

UDHËZUES PËR BLERËS DHE INVESTITORË · EDICIONI I REFERENCËS 2026

Blerja e Pronës në Kosovë & Shqipëri

Udhëzuesi i plotë për të blerë, investuar dhe gjetur pronën e duhur në Kosovë dhe Shqipëri — me informacion të verifikuar, transparencë në çdo hap dhe Moovna pranë jush.

TREGJET

Kosovë & Shqipëri

PËR

Blerës banese · Blerës shtëpie të dytë · Investitorë

PËRDITËSUAR

24.06.2026

REAL ESTATE REIMAGINED.

■ Një treg, tre lloje blerësish

Kosova dhe Shqipëria ofrojnë diçka të rrallë në Evropë: çmime hyrëse shumë më të ulëta se në Evropën Perëndimore — madje edhe krahasuar me vendet fqinje të Adriatikut — të shoqëruara me kërkesë reale dhe të matshme në treg. Ky udhëzues është krijuar për t'ju ndihmuar të veproni me siguri dhe qartësi, jo me hamendësime, pavarësisht qëllimit tuaj.

BLERJA E NJË BANESE

Një banesë kryesore për të jetuar — në Prishtinë, Tiranë ose në një qytet që e njihni. Prioritetet tuaja: vendndodhja, cilësia e ndërtimit, lagjja, shkollat dhe titulli i pastër.

LEXONI ME KUJDES

§4 Qytetet · §6 Plani për blerës banese · §8 Financimi · §10 Procesi

NJË SHTËPI E DYTË

Një shtëpi pushimi ose për diasporën — në bregdetin shqiptar, pranë një liqeni, ose vendlindje. Vlerësoni stilin e jetës, përdorimin sezonal, potencialin e qirasë dhe lehtësinë e menaxhimit.

LEXONI ME KUJDES

§4 Qytetet · §6 Plani për shtëpi të dytë · §7 Të ardhurat nga qiraja · §13 Qëndrimi

INVESTIMI

Të ardhura nga qiraja, rritje e vlerës së pronës ose të dyja. Para se të investoni, ju nevojiten të dhëna të besueshme të tregut, vlerësime reale të fitimit neto, likuiditet dhe një vlerësim i kujdesshëm i rrezikut.

LEXONI ME KUJDES

§3 Të dhënat · §6 Plani për investitorë · §7 Strategjitë · §11–14 Verifikimi & rreziku

■ Çfarë përmban

01 Një standard i ri në patundshmëri

02 Pse Kosova & Shqipëria?

03 Pasqyrë e të dhënave të tregut

04 Zgjedhja e tregut & qytetit

05 Llojet e pronës

06 Udhëzues blerjeje sipas profilit të blerësit

07 Strategjitë & kthimet e pritura

08 Si të financoni blerjen e pronës?

09 Korniza ligjore & pronësia

10 Blerja e pronës hap pas hapi

11 Lista e verifikimit

12 Kostot, taksat & tarifat

13 Qëndrimi & prona juaj

14 Rreziqet & si t'i zbusni

15 Pse Moovna është ndryshe

16 Metodologjia & burimet

17 Fjalorth

■ Një standard i ri në pasuritë e paluajtshme

Moovna është e vetmja platformë plotësisht e specializuar në pasuritë e paluajtshme në Kosovë dhe Shqipëri — e ndërtuar për ta bërë blerjen më të sigurt, më të qartë dhe më efikase sesa do të mundte ndonjëherë një faqe e zakonshme shpalljesh.

Shumica e portaleve të pronave në rajon janë të mbingarkuara: shpallje të dyfishuara, çmime që mungojnë, monedha të përziera dhe asnjë mënyrë për të dalluar një shpallje serioze nga një vendmbajtëse. Moovna ndjek qasjen e kundërt. Çdo pronë është e strukturuar, e verifikuar dhe e paraqitur si një mundësi e vërtetë, jo si një rresht në një listë. Pas tregut qëndron një shtresë e dedikuar kërkimore — i njëjti motor të dhënash që prodhon shifrat në këtë udhëzues — kështu që ajo që shihni mbështetet në të gjithë tregun, jo në pak shpallje të zgjedhura me dorë.

Misioni ynë është i thjeshtë dhe e mbajmë veten përgjegjës për të në çdo shpallje: ta bëjmë blerjen e pronës më të sigurt, më të qartë dhe më efikase.

■ SI NDIHMON MOOVNA

Nga kërkimi i parë deri te kontrata e nënshkruar, Moovna është projektuar t'i largojë dy gjërat që i prishin blerjet këtu: informacioni i pabesueshëm dhe palët e pabesueshme. Shpallje të verifikuara, çmime të normalizuara, të dhëna në nivel lagjeje dhe qasje e drejtpërdrejtë te agentë të besueshëm — të gjitha në një vend.

■ Pse Kosova & Shqipëria

Këto nuk janë investime spekulative në tregje të pasigurta. Të dy vendet kombinojnë çmime ende të përballueshme me faktorë të qëndrueshëm që nxisin kërkesën dhe që janë lehtësisht të verifikueshëm: rritjen e turizmit, një popullsi të re, një diasporë të lidhur ngushtë me tregun e patundshmërive, stabilitetin e euros dhe një perspektivë të besueshme evropiane.

