

LIDHJA MES NORMAVE TË INTERESIT DHE ÇMIMIT TË PASURIVE TË PATUNDSHME

ESMERALDA URUÇI¹, NEVILA KIRI²

¹ Fakulteti i Ekonomisë dhe Administrimit, Universiteti "Aleksander Moisiu" Durrës, Shqipëri

² Universiteti "Luigj Gurakuqi", Fakulteti Ekonomik, Shkodër, Shqipëri

Email: esmeraldauruci@hotmail.com

AKTET IV, 3: 460 - 467, 2011

PERMBLEDHJE

Në Shqipëri, çmimet e pasurive të patundshme kanë pësuar luhata të shpeshta vitet e fundit. Teorikisht ekzistojnë disa faktorë të rëndësishëm që ndikojnë në mënyrë thelbësore. Disa kërkime që analizojnë normat e ndryshimit të vlerës së pasurive të vëzhguara në disa qytete të caktuara shpjegojnë se këto norma të ndryshimit janë të pashpjegueshme nga teorite themelore të ekonomisë (për shembull, Green [2002]). Synimi kryesor i këtij punimi është vërtetimi në realitetin Shqiptar i lidhjes teorike mes normave të interesit dhe çmimit të pasurive patundshme duke u bazuar në një analizë të thjeshtë empirike, pra në mënyrë më specifike tema synon rritjen e vetëdijes nëse në realitet normat e interesit ndikojnë negativisht në çmimin e pasurive të patundshme. Metodologjia e përdorur për realizimin e këtij studimi konsiston në përdorimin e burimeve sekondare dhe analizave statistikore. Janë përdorur metoda të thjeshta statistikore si vija e regresionit dhe koeficienti i korrelacionit për të krijuar lidhje shkak-pasojë dhe për të gjetur lidhjen midis normave të interesit çmimit të pasurive të paluajtshme.

Fjalët kyçe: pasuri të patundshme, çmime, norme interesi, analiza empirike.

HYRJE

Në ekonominë e një vendi tregu i pasurive të patundshme luan një rol mjaft të rëndësishëm.

Në Shqipëri, çmimet e pasurive të patundshme kanë pësuar luhata të shpeshta vitet e fundit. Racionalitetit i tregut të pasurive të patundshme është objekt analize i shumë studiuesve vitet e fundit. Nga përfundimet e këtyre analizave rezultoi se në disa raste normat e ndryshimit të vlerës nuk shpjegohen nga teoritë themelore të ekonomisë (Green, 2002). Disa studiues kanë marrë në shqyrtim faktin nëse tregu i pasurive të patundshme është racional apo i parashikueshëm (Wheaton 1987, 1999 dhe Quigley, 1999). Rezultatet e studimeve të tyre nuk japin të njëjtat konkluzione. Ndërkohë, studiues të tjerë kanë analizuar faktorë të rëndësishëm që ndikojnë në lëvizjet e çmimeve të pasurive të patundshme (Clapp dhe Giaccotto 1994, Mullbauer dhe Murphy 1995, Dolde dhe Tirtiroglu 2002, Jud

dhe Winkler 2002, Miller dhe Peng 2003). Pjesa më e madhe e këtyre studimeve janë empirike.

Megjithatë, nëse një studim empirik vërteton ekzistencën e një lidhje midis normës së interesit dhe normave të vlerësimit të pasurive, nuk mund të thuhet që madhësia e ndryshimit në çmim do të shpjegohet nga madhësia e ndryshimit në normën e të ardhurave.

Vitet e fundit, në Shqipëri çmimet e banesave dhe të disa pasurive të tjera të patundshme, si ndërtesa industriale kanë ulur ritmin e rritjes (në terma të përgjithshëm) duke përjashtuar vitin 2009. Arsyet kryesore të këtij fenomeni janë ulja e kredive hipotekore nga ana e bankave private në vend, stepja e individëve për të blerë pasuri të patundshme (duket se të gjithë po presin që çmimet të ulen, ndonëse kjo nuk mund të ndodh për të gjitha zonat), rënia e dërgesave të emigrantëve etj.

