije-apartamente-te-listuara/>).
51. Monitor.al, “Tirana me paga të larta, Lezha më të ulëta”, 04/01/2022, aksesuar më 25/07/2024 (<https://monitor.al/tirana-me-pagat-me-te-larta-lezha-me-te-uletat/?month=jul&yr=2024>).
52. Në përputhje me ligjin nr. 9232, datë 13/05/2004, “Për programet e strehimit të banorëve të zonave urbane”, i ndryshuar, aksesuar më 21/03/2024 (https://infrastruktura.gov.al/wp-content/uploads/2017/10/15-05-22-12-01-4915-05-06-03-1504Ligji_9232_i_azhornuar_ne_vitin_2014.pdf).
53. Open Data Tirana, “Numri i familjeve sipas viteve dhe njësive administrative 2010-2022”, aksesuar më 24/04/2024 (<https://ckan.tirana.al/dataset/numri-i-familjeve-sipas-viteve-dhe-nja-2010-2022>).
54. Open Data Tirana, “Numri mesatar i banorëve për familje sipas njësive administrative 2010-2022”, aksesuar më 20/04/2024 (<https://ckan.tirana.al/dataset/numri-mesatar-i-banoreve-per-familje-sipas-nja-2010-2022>).
55. Poggio, At the frontiers of the capital, 2018.
56. Prodhimi i Brendshëm Bruto (PBB) për frymë sipas qarkut në Shqipëri, përmbledhur nga INSTAT “Publication of GDP 2023 semi-final and GDP 2022 final” (<https://www.instat.gov.al/media/14062/gross-domestic-product-2022-final-and-2023-semifinal.pdf>).
57. UNDP, “Raport i Vlerësimit Afatmesëm për Strategjinë e Strehimit Social”, 20/12/2020, aksesuar më 17/03/2024 (<https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/al/raporti-afatmesem-LNB.pdf>).

58. UNDP, "Tourism and Hospitality in Albania 2022", aksesuar më 12/09/2024 (https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2022-12/HOSPITALITY%20AND%20TOURISM%20IN%20ALBANIA_FINAL.pdf).
59. United Nations (1948). *Universal declaration of human rights*, aksesuar më 15/05/2024 (<https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>).
60. United Nations (1966). *International covenant on economic, social and cultural rights*, aksesuar më 13/05/2024 (<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>).
61. United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights (1991). *General comment no. 3: The nature of states parties' obligations (Neni 2, paragrafi 1)*, aksesuar më 23/05/2024 (<https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157>).
62. United Nations Economic Commission for Europe, "Country profile on urban development, housing and land management: Albania - Summary report" (Information document No.4) 2023, aksesuar më 19/04/2024 (<https://unece.org/sites/default/files/2023-10/Inf%20doc%204%20CP%20Albania%20summary.pdf>).
63. Vendim Nr. 198, datë 04/05/1993, asokohe në varësi të Ministrisë së Ndërtimit, Strehimit dhe Rregullimit të Territorit, aksesuar më 21/03/2024 (<https://planifikimi.gov.al/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=5093&token=0cffe1388e3cc3fb3a53139eb1382c84eae63cf9>).