12M+

Vizitorë të huaj në Shqipëri në 2025 — rekord, nga 6,4M në 2019

~32

Mosha mesatare në Kosovë — më e reja në Evropë (mesatarja e BE-së mbi 44)

€

Kosova përdor euron si mjet ligjor pagese: pa rrezik monedhe për blerësit në euro

+30%

Rritja e indeksit zyrtar të çmimeve të banesave në Kosovë që nga 2018 (bazuar në transaksione)

Kosova — vendi më i ri i Evropës, mbi bazën e euros

Rreth 70% e popullsisë së Kosovës është nën 35 vjeç — popullsia më e re në Evropë. Urbanizimi dhe formimi i familjeve të reja e mbajnë kërkesën për banesa strukturalisht të fortë, sidomos në Prishtinë. Mbi të gjitha, Kosova përdor euron, kështu që blerësit evropianë nuk kanë ekspozim ndaj kursit të këmbimit. Ka ekonominë me rritjen më të shpejtë në Ballkanin Perëndimor (rreth 3,8% në 2025), me borxh të ulët publik (~25% të BPV-së), inflacion ~2% dhe vlerësimin e parë sovran BB-. Një diasporë prej rreth 800.000 vetash dërgon në vend rreth 1,4 miliardë euro në vit, dhe një pjesë e konsiderueshme shkon te banesat. Ndërtimi është sektori me zgjerimin më të shpejtë; Kosova është vend kandidat i BE-së me MSA në fuqi; oferta e qirasë formale në kryeqytet është e pakët — një mundësi strukturore.

Shqipëria — destinacion mesdhetar në transformim

Shqipëria është një nga destinacionet me rritjen më të shpejtë në Mesdhe. Mbërritjet e huaja kaluan 12 milionë në 2025 — kundrejt një popullsie banuese prej rreth 2,4 milionësh — dhe qeveria synon 30 milionë deri në 2030. Kjo kërkesë po riformëson njësoj bregdetin dhe kryeqytetin. Është gjithashtu kandidati i parë i zgjerimit të BE-së: deri në fund të 2025 kishte hapur të 33 kapitujt negociues dhe synon t'i mbyllë bisedimet deri në 2027, me anëtarësim të synuar për 2030 dhe mbështetje publike rreth 90%. Anëtare e NATO-s që nga 2009, e ankoruar fort në Perëndim. Të ardhurat nga turizmi tejkalojnë 4 miliardë euro në vit, të përqendruara në jug; linja të reja fluturimi zgjerojnë qasjen; dhe prona është ende shumë më e lirë se Greqia, Kroacia apo Mali i Zi.

Të dy tregjet ende ofrojnë çmime hyrëse të arritshme — ndër mundësitë e fundit vërtet me potencial të lartë të mbetura në Evropë.

■ Pasqyrë e të dhënave të tregut

Shifrat e paraqitura më poshtë bazohen në analizën e tregut të Moovna. Nivelet e çmimeve dhe qirave pasqyrojnë çmimet mesatare të kërkuara në shpalljet që mbledhim, pastrojmë dhe standardizojmë në euro, ndërsa indeksi i trendit bazohet në indeksin zyrtar të çmimeve të banesave, i ndërtuar mbi transaksione të realizuara.

QYTETI	ÇMIMI / M ²	NJËSIA TIPIKE	QIRA / MUAJ	RENDIMENTI BRUTO
Prishtina (KS)	≈ €1.050	≈ €82.000	≈ €300	≈ 5,0%
Prizreni (KS)	≈ €860	—	—	—
Tirana (AL)	≈ €1.700	≈ €150.000	≈ €600	≈ 5,1%

Çmime mesatare të kërkuara, të normalizuara në euro, me vlerat ekstreme të hequra. Rendimentet janë bruto — para kostove, taksave dhe zbrazëtisë. Tregues, më 24.06.2026.

Çfarë tregojnë shifrat

- **Diferenca e çmimit brenda një qyteti është e theksuar.** Në Prishtinë, zona e Qendrës arrin çmime rreth 1.7 herë më të larta se mesatarja e qytetit (≈ €1.890/m²), ndërsa zonat periferike mbeten dukshëm më të përbalueshme. Kjo tregon se zgjedhja e lokacionit është shpesh më e rëndësishme sesa koha e blerjes.
- **Vlerat po rriten sipas shifrave zyrtare.** Që nga viti 2018, çmimet e banesave në Kosovë, të matura përmes transaksioneve reale, janë rritur me mbi 30%. Në të njëjtën kohë, kostot e ndërtimit janë rritur afërsisht 56% krahasuar me vitin 2015, duke mbështetur nivelet aktuale të çmimeve për projektet e reja rezidenciale.
- **Qiratë kanë të bëjnë me rrjedhën e parasë, jo me mbrojtjen nga inflacioni.** Në Kosovë, të dhënat zyrtare tregojnë se qiratë reale kanë mbetur përgjithësisht të qëndrueshme gjatë viteve të fundit, ndërsa kostot e shërbimeve dhe utiliteteve janë rritur ndjeshëm. Për këtë arsye, argumenti kryesor për investim mbështetet te rritja e vlerës së pronës dhe kthimi nga qiraja.
- **Një pjesë e madhe e banesave është e pashfrytëzuar.** Rreth një e treta e banesave në Kosovë regjistrohen si bosh — pjesa më e madhe në pronësi të diasporës dhe rrallë të përdorura. Kjo është ofertë potenciale që duhet çmuar, dhe vende-vende, likuiditet i ardhshëm.