Synimi kryesor i këtij punimi është vërtetimi në realitet (konkretisht në Shqipëri) i lidhjes teorike mes normave të interesit dhe çmimit të pasurive të patundshme, pra në mënyrë më specifike punimi synon rritjen e vetëdijes se në realitet normat e interesit ndikojnë negativisht në çmimin e pasurive të patundshme.

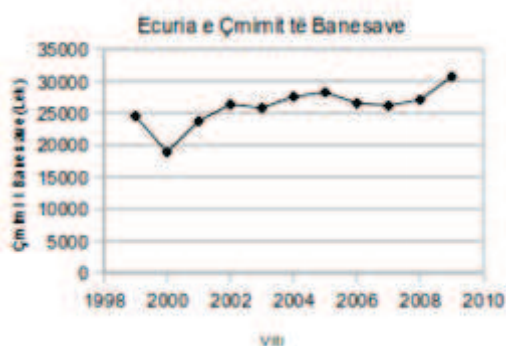
2. ECURIA E VLERËS SË PASURIVE TË PATUNDSHME DHE NORMAVE TË INTERESIT NË SHQIPËRI

3.1 Zhvillimet që nga viti '90

Viti	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Çmimi i Banesave (Lek/m ²)	24,523	18,909	23,735	26,356	25,803	27,575	28,250	26,545	26,173	27,092	30,722
Çmimi i Hoteleve	26,917	32,027	33,038	19,474	24,825	25,214	28,286	27,667	23,417	30,000	34,020
Çmimi i Nderese. Treg.	24,634	13,780	41,724	23,548	21,362	23,466	23,494	23,381	24,609	29,902	33,909
Çmimi i Nderese. Ind.	2,474	12,113	19,308	17,867	16,586	23,833	31,241	22,513	15,608	27,207	30,853
Norma e Interesit (%)	25.8	24	11.9	16	10.5	13.7	12.2	11.2	13.6	12.82	13.59

Tabela 1 Çmimet mesatare të pasurive të patundshme në qytetet kryesore të Shqipërisë (Lek/m²)

3.2 Konstatime mbi zhvillimin e tregut të pasurive të patundshme në vendin tonë



Burimi: INSTAT, Statistika në vitet¹

Grafiku 1. Ecuria e çmimit të banesave (Lek/m²)

Tregu i pasurive të patundshme është ndër aktivitetet me të fuqishme në vendet e zhvilluara, me influenca të ndjeshme në ekonomi. Madje

Mbas vitit 1991 në vendin tonë filluan reformat për privatizimin e ekonomisë. Ky proces nënkuptonte hartimin dhe miratimin e kuadrit ligjor, krijimin e institucioneve përgjegjëse dhe privatizimin e objekteve shtetërore. Kuadri ligjor i miratuar nga parlamenti nxiti zhvillimin e tregut të tokës. Ndërkohë që pas vitit 1992 u bënë ndryshime në sistemin bankar duke rritur nivelin e kreditimit dhe numrin e pronave që merren si kolateral. Në këtë mënyrë mund të themi se në vendin tonë ka filluar të funksionojë dhe të zhvillohet tregu i tokës dhe i pasurive të patundshme.

ndikimi i tij ishte i ndjeshëm kur kriza e Real Estate në SHBA solli rënien drastike të çmimeve të pasurisë së patundshme, duke i shkaktuar humbje prej miliarda dollarësh gjigandëve të ekonomisë botërore.

Kriza financiare filloi në vitet 2003 dhe 2004 kur banka e Rezervave Federale Amerikane aplikonte përqindje të interesit tejte të ulët 1%, për të stimuluar konsumin, për të nxitur familjet amerikane për të investuar në blerjen e shtëpive. Mjaftonte që të shprehje dëshirën e blerjes së shtëpisë edhe pa të ardhura mund të blije shtëpinë duke akorduar kredinë me 110% të vlerës reale të shtëpisë. Këto kushte sollën edhe rritjen e kërkesave nga familjet për këto kredi dhe blerjen e shtëpive çka rrjedhimisht shkaktoi edhe rritjen e çmimeve të tregut imobiliar.

