

Ky dokument nuk është prova. Prova janë bajtët e ruajtur: HTML-ja e faqes, pamja e saj, dhe zinxhiri i hash-eve që i lidh. Kjo dëshmi është paraqitja e tyre, e prodhuar automatikisht. Verifikohet me kodin më poshtë **pa na pyetur ne**.

ARTIKULLI

TITULLI	Çmimet lart, pazaret poshtë, REL: Dy anët e tregut të banesave
ADRESA	https://dosja.al/aktualitet/mimet-lart-pazaret-poshte-dy-anet-e-tregut-te-banesave-i513908
BURIMI	dosja.al
GJENDJA	online

KOHA

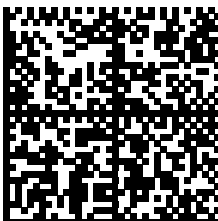
KAPUR NGA NE	13 shtator 2026, 18:59:31 UTC <i>Dritarja jonë e pasigurisë: ± 900 s — intervali me të cilin e kontrollojmë këtë burim.</i>
DEKLARUAR NGA PORTALI	13 shtator 2026, 11:01:00 UTC <i>Koha e deklaruar vjen nga pala që po vlerësohet. Ora jonë nuk preket prej saj, dhe të dyja shfaqen këtu të ndara.</i>

HASH-ET · SHA-256

PËRMBAJTJA	c7a13e30ed8e32f77daa9f1afcf4c518fba432a4908afd374c72cbf7a93ea056
TEKSTI	f6e9095f214fcfb45b9a907f777241f4b9e5c44cd4f647605fb83446a76eb9e5
PAMJA	353e914395d4a917bd44e84103044630c06c34e32fff2d931d3c8dcfc2a7f8cc

ZINXHIRI I PROVËS

KJO HYRJE	01abbe93be2d5a15387c63a4bf014a57d220f12e5c8743620f56804f51febb1a
E MËPARSHMJA	—
RRËNJA MERKLE	189cdded276785f170fe9cc7ce5e87625aab0e70d3bc68c5e8e7b4173c15ebbc
ANKORIMI	submitted — dërguar, ende pa bllok <i>Deri te blloku, kjo provon integritetin, jo kohën.</i>



SKANOJE PËR TA VERIFIKUAR

Kodi të nxjerr te eksploruesi i STAMLES. Ai regjistër nuk është yni: nëse serveri ynë bie nesër, vula mbetet aty ku është.

Faqja tregon njërën nga tri gjendjet — **nuk u gjet**, **në radhë**, ose **e konfirmuar** me bllokun, rrënjën Merkle dhe transaksionin në Polygon. Krahazo hash-in që gjen atje me atë të shtypur më lart: nëse përputhen, kjo kapje ekzistonte para asaj ore, dhe ne nuk mund ta kishim ndryshuar pas saj.

<https://scan.stamles.eu/verify/01abbe93be2d5a15387c63a4bf014a57d220f12e5c8743620f56804f51febb1a>

PAMJA E FAQES

Renderuar nga HTML-ja jonë e ruajtur, jo nga rrjeti. **Riprodhon kopjen tonë, jo pamjen e atëhershme:** stilet dhe imazhet e largëta mund të mos ekzistojnë më ose të kenë ndryshuar.

Motori: chromium-stored+assets · dritarja 1280×1024 px



LIVE UPDATES

2 ORE ME PARE

Dita e 106-të e protestës/ Qytetarët zbrasin sërish në shesh, kërkohet dorëheqja e kryeministrit Rama: Ju erdhi fundi!

3 ORE ME PARE

Reforma e re territoriale/ Rama përplaset me banorët e Poliçanit dhe kryebashkiakun socialist Adriatik Zotkaj: Qepeni gojën

8 ORE ME PARE

Të shtëna me armë zjarri në Mat/ Gjendet e djegur makina e autorëve, shënjestra ishte Akil Lleshi, makina e të birit u qëllua me 35 plumba

8 ORE ME PARE

"Vetë zot, vetë shkop"/ Ngërçi me pagat e gjyqtarëve, shpërthen Rama: Do nxirrnin dhëmbët për të shumëfishuar rrogat! KLP e KLGJ, shëmbëlltyra e errët e reformës në drejtësi

Aktualitet

Çmimet lart, pazaret poshtë, REL: Dy anët e tregut të banesave

Në tremujorin e dytë të këtij viti, çmimet e pronave të banimit në rajonet e tjera të Kosovës u rritën për 12.8 për qind krahasuar me të njëjtën periudhë të vitit të kaluar. Në Prishtinë, rritja ishte 4.1 për qind.



