

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	Modeli kaotik i zhvillimit të hotelerisë, Tirana treg i maturuar, ç'do bëhet me kullat?!
ADRESA	https://dosja.al/ekonomi/modeli-kaotik-i-zhvillimit-te-hotelerise-tirana-treg-i-maturuar-cdo-behe-i516270
BURIMI	dosja.al
GJENDJA	online

KOHA

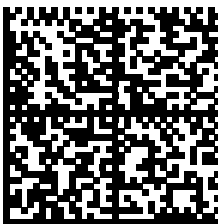
KAPUR NGA NE	27 shtator 2026, 05:55:17 UTC <i>Dritarja jonë e pasigurisë: ± 900 s — intervali me të cilin e kontrollojmë këtë burim.</i>
DEKLARUAR NGA PORTALI	27 shtator 2026, 05:58:03 UTC <i>Koha e deklaruar vjen nga pala që po vlerësohet. Ora jonë nuk preket prej saj, dhe të dyja shfaqen këtu të ndara.</i>

HASH-ET · SHA-256

PËRMBAJTJA	baa0ab782f206b2dcd81ac85cbd7d1d4eef8b40fea9e9f2a4019753efcb3ae1e
TEKSTI	bcf9c82c67f80247b059b8b87bc1d54b340fb0851e294e9619262c33bbd09fe5
PAMJA	656bffed6bc7ffac8a322e4321862e5a250f83c8f900c9a1025dd95cc3f4da97

ZINXHIRI I PROVËS

KJO HYRJE	46e24513f3aa704b8283badd64246d3265c646ab23adac827fc8f7a7e928e23f
E MËPARSHMJA	—
RRËNJA MERKLE	2da1c98ea07c52336cef3545e92b1a3ac1fae14de43d5323995db89b2f01bad6
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/46e24513f3aa704b8283badd64246d3265c646ab23adac827fc8f7a7e928e23f>

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

10 ORE ME PARE

"Projekti i Sazanit dhe Zvërnecit, të jashtëzakonshëm për ekonominë shqiptare"/ Rama për protestën në SHBA: U ndjeva si në Tiranë, njëri kishte ardhur nga Britania për të më gjuajtur me vezë

13 ORE ME PARE

Dita e 119-të e protestës/ Qytetarët zbrisin sërish në shesh, kërkohet dorëheqja e kryeministrit Rama: Ju erdhi fundi!

16 ORE ME PARE

Ceremonia e prezantimit të Wendt si ambasador i SHBA në Shqipëri, Berisha: Nuk kam dijeni, në mbledhjen e Këshillit të Sigurisë Kombëtare nuk jam ftuar

18 ORE ME PARE

Shpërthimi i fuqishëm në lagjen Plaka në Greqi/ Humbin jetën 6 persona, mes tyre dhe 3 shqiptarë të pajetë në rrënoja (EMRAT+PAMJET)

Ekonomi

Modeli kaotik i zhvillimit të hotelierisë, Tirana treg i maturuar, ç'do bëhet me kullat?!

Zhvillimi i shpejtë i turizmit gjatë viteve të fundit ka nxitur një valë të re investimesh në strukturat hoteliere përgjatë bregdetit, por Durrësi vijon të ketë peshën kryesore në këtë segment, si në numrin e njësive, ashtu edhe në modelin e turizmit të organizuar.



27 Shtator 2026, 07:58
Nga I.A



Tirane

Shumë sipërmarrës në kryeqytet nxituan të marrin leje për kulla, më shumë kate që u parashikuan për hotel, për shkak të lehtësive fiskale. Të dhënat e të ardhurave të hoteleve më të mëdha të përpunuara nga "Monitor" tregojnë se Tirana është një treg pothuajse i maturuar, teksa hapësira zhvillimi ka vetëm bregdeti. Operatorët kanë dyshime nëse do të ketë punë për prurjet e reja hoteliere, që po ngrihen në Tiranë. Ç'do të ndodhë me kullat që u nisën për hotele, a do të përfundojnë në zyra, apo do të mbeten bosh?!

Zhvillimi i shpejtë i turizmit gjatë viteve të fundit ka nxitur një valë të re investimesh në strukturat hoteliere përgjatë bregdetit, por Durrësi vijon të ketë peshën kryesore në këtë segment, si në numrin e njësive, ashtu edhe në modelin e turizmit të organizuar.