Ndërsa në vendin tonë deri në vitin 2005, përgjithësisht konstatohet një rritje e shpejtë e tregut dhe e vlerës së pasurive të patundshme.

Më i zhvilluar është tregu i banesave. Në terma të përgjithshëm (deri në vitin 2009) vihet re një rënie e ritmit të rritjes së vlerës së banesave.

¹ Janë llogaritur si një mesatare e çmimeve të qyteteve kryesore të Shqipërisë

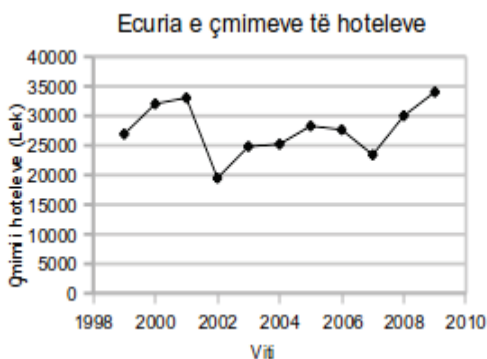
Gjatë viteve të fundit, tregu i banesave është karakterizuar nga frenimi i ritmit të rritjes së çmimeve (BSH, 2008). Reduktimi i kërkesës për banesa i shoqëruar edhe me rritjen e ofertës janë faktorë ndikues në uljen e ritmit të rritjes së çmimit të banesave.

Ritmi i rritjes së portofolit të kredisë për individët është reduktuar në 41 për qind nga 67.7 për qind që ishte në vitin 2007. Kjo ecuri, sipas Bankës së Shqipërisë, është ndikuar nga reduktimi i ndjeshëm i ritmeve të rritjes vjetore të kredisë konsumatore me rreth 29.3 për qind, si dhe nga reduktimi i normës së rritjes së kredisë për banesa (46.7 për qind).

Gjithsesi, gjatë gjithë vitit 2008, pjesa më e madhe e portofolit të individëve përbëhet nga kreditimi për blerje banesash. Siç mësohet, në muajin shtator, kredia për banesa përbënte rreth 66 për qind të këtij portofoli. (BSH, 2008)

Gjatë vitit 2009, tregu i pasurive të paluajtshme është karakterizuar nga rritja e çmimeve të shitjes së banesave. Gjithashtu, ka patur një rënie të kërkesës për banesa dhe një ofertë të qëndrueshme. Vlerësimi për kërkesën në rënie bazohet në të dhëna të tërthorta sasiore dhe cilësore nga vrojtimet. Kështu, bizneset e sektorit të ndërtimit kanë vlerësuar në rënie kërkesën e individëve për blerje banese gjatë këtij viti. Rënia e remitancave si dhe ndjekja e një politike shtrënguese të bankave për akordimin e huave hipotekare për

individët nuk kanë mbështetur kërkesën për blerje banese. Nga ana tjetër vlerësohet se oferta për banesa ka mbetur në nivele të qëndrueshme.



Grafiku 2. Ecuria e çmimit të hoteleve (Lek/m²)

Duke iu referuar Grafikut 2 mund të themi se vitet e fundit përveç periudhës 2006-2007 në zonat turistike konstatohet një rritje e vlerës së hoteleve. Kjo për arsye të kërkesës në rritje dhe kufizimit të sipërfaqes së trojeve.

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

Me kryerjen dhe miratimin e studimeve parashikohet të ketë ndryshime në drejtim të vlerës së tokës brenda zonës turistike e për rrjedhje do të ndryshojnë edhe çmimet e hoteleve.



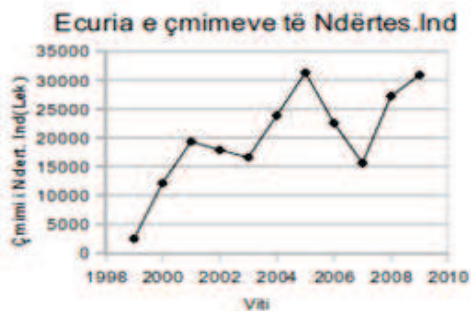
Grafiku 3. Ecuria e çmimit të ndërtesave tregtare (Lek/m²)

Gjatë viteve të fundit ka patur një rritje të vlerës së ambjenteve për aktivitete biznesi dyqane, zyra, studio e aktivitete të tjera tregtare. Si arsye kryesore e kësaj rritje, përveç sa peshkruam më sipër është rritja e kërkesës në treg. Qytetet e mëdha kanë pësuar dhe vazhdojnë të pësojnë ndryshime demografike të theksuara. Kërkesat për punësim janë gjithnjë në rritje dhe nga alternativat më kryesore për punësim është aktiviteti privat.