13 Shtator 2026, 13:01
Nga G.M



Ndërtesa të larta të ndërtuara në vitet e fundit në një lagje në kryeqytetin e Kosovës, Prishtinë, shtator 2025.

KOSOVË- Ndërtesa të larta të ndërtuara në vitet e fundit në një lagje në kryeqytetin e Kosovës, Prishtinë, shtator 2025. Prishtina vazhdon të ketë disa prej çmimeve më të larta të pronave në Kosovë. Por, rritja më e madhe nuk po ndodh më në kryeqytet.

Në tremujorin e dytë të këtij viti, çmimet e pronave të banimit në rajonet e tjera të Kosovës u rritën për 12.8 për qind krahasuar me të njëjtën periudhë të vitit të kaluar. Në Prishtinë, rritja ishte 4.1 për qind. Në nivel vendi, pronat u shtrenjtuan për 7.3 për qind, sipas Indeksit të Çmimeve të Pronave të Banimit të Agjencisë së Statistikave të Kosovës (ASK).

Ekspertë të ekonomisë dhe përfaqësues të tregut thonë se qytetet e tjera po ndjekin trendin e Prishtinës - me më shumë ndërtime dhe çmime më të larta. Por, ajo që shihet në treg, nuk përfundon gjithmonë në kontratën e shitjes. Në Prizren dhe Lipjan, për shembull, përfaqësues të agjencive të patundshmërive thonë se çmimet fillestare negociohen dhe, në disa raste, pronat shiten dukshëm më lirë.

Qytetet e tjera ndjekin trendin e Prishtinës

Në Prishtinë, çmimet e banesave aktualisht variojnë nga rreth 1.100 deri në 3.000 euro për metër katror, varësisht nga lagja, ndërtuesi, cilësia e ndërtimit dhe infrastruktura.

Nagip Skenderi, profesor i Ekonomisë në Universitetin e Prishtinës, thotë se rajone të caktuara "janë duke e kopjuar Prishtinën, si shembull për ndërtimin dhe çmimin e banesave".

"Si po bën Prishtina, tash po bëjnë edhe qytetet tjera. Në disa qytete kanë filluar të ndërtohen ndërtesa pranë"

editoriale

Irena Beqiraj

Fashizmi nuk duhet
kërkuar tek revolta e
protestuesve por në Kuvend!

Meri Lika

Plaçkaxhiu

Në vëmendje

AKTUALITET 13 SHTATOR 2026, 12:07

Analiza: Si po përdoret IA-ja
për sigurinë në shkollat e
Shqipërisë

AKTUALITET 13 SHTATOR 2026, 09:45

Detaje nga të shtënat me armë
në Mat/ Reth 30 gëzhoja
gjenden në vendngjarje,
pronarët e mjetit të djegur
sapo ishin kthye nga Italia

Me modelin e ndërtimit, sipas tij, është përhapur edhe një mënyrë financimi: shitja e banesave që në fazat e hershme të projektit. Blerësit që paguajnë paraprakisht dhe me para të gatshme mund ta marrin pronën me çmim më të ulët, ndërsa investitori i përdor ato mjete për vazhdimin e ndërtimit.

"Nëse është çmimi i planifikuar (për metër katror) 1.500 ose 1.300 euro, atij blerësi mund t'ia japë me 900 - 1.000 euro, në rast se ai e paguan me paradhënie. Ato mjete i investon, pastaj, në ndërtim. Ky sistem shpjegon ngritjen artificiale të vlerës në treg", thotë Skenderi.

Prizreni i afrohet Prishtinës me çmime

Në Prizren, diferenca me kryeqytetin është ngushtuar. Në qendër dhe në zonat pranë saj, çmimet e pronave të banimit variojnë nga 1.200 deri në 1.700 euro për metër katror, sipas Verim Morinës, pronar i agjencisë B-LUX Real Estate. Në periferi, ato lëvizin nga 750 deri në 800 euro.