Zona e Durrësit, duke përfshirë Gjirin e Lalëzit dhe Golemin, së bashku me Kavajën dhe veçanërisht Qerretin, ishin ndër të parat që zhvilluan modelin e strukturave të mirëfillta hoteliere, të orientuara drejt paketave të plota turistike dhe shërbimit "all inclusive". Ky model mori hov sidomos pas lidhjes së kontratave afatgjata me agjenci dhe operatorë të mëdhenj turistike të huaj, të cilët sollën flukse të qëndrueshme vizitorësh gjatë sezonit veror.

Pikërisht kjo formë organizimi e dalloi Durrësin nga një pjesë e madhe e bregdetit shqiptar, ku për shumë vite, oferta turistike ishte e mbështetur kryesisht tek apartamentet me qira, bujtinat dhe strukturat e vogla familjare. Me shtimin e flukseve të organizuara, në Durrës dhe Golem u rritën komplekset me kapacitete të mëdha, restorante.

editoriale

Auron Janku

"Washingtonët" tanë

Eriseld Zeneli

Shqipëria, socializmi i Edi
Ramës pa të majtën

Në vëmendje

POLITIKE 26 SHTATOR 2026, 22:20

Eriselda Sefa e korrigjon këngën për Enver Hoxhën me Cllevion, reperi koncert falas në Lushnje

AKTUALITET 26 SHTATOR 2026, 14:13

Atentati në Athinë/ Në shënjestër 30-vjeçari Denis Luli! Dyshimet se urdhri u dha nga Klodian Lekocaj, i njohur si kreu i mafies së burgjeve

pishina, hapësira argëtimi dhe shërbime të integruara brenda strukturës, duke sjellë punësim dhe zhvillim të zonës.

I njëjti koncept u përhap edhe në Shëngjin të Lezhës, ku investimet hoteliere janë rritur paralelisht me shtimin e turistëve të huaj dhe të grupeve të organizuara.

Në Jug të vendit, zhvillimi ka ndjekur një model disi të ndryshëm. Investimet janë përqendruar më shumë te fshatrat turistike, rezidencat dhe komplekset e nivelit të lartë, sidomos përgjatë rivierës. Projekti më i madh mbetet “Green Coast”, ku dominojnë vilat, ndërsa vitet e fundit është shtuar interesi për hotele me pesë yje dhe për hyrjen e markave ndërkombëtare në menaxhimin e strukturave.

Megjithatë, ndërsa Riviera po tërheq investime gjithnjë e më të mëdha në segmentin premium, Durrësi ruan avantazhin e krijuar prej vitesh në turizmin masiv dhe të organizuar, falë kapaciteteve të mëdha akomoduese, afërsisë me Tiranën dhe aeroportin, si dhe marrëdhënieve të konsoliduara me operatorët turistikë ndërkombëtarë.

Sipas të dhënave të përpunuara nga “Monitor”, qarkullimi i 20 hoteleve më të mëdha në vend, që ndodhen në listën e 1000 kompanive më të mëdha sipas të ardhurave, në vitin 2025 ishte gati 15.4 miliardë lekë, me rritje 16% me bazë vjetore, i ndikuar në pjesën më të madhe nga zgjerimi i “Meliá”, dy hoteleve të grupit “Fafa”, “Marriot” si dhe hyrja e “Green Coast Hotel – MGallery Collection”.

Nga këto, hotelet me rezidencë në Durrës, Golem e Gjirin e Lalëzit (9 në total) qarkulluan 6.5 miliardë lekë, ose 42% të totalit, të ndjekura nga Tirana, me 7 hotele që arkëtuan së bashku gati 6 miliardë lekë, ose 39%. Vlera realizoi 11%, përmes tre hoteleve dhe Shëngjini me 8%, me një hotel.

Sipërmarrësi Behar Male, aksioner në hotelin më të madh nga të ardhurat në kryeqytet “The Plaza Tirana”, thotë se në kryeqytet, tregu i hotelerisë është tashmë i maturuar. “Që të ardhurat të rriten, duhet të shtrenjtojmë çmimet, por nëse ndodh kjo, do të na largohen klientët”.