■ SI NDIHMON MOOVNA

Me Observatorin e Çmimeve të Moovna-s, mund të shihni çmimet mesatare për m², nivelet tipike të qirave dhe kthimet bruto sipas qytetit dhe lagjes. Kjo ju ndihmon të vlerësoni nëse një pronë është e pozicionuar drejt në treg përpara se të negocioni ose të bëni një ofertë.

■ Zgjedhja e tregut & qytetit

Çdo qytet ofron përparësi të ndryshme — stabilitetin e kryeqytetit, potencialin e të ardhurave nga qiraja në bregdet ose vlerën që lidhet me stilin e jetesës. Shënimet më poshtë përmbledhin rolin që luan secili treg.

PRISHTINA · KOSOVË · KRYEQYTET

Kryeqyteti dinamik ku përqendrohet pothuajse e gjithë kërkesa formale për qira në Kosovë. I ri, në rritje, me ofertë të pakët qiraje — Prishtina mbetet tregu më i fortë si për një banesë të parë, ashtu edhe për një investim me qira afatgjatë.

PRIZRENI · KOSOVË · KULTURË

I njohur për trashëgiminë kulturore dhe atmosferën unike, Prizreni po tërheq gjithnjë e më shumë vizitorë dhe investitorë. Me çmime më të ulëta se kryeqyteti dhe potencial për rritje afatgjatë të vlerës, ai është një zgjedhje ideale për një shtëpi ose bazë pushimi.

PEJA · KOSOVË · STIL JETE

Porta drejt maleve të Rugovës, me një pjesë dukshëm të lartë shtëpish sezonale dhe të dyta — një treg i nxitur nga diaspora dhe i drejtuar nga stili i jetës.

TIRANA · SHQIPËRI · KRYEQYTET

Motori ekonomik i vendit. Me zhvillime moderne, kërkesën më të madhe për qira dhe tregun më likuid të rishitjes, Tirana mbetet pika referuese për banim, investime afatgjata në qiradhënie dhe rritje të vlerës së pronës.

DURRËSI · SHQIPËRI · BREGDET

Me plazhin pranë kryeqytetit dhe rolin e tij si porti kryesor i Shqipërisë, Durrësi përfaqëson një mundësi të dyfishtë investimi: të ardhura nga qiraja turistike gjatë sezonit veror dhe kërkesë të qëndrueshme nga tregu rezidencial që lidhet me Tiranën gjatë gjithë vitit.

VLORA & SARANDA · SHQIPËRI · RIVIERA

Destinacionet kryesore për qira turistike në Shqipëri. Saranda, përballë Korfuzit, dhe Vlora, në zemër të Rivierës Shqiptare, tërheqin flukse të mëdha vizitorësh gjatë verës. Potenciali për të ardhura është i lartë, por suksesi varet nga menaxhimi i periudhave jashtë sezonit.

Përtej këtyre, Berati e Gjirokastra (Shqipëri) të mbrojtura nga UNESCO, si dhe Gjakova e Ferizaj (Kosovë), ofrojnë pika hyrëse më të ulëta për blerës që vlerësojnë karakterin dhe vlerën më shumë se likuiditetin.

■ SI NDIHMON MOOVNA

Me faqet e qyteteve dhe lagjeve në Moovna, mund të krahasoni shpalljet, çmimet mesatare dhe karakteristikat e secilës zonë në një pamje të vetme. Kjo ju ndihmon të merrni vendime më të informuara dhe të zbuloni mundësi që shpesh humbin në portalet tradicionale të patundshmërive.

■ Llojet e pronës

Banesat dominojnë tregun në të dy vendet dhe përfaqësojnë formën më likuide të investimit në patundshmëri. Ato përbëjnë rreth 71% të shpalljeve në Kosovë dhe 79% në Shqipëri. Sipërfaqja tipike e një banese është rreth 77 m² në Kosovë dhe 87 m² në Shqipëri.

- **Banesat** — klasa më e zakonshme dhe më e likuiduar, dhe pika natyrore e nisjes për shumicën e blerësve. Tregu i rishitjes më i thellë në Prishtinë dhe Tiranë.
- **Shtëpitë & vilat** — të përshtatshme për familje dhe blerës premium bregdetarë; zakonisht rendiment më i ulët, por tërheqje më e fortë e stilit të jetës dhe e rritjes së vlerës.
- **Toka** — potencial i lartë, kërkesa më e madhe për verifikim ligjor. Individët e huaj përballen me kufizime në të dy vendet (shih §9) dhe zakonisht e blejnë tokën përmes një kompanie lokale.
- **Prona komerciale** — kërkesë në rritje në kryeqytete; rendimente nominale më të larta, por çmime më të shpërndara dhe rrezik qiramarrësi. Më e mira për investitorë me përvojë.