"Do të thotë, Prizreni, pak a shumë, është i njëjtë me Prishtinën për nga çmimet. Por, mund të them se shitjet sivjet janë vetëm sa një e treta e vitit të kaluar", thotë ai, duke u bazuar në vëzhgimet e tij dhe jo në të dhëna të verifikuara nga ndonjë institucion.

Radio Evropa e Lirë kërkoi nga Agjencia Kadastrale e Kosovës të dhëna për trendin e shitjeve këtë vit dhe vitin e kaluar, por nuk mori përgjigje. Ibrahim Selimaj nga Shoqata e Ndërtuesve të Kosovës thotë, po ashtu, se shitjet e pronave kanë rënë këtë vit, krahasuar me dy vjetët e kaluar.

Sipas tij, ky trend ka nisur më herët dhe lidhet, mes tjerash, me ndryshimin e mënyrës se si diaspora po i orienton investimet.

"Para dy vjetësh ka nisur rënia e shitjes së banesave, për shkak se diaspora ka nisur të investojë jashtë vendit", thotë Selimaj për Radion Evropa e Lirë.

"Çmimet e para janë të larta. Por, sivjet janë bërë pazare me shumë zbritje... Sivjet kanë nisur të bien çmimet, për arsye se edhe fuqja blerëse ka rënë", thotë ai.

Sipas tij, kostoja e ndërtimit të një objekti banesor është e përafërt në gjithë Kosovën.

"Një metër katror i një banese, që ta bësh mirë dhe kualitative, del diku 450 deri 500 euro", thotë Morina.

Në çmimin përfundimtar ndikojnë edhe lokacioni, ndërtuesi, cilësia e objektit dhe infrastruktura përreth.

Në Lipjan kërkohet një çmim, shitet me një tjetër

Dallimi mes çmimit fillestar dhe atij të shitjes shihet edhe në Lipjan. Pronari i një agjencie të patundshmërive atje, i cili kërkoi nga Radio Evropa e Lirë të mbetet anonim, thotë se investitorët po përipiqen t'i ndjekin çmimet e qyteteve të tjera, por jo gjithmonë arrijnë t'i realizojnë ato në shitje.

"Janë duke u munduar t'i përcjellin trendet në qendrat tjera, por nuk po arrijnë. Po përipiqen të bëjnë ngritje çmimesh, që është artificiale, por nuk po u 'ndez", thotë ai.

Në qendër të Lipjanit, sipas tij, çmimet fillestare mund të arrijnë deri në 1.100 euro për metër katror. Por, në fund, pronat shiten për më pak.

"Çmimet e tregut në Lipjan varen nga zona. Për shembull, në zonën e qendrës, çmimet fillestare shkojnë deri në 1.100 euro (për metër katror), por jo se i shesin aq. Në qendër, maksimumi shiten 850 deri 900 euro. Në periferi, çmimet shkojnë nga 680 deri 700 euro, por nuk shiten më shumë se 650 euro", thotë ky bashkëbisedues.

Çmimi në shpallje nuk është domosdoshmërisht vlera e pronës. Shembujt nga Prizreni dhe Lipjani nxjerrin në pah një dallim të rëndësishëm në tregun e patundshmërive: atë mes çmimit që kërkon shitësi dhe vlerës që prona arrin në treg.

Valon Januzi, vlerësues i licencuar i pronave të paluajtshme në kompaninë Paralel Consulting & Appraisals, shpjegon se çmimi i shpalljes mund të ndikohet nga pritjet personale të shitësit, hapësira për negociim apo mënyra se si pronari e percepton vlerën e pronës.

"Ky çmim mund të jetë i arsyeshëm, por mund të jetë edhe më i lartë ose më i ulët se niveli që pranohet nga tregu... Prandaj, një shpallje tregon se me sa ofrohet prona, por jo domosdoshmërisht se sa vlen apo me sa mund të shitet", thotë Januzi për Radion Evropa e Lirë.

