

RËNDËSIA
E SEKTORIT TË NDËRTIMIT NË EKONOMINË
SHQIPTARE – ANALIZË CILËSORE DHE SASIORE SIPAS
MODELIT INPUT-OUTPUT

Zaim Korsi

Dorëzuar

Universitetit European të Tiranës

Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Fakultetin Ekonomik, me profil Menaxhim, për marrjen e gradës shkencore
“Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Asoc. PhD Arjan Kadareja

Numri i fjalëve: 51,773

Tiranë, Dhjetor 2017

Deklarata e autorësisë

Deklaroj me përgjegjësi se ky punim i doktoratës është punë origjinale e imja. Në bazë të njohurive që unë disponoj, për çdo ide të përfituar, për të dhënat dhe pjesë të literaturës që kam shfrytëzuar me vetëdijen time nga dikush tjetër e kam shoqëruar me referencën përkatëse.

Punimi është punuar dhe konceptuar nga personalisht personi im duke ju referuar të dhënave dhe literatures që unë kam arritur të grumbulloj brënda vëndit si dhe asaj të autorëve të huaj.

Me të dhënat kam ndërtuar tabelat dhe figurat dhe kam llogaritur e interpretuar ato duke dhënë shpjegimet dhe rezultatet e secilës prej tyre. Në dijeninë time atë që kam shfrytëzuar prej punimeve të të tjerëve qoftë të autorëve të vëndit por dhe të atyre të huaj unë kam paraqitur referencën përkatëse në punimin tim.

Abstrakt

Ky punim motivohet nga zhvillimet pozitive dhe negative që karakterizuan aktivitetin prodhues të sektorit të ndërtimit në periudhën e pasviteve 2000. Gjatë viteve 2000-2014, sipas shifrave të INSTAT-it, vihen re qartësisht dy zhvillime diametralisht të kundërta të aktivitetit prodhues të sektorit të ndërtimit. Kështu, në periudhën 2000-2008, prodhimi i sektorit të ndërtimit u karakterizua nga ritme rritjeje më të larta sesa norma e rritjes së PBB-së, pra ndërtimi në njëfarë mënyre mund të karakterizohet si sektor udhëheqës i rritjes ekonomike. Por, në periudhën 2009-2014, prodhimi i sektorit u t'kurr në vazhdimësi dhe nga udhëheqës i rritjes ndërtimi duket se u bë barrë për rritjen e PBB-së.

Zhvillimet në sektorin e ndërtimit duket se janë ngushtësisht të lidhura me zhvillimet e ekonomisë shqiptare në tërësi gjatë kësaj periudhe. Kështu ekonomia shqiptare në tërësi u rrit mesatarisht 6.2% gjatë periudhës 2000-2008, ndërsa gjatë periudhës së mëvonshme 2009-2014 u rrit me vetëm 2.3%.

Duke ju referuar fazës së sotme të zhvillimit të ekonomisë shqiptare, në këtë punim ne ngremë hipotezën kryesore se: ***krahasuar me secilin nga sektorët e tjerë të ekonomisë, ndërtimi zë një vënd të veçantë në ekonominë shqiptare në kuptimin që mbarëvajtja e tij është e lidhur relativisht më ngushtë me mbarëvajtjen e ekonomisë në tërësi.*** Kjo lidhje relativisht më e ngushtë, krahasuar me sektorë të tjerë të ekonomisë, mendojmë se vjen jo vetëm për arsye të ndikimit të drejtpërdrejtë të ndërtimit si një nga sektorët e ekonomisë por edhe për shkak të efektit të tërthortë stimulues ose ngadalësues relativisht më të fortë që ndërtimi përçon në ekonomi përmes ndikimit në sektorët e tjerë.

Një mbështetje eventuale e tezës sonë do të nënkuptonte edhe sugjerimin se në fazën e tashme të zhvillimit të ekonomisë shqiptare, sektori i ndërtimit do të duhet konsideruar si sektor prioritar nga politika ekonomike që synon, veç të tjerash, një rritje ekonomike të qëndrueshme e sa më pranë potencialit.

Në këtë studim ne e verifikojmë hipotezën si nga ana *cilësore* përmes një eksperimenti ekonomik të kontrolluar ashtu edhe nga ana *sasiore* përmes analizës input-output, të bazuar në modelin me të njëjtin emër të **Prof. Wassily W. Leontief**, laureat i Çmimit Nobel në ekonomi.

Në këtë rast ne përdorim analizën mikro të bazuar në tabelat simetrike Input-Output të prodhuara nga INSTAT për vitet 2011, 2012 dhe 2013¹. Kjo analizë bazohet tek zbatimi që i bëjmë metodave empirike **Chennery-Watanabe** dhe **Rasmusen** për rastin e sektorit të ndërtimit në Shqipëri.

Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i zbatimit në sektorin e ndërtimit të këtyre metodave empirike të mbështetura mbi modelin Input-Output për Shqipërinë.

Megjithë kufizimet e natyrshme të metodologjive të përdorura, nga analiza jonë del se lidhjet korrelative ndërtim-PBB janë shumë të forta. Më tej, përmes evidencës së eksperimentit ekonomik të kontrolluar ne shkojmë një hap më tej duke argumentuar se lidhja korrelative rritje e sektorit të ndërtimit-rritje e ekonomisë në tërësi mund të kualifikohet si një lidhje shkak pasojë me drejtim nga rritja e sektorit të ndërtimit tek rritja e PBB-së.

Nga analiza Input-Output del se, për sektorin e ndërtimit, lidhjet *e pasme* por edhe ato *të përparme* janë më të lartat krahasimisht sektorëve të tjerë. Kjo gjetje mbështet hipotezën sasiore si edhe sugjerimin tonë se në politikëbërjen ekonomike mbarëvajtja e sektorit të ndërtimit duhet të ketë një vëmëndje parësore.

Abstract

This work is motivated by the positive and negative developments that characterized the production activity in the construction sector in the period after the year 2000. During the years 2000-2014, according to figures INSTAT clearly observed two diametrically opposed developments of the production activity in the construction sector . Thus, in the period 2000-2008, the output of the construction sector was characterized by growth rates higher than the growth rate of GDP, thus construction in some way can be characterized as the leader of economic growth sector. But, in the 2009-2014 period, manufacturing sector shrank continuously and from the leader of growth, the construction seems that became burden on GDP growth.

¹ INSTAT ka prodhuar deri tani vetëm tre Tabela Input-Output për vitet 2011, 2012 dhe 2013. Tabela Input-Output e vitit 2013 doli për publikun në tetor të vitit 2016.

Developments in the construction sector seems to have been closely associated with the development of the Albanian economy as a whole during this period. So the Albanian economy as a whole grew by an average 6.2% during 2000-2008, while during the later period from 2009 to 2014 grew by only 2.3%.

Referring to the stage today for the development of the Albanian economy, in this paper we establish the thesis that compared with each of the other sectors of the economy, the building occupies a special place in our economy in the sense that the progress of it is connected relatively close the progress of the economy as a whole. This link more closely, relatively compared to other sectors, we think it is not only due to the direct impact of construction as one of the sectors of the economy but also because of the effect of indirectly stimulating or slowing relatively strong that the building conveys the economy through its impact on other sectors.

A support eventual our thesis would imply the suggestion that in the current stage of development of the Albanian economy, the construction sector will be considered as a priority sector by the economic policy that aims, among other things, a sustainable economic growth of as near potential.

In this study we verify both qualitative hypothesis through historical records both quantitatively through input-output analysis, based on the model of the same name of **Prof.Wassily W. Leontief, Nobel** Laureate in economics.

Initially, we use macroeconomic data analysis methodology based on statistical correlations and the graphics. At this stage we examine the historical evidence to argue about a cause-effect by the growth of the construction sector to the growth of the overall economy. Further, quantitative verification of the hypothesis, we use micro analysis through the use of symmetric Input-Output tables produced by INSTAT in 2011, 2012 and 2013. This analysis is based on the application to do empirical methods **Chennery-Watanabe and Rasmussen** in the case of the construction sector in Albania. In our knowledge this is the first case of application in the construction sector these empirical methods based on Input-Output model for Albania. Despite the inherent limitations of the methodologies used by

our analysis it appears that construction-GDP correlation ties are very strong. Further, through historical records, we go one step further by arguing that the link correlative increase in construction-growing sector of the economy as a whole may qualify as a cause and effect link.

Also, in our knowledge this is the first case in the literature where the historical records used to verify connectivity to the nature of the construction sector to GDP.

From the Input-output analysis results that ties back to the front but they are quite high for the construction sector. Thus, based on both the methods used, our estimates show that links the front and rear of the construction sector are higher than those of other sectors of the economy. This finding supports our suggestion that the economic policy progress of the construction sector must be a primary consideration.

Dedikim

Këtë punim unë ia dedikoj prindërve të mi dhe familjes time, bashkëshortes dhe tre femijëve. Prindërit e mi kanë qënë ata që më kanë ndihmuar dhe kanë kontribuar në formimin tim arsimor.

Ata më kanë frymëzuar dhe mbështetur në gjithçka që kishte të bënte me shkollimin tim gjatë jetës prandaj këtë punim ia dedikoj ndër të tjera edhe atyre.

Po ashtu familja ime, bashkëshortja dhe tre fëmijet e mi më kanë frymëzuar si edhe kanë kontribuar në krijimin e kohës së lirë me qëllim që unë të merrem me punimin e kësaj teme. Sfidat për realizimin e këtij punimi kanë qënë të jashtëzakonshme kështu që dhe sakrifica dhe kontributi i tyre ka qënë i tillë.

Rruga për të arritur deri në mbylljen e kësaj pune ka qënë e gjatë dhe ka krijuar në mes tjerash edhe vështirësi për këto të afërmit e mi por u ka krijuar atyre edhe kënaqësi të jashtëzakonshme sepse djali, bashkëshorti dhe babai tyre po punon për të marrë gradën doktor i shkencave ekonomike.

Falënderime

Falenderimi im në këtë punim së pari është për udhëheqësin shkencor të punimit Prof. Asoc. Ph.D Arjan Kadareja i cili më ka mbështetur dhe orientuar në idenë time për realizimin e punimit në fushën e ndërtimit. Ai me qetësi dhe durim ka dëgjuar gradualisht pjesët e punimit tim dhe ka kritikuar ato pjesë jo të përshtatshme duke më dhënë mendime dhe shpjegime për rrugën dhe mënyrën se si duhet të trajtoj problemet në punim. Kontributi i tij në këtë punim është për mua shumë i shtrenjtë prandaj e **falenderoj shumë**.

Gjithashtu falenderoj të gjithë ata që më ndihmuan në anën kërkimore për gjetjen dhe grumbullimin e të dhënave për të realizuar këtë punim. Këtë kontribut e kanë dhënë punonjës të INSTAT-it ,të Bankës së Shqipërisë dhe vajza ime Arzena Korsi e cila ka gjetur e grumbulluar nëpërmjet internetit shumicën e të dhënave, prandaj i **falenderoj dhe keta shumë**.

PËRMBAJTJA E LËNDËS

K APITULLI I: HYRJE.....	15
1.1 Fakte, pyetjet kërkimore, hipoteza, qëllimet dhe rëndësia e studimit.....	16
1.1.1 Fakte.....	17
1.1.2 Pyetjet kërkimore dhe hipoteza.....	19
1.1.3 Qëllimet dhe rëndësia e studimit.....	22
1.2 Metodologjia.....	23
1.2.1 Metodologjia investigative e lidhjes ndërtim-PBB.....	23
1.2.2 Metodologjia input-output.....	25
1.2.2.1 Pak fjalë për modelin input-output.....	25
1.2.2.2 Mbi analizën e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale....	26
1.3 Literatura.....	28
1.3.1 Literatura konceptuale.....	28
1.3.2 Literatura aplikative input-output e kohëve të sotme.....	28
1.3.3 Literaturë investigative mbi natyr. e lidh. ndërtim-PBB...30	
1.4 Variablat e varur e të pavarur dhe burimet e të dhënave.....	31
1.5 Kufizimet e metodologjise.....	32
1.5.1 Kritika e Jones.....	32
1.5.2 Kufizimi i gjatësisë në kohë të të dhënave.....	32
1.6 Kontributi i autorit	34
 KAPITULLI II: LIDHJA E NDËRTIMIT ME PBB-në –SHKAKËSORE	
<i>APO THJESHT KORRELATIVE?.....</i>	36
2.1 Evidencë mbi lidhjen korrelative Ndërtim – PBB.....	36
2.2 Literatura investigative mbi lidhjen Ndërtim – PBB.....	40
2.3 Evidencë historike mbi lidhjen Ndërtim – PBB për rastin e Shqipërisë.....	43
2.3.1 Evidencë historike monetariste mbi lidhjen para-inflacion.....	44
2.3.2 Evidenca mbi lidhjen ndërtim-PBB.....	46
2.3.2.1 Rasti i krizës globale.....	46

2.3.2.2 Rasti i lejeve të ndërtimit.....	48
2.4 Përfundime.....	51
KAPITULLI III: HISTORIKU DHE RËNDËSIA E NDËRTIMIT NË SHQIPËRI.....	53
3.1 Historiku i sektorit të ndërtimit në Shqipëri.....	54
3.1.1 Sektori i ndërtimit në vitet 1912 - 1944	54
3.1.2 Sektori i ndërtimit në periudhën 1945 -1990.....	56
3.1.3 Sektori i ndërtimit në periudhën 1990 – 1995.....	60
3.1.4 Sektori i ndërtimit në vitet 1996 – 2001	62
3.2 Arsyet e zhvillimit të shpejtë të sektorit të ndërtimit pas viteve 1990.....	64
3.2.1 Kërkesa e madhe për banesa.....	64
3.2.2 Migrimi i popullsisë nga zonat rurale në ato urbane.....	65
3.2.3 Privatizimi i pronësisë mbi token.....	66
3.2.4 Financimi nga fonde të brëndshme dhe fonde të huaja.....	69
3.3 Rëndësia e sektorit të ndërtimit në ekonominë e vendit.....	70
3.3.1 Ndërtimi dhe PBB-ja.....	72
3.3.2 Kontributi i ndërtimit në të ardhurat fiskale.....	76
3.3.3 Lidhja e sektorit të ndërtimit me sektorë të tjerë	79
3.3.4 Numri i shoqërive të ndërtimit dhe ecuria e tyre.....	82
3.3.5 Roli i ndërtimit në punësim.....	88
3.4 Legjislacioni për ndërtimin.....	91
3.5 Kreditë dhe ndërtimi.....	101
3.5.1 Norma e interest dhe sektori i ndërtimit.....	105
3.6 Hipoteka dhe ndërtuesit.....	105
3.7 Kriza ekonomike dhe sektori ndërtimit.....	105
3.8 Investimet publike dhe ndërtimi	116
3.9 Përfundime.....	119

KAPITULLI IV:LEJET DHE NDIKIMI I TYRE NË SEKTORIN E NDËRTIMIT122

4.1 Numri i përgjithshëm i lejeve të ndërtimit për periudhën 1995–2015.....	123
4.2 Numri i lejeve të ndërtimit për aktivitete biznesi (1995–2015).....	127
4.3 Sipërfaqet e ndërtesave të periudhës 1995 – 2015.....	131
4.4 Sipërfaqet e tipeve të ndërtesave të ndërtuara për aktivitete sipas lejeve të miratuara në periudhën 1995 - 2015 (në mijë metrakatrore).....	133
4.5 Fondi i ndërtesave të ndërtuara sipas lejeve të ndërt.e tipit të klientit.....	137
4.6 Analizë e trendit të lejeve të ndërtimit dhe sipërfaqeve në qarqe (2012)....	139
4.7 Përfundime.....	142

KAPITULLI V:RËNDËSIA E NDËRTIMIT SIPAS ANALIZËS INPUT-OUTPUT.....143

5.1 Modeli <i>Input-Output</i>	143
5.1.1 Struktura e një modeli <i>input-output</i>	145
5.1.2 Modeli i hapur.....	146
5.2 Lidhjet ekonomike të Pasmë e të Përparme ndërsektoriale.....	149
5.2.1 Metoda <i>Chenery-Watanabe</i>	149
5.2.2 Metoda <i>Rasmussen</i>	151
5.2.3 Kritika ndaj përqasjes “ <i>Hirschman</i> ”	152
5.2.4 Përmbledhje.....	153
5.3 Vlerësim sasior i lidhjeve ndërsektoriale në Shqipëri	154
5.3.1 Raste të aplikimit të analizës input-output në literaturë.....	154
5.3.2 Lidhjet e Pasmë e të Përparme për rastin e Shqipërisë.....	163
5.3.2.1 Metoda <i>Chenery-Watanabe</i>	157
5.3.2.2 Metoda <i>Rasmussen</i>	158
5.4 Përfundime.....	163

KAPITULLI VI:PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME.....165

6.1 Përfundime	166
6.2 Rekomandime.....	169

LITERATURA.....	170
BURIMI I TË DHËNAVE.....	175

LISTA E TABELAVE

Faqe

Tabela 1.	Numri i ndërtesave sipas prefekturave deri ne vitin 1944.....	55
Tabela 2.	Ndërtesat sipas prefekturave në periudhën 1945 – 1990.....	58
Tabela 3.	Ndërtesat sipas prefekturave në periudhën 1990 – 1995.....	61
Tabela 4.	Ndërtesat sipas prefekturave në vitet 1996 – 2001.....	63
Tabela 5.	Ndikimi i sektorëve në PBB	73
Tabela 6.	PBB dhe vlera e shtuar e Ndërtimit për vitet 2008 – 2015.....	74
Tabela 7.	Të Ardhurat Tatimore nga Sektori i Ndërtimit	77
Tabela 8.	Numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit 2007 – 2015.....	88
Tabela 9.	Numri total i lejeve të ndërtimit për periudhën 1995 – 2015.....	124
Tabela 10.	Numri i lejeve të ndërtimit për aktivite për periudhën 1995–2015.....	128
Tabela 11.	Sipërfaqet e ndërtesave të ndërtuara në 1995 – 2015	131
Tabela 12.	Sip. e ndërtesave për aktivitete sipas tipeve.....	134
Tabela 13.	Sip. ndërtimore për aktivitete biznesi dhe struktura e tyre.....	136
Tabela 14.	Fondi i ndërtesave sipas lejeve të ndërtimit e tipit të klientit.....	137
Tabela 15.	Lejet e ndërtimit sipas qarqeve për vitin 2012.....	140
Tabela 16.	Sipërfaqet e lejeve të ndërtimit sipas qarqeve për vitin 2012	141
Tabela 5.1	Inputet sipas industrive prodhuese.....	146
Tabela 5.2	Vlerësimi i lidhjeve të pasme e të përparme për secilin sektor 2012.....	160
Tabela 5.3	Vlerësimi i lidhjeve të pasme e të përparme për secilin sektor 2013.....	161
Tabela 5.4	Vlerësimi i lidhjeve të pasme e të përparme për secilin sektor 2011.....	162

LISTA E FIGURAVE

Faqe

Figura 1.	Rritja vjetore e PBB dhe ndërtimit.....	16
Figura 2.	Pesha e prodhimit në ndërtim ndaj PBB.....	17
Figura 3.	Korrelacionet mes rritjes sektoriale tremujore dhe PBB (2005-2009).....	18
Figura 4.	Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2010-2016).....	19
Figura 5.	Rritja vjetore e PBB, e ndërtimit dhe potenciali i ekonomisë.....	37
Figura 6.	Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2000-2014).....	38
Figura 7.	Korrelacioni mes rritjes sektoriale 3-mujore dhe rritjes së PBB (2005-2013).....	38
Figura 8.	Korrelacionet mes rritjes sektoriale tremujore dhe PBB (2005-2009).....	39
Figura 9.	Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2010-2016).....	40
Figura 10.	Rritja e PBB dhe e prodhimit sektorial (2008-2009).....	47
Figura 11.	Rritja vjetore e PBB dhe vlera e lejeve të ndërtimit.....	49
Figura 12.	Rritja mesatare PBB dhe sektoriale.....	50
Figura 13.	PBB-ja dhe Vlera e Shtuar në Ndërtim	75
Figura 14.	Korrelacioni i rritjes së sektorit me ndryshimin e shpenzimeve kapitale/PBB.....	117
Figura 15.	Lejet e ndërtimit sipas tipit të objektit.....	126
Figura 16.	Lejet për ndërtesat e tjera.....	130
Figura 17.	Sip. e ndërtuara në total 1995 - 2014 (në mijë metra katrorë).....	133
Figura 18.	Pesha e sipërf. në ndërtesa për aktivitete biznesi, 1995-2014.....	136

KAPITULLI I: HYRJE

Kur një vënd kalon nëpër faza të ndryshme gjatë rrugës së zhvillimit dhe teksa ekonomia e tij ndryshon e ristrukturohet, është e natyrshme që sektorë të caktuar të ekonomisë të humbasin rëndësinë e tyre të mëparshme dhe sektorë të tjerë të kthehen në të dorës së parë.

Nëse i referohemi rëndësisë së ndërtimit në ekonominë shqiptare konstatojmë se ajo ka qënë e dorës së parë në fazat e hershme të zhvillimit të vëndit të pas viteve 1990. Ndërsa pas vitit 2009, ndërtimi e humbi me të shpejtë rëndësinë e tij.

Rritja në fillim dhe ulja më pas e rëndësisë së sektorit të ndërtimit në ekonomi është konstatuar edhe në fazat e hershme të zhvillimit të vëndeve të tjera. Pra, edhe në rastin e Shqipërisë, eventualisht ndërtimi do t’ia linte vëndin sektorëve të tjerë të ekonomisë. Por, në gjykimin tonë ky kalim do të duhej të ishte gradual dhe i menaxhuar me kujdes nga politika ekonomike. Kjo sepse nëse bie motori kryesor i rritjes ekonomike, ekonomia e një vendi duhet të ketë të gatshëm motorin ose motorët e tjerë; se në të kundërt është rritja ekonomike që ulet për vite të tëra.

Ne mendojmë se, në rastin e Shqipërisë, rënia e menjëhershme e ndërtimit dhe koinçidenca e saj kohore me krizën globale të viteve 2008-2009 kualifikohen si një kalim *i panatyrshëm* dhe *i menjëhershëm* i sektorit të ndërtimit nga motor i rritjes ekonomike në një frenues të saj. Duket se rënia e ndërtimit ka ardhur kryesisht për shkak të efekteve negative në ekonominë shqiptare të krizës globale. Nëse është kështu, ndërtimi ka akoma “ditë të bukura” përpara dhe është detyrë e politikëbërësve që të kujdesen për mbarëvajtjen e këtij sektori.

Po t’u referohemi fakteve, gjatë viteve 2000-2014, sipas shifrave të INSTAT-it, vihen re qartësisht dy zhvillime të ndara “si me thikë” të aktivitetit prodhues të sektorit të ndërtimit në Shqipëri. Kështu, në periudhën 2000-2008, prodhimi i sektorit u karakterizua nga ritme rritjeje më të larta sesa norma e rritjes së PBB-së, pra ndërtimi për atë periudhë mund të

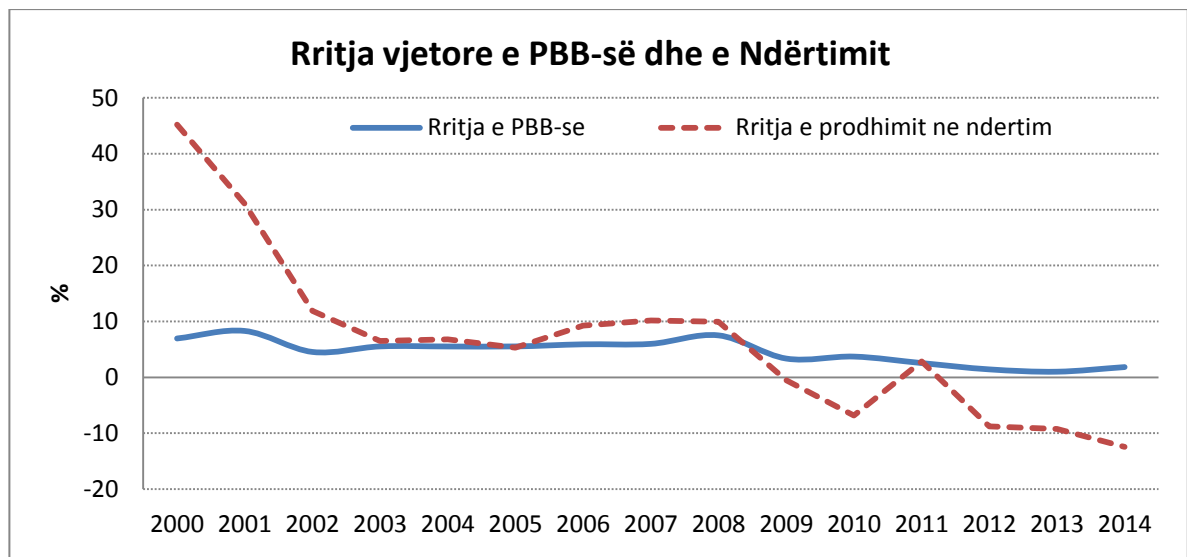
karakterizohet si sektor udhëheqës i rritjes ekonomike. Por, në periudhën 2009-2014, prodhimi i sektorit u tkurr në vazhdimësi dhe nga sektori udhëheqës, ndërtimi duket se u bë *barrë* për rritjen e PBB-së.

Në fakt, sipas shifrave të INSTAT-it, edhe rritja e ekonomisë shqiptare duket si e ndarë me thikë nëse vihen përballë rritja vjetore prej 6.2% gjatë periudhës 2000-2008, kundrejt rritjes mesatare prej vetëm 2.3% gjatë periudhës 2009-2014. Pra, duket se zhvillimet në sektorin e ndërtimit janë ngushtësisht të lidhura me zhvillimet e ekonomisë shqiptare në tërësi gjatë periudhës së pasviteve 2000.

1.1 Fakte, pyetjet kërkimore, hipoteza, qëllimet dhe rëndësia e studimit

Pas krizës së thellë e të gjithanshme të vitit 1997, ekonomia shqiptare ju rikthye normalitetit dhe vitet që pasuan sollën ritme të mira rritjeje ekonomike. Një ndër sektorët paraprirës të ekonomisë ishte sektori i ndërtimit. Kështu të dhënat e INSTAT-it tregojnë se, për periudhën

Figura 1. Rritja vjetore e PBB-së dhe e Ndërtimit

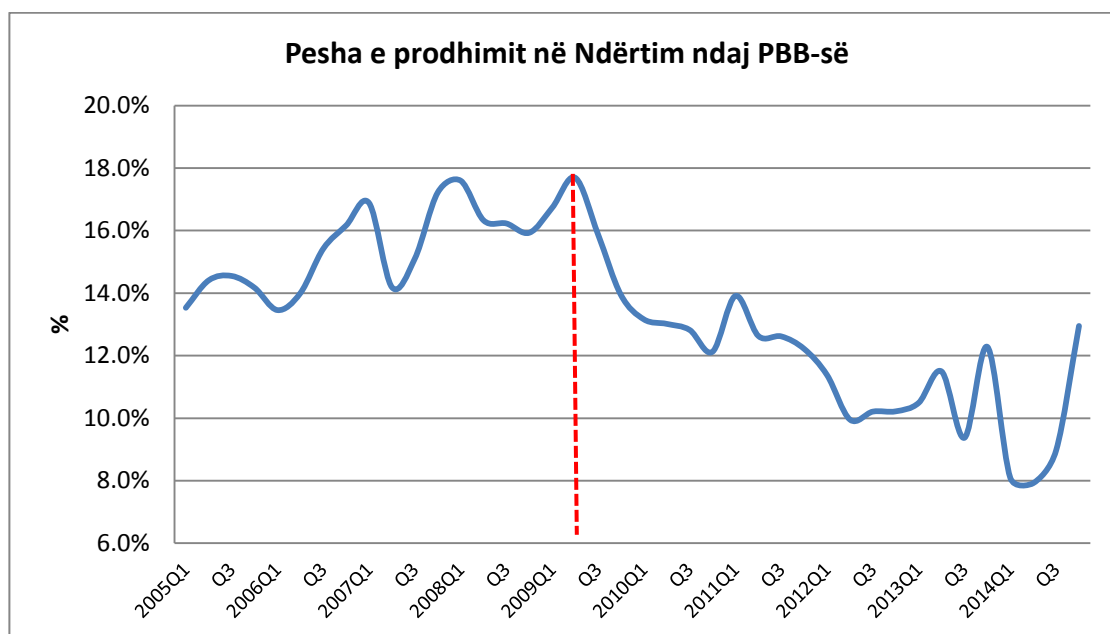


Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

2000-2009, sektori i ndërtimit njohu ritme rritjeje mjaft më të larta sesa ekonomia në tërësi, dhe kjo solli edhe rritjen e peshës së prodhimit në ndërtim ndaj Prodhimit të Brëndshëm Bruto (PBB). Por, pas tremujorit të dytë të vitit 2009 ndërtimi njohu tkurrje të aktivitetit për vite me radhë dhe, për rrjedhojë, ra ndjeshëm pesha e prodhimit të tij në raport me PBB – në.

Kjo gjë duket qartë në Figurën 1 ku jepet rritja vjetore e PBB-së dhe rritja vjetore e prodhimit të sektorit të ndërtimit; si edhe në Figurën 2, ku jepet pesha e prodhimit të sektorit të ndërtimit ndaj PBB-së.

Figura 2. Pesha e prodhimit në ndërtim ndaj PBB-së



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

1.1.1 Fakte

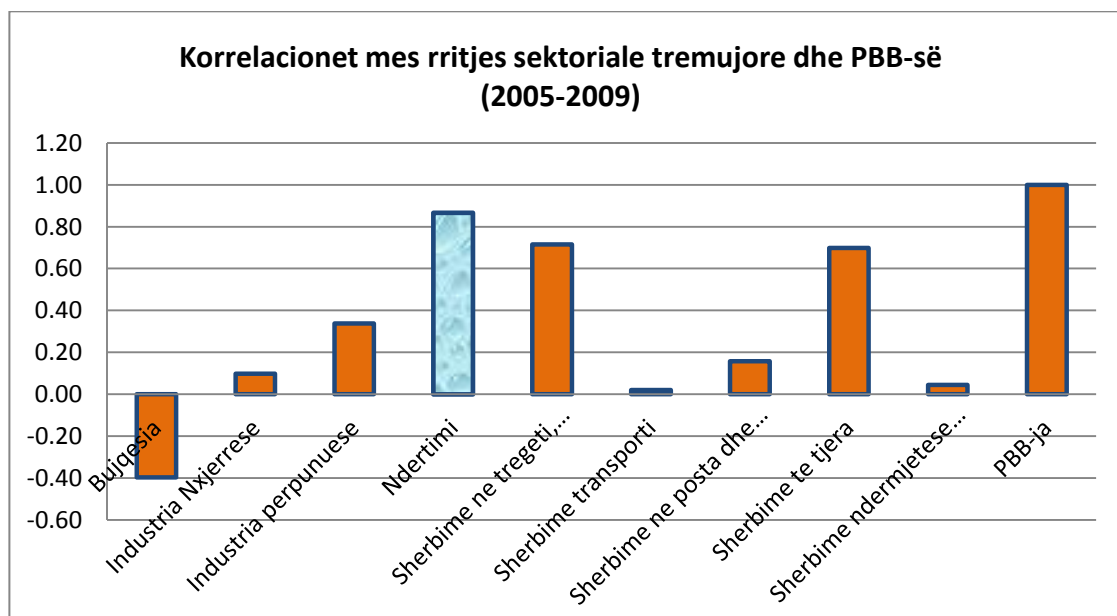
Grafikët e mësipërm, të ndërtuar sipas të dhënave mbi PBB-në të INSTAT-it, përfaqësojnë dy fakte interesante. Kështu nga Figura 1 shihet se deri në vitin 2009, rritja mesatare vjetore e prodhimit të sektorit të ndërtimit e ka tejkaluar ndjeshëm rritjen ekonomike në tërësi (e matur nga rritja e PBB-së). Por, pas vitit 2009 gjërat u zhvilluan krejt ndryshe, ishte sektori

i ndërtimit që performoi mjaft më dobët sesa ekonomia në tërësi, duke pasur bile edhe t'kurrje në pjesën më të madhe të periudhës 2009 T2 – 2014 T4.

Vëzhgime të ngjashme dalin edhe nga Figura 2, ku jepet pesha e prodhimit të ndërtimit ndaj PBB-së. Kështu në periudhën 2005-2009 pesha e sektorit të ndërtimit u rrit me rreth 4% nga 14% e PBB-së në vitin 2005 në afro 18% e PBB-së në tremujorin e dytë të vitit 2009. Ndërsa në periudhën 2009-2014 sektori i ndërtimit bëri pak a shumë “prapaktheu”, domethënë nga rreth 18% e PBB-së në tremujorin e dytë të vitit 2009, pesha e tij ra në rreth 14% në fund të vitit 2014.

Pra qartë evidentohet fakti se vitet e rritjes së vrullshme të sektorit të ndërtimit u korrespondojnë edhe viteve të rritjes së kënaqshme ekonomike, kur PBB-ja është rritur me ritme të larta. Nga ana tjetër, vitet e rënies së sektorit të ndërtimit përkojnë me vitete një performance të dobët të ekonomisë shqiptare, ku PBB-ja është rritur me ritme të ulëta. Duket se sektori i ndërtimit jo vetëm kur është mirë e ngre lart edhe ekonominë në tërësi (sikurse shihet qartë për periudhën 2000-2009 T2), por edhe se kur është në vështirësi “e merr me vete” për poshtë të gjithë ekonominë, gjë që fare qartë sugjerohet nga grafiku i Figurës 1 për periudhën pas tremujorit të dytë të vitit 2009.

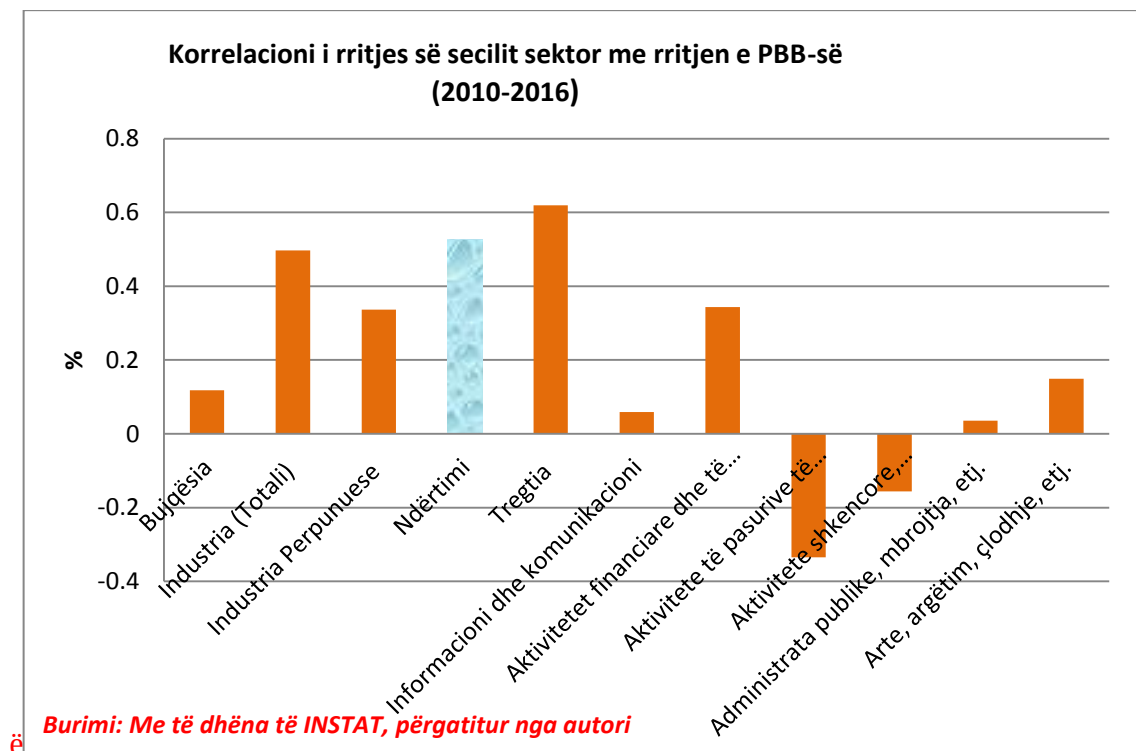
Figura 3. Korrelacionet mes rritjes sektoriale tremujore dhe PBB (2005-2009)



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Fakteve të vëna në dukje më lart u bashkohen edhe të dhënat e korrelacioneve të rritjes ekonomike sektoriale dhe asaj të PBB-së për periudhën para vitit 2009 dhe pas saj. Sikurse shihet nga grafikët e figurave 3 dhe 4, korrelacioni i rritjes të sektorit të ndërtimit dhe rritjes së PBB-së është në vlera të larta mbi 80% para vitit 2009 dhe më pas në vlera më të ulta.

Figura 4. Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2010-2016)



1.1.2 Pyetjet kërkimore dhe hipoteza

Faktet e mësipërme sjellin natyrshëm pyetjet kërkimore të detajuara si më poshtë.

Pyetja kryesore kërkimore është: ***Sa i rëndësishëm është sektori i ndërtimit për ekonominë shqiptare në fazën aktuale të zhvillimit të vendit?*** Kjo mund të detajohet në formën e katër pyetjeve kërkimore që vijnë:

- ✓ Pyetja e parë kërkimore: ***A ekziston një lidhje shkak-pasojë me drejtimin nga rritja e sektorit të ndërtimit tek rritja e ekonomisë në tërësi?***

- ✓ Pyetja e dytë kërkimore: ***Nëse ndërtimi ka një lidhje shkakësore me PBB-në sa e rëndësishme është ajo nga pikëpamja sasiore?***
- ✓ Pyetja e tretë kërkimore: ***Krahasimisht sektorëve të tjerë, a janë më të rëndësishmet nga ana sasiore lidhjet ekonomike të sektorit të ndërtimit me pjesën tjetër të ekonomisë?***
- ✓ Pyetja e katërt kërkimore: ***Me sa rritet ekonomia në tërësi nëse politika ekonomike stimulon me një njësi monetare sektorin e ndërtimit?***

Duke iu referuar fazës së sotme të zhvillimit të vendit, në këtë punim ne ngremë hipotezën kryesore të këtij studimi se

H:Krahasuar me secilin nga sektorët e tjerë të ekonomisë, ndërtimi zë një vend të veçantë në ekonominë shqiptare në kuptimin që mbarëvajtja e tij është relativisht më ngushtë e lidhur me mbarëvajtjen e ekonomisë në tërësi.

Kjo lidhje më e ngushtë, relativisht sektorëve të tjerë, mendojmë *a priori* se vjen jo vetëm për arsye të ndikimit të drejtpërdrejtë të ndërtimit si një nga sektorët e ekonomisë por edhe për shkak të efektit të tërthortë stimulues ose ngadalësues relativisht më të fortë që ndërtimi përçon në ekonomi përmes ndikimit në sektorët e tjerë. Teza e mësipërme nënkupton se, krahasuar me sektorët e tjerë, ndërtimi përmes efektit të drejtpërdrejtë dhe atij të tërthortë luan një rol primar në mbarëvajtjen ekonomike të vendit.

Më tej për verifikimin dhe vlerësimin e hipotezës kryesore të punimit ne e ndajmë atë në disa (nën) hipoteza të verifikueshme të përshkruara si më poshtë.

H1: Në fazën e tanishme të zhvillimit të vendit, egziston një lidhje shkakësore midis sektorit të ndërtimit dhe Prodhimit të Brendshëm Bruto (PBB) me drejtim nga rritja e sektorit të ndërtimit për tek rritja e PBB-së.

Mbështetja ose jo e kësaj (nën) hipoteze ka rëndësi të madhe për politikëbërjen ekonomike. Arsyeja është se evidenca statistikore për korrelacionin midis rritjes së sektorit të ndërtimit dhe ekonomisë në tërësi nuk është e mjaftueshme. Për politikëbërjen ekonomike është mjaft e rëndësishme nëse kjo lidhje korrelative është edhe shkakësore me drejtim nga ndërtimi tek PBB-ja. Në të kundërt politika ekonomike stimulon pasojën dhe jo shkakun apo injoron një faktor të tretë përgjegjës edhe për rritjen e sektorit të ndërtimit edhe për rritjen e

ekonomisë në tërësi. Mbështetja ose jo e kësaj (nën) hipoteze do ti jepte përgjigje të argumentuar edhe pyetjes së parë kërkimore.

Përmes një eksperimenti ekonomik të kontrolluar ne japim evidencë të mjaftueshme për verifikimin e kësaj hipoteze. Metodologjia e përdorur ne rastin tone është e ngjashme me metodologjinë e famshme të përdorur nga monetaristët në mbështetje të tezës se inflacioni është fenomen monetar me drejtim nga rritja e parasë ne qarkullim tek rritja e çmimeve.

Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i përdorimit të kësaj metodologjie në verifikimin e lidhjes ndërtim - PBB.

Mbështetja e kësaj hipoteze do të nënkuptonte që rritja ekonomike e sektorit të ndërtimit të ishte një variabël i pavarur dhe rritja e ekonomisë në tërësi të ishte një variabël i varur.

Hipotezat e mëposhtme janë të natyrës sasiore dhe mbështetja ose jo e tyre do tu jepte përgjigje edhe pyetjeve kërkimore 2, 3 dhe 4.

H2: Krahasuar me sektorët e tjerë, lidhjet ekonomike të përparme dhe ato të prapme të sektorit të ndërtimit me pjesën tjetër të ekonomisë janë më të rëndësishmet nga pikëpamja sasiore.

Kjo (nën) hipotezë ka rëndësi sepse një lidhje shkakësore jo e rëndësishme nga pikëpamja sasiore nuk ka vlerë praktike për politikëbërjen ekonomike. Me fjalë të tjera, stimulimi i një sektori rritja e të cilit do ta ndikonte rritjen në tërësi por në vlera të ulta nuk do të ishte një ide e mirë dhe do ta bënte politikën stimuluese ekonomike jo eficiente.

Për verifikimin e kësaj hipoteze do të na duhet të vlerësojmë lidhjet e pasme e të përparme të të gjithë sektorëve të ekonomisë, përfshirë ndërtimin.

Dy (nën) hipotezat e mëposhtme janë të verifikueshme përmes shifrave.

H3: Efekti përfundimtar në PBB nga stimulimi i sektorit të ndërtimit është shume me i madh se vlera e fillestare e stimulimit, se te stimulimi i çdo sektor tjetër te ekonomise .

H4: Krahasuar me sektorët e tjerë, sektori i ndërtimit do të përfitonte përfundimisht më shumë nga një politikë ekonomike që do të stimulonte njëloj me nga një njësi monetare të gjithë sektorët e ekonomisë. Shkalla e përfitimit ne kete rast per sektorin e ndërtimit do te ishte me e madhe se perfitimi te çdo sektor tjetër i ekonomise.

Vertetimi i këtyre (nën) hipotezave do ta kualifikonte ndërtimin si një nga sektorët prioritarë të ekonomisë në fazën e tanishme të zhvillimit të vendit.

Politika ekonomike stimuluese konsiderohet si mjaft efiçiente nëse efekti përfundimtar në ekonomi i një stimuli ekonomik do ta kalonte me mbi dy herë vlerën e vetë stimulit. Ne mendojmë paraprakisht se sektori i ndërtimit është një “kandidat” i përshtatshëm për një politikë stimuluese. Në hipotezat 3 dhe 4 variabli me interes është respektivisht vlera e lidhjeve të pasme dhe atyre të përparme. Vlera e këtyre lidhjeve interpretohet edhe në terma të efektit shumator në ekonomi të një stimuli të sektorëve të caktuar. Hipotezat e mësipërme do të mbështeteshin respektivisht nëse stimuli me një njësi monetare e sektorit të ndërtimit do të përkthehej në një efekt me mbi dy njësi monetare në rritjen e ekonomisë në tërësi dhe nëse stimulimi me nga një njësi monetare i çdo sektori do të sillte një stimul të sektorit të ndërtimit me mbi dy njësi monetare.

Në këtë rast ne përdorim analizën mikro të bazuar në tabelat simetrike Input-Output të prodhuara nga INSTAT për vitet 2011, 2012 dhe 2013². Kjo analizë bazohet tek zbatimi që i bëjmë metodave empirike **Chenery-Watanabe** dhe **Rasmusen** për rastin e sektorit të ndërtimit në Shqipëri.

Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i zbatimit në sektorin e ndërtimit të këtyre metodave empirike të mbështetura mbi modelin Input-Output për Shqipërinë.

Mbështetja empirike e tezës sonë do të nënkuptonte edhe sugjerimin e mëposhtëm në lidhje me një nga drejtimet e politikëbërjes ekonomike. Sugjerimi ynë do të ishte se në fazën e tanishme të zhvillimit të ekonomisë shqiptare, sektori i ndërtimit duhet konsideruar si sektor prioritar, domethënë politika ekonomike me qëllim sigurimin e një rritjeje ekonomike të lartë e të qëndrueshme do të ishte më efiçiente nëse do të synonte një mbështetje të veçantë për këtë sektor.

1.1.3 Qëllimet dhe rëndësia e studimit

Studimi ynë ka dy qëllime kryesore:

- ✓ *Së pari*, të japi evidencë mbi lidhjen shkakësore rritje e prodhimit të sektorit të ndërtimit – rritje e prodhimit të brëndshëm bruto të vëndit, dhe

² INSTAT ka prodhuar deri tani tre Tabela Simetrike Input-Output për vitet 2011, 2012 dhe 2013. Tabela Input-Output e vitit 2013 doli për publikun në tetor të vitit 2016.

- ✓ *së dyti*, përmes një analize input-output të vlerësojë nga ana sasiore rëndësinë relative të sektorit të ndërtimit në fazën aktuale të zhvillimit të ekonomisë shqiptare.

Ne jemi të ndërgjegjshëm se *rëndësia e studimit* tonë është e lidhur ngushtë jo vetëm me saktësinë dhe korrektësinë e përgjigjeve që do të japim ndaj pyetjeve kërkimore si edhe në verifikimin e hipotezës, por edhe me performancën në arritjen e qëllimeve kryesore të tezës.

Nëse këto realizohen me sukses, atëherë studimi ynë ka rëndësi sepse mund të shërbejë si një nga inputet e politikëbërjes ekonomike. Dihet se politika ekonomike e vëndit synon, mes të tjerash, arritjen e një rritjeje ekonomike të qëndrueshme e sa më pranë nivelit potencial. Nëse përmes studimit tonë vërtetojmë dhe vlerësojmë se në fazën aktuale të zhvillimit të ekonomisë shqiptare ekziston një lidhje shkakësore dhe e rëndësishme numerikisht midis sektorit të ndërtimit dhe ekonomisë në tërësi, atëherë në mënyrë që politika ekonomike të arrijë qëllimin e saj do të duhej ta konsideronte ndërtimin si sektor prioritar. Në këtë studim, ne pretendojmë të japim një evidencë të fortë cilësore dhe sasiore për lidhjen shkak- pasojë të ndërtimit me ekonominë në tërësi.

1.2 Metodologjia

Në këtë studim pyetjet kërkimore kërkojnë përgjigje cilësore dhe sasiore, por edhe hipoteza duhet verifikuar si nga ana cilësore ashtu edhe sasiore. Për këtë arsye, ne kemi zgjedhur dy metodologji plotësuese të njëra tjetrës.

1.2.1 Metodologjia investigative e lidhjes ndërtim-PBB

Për t'i dhënë përgjigje shpëruese pyetjes së parë kërkimore si edhe për verifikimin e (nën) hipotezës së parë, ne përdorim një strategji graduale. E nisim fillimisht me analizën e të dhënave makroekonomike bazuar në metodologjinë statistikore të korrelacioneve dhe asaj grafike dhe më tej analiza thellohet përmes eksperimentit ekonomik të kontrolluar.

Analiza e të dhënave makroekonomike bazuar në metodologjinë statistikore të korrelacioneve dhe asaj grafike prodhon evidencë fillestare për eksperimentin ekonomik të kontrolluar. Këtu, arrihet në përfundimin se ekziston një korrelacion i lartë pozitiv midis

rritjes së sektorit të ndërtimit dhe rritjes së vetë PBB-së. Por, dihet se evidenca e thjeshtë korrelative është e formës së *reduktuar*, domethënë ka mundësi që lidhja korrelative të korrespondojë me një lidhje shkakësore të kundërt (dmth. jo nga ndërtimi tek PBB-ja por anasjelltas), ose mundet që një variabël i tretë të jetë përgjegjës për korrelacionin e lartë mes rritjes së ndërtimit dhe rritjes së PBB-së.

Për këtë arsye, evidencën e thjeshtë e përshkruese *korrelative*, ne e plotësojmë me *eksperimentin ekonomik të kontrolluar, mbështetur në metodologjinë e evidencës historike monetariste mbi lidhjen para-inflacion*, për të argumentuar një lidhje shkak-pasojë me drejtim nga rritja e sektorit të ndërtimit tek rritja e ekonomisë në tërësi. Këtu, në ngjashmëri të plotë me eksperimentin e famshëm monetarist mbi lidhjen shkakësore rritje e parasë – inflacion, ne kryejmë një eksperiment ekonomik të ashtuquajtur “të kontrolluar” për lidhjen rritje e sektorit të ndërtimit – rritje e PBB-së.

Për avancimin e evidencës tonë mbi lidhjen shkakësore të supozuar ndërtim-PBB kemi zgjedhur të përdorim si shembull metodologjinë e mirënjohur monetariste që solli evidencë historike për vërtetimin e tezës se *inflacioni është fenomen monetar*. Me fjalë të tjera u mbështet bindshëm teza se lidhja korrelative e dokumentuar para-inflacion është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga rritja e parasë në qarkullim të inflacioni.

Fillimisht duhet theksuar se monetaristët evidentuan një korrelacion të lartë midis rritjes së parasë dhe inflacionit. Por kjo ishte e pamjaftueshme për t’u kualifikuar si lidhje shkak-pasojë. Arsyeja është se megjithëse korrelacioni midis parasë dhe inflacionit mund të jetë i lartë (dmth. kur rritet apo ulet njëra ashtu bën edhe tjetra) ka mundësi që lidhja korrelative të jetë e kundërt³ ose mundet që një variabël i tretë të jetë përgjegjës për korrelacionin e lartë mes tyre.

Për këtë arsye monetaristët përdorën evidencën historike që do të thotë se kërkuan gjatë të kaluarës raste kur sasia e parasë ishte rritur shumë, por në mënyrë *egzogjene*⁴. Arsyetimi i tyre ishte se nëse pas këtyre lloj rritjeve kanë pasuar periudha të gjata kohe me inflacion të lartë atëherë mund të konsiderohet solide evidenca që interpreton rritjen e parasë si

³ Pra në vend që rritja e parasë të shkaktojë inflacionin është ky i fundit që shkakton rritjen e parasë.

⁴ Domethënë i pashkaktuar nga ndryshimi i variablave të tjerë ekonomike. Në këtë rast jemi *pothuaj* në kushtet e një eksperimenti ekonomik “të kontrolluar”, sikurse janë psh. eksperimentet kimike në laborator.

shkaktare të inflacionit. Eksperimenti “i kontrolluar” sipas kesaj metodologjie ne rastin ndërtim-PBB tregon se kjo lidhje është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga ndërtimi tek PBB-ja.

Por eksperimenti nuk na jep rëndësinë sasiore të kësaj lidhjeje. Për këtë thërrasim në ndihmë metodologjinë e dytë.

1.2.2 Metodologjia input-output

Përmes metodologjisë së dytë ne i japim përgjigje pyetjeve të tjera kërkimore si edhe verifikojmë (nën) hipotezat nga ana sasiore. Këtu ne përdorim modelin input-output të ekonomistit **Wassily W. Leontief**, laureat i Çmimit Nobel në ekonomi. Mbi bazën e këtij modeli u zhvilluan mjaft metoda empirike, ndër të cilat edhe ato **Chennery-Watanabe** dhe **Rasmusen**.

Këto dy metoda te Chennery-Watanabe dhe Rasmusen ne i zbatojmë për rastin e Shqipërisë. Zbatimi u bë i mundur mbi bazën e të dhënave të tabelave simetrike input-output të prodhuara nga INSTAT për vitet 2011, 2012 dhe 2013. Për sa kemi dijeni ky punim është rasti i parë i zbatimit të këtyre metodave empirike të mbështetura mbi modelin input-output për Shqipërinë.

1.2.2.1 Modeli input-output

Në këtë studim do të përdorim analizën input-output për modelin e ekonomisë shqiptare. Modeli dhe analiza input-output u propozua nga laureati i Çmimit Nobel në ekonomi **Prof. Wassily W. Leontief** përmes punimit të tij tashmë të famshëm “The Structure of American Economy 1919-1939”. Çështja kryesore që trajtohet në kuadrin e analizës statistikore input-output mund të shprehet përmes pyetjes: *“Cili duhet të jetë prodhimi i secilës prej N industrive/sectorëve të një ekonomie në mënyrë që të kënaqet kërkesa totale e gjithë ekonomisë për atë prodhim?”*. Termi *input-output* është i lehtë për t’u kuptuar. Prodhimi (*Angl.* output) i çdo industrie (psh. metalurgjia) nevojitet si lëndë e parë (*Angl.* input) në mjaft nga industritë e tjera, si edhe si lëndë ndërmjetëse për vetë industrinë në fjalë; prandaj sasia e duhur e prodhimit të metalurgjisë do të varej nga kërkesa për metale e *N* industrive.

Nga ana tjetër, prodhimi i shumë prej industrive të tjera përdoret si *input* në metalurgji e për rrjedhojë niveli i duhur i prodhimit të industrive të tjera do të varej edhe nga kërkesa e metalurgjisë për këto prodhime. Nën dritën e kësaj ndërvarësie kuptohet që prodhimi i *N* industrive duhet të jetë në përputhje me kërkesat për inpute të gjithë ekonomisë, në mënyrë që të mos mbetet asnjë kërkesë e papërmbyshur.

1.2.2.2 Analiza e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale.

Analiza e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale vlerëson rëndësinë e sektorëve prodhues të mallrave dhe shërbimeve përmes shqyrtimit të hollësishëm të ndërvarësisë së strukturave të tyre të prodhimit. Fillimisht analiza në fjalë u përdor nga **Rasmussen (1956)**, më pas nga **Chenery dhe Watanabe (1958)** si edhe nga **Hirschman (1958)**. Që nga ajo kohë, lidhjet ndërsektoriale u matën e vlerësuan sipas mjaft metodave të ndryshme që erdhën duke u përsosur gjithnjë e më shumë. Një nga metodat më në zë të matjes së ndërvarësisë ekonomike sektoriale është analiza e lidhjeve të *pasme* e të *përparme*.

Lidhjet pasme dhe të *përparme* janë madhësi përshkruese të ndërvarësisë së sektorëve apo industrive. Rëndësia e lidhjeve në fjalë varet drejtpërsëdrejti nga volumi i shkëmbimeve ndërmjet sektorëve apo industrive. Industritë apo sektorët me lidhje të pasme e të përparme të rëndësishme konsiderohen si sektorë kyç dhe, si të tillë, luajnë një rol të rëndësishëm në strategjitë zhvillimore ekonomiko-sociale të një vendi.

Në vlerësimin e lidhjeve ndërsektoriale metoda **Chenery-Watanabe** përdor shumën e koeficientëve të *drejtëpërdrejtë* të input-it dhe të output-it. Kjo metodë është e thjeshtë dhe është përdorur gjerësisht.

Sipas metodës **Rasmussen (1956)**, lidhjet ndërsektoriale duhet të vlerësohen bazuar te matrica inverse e Leontief-it. Kjo metodë ia del që në matjen e lidhjeve të pasme, të përfshijë edhe efektet dytësore (të round-it të dytë) gjë që nuk arrihet nga metoda Chenery-Watanabe.

Një nga përdorimet më të hershëm të analizës së lidhjeve ekonomike ndërsektorale është ai i **Hirschman (1958)**. Në punimin e tij bëhet identifikimi i sektorëve më të rëndësishëm të një ekonomie si edhe propozohen strategji për zhvillimin ekonomik. Në studimin tonë, përmes tabelave input-output të viteve 2011, 2012 dhe 2013, duke përdorur analizen e lidhjeve ndërsektorale ne te njëjten menyre si **Hirschman (1958)** synojmë të analizojmë strukturën e prodhimit në ekonominë shqiptare në përgjithësi dhe rëndësinë e sektorit të ndërtimit në veçanti.

Por punimi i **Hirschman (1958)** është ndeshur me kritikën e Jones (1976). Në këtë kritikë metoda Chenery-Watanabe konsiderohet me disa të meta:

- ✓ E meta e parë qëndron në atë se lidhjet ndërsektorale, sipas metodës Chenery-Watanabe, ka shumë të ngjarë të nënvlerësohen për shkak se duke përdorur vetëm koeficientët e drejtpërdrejtë metoda në fjalë mat vetëm lidhjet direkte (ose të round-it të parë) duke mos marrë parasysh lidhjet indirekte (dmth. lidhjet e round-it të dytë).
- ✓ Një tjetër e metë është dublimi i efekteve të lidhjeve shkak-pasojë, dmth. sipas një analize të zakonshme input-output shitjet e industrisë **i** tek industria **j** përdoren në vlerësimin e lidhjeve të përparme të industrisë **i** si edhe të lidhjeve të pasme të industrisë **j**.

Por dihet që në kuptimin e lidhjes shkak-pasojë vetëm njëri nga këto efekte mund të jetë shkak dhe tjetri i bie të jetë thjesht pasojë.

Metoda **Rasmussen** ia del që, në matjen e lidhjeve të pasme, të përfshijë edhe efektet dytësore (të round-it të dytë) gjë që nuk arrihej nga metoda **Chenery-Watanabe**. Por, përsa i përket lidhjeve të përparme, metoda **Rasmussen** “vuan” njësoj si ajo Chenery-Watanabe, dmth. nuk i merr parasysh efektet e round-it të dytë.

1.3 Literatura

Në këtë studim përdorim literaturë konceptuale dhe aplikative mbi modelin dhe analizat input-output si edhe burime literature investigative mbi lidhjen ndërtim-Prodhim i Brendshëm Bruto.

1.3.1 Literatura konceptuale.

Në këtë studim do të përdorim analizën input-output për modelin e ekonomisë shqiptare. Modeli dhe analiza input-output u propozua për herë të parë nga laureati i Çmimit Nobel në ekonomi **Prof. Wassily W. Leontief** nepermjet punimit të tij tashmë të famshëm “The Structure of American Economy 1919-1939”.

Pas punimit të Prof. Leontief-it pati zhvillime të tjera në literature. Kështu, për përcaktimin e rëndësisë së sektorëve prodhues të mallrave dhe shërbimeve u konceptuan lidhjet ekonomike ndërsektoriale. Analiza e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale shqyrton me hollësi ndërvarësinë e strukturave të prodhimit. Fillimisht analiza në fjalë u përdor nga **Rasmussen (1956)**, më pas nga **Chenery dhe Watanabe (1958)** si edhe nga **Hirschman (1958)**.

Siç permendem dhe me siper një nga përdorimet më të hershëm është ai i **Hirschman (1958)**. Në punimin e **Hirschman (1958)** bëhet identifikimi i sektorëve që kanë rëndësi me të madhe të një ekonomie si edhe propozohen strategji për zhvillimin ekonomik. Përdorimi i **Hirschman (1958)** është ndeshur me kritikën e **Jones (1976)**. Kjo kritikë i vlereson me disa të meta metodat **Chenery-Watanabe** dhe **Rasmussen**.

1.3.2 Literatura aplikative input-output

Andreosso-O’Callaghan B dhe Guoqiang Y. (2000) bëjnë një analizë input-output për ekonominë Kineze. Nisur nga totali i lidhjeve të pasme e të përparme, ata e vlerësojnë ndërtimin si një nga tre sektorët kyç të ekonomisë Kineze.

Po kështu, në një analizë input-output për Turqinë, **Aydin, H. (2008)** e vlerëson ndërtimin si një nga sektorët kyçe të ekonomisë Turke për nga rëndësia sidomos e lidhjeve të pasme me sektorët e tjerë.

Lin Zeng, Ming Xu, Sai Liang, Siyu Zeng dhe Tianzhu Zhang (2014) përdorin analizën input-output për vlerësimin e kontribuesve kryesorë në intensitetin e konsumit të energjisë në Kinë gjatë periudhës 1997-2007. Në këtë rast analiza input-output është mjaft e dobishme në dekompozimin e kontribuesve kryesorë të intensitetit të konsumit të energjisë.

Guilherme R.C. M., Leandro A., Joaquim M. G., Carlos R. A. (2008) përdorin modelin input-output të **Leontief-it** për vlerësimin e efektit afatshkurtër në shpërndarjen e të ardhurave të disa ndryshimeve të rëndësishme që ndodhën në ekonominë braziliane në vitet 90'. Autorët arrijnë në përfundimin se pabarazia në të ardhura shkaktohet kryesisht nga diferencat në paga midis sektorëve dhe jo nga ndryshimet në prodhimin e sektorëve.

Gregori T. dhe Pietroforte R. (2015) përmes modelit input-output bëjnë një analizë të performances së sektorit të ndërtimit për Brazilin, Rusinë, Indinë, Indonezinë dhe Afrikën e Jugut. Ata arrijnë në përfundime interesante përse i përket treguesve të tillë të performancës si vlerës së shtuar, prodhimit bruto, kërkesës fundore dhe inputeve ndërmjetëse.

John R., Bernie P., Y.H. Chiang, Eddie C.M. Hui, Bo-Sin Tang (2010) përmes modelit input-output analizojnë zhvillimet e kohëve të fundit në sektorin e ndërtimit të vendeve të rajonit aziatik. Ata arrijnë në përfundimin se globalizimi dhe de-rregullimi kanë rritur pjesëmarrjen e sektorit privat në projektet e infrastrukturës, integrimin vertikal në projektet e ndërtimit si edhe pjesëmarrjen e huaj në projektet vendase të ndërtimit.

Oyeshola Femi Kofoworola & Shabbir Gheewala (2010) kryejnë një analizë input-output për sektorin e ndërtimit në Tailandë për periudhën 1995-2000. Ata arrijnë në disa përfundime:

- Së pari, lidhjet e pasme të sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë të ekonomisë Tailandeze janë mjaft më të forta se lidhjet e përparme.
- Së dyti, efekti multiplikator dhe lidhjet e pasme relativisht të forta të sektorit të ndërtimit e bëjnë këtë të fundit potencialisht mjaft të rëndësishëm për vënien në lëvizje të prodhimit në sektorët e tjerë të lidhur me të.

- Së treti, ndonëse punësimi i drejtpërdrejtë nga sektori i ndërtimit nuk është relativisht shumë i rëndësishëm, duhet thënë se ky sektor kontribuon në punësim jo vetëm drejtpërsëdrejti por edhe tërthorazi përmes efekteve të forta të ardhura nga lidhjet e pasme me sektorët e tjerë.
- Së katërti, nëse merren parasysh lidhjet e forta të pasme, efekti relativisht i rëndësishëm multiplikator si edhe mundësitë e krijuara drejtpërsëdrejti e tërthorazi për punësim atëhere mund të arrihet në përfundimin se sektori i ndërtimit mund të jetë një kontribues kryesor i rritjes ekonomike në Tailandë.

Xing Wu & Zhihui Zhang (2007) kryejnë një analizë input-output për sektorin e ndërtimit në Kinë. Ata theksojnë se sektori i ndërtimit ka luajtur një rol kyç në bum-in e ekonomisë kineze në dy dekadat e fundit. Profili input-output i sektorit të ndërtimit dhe lidhja e tij me sektorët e tjerë shqyrtohen me hollësi. Autorët arrijnë në përfundimin se lidhjet e pasme të sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë të ekonomisë Kineze i dominojnë ato të përparmet, megjithëse vitet e fundit të dy llojet e lidhjeve po bëhen gjithnjë e më të forta gjë që tregon se sektori i ndërtimit në Kinë duke u ristrukturuar po bëhet gjithnjë e më i rëndësishëm.

1.3.3 Literaturë investigative mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB.

Chan S. Lean (2010) kryen një analizë ekonometrike mbi lidhjet e sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë dhe ekonominë në tërësi për Singaporin. Kjo analizë përfshin testin e *unit root* dhe atë të *Granger causality*. Rezultatet tregojnë se industria e ndërtimit jep kontribut të rëndësishëm në prodhimin e sektorëve të tjerë dhe të ekonomisë në tërësi. Kjo arrihet përmes një sistemi lidhjesh të rëndësishme që ndërtimi ka me sektorët e tjerë.

Kwabena Asomanin A. & Charity Osei-Amponsah (2007) analizojnë lidhjen e rritjes së sektorit të ndërtimit me rritjen e ekonomisë në tërësi në Ghana, një nga vendet me rritjen më të shpejtë në Afrikë. Ata kryejnë një analizë ekonometrike dhe arrijnë në përfundimin se rritja e sektorit të ndërtimit e *shkakton* (në kuptimin e Granger-it) ose i “paraprin” me tre tremujorë rritjes së ekonomisë në tërësi. Autorët e përfundojnë me sugjerimin që politikëbërësit duhet ta konsiderojnë ndërtimin si një ndër sektorët kryesorë për sigurimin e një rritjeje ekonomike të qëndrueshme.

Jorge Lopes, Les Ruddock & Francisco Loforte Ribeiro (2010) kryejnë një studim mbi ndërvlerësinë e investimeve në ndërtim dhe Prodhimit të Brendshëm Bruto në 15 vende në zhvillim për një periudhë 22 vjeçare. Ata verifikojnë hipotezën se që të arrihet një rritje e qëndrueshme në ekonominë e këtyre vendeve duhet realizuar çdo vit një minimum investimesh në ndërtim (i shprehur si raporti i vlerës së shtuar në ndërtim ndaj PBB-së). Hipoteza mbështetet sepse rezulton që një vlerë të shtuar në ndërtim kundrejt PBB-së prej më pak se 4-5% i korrespondon drejtpërsëdrejti një ulje e rritjes ekonomike për frymë.

George Ofori (2006) shqyrton lidhjen midis industrisë së ndërtimit dhe ekonomisë në tërësi për Singaporin në periudhën 1960-1986. Pasi studion rolin e ndërtimit në procesin e zhvillimit të vendit, autori vë në dukje nevojën e investimeve publike të drejtpërdrejta në ndërtim me qëllim ndikimin e drejtimit dhe zhvillimit të ekonomisë në tërësi.

Raymond Y.C. Tse & Sivaguru Ganesan IV (2010) përdorin për rastin e Hong Kong-ut metodologjinë Granger për përcaktimin se kush e ndikon njëri-tjetrin, aktiviteti i ndërtimit PBB-në apo e kundërta. Ndryshe nga një pjesë e rëndësishme e studimeve të ngjashme për vende të tjera, autorët japin evidencë se është PBB-ja që e paraprin aktivitetin e ndërtimit dhe jo e kundërta. Kjo do të thotë se është politika makroekonomike e qeverisë që e ndikon aktivitetin e ndërtimit dhe jo e kundërta.

1.4 Variablat e varur e të pavarur dhe burimet e të dhënave.

Punimi studjon ndikimin e sektorit të ndërtimit në ekonominë shqiptare në teresi dhe ndikimin indirekt të sektorit të ndërtimit në sektoret e tjerë, për periudhën nga viti 1995 deri në vitin 2014.

Variablat me interes janë të natyrës makroekonomike dhe mikroekonomike. Në rastin e metodologjisë së parë të eksperimentit ekonomik të kontrolluar si *variabël i varur* është rritja ekonomike në teresi kurse *variabla të pavarur* janë rritja ekonomike e sektorit të ndërtimit, rritja ekonomike e sektorëve të tjerë si edhe vlera e lejeve të ndërtimit.

Në rastin e metodologjisë Input-Output si *variabla të varur* konsiderohen lidhjet e përparme dhe ato të pasme ekonomike të sektorit të ndërtimit dhe të sektorëve të tjerë të ekonomisë. *Varibla të pavarur* janë prodhimet e industrive/sektorëve të përdorura si input në industritë/sektorët e tjerë. Në vitin 2011 klasifikoheshin 25 industri/sektorë, në vitin

2012 u fut klasifikimi i ri i 36 industrie/sektorëve dhe në vitin 2013 kishim 35 industri/sektorë. Pra, kemi 625 (=25x25), 1296 (=36x36) dhe 1225 (=35x35) variabla të varur respektivisht sipas viteve 2011, 2012 dhe 2013.

Ne i kemi bërë vlerësimet edhe për vitin 2011 ku ekonomia paraqitet me 25 sektore, por rezultatet e analizës Input-Output të këtij viti nuk janë përfshirë në përfundimet për vetë faktin se klasifikimi nga INSTAT i sektorëve ekonomikë në vitet 2012 dhe 2013 pësoi ndryshime të mëdha dhe rezultatet e këtyre dy viteve me ato të vitit 2011 nuk janë të krahasueshme⁵.

Të dhënat mbi prodhimin sektorial i ndërtimit dhe sektorëve të tjerë ndër vite, rritjen e PBB-së, vlerën e lejeve të ndërtimit, shpenzimet kapitale të buxhetit të shtetit si edhe tabelat simetrike input-output të INSTAT-it për vitet 2011, 2012 dhe 2013 janë marrë nga INSTAT, Ministria e Financave dhe Drejtoria Përgjithëse e Tatimeve të Republikës së Shqipërisë.

1.5 Kufizimet e metodologjisë

Në vlerësimin e lidhjeve ndërsektoriale metoda **Chenery-Watanabe** përdor shumën e koeficientëve të drejtpërdrejtë të input-it dhe të output-it. Kjo metodë është e thjeshtë dhe është përdorur gjerësisht. Një nga përdorimet më të hershëm është ai i **Hirschman** (1958). Në punimin e **Hirschman** bëhet identifikimi i sektorëve më të rëndësishëm të një ekonomie si edhe propozohen strategji për zhvillimin më të shpejtë ekonomik.

1.5.1 Kritika e Jones

Punimi i **Hirschman** është ndeshur me kritikën e **Jones** (1976). Në këtë kritikë metoda **Chenery-Watanabe** konsiderohet me disa kufizime:

- ✓ Kufizimi i parë qëndron në atë se lidhjet ndërsektoriale, sipas metodës **Chenery-Watanabe**, ka shumë të ngjarë të nënvlerësohen për shkak se duke përdorur vetëm koeficientët e drejtpërdrejtë metoda në fjalë mat vetëm lidhjet direkte (ose të round-

⁵ Këto rezultate për sektorin e ndërtimit janë në të njëjtën linjë me rezultatet e bazuara në tabelat e viteve 2012 dhe 2013.

it të parë) duke mos marrë parasysh lidhjet indirekte (dmth. lidhjet e round-it të dytë).

- ✓ Një tjetër e kufizim është dublimi i efekteve të lidhjeve shkak-pasojë, dmth. sipas një analize të zakonshme input-output shitjet e industrisë **i** tek industria **j** përdoren në vlerësimin e lidhjeve të përparme të industrisë **i** si edhe të lidhjeve të pasme të industrisë **j**.

Por dihet që në kuptimin e lidhjes shkak-pasojë vetëm njëri nga këto efekte mund të jetë shkak dhe tjetri i bie të jetë thjesht pasojë.

Metoda **Rasmussen** ia del që, në matjen e lidhjeve të pasme, të përfshijë edhe efektet dytësore (të round-it të dytë) gjë që nuk arrihej nga metoda **Chenery-Watanabe**. Por, përse i përket lidhjeve të përparme, metoda **Rasmussen** “vuan” njësoj si ajo **Chenery-Watanabe**, dmth. nuk i merr parasysh efektet e round-it të dytë.

1.5.2 Kufizimi i gjatësisë në kohë të të dhënave

Kufizim tjetër është se në punimin tone kemi hasur vështirësi në grumbullimin e të dhënave që janë të nevojshme për studimin. Të dhënat e gjetura janë të kufizuara sepse tabelat simetrike Input-Output prodhuara nga INSTAT-i mbulojnë periudhën 2011-2013. Tabela e fundit, ajo e vitit 2013, u publikua në fund të vitit 2016.

Tabela Input-Output e vitit 2011 është e prodhuar sipas formatit me 25 sektorë dhe ato të viteve 2012 dhe 2013 me 36 e 35 sektorë, respektivisht. Në tabelat simetrike Input-Output të publikuara nga INSTAT, jepet sasia e prodhimit të çdo sektori e përdorur si gjysëm produkt në prodhimin përfundimtar të çdo sektori tjetër. Nga këto matrica, sipas një programi në Excel, ne prodhojmë matricat korresponduesetë koeficientëve Input-Output me përmasa 25 x 25 (për vitin 2011), 36 x 36 (për vitin 2012) dhe 35 x 35 (për vitin 2013). Më tej ne prodhojmë matricën inverse të Leontief-it si edhe përlllogarisim lidhjet e pasme e të përparme sipas metodologjive të përmendura më lart. Në dijeninë tonë, ky është rasti i parë i përdorimit të një metodologjie të tillë në Shqipëri.

Megjithatë, INSTAT ka prodhuar deri tani tre tabela simetrike Input-Output, analiza jonë është e vlefshme edhe për periudhën aktuale sepse teknologjia dhe lidhjet ndërsektoriale

ekonomike nuk ndryshon nga viti në vit, dhe koeficientët input-output kërkojnë dekada për të ndryshuar. Kjo vërtetohet edhe nga rezultatet tona që konfirmojnë vlera mjaft të përafërta të lidhjeve të përparme e të pasme për të gjithë sektorët në vitet 2012 dhe 2013 kur ekonomia klasifikohet në 36 sektorë si edhe për sektorin e ndërtimit në vitin 2011 kur ekonomia ndahet në 25 sektorë.

Tërësia prej 3 tabelash simetrike Input-Output të prodhuara deri tani nga INSTAT e kufizon shtrirjen e përdorimit të rezultateve tona në kohë. Kjo do të thotë se rezultatet tona kanë vlerë përsa kohë teknologjia e ekonomisë mbetet pak a shumë e njëjtë. Sipas literaturës, kjo duhet të jetë e vërtetë për vite të tëra (**Leontief (1951)** dhe **Hirschman (1958)**). Kjo është arsyeja që hipoteza jonë i referohet periudhës aktuale të zhvillimit. Ne mendojmë se rezultatet tona kanë vlerë për një periudhë disa vjeçare. Për më tej, metodologjia dhe aplikimi ynë mund të vazhdojë të zbatohet mbi bazën e tabelave që do të prodhohen nga INSTAT në periudhën e ardhshme.

Kjo nuk e zhvlerëson punimin tonë sepse, sikurse u theksua më lart, literatura na thotë se matricat input-output ndryshojnë me ngadalë dhe nuk është i pazakontë përdorimi i rezultateve të analizave input-output në politikëbërjen ekonomike për dekada të tëra (**Leontief (1951)** dhe **Hirschman (1958)**).

1.6 Kontributi i autorit

Nëpërmjet këtij studimi autori jep dy kontribute të rëndësishme në këtë fushë.

Së pari, me anë të këtij studimi kryhet një eksperiment ekonomik i kontrolluar për studimin e natyrës së lidhjes ndërtim – PBB në rastin e Shqipërisë. Eksperimenti në fjalë, bazohet në eksperimentin e famshëm monetarist të natyrës së lidhjes para-inflacion, dhe jep evidencë historike mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB. Në dijeninë tonë ky është rasti i parë në literaturë i përdorimit të një eksperimenti të tillë për lidhjen ndërtim-PBB.

Së dyti, nisur nga tabelat simetrike Input-Output të viteve 2011, 2012 dhe 2013 të prodhuara e publikuara në vitin 2016 nga INSTAT, autori zbaton metodologjitë Chenery-**Watanabe** dhe **Rasmusen** për llogaritjet e lidhjeve të pasme e të përparme midis sektoreve në ekonominë Shqiptare. Metodologjitë në fjalë bazohen në modelin e mirënjohur Input-Output të laureatit të Çmimit Nobel në ekonomi, **Wassily Leontief**.

Në punim hipoteza kryesore është zgjedhur të verifikohet e kontrollohet në dy plane. Fillimisht është përdorur analiza e të dhënave makroekonomike bazuar në metodologjinë statistikore të korrelacioneve dhe asaj grafike, ku rezultoi një korelacion i lartë i sektorit të ndërtimit me ekonominë në tërësi. Gjithashtu, në këtë fazë, ne hulumtojmë evidencën e prodhuar nga një eksperiment ekonomik i kontrolluar për të argumentuar një lidhje shkak-pasojë nga rritja e sektorit të ndërtimit të rritja e ekonomisë në tërësi.

Më tej, për verifikimin e mëtejshëm të hipotezës, ne kemi përdorur analizën mikro përmes përdorimit të tabelave simetrike Input-Output të prodhuara nga INSTAT për vitet 2011, 2012, 2013. Kjo analizë bazohet në zbatimin që i bëjmë metodave empirike **Chennery-Watanabe** dhe **Rasmusen** për rastin e sektorit të ndërtimit në Shqipëri. Të dyja metodat janë zhvilluar mbi bazën e modelit Input-Output të ekonomistit **Wassily W. Leontief**, laureat i Çmimit Nobel në ekonomi.

Në dijeninë tonë, ky punim paraqet për herë të parë në zbatim të metodave empirike të mbështetura mbi modelin Input-Output, për rastin e Shqipërisë.

Megjithatë kufizimet e natyrshme të metodologjive të përdorura, nga analiza jonë del se lidhjet korrelative ndërtim-PBB janë shumë të forta. Më tej, përmes evidencës historike të eksperimentit ekonomik të kontrolluar, ne shkojmë një hap më tutje dhe argumentojmë se lidhja korrelative rritje e sektorit të ndërtimit - rritje e ekonomisë në tërësi mund të kualifikohet si një lidhje shkak - pasojë.

Nga analiza Input-Output del se lidhjet e pasme por edhe ato të përparme janë mjaft të larta për sektorin e ndërtimit. Kështu, bazuar në të dyja metodat e përdorura, vlerësimet tona tregojnë se lidhjet e përparme dhe ato të pasme të sektorit të ndërtimit janë më të larta se ato të sektorëve të tjerë të ekonomisë shqiptare. ***Kjo gjetje mbështet sugjerimin tonë se në politikëbërjen ekonomike mbarëvajtja e sektorit të ndërtimit duhet të ketë një vëmendje parësore.***

Një stimulim i sektorit të ndërtimit me një njësi monetare përkthehet në një stimulim përfundimtar të ekonomisë me mbi dy njësi monetare. Ky efekt përfundimtar i tejkalon efektet që do të vinin nga i njëjti stimulim për secilin nga sektorët e tjerë.

KAPITULLI II:

LIDHJA E NDËRTIMIT ME PBB-në –SHKAKËSORE APO THJESHT KORRELATIVE?

Në çfarëdo ekonomie është e natyrshme që të dokumentohet një korrelacion pozitiv mes performancës së sektorit të ndërtimit dhe performancës së ekonomisë në tërësi. Në fund të fundit, prodhimi i sektorit të ndërtimit është pjesë e PBB-së së ekonomisë në tërësi. *Ceteris paribus*, një rritje e të parit sjell me domosdo rritjen e të dytit dhe anasjelltas. Në seksionet që vijojnë ne përpiqemi t’i japim një përgjigje të argumentuar pyetjes së shtruar në titullin e këtij kapitulli. Përgjigjja ka rëndësi për politikën ekonomike që veç të tjerave synon për vendin një rritje të qëndrueshme e sa më pranë potencialit apo mundësive.

2.1 Evidencë mbi lidhjen korrelative Ndërtim – PBB

Në këtë seksion ne dokumentojmë dhe analizojmë disa fakte mbi korrelacionin e lartë pozitiv që duket se ekziston mes performancës (rritjes) së sektorit të ndërtimit dhe rritjes së ekonomisë shqiptare në tërësi. Përfundimet e nxjerra nga analiza në fjalë do t’na shërbejnë si lëndë e parë për analizën e thelluar cilësore dhe sasiore të seksioneve dhe kapitujve në vijim.