NDËRTIM I RI KUNDREJT RISHITJES

Banesat e reja sjellin standarde moderne dhe siguri strukturore, por mund të përfshijnë rreziqe ndërtimi dhe dorëzimi kur blihen para ndërtimit, si dhe kosto shtesë si TVSH. Banesat e rishitjes ofrojnë më shumë transparencë dhe zakonisht janë pa TVSH, por kërkojnë kujdes më të madh në verifikimin ligjor. Zgjedhja varet nga profili juaj i rrezikut dhe horizonti i investimit.

■ Plane sipas profilit të blerësit

Blerja e një banese për të jetuar

Ky është një vendim për jetën e përditshme, jo vetëm për kthim investimi. Zgjedhja duhet të bazohet te lokacioni pranë punës dhe shkollave, cilësia e ndërtimit, kati, drita natyrale, parkimi dhe — mbi të gjitha — dokumentacioni i pastër dhe legalizimi i ndërtesës. Në Prishtinë dhe Tiranë, është thelbësore të inspektohet vetë prona, pasi shpesh hasen edhe shpallje jo reale ose vetëm me rendera.

- Vizitoni në orë të ndryshme të ditës; kontrolloni presionin e ujit, ngrohjen, zhurmën dhe besueshmërinë e ashensorit.
- Konfirmoni se ndërtesa është e legalizuar dhe titulli është i regjistruar në emër të shitësit.
- Buxhetoni koston e plotë (tarifat e transaksionit + çdo rinovim), jo vetëm çmimin kryesor.
- Nëse financoni, merrni para-miratim herët — kreditë hipotekare lokale favorizojnë rezidentët dhe të ardhurat lokale (shih §8).

■ SI NDIHMON MOOVNA

Shpallje të verifikuara, pa dyfishime, me foto reale dhe çmime të normalizuara — plus të dhëna lagjeje dhe kontakt të drejtpërdrejtë me agjentë të besueshëm — kështu që kërkimi i një banese është një listë e ngushtë opsionesh reale, jo një shitje nëpër shpallje fantazmë.

Blerja e një shtëpie të dytë / pushimi

Ky vendim kombinon stilin e jetesës dhe aspektin e investimit. Në bregdet dhe zonat e liqeneve në Shqipëri, është e rëndësishme të balanconi përdorimin sezonal me të ardhurat nga qiraja gjatë mungesës suaj, si dhe kostot dhe besueshmërinë e menaxhimit. Për blerësit nga diaspora, zgjedhja shpesh lidhet me vendlindjen, ku afërsia me familjen dhe vlera afatgjatë kanë më shumë peshë se kthimi i menjëhershëm financiar.

- Model realist i përdorimit: të ardhurat në bregdet përqendrohen në disa muaj të verës.
- Sigurojeni menaxhimin e pronës para se të blini, nëse nuk do të jeni i pranishëm.
- Kontrolloni mirëmbajtjen, tarifat e ndërtesës dhe shërbimet për një pronë të përdorur një pjesë të vitit.
- Pronësia e pasurive të paluajtshme rezidenciale mund të mbështesë marrjen e lejes së qëndrimit në Shqipëri (shih §13).

■ SI NDIHMON MOOVNA

Shpallje në bregdet dhe rajone, me të gjitha të dhënat që i duhen një blerësi nga distanca, plus lidhje direkte me agjentë lokalë për organizimin e vizitave dhe menaxhimin e pronës — duke e bërë më të lehtë zotërimin e një prone që e vizitoni vetëm disa herë në vit.

Investimi për kthim

Filloni me shifrat. Të dy kryeqytetet kanë kthim nga investimi rreth 5%. Prishtina ka kërkesë të qëndrueshme për qira dhe pak ofertë, ndërsa bregdeti në Shqipëri sjell të ardhura më të larta në verë, por jo gjatë gjithë vitit. Gjithmonë llogaritni fitimin real pas kostove, taksave, periudhave kur prona nuk jepet me qira dhe menaxhimit — dhe mendoni edhe sa lehtë mund ta shisni më vonë.

- Krahasoni fitimin bruto me fitimin real — shpesh ndryshon shumë, sidomos te qiratë turistike.
- Zgjidhni banesa në qendër dhe të lehta për t'u shitur për investimin e parë.
- Përdorni Observatorin e Çmimeve për të mos paguar tepër — diferenca brenda qytetit është e gjerë.
- Shpërndani investimet mes qytetit dhe bregdetit për të balancuar të ardhurat gjatë vitit.

■ SI NDIHMON MOOVNA

Çmimet mesatare, kthimet nga qiraja dhe dallimet brenda lagjeve ju ndihmojnë të identifikoni vlerën reale në mënyrë objektive, pastaj të veproni përmes shpalljeve të verifikuara dhe kontaktit direkt me shitësit ose agjentët — duke bashkuar kërkimin dhe blerjen në një vend të vetëm.