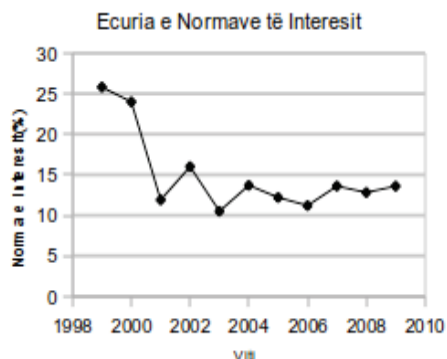
Siç shohim nga Grafiku 4 çmimet e ndërtesave industriale kanë pësuar luhatje të dukshme gjatë viteve. Megjithatë parashikohet të ketë rritje të vlerës si rezultat i rritjes së vlerës së truallit. Duhet të theksohet që rritja e vlerës së truallit

deri tani ka qenë më e madhe se vlera e amortizimit të objekteve e makinerive.

Shumë biznese tashmë janë kosoliduar dhe kanë kaluar në aktivitete prodhimi. Për rrjedhojë do vazhdojë të rritet vlera duke u vlerësuar si biznese dhe jo vetem si asete.



Grafiku 4. Ecuria e çmimeve të ndërtesave industriale (Lek/m²)



Grafiku 5. Ecuria e normës së kredisë (vjetore në përqindje)

3.3 Faktorët ndikues në rritjen e vlerës së pasurive të patundshme gjatë 2001-2004

Arsyet e rritjes së vlerës së pasurive të patundshme janë nga me të ndryshmet dhe në lidhje edhe me situatën social - ekonomike që po kalon vendi.

Nga një analizë e tregut ka rezultuar se rritja e vlerës së apartamenteve ka patur një ndikim zinxhir edhe në rritjen e vlerës së pasurive të tjera të patundshme. Kjo për arsye se vlera e apartamenteve ndikon direkt pothuajse në mënyrë propocionale në rritjen e vlerës së truallit.

1. Kërkesat për strehim. Në qytetet e mëdha, Tiranë, Shkodër, Durrës etj, prurjet demografike akoma dhe sot janë të larta, që nënkupton kërkesa të mëdha për strehim. Duke krahasuar shifrat e vitit 1990 me ato të vitit 2005 vërehet që popullsia që jeton në fshat përbën 64% të popullsisë totale të vendit dhe në vitin 2005 ajo përbën 55% të saj. Mesatarisht në vit kanë migruar drejt zonave urbane 20300 persona. Emigracioni është gjithashtu faktor që ka ndikuar dukshëm në tregun e banesave.

2. Preferenca për qendrat e qyteteve.

Ndërtuesit preferojnë të ndërtojnë kryesisht në qendër të qyteteve, për arsye të infrastrukturës së gatshme dhe ekzistencës së shërbimeve që përgjithësisht mungojnë në periferi.

3. Rritja e përqindjes së sipërfaqës së ndërtimit që marin pronarët e truallit.

Në qendër të qyteteve sipërfaqet e trojeve janë më të kufizuara. Kjo ka sjell rritje të përqindjes së sipërfaqës së ndërtimit që marrin pronarët e truallit dhe për pasojë rritje të kostos dhe vlerës së banesave.

Në vendin tonë është zhvilluar kjo formë specifike për ndërtim si pasojë e mungesës së fuqisë paguese.

4. Destinacioni i ndërtesave. Gjatë këtyre viteve kemi një ndryshim të theksuar të destinacionit të pallateve për banim. Pallatet përveç sipërfaqës së banimit kanë mesatarisht dy kate parkim dhe mesatarisht 2 kate me destinacion për shërbime si dyqane, zyra, etj të cilat e rrisin shumë vlerën e ndërtimit, gjë që ndikon në çmimin e banesave.