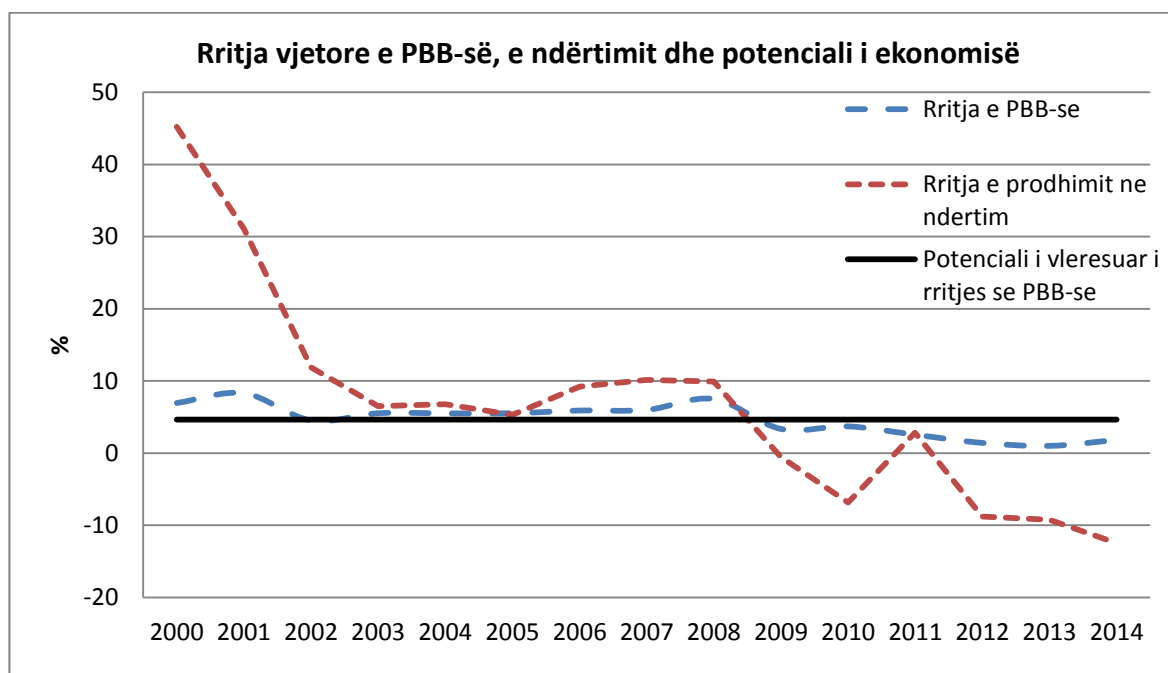
Fakti i parë që do të komentojmë paraqitet në Figurën 5 më poshtë. Grafikët e figurës janë ndërtuar sipas të dhënave të INSTAT-it mbi rritjen e PBB-së dhe prodhimin e sektorit të ndërtimit për periudhën 2000-2014. Në grafik është paraqitur edhe potenciali, i përlogaritur nga autori, i rritjes së ekonomisë shqiptare për këtë periudhë. Nga Figura 5 shihet se deri në vitin 2009, rritja mesatare vjetore e prodhimit të sektorit të ndërtimit përgjithësisht e tejkalon ndjeshëm rritjen ekonomike në tërësi (e matur nga rritja e PBB-së). Por, pas vitit 2009 gjërat u zhvilluan krejt ndryshe; ishte sektori i ndërtimit që performoi mjaft më dobët sesa ekonomia në tërësi duke pasur bile edhe t’kurrje në pjesën më të madhe të periudhës 2009 T2 – 2014 T4.

Nëse performancën e ekonomisë e matim me “distancën” e rritjes faktike kundrejt potencialit, atëherë mund të themi se *vitet e rritjes së vrullshme të sektorit të ndërtimit (2000-2009) u korrespondojnë edhe viteve të rritjes së kënaqshme ekonomike, kur PBB-ja*

është rritur sipas potencialit ose mbi të. Nga ana tjetër, vitet e rënies së prodhimit të sektorit të ndërtimit (pas 2009-ës) karakterizohen nga ritme rritjeje të PBB-së qartësisht më të ulëta e nën potencialin.

Duket se sektori i ndërtimit jo vetëm kur është mirë e ngre lart edhe ekonominë në tërësi (sikurse shihet qartë për periudhën 2000-2009 T2). Por edhe se kur është keq “e merr me vete” për poshtë të gjithë ekonominë sikurse qartësisht sugjerohet nga grafiku i Figurës 5 për periudhën pas tremujorit të dytë të vitit 2009.

Figura 5. Rritja vjetore e PBB, e ndërtimit dhe potenciali i ekonomisë

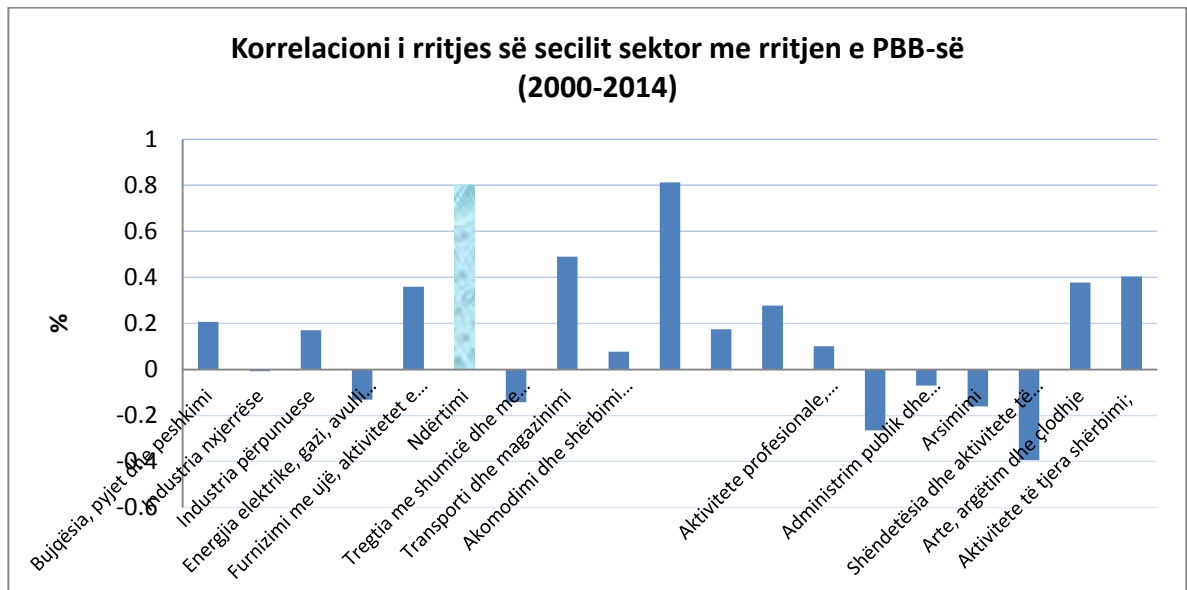


Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Fakti i dytë që dëshirojmë të vemë në dukje ka të bëjë me korrelacionet e performancës së sektorit të ndërtimit dhe asaj të ekonomisë në tërësi. Në Figurën 6 paraqiten grafikët e korrelacioneve midis rritjes vjetore të prodhimit të secilit sektor dhe rritjes së PBB-së për periudhën 2000-2014 (sipas një specifikimi të detajuar të sektorëve). Në Figurën 7 jepet e njëjta gjë por rritjet janë me frekuencë tremujore, sektorët janë më pak të detajuar dhe të dhënat e disponueshme mbulojnë periudhën 2005-2013. Nga grafiku i Figurës 6 duket qartë

se korrelacioni më i lartë (baraz me 0.8 nga 1 të mundshëm) është midis performancës së sektorit të ndërtimit dhe performancës së ekonomisë në tërësi, si edhe midis kësaj të fundit dhe performancës së sektorit të shërbimeve të informacionit dhe telekomunikacionit.

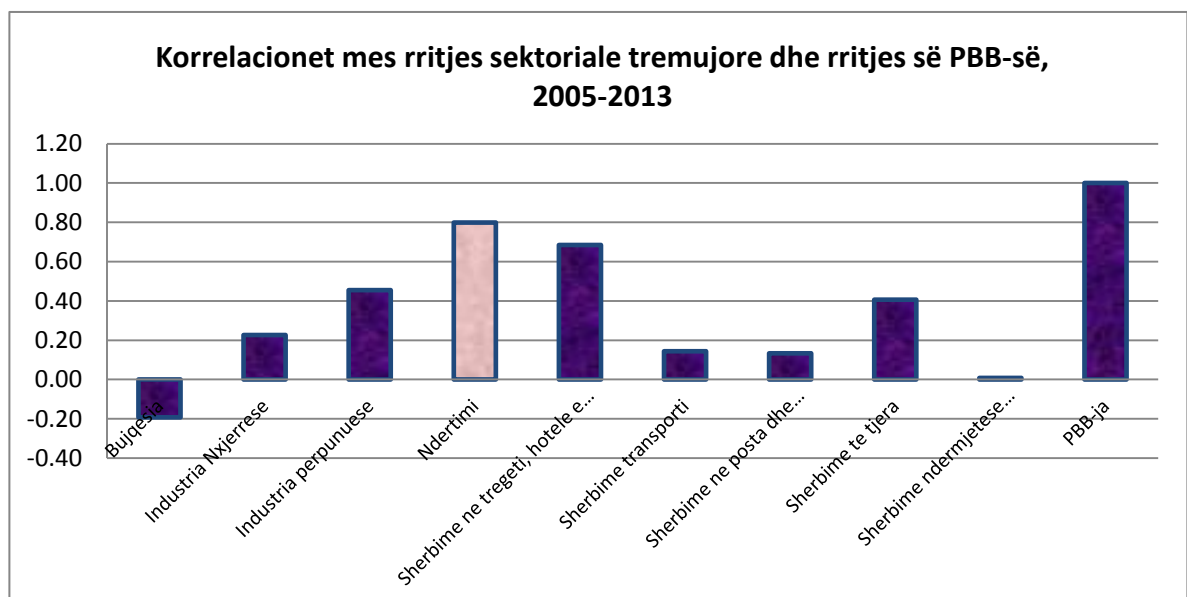
Figura 6. Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2000-20114)



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Nëse kalojmë te grafiku i Figurës 7, ku të dhënat janë me frekuencë më të lartë (tremujore)

Figura 7. Korrelacioni mes rritjes sektoriale tremujore dhe rritjes së PBB (2005-2013)



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

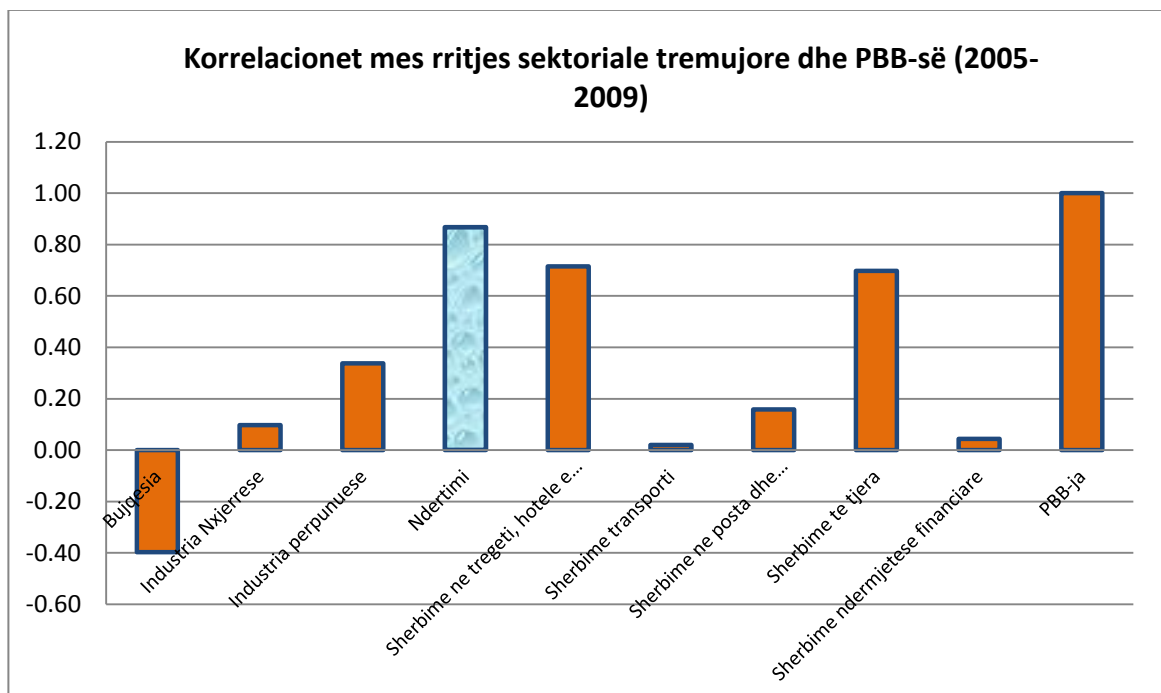
shihet se korrelacioni mes performancës së ndërtimit dhe performancës së ekonomisë nëtëresë ka të njëjtën vlerë (dmth. 0.8), ndërsa ulet shumë vlera e korrelacionit midis performancës së sektorit të shërbimeve në posta dhe telekomunikacion dhe ekonomisë në total.

Duket qartë se jo vetëm korrelacioni i rritjes së ndërtimit me rritjen e PBB-së është më i larti por edhe se mbetet po i lartë edhe me rritjen e frekuencës së të dhënave. Kjo më tej do të thotë që performanca (rritja) e sektorit të ndërtimit dhe rritja e ekonomisë në tërësi **ecin së bashku** si në horizonte afatgjata ashtu edhe afatshkurtra.

Nëse i referohemi korrelacionit mes rritjes sektoriale tremujore dhe rritjes së vetë PBB-së vemë re se deri në vitin 2009 kur ekonomia rritej me rreth 6.2% në vit e kur ndërtimi ishte sektor udhëheqës i rritjes ekonomike, korrelacioni i rritjes së ndërtimit me rritjen e PBB-së (0.87) ishte më i larti e me diferencë të madhe ndaj sektorëve të tjerë.

Por, pas vitit 2009 kur rritja mesatare ekonomike vjetore u ngadalësua në rreth 2.3%, korrelacioni mes rritjes së ndërtimit me rritjen e PBB-së jo vetëm u ul në 0.54, por edhe u kalua nga sektori i tregtisë.

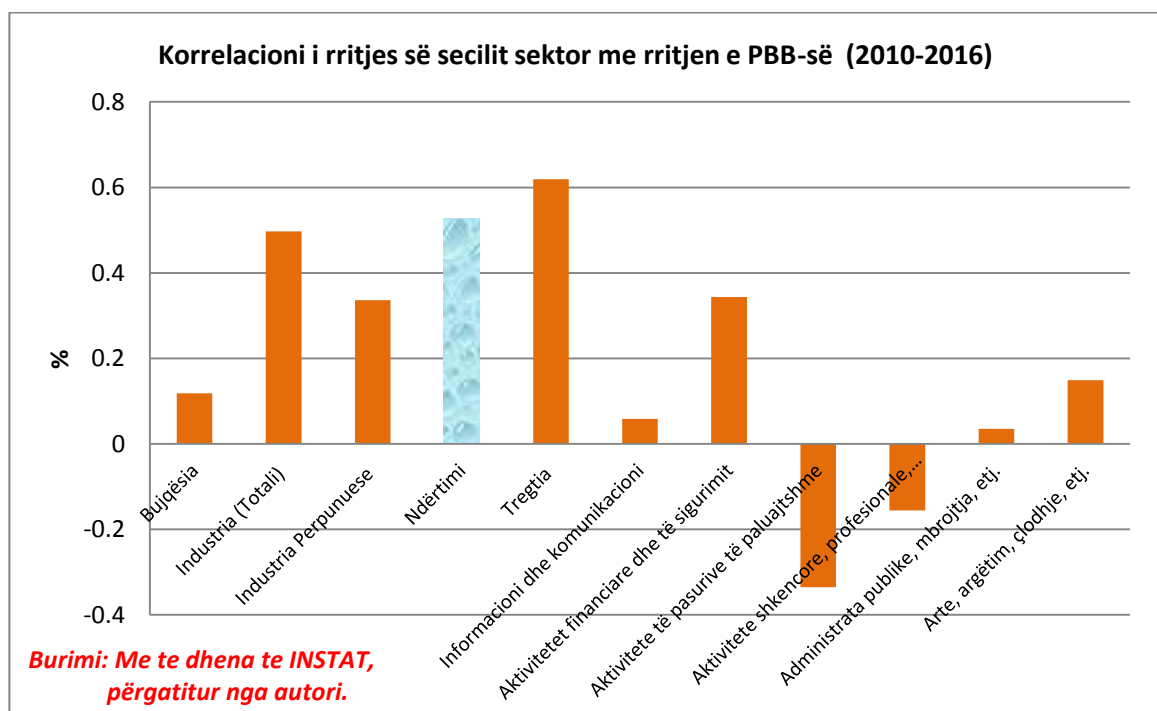
Figura 8. Korrelacionet mes rritjes sektoriale tremujore dhe PBB (2005-2009)



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Këto të dhëna jepen në mënyrë grafike respektivisht në Figurën 8 dhe Figurën 9. Duket qartë se faktet e mbështesin idenë se vitet e rritjes së vullshme të sektorit të ndërtimit u korrespondojnë edhe viteve të rritjes së kënaqshme ekonomike, por nga ana tjetër edhe vitet e rënies së sektorit të ndërtimit karakterizohen nga ritme më të ulëta rritjeje të PBB-së. Duket se ndërtimi si motor i rritjes ekonomike në fazën e tanishme të zhvillimit të ekonomisë shqiptare vështirë se mund të zëvendësohet nga sektorë të tjerë.

Figura 9. Korrelacioni i rritjes së secilit sektor me rritjen e PBB (2010-2016)



2.2 Literatura investigative mbi lidhjen Ndërtim – PBB

Lidhja ndërtim – PBB ka tërhequr me kohë vëmendjen e studiuesve. Prej kohësh është dokumentuar një korrelacion i lartë mes performancës së sektorit të ndërtimit dhe performancës së ekonomisë në tërësi. Pyetja që lind është: nëse mes ndërtimit dhe PBB-së kemi një lidhje shkak-pasojë apo thjesht korrelacion. Përgjigjja e saktë e kësaj pyetjeje ka shumë rëndësi për politikën ekonomike që synon një rritje të qëndrueshme e sa më pranë potencialit të ekonomisë. Nëse lidhja është thjesht korrelative atëherë politika ekonomike

do të ishte jo-eficiente nëse do t'i kushtonte ndërtimit një vëmendje të veçantë kundrejt sektorëve të tjerë.

Por nëse, në fazën aktuale të zhvillimit të ekonomisë, ndërtimi do të ishte një nga faktorët e domosdoshëm të rritjes ekonomike atëhere politika ekonomike, për të qenë eficiente, do të duhej t'i kushtonte vëmendje të veçantë këtij sektori.

Përgjithësisht literatura bashkëkohore merret me testimin e hipotezës së ngritur mbi bazën e pyetjes së shpjeguar më lart, dmth. nëse lidhja korrelative ndërtim-PBB është shkakësore e me drejtim nga ndërtimi te PBB-ja, apo jo. Autorët që do të përmendim më poshtë përdorin analizën statistikore të llojit “Granger” si edhe atë të “unit root”.

Chan S. Lean (2010) kryen një analizë ekonometrike mbi lidhjet e sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë dhe ekonominë në tërësi për Singaporin. Kjo analizë përfshin testin e *unit root* dhe atë të *Granger causality*. Rezultatet tregojnë se industria e ndërtimit jep kontribut të rëndësishëm në prodhimin e sektorëve të tjerë dhe të ekonomisë në tërësi. Kjo arrihet përmes një sistemi lidhjesh të rëndësishme që ndërtimi ka me sektorët e tjerë.

Kwabena Asomanin A. & Charity Osei-Amponsah (2007) analizojnë lidhjen e rritjes së sektorit të ndërtimit me rritjen e ekonomisë në tërësi në Ghana, një nga vendet me rritjen më të shpejtë në Afrikë. Ata kryejnë një analizë ekonometrike dhe arrijnë në përfundimin se rritja e sektorit të ndërtimit e *shkakton* (në kuptimin e Granger-it) ose i “paraprin” me tre tremujorë rritjes së ekonomisë në tërësi. Autorët e përfundojnë me sugjerimin që politikëbërësit duhet ta konsiderojnë ndërtimin si një ndër sektorët kryesorë për sigurimin e një rritjeje ekonomike të qëndrueshme.

Jorge Lopes, Les Ruddock dhe Francisco Loforte Ribeiro (2010) kryejnë një studim mbi ndërvlerësinë e investimeve në ndërtim dhe Prodhimit të Brendshëm Bruto në 15 vende në zhvillim për një periudhë 22- vjeçare. Ata verifikojnë hipotezën se që të arrihet një rritje e qëndrueshme në ekonominë e këtyre vendeve duhet realizuar çdo vit një minimum

investimesh në ndërtim (i shprehur si raporti i vlerës së shtuar në ndërtim ndaj PBB-së). Hipoteza mbështetet sepse rezultojnë që një vlerë të shtuar në ndërtim kundrejt PBB-së prej më pak se 4-5% i korrespondon drejtpërsëdrejti një uljeje të konsiderueshme të rritjes ekonomike për frymë.

George Ofori (2006) shqyrton lidhjen midis industrisë së ndërtimit dhe ekonomisë në tërësi për Singaporin në periudhën 1960-1986. Pasi studioi rolin e ndërtimit në procesin e zhvillimit të vendit, autori vë në dukje kërkesën për investime publike të drejtpërdrejta në ndërtim me qëllim ndikimin e drejtimit dhe zhvillimit të ekonomisë në tërësi.

Raymond Y.C. Tse dhe Sivaguru Ganesan IV (2010) përdorin për rastin e Hong Kong-ut metodologjinë Granger për përcaktimin se cili e ndikon njëri-tjetrin, aktiviteti i ndërtimit PBB-në apo e kundërta. Ndryshe nga një pjesë e rëndësishme e studimeve të ngjashme për vende të tjera, autorët japin evidencë se është PBB-ja që e paraprin aktivitetin e ndërtimit dhe jo e kundërta.

Në përfundim të këtij seksioni mund të themi se në një masë të madhe evidenca për vendet në zhvillim e mbështet hipotezën se ndërtimi e “shkakton” PBB-në në kuptimin e Granger-it. Pra, me fjalë të tjera, rritja e prodhimit të sektorit të ndërtimit (bashkë me rritjen në të kaluarën të PBB-së) është një ndër faktorët e rëndësishëm parashikues të rritjes ekonomike në të ardhmen.

Megjithatë, ka edhe evidencë që e kundërshton përfundimin e mësipërm. Kjo evidencë jepet për rastin e Hong Kong-ut nga **Raymond Y.C. Tse dhe Sivaguru Ganesan IV (2010)**.

Në përfundim, ne kemi zgjedhur të pranojmë se në shumicë evidenca e literaturës bashkëkohore mbështet hipotezën se performanca e ndërtimit e shkakton PBB-në në kuptimin e “Granger-it”

2.3 Evidencë historike mbi lidhjen *Ndërtim – PBB* për rastin e Shqipërisë

Fillimisht duhet theksuar se të gjithë ekonomistët e pranojnë se lidhja shkakësore në kuptimin e “Granger-it” mund të mos jetë me domosdo një lidhje e vërtetë shkak-pasojë. Pra, me fjalë të tjera, rezultati që rritja e prodhimit të sektorit të ndërtimit është një ndër faktorët e rëndësishëm parashikues të rritjes ekonomike në të ardhmen nuk do të thotë me domosdo që ndërtimi është një shkak kryesor i rritjes ekonomike.

Mirëpo, politikës ekonomike që synon rritje të qëndrueshme e pranë potencialit i duhet *shkaku* dhe jo vetëm fakti që *ndërtimi ndihmon në parashikimin e rritjes ekonomike në të ardhmen*. Pra rezultati që *performanca e sektorit të ndërtimit e shkakton rritjen e PBB-së në kuptimin e Granger-it* është kusht i nevojshëm por jo i mjaftueshëm për politikën eficiente ekonomike që synon rritjen e qëndrueshme e pranë potencialit.

Për këtë arsye, në këtë studim ne kemi zgjedhur të japim evidencë të një lloji të veçantë. Në analogji me evidencën historike që japin monetaristët për vërtetimin e hipotezës se shkaktari i inflacionit është rritja e parasë, ne japim evidencë historike në mbështetje të tezës se në fazën e tanishme të zhvillimit të ekonomisë shqiptare performanca e lartë e sektorit të ndërtimit është e nevojshme (shkaktar) që ekonomia shqiptare të arrijë potencialin e saj të rritjes.

Në seksionin 2.1 më lart ne evidentojmë edhe për rastin e Shqipërisë një korrelacion të lartë mes performancës së sektorit të ndërtimit dhe performancës së ekonomisë në tërësi. Kështu, sikurse del fare qartë nga Figura 3 e seksioneve më lart, në vitet kur performanca e sektorit të ndërtimit ishte e lartë edhe rritja e PBB-së ishte e kënaqshme në potencialin e ekonomisë shqiptare. Ndërsa në vitet kur prodhimi i sektorit të ndërtimit u t’kurr ose u rrit fare pak edhe ekonomia shqiptare performoi mjaft nën potencialin e saj.

Pyetja që lind natyrshëm është nëse mes performancës së ndërtimit dhe ekonomisë në tërësi kemi një lidhje shkak-pasojë apo thjesht korrelacion. Përgjigjja e saktë e kësaj pyetjeje do të kishte shumë rëndësi për politikën ekonomike që synon një rritje të qëndrueshme e sa më pranë potencialit të ekonomisë. Nëse lidhja është thjesht korrelative atëhere politika

ekonomike do të ishte jo-eficiente nëse do t'i kushtonte ndërtimit një vëmendje të veçantë krahasimisht sektorëve të tjerë.

Por nëse, në fazën aktuale të zhvillimit të ekonomisë shqiptare, ndërtimi do të ishte një nga faktorët përcaktues të rritjes ekonomike atëhere politika ekonomike, për të qënë e eficiente, do të duhej t'i kushtonte një vëmendje të veçantë.

Përgjithësisht literatura bashkëkohore merret me testimin e hipotezës së ngritur mbi bazën e pyetjes së shpjeguar më lart, dmth. nëse lidhja korrelative ndërtim-PBB është shkakësore e me drejtim nga ndërtimi te PBB-ja, apo jo. Autorët që u përmendën në seksionin më lart përdorin analizën statistikore të llojit “Granger” si edhe atë të “unit root”.

Në këtë seksion, ndryshe nga evidenca e llojit “Granger” jepet evidencë historike mbi lidhjen shkak-pasojë rritje e sektorit të ndërtimit – rritje e PBB-së.

2.3.1 Evidencë historike monetariste mbi lidhjen para-inflacion

Për avancimin e evidencës tonë mbi lidhjen shkakësore të supozuar ndërtim-PBB kemi zgjedhur të përdorim si shembull metodologjinë e mirënjohur monetariste që solli evidencë historike për vërtetimin e tezës se *inflacioni është fenomen monetar*. Me fjalë të tjera u mbështet bindshëm teza se lidhja korrelative e dokumentuar para-inflacion është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga rritja e parasë te inflacioni.

Fillimisht duhet theksuar se monetaristët evidentuan një korrelacion të lartë midis rritjes së parasë dhe inflacionit. Por kjo ishte e pamjaftueshme për t'u kualifikuar si lidhje shkak-pasojë. Arsyeja është se megjithëse korrelacioni midis parasë dhe inflacionit mund të jetë i lartë (dmth. kur rritet apo ulet njëra ashtu bën edhe tjetra) ka mundësi që lidhja korrelative të jetë e kundërt⁶ ose mundet që një variabël i tretë të jetë përgjegjës për korrelacionin e lartë mes tyre.

⁶ Pra në vend që rritja e parasë të shkaktojë inflacionin është ky i fundit që shkakton rritjen e parasë.

Për këtë arsye monetaristët përdorën *evidencën historike* që do të thotë se kërkuan gjatë të kaluarës raste kur sasia e parasë ishte rritur shumë, por në mënyrë *egzogjene*⁷. Arsyetimi i tyre ishte se nëse pas këtyre lloj rritjeve kanë pasuar periudha të gjata kohe me inflacion të lartë atëhere mund të konsiderohet solide evidenca që interpreton rritjen e parasë si shkaktare të inflacionit.

Dy raste tipike të përdorura nga monetaristët janë hiperinflacioni në Gjermani si edhe hiperinflacioni në vendet e Amerikës Latine. Ne këtu kemi zgjedhur rastin e hiperinflacionit në Gjermani.

Hiperinflacioni në Gjermani, është ngjarje e viteve 1921-1923. Qeveria në Gjermani duhej të përballej me problemin e një defiçiti fiskal gjigand për arsye se i duhej të paguante, veç të tjerave, faturat e dëmshpërblimeve të Luftës së Parë Botërore, pagat e mijëra e mijëra punëtorëve gjermanë të pellgut të Ruhrit që rrinin pa punë për të kundërshtuar pushtimin francez (ky i fundit erdhi si kundërpërgjigje e mospagesës në kohë e në sasi të dëmshpërblimeve të luftës nga gjermanët) si edhe kostot e ringritjes së ekonomisë së shkatërruar. Defiçiti buxhetor mund të ishte mjaft më i ulët nëse do të synohej të rriteshin taksat, gjë që nuk u zbatua si masë jo-popullore. Një pjesë e defiçitit buxhetor do të mund të financohej nga emetimi dhe shitja e borxhit qeveritar në publik, por kjo rrugë nuk u shfrytëzua për mungesë tregu. Kështu e vetmja rrugë ishte printimi në masë i parasë (*angl.* money printing).

Në përfundim printimi i parasë në ritme të papara ndonjëherë, i ardhur për arsyet ekzogjene të Luftës së Parë Botërore, solli hiperinflacionin gjerman. Në atë kohë duhej një grumbull i ngjeshur *markash* në formën e një rrote makine për të blerë një bukë.

⁷ Domethënë i pashkaktuar nga ndryshimi i variablave të tjerë ekonomikë. Në këtë rast jemi *pothuaj* në kushtet e një eksperimenti ekonomik “të kontrolluar”, sikurse janë psh. eksperimentet kimike në laborator.

2.3.2 Evidenca mbi lidhjen ndërtim-PBB

Në këtë studim kemi zgjedhur dy ngjarje të ndodhura jo aq larg në të kaluarën. Ne mendojmë se këto ngjarje ndikuan për keq fillimisht sektorin e ndërtimit dhe më pas të gjithë ekonominë shqiptare.

E para është ndikimi i krizës globale në Shqipëri në vitin 2009 dhe e dyta është ulja në minimum e lejeve të ndërtimit në vitet 2011-2014 për arsye të ligjshmërisë dhe të hartimit e miratimit të planeve rregulluese terriotoriale dhe urbanistike në përgjithësi dhe për Tiranën nëveçanti.

2.3.2.1 Rasti i krizës globale

Rasti i efekteve të krizës globale në Shqipëri ne mendojmë se i plotëson kushtet e të qenit një faktor ekzogjen, në kuptimin që Shqipërisë, pa tregje të zhvilluara financiare, goditja i erdhi nga jashtë. Ne gjithashtu mendojmë se goditja në sektorët prodhues u ndje së pari në sektorin e ndërtimit. Kjo mendojmë se ndodhi për dy arsye të mëposhtme.

- ✓ Së pari, dihet se efekti i parë i krizës globale në Shqipëri ishte paniku bankar i fundvitit 2008 që vazhdoi deri në mes të vitit 2009. Ky u materializua me tërheqje masive depozitash nga sistemi bankar. Depozituesit në bankat shqiptare menduan se sistemi bankar në Shqipëri do të kishte patjetër probleme ashtu sikurse në Greqi, Itali e vendet e tjera. Çështje e vërteta sistemi bankar shqiptar kishte probleme por ishte i mirëkapitalizuar dhe në krahasim me aktivet nuk ishte aq i ekspozuar në kredidhënie. Ndërkohë rritja reale ekonomike në vitin 2008 ishte plot 7.5%, më e larta që nga viti 2001. Pra tërheqja masive e depozitave nuk justifikohet nga situata por me të drejtë mund t'i faturonhet asimetrisë së informacionit si më poshtë.

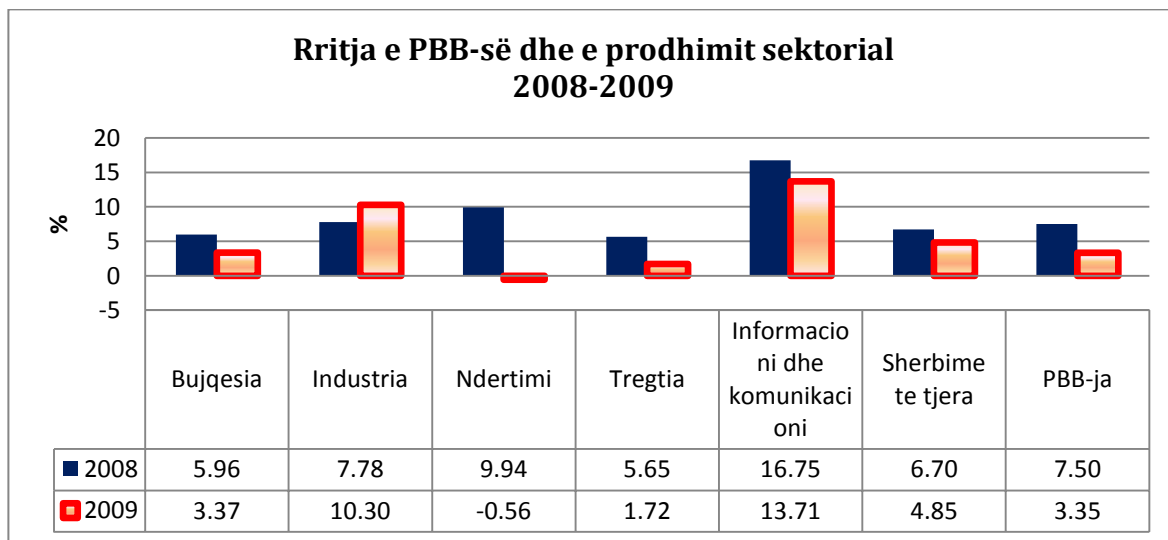
Një pjesë e depozituesve në bankat shqiptare ishin emigrantë shqiptarë në vendet ku kriza ishte bërë dëme të mëdha sikurse në Greqi e vende të tjera. Ata gabimisht menduan se sistemi bankar në Shqipëri duhet të kishte probleme dhe filluan tërheqjen e depozitave nga bankat shqiptare gjë që solli edhe tërheqje nga vetë shqiptarët e Shqipërisë. Koha vërtetoi se paniku ishte i pajustificuar dhe depozitat

filluan të rikthehen në gjysmën e dytë të vitit 2009 e më tej. Por, dëmi u bë sepse tërheqja e fondeve solli t'kurrjen e kredisë dhe sektori i ndërtimit që deri atëhere ishte mjaft i kredituar e pësoi më shumë.

- ✓ Së dyti, u vu re një t'kurrje drastike e kërkesës për investime në pasuri të paluajtshme. Kjo kërkesë ishte mbajtur mjaft e lartë nga emigrantët shqiptarë qoftë drejtpërsëdrejti qoftë nga remitancat, një pjesë e të cilave financonin blerjen e shtëpive. Kriza i uli së tepërmi të dyja burimet. Rezultati ishte ulja drastike e kërkesës për pasuri të paluajtshme.

Të dy faktorët emësipërm sollën tkurrjen e prodhimit të ndërtimit nga viti 2008 në vitin 2009. Nëse i referohemi rritjes së PBB-së dhe rritjes sektoriale për vitet 2008 dhe 2009, të paraqitur në Figurën 10, duket se kriza ka ndikuar veçanërisht për keq sektorin e ndërtimit ku prodhimi nga një rritje prej 9.94% në terma reale në vitin 2008 kaloi në një tkurrje prej -0.56% në vitin 2009. Nga sektorët që patën ulje të prodhimit asnjëri nuk provoi ulje si ai i ndërtimit.

Figura 10. Rritja e PBB dhe e prodhimit sektorial (2008-2009)



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Mendojmë se rënia drastike e ndërtimit në vitin 2009 u transmetua negativisht në ekonominë e gjerë mes dy kanalesh. Kanali i parë ishte efekti i drejtpërdrejtë ngaqë

prodhimi i ndërtimit është pjesë e PBB-së. Vlerësimi ynë për këtë efekt është se në uljen e rritjes ekonomike prej 4.15% ($=7.5-3.35$) kundrejt 2008, rënia e ndërtimit solli një ulje me 1.89% të rritjes së PBB-së në vitin 2009.⁸ Kanali i dytë është përmes efektit ngadalësues që rënia e shpejtë e ndërtimit transmetoi në sektorë të tjerë dhe eventualisht te ekonomia në tërësi. Ne gjithashtu mendojmë se efekti negativ përmes kanalit të dytë u ndje në ekonominë e gjerë sidomos në vitet e mëvonshme.

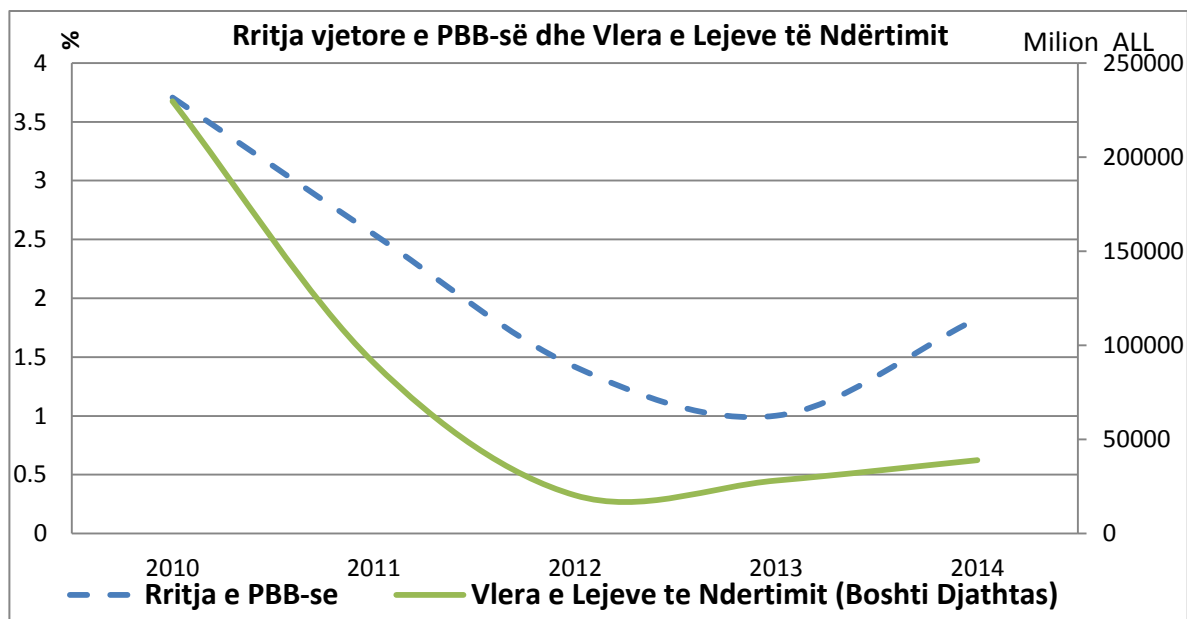
Ne mendojmë se kjo ngjarje ekonomike përgjithësisht i plotëson “kushtet” e një eksperimenti të kontrolluar, sepse kriza globale ishte padyshim ekzogjene për rastin e Shqipërisë dhe nga ana tjetër efektet e saj prekën fillimisht në mënyrë negative flukset hyrëse të remitancave dhe të investimeve sidomos ato të emigrantëve në pasuri të paluajtshme. Efekti i rënies së kërkesës për pasuri të paluajtshme solli uljen e prodhimit të ndërtimit dhe përkeqësimin cilësor të performancës së sektorit. Nga ana tjetër, paniku bankar si edhe rritja galopante e kredive me probleme në ndërtim solli uljen e theksuar të kreditimit të sektorit. Më tej, efekti u transmetua drejtpërsëdrejti dhe tërthorazi në ekonominë e gjerë ashtu sikurse argumentohet më lart.