■ Strategjitë & kthimet e pritura

QIRA AFATSHKURTËR — BREGDETI SHQIPTAR

Saranda, Vlora dhe Durrësi përfitojnë drejtpërdrejt nga turizmi. Të ardhurat në sezonin e verës mund të jenë të larta, por janë sezonale dhe kërkojnë menaxhim aktiv: duhet të llogariten mirë zënia e pronës, menaxhimi dhe periudhat jashtë sezonit. Mos i merrni si të sakta kthimet vjetore të deklaruara për qiratë turistike — ato shpesh janë të mbivlerësuara.

QIRA AFATGJATË — PRISHTINA & TIRANA

Zgjedhja më e qëndrueshme. Prishtina është veçanërisht interesante: me rreth 93% të banesave të banuara nga pronarët në nivel vendi, qiratë formale përqendrohen pothuajse vetëm në kryeqytet, ndaj oferta është e kufizuar përballë kërkesës së re dhe në lëvizje. Tirana ka tregun më të madh dhe më likuid të qiramarrësve në Shqipëri. Të dy kryeqytetet kanë një kthim bruto rreth 5%.

RRITJA E VLERËS SË KAPITALIT

E nxitur nga afrimi me BE-në, infrastruktura, rritja e kostove të ndërtimit dhe kërkesa demografike. Në Kosovë, indeksi zyrtar i çmimeve është rritur me mbi 30% që nga viti 2018; ndërsa në Shqipëri, si bregdeti ashtu edhe kryeqyteti kanë pasur rritje të fortë të çmimeve gjatë pesë viteve të fundit. Kjo është një lojë afatgjatë, jo për fitime të shpejta.

DIVERSIFIKIMI

Kombinimi i një banese të qëndrueshme në kryeqytet me një pronë në bregdet — ose mbajtja e pronave në të dy vendet — ndihmon të balanconi të ardhurat gjatë vitit dhe të shpërndani rrezikun nga sezonaliteti dhe rregulloret. Kosova, me përdorim të euros, lidhet natyrshëm me tregun e bregdetit shqiptar të kuotuar në euro.

RREGULL I PËRGJITHSHËM

Nëse një kthim duket shumë i lehtë, ka shumë gjasa të jetë një shifër bruto. Investitorët që ia dalin mirë në këtë treg e trajtojnë kujdesin dhe verifikimin si pjesë të vetë fitimit — jo si një kosto opsionale.

■ Financimi i blerjes

Të dy tregjet janë kryesisht me para në dorë, dhe kreditë hipotekare lokale favorizojnë rezidentët dhe të ardhurat lokale. Planifikoni financimin herët dhe mbajini fondet të gatshme.

KOSOVA

Normat e kredive bankare janë rreth 6–7% dhe kanë filluar të ulen. Banorët me të ardhura të dokumentuara mund të marrin kredi hipotekare, ndërsa jorezidentët zakonisht e kanë më të vështirë dhe shpesh blejnë me para në dorë. Kredia zakonisht mbulon vetëm një pjesë të vlerës së pronës, ndaj duhet pritur një depozitë e konsiderueshme. Euroja e eliminon rrezikun e kursit të këmbimit për blerësit me të ardhura në euro.

SHQIPËRIA

Normat e kredive hipotekare lëvizin rreth 4.5–7.5% (kreditë në lekë zakonisht janë më të lira se ato në euro). Bankat favorizojnë banorët rezidentë dhe të ardhurat lokale; të huajt shpesh kërkohet të japin 25–40% parapagim dhe i nënshtrohen verifikimeve më të rrepta. Kufizimet rregullatore e ulin raportin kredi-vlerë (rreth 75% për banesën e parë dhe 70% për të dytën në valutë), si dhe kufizojnë raportin e borxhit ndaj të ardhurave. Blerësit nga diaspora me lidhje lokale zakonisht kanë qasje më të lehtë në financim.

- Merrni miratim paraprak të kredisë para se të filloni kërkimin — kjo ju përcakton buxhetin real dhe e forcon ofertën tuaj.
- Hapni një llogari bankare lokale herët; mund të kërkohen disa muaj histori bankare.
- Krahasoni financimin nga vendi juaj (p.sh. lirim kapitali) kundrejt normave lokale dhe këmbimit valutor.
- Llogaritni koston e plotë — paradhënia, tarifat e transaksionit dhe çdo konvertim monedhe — në buxhetin tuaj.

■ Korniza ligjore & pronësia

Bazat janë të njëjta në të dy vendet: verifikoni, dokumentoni dhe përdorni profesionistë të pavarur. Rregullat për pronësinë e të huajve ndryshojnë.

KOSOVË · PRONËSIA E HUAJ

Pronësia nga të huajt funksionon mbi parimin e reciprocitetit (Ligji për të Drejtat Pronësore të Shtetasve të Huaj, 2022): qytetarët e BE-së mund të blejnë me të njëjtat kushte si vendasit, ndërsa të tjerët kanë nevojë që reciprociteti të konfirmohet nga Ministria e Drejtësisë. Kompanitë e huaja mund të blejnë drejtpërdrejt. Kufizimet zbatohen për tokën bujqësore publike, burimet natyrore, pyjet publike, pronat e trashëgimisë kulturore dhe tokën brenda 1 km nga kufiri. Transferimet regjistrohen në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme përmes Kadastrës Komunale, e cila vendos brenda 15 ditësh.