5. Cilësia e materialeve të ndërtimit. Gjatë këtyre viteve, cilësia e punimeve në përgjithësi ka qenë në rritje. Materialet e ndërtimit që përdoren në ditët e sotme janë më cilësore (njëkohësisht më të shtrenjta) gjë që rezultojnë në rritje të kostos të ndërtimit.

6. Mungesa e lejeve të ndërtimit. Një arsye tjetër është mungesa e funksionimit të rregullt të institucioneve që miratojnë lejet e ndërtimit.

7. Përmirësimet e infrastrukturës. Rregullimet e infrastrukturës brenda qyteteve, kryesisht rrugore, kanë ndikuar në preferencat e qytetareve për zona të caktuara banimi, për

rrjedhojë në rritjen e kërkesës dhe të çmimit në këto zona.

8. Forcimi i sistemit fiskal dhe ulja e informalitetit në punësim.

Një arsye tjetër që ka ndikuar në rritjen e çmimeve është forcimi i sistemit fiskal dhe ulja e informalitetit në punësim. Ligjet mbi llogaritjen e taksës së transferimit të pronësisë do të kenë ndikime në rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme. Ndërsa ulja e informalitetit në punë ka sjellur në përgjithësi rritjen e zërit "Shpenzime për paga" i cili sipas INSTAT në vitin 2007 është rritur 67% në krahasim me vitin 1999.

9. Legalizimet dhe proceset e kthimit dhe kompensimit të pronave.

Përveç arsyeve të renditura më lart, një ndikim në rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme ka patur miratimi i ligjeve "Për Pronat" dhe "Për Legalizimet". Është e kuptueshme që një banesë e pajisur me dokumenta të rregullta kushton më shtrenjtë se një banesë informale.

3.4 Gjendja aktuale e sektorit të ndërtimit dhe parashikimi për të ardhmen

Bizneset e ndërtimit do të investojnë dhe punojnë më shumë sepse nuk ka likuiditet dhe aktiviteti total përlllogaritjet të ulet 60% të kapaciteteve. Dy arsyet kryesore të tkurrjes së tregut janë (Revista *Monitor* 25 Janar 2009):

- Nga individët e thjeshtë blerjet e pasurive të patundshme janë në ulje, sepse ka rënë numri i huave bankare. Ulja e kredidhënies është si rezultat edhe i një analize më të mirë kreditore nga ana e bankave e kapacitetit të pagesës së klientit dhe planit të investimit me qëllim rritjen e cilësisë. Kjo ka sjellë që të rritet numri i klientëve që nuk kreditohen nga bankat.

- Ngadalësimi i rritjes ekonomike apo dërgesave nga emigratët.

Parashikimi për të ardhmen nuk është shumë optimist për tregun e banesave. Pritet që "stepja" e kreditimit nga ana e bankave të ndikojë në tkurrjen e kërkesës për blerje të pasurive të patundshme. Sipas të dhënave nga agjencitë vendase, thuajse 80% e kërkesave për blerje shtëpie janë nepërmjet kredive hipotekore dhe shumica e klientëve i drejtohen bankave që

t'i ndihmojnë me hua. Konfirmimi vjen nga vetë bizneset e këtij sektori, të cilët parashikojnë një reduktim krahasuar me një vit më parë. Sektori përbën 13% të Prodhimit të Brendshëm Bruto, duke zënë një peshë të konsiderueshme në ekonomi.

Sigurisht që ky sektor ka qenë më aktiv kur vjen fjala te kreditimi në vitet e fundit. Por ka ndodhur që ata faktorë të cilët e nxitën dikur këtë treg, të mos jenë aq aktiv sa atëherë. Qytetet kryesore të vendit ishin shumë atraktive për biznesin e ndërtimit, falë kërkesës që erdhi si rezultat i zhvendosjes drejt tyre të shumë banorëve. Nga ana tjetër tregu i banesave nisi të shihej edhe si formë investimi. Të dy këto elementë nuk janë më sot. Një pjesë e apartamenteve kanë mbetur pa u shitur, që do të thotë se normalisht duhet të kishim një rënie çmimi për të nxitur blerjen e tyre (Revista *Monitor* 23 Gusht 2010).