2.3.2.2 Rasti i lejeve të ndërtimit

Ngjarja e dytë që ne mendojmë se kualifikohet si ekzogjene është zvogëlimi i numrit si edhe ndalimi i lejeve të reja të ndërtimit në periudhën 2011-2014. Në periudhën 2011-2012

⁸ Gjendet duke shumëzuar peshën e prodhimit të ndërtimit në PBB në vitin 2008-09 (rreth 18%) me diferencën midis rritjes së sektorit në 2008-ën dhe 2009-ën (dmth. $0.18 \cdot 10.50 = 1.89\%$)

Figura 11 Rritja vjetore e PBB-së dhe vlera e lejeve të ndërtimit



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

lejet e reja të ndërtimit u ndaluan në Tiranë për shkak të hartimit të planit urbanistik, ndërkohë në periudhën 2013-2014 lejet e reja të ndërtimit u pezulluan në mbarë vendin për arsye

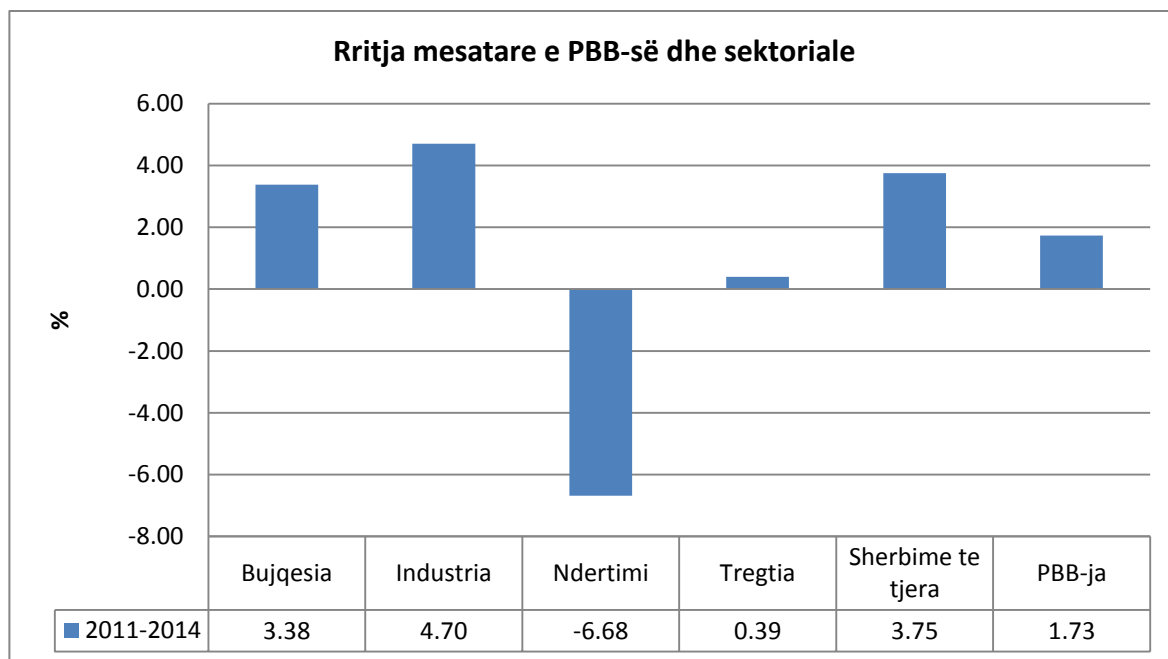
administrative e ligjshmërie.

Në të dy rastet kemi të bëjmë me arsye “jashtë ekonomisë”, por siç do të argumentohet më poshtë ulja dhe ndalimi i lejeve solli efekte negative në ekonomi.

Nuk ka dyshim që ulja apo ndalimi i lejeve të reja të ndërtimit e ndikon drejtpërsëdrejti në mënyrë negative ofertën e sektorit të ndërtimit. Argumenti ynë është se sinjali negativ në këtë rast kaloi nga ulja e prodhimit në ndërtim tek ulja e rritjes ekonomike. Ky argument mbështetet nga grafiku i Figurës 11, ku jepet rritja vjetore e PBB-së dhe vlera e lejeve të ndërtimit për periudhën 2010-2014.

Nga grafiku del qartë se rënia e theksuar e vlerës së lejeve të reja të ndërtimit ecën paralelisht me rënien e ritmeve të rritjes ekonomike. Midis të dy variablave koeficienti i korrelacionit arrin vlerën pothuajse perfekte prej 0.96.

Figura 12. Rritja mesatare e PBB-së dhe ajo sektoriale



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Më tej, nga Figura 12 shihet se sektorët e tjerë të rëndësishëm të ekonomisë kanë pasur një aktivitet përgjithësisht normal gjatë periudhës 2011-2014, me përjashtim të ndërtimit ku prodhimi u t'kurr në mënyrë drastike me -6.68% në vit.

Pra, për arsye administrative e të zbatimit të ligjshmërisë ndodhi ulja e theksuar e vlerës së lejeve të reja të ndërtimit gjatë periudhës 2011-2014, ashtu sikurse duket qartë nga Figura 12 kjo nuk ka si të mos ishte një ndër faktorët e rëndësishëm në uljen e theksuar të prodhimit të ndërtimit nga ana e ofertës, e që ne mendojmë se u pasua më tej nga ulja e ritmeve të rritjes së PBB-së prej rreth 3% poshtë potencialit.

Në mendimin tonë kjo evidencë mund të kualifikohet si eksperiment ekonomik i kontrolluar, ku ndalimi ekzogjen i lejeve të reja të ndërtimit i bashkëngjitet asaj të rastit të krizës globale për të argumentuar se lidhja ndërtim-PBB në fazën aktuale të zhvillimit të vendit është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga performanca (ritja) e sektorit të ndërtimit te rritja e PBB-së.

2.4 Përfundime

Në këtë kapitull ne analizojmë lidhjen e lartë korrelative që duket se ekziston midis rritjes së prodhimit të sektorit të ndërtimit dhe rritjes së ekonomisë shqiptare në tërësi.

Duke e matur performancën e ekonomisë me “distancën” e rritjes faktike kundrejt potencialit ne arrijmë në përfundimin se vitet e rritjes së vrullshme të sektorit të ndërtimit (2000-2009) u korrespondojnë edhe viteve të rritjes së kënaqshme ekonomike, kur PBB-ja është rritur sipas potencialit ose mbi të. Nga ana tjetër, vitet e rënies së prodhimit të sektorit të ndërtimit (pas 2009-ës) karakterizohen nga ritme rritjeje të PBB-së qartësisht më të ulëta e nën potencialin.

Ne japim evidencë se jo vetëm korrelacioni i rritjes së ndërtimit me rritjen e PBB-së është më i larti, krahasimisht sektorëve të tjerë, por edhe se mbetet po i lartë edhe me rritjen e frekuencës së të dhënave. Kjo nënkupton që performanca (rritja) e sektorit të ndërtimit dhe rritja e ekonomisë në tërësi ***ecin së bashku*** si në horizonte afatgjata ashtu edhe në ato afatshkurtra.

Nga analiza e literaturës bashkëkohore investiguese mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB ne arrijmë në përfundimin se ka përgjithësisht një mbështetje për hipotezën se performanca (ose rritja) e ndërtimit e shkakton PBB-në në kuptimin e “Granger-it”. Megjithatë, në linjë me mendimin mbizotërues të ekonomistëve se lidhja shkakësore në kuptimin e “Granger-it” mund të mos jetë me domosdo një lidhje e vërtetë shkak-pasojë, zgjedhja jonë është të japim evidencë historike mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB për rastin e Shqipërisë.

Evidenca jonë mbi lidhjen shkakësore të supozuar ndërtim-PBB zhvillohet duke marrë si shembull metodologjinë e mirënjohur monetariste që solli evidencë historike në mbështetje të tezës se *inflacioni është fenomen monetar*.

Në këtë kapitull, përmes një eksperimenti ekonomik (pothuajse) të kontrolluar e të bazuar në rastet ekzogjene të krizës globale dhe pezullimit të lejeve të reja të ndërtimit, ne japim

evidencë historike për të argumentuar se lidhja ndërtim-PBB në fazën aktuale të zhvillimit të vendit është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga performanca (rritja) e sektorit të ndërtimit te rritja e PBB-së.

Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i përdorimit të evidencës historike në literaturën investigative të lidhjes ndërtim-PBB.

KAPITULLI III: HISTORIKU DHE RËNDËSIA E NDËRTIMIT NË SHQIPËRI

Hyrje

Në këtë kapitull paraqitet gjëndja e sektorit të ndërtimit që nga shpallja e pavarësisë në 1912 dhe deri në vitin 2015. Paraqitja e gjëndjes të sektorit të ndërtimit jepet e ndarë sipas periudhave dhe viteve për të ndarë njërën periudhë të gjëndjes së këtij sektori nga tjetra. Ndarja është bërë në periudha sipas grupimit të të dhënave që ka paraqitur INSTAT.

Kështu periudha e parë është marrë nga viti 1912 deri në 1944, periudha e dytë 1945 – 1990 e cila është ndarë në vetvete në nënperiudha, periudha e tretë është marrë periudha nga 1990 – 1995 si periudhë e ndryshimeve politike në vënd dhe periudha e katërt është marrë periudha 1996 – 2001 me paraqitjen e të dhënave për çdo vit.

Në secilën periudhë janë paraqitur të dhëna të sektorit të ndërtimit duke përmendur ndërtimet kryesore dhe më të rëndësishme të periudhës. Në çdo periudhë është paraqitur një tabelë e plotësuar me të dhënat e marra nga INSTATI për gjëndjen e ndërtesave sipas prefekturave për të gjithë vëndin. Në bazë të këtyre të dhënave që jepen në tabelat është bërë analiza e ndërtesave të vëndit për secilën periudhë dhe kur ka qënë e mundur edhe brënda intervaleve kohore të një periudhe.

Në këtë kapitull jepen arsyet e zhvillimit të shpejtë të biznesit të ndërtimit të pasviteve 1990, jepen ndryshimet që ndodhin në vetë procesin e ndërtimit, në cilësinë dhe teknologjinë e prodhimit të materialeve të ndërtimit që përdoren në ndërtimet e ndërtesave etj. Gjithashtu në këtë kapitull flitet për nevojën e këtyre ndryshimeve të rritjes të cilësisë dhe teknologjisë së ndërtimit të Shqipërisë.

Në këtë kapitull, gjithashtu, flitet për rëndësinë e sektorit të ndërtimit, për numrin e shoqërive të ndërtimit të krijuara në vënd, për klimën e paqëndrueshme që shoqëron biznesin e ndërtimit pas vitit 2008, për mangësitë që ka sektori i ndërtimit gjatë kësaj

periudhe, për ndikimin e krizës rajonale e botërore në sektorin e ndërtimit, për vazhdimin e rënies së treguesve të këtij sektori, për shpejtësinë e investimeve publike si faktor që largon sektorin e ndërtimit nga kriza etj. Kapitulli në fjalë fokusohet te roli që ka në ekonominë e vëndit mbarëvajtja e sektorit të ndërtimit. Ndikimin e këtij sektori në prodhimin e brëndshëm bruto, duke u mbështetur në të dhënat e PBB-së sipas sektorëve, analizon PBB-në e vëndit, PBB-në e sektorëve të tjerë pa ndërtimin dhe PBB-në e sektorit të ndërtimit nëpërmjet tabelave dhe grafikeve të ndërtuara, sheh se çfarë vëndi zë sektori i ndërtimit në të ardhurat fiskale duke analizuar TVSH-në dhe tatimfitimin si të ardhura fiskale kryesore. Lidhjen e sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë dhe ndikimin indirekt të tij te sektorët e tjerë. Në këtë kapitull studimi është thelluar në drejtim të ndikimeve korrelative të sektorëve të ekonomisë në prodhimin e brëndshëm bruto. Nëpërmjet koficientëve të korrelacionit janë nxjerrë përfundime se sektori i ndërtimit ka ndikim absolut në ekonominë e vëndit jo vetëm në momentet më të mira të zhvillimit të tij por edhe në periudha të vështira ky sektor ka ndikime të rëndësishme në ekonomi. Flitet për ndikimin që ka ecuria e ekonomisë në madhësinë e sektorit të ndërtimit. Flitet për kreditë hipotekore të sektorit të ndërtimit dhe për marrëdhëniet mes hipotekës dhe ndërtuesve. Gjithashtu në këtë kapitull flitet për ndikimin që ka ndryshimi i normës së interesit të kredive për sektorin e ndërtimit si dhe për avantazhet e të investuarit në Shqipëri.

3.1 Historiku i sektorit të ndërtimit në Shqipëri

3.1.1 Sektori i ndërtimit në vitet 1912 - 1944

Vëndi ynë trashëgoi nga sundimi afro 500-vjeçar turk një rrjet shumë të paktë të punëve publike, si rrugë rreth 189 km, të cilat ishin në gjëndje shumë të keqe dhe të ndërtuara pa pasur ndonjë lidhje midis tyre, mungonin urat për kalimin e lumenjëve, kalimi i të cilëve bëhej me trape, mungonin hekurudhat etj.

Pas viteve 1912 ushtritë pushtuese si ato Austriake, Italiane dhe Franceze ndërtuan për nevojat e tyre rrugë të improvizuara rreth 1000 km. Në vitin 1918 shoqëria Italiane SIMSA mori me koncesion shfrytëzimin e minierës së serës në Selenicë të Vlorës dhe po një

shoqëri tjetër Italiane në këtë periudhë filloi shfrytëzimin e naftës në Drashovicë. Gjatë viteve 1920 – 1928 investimet në fushën e ndërtimit konsistonin në meremetimin e rrugëve dhe ndreqjen e urave të prishura të cilat kryheshin kryesisht me punë angari dhe investime të borgjezisë vendase, e cila investonte mesatarisht 1 milion franga ari në vit. Në nëntor të vitit 1924 u vendos për herë të parë transporti ajror që qeveria e Fan S. Nolit ia dha shoqërisë Gjermane Adria- Aero- Lloyd dhe më vonë e mori shoqëria Italiane Ala-Littoria që e mbajti deri në vitin 1943.

Shqipëria është i vetmi vënd në Europë që futi transportin ajror përpara transportit hekurudhor. Gjatë periudhës së mbretërisë Shqiptare u ndërtuan 850 km rrugë kryesore, 456 km rrugë rurale, 4062 ura të vogla me gjatësi të përgjithshme 10250 ml dhe 76 ura të mëdha me gjatësi totale 2050 ml, filloi ndërtimi i portit të Durrësit.

Tabela 1. Numri i ndërtesave sipas prefekturave deri në vitin 1944

Prefekturat	Deri në vitin 1944
Gjithsej Total	40 438
Berat	1 711
Dibër	3 207
Durrës	2 662
Elbasan	3 532
Fier	1 792
Gjirokastrë	2 643
Korçë	4 805
Kukës	1 758
Lezhë	2 051
Shkodër	5 625
Tiranë	6 322
Vlorë	4 330

Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Në vitin 1939 Shqipëria kishte 36 ndërmarrje të industrisë së ndërtimit me 810 punëtorë të gjitha së bashku. Vlen të përmendet fakti se gjatë kësaj periudhe u hartuan planet rregulluese urbanistike të qendrave kryesore të banimit si Tiranës, Durrësit, Korçës, Elbasanit, Shkodrës, Gjirokastrës, Beratit etj. dhe punimet e ndërtimit kryheshin sipas këtyre planeve rregulluese urbanistike të studiuar.

Tabela 1, e bazuar tek të dhënat e INSTAT, tregon se totali i ndërtesave për të gjithë vëndin deri në fund të vitit 1944 ka qënë 40438, nga të cilat 6322 ndërtesa kishte prefektura e Tiranës, 5625 ndërtesa prefektura e Shkodrës, 4805 ndërtesa prefektura e Korçës, 4330 ndërtesa prefektura e Vlorës, 3532 ndërtesa prefektura e Elbasanit, 3207 ndërtesa prefektura e Dibrës, 2662 ndërtesa prefektura e Durrësit, 2643 ndërtesa prefektura e Gjirokastrës, 2051 ndërtesa prefektura e Lezhës, 1792 ndërtesa prefektura e Fierit, 1758 ndërtesa prefektura e Kukësit dhe 1711 ndërtesa prefektura e Beratit.

Nga të dhënat për periudhën 1912 – 1944, më shumë ndërtesa ka prefektura e Tiranës me 15.6%, në vëndin e dytë rradhitet prefektura e Shkodrës me 13.9%, në vëndin e tretë ajo e Korçës me 11.9%, në të katërtin rradhitet prefektura e Vlorës me 10.7%, e me rradhë sipas tabelës. Më pak ndërtesa gjatë kësaj periudhe kishte prefektura e Beratit me 4.2%, e Kukësit me 4.3% dhe e Fierit me 4.4%.

3.1.2 – Sektori i ndërtimit në periudhën 1945 -1990

Gjatë regjimit komunist toka u shtetëzua. Brënda vitit 1945 pjesa e tokës, që u përkiste të pasurve dhe klasës së mesme të pronarëve u bë e shtetit. Pronësia private e tokës u tkurr nga 57% në 16%, u rishpërndanë rreth 170,000 ha tokë për ata që kishin qënë më parë pa tokë dhe për ata që kishin më pak se 5 ha. Pronarët e mesëm dhe të mëdhenj kishin të drejtë të mbanin vetëm 5 ha tokë të punueshme. Ndryshimi i statusit të pronësisë së tokës ndryshoi ekonominë shqiptare drejt rrugës së kolektivitetit dhe humbjes së përgjegjësisë për pronën dhe punën. Pra ekonomia shqiptare u orientua drejt zhvillimit të centralizuar.

Në këtë mënyrë në vitin 1976, në të gjithë vëndin toka u nacionalizua dhe 76% e tokës bujqësore ishte kultivuar nga kooperativat, 21% nga fermat bujqësore dhe vetëm 3% ishte në pronësi private. Në vitin 1989, të gjitha tokat ishin pronë e shtetit, madhësia e

kooperativave u rrit, duke zvogëluar numrin e kooperativave nga 1800 që ishin në vitin 1959, në më pak se 200 në vitin 1983, duke e bërë Shqipërinë një nga vëndet më të kolektivizuar në Europë. Të gjitha ndërmarrjet ishin shtetërore dhe të gjitha punët kryheshin prej tij. Ndërmarrjet e ndërtimit që ishin të ngritura në rang kombëtar dhe rajonal kryenin të gjitha punët ndërtimore të vëndit. Punimet ndërtimore që realizonin këto ndërmarrje ishin të mbështetura kryesisht në përvojën popullore por edhe të bazuar në të rejtat e shkencës së ndërtimit.

Megjithatë gjatë viteve 1944 - 1990 u bënë shumë ndërtime në infrastrukturë, ndërtime banimi dhe ndërtime industriale. Kështu gjatë kësaj periudhe u ndërtuan 5547 ml ura që qenë shkatërruar nga lufta, 240 ml ura te reja, 202 km rrugë nacionale si rruga Kukës – Peshkopi, rruga Berat - Çorovodë, ajo e Qafëpëllumbit dhe Kuçit. U ndërtuan 114 km rrugë me karakter lokal. U rindërtuan 7800 shtëpi një pjesë e të cilave shërbeu për strehimin e popullsisë shqiptare çame të dëbuara nga trojet e tyre në Greqi, u ndërtuan 530 shkolla. Në vitin 1947 u ndërtua hekurudha e parë shqiptare Durrës – Peqin rreth 44 km e gjatë dhe një vit më vonë u ndërtua hekurudha Durrës – Tiranë. Në vitet e mëpastajme u ndërtuan H/C i Selitës me fuqi 5 mijë Kw/orë, kombinati i tekstilit, fabrika e çimentos në Fushë Krujë me kapacitet 42000 tonë, Kombinati i Drurit Tiranë, HEC – et mbi lumin Mat dhe Drin, linja të tensionit të lartë dhe u bë elektrifikimi i gjithë vëndit. U ndërtuan portët Durrës, Vlorë, Shëngjin, Himarë dhe Sarandë, hekurudha Prenjas –Guri i Kuq si dhe objekte të tjera për banesa, industriale, kulturore, arsimore, sportive etj.

Në bazë të të dhënave të INSTA-it paraqiten ndërtesat ndër vite për periudhat: nga 1945 deri në 1960, nga 1961 deri në 1980 dhe nga 1981 deri në vitin 1990, sipas prefekturave. Siç vihet re nga tabela, nga 1945 deri në vitin 1990 janë ndërtuar në vëndin tonë gjithsej 338896 ndërtesa nga të cilat 68 468 ndërtesa janë ndërtuar në periudhën 1945 – 1960, 154701 ndërtesa janë ndërtuar në periudhën 1961 – 1980 dhe 115727 ndërtesa janë ndërtuar për periudhën nga 1981 deri në 1990. Të dhënat na tregojnë se, për këtë periudhë, më shumë ndërtesa janë ndërtuar në vitet 1961 – 1980 me një sasi prej 154701 ndërtesa ose 45.6% të sasisë së ndërtuar gjatë viteve 1945 - 1990, pastaj vijnë ato të ndërtuara në vitet

1981 – 1990 me 115727 ndërtesa ose 34.2%, ndërsa në vitet 1945 – 1960 janë ndërtuar 20.2% të ndërtesave të ndërtuara në periudhën 1945-1990.

Gjatë gjithë periudhës 1945 – 1990 fondi i ndërtesave është i shpërndarë në të gjitha prefekturat ku në vëndin e parë për këtë periudhë qëndron prefektura e Fierit me 45918 ndërtesa ose 13.5% të gjithë ndërtesave të kësaj periudhe, në vëndin e dytë prefektura e

Tabela 2 Ndërtesat sipas prefekturave në periudhën 1945 - 1990

Prefekturat	1945 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1945- 1990
Total	68 468	154 701	115 727	338 896
Berat	4 302	10 929	9 085	24 316
Dibër	5 332	10 679	7 416	23 427
Durrës	4 854	10 051	8 097	23 002
Elbasan	7 076	17 658	14 681	39 415
Fier	6 793	20 971	18 154	45 918
Gjirokastrë	4 868	9 215	5 108	19 191
Korçë	7 729	19 881	11 378	38 988
Kukës	2 915	5 990	3 924	12 829
Lezhë	3 647	7 068	5 424	16 139
Shkodër	7 426	12 954	8 875	29 255
Tiranë	7 734	17 066	14 560	39 360
Vlorë	5 792	12 239	9 025	27 056

Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Elbasanit me 39 415 ndërtesa ose 11.63%, në vëndin e tretë prefektura e Tiranës me 39360 ndërtesa ose 11.61%, në të katërtin prefektura e Korçës me 38988 ndërtesa ose 11.5%, në të pestin ajo e Shkodrës me 29255 ndërtesa ose 8.6%, më pas rradhiten prefektura e Vlorës me 27056 ndërtesa ose 8%, prefektura e Beratit me 24316 ndërtesa ose 7.2%, prefektura e Dibrës me 23427 ndërtesa ose 6.9%, prefektura e Durrësit me 23002 ndërtesa ose 6.8%, prefektura e Gjirokastrës me 19 191 ndërtesa ose 5.7%, prefektura e Lezhës me 16 139 ndërtesa ose 4.8% dhe në fund prefektura e Kukësit me 12 829 ndërtesa ose 3.8%.

Në harkun kohor 1961 – 1980 që paraqitet si periudha me numrin më të madh të ndërtesave, sipas shifrave të tabelës më shumë ndërtesa janë ndërtuar në prefekturën e Fierit me 20971 ndërtesa, pastaj në prefekturën e Korçës me 19881 ndërtesa, e treta në rradhë është prefektura e Elbasanit me 17658 ndërtesa dhe e katërta vjen prefektura e Tiranës me 17066 ndërtesa. Prefekturat e tjera me ndërtesat e ndërtuara gjatë këtij harku kohor rradhiten sipas shifrave të përafërta 9215 deri 12954 ndërtesa dhe me shifrat më të ulëta paraqiten prefektura e Kukësit me 5990 ndërtesa dhe prefektura e Lezhës me 7068 ndërtesa. Ndërtesat e ndërtuara para vitit 1945 zënë 10.7% të ndërtesave të ndërtuara nga 1912 deri në vitin 1990, kurse ndërtesat e ndërtuara gjatë rregjimit totalitar 1945 – 1990, zënë 89.3% të tyre. Kjo tregon se gjatë rregjimit totalitar janë ndërtuar pjesa më e madhe e fondit të ndërtesave të ndërtuara në Shqipëri deri në vitin 1991. Por duhet theksuar se ndërtesat e ndërtuara gjatë kësaj periudhe sidomos ato për banesa ishin të një cilësie jo-bashkëkohore dhe plotësonin kushtet më minimale të jetesës së një familje.

Ndërtimet e banesave në vëndin tonë, deri në fillimin e viteve '90, realizoheshin kryesisht me konstruksion mbajtës prej tulle. Para vitit 1979 ndërtimet në përgjithësi nuk përforcoheshin me kollona antisizmike prej betonarme. Ato janë realizuar në lartësi deri në gjashtë kate me tulla të kuqe ose silikate. Trashësia e murit ishte 25, 38 e 51 cm. Pas rishikimit të kushteve teknike të projektimit antisizmik në vitit 1979 u kalua në sistemin me muraturë të kombinuar, muraturë e përforcuar me kollona betonarmeje. Ndërtimet me konstruksion mbajtës prej tulle paraqesin probleme shqetësuese për ndërhyrjet në sistemet konstruktive të mureve të katit përdhe, në themele si dhe në muret e bodrumit. Kjo gjë është parë në të gjitha godinat kur kati përdhe ose kati nëntokë ka ndryshuar funksionin nga apartament banimi në ambient tregtimi.

Në shumicën e këtyre rasteve ndërhyrjet që janë kryer për ndryshimin e funksionit të kateve përdhe ose kateve nëntokë kanë qënë pa projekt të hartuar ose projekti i hartuar nuk ka qënë i plotë dhe nuk janë bërë përforcimet e duhura. Të tilla janë edhe shtesat në katet e fundit ose shtesat anësore të pallateve ekzistuese 5 dhe 6-katëshe. Në disa raste janë bërë deri në

dy kate shtesë në strukturat ekzistuese. Këto shtesa nuk janë shoqëruar me masa përforcuese në sistemin mbajtës konstruktiv të godinës që nga themelet dhe kjo bën të mundur që këto ndërtime të mos jenë plotësisht të mbrojtura nga goditjet e tërmeteve.

Ndërtesat me strukturë betonarmeje para viteve '90, janë përdorur kryesisht në ndërtimet shoqërore dhe industriale dhe shumë pak në godinat e banimit. Sistemi konstruktiv më i përdorshëm ka qënë sistemi i ramave betonarme, planeve ose hapësirave të mbushura me muraturë tulle. Në një pjesë godinash të rëndësishme shoqërore janë përdorur sistemet e kombinuara skelet dhe mure betonarme. Pas viteve 1980 në godinat e banimit është përdorur sistemi me mure betonarme të tipit parafabrikate. Materialet e përdorura në këto vite për ndërtimet ishin të klasave të ulëta, si betone të markave M-150, M-200, dhe çelique C0, C3 dhe C5.

Në shumë prej ndërtimeve të vjetra ka ndodhur dukuria e plakjes e cila shoqërohet me degradim të betoneve dhe korrodin të armaturave, kështu që kemi zvogëlim të aftësisë mbajtëse. Dukuria e plakjes të ndërtimet e vjetra ka ardhur sepse ndërtimet e vjetra nuk janë mirëmbajtur nga koha në kohëpër të ruajtur konfiguracionin dhe fortësinë e strukturës së ndërtimit.

3.1.3 Sektori i ndërtimit në periudhën 1990 – 1995

Me ndryshimet politiko - ekonomike pas viteve 1990 ndërtimet me konstruksion mbajtës me mure tulle filluan të përdoren rrallë, duke u përqëndruar në ndërtimet individuale me dy deri në tre kate. Në ndërtimet e reja të godinave të banimit muratura mori funksion mbushës duke i lënë vëndin e anës konstruktive punimeve të betonarmesë, si në themele, në kollona dhe në soleta.

Gjithashtu ndryshimet politike dhe ekonomike të pasvitit 1990 sollën ndryshime në standardin, kushtet dhe mënyrën e jetesës të familjeve shqiptare të cilat deri në këtë periudhë pothuajse ishin për afërsisht të njëjlojta. Ndryshimi i sistemit politik dhe futja në ekonominë e tregut u shoqërua me reforma të thella në ekonomi. U privatizuan të gjitha banesat shtetërore duke i dhënë në pronësi banesën ku jetonte çdo familjeje qytetare. U privatizuan ndërmarrjet e ndërtimit, ato të transportit, ndërmarrjet e prodhimit dhe

shërbimit të ndërtimit etj. Filloi ndërtimi i ndërtesave të reja me kushte teknike dhe teknologji të kohës. Për këto arsye kjo periudhë është grupuar më vete, si periudha e ndryshimeve më të shpejta pas rënies së sistemit totalitar.

Sipas të dhënave të INSTAT-it, ndërtesat e ndërtuara në vitet 1990–1995 paraqiten në tabelën 3. Të dhënat e tabelës 3 tregojnë se në intervalin e viteve 1990 – 1995 janë ndërtuar në të gjitha prefekturat e vëndit gjithsej 52880 ndërtesa, nga të cilat 13193 ndërtesa në prefekturën e Tiranës, 7821 ndërtesa në prefekturën e Fierit, 6237 ndërtesa në prefekturën e Elbasanit, 5522 ndërtesa në prefekturën e Durrësit, 4237 ndërtesa në prefekturën e Vlorës, 3693 ndërtesa në prefekturën e Beratit, 3345 ndërtesa në prefekturën e Shkodrës, 2748 ndërtesa në atë të Korçës, 2453 ndërtesa në atë të Lezhës, 1845 ndërtesa në Dibër, 1059 ndërtesa në Gjirokastër dhe 724 ndërtesa në Kukës.

Tabela 3. Ndërtesat sipas prefekturave në periudhën 1990 – 1995

Prefekturat	1990 - 1995
Total	52,880
Berat	3,693
Dibër	1,845
Durrës	5,522
Elbasan	6,237
Fier	7,821
Gjirokastër	1,059
Korçë	2,748
Kukës	724
Lezhë	2,453
Shkodër	3,345
Tiranë	13,196
Vlorë	4,237

Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Paraqitja në përqindje e të dhënave të tabelës 3 tregon se për këtë periudhë në vëndin e parë qëndron prefektura e Tiranës me 25% të ndërtesave, në vëndin e dytë vjen prefektura e Fierit me 14.8%, në të tretin prefektura e Elbasanit me 11.8%, në të katërtin prefektura e Durrësit me 10.4%, në të pestin prefektura e Vlorës me 8%, në të gjashtin prefektura e Beratit me 7%, në të shtatin prefektura e Shkodrës me 6.3%, në të tetin prefektura e Korçës me 5.2%, në të nëntin prefektura e Lezhës me 4.6%, në të dhjetin prefektura e Dibrës me 3.5%, në të njëmbëdhjetin prefektura e Gjirokastrës me 2% dhe në fund prefektura e Kukësit me 1.4%.

Mbas viteve '90 si rezultat i rritjes së kërkesës për banesa, mori një hov shumë të madh ndërtimi i banesave me skelet betonarme. Më të përdorshme janë skemat me rama betonarme të kombinuara me mure dhe bërthamë prej betoni të armuar. Vitet e fundit vihet re përdorimi i markave të larta të betonit dhe çelikut të cilat tregojnë për një cilësi të lartë të punimeve në ndërtime në vëndin tonë, në përputhje me standardet e vëndeve të rajonit dhe më gjërë.

Ndërtimet me skelet betonarmeje që janë realizuar kryesisht në zonat informale, në shumicën e rasteve janë pa projekte ose kanë projekte, por projektet e tyre janë hartuar për një vënd tjetër ndërtimi që është i ndryshëm me vëndin ku po ndërtohet. Në pjesën më të madhe të rasteve këto ndërtime nuk janë realizuar nga subjekte juridike të pajisura me liçenca për ndërtime, por nga brigada specialistësh dhe punëtorësh të palicensuara. Shtesat e kateve apo shtesat anësore janë realizuar pa projekte të miratuar nga organet kompetente dhe në shumë raste këto janë bërë pa marrë miratimin e projektuesit dhe konstruktorit.

3.1.4 - Sektori i ndërtimit në vitet 1996 – 2001

Pas vitit 1996 sektori i ndërtimit është karakterizuar nga dinamika në ngritje nga viti në vit, të cilat i kanë dhënë një ritëm të ri ekonomisë post-komuniste, ku ndërtimi ka zënë një peshë të rëndësishme në ekonominë e vëndit. Ndërtimet në Shqipëri pas viteve 1996 morën një zhvillim shumë të madh. Kjo si rezultat i urbanizimit tepër të shpejtë të shumë zonave si Tiranë, Durrës, Vlorë, Shkodër, Elbasan, Korçë, Fier etj.

Të dhënat e INSTAT-it për ndërtesat pas vitit 1995, nga ana ime janë gjetur deri në vitin 2001. Prandaj mbështetur në të dhënat e INSTAT-it për ndërtesat për periudhën 1996 deri në vitin 2001, sipas prefekturave, është ndërtuar tabela 4.

Në tabelën 4 jepen të dhënat e ndërtesave të ndërtuara të çdo viti për periudhën 1996 – 2001, që në total për gjithë këtë periudhë japin shifrën 74 966 ndërtesa. Të dhënat tregojnë se vrulli i ndërtimit të ndërtesave ka vazhduar vit pas viti për periudhën në fjalë duke arritur numrin më të lartë të ndërtesave të ndërtuara në vitin 2000 me 17 286 ndërtesa.

Tabela 4. Ndërtesat sipas prefekturave në vitet 1996 – 2001

Prefekturat	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Totali
Gjithsej	12,847	12,419	14,054	13,826	17,286	4,534	74,966
Berat	706	594	623	626	803	182	3,534
Dibër	295	188	241	250	305	35	1,314
Durrës	1,551	1,579	1,877	1,956	2,440	670	10,073
Elbasan	1,229	1,157	1,263	1,116	1,446	316	6,527
Fier	1,595	1,497	1,820	1,914	2,611	684	10,121
Gjirokastrë	181	174	176	207	263	54	1,055
Korçë	626	566	621	676	851	146	3,486
Kukës	118	76	80	99	129	10	512
Lezhë	530	491	650	711	857	298	3,537
Shkodër	865	908	1,079	990	1,269	370	5,481
Tiranë	3,992	4,292	4,635	4,462	5,512	1,581	24,474
Vlorë	1,159	897	989	819	800	188	4,852

Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Edhe në këtë periudhë, vit pas viti më shumë ndërtesa janë ndërtuar në prefekturën e Tiranës me 24 474 ose 32.6%, me pas vjen prefektura e Fierit me 10 121 ose 13.5%, e Durrësit me 10 073 ose 13.4%, e Elbasanit me 6527 ose 8.7%, e Shkodrës me 5481 ose 7.3%, e Vlorës

me 4852 ose 6.5%, e Lezhës me 3537 ose 4.7%, e Beratit me 3534 ose 4.7%, e Korçës me 3486 ose 4.6%, e Dibrës me 1314 ose 1.7%, e Gjirokastrës me 1055 ose 1.4%, e Kukësit me 512 ose 0.7%. Kjo përbën edhe periudhën me numrin më të lartë të ndërtimeve duke marrë në konsideratë të gjithë periudhën nga viti 1912 deri 1995.

Zhvillimi i ndërtimit solli futjen e teknologjive dhe të materialeve të reja. Po ashtu edhe në fushën e projektimit kjo gjë u shoqërua me futjen e teknikave të reja të llogaritjes si dhe me futjen e programeve të avancuara të llogaritjeve të strukturave.

Gjatë periudhës 1990-2008, industria e ndërtimit në Shqipëri ka qënë sektori më me fitim nga të gjitha bizneset e tjera. Niveli i fitimit gjatë kësaj periudhe te kompanitë e ndërtimit ka qënë 150 - 300%. Kjo industri dha afërsisht 20.5% të PBB në vitin 2009. Shifrën më të lartë në masë absolute të PBB industria e ndërtimit e ka arritur në vitin 2008. Pas vitit 2008 treguesit e industrisë së ndërtimit kanë filluar rënie të menjëhershme duke dhënë ndikim negativ edhe në treguesit e ekonomisë së vëndit.

3.2 – Arsyet e zhvillimit të shpejtë të sektorit të ndërtimit pas viteve 1990

Zhvillimi i shpejtë i sektorit të ndërtimit pas viteve 1990 u ndikua nga arsye të shumta të vetë ndryshimit të kushteve politiko – ekonomike të vëndit, por ndër më kryesoret janë:

3.2.1 Kërkesa e madhe për banesa

Gjatë viteve të diktaturës u akumulua një kërkesë e madhe për banim ndër vite mbasi raporti i shtimit të popullsisë me raportin e sipërfaqeve të ndërtuara për banim ishin shumë të ndryshme, me diferenca të mëdha. Sipërfaqja e banimit në metra katrorë për një banor në këto vite ishte shumë e vogël. Kjo kërkesë e madhe për banim, e akumuluar ndër vite, menjëherë pas kalimit në ekonominë e tregut, shtroi nevojën e ngritjes të bizneseve të ndërtimit. Për të plotësuar këto nevoja të një kërkesë të madhe për banim u ngritën njëri pas tjetrit bizneset e ndërtimit, duke arritur në rreth 2 510 firma ndërtimi, të cilat përbëjnë 3% të numrit të përgjithshëm të firmave në Shqipëri. Nga këto firma ndërtimi, 92% prej tyre janë subjekte juridike dhe 8% janë subjekte fizike. Rreth 40% e firmave të ndërtimit janë të

përqëndruara në rajonin e Tiranës. Mirëpo mungesa e planeve rregulluese në qytete për të përballuar fluksin e lartë të lëvizjes së lirë të popullsisë krijuan anomali në sektorin e ndërtimit. U ndërtua pa plane të studiuara mirë dhe sipas dëshirave të vetë popullsisë, pra u bënë ndërtime të ndryshme pa leje ndërtimi të miratuara nga organet kompetente.

Sektori i ndërtimit, siç theksuam edhe më lart, është sektori që vitet e fundit ka përjetuar një bum të vërtetë, ndërkohë që kushtet për zhvillimin e tij nuk kanë qënë më të mirat e duhura. Në mënyrë të vazhdueshme, ndërtimi është ndeshur në pengesa e vështirësi që lidhen kryesisht me barrierat që kanë ekzistuar lidhur me marrjen e lejeve të ndërtimit si dhe me mungesën e planeve rregulluese të qyteteve kryesore. Aktualisht është miratuar një ligj i ri urbanistik, i cili mendohet se ka krijuar hapësira më të mëdha për zhvillime më të shpejta në fushën e ndërtimit dhe të zhvillimit të pasurive të paluajtshme. Po ashtu, planet rregulluese të qytetit të Tiranës dhe të qyteteve të tjera të mëdha përfunduan dhe u miratuan vetëm në vitin 2016. Që të dy këta faktorë do t'i shtohen faktorëve të mësipërm, për të krijuar në këtë mënyrë një ambient dhe një klimë më të përshtatshme për investime në sektorin e ndërtimit dhe zhvillimit real të pasurive të paluajtshme.

Nuk u morën masat nga organet kompetente shtetërore që të hartoheshin dhe të miratoheshin planet rregulluese menjëherë pas ndryshimeve politike dhe lënies së lirë të lëvizjes së njerëzve. Ndërtimet vazhduan të bëhen sipas krijimit të mundësive të lëvizjes dhe mundësive ekonomike të familjeve, duke krijuar një numër të lartë ndërtimesh pa leje ndërtimi në të gjithë vëndin edhe në prona të kthyer të pronarëve të ligjshëm. Kjo e detyroi shtetin shqiptar që në vitet 2009 e në vazhdim të aprovojë ligje për legalizimin e këtyre ndërtimeve të paligjshme edhe në toka të njohura privatëve.

3.2.2 - Migrimi i brëndshëm i popullsisë nga zonat rurale në ato urbane.

Krijimi i mundësive të lëvizjes së lirë të njerëzve për të banuar sipas dëshirës dhe mundësive, bëri të mundur që një pjesë e mirë e popullsisë që banonte në zonat rurale u transferua në mënyrë spontane në zonat urbane duke rritur dukshëm nevojën për ndërtime

banimi në këto zona. Popullsia në zonat urbane u rrit vullshëm. Mundësia për banime ishte shumë e kufizuar. Kërkesa për apartamente dhe shtëpi banimi u rrit shumë. U shtua puna e biznesit të ndërtimit dhe kishte një normë fitimi të lartë. Shumë investime u drejtuan në sektorin e ndërtimit, kryesisht në ndërtimin e banesave por edhe në ndërtimin e ndërtesave për aktivitete, sepse të ardhurit nga zonat rurale për t'u punësuar filluan edhe hapjen e bizneseve të tyre. U rrit shumë volumi i ndërtimeve dhe për pasojë u rrit edhe kontributi i ndërtimit në të ardhurat kombëtare dhe në PBB.

3.2.3 Pronësia private mbi tokën

Deri në vitet 1990 Shqipëria ishte me një ekonomi të menaxhuar nga shteti me komandë si pronar i vetëm i tokës për mbi gati dyzet e pesë vjet. Në vitet e para të pas 1990 filluan lëvizjet ligjore të transferimit të të drejtave të pronës së tokës dhe pronave të patundshme nga shteti te qytetarët apo edhe te personat juridikë, nëpërmjet ligjeve të para që krijuan pronësinë private. Këto ligje përbëheshin nga një miks elementësh, që përcaktonin marrëdhëniet e personave me pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat mbi tokën, disa elementë të këtyre ligjeve reflektojnë traditën shqiptare të marrëdhënieve të familjes, klaneve dhe zakoneve.