SHQIPËRI · PRONËSIA E HUAJ

Shtetasit e huaj mund të blejnë banesa dhe prona komerciale lirisht, me të drejta të plota pronësie identike me vendasit. Toka bujqësore përgjithësisht nuk mund të zotërohet drejtpërdrejt nga një individ i huaj — rruga standarde është një kompani e regjistruar lokalisht, ose një investim kualifikues mbi tokën. Titulli regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës (ASHK); noterizimi është i detyrueshëm.

E RËNDËSISHME

Të dy vendet kanë një trashëgimi ndërtimesh informale dhe transferimesh të paregjistruara. Gabimi më i madh dhe më i shmangshëm është blerja pa një titull të pastër kadastral dhe pa legalizim të konfirmuar të ndërtesës. Kjo është e panegociueshme, si për banim ashtu edhe për investim.

■ Procesi i blerjes

Një transaksion standard ndjek një proces të qartë. Afatet zakonisht zgjasin 2–8 javë pasi bien dakord kushtet, dhe mund të zgjasin më shumë nëse ka probleme me titullin e pronës që duhet të zgjidhen.

- 01 Kërko & bëj listën e ngushtë.** Identifikoni zonat dhe pronat e synuara dhe shikoni nga afër kur është e mundur. Moovna: shpallje të verifikuara, të dhëna lagjeje, kontakt agjenti.
- 02 Marrëveshja paraprake.** Bini dakord për çmimin dhe kushtet dhe nënshkruani një parakontratë, zakonisht me një paradhënie 10–20% që fikson çmimin dhe cakton afatin e përfundimit.

- 03 **Verifikimi ligjor.** Avokati juaj kontrollon titullin kadastral, lejet, statusin e legalizimit dhe nëse prona ka ndonjë borxh, hipotekë ose kufizim ligjor që e pengon shitjen. Ky është hapi që nuk duhet kurrë të anashkalohej.
- 04 **Rregulloni elementet bazë.** Merrni një numër tatimor/fiskal lokal dhe, kur nevojitet, një llogari bankare; jorezidentët mund të kenë nevojë për një përfaqësues fiskal në Kosovë.
- 05 **Kontrata e shitjes e noterizuar.** Të dy palët (ose përfaqësuesit me prokurë) nënshkruajnë para një noteri të licencuar — pika ku pronësia transferohet ligjërisht.
- 06 **Paguani taksat & tarifatat.** Noteri llogarit dhe mbledh taksën e transferimit dhe tarifatat në nënshkrim.
- 07 **Regjistrimi kadastral.** Kontrata regjistrohet (ASHK në Shqipëri; Regjistri i të Drejtave të Pronës së Paluajtshme në Kosovë) dhe lëshohet një certifikatë e re pronësie në emrin tuaj.
- 08 **Shërbimet & dorëzimi.** Transferoni rrymën, ujin dhe llogaritë e tjera, dhe merrni në posedim.

11 · VERIFIKO ÇDO GJË

■ Lista e verifikimit

Kryeni — ose bëni që avokati juaj t'i kryejë — të gjitha pikat e mëposhtme para çdo pagese të parikthyeshme.

- ✓ Ekstrakt aktual kadastral që konfirmon se shitësi është pronari i regjistruar
- ✓ Prona pa hipoteka, barrë, borxhe tatimore dhe kufizime gjyqësore
- ✓ Statusi i lejes së ndërtimit dhe i legalizimit i konfirmuar
- ✓ Kufijtë dhe sipërfaqja përputhen me kadastrën dhe kontratën
- ✓ Zonimi / përdorimi i lejuar i kontrolluar me komunën
- ✓ Asnjë pretendim bashkëpronësie apo trashëgimie i pazgjidhur
- ✓ Për ndërtimet e reja: historiku i zhvilluesit dhe garancitë e përfundimit
- ✓ Shërbimet të lidhura dhe faturat të shlyera nga shitësi
- ✓ Tarifat e ndërtesës / hapësirat e përbashkëta dhe rregullat të shqyrtuara
- ✓ Monedha e kontratës, plani i pagesës dhe penalitetet me shkrim

■ SI NDIHMON MOOVNA

Duke nisur nga shpallje të verifikuara dhe të përzgjedhura, ju kufizoni kërkimin vetëm te pronat reale dhe të besueshme — ndërsa qasja direkte te agjentët dhe profesionistët e verifikuar e bën kontrollin e titullit dhe legalizimit më të shpejtë dhe më të sigurt.

12 · BUXHETIMI

■ Kostot, taksat & tarifat

Kostot e transaksionit janë të ulëta sipas standardeve evropiane. Buxhetoni shumat e mëposhtme mbi çmimin; normat e sakta ndryshojnë sipas komunës dhe llojit të pronës, prandaj konfirmoni shifrat aktuale me noterin tuaj.

ZËRI	KOSOVA	SHQIPËRIA
Taksa e transferimit	Pa pullë taksimi në blerje	~2–3% e vlerës referuese
Tarifat e noterit	Të caktuara nga noteri, modeste	~0,5–1%
Regjistrimi	Tarifë kadastre	Tarifë e vogël fikse
Tarifat ligjore	~€500–1.500	~€500–1.500
Agjencia (nëse paguan blerësi)	~1–3%	~1–3%
Totali tipik	~3–6%	~4–7%

Kosto treguese për blerësin. Verifikoni të gjitha normat aktuale lokalisht.