Ai shton se vetë shqiptarët nuk janë gati të paguajnë shtrenjtë, as në Tiranë e as në bregdet, ndërsa turistët që vijnë këtu janë ata që shpenzojnë pak dhe orientohejnë kryesisht drejt strukturave të “Airbnb”. “Tirana nuk ka turistë të mirë, ata që vijnë duan një dhomë që të paguajnë 50-60 euro dy persona. Nga ana tjetër, as kryeqyteti nuk ka shumë se çfarë të ofrojë”.

Z. Male është skeptik nëse në këtë treg do të ketë punë për prurjet e reja hoteliere, që po ngrihen në Tiranë. “Pjesa më e madhe e tyre u nxitën për shkak të përjashtimit nga taksa e infrastrukturës dhe besoj se do të shndërrohen në zry apo njësi të tjera”.

Ndryshe nga Tirana, bregdeti ka shumë më tepër potencial, por sipërmarrësi Male thotë se nuk kemi struktura të mirëfillta, që do të mundësonin shitjen e dhomave më shtrenjtë. “Përjashtoj ‘Meliá’ dhe disa hotele në Durrës, ne nuk kemi struktura hoteliere, që janë të nevojshme për të sjellë turistë me charter.

Në bregdet na duhen 50 – 60 struktura me standarde, që të jenë dhe të gjysmës së rangut të ‘Meliá’-s, që të kenë mbi 100 dhoma dhe atëherë mund të flasim për turizmin”.

Në Jug, deri tani ka mbizotëruar modeli i vilave dhe vetëm së fundi ka një orientim drejt strukturave hoteliere, ecuria e të cilave mbetet a paqartë, pas operacioneve të SPAK-ut.

Sipas një kërkimi në Booking, për qëndrim në 16-17 tetor, në “Hotel Rogner”, që reklamohet me 5 yje dhe e ka vlerësimin 9, një natë kushton 158 euro, përfshirë mëngjesin.

Çmimi i ngjashëm është dhe te “Xheko Imperial Luxury Hotel & SPA”, me vlerësim 9.1. “Mak Albania”, me 5 yje, kushton 126 euro. “Tirana International”, me 4 yje, ka çmim 119 euro, ndërsa hotelet e tjera me yje luhaten midis 60-90 euro.

Më të shtrenjtët janë “Marriot” dhe “Maritim-Plaza” me rreth 180-200 euro/nata.

Çmimet e hoteleve të kategorive të larta në Tiranë mbeten ende relativisht të ulëta krahasuar me kryeqytetet dhe destinacionet kryesore europiane. Në Athinë, vetëm tarifa mesatare e të gjitha kategorive të hoteleve ishte rreth 178 euro në vitin 2025, ndërsa në Romë, rreth 190 euro, sipas njësive që japin të dhëna për struktura hoteliere.

Në Milano, një nga tregjet më të shtrenjta të hotelerisë europiane, çmimet në segmentin me 4 dhe 5 yje janë shumëfish më të larta, ku vetëm hotelet me 4 yje kanë një mesatare 200-250 euro nata.

P.sh., “Tirana Marriott”, i klasifikuar me 5 yje, ofron dhoma mesatarisht rreth 200 euro nata. Në Milano, “Milan Marriott Hotel”, i klasifikuar me 4 yje, për një qëndrim më 17–18 tetor kushton rreth 250 euro/nata dhe është 2.7 km larg nga qendra.

Në kontrast hotel “Meliá” në Gjirin e Lalëzit që nëmendet nga të gjithë si modeli më i mirë i turizmit në vend edhe

AKTUALITET 26 SHTATOR 2025, 11:36

Në kërkim nga SPAK/ Si i shpëtoi policisë ish-anëtari i bandës së Durrësit Indrit Dokle! Planet e Ervis Martinajt për ta eliminuar dhe armiku i Lul Berishës

më të klikuarat

Në kërkim nga SPAK/ Si i shpëtoi policisë ish-anëtari i bandës së Durrësit Indrit Dokle! Planet e Ervis Martinajt për ta eliminuar dhe armiku i Lul Berishës

Aksioni i SPAK kundër grupit Rraja/ Shkon në 17 numri i të dyshuarve, Indrit Dokle i akuzuar për trafik ndërkombëtar droge