U aprovua në datën 19.7.1991 Ligji nr. 7501, *Për Tokën*, i cili autorizonte ndarjen dhe transferimin e tokave të fermave kolektive për te anëtarët e familjeve në pjesë të barabarta. Sipas përcaktimit të këtij ligji “familjet anëtare të kooperativave bujqësore pas ndarjes së tokës, kanë të drejtë të shkëputen dhe të dalin si subjekt më vete, duke marrë në pronësi tokën, që u takon nga tërësia e subjektit ku bëjnë pjesë, sasia dhe vëndi ku do të jepet toka përcaktohet nga komisioni i tokës, gjithashtu në ligjin 7501 theksohej se “në dhënien e tokave në pronësi e në përdorim familjeve e personave fizikë, nuk njihet pronësia e mëparshme, as madhësia dhe kufijtë e saj para kolektivizimit, pra ligji mohon në mënyrë taksative pronësinë e mëparshme mbi tokën bujqësore”.

Në ligj përcaktohet, se toka do t'u shpërndahet familjeve, që kanë banuar në kooperativa, por megjithatë nuk bëri të ditur për pronat, që do t'u zëvendësoheshin familjeve të prekura

nga Reforma Agrare. Komisionet që u krijuan për shpërndarjen e tokës, shpërndanë fondin e tokës të ish-kooperativave për 383.600 familje bujqësore në zonat rurale. Ligji për shpërndarjen e tokës kërkonte, që toka të llogaritej në bazë të një "kuote" për-frymë, për të cilën ata pajiseshin me një certifikatë pronësie (tapi), lëshuar për çdo familje, gjithashtu paraqitej një listë e parcelave të caktuara familjare, zona e tyre, përdorimi kryesor i tokës për çdo parcelë dhe pronarët në kufi të ngastrave. Vendimet mbi shpërndarjen e tokës dhe certifikatat e pronësisë janë lëshuar nga Komisionet e Ndarjes së Tokës. Pronarët e rinj i morën tokat falas.

Ligji përcaktonte edhe strukturën e klasifikimit të tokës dhe pronës, dhe kjo strukturë kategorike do të thoshte, se elementët e të drejtave, e kufizimeve nuk do të ishin uniformë për të gjitha tokat dhe pronat ose për individët apo personat juridikë. Kategorizimi në tokë bujqësore, urbane, pyjore, kullotë etj. të kishin statusin e tyre. Vetëm shteti apo personat me status të përcaktuar mund të merrnin, zotëronin apo mbanin disa lloj tokash dhe pronash. Ata mund të merrnin të drejtë përdorimi apo zhvillimi të pronës vetëm duke ndjekur procedurat e përcaktuara veçmas për llojin e veçantë të tokës.

Ndikimi i koncepteve të trashëguara nga epoka komuniste ishte gjithashtu i fortë në përcaktimin e kufizimeve dhe frenimeve, për kategori të veçanta toke. Pyjet dhe kullotat u mbajtën në pronësi shtetërore, bazuar në idenë se vetëm shteti mund të ofronte regjimin e mbrojtjes për mjedisin dhe rregullimit për përdorimin e resurseve. Në versionin e parë të Ligjit nr. 7501 u ndalua shitja e tokave të fermave. Kjo u bë për të ndaluar spekulimet dhe për të siguruar që të huajt të mos merrnin në kontroll pjesë të tokave në fshatra apo komuna. Tokat e fermave shtetërore iu shpërndanë punonjësve të fermave vetëm me të drejtë përdorimi, por jo me të drejtë pronësie. Me ligjin e vitit 1991, ndalohej blerja dhe shitja private e tokave të zotëruara më parë nga shteti.

Në vitin 1993 situata ndryshoi me miratimin e Ligjit 7715, që lejonte qiradhënien apo *leasing-un* e tokave agrikulturale dhe në vitin 1995 u lejua shitja e tokave me miratimin e ligjit Nr.7983. Ligj tjetër shumë i rëndësishëm në lidhje me pronësinë është ligji nr 7698, i

vitit 1993 "Për kompensimin e vlerës së tokës bujqësore për ish-pronarët". Në bazë të këtij ligji, "Për Kthimin dhe kompesimin e pronave", kur kthimi i pronave nuk është i mundur, shteti do të kompesojë ish-pronarët për humbjen e pronës nëpërmjet kompensimit financiar, obligacioneve shtetërore apo toka ekuivalente, ish-pronarët mund të kompensohen me shpërndarjen e tokës bujqësore ende në pronësi të shtetit ose nga të drejtat e tokës në zonat turistike me potenciale zhvillimi. Për më tepër, meqë toka bujqësore është ndarë përmes sistemit të tapive dhe në këto raste nuk ka kthim, atëherë zbatohen për ish-pronarët e kësaj toke kompensimet e përshkruara në ligj me një shumë pagesë-kompensimi që është llogaritur për pasurinë tokë deri në 15 hektarë.

Në Shqipëri pronësia mbi tokën vazhdon të mbetet thembra e Akilit, për kompleksitetin e problemeve që mbart dhe progresi në këtë fushë vazhdon të jetë i ngadaltë. Për të mundësuar zgjidhjen në njëfarë mënyre të problemeve të pronave, u miratua një ligj i ri, Ligji 9235 "Mbi njohjen, Kthimin dhe Kompensimin e pronave" në vitin 2004. U vendos një metodë e re vlerësimi për kompensim në bazë të vlerave të tregut. Ligji për kthimin dhe kompesimin e pronave dhe ligjet e tjera, që lidhen me tokën, me mirëqënien sociale krijuan një sens pronësie midis shumë grupesh dhe individësh. Në disa fshatra, familjet kundërshtuan rezultatet e ndarjes së barabartë, sipas ligjit 7501 dhe e ndanë tokën në bazën e nocionit të tyre të rikthimit dhe pronësisë, sidomos në zonat bregdetare, një sërë problemesh e shoqërojnë këtë proces, akoma të papërfunduar edhe në ditët e sotme, edhe pse është miratuar një ligj i ri më 2016.

Në shumë fshatra të vëndit toka u nda me konsensus midis fshatarëve duke respektuar kufijtë e vjetër, duke marrë secili tokën e vet dhe ligji 7501 nuk qe i pranishëm për shkak të veçantive të zotërimeve të vogla, mungesës së pronarëve të mëdhenj të tokave, perspektivës së zhvillimit të turizmit dhe për arsye historike. Në disa vënde, si psh në Himarë janë ngritur tre komisione të ndryshme, të cilët kanë bërë tre ndarje të ndryshme të tokës. Ndërsa ligji 7501 u miratua në 1991, edhe sot pas 26 vjetësh zbatimi i tij nuk është uniform në tërë territorin e Shqipërisë. Edhe pse nuk ka të dhëna të sakta analitike, pa pretenduar saktësi në detaje, që askush nuk mund ta demostrojë, mund të themi me bindje se ndarja e tokës është

bërë, në Veri - te prona e të parëve (në kufijtë e vjetër), në zonat kodrinore emalore -te prona e të parëve e kombinuar me zbatimin e ligjit 7501 dhe, në zonat fushore -zbatim i plotë i ligjit 7501.

Ekskluziviteti i shtetit mbi pronën, gjëndeje në kushtetutën e 1976. Ky qe veprimi i fundit ligjor, që ndalonte çdo formë tjetër të të drejtës së pronës kolektive apo private për tokën. Ekonomia e vëndit ishte në krizë në fund të viteve '80-të. Shkaqet e kësaj krize gjënden në një sërë politikash ekonomike që zbatonte vetë sistemi totalitar, por kontrolli strikt mbi tokën ishte një ndër shkaqet shumë të rëndësishëm të krizës së këtyre viteve. Privatizimi i tokës, kalimi i saj në pronësi të privateve, krijoi mundësinë e shit-blerjes së saj dhe këmbimit me sipërfaqe ndërtimi.

Kështu kompanitë e ndërtimit filluan, atje ku ishte mundësia e ndërtimit të objekteve të banimit dhe shërbimeve, të marrin sipërfaqet e truallit për ndërtim me përqindje në këmbim të metra katrorëve të sipërfaqeve pas ndërtimit të objektit. Pothuajse të gjitha ndërtimet e objekteve të ndërtuara janë të kontraktuara me formën e këmbimit me përqindje të vlerës së tokës me sipërfaqet ndërtimore të ndërtuara. Kjo përqindje këmbimi është variuar nga qyteti dhe brënda tij nga zona ku është ndodhur prona. Kështu në qytetin e Tiranës në zona brënda unazës së vogël përqindja e këmbimit ka lëvizur nga 15 për qind në vitet e para dhe deri në 45 për qind në këto vitet e fundit. Blerja e truallit për ndërtim ka ndodhur rrallë dhe kryesisht për ndërtime për aktivitete ose për ndërtime të vilave të veçanta.

3.2.4 - Financimi nga fonde të brëndshme dhe fonde të huaja

Me ndryshimin e sistemit nga totalitar në ekonomi tregu u bë e mundur që në ndërtim banesash, në ndërtime infrastrukturore, dhe për rehabilitimin e sistemeve të furnizimit me ujë dhe ujitës në bujqësi të bëhej financimi nga projektet e brëndshme dhe nga asistenca e huaj. Për këto qëllime gjatë periudhës 1990-2001 pjesa më e madhe e fondeve u dhanë nga Bashkimi Europian, Qeveria Shqipëtare dhe Fondi i Zhvillimit i cili përdori financim të jashtëm për disa projekte. Donatorët e huaj u përqëndruan kryesisht në rehabilitimin e rrugëve urbane dhe rurale. Fondacioni Sorros mbështeti Projektin e Zhvillimit të Arsimit

Shqiptar AEDP për rindërtimin dhe rinovimin e shkollave dhe kopshteve. Disa Projekte të tjera Donatorësh u financuan nga CECI, UNOPS, USAID, CIDA, Banka Botërore etj. Financimi i këtyre projekteve, nga donatorët e sipërpërmendur, ndryshuan pamjet dhe kushtet e brëndshme të ndërtesave në shkolla, kopshte, spitale, dhe institucione të tjera publike, përmirësuan shumë kushtet e rrugëve urbane dhe rurale në të gjithë vëndin.

Megjithatë nuk duhet harruar se, pjesa më e madhe e fondeve në sektorin e ndërtimit ka ardhur nga dërgesat e emigrantëve shqiptarë si në drejtim të blerjes së apartamenteve e ndërtimit të shtëpive të banimit dhe në drejtim të ndërtimit për ngritjen e bizneseve private. Dërgesat e emigrantëve shqiptarë kanë qenë faktor në zhvillimin e sektorit të ndërtimit në vëndin tonë si vënd i pazhvilluar. Në vitin 2004 studiuesi i këtyre çështjeve Osili duke folur për faktorët që mund të ndikojnë në kërkesën për ndërtime shkruan se: *“Në vëndet e pazhvilluara, një faktor tjetër që mund të ndikojë kërkesën për ndërtim është sasia e remitançave hyrëse, të cilat mbështesin rritjen e investimeve në banesa”* (Osili, 2004). Pjesa më e madhe e këtyre dërgesave janë kryesisht të përqëndruara në industrinë e ndërtimit në qytetet e mëdha të Shqipërisë si Tirana, Durrësi, Vlora, Shkodra, Elbasani, Korça, Fieri etj.

3.3 Rëndësia e sektorit të ndërtimit në ekonominë e vëndit

Sektori i ndërtimit është një nga sektorët që ka njohur zhvillimin më të madh në ekonominë shqiptare të viteve të tranzicionit. Lëvizja e pakontrolluar demografike e popullsisë nga zonat rurale drejt zonave urbane me një nivel më të lartë ekonomik është ballafaquar me alternativa në përzgjedhjen e rezidencës për vëndin e tyre të banimit. Kështu pas vitit 1990 njerëzit filluan të lëvizin nga zonat rurale më pak të zhvilluara te zonat urbane ose në afërsi të mundësive më të mira të punësimit, të arsimit dhe të mirëqënies.

Një lëvizje e dimensionit të tillë krijoi një presion të madh në drejtim të strehimit dhe zhvillimit të sistemit të infrastrukturës. Kjo solli krijimin e një armate të tërë shoqërisht ndërtimi e sidomos pas viteve 2000, në përgjigje të nevojave të mëdha për ndërtime në vënd. Këto shoqëri ndërtimi nga viti në vit, janë pajisur me teknologjitë më të mira të

kohës, kanë mobilizuar burime të shumta financiare të lira në duart e popullatës dhe kanë punësuar një numër të madh fuqie punëtore. Shprehja më e mirë e të gjithë këtij zhvillimi në ndërtim është fakti se si sektor i ekonomisë, ndërtimi siguron një pjesë të madhe të Prodhimit të Brëndshëm Bruto në vënd. Gjithashtu në këtë sektor janë punësuar një numër i konsiderueshëm i fuqisë punëtore shqipëtare. Këta faktorë kanë sjellë si rrjedhojë që ndërtimi të jetë kontribuesi më i fuqishëm në të ardhurat tatimore të buxhetit të shtetit. Kjo del qartë po të analizojmë me hollësi statistikën e ndryshme zyrtare lidhur me këtë sektor kaq dinamik.

Dinamika e zhvillimit të fuqishëm të sektorit të ndërtimit shihet në shumë drejtime. Dinamikën e sektorit të ndërtimit mund të shpjegohen bazuar në diferencën ndërmjet çmimeve të shitjes dhe të kostove të ndërtimit. Kjo diferencë në literaturë përkufizohet si Tobin Q dhe llogaritet si raporti i çmimeve të shitjes me çmimet e ndërtimit. *“Vlera më e madhe se 1 justifikon rritje në afatshkurtër të ofertës së sektorit të ndërtimit”* (Barot dhe Yang, 2002). Kurse në afatmesëm dhe afatgjatë oferta duket sikur nuk ndikohet më nga kostot e ndërtimit, të cilat siç shkruajnë Dorward, Akintoye dhe Hardcastle (1998) *“Ato shihen si kosto të pashmangshme”*.

Sektori i ndërtimit në Shqipëri është i rëndësishëm sepse kontribuon në realizimin e një pjese të konsiderueshme të GDP-së dhe të të ardhurave fiskale të ekonomisë së vëndit. Por edhe pse është me këtë rëndësi, ky sektor po përballlet me vështirësi të mëdha vitet e fundit. Prandaj është e nevojshme që të ndërmerren masa të menjëhershme që sektori të dalë nga kriza dhe ngërçi ku ka rënë, që ai të sjellë më shumë vitalitet në ekonominë e vëndit tonë. Pra sektori i ndërtimit në Shqipëri, edhe pse është një nga sektorët që ka kontributin më të madh të GDP-së dhe të ardhurat fiskale, po përjeton situatën më të keqe gjatë periudhës 2008 e deri më sot.

Gjatë periudhës 2007 – 2012 sektori ka përjetuar një rritje të madhe çmimesh që e kalojnë 1500 dhe 2000 Euro/m² në qëndër të kryeqytetit dhe kjo për faktin se kërkesa për apartamente në Shqipëri vijon të jetë e lartë. Arsyeja e kërkesës së lartë për apartamente

është se edhe pas gjithë këtyre ndërtimeve të shumta, normat e strehimit në metra katrore për frymë të shqiptarëve vijojnë të jenë shumë të ulëta si dhe familjet e reja të krijuara vazhdojnë të sjellin akoma kërkesë të lartë për apartamente edhe për vitet në vijim. Këtu duhet theksuar se në drejtim të strehimit sipas normave të standarteve ndërkombëtare shqiptarët akoma përballen me pamundësinë që të arrijnë të përballojnë këto çmime me të ardhurat reale të realizuara nga punësimi. Nga njëra anë kemi apartamente të pashitura dhe nga ana tjetër, ka kërkesa të larta për apartamente.

3.3.1 Ndërtimi dhe PBB-ja

Ndërtimi është një industri e rëndësishme, me peshë të qenësishme në PBB-në e vëndeve. Rëndësia e këtij sektori nuk është thjesht e lidhur me përmasat dhe peshën në ekonomi, por edhe me rolin e tij në gjenerimin e rritjes ekonomike.

Sektori i ndërtimit prodhon të mira, të cilat i ofrohen individëve dhe kompanive të sektorit publik dhe privat. Literatura tregon se ecuria e sektorit të prodhimit lidhet ngushtë me ecurinë e PBB-së. Duke folur për këtë Grebler dhe Burns në vitin 1982 citojnë se: *“Në periudha bumi ekonomik, zhvillimi i sektorit të ndërtimit stimulohet nga kërkesa e shtuar publike dhe private. Në këto periudha shpenzimet publike në sektorin e ndërtimit janë më të larta, duke u mbështetur në burimet e shtuara të financimit”* (Grebler and Burns, 1982).

Ndërsa Crosthwaite në vitin 2000, ndër të tjera citon se: *“Roli i PBB-së në sektorin e ndërtimit vlerësohet të jetë i lartë në vëndet e pazhvilluara, ndërsa kur shkalla e zhvillimit rritet, roli i PBB-së mund të jetë më i ulët dhe në disa raste edhe negativ”* (Shih. Crosthwaite, 2000). Kjo thënie e Crosthwaite-s ishte dhe është shumë aktuale gjatë periudhës post-komuniste ku vëndi ynë si vënd shumë i pazhvilluar pati dhe vazhdon të ketë ndikimin më të madh në PBB të ekonomisë nga prodhimi i brëndshëm bruto i sektorit të ndërtimit.

PBB është një tregues i vlerës së tregut të të gjithë të mirave dhe shërbimeve përfundimtare të prodhuara në ekonominë e një vëndi. Nga të dhënat, sektori i ndërtimit është nga kontribuesit më të mëdhenj në prodhimin e brëndshëm bruto të vëndit. Deri në vitin 2009 kontributi i sektorit të ndërtimit në PBB ka ardhur në rritje nga viti në vit. Në vitin 2009 nga sektori i ndërtimit u morën gjithsej rreth 140 miliardë lekë PBB, nga 680 miliardë lekë PBB gjithsej i gjithë ekonomisë, duke zënë kështu 20.5% të PBB.

Tabela 5. Ndikimi i sektorëve në PBB

Nr	Emërtimi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	PBB gjithë.	714,047	775,864	836,879	899,700	982,200	1,075,700	679,939	697,922
1	Industria	60,266	67,811	79,568	90,429	96,300	102,880	89,856	108,213
	-Në %	8.4%	8.8%	9.4%	10.1%	9.8%	9.56%	13.2%	15.5%
2	Bujqësia	166,659	170,225	183,383	193,393	208,538	225,588	178,068	189,852
	-Në %	23.3%	21.9%	21.9%	21.5%	21.2%	20.97%	26.1%	27.2%
3	Ndërtimi	95,111	114,207	137,799	155,620	176,750	201,392	139,935	110,071
	- Në %	13.4%	14.7%	16.7%	17.3%	18.0%	18.72%	20.5%	15.7%
4	Transporti	53,554	58,190	65,660	71,934	81,338	92,266	43,123	47,344
	-Në %	7.5%	7.5%	7.8%	8.0%	8.3%	8.57%	6.3%	6.7%
5	Shërb. tjera	338,458	365,432	370,469	388,323	419,275	453,574	228,957	242,442
	-Në %	47.4%	47.1%	44.2%	43.1%	42.7%	42.16%	33.6%	34.7%

***Burimi:** Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori.*

Për nga sasia e Prodhimit të Brëndshëm Bruto që ka siguruar sektori i ndërtimit në vitin 2009 me 20.5% është shumë më lart se sektori i industrisë që zë 13.2% ashtu edhe atij të transporteve që zë 6.3%, duke zënë vëndin e tretë në ekonomi pas sektorit të Shërbimeve të tjera që zënë 33.6% dhe sektorit të bujqësisë i cili zë 26.1%, dhe vazhdon të ketë rritje graduale vit pas viti dhe mbetet akoma sektori më i madh i ekonomisë së vëndit tonë. Sektori i bujqësisë ka vazhduar rritjen e ndikimit edhe në vitin 2010 me ndikim 27.2% në Prodhimin e Brëndshëm Bruto, ndërsa sektori i ndërtimit ka zbritur ndikimin në Prodhimin e Brëndshëm Bruto në vitin 2010 në 15.7%.

Sektori i ndërtimit karakterizohet nga një rritje relativisht e shpejtë gjatë viteve deri në vitin 2008, gjë që duket shumë qartë në faktin se në vitin 2008, ky sektor ka dhënë rreth 3 herë

më shumë prodhim të brëndshëm bruto në krahasim me vitin 2000, duke arritur në vitin 2008 nëshifrën 201 miliardë lekë me një rritje mesatare vjetore në mbi 25% në vit, ndërkohë që të gjithë sektorët e tjerë të ekonomisë kanë një rritje shumë më të moderuar.

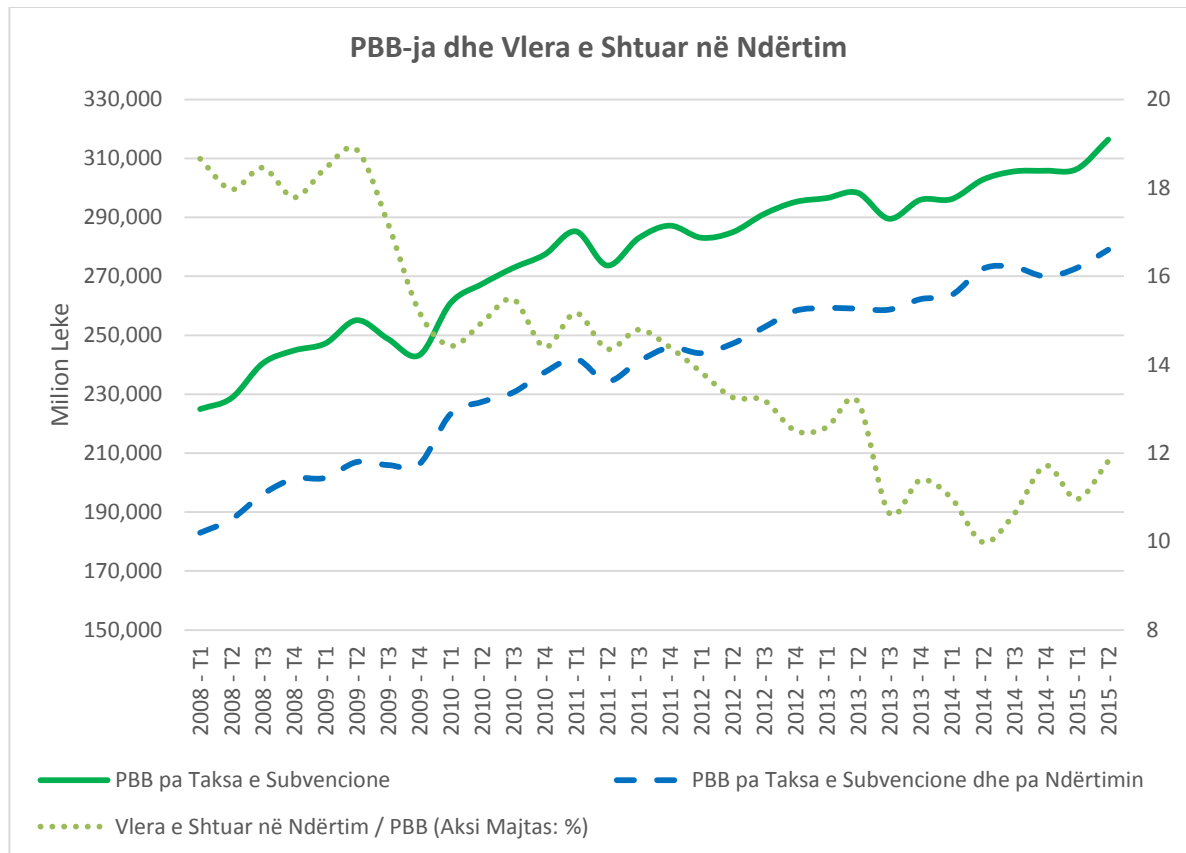
Tabela 6. PBB dhe vlera e shtuar e Ndërtimit për vitet 2008 – 2015

Tremujori	PBB pa Taksa e Subvencione (Milion Lekë)	PBB pa Taksa e Subvencione dhe pa Ndërtimin (Milion Lekë)	Vlera e Shtuar në Ndërtim / PBB (%)
2008 - T1	224,958	182,983	18.7
2008 - T2	228,682	187,597	18.0
2008 - T3	240,462	196,081	18.5
2008 - T4	244,839	201,299	17.8
2009 - T1	247,235	201,637	18.4
2009 - T2	255,112	206,992	18.9
2009 - T3	248,742	205,972	17.2
2009 - T4	243,255	206,299	15.2
2010 - T1	260,947	223,298	14.4
2010 - T2	267,383	227,403	15.0
2010 - T3	272,869	230,627	15.5
2010 - T4	277,384	237,442	14.4
2011 - T1	285,245	241,973	15.2
2011 - T2	273,672	234,389	14.4
2011 - T3	282,933	241,081	14.8
2011 - T4	287,186	245,844	14.4
2012 - T1	283,102	243,944	13.8
2012 - T2	284,948	247,155	13.3
2012 - T3	291,078	252,657	13.2
2012 - T4	295,205	258,275	12.5
2013 - T1	296,536	259,233	12.6
2013 - T2	298,323	259,037	13.2
2013 - T3	289,518	258,691	10.6
2013 - T4	295,949	262,240	11.4
2014 - T1	296,206	263,693	11.0
2014 - T2	302,816	272,580	10.0
2014 - T3	305,592	273,119	10.6
2014 - T4	305,824	269,989	11.7
2015 - T1	306,416	272,835	11.0
2015 - T2	316,404	279,012	11.8

Burimi: Me të dhëna të INSTAT, përgatitur nga autori

Të dhënat e tabelës 6 tregojnë se ndryshimi në rritje i shifrave të PBB-së të sektorit të ndërtimit deri në vitin 2008 ka ndikuar në rritje të PBB-së së përgjithshme dhe në vitin 2009 e në vazhdim ulja e shifrave të PBB-së nga ndërtimi ka ndikuar në ulje të shifrës së PBB-së së përgjithshme. Gjatë kësaj periudhe ecuria e pjesës (kontributit) së PBB-së të sektorit të ndërtimit ka qënë përcaktuese në ecurinë e PBB-së së përgjithshme.

Figura 13 PBB-ja dhe Vlera e Shtuar në Ndërtim



Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Për të parë më qartë këtë përcaktim me të dhënat e kësaj table kemi ndërtuar grafikun 13 i cili paraqet ecurinë e PBB-së së përgjithshme tremujore të ekonomisë shqiptare gjatë periudhës 2008 – 2015, vlerës së shtuar të sektorit të ndërtimit si edhe raportit të tyre.

Grafiku me ngjyrë të gjelbër paraqet ecurinë e PBB-së pa marrë parasysh taksat e subvencionet, ai me ngjyrë blu ecurinë e vlerës së PBB-së pa taksat e subvencionet dhe pa vlerën e shtuar të sektorit të ndërtimit dhe grafiku i pikëzuar tregon raportin e vlerës së shtuar në ndërtim ndaj PBB-së. Duket qartë se deri në vitin 2009, raporti i vlerës së shtuar

të ndërtimit ndaj PBB-së kapi vlera të larta në intervalin 17% deri në 19% të PBB-së, ndërsa pas kësaj periudhe kaloi gjithnjë e më poshtë duke arritur vlera të ulta në intervalin 10% deri në 13% në periudhën 2013-2015. Rënia e raportit vlerë e shtuar e ndërtimit ndaj PBB-së i korresponдон rënies së ritmeve të rritjes ekonomike nga pranë potencialit në periudhën para vitit 2009, në vlera mjaft më të ulta se potenciali në periudhën e më vonshme.

Shifrat dhe grafiket tregojnë se për periudhën e studiuar rënia e treguesve të sektorit të ndërtimit ka tërhequr në rënie edhe shifrat e PBB-së së përgjithshme dhe të pjesës së PBB-së nga sektorët e tjerë. Tërheqja në rënie e PBB-së të sektorëve të tjerë nga “pjesa” e PBB-së prej sektorit të ndërtimit ka ndodhur edhe sepse sektori i ndërtimit është i lidhur shumë në marrëdhënie me sektorët e tjerë.

Për të parë rritjen vjetore të PBB-së gjithsej dhe rritjen vjetore të PBB-së e krijuar në sektorin e ndërtimit, veçmas për secilin, në periudhën nga viti 2000 deri në vitin 2014 duhet t’i referohemi grafikut në figurën 1.

Nga ai grafik rezulton që në vitet deri në 2008 sektori i ndërtimit ka pasur një ecuri rritjeje të lartë (ndonëse në tendencë zvogëlimi), por edhe ecuria e rritjes së PBB-së ka qënë më e lartë se pas vitit 2008. Dhe pikërisht në vitin 2009, kur rritja e sektorit të ndërtimit pësoi rënie edhe rritja PBB-së ka pësuar rënie. Nga 6.2% që ishte rritja e PBB-së para vitit 2009, pas vitit 2009 ky tregues shënoi rënie në 2.3%. Këto të dhëna tregojnë rëndësinë e kontributit të sektorit të ndërtimit në rritjen e PBB-së.

3.3.2 Kontributi i ndërtimit në të ardhurat fiskale.

Përveç të qenit një nga sektorët më të rëndësishëm të ekonomisë kombëtare, sektori i ndërtimit zë gjithashtu një vënd shumë të rëndësishëm në të ardhurat e buxhetit të shtetit dhe në të ardhurat që grumbullojnë pushtetet vendore, duke qënë nga kontribuesit më të mëdhenj në këto të ardhura. Peshën që zë sektori i ndërtimit në të ardhurat tatimore të buxhetit të shtetit që grumbullohen nga administratat tatimore qendrore e tregojnë më së miri të dhënat e pasqyruara në tabelën 7, ndërtuar me të dhëna të marra nga Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve.

Sipas të dhënave të Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve është evident fakti se gjatë viteve deri në 2009, sektori i ndërtimit ka qënë kontribuesi më i madh në të ardhurat nga TVSH. Konkretisht, përqindja që zë TVSH-ja e grumbulluar nga sektori i ndërtimit gjatë gjithë periudhës nga viti 2001 deri në vitin 2014 lëviz nga 20.7% (në vitin 2004) deri në 34.83% (në vitin 2009). Në vitin 2009, TVSH-ja e siguruar nga sektori i ndërtimit ka arritur pikun e saj, por sektori i ndërtimit, siç shihet nga tabela, edhe në vitet e tjera të periudhës ka dhënë kontribut mjaft të rëndësishëm në TVSH-në e mbledhur në rang vendi. Gjithashtu duhet të përmendim se në bazë të legjislacionit në fuqi për TVSH-në, sektori i ndërtimit ngarkohet me TVSH vetëm për më pak se gjysmën e vlerës së tij.

Tabela 7. Të Ardhurat Tatimore nga Sektori i Ndërtimit (Në % të Totalit)

Viti	TVSH nga Ndërtimi / TVSH në rang vendi (%)	Tatim Fitimi nga Ndërtimi / Tatim Fitimi në rang vendi (%)
2001	34.4	7.7
2002	25.6	11.4
2003	21.1	14.0
2004	20.7	14.5
2005	22.4	16.6
2006	24.1	17.7
2007	28.9	19.6
2008	31.47	29.61
2009	34.83	24
2010	26.47	20.28
2011	21.93	14.5
2012	19.15	13.33
2013	18.85	11.24
2014	21.5	14.22

Burimi: Me të dhënat të DPT, përgatitur nga autori.

Kjo sepse TVSH në ndërtim paguhet vetëm në procesin e ndërtimit deri në nivelin e kostos së ndërtimit pa përfshirë vlerën e shitjes së sipërfaqeve të ndërtimit, e cila sipas ligjit për tvsh-në është e përjashtuar nga TVSH-ja. Nga ana tjetër, fakti që sektori i ndërtimit zë peshën më të madhe në të ardhurat totale fiskale nga TVSH-ja tregon gjithashtu se ky sektor realisht ka ngarkesën më të madhe fiskale për këtë lloj tatimi.

Përkeqësimi i situatës në sektorin e ndërtimit pas vitit 2009 paraqitet edhe në treguesin e TVSH të këtij sektori i cili ka ardhur në zbritje në çdo vit, saqë në vitin 2014 TVSH-ja e grumbulluar nga sektori i ndërtimit është pothuajse 50% e TVSH-së që grumbullohej nga ky sektor në vitin 2009.

Duke parë treguesit e tabelës 7 edhe për Tatim Fitimin na paraqitet thuhet e njëjta situatë. Edhe për Tatim Fitimin, të ardhurat e krijuara nga sektori i ndërtimit gjatë kësaj periudhe kanë përfaqësuar në mënyrë konstante pjesën më të madhe të të ardhurave gjithsej nga tatimi mbi fitimin. Pesha që ka zënë tatim fitimi i grumbulluar nga sektori i ndërtimit ka ardhur në rritje vit pas viti dhe ka lëviz nga 7.7% në vitin 2001 deri në 29.61% në vitin 2008.

Edhe pas viteve 2008 e 2009, që janë vitet me peshë më të madhe të sektorit të ndërtimit në të ardhurat fiskale të ekonomisë, sektori i ndërtimit siç tregojnë treguesit e tabelës është ndër kontribuesit kryesor të këtyre të ardhurave. Shifrat tregojnë se pas vitit 2009 kur treguesit e kontributit të sektorit të ndërtimit janë ulur në të ardhurat nga tvsh-ja dhe tatim fitimi, edhe treguesit e përgjithshëm të këtyre të ardhurave fiskale janë ulur ndjeshëm. Shifrat gjithashtu tregojnë, që edhe në vitet e krizës, sektori i ndërtimit vazhdon të ketë ndikim të rëndësishëm në këto të ardhura të ekonomisë së vëndit. Konkreisht nëse i referohemi të dhënave rezulton se tatim fitimi i grumbulluar nga sektori i ndërtimit në vitin 2009 është 5.2 herë më shumë se tatim fitimi i grumbulluar nga ky sektor në vitin 2001. Dhe megjithëse në krizë pas vitit 2009, në vitin 2014 është grumbulluar tatim fitimi 3.9 herë më shumë se në vitin 2001 ose 1.3 herë më pak se në vitin 2009.

3.3.3 Lidhja e sektorit të ndërtimit me sektorë të tjerë

Sektori i ndërtimit ka lidhje me sektorë të tjerë të ekonomisë së vëndit dhe zhvillimi apo ngadalësimi i tij ndikon në treguesit e sektorëve të tjerë. Sektori i ndërtimit është i lidhur me sektorin e transportit, me sektorin e prodhimit të materialeve të ndërtimit si dhe me sektorin e tregtimit të materialeve të ndërtimit që vijnë nga importi siç janë hekuri, çimentoja, materiale inerte të pikave të prodhimit, tulla e tjegulla, bojëra për lyerje, materiale elektrike, materiale hidraulike, pllaka shtrimi dhe veshjeje, dyer e dritare druri, dyer e dritare plastike e duralumini, me mobilimin e apartamenteve dhe të zyrave, me pajisjet dhe aparaturat për ngrohje dhe ftohje, me pajisjet kompjuterike, me pajisjet me enë dhe aparatura kuzhine, me pajisjet për restorante, me materialet hidroizoluese etj.

Kur sektori i ndërtimit është në punë dhe ndërtohet, atëherë ka kërkesa të larta edhe për materialet dhe pajisjet e sipërcituara: pra vihen në punë edhe sektorë të tjerë të ekonomisë. Kjo do të thotë se sa më shumë ndërtime aq më shumë edhe tregtim i këtyre materialeve dhe pajisjeve që i kërkon ndërtimi dhe e kundërta ndodh kur nuk punohet dhe nuk ndërtohet në sektorin e ndërtimit.

Pra treguesit e sektorëve të tjerë që ndikojnë në ekonominë e vëndit janë të varur, ndër të tjera, edhe nga sektori i ndërtimit. Rënia e treguesve të sektorit të ndërtimit në vitin 2009 dhe në vijim ka ndikuar në rënien edhe të treguesve të sektorëve që prodhojnë ose tregtojnë materialet dhe pajisjet që përdor sektori i ndërtimit. Prandaj rënia e treguesve të sektorëve që prodhojnë ose tregtojnë materiale dhe pajisje që kërkon sektori i ndërtimit ka dhënë ndikimin e vet në treguesit e përgjithshëm të ekonomisë së vëndit. Kjo tregon se sektori i ndërtimit ndikon në ekonominë e vëndit jo vetëm direkt me treguesit e tij por edhe indirekt nëpërmjet ndikimit që jep në treguesit e sektorëve të tjere, të cilët janë burim furnizimi me inpute ndërtimi. Sektori i ndërtimit ka lidhje dhe ndikon më shumë në sektorin e shërbimeve të tjera që disponojnë materialet që tërheq vetë sektori i ndërtimit.

Në vitin 1993 **Bon** dhe **Pietroforte** kur flasin për lidhjen e sektorit të ndërtimit me sektorë të tjerë shkruajnë se: *“Rritja e sektorit të ndërtimit mund të ndikohet ndryshe nga sektorë të ndryshëm ekonomik, megjithatë kërkesa më e madhe, si për ndërtime të reja dhe për rikonstrukcione, është e lidhur kryesisht me degën e tregtisë”*. (Bon dhe Pietroforte, 1993).

Lidhja e sektorit të ndërtimit me sektorë të tjerë është i ndryshëm dhe marrëdhëniet e ndërsjella në mes tyre janë në varësi të kohës. Për marrëdhëniet e sektorit të ndërtimit me sektorë të tjerë në vitin 2001 **Lean** shkruan se: *“Marrëdhënia e ndërsjellët ndërmjet sektorit të ndërtimit dhe sektorëve të tjerë të ekonomisë ndryshon në varësi të kohës. Reagimi i sektorit të shërbimeve ndaj investimeve në ndërtim në këtë sektor është i menjëhershëm, ndërkohë që degë si prodhimi, transporti dhe komunikimi ndikohen nga sektori i ndërtimit me një diferencë më të gjatë kohore”*. (Lean, 2001).

Prandaj themi se, rënia e treguesve të sektorit të ndërtimit në vitin 2009 e në vijim ka bërë të mundur tërheqjen në rënie edhe për treguesit e ekonomisë së përgjithshme të vendit. Kjo u duk qartë nga grafiku 13 që paraqet PBB-në ekonomisë shqiptare, si dhe kontributet në PBB të sektorit të ndërtimit dhe të sektorëve të tjerë. Kjo paraqitje grafike e PBB na jep një panoramë të dukshme të ndikimit të sektorit të ndërtimit duke paraqitur rënie të vijës grafike të PBB-së së përgjithshme dhe vijës grafike të kontributeve në PBB të sektorëve të tjerë në vitet kur vihet re një rënie e prodhimit (vijes grafike) në sektorin e ndërtimit. Nëpërmjet këtij arsytimi dhe bindjes që krijojnë edhe pamjet në grafik, kuptohet qartë se për të ndryshuar në rritje treguesit e ekonomisë, ndër të tjera, duhet të bëhet e mundur dalja nga situatë me rënie e sektorit të ndërtimit. Një situatë e tillë do të vinte në lëvizje shumë hallka të ekonomisë shqiptare dhe do të bënte të mundur rritjen graduale të treguesve ekonomikë të këtyre hallkave.

Kontributi i sektorit të ndërtimit në PBB do të ishte akoma më i madh, po që se ky sektor nuk do të ndeshej me barriera të llojeve të ndryshme të krijuara nga pushteti qendror dhe ai lokal, gjë që ka çuar në një shfrytëzim më të ulët të kapaciteteve ndërtuese të vendit tonë. Kjo do të thotë që mundësitë potenciale në sektorin e ndërtimit janë më të mëdha. Vënia në shfrytëzim me kapacitet të plotë i këtyre mundësive do të krijonte fryte të dukshme pozitive në rritjen e Prodhimit të Brendshëm Bruto, në rritjen e të ardhurave fiskale, në uljen e papunësisë, në rritjen e vëllimit të qarkullimit të materialeve të ndërtimit, dhe të vëllimit të qarkullimit të mallrave dhe materialeve të sektorëve të tjerë me të cilët sektori i ndërtimit ka lidhje të vazhdueshme, si dhe në gjallërimin e mëtejshëm të tregut të pasurive të paluajtshme.

Barrierat e llojeve të ndryshme të krijuara nga administrata drejtuese, kriza në rajon dhe më gjerë, rënia e kërkesës së tregut me likuiditet kanë bërë që në vitin 2010 e në vazhdim grafiku i sektorit të ndërtimit në kontributin e Prodhimit të Brendshëm Bruto të jetë në rënie. Të dhënat e tabelës 6 tregojnë se në vitet 2009 dhe 2010 janë sektori i ndërtimit dhe sektori i shërbimeve të tjera të cilët kanë shënuar rënie të ndjeshme, që kanë dhënë edhe ndjeshmëri në rënien e ekonomisë së vendit tonë në tërësi, posaçërisht të sektori i shërbimeve të tjera.