Të vazhdueshme & në dalje (tregues): Kosovë — taksa vjetore e pronës ~0,15–1% sipas komunës, TVSH 18%/8% kur zbatohet. Shqipëri — taksa vjetore e pronës ~0,05% e vlerës; të ardhurat nga qiraja dhe fitimet kapitale taksohen me 15%. Shitjet e reja mund të bartin TVSH; rishitja zakonisht përjashtohet. Verifikoni të gjitha normat aktuale lokalisht.

Përfundimet praktike: mbajini fondet të gatshme (kreditë hipotekare lokale për të huajt janë të kufizuara), dhe trajtojeni koston e plotë të transaksionit si pjesë të çmimit tuaj hyrës kur modeloni kthimet.

■ Qëndrimi & prona juaj

Blerja nuk jep automatikisht qëndrim në asnjërin vend, por në Shqipëri pronësia e pronës është një bazë e njohur për një leje qëndrimi — me rëndësi për blerësit e shtëpive të dyta dhe të diasporës.

- **Shqipëria.** Sipas Ligjit për të Huajt (Nr. 79/2021), pronësia e një prone rezidenciale (zakonisht të paktën 50% e saj dhe me një sipërfaqe minimale rreth 20 m²) mund të mbështesë aplikimin për leje qëndrimi. Aplikimi bëhet përmes portalit e-Albania dhe rinovohet çdo vit. Leja e përhershme merret pas 5 vitesh qëndrimi të vazhdueshëm ligjor, ndërsa natyralizimi pas 7 vitesh, me kërkesë për njohuri të gjuhës. Kushtet dhe procedurat mund të ndryshojnë — verifikoni rregullat aktuale përpara se të mbështeteni në këtë rrugë.
- **Kosova.** Nuk ka një program të barasvlershëm lejeje të lidhur me pronën; qëndrimi rregullohet nga rregullat e përgjithshme të emigracionit. Pronësia rregullohet nga korniza e reciprocitetit në §9.

SHËNIM

Rregullat për rezidencën dhe taksat mund të ndryshojnë dhe kanë kushte specifike. Trajtojeni informacionin e mësipërm vetëm si orientues dhe konfirmoni detajet me një avokat të licencuar për emigracionin në vend përpara se të merrni vendime bazuar në rezidencë.

■ Rreziqet & si t'i zbusni

Një udhëzues referimi duhet t'i thotë rreziqet po aq qartë sa anët pozitive. Ja çfarë duhet çmuar para se të angazhoheni.

- **Rreziku i titullit & legalizimit.** Rreziku më i madh që mund të shmanget. Zbutet me një kërkim të plotë të titullit kadastral dhe kontroll legalizimi nga një jurist i pavarur — çdo herë.
- **Bruto nuk është neto.** Rendimentet nominale përjashtojnë menaxhimin, mirëmbajtjen, zbrazëtinë dhe taksat. Buxhetoni realisht; kthimet neto bien mjaft nën bruto.
- **Sezonaliteti në bregdet.** Të ardhurat bregdetare afatshkurtra përqendrohen në pak muaj, dhe 2025 pa çmime bregdetare të rriten 12–20%. Modeloni periudhën jashtë sezonit.
- **Likuiditeti është i pabarabartë.** Banesat qendrore rishiten lehtë; aktivet e veçanta bregdetare ose rurale mund të dalin shumë më ngadalë.
- **Monedha.** Kosova është në euro (pa rrezik këmbimi). Monedha e Shqipërisë është leku, megjithëse shumica e marrëveshjeve të pronës janë në euro — fiksoni monedhën e kontratës me shkrim.
- **Rreziku i ndërtimit para përfundimit / i zhvilluesit.** Verifikoni lejet dhe historikun e zhvilluesit para se të paguani këste për një njësi të pandërtuar.

■ Pse Moovna është ndryshe

Çdokush mund të publikojë një pronë. Moovna është ndërtuar që ajo që shihni të jetë e verifikuar dhe e besueshme, dhe që të dhënat e tregut të bazohen në informacion real, jo thjesht në përshtypje. Nga kërkimi i parë deri te nënshkrimi i aktit të shitblerjes, Moovna ju ndihmon të gjeni pronën e duhur dhe ta përfundoni procesin më lehtë.

100% E SPECIALIZUAR

Platforma e vetme e fokusuar vetëm në tregun e patundshmërive në Kosovë dhe Shqipëri — me thellësi të të dhënave, jo thjesht me numër të madh tregjesh.

E VERIFIKUAR & E KURUAR

Çdo shpallje kalon përmes kontrollit dhe strukturimit të të dhënave — pa dublikime, pa shpallje jo reale dhe pa çmime mashtruese.

PARAQITJE PREMIUM

Çdo pronë e paraqitur si një mundësi reale, me të dhënat që i duhen një blerësi serioz.