Atentati në Athinë/ Në shënjestër 30-vjeçari Denis Luli! Dyshimet se urdhri u dha nga Klodian Lekocaj, i njohur si kreu i mafies së burgjeve

Zbardhet plagosja e djeshme në Tiranë/ Identifikohet dhe shpallet në kërkim autori! Në pranga edhe i dëmtuari pasi kërkohet në Kosovë (EMRAT)

insights

Bledian Koka
Pse Rama i denoncoi shqiptarët si antisemitë në OKB

Besmir Semanaj
Kur të bie Diella në kokë

Rezarta Gagani
Përballë pallatit tim po ndërtohet një pallat

Auron Janku
Kur PARTITË harrojnë pse ekzistojnë

Moti

Powered by  tomorrow

në tetor shet dhoma me 200 euro/nata, në paketa minimumi 3 ditë, përfshirë mëngjesin e darkën. Në shtator, kjo paketë i kalon 1000-1400 euro.

"Airbnb", një treg paralel që konkurren fort hotelet

Kthimi i Shqipërisë në një destinacion turistik bëri që shumë persona të jepnin shtëpitë me qira afatshkurtër, duke konkurruar hotelet, por edhe duke joshur shumë të huaj për shkak të çmimeve të lira ditore në krahasim me vendet e tjera të Europës.

Të dhënat e "AirDNA", njësisë analitike e platformës së qiradhënies "Airbnb", të bëra të disponueshme për "Monitor", tregojnë se në gjithë vendin, mesatarisht në vitin 2025, jepeshin me qira 26.3 mijë apartamente përmes platformës së qiradhënies, nga vetëm 6 mijë në vitin 2021.

Sipas të dhënave nga "AirDNA", në vitin 2025 nga qiradhënia në Shqipëri u gjeneruan gjithsej 134 milionë euro, një nivel rekord i regjistruar ndonjëherë në vend, nga 15 milionë euro në vitin 2021. Kjo shumë është sa 80% e xhiros së 20 hoteleve më të mëdha në vend, duke dëshmuar për krijimin e një tregu paralel për akomodimin.

Lulëzimi i turizmit ka sjellë rritje të fortë të net-qëndrimeve në strukturat që janë dhënë me qira nëpërmjet platformës "Airbnb". Në total, për vitin 2025, u regjistruan 2.36 milionë net-qëndrime përmes kësaj platforme, me rritje prej 22.8% me bazë vjetore.

Të dhënat e "AirDNA" tregojnë se çmimi mesatar ditor në Shqipëri për një njësi banuese me qira luhet nga 40.7 euro në mars në 73.4 euro në gusht, duke ushtruar presion mbi tregun hotelier, që tenton të aplikojë tarifa mbi këto nivele.

Mesatarja prej 74 eurosh në gusht vjen si rrjedhojë e çmimeve të larta në njësitë bregdetare, kryesisht në Vlorë e Sarandë, që arrijnë në 86 euro në gusht, në Durrës, 80 euro/natë.

Në Tiranë, qiraja mesatare ditore nuk e kalon maksimumin e 45 eurove edhe në kulmin e sezonit, ndërsa çmimi mesatar për një natë është 42.4 euro, rreth tre herë më i ulët se hotelet me 4 yje në kryeqytet.

Vlora, që nuk e ka të zhvilluar tregun e hoteleve të mëdha, ka më shumë punë për "Airbnb". Nga 26.3 mijë njësi banuese që ishin të listuara për t'u dhënë me qira, pjesa më e madhe e tyre, rreth 39%, ishin në segmentin e Vlorë-Sarandës, me 10.2 mijë njësi. Në vend të dytë është Tirana, me 20%, ose 5.2 mijë apartamente.

Vendin e tretë e zë Durrësi, së bashku me Golemin, me rreth 19% (3.8 mijë njësi në Durrës dhe 1.3 mijë në Golem).

Pjesa më e madhe e të ardhurave nga platforma "Airbnb" gjenerohet në segmentin Vlorë-Sarandë, me 57 milionë euro në vitin 2025, e ndjekur nga Tirana, me 31 milionë euro (sa gjysma e 7 hoteleve më të mëdha në kryeqytet).

Rënia e euros ka qenë një goditje e fortë për turizmin dhe strukturat hoteliere, që pjesën më të madhe të të ardhurave e kanë në këtë monedhë.