SHIKONI EDHE:Bie kostoja e ndërtimit, por jo edhe e banesave

Kremlini sjell në front reliktet e një princi të shekullit të 14-të

më të klikuarat

"Qepeni gojën"/ Debate për shkrirjen e bashkisë, Rama përplaslet me banorët e Poliçanit dhe kryebashkiakun socialist Adriatik Zotkaj! Qytetarët largohen nga takimi

Nga "Taken" te Thethi/ TikTokeri, me 4 milionë ndjekës, që i tregoi botës një Shqipëri tjetër

Të shtëna me armë zjarri në drejtëm të një automjeti, gjendet e djegur edhe një makinë

Fashizmi nuk duhet kërkuar tek revolta e protestuesve por në Kuvend!

insights

Ola Xama
Republika e 1 euroshit ku Rama zgjedh kush bëhet biznesmen

Idriz Konjari
Sa gati është biznesi shqiptar për tu përshtatur me tregun e BE-së?

Bledian Koka
Pse Erion Veliaj e "shkarkoi" sot Edi Ramen?

Fjola Graçi
REPUBLIKA E TRUPROJAVE/ Nga tokat te klubet VIP: Rrjoll, Zvërnec, Sarandë e Ksamil nën hijen e "burrave të zinj"

Moti

Powered by  tomorrow.

Sipas tij, te disa prona dallimi mes çmimit të shpallur dhe vlerës së tregut është i konsiderueshëm.

"Vërehen gjithashtu prona që ofrohen për periudha të gjata, ndërsa një nga arsyet mund të jetë mospërputhja ndërmjet çmimit të kërkuar dhe nivelit që pranohet nga tregu", thotë Januzi.

Indeksi i ASK-së, ndërkaq, nuk mat çmimet e shpalljeve, por bazohet në transaksionet e regjistruara nga Agjencia Kadastrale e Kosovës dhe përfshin apartamente dhe shtëpi.

Të dhënat filtrohen për të përjashtuar raste të dyfishta dhe vlera të pazakonta.

Indeksi ka për bazë fillestare vitin 2018, ndërsa metoda e përdorur nga ASK-ja bazohet në praktikën e rekomanduar nga Fondi Monetar Ndërkombëtar.

Kur çmimet përballen me pagat

Nëse për shitësit çështja është se sa mund të marrin për një pronë, për shumë blerës pyetja është shumë më bazike: a mund ta përballojnë atë?

Sipas Skenderit, një pronë mesatare për banim kushton rreth 70.000 deri në 80.000 euro. Paga mesatare në Kosovë është 713 euro bruto, ndërsa paga minimale 500 euro. Skenderi thotë se, me këto nivele pagash, shumë qytetarë nuk mund të blejnë banesë pa financim bankar.

"Nuk mundet ta blejë asesi pa hyrë në borxh ose pa marrë kredi në banka - me kushte aspak të volitshme - në të cilën e ngec vetveten për kthim për 20 deri në 30 vjet. Çmimet janë të larta dhe drastike në krahasim me koston sociale, respektivisht me standardin e jetesës në Kosovë", thotë Skenderi.

Rritja e çmimeve është shoqëruar ndër vite me shtimin e ndërtimeve dhe me zhvendosjen e popullsisë nga zonat rurale drejt qyteteve, ku është përqendruar një pjesë e kërkesës për banim.

Por, krahas ndërtimeve të reja dhe çmimeve në rritje, ekziston edhe një shifër tjetër: mbi 180 mijë banesa në Kosovë rezultojnë të pabanuara.

Mbi 180 mijë banesa të pabanuara

Sipas të dhënave të ASK-së nga regjistrimi i popullsisë, ekonomive familjare dhe banesave i vitit 2024, në Kosovë janë regjistruar 182.849 banesa të pabanuara. Kjo kategori përfshin banesa në të gjithë Kosovën dhe nuk nënkupton se të gjitha janë prona të reja apo të disponueshme për shitje.

Skenderi thotë se një pjesë e pronave të pashfrytëzuara janë blerë nga mërgimtarë nga Kosova, të cilët kanë investuar në patundshmëri, por nuk jetojnë rregullisht në to.

"Këtë do ta quaja investim gjysëm i vdekur, në kuptimin që e blen një banesë dhe nuk e shfrytëzon në tërësi, sepse nuk jeton në Kosovë. Ndërkaq, përpiqen që investimet t'i kthejnë përmes qiradhënies, e jo gjithmonë arrijnë t'i japin me qira", thotë Skenderi.

Ai shton se numri i pronave të pashfrytëzuara lidhet edhe me ritmin e ndërtimeve.

"Kjo ndodh për shkak të fluksit të madh të ndërtimit. Blerësit, të cilët i kanë investuar paratë, në njëfarë mënyre po e rrezikojnë investimin e tyre, sepse nuk e shfrytëzojnë banesën, e as nuk mund ta lëshojnë me qira", thotë ai.