Edhe në Shkodër tregu i pasurive të patundshme po shkon drejt ngopjes. Bankat kanë vështirësuar kreditimin megjithatë kemi një rritje të çmimeve gjatë 2009.

3. ANALIZA SASIORE E LIDHJES MES NORMËS SË INTERESIT DHE ÇMIMIT TË PASURIVE TË PATUNDSHME

Më poshtë do të trajtojmë një analizë regresioni mes normave të interesit dhe çmimeve të disa tipeve të pasurive të patundshme. Analiza e regresionit e realizuar në këtë studim ka si bazë dy komponentë të rëndësishëm:

1. Variabli i varur (vlera e pasurisë së patundshme). Vendoset në boshtin vertikal.
2. Variabli i pavarur (normat e interesit), është një variabël që ndikon në variablin e varur. Vendoset në boshtim horizontal.

4.1 Lidhja mes normës së interesit dhe çmimit të banesave

Meqë pasuritë e patundshme përfshijnë disa lloje, kemi marrë në analizë çmimin e banesave, hoteleve, ndërtesat industriale dhe ato tregëtare. Diagrama Scatter tregon që rritja e normave të interesit ka efekt negativ në çmimin e banesave. Pavarësisht se lidhja midis dy variablave është negative, pikat nuk bien në një vijë të drejtë. Për

të matur fortësinë e lidhjes midis dy variablave ne gjejmë koeficientin e korrelacionit.

Siç shikohet nga grafiku 5 ekziston një lidhje inverse mes çmimit të banesave dhe normës së interesit. Konkretisht koeficienti -0.6 tregon një lidhje relativisht të fortë negative mes dy variablave, domethënë kur njëri rritet tjetri ulet, por jo me të njëjtën madhësi. Këto evidenca të mbledhura përgjatë viteve pothuajse konfirmojnë modelet teorike makroekonomike. Pra, çmimet e banesave janë të ndjeshme nga normat e

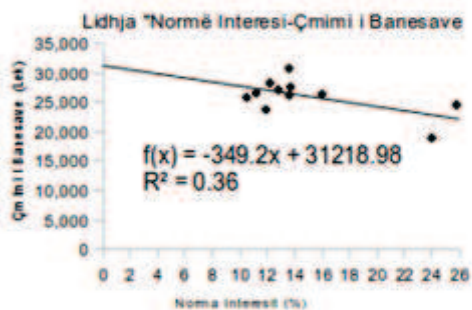
interesit. Individët ulin kërkesën për banesa në qoftëse kostoja e huamarrjes rritet. Ekuacioni i regresionit përcakton lidhjen lineare midis dy variablave. Forma e përgjithshme e ekuacionit të regresionit linear është: $Y_t = B_0 + B_1 X_t + U_t$ (ku tek U përfshihen gjithë faktorët tjerë që mund të ndikojnë tek çmimi i pasurive, të papërfshirë në studim, është vendosur indeksi t për të treguar se kemi të bëjmë me të dhëna kohore).

Viti	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Norma e Interesit (%)	25.8	24	11.9	16	10.5	13.7	12.2	11.2	13.6	12.82	13.59
Çmimi i Banesave (Lek)	24,523	18,909	23,735	26,366	25,803	27,575	28,250	26,545	26,173	27,092	30,722
Koeficienti i Korrelacionit	-0.6										

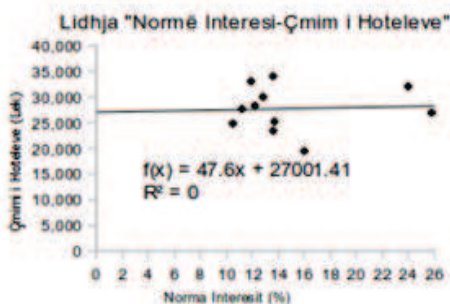
Tabela 2. Normat e interesit (vjetor në përqindje) dhe çmimi i banesave (Lek/m²)

Viti	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Norma e Interesit (%)	25.8	24	11.9	16	10.5	13.7	12.2	11.2	13.6	12.82	13.59
Çmimi i Hoteleve (Lek)	26,917	32,027	33,038	19,474	24,825	25,214	28,286	27,667	23,417	30,000	34,020
Koeficienti i Korrelacionit	0.06										

Tabela 3. Normat e interesit dhe çmimi i hoteleve



Grafiku 6.