Të dhënat zyrtare nga Instituti i Statistikave dhe Banka e Shqipërisë për vitin 2012 tregojnë se është sektori i ndërtimit që ka thelluar më shumë se çdo sektor tjetër krizën në ekonominë e vendit tonë. Llogaritjet e Bankës së Shqipërisë tregojnë se vetëm për shkak të rënies së sektorit të ndërtimit, rritja ekonomike e vendit është ngadalësuar afërsisht me 2.1 për qind gjatë 2012-ës. Kjo do të thotë që nëse ndërtimi nuk do të ulej në këto shifra, rritja ekonomike e Shqipërisë për këtë vit do të ishte afër 4 përqindshit.

Sipas Bankës së Shqipërisë në vitin 2010 e më pas, prodhimi i brendshëm bruto është ngadalësuar në të gjithë sektorët e ekonomisë, por në sektorin e ndërtimit rënia ka qenë mbi 50% krahasuar me vitin 2008, duke e shndërruar atë në sektorin me ndikimin më të madh në ngadalësimin e ekonomisë shqiptare. Ekspertët kanë cilësuar se kjo ishte e pritshme për ekonominë shqiptare si një vend në zhvillim. Banka e Shqipërisë thekson se përpara krizës, sektori i ndërtimit ishte kontributori më i madh i rritjes ekonomike në Shqipëri. Në vitin 2009, pesha e tij në prodhimin kombëtar arriti rekordin historik 20.5 për qind. Për disa ekspertë sektori i ndërtimit po merrte trajtën e një flluske, ndërsa Banka Botërore në atë kohë paralajmëroi se rritja ekonomike e bazuar fort te ndërtimi ishte e paqëndrueshme.

Tre vite më pas, paralajmërimi u vërtetua. Për shkak të rënies së fortë pas 2009-ës, pesha kontributive e sektorit të ndërtimit në ekonominë kombëtare, pra në produktin e brendshëm bruto është reduktuar në 10 për qind e më poshtë. Ndonëse ishte e pritshme në afat më të gjatë, ekspertët e Bankës Botërore vërejnë se kriza e ka përshpejtuar t'kurrjen e ndërtimit, sipas tyre pa i lënë kohë ekonomisë së vendit që ta kompensojë këtë me orientimin e prodhimit vendas drejt degëve të tjera.

Përveç sa e sipër, në punimin tonë ne mendojmë se janë edhe kushtet e brendshme të vendit tonë që kanë gjeneruar një rënie të sektorit të ndërtimit. Në kushtet e brendshme mendojmë se përfshihet edhe pagatishmëria e strukturave dhe institucioneve shtetërore për t'i dalë përpara të keqes së paralajmëruar nga ekspertët e Bankës Botërore. Ne na rezulton se nëse do të ishte treguar kujdesi i duhur, vit pas viti, ndaj sektorit të ndërtimit nga ana e shtetit duke marrë masat e duhura në kohë, ky sektor do të gjeneronte ndihmesë të rëndësishme përkëmbësive kombëtare.

3.3.4 - Numri i shoqërive të ndërtimit dhe ecuria e tyre

Në sektorin e ndërtimit ushtrojnë veprimtari një numër i konsiderueshëm shoqëri ndërtimi, të krijuara në rrjedhën e viteve të dekadave të fundit. Kështu, rreth 2510 shoqëri ndërtimi ushtrojnë aktivitet ekonomik në të gjithë vendin, nga të cilat rreth 850 shoqëri ndërtimi kanë arritur të licencohen pas miratimit të kriterëve të reja nga qeveria. Rreth 700 shoqëri ndërtimi kanë bërë zero lekë xhiro gjatë viteve të fundit, si rezultat i goditjes së marrë nga mungesa e fondeve.

Shoqëritë e ndërtimit ushtrojnë një aktivitet të fuqishëm, i cili për nga volumi i qarkullimit që realizohet arrin mesatarisht në mbi 1.5 miliardë euro në vit. Aktualisht mund të thuhet që një numër i konsiderueshëm i shoqërive të armatës së madhe të ndërtimit është konsoliduar. Shumë prej këtyre shoqërive tashmë kanë krijuar emrin e tyre dhe ushtrojnë veprimtari si brenda ashtu dhe jashtë vendit. Me potencialet e tyre teknike, teknologjike, me burimet njerëzore dhe financiare, ato janë të afta të marrin përsipër për të kryer çdo lloj investimi apo projekti sado i sofistikuar të jetë ai. Një pjesë e madhe e këtyre shoqërive ushtrojnë veprimtari prej shumë vitesh dhe kanë krijuar një eksperiencë të vyer teknike, profesionale, organizative dhe administrative në fushën e ndërtimit.

Nga ana tjetër, stafet teknike të këtyre shoqërive kanë krijuar eksperiencë të çmuar profesionale, të aftë për t'u përballur me çfarëdo lloj projekti ndërtimi apo infrastrukture. Falë këtyre kapaciteteve të fuqishme, aktualisht kompanitë e ndërtimit arrijnë të kryejnë një

volum të konsiderueshëm ndërtimesh të ndryshme, gjë që shprehet në mënyrë shumë evidente edhe në volumin e qarkullimit që ato realizojnë çdo vit. Vetëm 21 shoqëri ndërtimi në vitin 2008 kanë arritur të realizojnë një volum qarkullimi më të madh se 1 miliard lekë, çka flet për potencialin e tyre të madh.

Të dhënat tregojnë, gjithashtu, se një numër relativisht i madh i shoqërive të ndërtimit nuk kanë kryer fare veprimtari gjatë viteve të fundit. Po të kemi parasysh faktin se secila nga këto shoqëri kapatur potenciale teknike në dispozicion, si makineri, pajisje teknologjike si dhe faktin se me fatin e këtyre shoqërive është lidhur edhe fati i një numri të konsiderueshëm punonjësish të të gjitha niveleve, kuptohet qartë se çfarë dëmi i është shkaktuar ekonomisë së vendit, si pasojë e bllokimit 'administrativ' të aktivitetit të ndërtimit gjatë viteve të fundit për shkak të mungesës së lejeve për ndërtim dhe fondeve të bllokuara për pagesat e punëve publike. Është fakt që tregu i ndërtimit po konsolidohet gjithnjë e më shumë dhe numri i shoqërive të reja që hyjnë çdo vit në këtë treg sa vjen e ulet, për shkak të konkurrencës së fortë pozitive me potenciale teknike, financiare e njerëzore dhe me potenciale eksperience profesionale, organizative e administrative të krijuar hap pas hapi në rrjedhën e shumë viteve të veprimtarisë. Për këtë flet më së miri edhe fakti që në vitin 2007 numri i shoqërive që ushtronin veprimtari në fushën e ndërtimit, në krahasim me vitin 2000, u rrit vetëm me 27.4%, ndërkohë prodhimi i brendshëm bruto i siguruar nga sektori i ndërtimit gjatë së njëjtës periudhë është rritur më shumë se tre here. Numri i shoqërive që ushtrojnë veprimtari në fushën e ndërtimit në fund të vitit 2007, përfaqësonte rreth 16% të numrit total të shoqërive që ushtronin veprimtari në shkallë vendi në të gjithë sektorët e ekonomisë, pa përfshirë këtu personat fizikë që ushtronin veprimtari si biznese të vogla në fushën e ndërtimit.

Po në vitin, 2007, numri i shoqërive që ushtruan veprimtari fushën e ndërtimit, në krahasim me vitin 2000 u rrit me 27%, ndërkohë numri totali i shoqërive në shkallë vendi është rritur me mbi 58% dhe në disa sektorë të veçantë si në sektorin e transportit e të tregtisë rritja është me mbi 2 herë. Kjo do të thotë se sektori i ndërtimit po konsolidohet gjithnjë e më shumë duke mos pasur me flukse ekstensive të krijimit të shoqërive të reja, por duke u

rritur e fuqizuar më tej shoqëritë ekzistuese. Kjo tregon për një zhvillim pozitiv të sektorin pasi një gjë e tillë ka krijuar mundësi për rritjen e cilësisë dhe të sigurisë së ndërtimeve, si dhe për konsolidimin e vetë firmave ndërtuese.

Ekonomia e vendit dhe në vecanti sektori i ndërtimit kanë qenë duke ndjerë efektet e krizës ekonomike. Shoqëritë e ndërtimit po përpiqen prej kohësh për të përballuar situatën e krijuar. Në qoftë se deri para vitit 2008 ndërtuesi harxhonte energji të mëdha për sigurimin e objektit të punës, bërjen e marrëveshjes me pronarët e truallit, gjyqet përkatëse të trashëgimisë dhe problemet e pronësisë së truallit me zyrat e regjistrimit dhe me agjensitë e kthimit dhe kompensimit të pronave etj., dhe të gjitha këto përpjekje disa vjeçare kompensoheshin në vazhdimësinë e punëve dhe shitjen e garantuar të apartamenteve. Sot, që procesi i shitjes është me pasiguri të ndjeshme mund të themi se, problemi i administrimit të një ndërmarrjeje ndërtimi është shumë më i vështirë dhe duhet bërë vlerësimi i kujdesshëm i sipërmarrjes në investim. Profili i përgjithshëm i situatës që paraqitet para ndërtuesve, aktualisht është i tillë: Ka rënie të kërkesës për shitjen e apartamenteve ose, e thënë më ndryshe, ka kërkesa për apartamente por nuk ka para për të paguar të gjithë vlerën e apartamentit.

Bankat vazhdojnë të jenë hezituese në dhënien e kredisë për shoqëritë e ndërtimit. Ato akoma nuk kanë gjetur ‘vendin’ për përafrimin me biznesin e ndërtimit dhe për ‘pjesëmarrjen’ në risk në përqindjen që do duhej të pranonte çdo biznes në kushtet e krijuara.

Aktualisht në Shqipëri shteti ngelet punëdhënësi më i madh. Politika e drejtimit të fondeve më të mëdha të buxhetit të shtetit për investimet në objekte të infrastrukturës dhe vecanërisht në ato të rrugëve, vërtet ka krijuar punë për një pjesë të firmave të ndërtimit të infrastrukturës, por po të kemi parasysh rendimentin e lartë për punëtor që kanë këto investime, atëherë do themi që kjo nuk është zgjidhja më e mirë në kushtet e krizës. Shume firma të tjera të profilizuara në ndërtimet civile dhe me numër të madh punëtorësh, përjashtohen nga mundësia e realizimit të fondeve me buxhetin e shtetit.

Vazhdon të jetë evident mosrakovitimi i politikave për zhvillim ndërmjet pushtetit qendror dhe atij lokal. Ka studime të miratuara për blloqe të mëdha ndërtimi edhe në KRRTRSH, si me tipiken mund të përmendim zonën e Kasharit dhe nuk po shohim të bëhet asgjë për investimin në infrastrukturë në zona të tilla. Për pasojë qindra apartamente vazhdojnë të mos shiten pavarësisht se janë dhënë në treg me çmime të ulëta, deri në 400 euro për metër katror.

Luhatjet e çmimeve të inputeve e bëjnë industrinë e ndërtimit një biznes irrezikshëm. Shumë ndërtues kanë tendencë për të ndaluar punën në ndërtim, kur çmimet e inputeve si çimento, hekur etj. pësojnë rritje të dukshme. Periudha e ndërprerjes shkon deri atje te ndonjë ndërtues sa të presë për kohën deri kur çmimet të zbresin. Kjo tendencë krijon vonesa të panevojshme në punë dhe kosto të humbura të cilat, në fakt, do të jenë me pasoja më të mëdha sesa rritja e çmimeve. Çmimi i lartë i sasisë së materialeve të importuara është arsyeja kryesore për të rritur koston e ndërtimeve. Shqipëria importon të gjitha llojet e inputeve të ndërtimit. Ndërkohë, sipas INSTAT çmimet e importit të lëndëve të para janë rritur çdo vit, për shembull, rreth 7-8% gjatë vitit 2011.

Mjedisi ekonomik përfshin treguesit makroekonomikë. Analiza, si dhe ndryshimet në kushtet e biznesit dhe politikat ekonomike të cilat mund të kenë ndikim të drejtpërdrejtë në kushtet e biznesit dhe performancën ekonomike të firmave të ndërtimit. Disa nga faktorët ekonomike që ndikojnë në performancën ekonomike të kompanive të ndërtimit janë:

- ✓ Ndryshimet e kërkesës ndodhin për shkak të dy faktorëve. Së pari, ndryshimet e kërkesës për shkak të ndryshimit të çmimit dhe së dyti, ndryshimet e kërkesës për shkak të ndryshimeve në faktorët tjerë përveç çmimit, siç janë: rritja ekonomike, normat e interesi në kredi bankare, lëvizjet demografike dhe pritjet për të ardhurat e ardhshme. Si industritë e tjera, industria e ndërtimit vuan nga luhatjet dhe ndryshimet e kërkesë-ofertës për shkak të disa faktorëve si të ardhurat e disponueshme nga blerësit e ardhshëm, potencialiteti dhe inflacioni, kërkesa për

banim etj. Pronat kanë rënë krahasuar me vitet e kaluara. Arsytet kryesore për këtë është konflikti mes blerësit (që kërkon të ulen çmimet) dhe firmave të ndërtimit (që kërkojnë për të rritur ose për të ruajtur çmimet). Situata e preferuar pasi nuk ka më shumë ndërtesa dhe mungesa e lejeve të ndërtimit do të bëjnë të mbizotërojnë kjo gjendje.

- ✓ Në sektorin e ndërtimit ndikojnë edhe faktorë socialë apo presionet sociale, siç është kredibiliteti i kompanive të ndërtimit. Blerësit nuk e dinë çdo gjë në lidhje me cilësinë dhe llojin e materialeve të cilat janë përdorur në ndërtimin e një ndërtese, prandaj është besueshmëria, kredibiliteti apo opinionin ndaj një kompanie ndërtimi, që luajnë një rol të rëndësishëm gjatë procesit të blerjes apo shitjes të ambienteve të një ndërtese. Të gjithë kërkojnë të ndjehen të sigurt për cilësinë e punimeve të ndërtimit që janë kryer nëgodinat e ndërtuara. Prandaj, shumë firma ndërtimi punojnë për të ndryshuar veten e tyre duke krijuar një imazh të mirë dhe besueshmëri në dukje të të gjithë grupet e interesit. Pothuajse në shumicën e rasteve të vendimeve të blerësve për të blerë një ambient banimi në ndërtesën e ndërtuar ose për të investuar në një pasuri të patundshme, ndikohen nga afërsia me objektet kryesore për të cilat njerëzit kanë nevojë në çdo ditë të jetës së tyre siç janë objektet e transportit, afërsia me shkollat, afërsia me spitalet, afërsia me komplekset tregtare, afërsia me qendrat sportive etj.
- ✓ Në të gjitha këto vite, si rezultat i përdorimit të teknologjisë së lartë dhe të avancuar, kompanitë e ndërtimit kanë përfituar në drejtim të zhvillimit ekonomik të tyre duke siguruar një efikasitet më të mirë ekonomik, një konkurrencë efektive, një fitim të kënaqshëm si dhe riorganizim dhe modernizim të proceseve të biznesit të përshtatura me aktivitetin tregtar dhe modelet bashkëkohore, një rritje të të ardhurave nëpërmjet kanaleve të reja më efikase të shitjes, reduktim të kostove përmes proceseve më efikase të biznesit, përmirësim të imazhit të mirë në treg nëpërmjet ndjekjes së teknikave të marketingut.

- ✓ Lidhur me aktivitetet dhe operacionet e biznesit të ndërtimit, është e rëndësishme për të monitoruar ndryshimet që ndodhin në mjedisin e jashtëm, duke pasur parasysh se këta faktorë të mjedisit në mënyrë të konsiderueshme ndikojnë në punën dhe performancën e biznesit të ndërtimit. Pavarësisht nga zhvillimi i Shqipërisë si një vend post-komunist, me një periudhë të gjatë tranzicioni, duket qartë se gjendja e tanishme e treguesve të sektorit të ndërtimit nuk janë shumë të favorshëm. Kjo duket qartë nga prania e kërcënimeve në këtë hulumtim në lidhje me pjesën mjedisore. Si pasojë e kësaj, është e nevojshme të marren masa për të minimizuar ndikimin e kërcënimeve dhe krijimin e një klime të favorshme për biznesin e ndërtimit për të rritur fitimet dhe për të rritur jetëgjatësinë në treg me produktet dhe shërbimet që ofrojnë vetë kompanitë e ndërtimit.

- ✓ Në periudhën e tre viteve, 2014,2015dhe 2016 balanca e çmimeve është pozitive, megjithatë amplituda e rritjeve është e ndryshme. Rritja e çmimeve në ndërtim mund të jetë rrjedhojë e disa faktorëve, nga të cilët mund të përmendim, si rritja e çmimeve të materialeve nga importi, rritja e pagave për specialitete të veçanta, ndryshimet në barrën tatimore, apo rritja e kërkesës për ndërtime në apartamente etj. nga ajo shtrese e popullsisë që ka të ardhura mbi nivelin mesatar të popullsisë. Rritja e çmimeve ka vazhduar përgjatë tërë periudhës 2007 – 2014 dhe tashmë flitet për çmime që e kalojnë 1500 Euro/m² në qendër të kryeqytetit dhe kjo për faktin se kërkesa për apartamente në Shqipëri vijon të jetë e lartë edhe pas shumë vitesh investimi. Normat e strehimit të shqiptarëve vijnë të jenë shumë të ulëta dhe popullata e re pritët të sjellë kërkesë të lartë për apartamente edhe në vitet në vijim. Nga ana tjetër, sektori i ndërtimit duket se nuk po arrin të ofrojë apartamente për shqiptarin e shtresë së mesme. Apartamenti tipik sot në Shqipëri kushton shumë më tepër sesa mundësitë e një familjeje me të ardhura mestare. Kjo rritje e çmimeve duket se ka ardhur nga ndryshime në rritje: (a) për disa elemente të koston, (b) në ristrukturime, (c) të nivelit të taksave, si dhe (d) rritjes së kërkesës për ndërtime të reja dhe elitare.

3.3.5 - Roli i ndërtimit në punësim

Sektori i ndërtimit luan rol të rëndësishëm edhe në punësimin e popullatës të aftë për punë. Megjithëse punimet e ndërtimit kërkojnë përgatitje profesionale për kryerjen e operacioneve të proceseve të punës, shumë të papunë janë punësuar te ky sektor. Kjo vjen edhe për arsye se popullata e aftë për punë e vendit tone është e njohur dhe ka aftësi të trashëguara jetësore mbi proceset dhe mënyrën e punëve në sektorin e ndërtimit. Kur ekzistojnë njohjet dhe aftësitë për llojet e proceseve të punës në sektorin e ndërtimit mundësia për të përvetësuar kryerjen e këtyre proceseve me cilësi dhe me metodat bashkëkohore ka qenë plotësisht e mundur. Prandaj sektori i ndërtimit pas viteve ‘90 ka tërhequr në punimet e tij një masë të madhe të fuqisë punëtore të aftë për punë. Për këtë studiuesit **Ramsaran** dhe **Hosein** në vitin 2006 citojnë se: *“Qeveria është e interesuar të stimulojë zhvillimin e sektorit të ndërtimit sepse duke qenë sektori i cili përdor intensivisht burimet njerëzore, zhvillimi i tij mund të ndikojë uljen e papunësisë”* (Ramsaran dhe Hosein, 2006).

Ky numër i të punësuarve në sektorin e ndërtimit ka pësuar ulje ose ngritje, në varësi të volumit të punimeve të realizuara gjatë këtyre viteve nga sektori i ndërtimit. Mbështetur në të dhënat e INSTAT-it është ndërtuar tabela 8 për numrin e të punësuarve gjithsejt në të gjithë sektorët për periudhën e viteve 2007 – 2015, dhe numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit po për këtë periudhë duke llogaritur dhe përqindjen që zënë të punësuarit në sektorin e ndërtimit ndaj totalit të të punësuarve në ekonomi.

Tabela 8 Numri i të punësuarve në sektorin e Ndërtimit (2007 – 2015)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gjithsej	1,197,684	1,123,286	1,160,477	1,160,477	1,160,477	1,117,139	992,029	1,037,061	1,086,612
Ndërtimi	92,217	94,356	114,840	96,432	95,546	92,612	72,436	66,372	74,976
- Në %	7.70%	8.40%	9.90%	8.31%	8.23%	8.29%	7.30%	6.40%	6.90%

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Të dhënat e tabelës 8 tregojnë se punësimi në sektorin e ndërtimit në vitin 2007 ka zënë 7.7% të punësuarve në të gjithë sektorët, më pas e deri dhe vitin 2009 është me rritje, kurse nga viti 2010 ky tregues ka njohur rënie të përvitshme. Nivelin më të lartë punësimi në sektorin e ndërtimit e ka shënuar viti 2009 me 9.90 % dhe nivelin më të ulët e ka shënuar viti 2015 me vetëm 6,90%.

Referuar të dhënave të tabelës 8, numri i të punësuarve gjithsejt në vitin 2007 ka qenë më i lartë se në të gjitha vitet e tjera gjatë gjithë periudhës 2007 – 2015, i cili ka ardhur me luhatje por me zbritje dhe në vitin 2015 ishte 1 086 612 të punësuar ose më pak 111 072 vetë se në vitin 2007. Kurse numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit ka pësuar rritje nga viti 2007 deri në vitin 2009, dhe në vitet e mëpasme numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit ka pësuar rënie nga viti në vit duke u ulur në 74976 vetë të punësuar në vitin 2015 ose 17241 vetë të punësuar më pak se në vitin 2007. Në vitin 2008 numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit u rrit me 2139 vetë në krahasim me vitin 2007 dhe në vitin 2009 u rrit me 22623 vetë po krahasuar me vitin 2007, ndërsa krahasuar me vitin 2008 u rrit 20 484 vetë. Këto të dhëna tregojnë për rolin e sektori të ndërtimit në punësimin e popullatës së aftë për punë.

Situata e vështirësuar për sektorin e ndërtimit pas vitit 2009, ndër të tjera, ka krijuar vështirësi në punësim, numri i të punësuarve në këtë sektor ka ardhur duke u ulur nga viti në vit. Nëse i referohemi të dhënave të tabelës 8 do të shohim se krahasuar me vitin 2009 numri i të punësuarve në sektorin e ndërtimit në vitin 2010 ka pësuar rënie me 18 408 vetë ose 16% më pak, në vitin 2011 ka pësuar rënie me 19294 vetë ose 16.8% më pak, në vitin 2012 ka pësuar rënie me 22228 vetë ose 19.3% më pak, në vitin 2013 ka pësuar rënie 42404 vetë ose 37% më pak, në vitin 2014 ka pësuar rënie 48468 vetë ose 42.2% më pak dhe në vitin 2015 ka pësuar rënie 39864 vetë ose 34.7% më pak të punësuar se në vitin 2009.

Parashikimi i punësimit për të ardhmen sipas shkrimeve të ndërtuesve në revistën Ndërtuesi nuk janë optimiste, ato parashikohen me rënie të punësimit në këtë sektor. Kjo rënie në

parashikimin e punësimit duhet të shikohet jo vetëm në kontekst të një rënie të optimizmit të vetë drejtuesve të firmave në periudhat e ardhshme, e shoqëruar kjo me një rënie të fuqisë punëtore, por duhet të shikohet edhe në kontekst të ndryshimeve të ndodhura në tregun formal dhe informal të punës. Si rrjedhojë e këtij efekti mund të ketë ndodhur që numri i të punësuarve në ndërtim mund të mos ndryshojë, por të jetë pakësuar numri i punonjësve që nuk janë deklaruar, e reflektuar kjo në përgjigjen që numri i punonjësve do të zvogëlohet. Për t'i dhënë përgjigje më të saktë kësaj çështjeje është e nevojshme të bëhen analiza më të hollësishme për zhvillimet e tregut të punës dhe studimin e faktorëve që nxisin rritjen e informalitet në tregun e punës.

Indikatori i kohës së punës të kontraktuar është tregues sasior, pasi shpreh se për sa kohë (në muaj) firmat kanë siguruar punë. Gjatë dy viteve të fundit firmat e ndërtimit kanë një stabilitet në kohën e punës së kontraktuar, pasi koha mesatare e punës është e njëjtë me 8 muaj. Treguesi i kohës së punës së kontraktuar i shprehur në muaj tregon se mesatarisht firmat e ndërtimit kanë rreth 2 muaj më shumë punëtë kontraktuar se në vitet e mëparshme të rënies.

Situata financiare e sektorit të ndërtimit në katër vitet e fundit është më e dobët se në periudhat e mëparshme. Ky ndryshim i këtij treguesi mund të shpjegohet me paqëndrueshmërinë e biznesit të ndërtimit në përgjithësi, gjë që reflektohet edhe në punësim e shoqëruar me atmosferen jo-optimiste e shprehur në përshkrimin e situatës financiare. Në përgjithësi, situata financiare e tre viteve të fundit ka qenë më e dobët se në periudhat e mëparshme. Niveli i kontraktimeve është i ndryshëm në periudha të ndryshme, kështu që aktiviteti i ndërtimit mund të mos pësojë ndryshime sepse kontratat e lidhura janë vlerësuar gjithmonë pozitive.

Prandaj është shoqëruar kjo me një rënie të fuqisë punëtore, por duhet të shikohet edhe në kontekst të ndryshimeve të ndodhura në tregun formal dhe informal të punës. Edhe në tregun e punës, sidomos në sektorin e ndërtimit, ekziston informaliteti. Disa kompani ndërtimi nuk janë korrekte me punëmarrësit duke i detyruar ata të punojnë pa kontrata pune

dhe pa sigurime për vjetërsinë në punë. Ky informalitet nuk është i matshëm, por duhet theksuar se përpjekjet institucionale të shtetit kanë bërë që ky fenomen të vijë në ulje nga periudha në periudhë.

3.4 Legjislacioni për ndërtimin

Paketa ligjore për funksionimin e sektorit të ndërtimit ka filluar në vitin 1998 me miratimin e ligjit 8405 për urbanistikën, i cili është ndryshuar me një sërë ligjesh të mëvonshme. Nga viti 1991, që ndryshoi sistemi politik në Shqipëri, e deri në vitin 1998 sektori i ndërtimit ka funksionuar pa legjislacionin e duhur. Ndërtimet gjatë kësaj periudhe kryheshin në mënyrë spontane dhe tëmbështetur në ligjet dhe rregullat e sistemit të centralizuar. Në këtë periudhë për sektorin e ndërtimit janë nxjerrë tre VKM: VKM nr. 444, datë 05.09.1994 “Për tarifat e studimit, projektimit, drejtimit dhe kolaudimit të veprave të ndërtimit”, VKM nr. 447, datë 19.09.1994 “Për ndalimin e asbesit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit”, VKM nr. 337, datë 19.04.1996 “Për forcimin e kontrollit në ndryshimet e rikonstruksionet e ambienteve në ndërtesat ekzistuese në bashkëproneësi”.

Qasja në ndryshimet me paketat ligjore dhe rregulloret që kanë të bëjnë me funksionimin e ndërtimit kanë kaluar kohë të gjatë, prandaj nga kompanitë e ndërtimit për aplikacione të ndryshme në institucionet shtetërore janë jo të mundura.

Një faktor që ndikon në industrinë e ndërtimit është informaliteti i ekonomisë dhe tregut të punës. Sektori i ndërtimit është sektori tipik ku informaliteti dhe të dhënat e padeklaruara janë pjesë e marrëdhënieve të aktivitetit. Këto janë të dukshme jo vetëm në Shqipëri por edhe në vende të tjera të Evropës. Ka shumë faktorë që ndikojnë në ekzistencën e informalitetit në industrinë e ndërtimit siç janë, aplikimi i ulët i legjislacionit në lidhje me detyrimet financiare të punëdhënësve, fshehja e numrit të vërtetë të punëtorëve, fshehja e të ardhurave prej taksës së infrastrukturës të ndërtimit. Kjo tarifë paguhet me miratimin e lejes së ndërtimit. Në Tiranë, përqindja e kësaj takse ka qenë 4% e vlerës së ndërtimit. Vitet e fundit, Qeveria re ka ndryshuar këtë taksë të infrastrukturës duke e rritur dhe që arrin me 30 - 50euro për çdo m² të ndërtuar. Burim tjetër të ardhurash për qeverinë vendore është

dhe e ardhura prej taksës së pasurisë (ose më saktësisht, taksës mbi ndërtesën), e cila aktualisht administrohet prej qeverisë vendore. Ajo sjell një kontribut relativisht jo të vogël në të ardhurat lokale. Ndonëse Parlamenti rriti përqindjen e taksës së pasurisë që i kalon pushtetit vendor në 100% në 2003, taksa kontribuoi vetëm 5% në të ardhurat e veta të pushtetit vendor në 2007 dhe ato ishin ekuivalente në 3 dollarë amerikanë për person, ose rreth 0.1% e PBB-së.

Kjo pjesërisht vjen nga fakti se ekzistojnë ende shumë dobësi administrative për menaxhimin e kësaj takse, gjë e zakonshme në ekonomitë në tranzicion. Mbulimi me këtë taksë ka qenë në nivele të ulëta sepse pasuritë janë të vendosura në lista vetëm nëse pronarët e tyre vendosin t'i deklarojnë ato apo nëse jo. Edhe kjo taksë mbi ndërtesën është rritur nga Qeveria në vitet e fundit, duke krijuar mundësira pushtetit vendor për më shumë të ardhura.

Gjatë vitit 2009 Parlamenti, me amendimet e bëra ligjit të taksave lokale nr.1046, datë 28/09/09 uli vlerën e kësaj takse të grumbulluar gjatë procesit të legalizimit në 0.5% të vlerës së ndërtesës. Taksa e pasurisë së paluajtshme – Instrument Inovativ për rritjen e të ardhurave vendore evidentohen gjatë regjistrimeve të ndryshme. Vlerat e taksës bazohen në karakteristikat e pronës të raportuara edhe këto prej zotëruesve, në shumicën e rasteve janë të raportuara më ulët.

Pra, në vitin 2015 Qeveria rriti përsëri taksën e pasurisë, taksat e infrastrukturës dhe në përgjithësi taksat lokale të sektorit të ndërtimit. Kjo rritje e këtyre taksave shënon një ndikim në rritje të kontributit në të ardhurat e ekonomisë së vendit, nga sektori i ndërtimit, por nga ana tjetër kjo rritje e taksave shënon edhe një ndikim në rritje të detyrimeve të biznesit të ndërtimit ndaj shtetit gjë e cila konvertohet në kosto ndërtimi dhe që në fund të fundit rëndon blerësit e sipërfaqeve të ndërtuara. Rritja e këtyre taksave nga shteti është një masë drastike për të ulur vrullin e kërkesave për të ndërtuar sipërfaqe ndërtimi pandërprerje dhe ndërkohë për një metër katror sipërfaqe të ndërtuar arkëtohen më shumë të ardhura për arkën e shtetit.

Fusha e ndërtimit është një fushë komplekse ku gërshetohen interesa të shumta, prandaj kërkohet të evidentohen mangesitë dhe të përcaktohet drejt legjislacioni që rregullon marrëdhëniet e kësaj fushe. Kur në Tiranë e Durrës procedurat për të kërkuar leje ndërtimi janë një faktor shumë kufizues, nëpër rrethe të tjerë ky faktor është më lehtë, ç'ka nënkupton se firmat e ndërtimit në rrethe paraqesin më shumë shqetësime nga aktiviteti informal nësektorin e ndërtimit.

Faktori i mosbatimit korrekt të ligjit të prokurimeve është problematik për procedurat e prokurimit që zbatohen në tenderimet e ndryshme. Informimi mbi ndryshimet e akteve ligjore me ndikim në biznesin e sektorit të ndërtimit paraqitet jo shumë frytëdhënës. Kjo tregon se më shumë duhet bërë për të rritur shkallën e informacionit që duhet të kenë drejtuesit e firmave për këto ndryshime. Analizat në lidhje me parashikimin e ndryshimeve ligjore dhe shkalla e pamjaftueshme e interpretimit të tyre tregon se nga ana e institucionve shtetërore, nëjo pak raste, ndërmerren inisiativa për ndryshime ligjore dhe akte nënligjore, të cilat janë të paparashikueshme nga biznesi i ndërtimit, ose interpretimi i tyre nuk i përgjigjet atyre drejtimeve që mendohet nga drejtuesit e firmave.

Për shkak të ineficencës së punës së administratës shtetërore, pengesave administrative apo abuzimeve të llojeve të ndryshme, drejtuesit e firmave të ndërtimit harxhojnë një kohë të konsiderueshme me nëpunës të administratës shtetërore, gjë që ka ndikuar në uljen e efikasitetit të punës së firmave të ndërtimit.

Shumë drejtues të firmave të ndërtimit mendojnë se problemi kryesor gjatë procedurave të zbatimit të rregullave të prokurimit qëndron jo në rregullat në vetvete, por në zbatimin e atyre rregullave dhe sidomos kjo e theksuar fazën e njoftimit dhe shpalljes së fituesit dhe disi më pak në zbatimin korrekt të procedurave të ankimit. Të dy këto shkelje mund të korrigjohen në qoftë se organet prokurore përmirësojnë transparencën e prokurimit dhe rrisin aksesin që kanë firmat në informacion.

Mungesa e planeve rregulluese ka qenë një shqetësim real për aktivitetin e firmave të ndërtimit në përgjithësi. Planet urbane dhe planet e zhvillimit ofrojnë një pasqyrë të plotë për zonat e përcaktuara për ndërtim dhe projektet e këtyre zonave duhet të jenë të ndarë përpara industrisë së Ndërtimit. Zhvillimi urban është një element i rëndësishëm, sepse ai ndikon në dhënien e një leje ndërtimi. Zhvillimi urban në Shqipëri vazhdon akoma të pasqyrojë gjendjen socialo-ekonomike të transformimit të shoqërisë shqiptare. Nga pikëpamja e tyre politike dhe socialo-ekonomike ndryshimet në Shqipëri gjatë periudhës së tranzicionit, mund të themi se zhvillimet urbane ishin të menjëhershme dhe shpejt. Kjo nuk është vetëm për faktin se deri në vitin '90, vetëm 35% e popullsisë ishte urbane, por edhe për shkak se sistemi i centralizuar kishte grumbulluar shumë pabarazi rajonale, e cila kërkonte një ekuilibër të ri.

Sfida është se si për të nxitur proceset transformuese të cilat mundësojnë zhvillimin e qëndrueshëm të zonave urbane. Më e rëndësishme gjatë procedurave të lejes së ndërtimit është zbatimi i afateve kohore të përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore për procedurat që duhet të zbatojnë organet përkatëse për dhënien në afat të caktuar të lejes përfundimtare të ndërtimit. Mund të thuhet se ndjekja dhe monitorimi i zbatimit të afateve për dheniet e lejeve të ndërtimit në afat është një element mjaft i rëndësishëm për aktivitetin e biznesit të ndërtimit. Shkelja e afateve procedurale të akordimit të lejes së ndërtimit është dënim për biznesin e ndërtimit dhe duhet ndëshkuar. Duhet gjetur rrugë dhe mundësi të reja nga organet e larta shtetërore për monitorimin e etikës së nëpunësve që merren me dokumentacionin dhe procedurat e lëshimit të lejeve të ndërtimit duke e konsideruar këtë proces si shumë të rëndësishëm jo vetëm për vazhdimësinë e ekzistencës së biznesit të ndërtimit por si një proces që kontribuon në treguesit e përgjithshëm të vendit.

Sektori i ndërtimit në Shqipëri vazhdon të jetë ndër sektorët më dinamik të ekonomisë së vendit. Sipas raportit të ALBINVEST, mars 2008, sektori i ndërtimit në vitet 2000 - 2009 ka pësuar një rritje të madhe e cila arrin në nivelet prej 13 - 18% të PBBsë. Kjo do të thotë se kontributi i sektorit të ndërtimit në ekonominë shqiptare është trefishuar që nga 1996, kur përqindja që zinte në PBB ishte vetëm 4.7%.

Por pas zgjedhjeve të vitit 2013 norma e tatim fitimit për bizeset, ku bën pjesë edhe biznesi i ndërtimit, u rrit nga 10% në 15%. Kjo do të thotë më pak të ardhura për biznesin që reflektohet në investimet e ndërtimit të cilat janë zvogëluar në vitet e fundit. Sektori i ndërtimit në Shqipëri po përjeton situatën më të keqe gjatë këtyre shtatë viteve të fundit. Vlera e investimeve ka rënë shumë dhe rritja e çmimeve ka vazhduar përgjatë gjithë periudhës 2008 – 2015.

Nuk është zbatuar një politikë e drejtë në sistemin e licensimit në fushën e projektimit prandaj disa personave të cilët nuk i zotëronin dijet për të qenëprojektues, iu dha kjo e drejtë. Kjo ka bërë që cilësia e projekteve në disa raste të lërë shumë për të dëshiruar. Konfuzion në projektim ka pasur dhe në drejtim të përdorimit të llojeve të ndryshme të kushteve teknike të projektimit. Një pjesë e projektuesve pas viteve 1990 filluan të përdornin për projektim normat europiane (Eurokodet), ndërsa një pjesë tjetër (e konsiderueshme kjo) vazhduan të përdorin kushtet teknike shqiptare të projektimit, të cilat ishin të vjetëruara.

Ka munguar çështja e kontrollit të projekteve. Ekziston një vendim qeverie që përcakton detyrimin e bërjes së opionencës teknike të projekteve për objekte me vlerë mbi 100.000.000 lekë, por kjo opionencë vazhdon tëmbetet shumë formale dhe nuk merr përsipër të bëjë atë që është më e rëndësishme, kontrollin e sigurisë dhe qëndrueshmërisë së konstruksioneve.

Ne sektorin e ndërtimit ka munguar, në masën më të madhe, kontrolli i shtetit mbi territorin. Si rrjellim, sektori i ndërtimit ndodhet përballë faktit të ndërtimeve që mund të kenë risk të lartë, sic janë ndërtimet e kryera në zonat kënetore ose ndërtimet e larta në zonat bregdetare. Bumi i madh i ndërtimeve në vendin tonë gjatë këtyre viteve ka ‘lehtësuar’ praktikën që të mos ketë një kontroll rigoroz të cilësisë së materialeve bazë të përdorura në ndërtim, si çeliku dhe betoni. Ka raste kur është përdorur hekur me karakteristika fiziomekanike jo të mira ose me diametër më të vogël sesa lejojnë tolerancat.

Në shumë raste, gjatë bumit të ndërtimeve, provat laboratorike për materialet e përdorura në ndërtesa nuk janë të bëra me përgjegjësi dhe, për pasojë, nuk japin saktësisht markën e betonit apo të cilësisë së hekurit të përdorur.

Kontrolli i cilësisë së punimeve nga ana e organeve shtetërore ka munguar pothuajse fare. Inspektoriati i Ndërtimit më shumë është marrë me prishjet e ndërtimeve pa leje sesa me kontrollin e zbatimit të projekteve. Po ashtu, në shumicën e rasteve roli i supervizorit ka qenë formal. Në investimet shtetërore roli i supervizorit ka ardhur në rritje nga viti në vit, ndërsa tek investimet private ky rol nuk është ngritur akoma në nivelin që percakton ligji. Roli i këtij kontrolli është mjaftuar vetëm me firmosjen e dokumenteve që kërkohen në kolaudimin e punimeve të ndërtimit dhe jo në kontrollin e vazhdueshëm real të zbatimit të punimeve gjatë kryerjes së ndërtimit të ndërtesës.

Disa ndërtime dhe sidomos në zonat informale punimet ndërtimore janë kryer nga persona të palicënsuar të cilët nuk mbajnë përgjegjësi ligjore për atë që kanë ndërtuar. Prandaj mendojmë se për të shmangur mangësitë që kanë qenë prezente në fushën e ndërtimit gjatë këtyre viteve duhet qetë ndërmerren hapat e mëposhtme:

- ✓ Te rishikohet legjislacioni i sektorit të ndërtimit duke korrigjuar mangësitë e konstatuara deri më sot. Legjislacioni i fushës së ndërtimit duhet të mbështetet në përvojën pozitive të vendeve të tjera, sidomos atyre të komunitetit Europian.
- ✓ Kërkohet të bëhet hartimi i teknikave të reja të projektimit dhe zbatimit, për arsye se teknikat që sot janë në fuqi paraqiten si të vjetëruara dhe nuk marrin parasysh ndryshimet që kanë ndodhur ndër vite. Duke pasur parasysh dhe faktin që vendi ynë në një të ardhme të afërt do të jetë anëtarësuar në Komunitetin Europian, adaptimi i eurokodeve do të jetë rruga më e shkurtër dhe më e mirë në shërbim të sektorit të ndërtimit. Natyrisht adaptimi i eurokodeve kërkon hartimin sa më parë të të gjitha anekseve nacionale.
- ✓ Është shumë e domosdoshme të forcohet kontrolli në drejtim të cilësisë, nga ana e organeve të shtetit, për të gjitha materialet që prodhohen ose importohen në vendin tonë, veçanërisht për çelikut, çimenton dhe betonet. Të krijohen kërkesa të forta në

drejtim të licensimit të laboratorëve ku bëhen provat e cilësisë së materialeve të ndërtimit. Këto laboratorë duhet të jenë të kontrollueshëm dhe të mbajnë përgjegjësi për çertifikatat e cilësisë që lëshojnë për analizat që u bëjnë materialeve të ndërtimit.

