



Ministria e Zhvillimit Urban

Enti Kombëtar i Banesave

Shkurt 2016

**KOSTO MESATARE E NDËRTIMIT TË
BANESAVE NGA ENTI KOMBËTAR I
BANESAVE
DHE
ÇMIMI I APARTAMENTEVE NË TREG TË LIRË**

*Ing. Mimoza Kondili
Enti Kombëtar i Banesave*



Ministria e Zhvillimit Urban
Enti Kombëtar i Banesave
Shkurt 2016

Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Hyrje

Enti Kombëtar i Banesave me krijimin e tij në vitin 1993, si pjesë e Ministrisë përkatëse të ngarkuar nga ligji për hartimin e kostos, një nga detyrat funksionale ka edhe llogaritjen e kostos mesatare të ndërtimit të banesave në rang Republike, e cila miratohet çdo vit me Udhëzim të Këshillit të Ministrave.



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Të Përgjithshme

Llogaritja e koston mesatare të ndërtimit bëhet çdo vit dhe për çdo qytet të vendit. Llogaritja bëhet:

- Në bazë të përpilimit të analizave teknike të çmimeve të punimeve të ndërtimit, miratuar me UKM Nr.2 datë 08.05.2003
- Në bazë të strukturës së koston të përcaktuar në manualet e preventivimit të punimeve të ndërtimit



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Në strukturën e kostos së punimeve të ndërtimit, përfshihen:

- shpenzimet e drejtpërdrejta,
- shpenzimet e përgjithshme,
- fitimi i planifikuar
- tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSH).



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Shpenzimet e drejtpërdrejta

Në shpenzimet e drejtpërdrejta përfshihen :

- shpenzimet për pagat bazë dhe shtesë mbi pagë (e cila merret sipas dispozitave përkatëse)
- shpenzimet për materialet (çmimet mesatare të materialeve)
- shpenzimet për transportin
- shpenzimet për makineritë



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Shpenzimet e përgjithshme (në%)

- Shpenzime suplementare dhe ngritje kantieri

Fitimi i planifikuar (në %)



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Modeli i analizës tip

ANALIZA Nr. _____
EMËRTIMI _____

Nr.	Përshkrimi i punimeve	Njësia	Sasia	Çmimi	Vlera
I	PUNETORI				
1	Paga baze (konvertuar)	ore			
2	Shtese mbi page	%			
	Shuma I	leke			
II	TRANSPORT				
		ton/km			
	Shuma II	leke			
III	MAKINERI				
		ore			
	Shuma III	leke			
IV	MATERIAL				
	Shuma IV	leke			
	SHPENZIME TE DREJTPERDREJTA (Shuma I - IV)				
V	Shuma V.	leke			
VI	VI. SHPENZIME TE PERGJITHSHME DHE FITIMI				
	(shpenzime suplementare+ngritje kantjeri) + (fitimi planifikuar)				
	Shuma VI.	leke			



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Ku është bazuar EKB në përzgjedhjen e tipit të banesave për nxjerrjen e një kosto ndërtimi mesatare?

- në përzgjedhjen e projekteve të banesave tip, më të përdorura dhe më të leverdisshme të ndërtuara nga EKB në vite, në qytete të ndryshme
- duke marrë në konsideratë zgjidhjen arkitektonike
- duke marrë në konsideratë tipin e konstruksionit
- duke patur parasysh që të kemi një kosto mesatare sa më afër realitetit të ndërtimeve në Shqipëri



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Përlllogaritja e koston mesatare bëhet nga të dhënat e analizës së koston, lidhur me 3 projekte tip:

- Projekt tip 83/5, i ripunuar
- Projekt tip 83/7
- Projekt tip 83/3

Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Projekti tip 83/5 , i ripunuar

- godinë 8 kate me 35 apartamente pajisur me ashensor
- kati përdhe i përshtatur në lokale shërbimi
- konstruktion beton-arme
- soletë monolite
- punime bashkëkohore
- punime në kuadër të efijencës së energjisë si termoizolim të mureve perimetrale të godinës, sistem kapotë, vendosje e dritareve dhe dyerve dopio xham.



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Projekti tip 83/7

- godinë 6 kate me 24 apartamente pa ashensor
- konstruksion beton-arme
- soletë me traveta.



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Projekti tip 83/3

- godinë 5 kate me 15 apartamente pa ashensor
- konstruksion mure mbajtëse
- soletë me traveta.





Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Në koston mesatare nuk janë përfshirë vlerat e :

- rrjetit inxhinierik
- projektit
- studimit gjeologjik dhe sizmik
- lejës së ndërtimit
- truallit
- shpenzimet operationale të EKB-së

Për qytetet për të cilat nuk janë nxjerrë vlerat e koston mesatare të ndërtimit, merren vlerat e koston mesatare të ndërtimit të qytetit më të afërt.



Kosto mesatare e ndërtimit të banesave

Nr	Qyteti	Kosto mesatare	
		Sip. Shfrytëzimi lekë/m ²	Sip. Ndërtimi lekë/m ²
1	Elbasan		
2	Gramsh		
3	Librazhd		
4	Prrenjas		
5	Peqin		
6	Pogradec		
7	Korce		
8	Erseke		
9	Tirane		
10	Durres		
11	Kavaje		
12	Lushnje		
13	Fier		
14	Vlore		
15	Berat		
16	Kucove		
17	Çorovode		
18	Permet		
19	Tepelene		
20	Gjirokaster		
21	Sarande		
22	Kruje		
23	Lac		
24	Lezhe		
25	Rreshen		
26	Shkoder		
27	Puke		
28	Kukes		
29	Tropoje		
30	Burrel		
31	Peshkopi		
KOSTO MESATARE			



Vlerat mesatare të shit-blerjeve të banesave në tregun e lirë

Enti Kombëtar i Banesave harton çdo vit çmimet referuese të apartamenteve në tregun e lirë në rang Republike. Rruga që ndiqet:

Studimi i tregut të lirë në zona të ndryshme të qyteteve dhe në disa komuna kryesore për apartamente:

- me struktura të ndryshme
- me sipërfaqe të ndryshme



Vlerat mesatare të shit-blerjeve të banesave në tregun e lirë

Informacioni merret në rrugë operative nëpërmjet:

- nga të dhënat e agjensive imobiliare në çdo qytet, lidhur me koston e tregut të lirë të shitjes së apartamenteve.
- nga vlerat e kontratave të shit-blerjes të lidhura nga qytetarët gjatë vitit, nëpërmjet informacionit të marrë nga Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme sipas qyteteve respektive apo zyrave noteriale.
- nga publikimet nga qytetarët për shitjen e banesave
- nga faqet online të shitjeve (çelsi, real-estate etj)

Me të njëjtën metodologji, edhe për qytetin e Tiranës hartohen vlerat e tregut të lirë sipas ndarjeve zonale të saj.



*Ministria e Zhvillimit Urban
Enti Kombëtar i Banesave
Shkurt 2016*

FALEMINDERIT