Grafiku 7.

4.2 Lidhja mes normës së interesit dhe çmimit të hoteleve

Koeficienti i korrelacionit mes normave të interesit dhe çmimit të hoteleve është 0.06, që do të thotë se ekziston një lidhje pozitive e dobët. Ndryshe nga çmimi i banesave, në këtë rast modeli teorik nuk vertetohet.

Kjo mund të jetë si rezultat i mos ekzistencës së informacionit perfekt dhe gjithashtu i ndikimit të faktorëve të tjerë. Një ndër faktorët mund të jetë varësia e çmimit të hoteleve më të ardhurat nga emigracioni (remitancat). Ndryshe nga banesat një pjesë e madhe e hoteleve janë ndërtuar me të ardhurat që sjellin emigrantët.

4.3 Lidhja mes normës së interesit dhe çmimit të ndërtesave tregtare

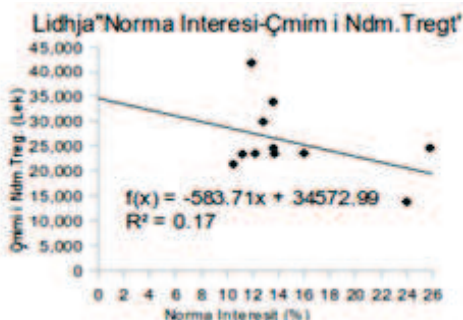
Përsa i takon lidhjes normë interesi-çmimi i ndërmarrjeve tregëtare ekziston një lidhje negative jo e fortë.

Viti	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Norma e Interesit (%)	25.8	24	11.9	16	10.5	13.7	12.2	11.2	13.6	12.82	13.59
Çmimi i Ndm. Treg. (Lek)	24,634	13,780	41,724	23,548	21,362	23,466	23,494	23,381	24,609	29,902	33,909
Koeficienti i Korrelacionit	-0.41										

Tabela 4. Normat e interesit dhe çmimi i ndërtesave tregëtare

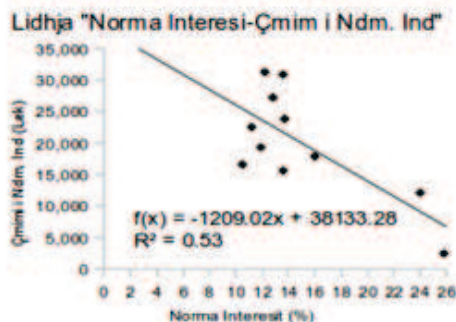
Viti	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Norma e Interesit (%)	25.8	24	11.9	16	10.5	13.7	12.2	11.2	13.6	12.82	13.59
Çmimi i Ndm. Ind. (Lek)	2,474	12,113	19,308	17,867	16,886	23,833	31,241	22,513	15,608	27,207	30,853
Koeficienti i Korrelacionit	-0.73										

Tabela 5. Normat e interesit dhe çmimi i ndërtesave industriale



Grafiku 8.

4.4 Lidhja mes normës së interesit dhe çmimit të ndërtesave industriale



Grafiku 9.

Lidhja mes normave të interesit dhe çmimit të ndërtesave industriale është një lidhje e fortë negative që verteton teorinë ekonomike.

Siç shikohet nga studimi i mësipërm duke qenë se korrelacionet janë negative të tre prej ndarjeve kryesore të pasurive të patundshme themi se përgjithësisht normat e interesit ndikojnë negativisht në çmimin e pasurive të patundshme në Shqipërinë.