Sipërmarrësit kanë pohuar se euro po e shkatërron biznesin e hotelierisë, pasi ka rritur koston e mallrave e shërbimeve. Kësaj i shtohen dhe kostot e larta të energjisë për subjektet e mëdha, pagat e personelit e të tjera.

Edhe turistët, sidomos ata nga Kosova, po përballen me shtrenjtim indirekt të çmimeve.

Të dhënat e Bankës së Shqipërisë bëjnë të ditur se euro u këmbye mesatarisht 97.8 lekë në vitin 2025, nga 123 lekë në vitin 2019, kur filloi dhe buma i turizmit, që u ndërpre përkohësisht nga pandemia.

Kjo ka bërë që të ardhurat e operatorëve të jenë automatikisht rreth 20% më të ulëta vetëm nga efekti i zhvlerësimit të monedhës së përbashkët. Rënia ka vazhduar dhe në vitin 2026, ndonëse me ritme më të ngadalta, me një mesatare prej 95.4 lekësh për janar – gusht.

Fatos Çerenishti, administrator i "Fafa Group", është shprehur së fundmi për "Monitor" se "euro na ka rrënuar totalisht". Sipas tij, rreth 90% e shpenzimeve për ushqime, punonjës dhe kosto të tjera bëhen në lek, ndërsa të ardhurat sigurohen kryesisht në euro.

Ai vlerëson se biznesi është rreth "30% minus" nga zhvlerësimi i vazhdueshëm i monedhës europiane.

Problemi bëhet më i fortë për kontratat afatgjata, pasi çmimet e paketave mund të jenë negociuar muaj apo edhe një vit më parë, ndërkohë që euro ka vijuar të dobësohet.

Në sezonin e verës 2026 kësaj i është shtuar edhe presioni për uljen e çmimeve për të mbushur dhomat e lira, duke krijuar një goditje të dyfishtë mbi marzhet e fitimit.

Sipërmarrësi i "The Plaza Hotel", z. Behar Male, thotë se rënia e euros duhet të kishte forcuar ekonominë, duhet të kishin rënë çmimet, po nuk po e jep atë ndikim.

"Një nga arsyet se pse çmimet tona janë të shtrenjta, lidhet me faktin që nuk kemi prodhim vendas. Po të kishim prodhim vendi, do të ushtrohej presion mbi çmimet. Realisht janë rritur importet, pasi i marrim të gjitha nga jashtë".

Z. Male thotë se në vitin 2026, sektori është dëmtuar nga kriza në Lindjen e Mesme. "Në mars kisha 2200 dhoma nga Izraeli që u anuluan, sa filloi konflikti dhe kjo ndikoi shumë deri në maj".

Në të kundërt, thotë ai, protestat kanë ndikuar për mirë, pasi tani Shqipëria po shihet nga të huajt me një sy tjetër. "Si sipërmarrës vlerësoj se kjo ka ndikuar pozitivisht në imazhin e Shqipërisë.

Së fundi kam takuar në Ksamil pesë persona që ishin pjesë e një kompanie të madhe turistike, ndër pesë më të mëdhatë në botë dhe kishin ardhur në Shqipëri të ndikuar nga protesta e lidhur në imazh me flamingot"./Monitor.al

Sondazh

Poll

Ekonomi

27 Shtator 2026, 07:47

Pagesat për koncesionet arrijnë në 1 miliard euro, 440 milionë euro shkuan për kontratat nën hetim

PPP Për periudhën 2017-2025 buxheti i shtetit ka paguar në total 98 miliardë lekë, ose rreth 1 miliard euro, për 12 kontrata ...

Rikthimi i penaliteteve, bizneset nuk po fitojnë, apo nuk po paguajnë; Të ardhurat bien 5%

Ekonomi

25 Shtator 2026, 07:39

Shqetësimet e bankave, rritet perceptimi i rrezikut nga tregu i pronave dhe ai politik

Ekonomi

25 Shtator 2026, 07:37

Paratë në bankë kanë ende gjini; Gratë vetëm 44% e depozituesve

Ekonomi

25 Shtator 2026, 07:34

Bizneset po kërkojnë dhe po marrin më shumë kredi

Ekonomi

25 Shtator 2026, 07:34

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.