- ✓ Duhet të rishikohen të gjitha praktikat e licensimit në fushën e projektimit, supervizimit dhe kolaudimit të punimeve. Mendojmë se lypset një bashkëpunim harmonik i organeve të shtetit me Shoqatat e Inxhinierëve për licensimet në fushën e projektimit, supervizimit dhe kolaudimit.
- ✓ Për të kontrolluar projektet duhet të përdoret njëkoncept i ri. Skema e mundur mendojmë do të ishte futja e projektit në tregun e sigurimeve. Pra nëpërmjet përdorimit të konceptit të sigurimeve të dalë përgjegjësia profesionale. Ky lloj sigurimi është aplikuar në Drejtorinë e Përgjithshme të Rrugëve dhe gjithashtu aplikohet edhe kur e kërkojnë vetë investitorët e huaj. Mendojmë se është koha të bëhet i detyrueshëm për të gjitha kategoritë e projekteve, që projektohen e zbatohen në vendin tonë. Kjo do të bëjë të mundur që të kemi një kontroll të projekteve të cilat do të organizohen nga ana e shoqërive të sigurimeve dhe në raste eventuale të dëmeve të shkaktuara nuk do të jetë shteti ai që do bëjë zhdëmtimet por do të jenë shoqëritë e sigurimeve që do të paguajnë dëmin.
- ✓ Kërkohet rritja e rolit të supervizorit në të gjitha llojet e investimeve dhe sidomos në investimet private. Nuk duhet të lejohen më persona fizikë të realizojnë supervizionetë objekteve ndërtimore, por duhet të jenë vetëm persona juridikë ata të cilët duhet të kenë përgjegjësinë profesionale për objektin ndërtimor që ata supervizionojnë.

Lidhur me aktivitetin e ndërtimit vitet e fundit u miratuan nga Qeveria dhe u vunë në zbatim një sërë aktesh ligjore dhe nënligjore, të cilat e futën në vështirësi artificiale zhvillimin normal të aktivitetit të ndërtimit. Kështu mund të përmendim vënien në zbatim të Manualit të Preventivimit, pagat e referencës për personelin në ndërtim, Rregulloren e Licencimit ose dhe të shumë përmendurin ligjin për Prokurimet Publike, etj.

Prokurimet publike janë të ndikueshme dhe shpesh vlerësimet janë subjektive. Kërkesat për përcaktimin e vlerësimeve janë subjektive në dorë të drjtuesit të prokurimeve. Kriteret e vendosura për vlerësime bëhen sipas kërkesave që nuk kanë të bëjnë me llojin, madhësinë dhe natyrën e objektit që tenderohet. Prandaj firmat e ndërtimit kanë kundërshtime të shumta rreth procedurave të prokurimeve publike për arsye të dokumentacionit voluminoz të kërkuar për t'u përgatitur dhe kërkesave pafund që shtrohen në këtë dokumentacion. Këtë gjë e vë në dukje edhe Qendra për Kërkim dhe Zhvillim në materialet e saj të vitit 2003.

Shoqata e Ndërtuesve, duke u nisur nga situata aktuale e zhvillimit tëndërtimeve, veçanërisht në Tiranë, gjykon se duhet t'i bëjë një propozim Bashkisë Tiranës dhe Ministrisë Zhvillimit Urban lidhur me rishikimin e distancave nga kufiri i pronës dhe midis objekteve. Ky rishikim kërkohet sepse distancat e kushteve urbane kanë ardhur duke u rritur nga ato tëparashikuara në ligjin e Urbanistikës, viti 1998, ligjin e Planifikimit të Territorit, viti 2009 dhe ligjin e Planifikimit të Zhvillimit të Territorit, viti 2014. Kjo do të thotë që në një sipërfaqe trualli të përcaktuar mund të jesh i detyruar që të ndërtohet më pak edhe në rastin kur kushti i intensitetit të ndërtimit në zonë mund që të lejojë të ndërtosh më shumë. Prarishikimi i distancave nga kufiri i pronës kërkohet për zgjidhjen e kësaj kontradite mes ligjeve dhe kushtit të intensitetit.

Një aspekt tjetër që lidhet me ndërtimin, është dhe rritja e taksës së infrastrukturës nga 4% mbi koston e investimit, në 8% mbi çmimin e shitjes të tregut të lirë, që caktohet çdo vit në VKM-të përkatëse për Entin e Banesave nga Qeveria. Këtë rritje të kësaj takse e kemi argumentuar më parë që, për zonat kryesore të Tiranës do çojë në një rritje kostoje nga 7 në 70 euro/m², dhe si rrjedhojë edhe në rritje të çmimit të shitjes sipas zonave, në 150-200 euro /m².

Nga qeveria vendore e Tiranës u vendos rritja e taksave, pagesa e taksës së infrastrukturës brenda pesë ditëve nga zbardhja e lejes së ndërtimit, kërkohet rritja e distancave dhe më pak ndërtim, për të njëjtin shesh ndërtimi etj. Këto vendime dhe kërkesa e rrisin koston e

ndërtimit dhe kërkojnë edhe një përqendrim financiar më të lartë në vlera prej disa qindra mijë euro.

Për të bërë më të butë veprimin e masave ligjore të marra nga qeveria vendore në vitin e fundit, sipas kërkesës të shoqatës së ndërtuesve është e nevojshme që:

1. Taksa e infrastrukturës të paguhet në katër keeste nga 25%, e ndarë: në fillim me zbardhjen e lejes, me azhornimin në kuotën 0.00, me përfundimin e karabinasë dhe me azhornimin e Planit të Sistemit. Në këtë rast Bashkia e ka vlerën për planifikim dhe e ka financimin të garantuar mbas miratimeve, që do duhet të japë për fazat e kontrollit dhe për më tepër që punimet në infrastrukturë janë ato që i nevojiten në fund objektit.
2. Të rishqyrtohen distancat nga kufiri i pronës dhe midis objekteve, dhe këtë Bashkia e Tiranës mund ta parashikojë në Rregulloren e Planit të Tiranës, ose do duhet të bihet dakord dhe ta përfshijë në një iniciativë për ndryshim në VKM nr.408, datë 13.05.2015.

Në Ligjin e Urbanistikës, distancat përcaktohen në një mënyrë të thjeshtë, me numrin e kateve plus një metër. Në ndryshimet e tjera ligjore u fut koncepti i lartësisë së objektit, mesatarja nga trotuari, pjerrësia e mbulesës me dy rastet e saj dhe një koeficient korrigjues (VKM 408). Nga distancat llogaritëse të para u kalua në fund në vitin 2015, me VKM nr. 408 në distancë me diferencë në 3, 4 e deri 5 metra më tepër se ato të vitit 1998. Në distancat e miratuara me VKM nr.502 në vitin 2011 dhe VKM nr. 408 në vitin 2015, kemi distanca që rezultojnë me presje dhjetore dhe më të vështira për kuptim e aplikim për përdoruesit e gjerë, gjë që sjell me vete problem informaliteti e vështirësi në kontrollin tyre.

Në total ato janë fikse (metra të plota), kryesisht bazohen në rregullin e lartësisë së katit plus një metër, marrin në konsideratë veçorinë e kateve të ulëta për shtimin e tyre pa vështirësi distance dhe janë ndërmjetëse midis atyre të VKM nr.502/2011 e VKM nr.408/2015.

Në ndërtimet deri në tre kate, është propozuar që të jetë një distancë fikse prej 4.0 metra nga kufiri i pronës dhe 8.0 metra nga objekti në objekt. Kjo distance konsiderohet të jetë e mjaftueshme dhe nuk pengon mundësinë e shtimit të një kati në një objekt një ose dykatësh, veprimtari e ndodhur me shpesh për nevojat e familjeve ose bizneseve të vogla e të mesme.

Në pjesën nga tre në nëntë kate, distancat e propozuara janë më të vogla se ato të VKM nr. 408/2015, por më të mëdha se ato të VKM nr.502/2011. Pra nuk është ndonjë zgjidhje e paqëndrueshme dhe për pjesën më të gjerëtëndërtimeve. Për pjesën mbi nëntë kate, distancat e propozuara janë më të vogla sesa ato që jepen në të dy VKM-të (nr.408/2015 dhe nr.502/2011), por mendojmë se është me i drejtë mbasi distancat janë të plota dhe kemi të bëjmë me objekte, që kryesisht për shkak të lartësisë, do të jenëpërgjithësisht në anë të rrugëve ku predominuese është distanca nga rruga dhe jo distanca nga kufiri i pronës.

Perfundimisht, mendojmë se të gjitha masat e fundit kanë qenë shtrënguese për aktivitetin e ndërtimit. Ky aktivitet edhe pas njëpause shtatëvjecare nuk po gjen ngritje. Kjo gjithsesi është negative për ekonominë dhe vendin dhe, mbi të gjitha mbas kësaj pause fillojmë me rritje të ‘detyruar’ të kostos dhe të çmimit të shitjes së objekteve, ç’ka është bllokuese në një treg, i cili nuk po e merr veten nga mungesa e likujditetit. Për të bërë evidente problemet që kërkojnë zgjidhje nga administrata publike, ndërtuesit nëpërmjet shoqatës së tyre kanë bërë prezente kundërshtitë.

Qëllimi i kundërshtive nga komuniteti i ndërtuesve ka qenë për t’u tërhequr vëmendjen administratës publike dhe klasës politike, që problemet që shqetësojnë ndërtimin të zënë vend në vëmendjen dhe programet e tyre politike për të kontribuar në përmirësimin e situatës të këtij sektori nga rënia ekonomike e gjithë këtyre viteve.

Prej disa viteve ka vazhduar puna për hartimin dhe paraqitjen e planit urbanistik të qyteteve dhe më gjerë, në të gjithë Bashkitë e vendit. Plane rregulluese kanë ekzistuar, por ato kanë manifestuar paqëndrueshmëri dhe rishikim të tyre (hartim i planeve të reja) sa herë kanë

ndryshuar mazhorancat qeverisëse në vend. Kjo gjë ka përbërë një pengesë për mbarëvajtjen e zhvillimit të sektorit të ndërtimit. Ndërtimet e realizuar gjatë gjithë periudhës së tranzicionit janë kryer me studime të pjesshme duke mos dhënë një konfiguracion të rregullt të zonave të ndërtimit dhe të qyteteve.

3.5 Kreditë dhe ndërtimi.

Kreditë hipotekare të sektorit të ndërtimit janë ulur për shkak të kriterëve të ashpra nga bankat. Moskthimi i kredive në kohë nga firmat e ndërtimit ka bërë që bankat të tregohen të kujdesshme në dhenie të kredive duke vendosur barriera të forta që bëjnë që nukmundësojnë marrjen e kredisë nga firmat e ndërtimit. Kur banka ka dyshimin më të vogël ndaj një firme ndërtimi, ajo i përgjigjet negativisht kërkesës për kredi. Për firmat e ndërtimit që kanë detyrime as që bëhet fjalë të kreditohen nga sistemi bankar. Kjo ka bërë që firmave të ndërtimit t'u mungojnë fondet e nevojshme për zhvillimin e aktivitetit ndërtues, kur dihet që për nga natyra ky sektor nuk mund të zhvillohet me burimet e veta financiare.

Bankat e nivelit të dytë i kanë mundësitë të japin kredi në niveleve të ndryshme duke filluar nga dhjetra mijë Euro deri me disa milionë Euro. Afati i dhënies së këtyre kredive lëviz nga kredi afatshkurtër me afat deri në 12 muaj, në kredi afatgjatë për investime me afat 5 deri në 10 vjet, edhe më shumë, siç janë kreditë për blerje të pronave të paluajtshme me afat deri 20 vjet.

Por bankat e nivelit të dytë janë të zotëruara plotësisht nga kapitale private. Këto banka të nivelit të dytë janë pothuajse të gjitha me kapitale të huaja (vetëm një bankë në vendin tonë është me kapital vendas).

Aplikimi i Standardeve për kreditë që u japin bizneseve janë të lehtësuara në përgjithësi vetëm për korporatat. Dhenia e kredive mbetet në kahun shtrëngues për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme të vendit. Mbështetur në qëllimin e përdorimit të kredisë, shkalla e lehtësimit

të standardeve të kredisë ka qenë më e lartë për kreditë afatgjata, pra për investime sesa për kreditë me afat të shkurtër. Në kahun e ndryshimit të standardeve për kredinë dhënë bizneseve kanë ndikuar faktorë që kanë të bëjnë me probleme specifike të sektorit ku operon biznesi, me situatën makroekonomike dhe me situatën e kredive me probleme. Këta faktorë janë renditur në një shkallë më të lartë nga bankat krahasuar me faktorët e tjerë, ashtu edhe me nivelin e vlerësimit të situatës së tyre gjatë tremujorëve paraardhës. Ndërsa faktorët që kanë ndikuar në kahun shtrëngues në dhënien e kredive për individët janë gjendja financiare e individëve, situata në kreditë me probleme dhe likuiditeti i vetë bankës. Faktor i vetëm që ka kontribuar në lehtësimin e standardeve të kredidhënies, si për bizneset ashtu edhe për individët, janë “Vendimet e Bankës së Shqipërisë”.

Bankat në prirjet e tyre sinjalizojnë se lehtësimi i standardeve për miratim të kredive të reja do të jetë i përkohshëm dhe pritet të mos vazhdojë vitet, megjithëse kërkesa për kredi në periudhat e ardhshme pritet të rritet, si nga bizneset ashtu edhe nga individët.

Studjuesi Ozcelebi në vitin 2011 duke folur për standardet në dhënien e kredive ka shkruar se: *“Pavarësisht nga kostot e kreditimit dhe oferta e shtuar e kredisë, ulja e standardeve në dhënien e kredisë do të kishte një efekt pozitiv në zhvillimin e sektorit të ndërtimit”* (Ozcelebi, 2011).

Në nxitjen e kërkesës së bizneseve për kredi në valutë vijojnë të jenë diferenca në normat e interesit dhe burimi i të ardhurave në valutë.

Kriza e viteve të fundit e njohur dhe si kriza e likuiditeteve i ka vënë në vështirësi kompanitë e ndërtimit në shumë aspekte të aktivitetit të tyre. Ka rënë ritmi i punimeve në mënyrë të ndjeshme, nuk mund të paguhet furnitorët për shërbimet ndihmëse që ato kryejnë, pagesa e detyrimeve ndaj buxhetit të shtetit gjithashtu bëhet praktikisht e pamundur për t’u kryer.

Megjithatë duhet thënë se kompanitë e ndërtimit edhe në vite të suksesshme kanë pasur probleme me mungesën e likuiditeve në faza të ndryshme të investimit. Kjo është zgjidhur

me kredi afatshkurtra deri në momentin që kanë filluar shitjet e apartamenteve apo ambienteve që me pas janë grumbulluar sasi të mjaftueshme parash për shlyerje të kredisë dhe përballimin e aktivitetit.

Pra kjo marrëdhënie korrekte dhe fitimprurëse për bankat u ndërprethua krejt me shfaqjen e shenjave të para të krizës në vendet nga ku bankat që operojnë në Shqipëri kanë origjinën e tyre. Për këtë shkak është bërë rritja e masave shtrënguese të bankave për të ruajtur dhe qarkulluar në periudha të shkurtra likuiditetet që ato zotërojnë. Ndërkohë që për biznesin e ndërtimit është rritur kostoja e kredisë, nuk është rritur/zgjidhur periudha e kthimit të kredisë në bankë. Nëse më parë një kredi shlyhej për një periudhë me afat nga 6 muaj deri në 2 vjet, tashmë kjo kohë është rritur dhe ka kaluar në më shumë se dy vjet. Bankierët shprehen se çështja nuk qëndron në marrëdhëniet e besimit në mes bankës dhe ndërtuesve, por në pamundësitë e bankës që shuma të mëdha t'i bllokojë për një periudhë të gjatë kohe. Ndërtuesit kanë kolaterale të mjaftueshme për të garantuar kredinë në çdo rast, por ata nuk kanë afatet optimale për të kthyer kredinë sipas kërkesave të bankës.

Bankat nga ana tjetër, kanë rritur ndjeshëm interesat e kredisë për qytetarët që duan të blejnë apartamente duke mbajtur larg nga tregu i banesave edhe këtë kontingjent blerësish. Por literatura tregon se: *“Roli i kredisë për individë në sektorin e ndërtimit mund të shpjegohet duke u bazuar në teorinë e kërkesës, e cila lidh rritjen e vëllimit të kredisë me rritjen e prodhimit në ndërtim, si pasojë e fitimeve më të larta të ardhura nga shitja e pasurive të paluajtshme....”*. (Elíasson Pétursson, 2009).

Po ashtu, furnitorët nga ana tjetër nuk pranojnë më që detyrimet që kanë kompanitë e ndërtimit ndaj tyre t'i kryejnë me klering, siç ka ndodhur për një periudhë të gjatë vitet e fundit. Kjo ndodh për shkak të stokut të banesave të pashitura që kanë kompanitë e ndërtimit dhe që furnitorët nuk kanë sigurinë e shitjes së tyre.

Shoqata e Ndërtuesve ka iniciuar në kohën e duhur edhe takime me shoqatën e bankierëve për të gjetur një zgjidhje për zhbllokimin e kësaj situate të vështirë, e cila i vë bankat në një

pozicion të favorshëm, por që rrezikon shumë seriozisht kompanitë e ndërtimit. Është kërkuar gjithashtu edhe ndërhyrja e shtetit për të luajtur një rol rregullator dhe garancues në mes kompanive të ndërtimit dhe bankave të nivelit të dytë deri në momentin e kapërcimit të krizës në sektorin e ndërtimit. Për një periudhë të konsiderueshme industrisë së ndërtimit i munguan shuma disaqindra milionshe euro që në periudhën e krizës së përgjithshme do ta ndihmonin shumë atë për të kapërcyer lehtë krizën edhe besimi për daljen nga kriza të ishte realisht i prekshëm.

Mbeshtetur në të dhënat e Bankës të Shqipërisë, ndër sektorët më pak të kredituara është ai i ndërtimeve. Në këtë sektor vihet re vitet e fundit rënie e ndjeshme e kërkesës për ndërtime, si rrjedhim i shitjes gjithmonë e më pak të apartamenteve të reja. Kjo ka bërë që sot ky sektor të jetë më pak i kredituari nga bankat. Sipas të dhënave të Bankës së Shqipërisë, në vitet e fundit, sektori i ndërtimit mbetet më pak i preferuar për t'u kredituar nga sektori bankar, si rezultat i ecurisë së dobët të këtij sektori. Rritja vjetore e kredisë për sektorin e ndërtimit ka vijuar prirjen rënëse, duke shënuar një tkurrje me rreth 7.7 për qind në muajin dhjetor 2011. Në një hark kohor 3-vjeçar kreditimi nga bankat i sektorit të ndërtimit ka shfaqur një sjellje prociklike, ku ulja e kredisë për sektorin e ndërtimit krahasuar me sektorët e tjerë të ekonomisë ka qenë më e shpejtë. Në sektorin e ndërtimit, akoma llogariten mbi 4 mijë apartamente të reja të pashitura në të gjithë vendin. Shpërndarja që i është bërë kredisë sipas qëllimit të përdorimit për sektorët e biznesit në një periudhë prej pesë vitësh është përqendruar në formën “overdrafti” dhe “investime në pasuri të paluajtshme”, ndërkohë që evidentohet rënie e peshës së kredisë për “investime në blerje pajisjesh”. Gjatë kësaj periudhe të viteve të fundit sektori bankar ka mbështetur më shumë financimin e sektorit të prodhimit të energjisë elektrike, bujqësisë dhe industrisë, ku kredia e akorduar këtyre tre sektorëve ka shënuar rritje vjetore dhe përkatësisht me 57.3 për qind për prodhimin e energjisë elektrike, 40.3 për qind për bujqësinë dhe 19.5 për qind për industrinë.

3.5.1 Norma e interesit dhe sektori i ndërtimit

Rritja ose ulja e normës së interesit ka një ndikim të drejtpërdrejtë në koston e kapitalit të përdorur në firmat e ndërtimit. Një normë tejet e lartë interesi e frenon industrinë e ndërtimit, sepse rrit kostot e marrjes dhe shërbimit të huavenga firmat ekzistuese të ndërtimit qëmbështeten në aktivitetin e tyre kryesisht me fondet e kredituara nga bankat.

E kundërta ndodh kur normat e interesit janë të ulta dhe ekonomia performon mirë.

Para vitit 2009, norma bazë e interesit erdhi vazhdimisht në rritje duke rritur në mënyrë të vazhdueshme kostot e huave për firmat e ndërtimit.

Këto vitet e fundit, bankat qendrore janë duke aplikuar një politikë normave të ulta të interesit. Banka Qendrore Europiane kohët e fundit e ka çuar në minimumin historik normën e interesit të euros dhe kjo ka sjellë edhe uljen e normave të interesit të huave në euro që jepen në Shqipëri.

Në përgjigje, ndaj zhvillimeve në vend si edhe ndaj atyre ndërkombëtare, Banka e Shqipërisë ka ndërmarrë politika të ngjashme ose afërsisht të ngjashme me bankat në vendet e zhvilluara. Pas vitit 2009, sipas statistikave, Banka e Shqipërisë i uli gradualisht normat e interesit të Lekut dhe kjo solli gradualisht edhe uljen e normave të interesit të kredive të firmave të ndërtimit dhe të huave hipotekore që marrin individët për blerjen e shtëpive. Aktualisht, norma e interesit e Lekut është në nivelin minimal historik prej 1.25%. Kjo ulje është bërë me qëllimin për të dhënë efekte pozitive në ekonominë e vendit.

Gjithashtu nga literatura e huaj është e njohur për ndikimin që ka në biznese ndryshimi i normës së interesit. Duke shkruar për këtë ndryshim të normës së interesit, studiesit Fan dhe Wong në vitin 2011 citojnë se: *“Rritja ose ulja e normës së kredisë për individë, ose në terma më të përgjithshëm e investimeve në tregun e pasurive të paluajtshme, do të kishte një efekt negativ ose pozitiv, në kërkesën për pasuri të paluajtshme, e cila do të ndikonte vendimin për investime në periudhat e ardhshme të ndërtuesve, pra në terma afatmesëm do të ndikonte prodhimin në ndërtim”*. (Ng, Fan dhe Wong, 2011).

3.6 Hipoteka dhe ndërtuesit

Puna e biznesit të ndërtimit është e dukshme dhe mbetet për shume dekada dhe shekuj. Sektori i ndërtimit shton fondin e pasurisë shtetërore dhe private me ndërtimet e tyre të cilat

krijojnë lagjet, krijojnë fshatrat dhe qytetet, krijojnë rrugët dhe hekurudhat, krijojnë ndërtimet industriale dhe aeroportet etj. të një vendi. Pra puna e biznesit të ndërtimit krijon fondin e pasurive të paluajtshme shtetërore dhe private. Në vitin 1979 Nicholson dhe Tebbut shkruajnë se: *“Pasuritë e paluajtshme janë investime afatgjata. Ndërtuesit vendosin për rritjen e prodhimit të tyre duke u bazuar në kërkesën publike ose në porositë e reja në sektorin privat”*(Nicholson dhe Tebbut, 1979).

Vëllimi i porositë të reja është i lidhur ngushtësisht me kushtet e tregut dhe mund të shpjegojë dinamikat e sektorit të ndërtimit. Kushtet e përmirësuara të investimeve, të lidhura me rritjen e produktivitetit, në pasuri të paluajtshme duhet të çojnë në rritje të prodhimit në sektorin e ndërtimit.

Treguesit e tregut të pasurive të paluajtshme kanë veti shpjeguese në kohën afatshkurtër dhe afatgjatë. Këto rezultate mund të përdoren në nivelin makroekonomik për të analizuar dinamikat e sektorit të ndërtimit, si dhe për të vlerësuar efektin e ndryshimeve makroekonomike në madhësinë e rritjes së këtij sektori në Shqipëri.

Indikatorë të ndryshëm ndikojnë mbi eficiencën e tregut të pasurive të paluajtshme dhe kontribuojnë në sektorin e ndërtimit. Indikatorë të tillë janë norma e interesit të depozitave në leke (INT), kredia për individë (CRE), indeksi i çmimeve të qirasë (RPI), indeksi i çmimeve të banesave (HPI), numri i lejeve të ndërtimit të miratuara, sasia e remitancave (REM) dhe Tobin Q në prodhimin në sektorin e ndërtimit (CONS).

Duhet kuptuar drejtimi i marrëdhënies, nëpërmjet analizave të këtyre indikatorëve, duhen reflektuar efektet e disa prej këtyre indikatorëve në sektorin e ndërtimit, duke studiuar efektet strukturore të secilit prej indikatorëve të ecura në kohë në sektorin e ndërtimit. Kjo do t'na japë të kuptojmë se cili nga indikatorët ka më shumë rëndësi në sektorin e ndërtimit.

Shqipëria prej shume kohësh, por sidomos pas viteve '90 dhe në vazhdim, po përjeton një nga problemet më shqetësuese, më komplekse, më jetike dhe njëkohësisht më delikate, atë

të legjitimitetit të pronësisë mbi të gjithë llojet e pronave të patundshme që ndodhen në vend. Ndër këto prona të patundshme pjesë e rëndësishme është problemi i pronësisë mbi banesat, të ndërtuara në mënyrë individuale apo të blera në tregun e banesave.

Mendohet se më shumë se një e katërta e popullsisë së vendit, gjithmone sipas vlerësimeve të perafërta, jeton dhe banon në banesa që nuk janë të pajisura me dokument pronësie, të paregjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të patundshme. Po me vlerësime të perafërta mendohet se, sot në vendin tonë ekzistojnë rreth 250 deri në 300 mijë ndërtime pa leje ndërtimi, me një vlerë të konsiderueshme prej disa miliardë dollarësh amerikan. E thënë më drejt, kjo do të thotë se 250 deri në 300 mijë familje shqiptare, jetojnë në banesa në informalitet.

Rezulton nga të dhënat, se nga totali i sipërfaqeve të ndërtuara gjatë viteve të periudhës postkomuniste, vetëm ofro 50 për qind e asaj sipërfaqe është hipotekuar dhe regjistruar në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, dhe kjo është kryesisht banesa. Akoma banesa të përbashkëta (pallate) dhe banesa individuale të ndërtuara nga vetë individët, ku banojnë qindra e mijëra banorë dhe ushtrojnë veprimtarinë e tyre qindra biznese, janë të paregjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të patundshme, pra janë të pahipotekuara. Kjo do të thotë se një pjesë e madhe e shqiptarëve sot, nuk mund të gjenerojnë të ardhura, pasuri të tjera apo mirëqenie për veten dhe për familjet e tyre, pasi asetet e tyre janë informale dhe qëndrojnë tërësisht jashtë sistemeve ligjore. Gjithashtu, nga ana tjetër, kjo do të thotë se, së bashku me miliona metër katrore sipërfaqe ndërtimi, aktualisht tregut shqiptar të pasurive të patundshme i mungojnë miliarda dollarë vlerë, qarkullimi i të cilave do të gjeneronte të ardhura në biznese, do të gjallëronte së tepërmi tregun e kapitaleve në vend, duke i dhënë atij një pamje krejt tjetër dhe duke krijuar kushte inkurajuese për më shumë investime. Gjithashtu, buxhetit të shtetit dhe buxhetit të pushteteve vendore u mungojnë qindra miliona dollarë të ardhura, aq të nevojshme për investime publike dhe për kryerjen më mirë të funksioneve bazë të tyre në shërbim të komuniteteve.

Është e qartë se pronësia mbi pasuritë e patundshme në përgjithësi dhe në këte kontekst edhe mbi ndërtesat, apartamentet e shtëpitë e banimit në veçanti, përcakton fatin e ekonomisë së tregut të lirë. Pa zgjidhjen e këtij problemi dhe pa konsolidimin e këtij koncepti në praktikë dhe realisht, përpjekjet për të ndërtuar dhe krijuar një ekonomi të qëndrueshme janë kurdoherë të rrezikuara seriozisht. Është kjo arsyeja që kohët e fundit Qeveria ka ndërmarre një sërë masash të karakterit ligjor dhe zbatues për legalizimin e zonave informale në vend. Ky proces i legalizimit vazhdon dhe mendohet se për një periudhë të shkurtër do të përfundojë legalizimi i të gjitha ndërtimeve pa leje në qytete. Është shumë e rëndësishme që edhe ndërtimet në fashtra të legalizohen me dokumente të zyrtare të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pra çdo lloj ndërtimi në vendin tonë të jetë i regjistruar dhe dokumentuar në mënyrë të pronarit të tij. Suksesi i gjithë këtij procesi, do të jetë shumë jetik për gjithë ekonominë e vendit tonë sepse do të gjallërojë ndjeshëm tregun e banesave dhe do të vejë në livizje kapitale të mëdha, të cilat do të japin kontribute në rritjen e ekonomisë.

Eksperienca e dekadës së fundit ka treguar se, kryesisht për shkak të kërkesës relativisht të lartë për ndërtime, çmimet e shitjes së siperfaqeve të ndërtimit si për banim ashtu edhe për ambiente tregtare kanë ardhur duke u rritur në mënyrë të vazhdueshme, vit pas viti. Në harkun kohor të këtyre dhjetë viteve këto çmime janë rritur deri në 3-4 herë. Sipas analizës sonë këta faktorë do të vazhdojnë tëndikojnë pozitivisht në sektorin e ndërtimit, çka sjell që kurba e çmimeve të vazhdojë të ketë prirjen për rritje graduale, më e theksuar kjo sidomos në Tiranë dhe në bregdet si Durrës, Vlorë dhe Sarandë.

Një nga faktorët pozitivë për zhvillimin e pasurive të patundshme në Shqipëri në të ardhmen është edhe përfshirja e vendit tonë në strukturat gjeopolitike botërore. Shqipëria është pranuar si anëtare me të drejta të plota në NATO. Përpjekjet e saj po bëhen për plotësimin e kushteve që rrjedhin nga marrëveshja e Stabilizimit dhe Asociimit në Bashkimin Europian. Nëse u referohemi rritjeve të vlerës të pasurive të patundshme që ka ndodhur në vendet e tjera, të cilat ishin candidate për anëtarësimin në BE, mendojmë që edhe në Shqipëri do të ketë një rritje të theksuar të vlerës të pasurive të patundshme sa më

shumë Shqipëria do t'i afrohet ditës së integritimit në BE. Në Shqipëri është e dallueshme rritja e numrit të grupeve tëndryshme të interesuar për të zbuluar mundësi dhe alternativatë mira të investimit në fushën e pasurive të patundshme.

Edhe pse biznesi i ndërtimit dhe zhvillimit të pasurive të patundshme ka pasur një hov cilësor dhe sasior të dallueshëm gjatë viteve të fundit, duhet pranuar që shumica e zhvillimeve kanë qenë iniciativa të sipërmarrësve individualë. Gjykojmë se me fuqizimin që kanë pësuar shumë shoqëri të ndërtimit dhe zhvillimit të pasurive të patundshme në Shqipëri, ka ardhur koha për ndërmarrjen e iniciativave më serioze për nga sasia e investimit, çka do të mund të realizohej në bazë të krijimit të mekanizmave bashkëkohore të investimit, si ndërmjet shoqërive shqiptare ashtu edhe bashkëpunimit me shoqëri të huaja.

Deri më sot nuk ka asnjë fond të pasurive të patundshme, shqiptarë, të huaj apo miks, në Shqipëri. Mendojmë se është koha më e mirë për mundësi të mëdha për projekte domethënëse me struktura komplekse biznesi dhe financiare. Propozojmë zhvillimin e modeleve komplekse të investimit si investimet e përbashkëta, blerjet e shoqërive, partneritete mes privatëve, partneritet publik- privat, apo marrëveshje financiare të ndryshme. Edhe pse situata e përgjithshme për investime në Shqipëri është e favorshme përsëri investorët e huaj apo ato shqiptarë do të ndeshën me një seri vështirësish, siç janë gjetja e pozicioneve të mira të zhvillimeve të pasurive të patundshme, përputhja e përdorimit të dëshiruar të tokës me planet e urbanistikës së zonës, tregu jo fort i stabilizuar i çmimeve të tokës për zhvillim, ekzistenca e infrastrukturës së dobët në zona të veçanta, ekzistenca e disa tokave në pronësi të ndryshme, legjislacioni fiskal jo-stimulues dhe goditës. Por bizneset shqiptare të ndërtimit dhe zhvillimit të pasurive të patundshme janë të përgatitur për të përballuar situatat e ndryshme të zhvillimit të pasurive të patundshme. Shoqëritë e ndërtimit dhe ato të zhvillimit të pasurive të patundshme duhet të përfshihen në këtë proces “sa më shpejt, aq më mirë” në bazë të eksperiencës së përfituar që kanë arritur gjatë veprimarisë së tyre.

Ndërtimi është një shërbim kompleks dhe ne industrinë e prodhimit, duke përfshirë mijëra pjesë të ndryshme përbërëse të cilat janë mbledhur në produktet dhe sistemet, ne faktorët politikë dhe ligjorë. Faktorët politikë dhe ligjorë që ndikojnë në industrinë e ndërtimit kryesisht përbëhen nga dokumentet dhe lejet që duhet të merren gjatë fazave të ndryshme të ndërtimit të një strukture dhe shitjen e saj. Një tjetër faktor i kërkesës së ngadaltë është rënia vitet e fundit e remitançave nga emigrantët që jetojnë jashtë vendit. Njerëzit që jetojnë jashtë vendit dhe që kanë familjet në Shqipëri kanë investuar kryesisht për familjet e tyre dhe shumica e këtyre investimeve kanë qenë apartamente dhe ambiente tregtare.

Ka rritje vlere të pasurive të patundshme kur ka rritje në vlerën e rishitjes së tyre. Prandaj më shpesh preferohen projektet që janë të vendosur në një zonë të zhvilluar dhe në qoftë se nuk janë në zona plotësisht të zhvilluara, duhet të paktën të jenë në rrugë kryesore. Kjo ndodh për shkak se njerëzit në blerjet e pasurive të paluajtshme preferojnë të blejnë në ato zona që kanë zhvillim të lartë, që janë të vendosura në rrugë kryesore të zonës ose në ato zona ku mundësia për zhvillim është jo e largët. Blerësit që kanë fonde të lira blejnë për ta rishitur më vonë me një çmim më të lartë për të fituar dhe që këtë çmim më të lartë ua mundëson zhvillimi i zonës. Pra, vlera në rishitje do t'ua bëjë të mundur atyre që e kanë blerë më parë dhe tani e shesin, të marrin një shumë të mirë të fitimit. Kjo ka ndikuar në lulëzimin e tregut të pasurive të patundshme dhe shumë operatorëve të rinj që kanë filluar duke vepruar mbi të. Revista “Monitor” në vitin 2013 për tregun e pasurive të patundshme në Shqipëri shkruan se: *“Tregu i pasurive të patundshme në Shqipëri është një treg në zhvillim por ekspertët e vlerësojnë si të paorganizuar mirë në krahasim me parametrat ndërkombëtare.”* (Revista Monitor, 2013).

Edhe pse sektori i ndërtimit zë pjesën më të madhe të zhvillimit ekonomik për tregun e pasurive të patundshme, ky sektor akoma vuan mungesën e duhur të studimeve të mjedisit, arkitekturës, planifikimit, urbanizimit etj.

3.7 Kriza ekonomike dhe sektori i ndërtimit

Viti 2008 do të mbahet mend si viti kur ekonomia botërore ishte paralizuar nga efektet e krizës financiare duke u intensifikuar në shtator. As Europa nuk u kursye nga pasojat e

krizës së besimit në institucionet financiare. Megjithëse industria e ndërtimit reagon ndaj ndryshimeve ekonomike me pak vonesë, për shkak se aktiviteti është i bazuar në porosi të dhëna muaj dhe, në disa raste, vite më parë, vlerëson që më 2008 është shfaqur një ngadalësim i aktivitetit në fund të vitit. Duke u bazuar në të dhënat marrë nga federatat anëtare për raportin statistikor vjetor, totali i aktivitetit të ndërtimit në 27 vendet e BE-se në vitin 2008 kap shumën e vetëm 1.3 miliardë euro, me një ndryshim të vogël krahasuar me vitin 2007. Kjo prirje ka vazhduar për disa vite radhazi, deri më 2015.

Në sektorin e ndërtimit, duke pasur parasysh që situata është e ndryshme nga një vend në tjetrin, trendi i përgjithshëm i sektorit të ndërtimit është në rënie dhe nga një analizë e kryer, rezulton:

- ✓ Ndërtimi i banesave të reja ka kaluar një ngerç, kryesisht për shkak të një rënie të tregut të banesave dhe një rënieje të besimit në këtë treg. Kjo po paraqet një faturë të lartë për ndërmarrjet e vogla e të mesme, të cilat përbëjnë edhe 95% të industrisë së ndërtimit.
- ✓ Kushtet e kreditimit nga bankat janë rritur, forcuar e shtrënguar, duke rritur vështirësitë e sektorit të ndërtimit për të marrë kredi.
- ✓ Kompanitë e ndërtimit janë duke vuajtur nga vonesa e pagesave në dy drejtimet, si nga sektori publik ashtu dhe nga klientët privatë.
- ✓ Disa kontrata janë anuluar.
- ✓ Investimet janë shtyrë në afatkohe.

Nuk mund të harrojmë impaktin negativ që kanë të gjitha këto në punësimin në industrinë e ndërtimit, i cili ra me 3% në 2015 në krahasim me vitin 2009.

Përkundër kësaj rënieje, krerët e shteteve dhe qeverive adoptuan me 12 Dhjetor 2008, një plan të zhvillimit ekonomik, inisiativë kjo e Komisionit Europian, i cili nxjerr në dukje industrinë e ndërtimit si një sektor kyç për daljen nga kriza, në mënyrë të veçantë në veprimet që do të ndërmerren nëruajtjen e energjisë në ndërtime, përmes rinovimit të

ndërtesave dhe investimeve në infrastrukturë. Mjeshtat e ndërtimit, ndërmarrjet e vogla e të mesme dhe kompanitë e mëdha të sektorit të ndërtimit kanë njohuritë e nevojshme për të ulur konsumin e energjisë në masën 50%, në mjediset e ndërtuara e cila, në të njëjtën kohë, ndihmon edhe në uljen e konsumit të gazit.

Megjithatë investimet në infrastrukturë mbeten në nevojë themeltare dhe nuk duhet të kthehen në viktima të furtunës së sotme financiare. Shifrat dhe analizat tregojnë se fusha që paraqiten me një rritje të mundshme janë shërbimet dhe rehabilitimi e cila bën që ndërtuesit të shohin me njëfarë optimizmi të ardhmen e sektorit të tyre. Përmirësimet mjedisore të shoqëruara me lehtësira fiskale si në shume shtete të BE-se, dhe investimet publike të parashikuara në shumë plane shpëtimi pritet që të mbështesin aktivitetin e ndërtimit në të ardhmen.

Mjedisi i qëndrueshëm i krijuar nga kuadri i politikave të shëndosha antikrizë nga BE e më gjerë, mbështeti një transformim të madh të ekonomisë ku burimet u zhvendosën nga sektori i bujqësisë dhe industrisë së vjetëruar në sektorin e ndërtimit dhe atë të shërbimeve. Aq e fortë qe kjo prirje sa deri në vitin 2006, në Shqipëri, struktura e investimeve anonte nga sektori i ndërtimit, dhe vetëm rreth 10% e PBB shkonte për investime në sektorin e prodhimit. Me ngadalësimin e kërkesës për ndërtime banesash, ekziston një potencial i madh që disa nga kursimet që shkojnë aktualisht në ndërtim të drejtohen për në fusha të tjera të prodhimit. Në fakt, kthimi i Shqipërisë në nivelet e larta të rritjes së qëndrueshme ekonomike lidhet ngushtësisht me rritjen e investimeve në aktivitetet ndërtuese.

Sa më lart duket se ekziston një rënie e vërtetë e kërkesës në treg dhe se sektori i ndërtimit, i vetëm, nuk garanton një zhvillim ekonomik të qëndrueshëm afatgjatë. Sipas Bankës Botërore, “një rënie prej 10% në remitanca do të çonte në një ulje prej 3.6% të kërkesës së brendshme dhe një ndër sektorët që do preken më shumë nga kjo dukuri është ndërtimi, që është edhe një ndër kontribuesit kryesorë në PBB-në e Shqipërisë”.