QASJE E DREJTPËRDREJTË

Agjentë dhe shitës të besueshëm të arritshëm drejtpërdrejt — më pak ndërmjetës mes jush dhe marrëveshjes.

NJË MOTOR REAL TË DHËNASH

Çmime mesatare, kthime nga qiraja dhe analiza sipas lagjeve, të llogaritura nga i gjithë tregu — baza e këtij udhëzuesi.

E NDËRTUAR PËR GJITHË RRUGËTIMIN

Kërko, krahaso, verifiko dhe lidhu — mbështetje nga kërkimi i parë te blerja konkrete, si për banesa, ashtu edhe për investime.

■ Metodologjia & burimet

Qëllimi ynë nuk është të kërkojmë besimin tuaj, por ta fitojmë atë përmes transparencës dhe të dhënave që mund t'i kuptoni vetë.

- **Nivelet e çmimeve & qirave** janë çmime mesatare të kërkuara nga shpalljet që Moovna mbledh, pastron, çdyfishon dhe normalizon në euro, me vlerat statistikore ekstreme të hequra para çdo mesatareje.
- **Trendi i çmimeve** përdor indeksin zyrtar të çmimeve të banesave të Kosovës, të bazuar në transaksione (me burim kadastrën, në përputhje me metodologjinë e FMN-së) — i dallueshëm nga çmimet e kërkuara, dhe një tregues më i mirë i lëvizjes së vlerave të realizuara.
- **Shifrat e stokut të banesave dhe demografike** vijnë nga regjistrimet zyrtare — Agjencia e Statistikave të Kosovës (Regjistrimi 2024) dhe INSTAT në Shqipëri (Regjistrimi 2023) — jo nga ekstrapolimi i shpalljeve.
- **Konteksti makro** mbështetet te Komisioni Evropian, Banka Botërore, FMN, Banka Qendrore e Kosovës dhe statistikat kombëtare të turizmit.

Burimet kryesore: Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK) · INSTAT · Komisioni Evropian (Zgjerimi) · Banka Botërore · FMN · Banka Qendrore e Kosovës · Ministria e Turizmit e Shqipërisë — dhe baza e të dhënave pronësore e Moovna-s. Të gjitha shifrat e palëve të treta u përkasin pronarëve përkatës.

■ Fjalorth

Kadastra

Regjistri zyrtar i tokës dhe pronës, që regjistron pronarët, kufijtë dhe të drejtat. Titulli juaj vjen prej këtu.

RDPP

Regjistri i të Drejtave të Pronës së Paluajtshme në Kosovë, ku regjistrohen transferimet përmes Kadastrës Komunale.

Legalizimi

Njohja zyrtare e një ndërtese të ngritur pa leje të plota — thelbësore për titull të pastër, financim dhe rishitje.

Reciprociteti

Rregulli i Kosovës që një i huaj mund të zotërojë pronë nëse kosovarët mund të zotërojnë të njëjtën në vendin e të huajit (automatik për qytetarët e BE-së).

Rendimenti bruto

Qiraja vjetore ÷ çmimi i blerjes, para kostove, taksave dhe zbrazëtisë. Rendimenti neto është dukshëm më i ulët.

ASHK

Agjencia Shtetërore e Kadastrës në Shqipëri, që regjistron pronësinë dhe lëshon certifikatën e pronës.

Titulli / certifikata

Prova zyrtare se pronën e zotëroni ju (certifikatë pronësie).

Noteri

Zyrtari që e bën shitjen ligjërish të vlefshme; nënshkrimi para noterit është i detyrueshëm në të dy vendet.

Numri fiskal / NIPT

Numri i identifikimit tatimor që i duhet blerësit për të kryer transaksionin dhe regjistruar shërbimet.

RPPI

Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit — masa zyrtare, e bazuar në transaksione, e lëvizjes së çmimeve me kohën.

NISNI KËRKIMIN TUAJ

■ Gjeni pronën tuaj në Moovna

Eksploroni shpallje të verifikuara në Kosovë dhe Shqipëri, krahasoni zonat me të dhëna reale dhe lidhuni drejtpërdrejt me agjentë të besueshëm — me qartësinë dhe besimin që meriton një banesë apo një investim.

[Shfletoni shpalljet në Moovna →](#)

Mospërgjegjësi. Ky udhëzues ofrohet nga Moovna vetëm për informim të përgjithshëm dhe nuk përbën këshillë ligjore, tatimore, financiare apo investimi. Të gjitha shifrat janë treguese dhe aktuale më 24.06.2026; të dhënat e tregut, çmimet, rendimentet, normat tatimore, kushtet e financimit, rregullat e qëndrimit dhe ato të pronësisë ndryshojnë dhe variojnë sipas vendndodhjes e llojit të pronës. Çmimet e kërkuara pasqyrojnë të dhënat e shpalljeve dhe nuk janë garanci e vlerës së transaksionit apo e kthimit të ardhshëm. Para se të angazhoheni në çdo blerje, merrni këshillë të pavarur nga një jurist, noter dhe këshilltar tatimor i licencuar lokal, dhe verifikoni të gjitha detajet ligjore e kadastrale për pronën specifike. Moovna nuk mban përgjegjësi për vendimet e marra mbi bazën e këtij dokumenti.