KONKLUZIONE

- Në Shqipëri ka në përgjithësi një ngadalësim të rritjes së çmimeve të pasurive të patundshme.
- Vështirësimi i kredihënies ka rezultuar në frenimin e blerjeve dhe në rënien e ritmit të rritjes së çmimeve të pasurive të patundshme.
- Normat e interesit kanë një ndikim negativ në çmimin e banesave. Siç rezultoi nga studimi, lidhja mes normave të interesit dhe çmimit të banesave rezultoi një lidhje e fortë negative.
- Lidhja mes normave të interesit dhe çmimit të hoteleve rezultoi një lidhje e dobët pozitive gjë që kundërshton teorinë ekonomike.
- Normat e interesit ndikojnë negativisht edhe në çmimin e ndërtesave tregëtare. Lidhja është mesatare.
- Çmimi i ndërtesave industriale preket ndjeshëm nga ndryshimi i normave të interesit. Lidhja rezultoi e fortë negative.

REKOMANDIME

- Investimi në pasuritë e patundshme duhet të shikohet gjithmonë si një alternative që siguron shumë avantazhe.
- Investuesit duhet të informohen për faktorët që ndikojnë në çmimet e pasurive të patundshme dhe duhet të ndjekin në mënyrë të vazhdueshme zhvillimet në tregun e pasurive të patundshme.
- Nëse normat e interesit të kredisë rriten individët duhet të shikojnë mundësinë që të përdorin kursimet e tyre për të investuar në pasuri të patundshme.

KUFIZIMET E STUDIMIT

Metoda e regresionit linear që është përdorur nuk është më e mira e mundshme sepse ka kufizimet e saj që lidhen me supozimet mbi të cilat ndërtohet.

Përveç normës së interesit mund të jenë edhe faktorë të tjerë që shkaktojnë uljen e çmimit të pasurive të patundshme. Besueshmëria e të dhënave.

BIBLIOGRAFIA

Basle, The transmission of monetary policy in emerging market economies, BIS Policy papers, Monetary and Economic Department, Zvicër, 1998.

Brumbullulli Spiro, Investimet, Libri Universitar, 1998, fq 232-242

Bull Adrian, The Economics of Travel and Tourisms,(2) Logman Limited

Clapp J.M. and C. Giaccotto (1994) The Influence of Economic Variables on Local House Price Dynamics, Journal of Urban Economics, **36**(2), fq 161-183.

Dolde, W. and D. Tirtiroglue (2002), Housing Price Volatility Changes and Their Effects, Real Estate Economics, **30**(1), fq 41-66.

Eduart A. Moses & John M. Cheney Investments: analysis, selection, & management, 1989, fq 630.

Green, R. (2002), Can We Explain the Santa Clara County Housing Market? Housing Policy Debate, **13**(2), fq 351-368.

Jud, D. and D. Winkler (2002), The Dynamics of Metropolitan Housing Prices. Journal of Real Estate Research, **23**(1), fq 29-45.

Quigley J. (1999) Real Estate Price and Economic Cycles. International Real Estate Review, **2**(1), fq 1-20.

Floyd,1990, Real Estate Principles

Miller, N. and L. Peng. (2003), Exploring Metropolitan Housing Price Volatility, Working Paper. University of Cincinnati.

Muellbauer. J. and A. Murphy. (1995), Booms and Busts in the U.K. Housing Market. The Economic Journal, **107**(445), fq 1701-1727.

Uruçi Esmeralda, Mikroekonomia, Toena, Tiranë, 2003 fq 368-369

Uruçi E., Leksione Kosto Përfitim, DND , 2008 .

Wang, K., Y. Zhou, S. H. Chan, and K.W. Chau (2000), Over-Confidence and Cycles in Real Estate Markets: Cases in Hong Kong and Asia, International Real Estate Review, **3**(1), fq 93-108.

Wang K. and Y. Zhou (2000) Overbuilding: A Game-theoretic Approach, Real Estate Economics, **28**(3), fq 493-522.

Wheaton W. (1987) The Cyclical Behavior of the National Office Market. American Real Estate and Urban Economics Association Journal, **15**(4), fq 181-199.

Wheaton W. (1999) Real Estate Cycles: Some Fundamentals. Real Estate Economics, **27**(2), f. 209-230.