Patundshmëritë, destinacioni kryesor i investimeve të huaja

Megjithatë, patundshmëritë vazhdojnë të tërheqin qindra miliona euro investime. Të dhënat publike të Bankës Qendrore të Kosovës tregojnë se gjatë vitit 2025 investimet e huaja arritën në rreth 1.1 miliard euro, prej të cilave rreth 770 milionë euro shkuan në aktivitete të patundshmërisë. Në periudhën janar-qershor të vitit të kaluar, investimet e huaja në patundshmëri ishin rreth 351 milionë euro.

Në gjashtëmuorin e parë të vitit 2026, investimet e huaja në Kosovë arritën në rreth 467 milionë euro. Rreth 317 milionë euro prej tyre shkuan në aktivitete të patundshmërisë. Kjo shumë ishte rreth 34 milionë euro më e ulët se në të njëjtën periudhë të vitit të kaluar./REL

Aktualitet

13 Shtator 2026, 12:38

Kanosi kushëririn dhe familjarët për ti marrë 300 mijë euro, arrestohet 56-vjeçari në Vlorë (EMRI+ VIDEO)

Foto ilustruese Vlorë- Ardian Muka, është 56-vjeçari i cili ka rënë në prangat e Policisë pasi dyshohet se k...

Analiza: Si po përdoret IA-ja për sigurinë në shkollat e Shqipërisë

Aktualitet

13 Shtator 2026, 12:07

Detaje nga atentati në Mat/ Shënjestra ishte Akil Lleshi, makina e të birit u qëllua me 35 plumba

Aktualitet

13 Shtator 2026, 11:53

Kontrollet për makinat luksoze në Vlorë, sekuestrohen tre automjete, procedohen tre persona

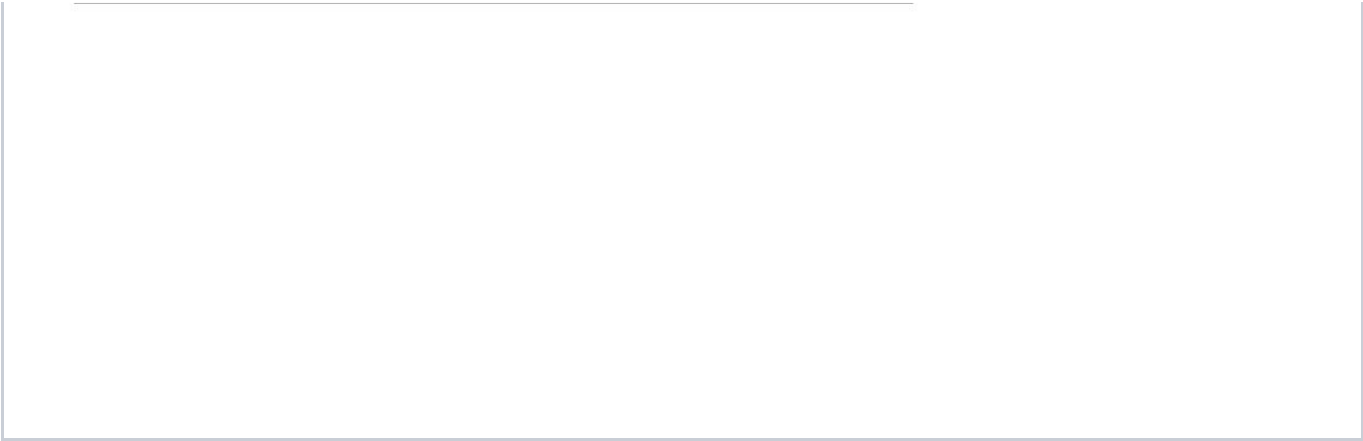
Aktualitet

13 Shtator 2026, 11:40

'PISA 2025'/ BIRN: Pasqyra e deformuar e suksesit të qeverisë me arsimin

Aktualitet

13 Shtator 2026, 11:14



Pamja këtu është e ri-koduar për ta futur në dokument. Artefakti autoritar është skedari WebP i ruajtur, dhe hash-i i tij është ai i shtypur te faqja e parë — pra dallimi është i verifikueshëm, jo i fshehur.