Midis firmave të ndërtimit në Shqipëri janë krijuar marrëdhëniet “barter”, shkëmbim në natyrë. Ky është një problem i madh që ka filluar në sektorin shqiptar të ndërtimit, ku janë marrëdhëniet ndërmjet firmave që kryejnë procese të ndryshme në ndërtimin e një pallati, të cilat veprimet e tyre nuk i kryejnë nëpërmjet transaksioneve financiare por në formë shkëmbimi në natyrë të apartamenteve me produktet e ofruara apo me shërbimet e kryera. Në vitet 2010 – 2014 këto forma bashkëpunimi kanë qenë shumë evidente (janë përdorur edhe në vitet 2015 e 2016) dhe kanë treguar se mbartin rrezik për palët e përfshira në këtë marrëdhënie biznesi.

Rënia e shitjeve dhe mospagimi nga shteti shqiptar në kohë të punimeve civile të kryera në objektet publike, sipas afateve të kontratave, ka krijuar situatë të vështirë ecurinë e firmave të ndërtimit, sidomos kjo e vërejtur deri në vitet 2013.

Gjithashtu, mund të themi me bindje se nga rënia e tregut të shitjes së banesave gjatë vitit 2011, por dhe në vitet në vazhdim, si dhe ecja paralel e moslikuidimit të firmave për punimet civile të kryera në objekte publike deri në vitin 2013 (nga pushteti Qendror dhe Vendor) kanë çuar drejt falimentimit shumë biznese në këtë sektor të rëndësishëm të ekonomisë, sepse këto dy pushtete kanë pasur borxhe të pashlyera në shuma të konsiderueshme me qindra milionë euro komunitetit ndaj firmave të ndërtimit në tërë vendin.

Megjithëse gjatë viteve 2014, 2015 dhe 2016 pushteti Qendror e vlerësoi seriozisht çështjen e detyrimit ndaj komunitetit të firmave të ndërtimit dhe krijoi mundësi të pagesës gradualisht të detyrimeve të prapambetura ndaj tyre, shumë prej këtyre firmave të ndërtimit nga mungesa e fondeve morën goditje të rënde dhe falimentuan ose shkuan deri në prag falimentimi. Mungesa e fondeve (nga moslikuidimi i punimeve publike) për një kohë relativisht të gjatë bëri qëshume kompani ndërtimi të merrnin goditje fatale të pariparueshme, duke i detyruar mbylljen e aktivitetit bizneseve të ndërtimit.

Sektori i ndërtimit në Shqipëri u bë disa kohë që përjeton situatë të keqe, ku vlera e investimit në këtë sektor u përgjysmua në të gjithë vendin, ndërsa ndërtimi i apartamenteve të reja, pra ndërtimet e destinuara për blerës privatë, sipas statistikave të publikuara nga Instituti i Statistikave, ra me 60% ose me 250 milionë euro. Investimet totale në sektorin e ndërtimit, nga të cilat, ndërtimet e porositura nga entet publike qenë shumë më ulët me rënie të theksuar kur më parë kanë qenë gati 550 milionë euro. Edhe gjatë periudhës së krizës e në vazhdim, ecuria e sektorit ndërtimit po përballohet me vështirësi nga punimet civile dhe të ndërtimit të apartamenteve të banimit, kryesisht në zonat rurale të komunave të vendit.

Shtimi i ndërtimeve në këto vite erdhi edhe nga lejet që u dhanë nga komunat periferike të Tiranës, të tilla si Farkë, Kashar e Dajt si dhe nga komunat periferike të qyteteve të tjera si Durrësit, Vlorës, Sarandës etj. Kjo mënyrë menaxhimi e tregut, në fakt, ndikoi në një ulje të fortë të çmimeve, pasi u hodhën në treg apartamente të lira që kushtonin duke filluar nga 300 euro/m².

Por kjo dukuri nuk vazhdoi gjatë sepse u frenua për shkak të “mbrojtjes së mjedisit” dhe “zvogëlimit të sipërfaqeve që betonizohen”. Kjo bëri që çmimi të rritej menjëherë në këto zona në 450 euro/m². Indeksi i kushtimit në ndërtim ka pësuar rritje. Ky Indeks i Kushtimit në Ndërtim (IKN), llogaritet nga INSTAT-i dhe mat ecurinë e çmimeve të materialeve të ndërtimit, fuqisë punëtore dhe shpenzimeve të tjera kapitale që përdoren në ndërtimin e një banese-tip me lartësi 8 deri në 10- katëshe. IKN është një tregues i rëndësishëm ekonomik për sektorin e ndërtimit. Indeksi përdoret si deflator për llogaritjen e PBB dhe Indekseve të ndryshme të volumit. Përdoret nga Institucionet Qeveritare, Banka Qendrore, Organizma të tjerë jo-qeveritare, Banka Botërore, FMN etj.

Në tremujorin e tretë të vitit 2012, Indeksi i Kushtimit në Ndërtim arriti 101.1%, duke shënuar një rritje prej 0.4% kundrejt tremujorit të mëparshëm. Krahasuar me të njëjtën periudhë të vitit 2011, Indeksi i Kushtimit në Ndërtim ka shënuar një rritje me 0.9%. Një vit më parë ky ndryshim ishte 0.5%. Indeksi i çmimeve të grupit “Shpenzime materiale”

është rritur me 0.5% kundrejt tremujorit të mëparshëm. Brenda këtij grupi indekset e çmimeve të nëngrupeve “Materiale ndërtimi” dhe “Materiale elektrike dhe komunikimi” kanë shënuar rritje respektivisht me 0.8% dhe 0.2%. Ndërsa indeksi i çmimeve të “Materiale hidro-sanitare” ka pësuar një ulje prej 0.7%, krahasuar me tremujorin e mëparshëm. Indekset e grupeve “Shpenzime transporti” dhe “Shpenzime makinerie” u rritën respektivisht me 0.7% dhe 2%, krahasuar me tremujorin e mëparshëm. Gjithashtu, indeksi i grupit “Shpenzime page” pati një rritje prej 0.6%. Krahasuar me tremujorin e mëparshëm një ulje me 0.6% ka pasur grupi “Kosto të tjera”.

Por, ndërsa qeveritë lokale përballen me nevojën për të financuar investimet kapitale në qytetet vazhdimisht në rritje, shumë para janë çimentuar në sektorin e ndërtimit në Shqipëri, thuajse të gjitha të investuara prej zhvilluesve privatë.

Të dhënat e fundit të Institutit të Statistikave tregojnë për një përkeqësim të situatës në këtë sektortë ekonomisë, e cila vetëm pak vite më parë jepte kontributin kryesor në rritjen e PBB. Rënia e kërkesës në vend për blerje banesash si edhe moslikuidimi i firmave të ndërtimit nga Qeveria, për punimet e kryera në punimet publike dhe veçanërisht në infrastrukturën rrugore, janë arsytet që kanë futur në ngërç këtë sektor. Në vitin 2008 sektori i ndërtimit zinte 18.7% të PBB-së së vendit, krahas të gjithë sektorëve të tjerë, ndërsa në vitin 2009 jepte rreth 20.5% dhe për vitin 2010 paraqitet me rënieqë ka pësuar ky tregues në 16%. Problemet e sektorit të ndërtimit sipas një ankete të zhvilluar nga qendra për zhvillim e bizneseve del se janë objektet që nuk po shiten për shkak të gjendjes së keqe të ekonomisë së qytetareve, investimeve që janë t’kurrur krahas shitjeve, numrit të të punësuarve në këtë sektor që është në rënie dhe, të tëra këto bëjnë që i gjithë zinxhiri i sipërmarrjeve që lidhet me këtë sektor të dëmtohen e të mos kenë këndvështrim optimist për të ardhmen e afërt dhe të largët.

Sipas hulumtimeve të kryera nga vetë Shoqata e Ndërtuesve në lidhje me problematikat e sektorit të ndërtimit rezulton se ka një rënie në nivelin 12 deri në 15% të shitjeve të lëndëve të para dhe të materialeve, në krahasim me vitet e kaluara, dhe kjo konfirmohet edhe nga të

dhënat që vijnë nga Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve. Sipas Shoqatës së Ndërtuesve vitet e fundit vihet re se në lidhje me mungesën e likuiditetit ka disa banka që po ofrojnë kushte më të mira huaje për blerje banesash, por megjithatë aksesit nga individët ka mbetur shumë i kufizuar.

3.8 Investimet publike dhe ndërtimi

Përpara se të flasim për impaktin e planit të rimëkëmbjes të biznesit të ndërtimit është e rëndësishme që të ndalojmë për një moment, të kthehemi pas dhe të shikojmë në origjinën e recesionit në të cilin tashmë ndodhet sektori i ndërtimit.

Duket qartë se kjo rënie që po kalon sektori i ndërtimit është shfaqur të paktën disa vite më parë. Në kuptimin makroekonomik të ekonomisë, sektori i ndërtimit është gjendur duke financuar rritje artificiale, pra duke rritur masivisht nivelin e borxhit, me të cilin kuptojmë borxhin publik dhe atë të marrë nga kompanitë dhe pronarët e shtëpive.

Statistikat për këto borxhe tregojnë për mbingarkëse, sidomos kur kthimi i këtyre borxheve ishte afatgjatë dhe kjo ka qenë e njohur prej shtetit, ndërkombëtarëve, dhe institucioneve mbikëqyrëse të cilët duhet të kishin paralajmëruar për situatën e vështirë që do të vinte për sektorin e ndërtimit.

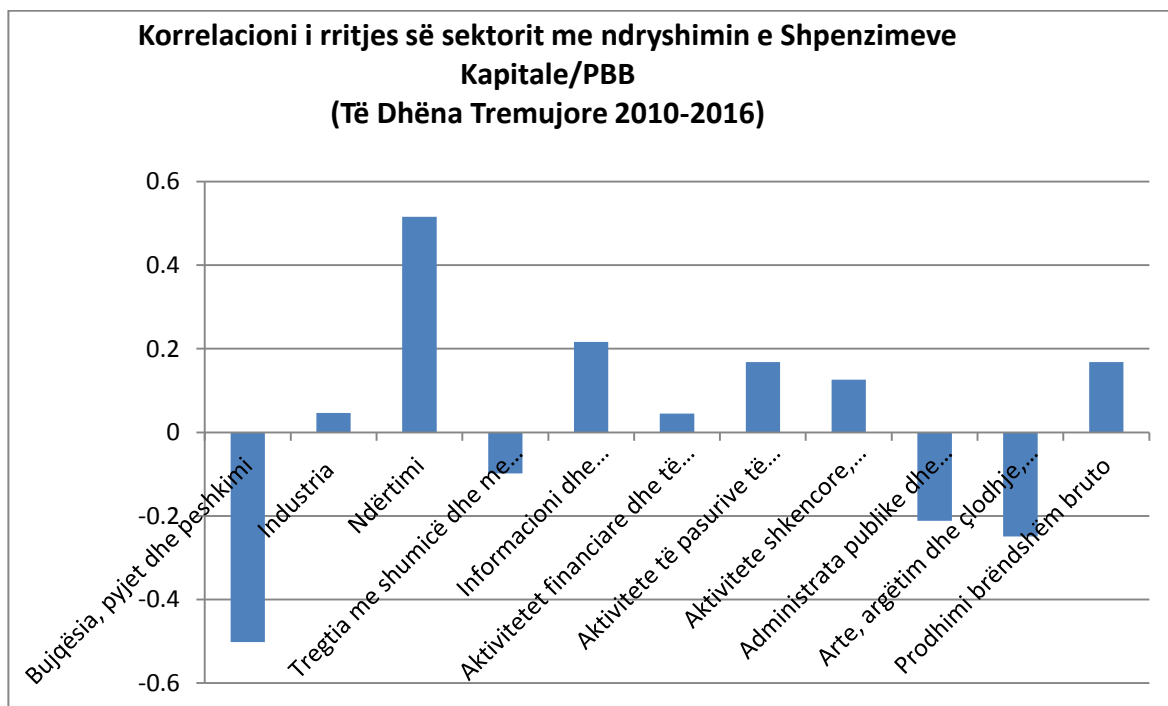
Sot ky sektor perballet me problemin kryesor për të cilin situata që ai ndodhet përbën një problem në terma të burimeve financiare të nevojshme për tëndërmarrë hapa të rëndësishëm për ekonominë në tërësi. Shumë shtete janë duke vuajtur nga niveli i lartë i borxhit, prandaj duhet të vazhdojnë për të çliruar burime financiare të nevojshme për plane afatshkurtër të rimëkëmbjes, pa rënduar brezat e ardhshëm me fatura të larta të borxhit, për t'i paguar ata. Megjithatë kjo do të bëjë që shtetet anëtare të vazhdojnë përpjekjet për të gjetur një rrugë ringritjeje dhe dalje nga kriza me ane të planeve të shpejta.

Shumë mendime janë dhënë e përmendur për zgjidhje, për të dalë nga kjo situatë e vështirë. Mendojmë t'i kujtojmë vendimmarrësve të ndryshëm publikë, që një masë efektive për të

nxitur ringritjen afatshkurtër janë veprimet që ata duhet të ndërmarrin përnjë shpejtim në lëvrimin e investimeve publike. Kalimi në aksione konkrete në këtëdrejtim bën të mundur që këto investime për një periudhë shumë të shkurtër do të mund të kontribuojnë në ringritje të ekonomisë së vendit.

Sikurse shihet qartë nga Figura 14, rritja e sektorit të ndërtimit e ndjen e para dhe më shumë rritjen (por fatkeqësisht edhe ngadalësimin) e shpenzimeve kapitale të qeverisë. Prandaj, mendojmë se efienca dhe shpejtësia në zbatimin e investimeve kapitale do të ishte mjaft e rëndësishme për suksesin e rimëkëmbjes. Referuar asaj qëka ndodhur në shumë prej vendeve europiane mund të shohim që koncepti për shpejtësinë e investimeve publike, për të cilin politikanë nëshumë vende bien dakordmidis tyre, ështëpre e procedurave administrative, shpesh rezultat i rutinës së vjetëruar e cila duket e pamundur për t’u luftuar në mënyrë eficiente.

Figura 14. Korrelacioni i rritjes së sektorit me ndryshimin e shpenzimeve kapitale/PBB



Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Prandaj mendojme se është shumë e rëndësishme që vendimet dhe vendimmarrjet të jenë të shpejta sepse zbatimi i tyre paraqitet jetësor për ekonominë e një vendi. Për të arritur këtë gjë duhet kë krahu ekzekutiv (i atyre që ndërmarrin veprime) duhet të kuptojë që kjo është një situatë e pazakontë dhe kërkon sjellje të pazakonta: në çdo rast ata duhet të dalin nga rutina e kohës së vjetëruar dhe të veprojnë në mënyrë të shpejtë. Shtojmë se për të vepruar shpejt do të duhej për të siguruar rritjen e vëmendjes për kujdesin e veprimit të shpejtë, i cili mendojmë se është i përceptuar mirë në nivele të larta por që kërkohet edhe në nivele të tjera vendimmarrjeje ku akoma ndeshën shumë pengesa në punë.

Një aspekt tjetër, i cili ka shumë gjëra të përbashkëta me sa thamë më sipër, është problemi i zhvillimit të qëndrueshëm në kuptimin më të gjerë të mundshëm të këtij termi. Mbi të gjitha duam të theksojmë se kompanite e ndërtimit, në kuptimin e gjerë nuk kanë pritur që të krijohej ky problem dhe pastaj të merreshin me të. Në të vërtetë tashmë është një kombinim i nevojave me të cilat duhet të përballëtohet sektori i ndërtimit që në fillim, siç është ai i energjise dhe problemet e ndërtimit të “gjelber” pa ndotje; dhe gjithashtu të punohet për zgjidhje biznesi atje ku mund të ndërmerren aksione të shpejta që të kontribuohet në rimëkëmbje. Gjithashtu duhen hartuar njëserë projektet të cilat janë të nevojshme edhe nga pikëpamja mjedisore dhe të bashkuara me dëshirën e përgjithshme për të krijuar vende të reja pune që të ndihmohet në ringritjen e sektorit të ndërtimit. Të gjithë bashkë duhet të bëjmë një moment historik të ringritjes të sektorit të ndërtimit nëpërmjet përsheptimit të investimeve publike.

Për këtë duhet të aplikohet me pragmatizëm dhe efikasitet, gjithandë ku është e mundur, që t’u hapet rrugë ideve të mira nga perfeksionistët e procedurave administrative. Ndërmarrja e veprimeve konkrete është kurdoherë më e mirë për sektorin e ndërtimit, sesa të pritët për një kohë të gjatë.

Është shumë e rëndësishme t’u besohet njerëzve, që kanë njohuritë e duhura dhe eksperiencën e vyer, që punojnë në kompanitë e ndërtimit. Kompanitë e ndërtimit mund të japin kontribut, së pari duke implementuar projekte të zhvillimit të qëndrueshëm për vendin

e tyre dhe për Europën, dhe pastaj edhe për përhapjen e teknikave dhe njohurive në të gjitha vendet e botës.

Rimëkëmbja, e cila është e nevojshme për të gjitha vendet, kur këto vende zgjedhin ta bëjnë këtë rimëkëmbje, kërkon investime në infrastrukturë që të shpejtohet zhvillimi i qëndrueshëm si element kyç për biznesin e ndërtimit dhe për të ardhmen e kompanive të ndërtimit. Kjo është një mënyrë për të treguar, se nëpërmjet kapaciteteve të tyre, aftësive teknike dhe drejtuese, burimeve njerëzore të pasura, kompanitë e ndërtimit janë të afta të japin kontribut të madh për komunitetin në terma afatshkurtër si dhe për të përgatitur atë çfarë shtrihet përpara nesh në të ardhmen, në terma afatgjatë.

3.9 Përfundime

Pas rënies së komunizmit në vitin 1990, Shqipëria u prezantua me kapitalizmin si mënyrë ekonomike e re për vendin. Që nga ajo kohë, ekonomia shqiptare ka shënuar zhvillim të vazhdueshëm, nga dita në ditë, sidomos në sektorin e ndërtimit. Industria e ndërtimit në Shqipëri ka shënuar zhvillim të rëndësishëm gjatë këtyre viteve të tranzicionit. Suksesi dhe mosesuksi i shumë kompanive varet nga faktorët që ndikojnë në aktivitetin e tyre. Pa marrë parasysh impaktin e faktorëve mjedisorë, është e pamundur të hartohet një strategji e suksesshme e këtij biznesi si dhe një veprimtari e tij me fitim. Këto kushte marrin parasysh ata faktorë që janë të jashtëm dhe me karakter jashtë ndikimit të kompanisë. Këto janë një fushë e rëndësishme e vendimmarrjes dhe e procesit të zhvillimit të strategjive konkurruese në sektorin e ndërtimit.

Kompanitë e ndërtimit punojnë në një sistem të hapur, në një mjedis të caktuar dhe janë të lidhura direkt me ndikimin e faktorëve me përbërësit e këtyre rrethanave të përmendura. Duhet theksuar se kushtet e jashtme shtrihen dhe ndikojnë në masë të ndryshme në vende të ndryshme si dhe në industri të ndryshme. Mjedisi i biznesit i referohet aspekteve që rrethojnë ndërmarrjet e biznesit, ai ka ndikim në funksionimin e biznesit. Bizneset janë të prekur nga faktorët e brendshëm dhe faktorët e jashtëm. Ndërsa bizneset janë në gjendje për

të kontrolluar dhe mirëmenaxhuar faktorët e brendshëm, faktorët e jashtëm janë jashtë kontrollit të bizneseve.

Shqipëria ka trashëguar nga sistemi i kaluar mungesa të theksuara në plotësimin e nevojave të popullatës me sipërfaqe banimi, me ambiente tregtare e shërbimi, si dhe mungesa të theksuara në infrastrukturë në përgjithësi dhe atë rrugore në veçanti. Si rrjedhojë, sektori i ndërtimit do të vazhdojë të përmbushë kërkesat objektive në rritje të shqiptarëve për strehim dhe kushte më të mira jetese për t'u afruar sa të jetë e mundur për afërsisht standarde të vendeve të rajonit. Edhe pse nuk disponohen statistika të sakta mbi volumet e ndërtimit për banim deri tani, ekspertët e fushës vazhdojnë të besojnë se ngopja e tregut të nevojave për strehim është akoma disa vite larg. Nga ana tjetër, gjithnjë e më tepër, dallohet nevoja për më shumë kujdes në zgjedhjen e alternativave të investimit për zhvillimet rezidenciale. Mendohet se gjatë kësaj periudhe janë plotësuar kërkesat më imediate për strehim dhe ambiente tregtare, dhe akoma jemi larg nevojave sipas standardeve e normativave të vendeve të zhvilluara.

Në Shqipëri është interesant fakti që nevojat për hapësira për sa i takon dyqaneve kanë ecur më shpejt drejt plotësimit të kërkesave në njëfarë mënyre nga përdorimi i kateve përdhe, kateve të dyta dhe të treta të godinave të banimit në qytete. Një segment shumë interesant për zhvilluesit e pasurive të paluajtshme është tregu i qendrave tregtare, i cili mund të thuhet se ka një progress të mirë, sidomos në Tiranë dhe disa qytete kryesore të vendit.

Gjykojmë që një nga mundësitë më të mira për investime në Shqipëri do të vijojtë këtë, edhe për shumë kohë, sektori i zhvillimit të pasurive të paluajtshme në fushën e turizmi;

- ✓ Zona e bregdetit Adriatik dhe Jon, nga Velipoja deri në Sarandë, mendojmë se ka hapësira të shumta për investime serioze në pasuri të paluajtshme. Një mundësi tjetër për investime në pasuri të paluajtshme janë edhe mundësitë e investimit në periferitë e liqeneve që ka vendi ynë, si në liqenet e Shkodrës, Pogradecit e të Prespës ashtu si dhe buzë lumenjve të shumtë që përshkojnë vendin tonë.

- ✓ Investimet në turizmin malor janë një mundësi tjetër, sepse Shqipëria zotëron vende malore të bukura dhe me klimë të pastër që i shërben shëndetit të njerëzve, sidomos atyre që vuajnë nga sëmundje të ndryshme.
- ✓ Një mundësi janë edhe investimet në afërsi të ujërave termale që vendi ynë është i pasur me to, dhe kërkohet një shfrytëzim më i mirë i këtij potenciali natyror.
- ✓ Po kështu, edhe zhvillimet e pasurive të paluajtshme për qëllime industriale apo të infrastrukturës do të krijojnë mundësi të tjera për investime në Shqipëri.

Një fushë tjetër me interes të madh për investime në Shqipëri mbetet të jetë sektori i bujqësisë, i cili vazhdon edhe sot të prodhojë pjesën më të madhe të prodhimit të brendshëm bruto. Investimet për këtë sektor deri tani kanë qenë të pakta, por në të ardhmen mendojmë se ky sektor do të përqendrohen shumë investime, sepse jemi një vend bujqësor ku mund të orientohen dhe ndihmohen familjet fshatare dhe qytetare për punësim dhe krijim të tëardhurave prej tyre. Megjithatë ka disa iniciativa për investime në sektorin e bujqësisë, mendojmë dhe gjykojmë se ka akoma shumë hapësira për t'i 'mbushë' me investime, me norma relativisht të mira fitimi por të sigurta në afatgjatë.

Treguesi i besueshmërisë në biznesin e ndërtimit ka treguar se ecuria e këtij sektori në vitet e fundit ka karakter të theksuar sezonal dhe është jo i qëndrueshëm. Biznesi për firmat e ndërtimit është paraqitur me paqëndrueshmëri dhe paqartësi të cilën e tregon indikator i besueshmërisë, që ka pasur deviacione të theksuara për gjatë periudhës në vitet e fundit.

Megjithatë, mund të thuhet që opinioni në Shqipëri tregon se njerëzit janë të kënaqur në përgjithësi me mjedisin aktual të biznesit të ndërtimit, pavarësisht rënies së theksuar të sektorit të ndërtimit dhe se ky sektor ruan të ketë mendime optimiste për të ardhmen e industrisë së ndërtimit në Shqipëri.

KAPITULLI IV: LEJET E NDËRTIMIT

Hyrje

Në këtë kapitull trajtohet numri i përgjithshëm të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet kompetente për periudhën 1995 – 2015, të ndara: (a) objekte të ndërtuara për banim dhe (b) objekte të ndërtuara për aktivitete biznesi. Për rëndësinë që kanë lejet e ndërtimit për biznesin e ndërtimit janë analizuar numrii lejeve të ndërtimit të lëshuara vit pas viti për të parë ecurinë e lëshimit të tyre për ndërtimet e banimit si dhe për grup-ndërtimet për aktivitete biznesi. Këto të fundit i analizojmë më tej sipas llojit të aktivitetit për të cilin janë ndërtuar: për hoteleri, ndërtesa tregtare, ndërtesa industriale dhe ndërtesa për aktivitete të tjera.

Për të dhënë një ide më të qartë të ecurisë së lejeve të ndërtimit nga viti në vit është ndërtuar edhe grafiku i lejeve të ndërtimit 1995 – 2014, i paraqitur me tre vijëzime: një me ngjyrë të kuqe për totalin e lejeve të ndërtimit, një me ngjyrë jeshile për lejet e ndërtimit të lëshuara për objektet e banimit dhe një me ngjyrë vjollcë për objektet e ndërtuara për aktivitete biznesi. Gjithashtu, bëhet analiza e shifrave të lejeve të ndërtimit të lëshuara për aktivitete, sipas llojit vit pas viti.

Gjithashtu për objektet e ndërtuara për aktivitete na ndihmon grafiku që paraqet ecurinë e lejeve të ndërtimit për periudhën 1995 – 2014 me katër vijëzime: me jeshile për hotelerinë, me bojë qielli për ndërtesa industriale, me vjollcë për ndërtesa tregtare dhe me të kuqe e portokalli për ndërtime në shërbim të aktiviteteve të tjera.

Në këtë kapitull një vend i veçantë i është kushtuar edhe sipërfaqeve për ndërtim sipas lejeve të ndërtimit të miratuara. Edhe sipërfaqet e dhëna për ndërtim të lejeve të ndërtimit të miratuara përveçse analizohen vit pas viti është ndërtuar edhe grafiku ku shihet qartë ecuria e totalit të këtyre sipërfaqeve dhe pastaj veçmas për objektet e banimit dhe veçmas për objektet e ndërtimit për aktivitete biznesi. Sipërfaqet e miratuara për ndërtim sipas lejeve të ndërtimit në objekte për aktivitete analizohen më tej sipas llojit të aktivitetit për objekte

hotelerie, objekte tregtare, objekte industriale dhe objekte për aktivitete të tjera, duke e paraqitur ecurinë e këtyre sipërfaqeve edhe grafikisht.

Po ashtu, vend me rëndësi në këtë kapitull zë edhe fondi i miratuar sipas lejeve të ndërtimit i ndarë për ndërtime banesash, për ndërtime për aktivitete dhe për ndërtime inxhinierike për periudhën 1999 - 2015. Fondi i ndërtesave për secilin nga tre grupimet ndahet më tej sipas tipit të klientit, pra sipas investimit, në shtetëror dhe në private, duke analizuar ecurinë vit pas viti në total si edhe sipas grupimit dhe sipas ndarjes në shtetërore e private. Në këtë kapitull janë analizuar edhe trendi i lejeve të ndërtimit dhe sipërfaqeve të tyre sipas qarqeve të vendit për vitin 2012 si viti me më pak leje ndërtimi në historinë 20-vjeçare të të dhënave të lejeve të ndërtimit sipas tabelës nga INSTAT.

4.1 Numri i përgjithshëm i lejeve të ndërtimit për periudhën 1995 – 2015

Përpara se të fillohet një ndërtim duhet më parë të pajisesh me leje ndërtimi. Pra ndërtimi i një ndërtese apo i ndonjë strukture ndërtimi nuk mund të bëhet ndryshe përveçse kur, nëse dhe derisa, ndërtuesi ose kompania siguron një leje ndërtimi, në emrin e asaj, nga autoriteti i pushtetit lokal në përputhje me planin urbanistik të qytetit. Shumë shpesh, kompanitë e ndërtimit vuajnë ndikimin e parregullsive të hasura me procedura të ndërlikuara që kanë të bëjnë me lejet e ndërtimit.

Kompanitë e ndërtimit gjithë periudhës pas viteve ‘90 kanë paraqitur vërejtjet e tyre në lidhje me afatet, me dokumentacionin e pafund të kërkuar, me pakorrektesinë e shtetit dhe të administratës së tij, për mungesën e transparencës si dhe me barrierat për shërbimet publike si të ujit, të energjisë elektrike, tëtelekomunikacionit etj. Sipas të dhënave të raportuara gjatë vitit 2011, Shqipëria është renditur në nivelin e 176-të, në lehtësimin e procedurave që kanë të bëjnë me lejet e ndërtimit.

Sipas të dhënave që raportohen nga Doing Business, Shqipëria në vitin 2012 qëndroi në vendin e 183 dhe nga të dhënat e raportuara edhe për vitet në vazhdim vihet re një përkeqësim

Tabela 9. Numri i lejeve të ndërtimit për periudhën 1995 – 2015

Viti	Numri në total i lejevetë ndërtimit	Për Banesa	Për aktivitete
1995	4 605	2618	1 987
1996	6 835	2 178	4 657
1997	1 415	719	696
1998	2 268	1 172	1 096
1999	1 746	981	765
2000	2 942	1 599	1 343
2001	1 384	906	478
2002	2 698	1 918	780
2003	3 218	2 165	1 053
2004	1 492	885	607
2005	2 752	1 750	1 002
2006	2 420	1 491	929
2007	995	466	529
2008	1 492	910	582
2009	1 534	1 021	513
2010	1 845	1 283	562
2011	1 604	1 059	545
2012	147	101	46
2013	360	203	157
2014	270	196	74
2015	170	48	122
TOTALI	42 192	23 669	18 523

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori.

i pozicionit në lidhje me procedurat për marrjen e lejeve të ndërtimit. Këto raportime tregojnë se Shqipëria qëndron në vendin e fundit në drejtim të lehtësive që kanë të bëjnë me dhënien e lejeve të ndërtimit. Gjithashtu këto tregojnë më sëmiri për barrierat e larta

qëhasen nëvendin tonë në drejtim të dhënies së lejeve të ndërtimit. Pra kompanitë e ndërtimit në Shqipëri vuajnë shumë për të siguruar një leje ndërtimi, në krahasim me vendet e tjera të rajonit dhe më gjerë.

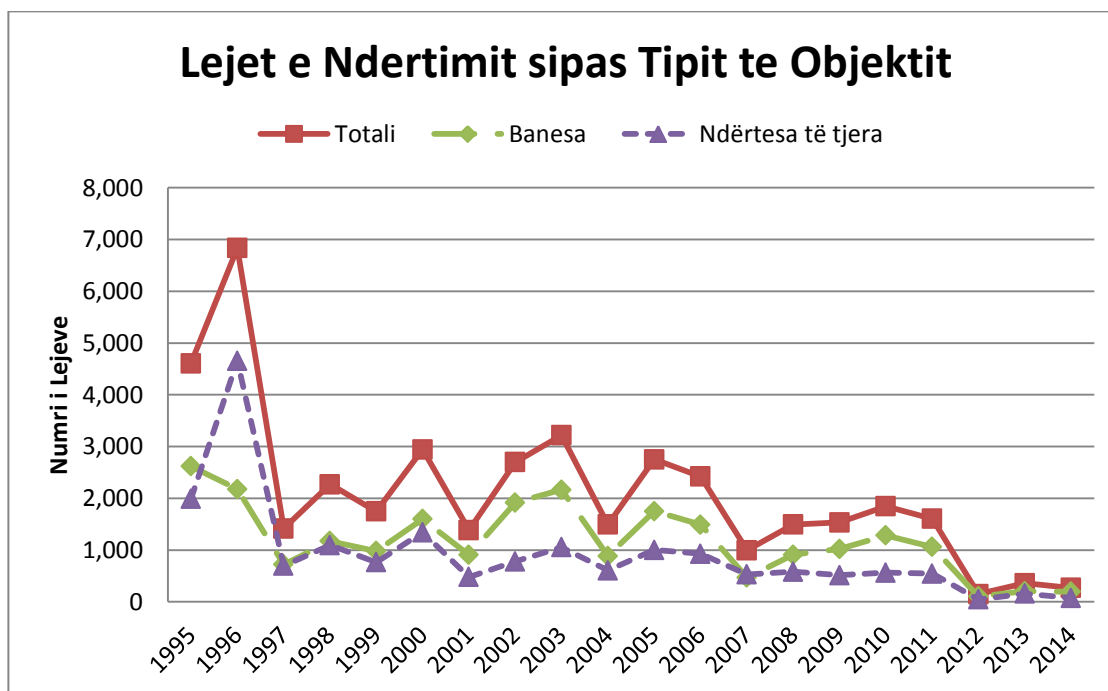
Sipas të dhënave të INSTAT është ndërtuar tabela 9 që tregon se, nga viti 1995 e deri më 2015, janë dhënë në total rreth 42192 leje ndërtimi për objekte të ndryshme, nga të cilat për objekte banimi rreth 23669 leje ndërtimi dhe për objekte aktivitete rreth 18523 leje ndërtimi. Për vitet 2009 - 2010, ndonëse sektori i ndërtimit ka qenë në krizë, lejet e ndërtimit për këto vite janë përkatësisht 1534 dhe 1845. Ndërsa vetëm për zërin banesa, ato rezultojnë 1021 për vitin 2009 dhe 1283 për vitin 2010. INSTAT raporton se numri i lejeve të ndërtimit të miratuara gjatë vitit 2011 është 1604 leje ndërtimi, nga të cilat 1059 leje ndërtimi janë miratuar për ndërtesa banimi, dhe 545 leje ndërtimi për ndërtesa të tjera si hotele, ndërtesa tregtare etj. Në totalin e vlerës së ndërtimit, ndërtesat zënë 88%, ndërsa punimet inxhinierike zënë 12%.

Në harkun kohor të viteve 1995 –2015 konstatojmë që viti me shifrën më minimale të lejeve të ndërtimit është 2012. Ndërtesat ndahen në dy kategori sipas destinacionit: objekte për banim dhe objekte për aktivitete biznesi. Numri më i lartë i lejeve të miratuara për totalin e ndërtesave është 6835 dhe i përkojnë vitit 1996. Numri më i ulët i lejeve për totalin e ndërtesave është 147 dhe i përkojnë vitit 2012 për total godina të reja dhe godina të rikonstruktura, nga të cilat 101 janë për banesa dhe 46 janë ndërtesapër aktivitete biznesi. Kjo shënon 81% më pak leje ndërtimi të miratuara në vitin 2012 sesa viti paraardhës 2011-ta. Prirja për lejet e ndërtimit, gjithsej ka pësuar rënie të theksuar edhe gjatë viteve 2013 dhe 2014 e 2015, përkatësisht në shifrat 360, 270 e 170 leje ndërtimi që është një situatë e përafërt me nivelin e vitit 2012.

Sipas të dhënave të tabelës 9 duket qartë se në katër vitet e fundit (2012-2015) numri i lejeve të ndërtimit ka qenë shumë i kufizuar dhe kjo situatë vazhdon të jetë akoma prezente në sktozin e ndërtimit. Miratimi i kaq pak lejeve të ndërtimit nga organet kompetente lëshuese të lejeve të ndërtimit i ka krijuar veshtirësi vazhdimësisë të punëve në sektorin e ndërtimit. Pa leje ndërtimi, sektori i ndërtimit nuk mund të punojë. Prandaj mungesa e lejeve të ndërtimit ka zvogëluar biznesin e ndërtimit në shifrat minimale të aktivitetit të tij.

Paraqitja grafike e të dhënave të tabelës 9 për lejet e ndërtimit, të miratuara sipas viteve për periudhën 1995 – 2014 janë paraqitur edhe në formë grafike (figura 15). Sipas paraqitjes grafike të numrit të lejeve të ndërtimit për periudhën 1995 – 2014 tregohet se dhënia e lejeve të ndërtimit nga organet kompetente është shoqëruar me oshilacione nga viti në vit. Kjo do të thotë se dhënia e lejeve të ndërtimit nuk ka pasur një rregullsi logjike lidhur me kërkesat e tregut, por dhënia e tyre është mbështetur në rrugën spontane të lëshimit. Grafiku paraqet se numri i lejeve të ndërtimit pas vitit 2011 ka pësuar rënie drastike duke i dhënë goditje sektorit të ndërtimit në biznesin e tij si në punësim, në realizim të të ardhurave dhe për pasojë dhe ndikim në të ardhurat nga ky sektor dhe mbi GDP-në e vendit tonë. Pra nuk janë dhënë leje ndërtimi dhe për pasojë është penguar puna e biznesit të ndërtimit, është frenuar ky biznes si rezultat i mospajisjes me leje ndërtimi të kompanive të ndërtimit.

Figura 15. Lejet e ndertimit sipas tipit te objektit



Burimi: Me të dhëna të INSTAT, pergatitur nga autori.

Mungesa e lejeve ka bërë që shumë firma ndërtimi të ndalojnë punën e tyre, të largojnë nga puna një numër të konsiderueshëm të punëtorëve dhe të administratës së tyre. Siç shihet nga figura 15, numri i lejeve të ndërtimit në vitet 2012, 2013 dhe 2014 është shumë i ulët

nëkuotat përkatësisht 147, 260 dhe 260 leje ndërtimi nga 1604 leje ndërtimi që janë dhënë në vitin 2011. Nga lejet e ndërtimit, vetëm për banesa në vitin 2012 janë dhënë 101 leje ndërtimi, në vitin 2013 janë dhënë 203 leje ndërtimi dhe në vitin 2014 janë dhënë 196 leje, nga 1059 leje ndërtimi të dhëna në vitin 2011.

Po ashtu edhe për aktivitete biznesi janë dhënë shumë më pak leje ndërtimi në vitet 2012, 2013 dhe 2014 dhe konkretisht janë dhënë përkatësisht 46, 157 dhe 74 leje ndërtimi nga 545 leje ndërtimi që janë dhënë në vitin 2011. Këto të dhëna tregojnë qartë se në vitin 2012 e në vazhdim ka pasur një rënie të theksuar të lëshimit të lejeve të ndërtimit nga institucionet përkatëse, gjë e cila është reflektuar edhe në tregues të ulët të prodhimit nga sektori i ndërtimit por edhe në treguesit e ekonomisë së vendit. Pra mund të themi se në krijimin e vështirësive të sektorit të ndërtimit, ndër të tjera, ndikim ka patur edhe mospajisja me leje ndërtimi e firmave të ndërtimit.

Përsa i përket numrit të lejeve të miratuara për ndërtesa për banim, numri më i lartë i lejeve të miratuara është 2618 të tilla dhe përkojnë me vitin 1995, ndërsa numri më i ulët është shënuar në vitin 2012 me 101 leje ndërtimi të miratuara. Edhe në vitet 2013, 2014 dhe 2015 numri i lejeve të ndërtimit ka qenë shumë i ulët, përkatësisht sipas viteve 203, 196 dhe 48 leje ndërtimi. Viti me numër më të ulët të lejeve të ndërtimit për banesa është viti 2015, me veteëm 48 leje ndërtimi.

4.2 Numri i lejeve të ndërtimit për aktivitete për periudhën e viteve 1995–2015

Përsa i përket numri të lejeve të miratuara për ndërtesa me qëllim aktivitete biznesi, numri më i lartë i tyre regjistrohet në vitin 1996 me 4657 leje ndërtimi të miratuara, ndërsa numri më i ulët regjistrohet në vitin 2012 me 46 leje ndërtimi të miratuara. Kjo rënie në numrin e lejeve të ndërtimit tregon krizën në fushën e ndërtimeve dhe problematikën në lidhje me procedurën e miratimit të lejeve të ndërtimit. Gjithashtu, kjo na dëshmon edhe për nivelin e lartë të informalitetit në sektorin e ndërtimit.

Tabela 10. Numri i lejeve të ndërtimit për aktivite për periudhën 1995–2015

Viti	Hotele	Ndërtesa tregtare	Ndërtesa industriale	Ndeërtesa të tjera
2015	3	25	69	25
2014	5	24	14	31
2013	62	49	19	27
2012	1	20	12	13
2011	30	270	110	135
2010	42	301	72	147
2009	15	264	66	168
2008	12	319	70	181
2007	14	197	68	250
2006	63	439	115	312
2005	29	455	75	443
2004	11	373	71	152
2003	188	469	119	277
2002	92	395	48	245
2001	54	231	50	143
2000	113	866	104	260
1999	21	405	94	245
1998	35	613	92	356
1997	19	478	44	155
1996	38	1985	311	2323
1995	36	934	497	520
Totali	883	9112	2120	6408

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Gjithsesi, vëllimi i ndërtimeve është i dukshëm sidomos në zona me përqendrim urban, por procesi i ndërtimit më shumë se me leje të rregullta për ndërtim është shoqëruar dhe

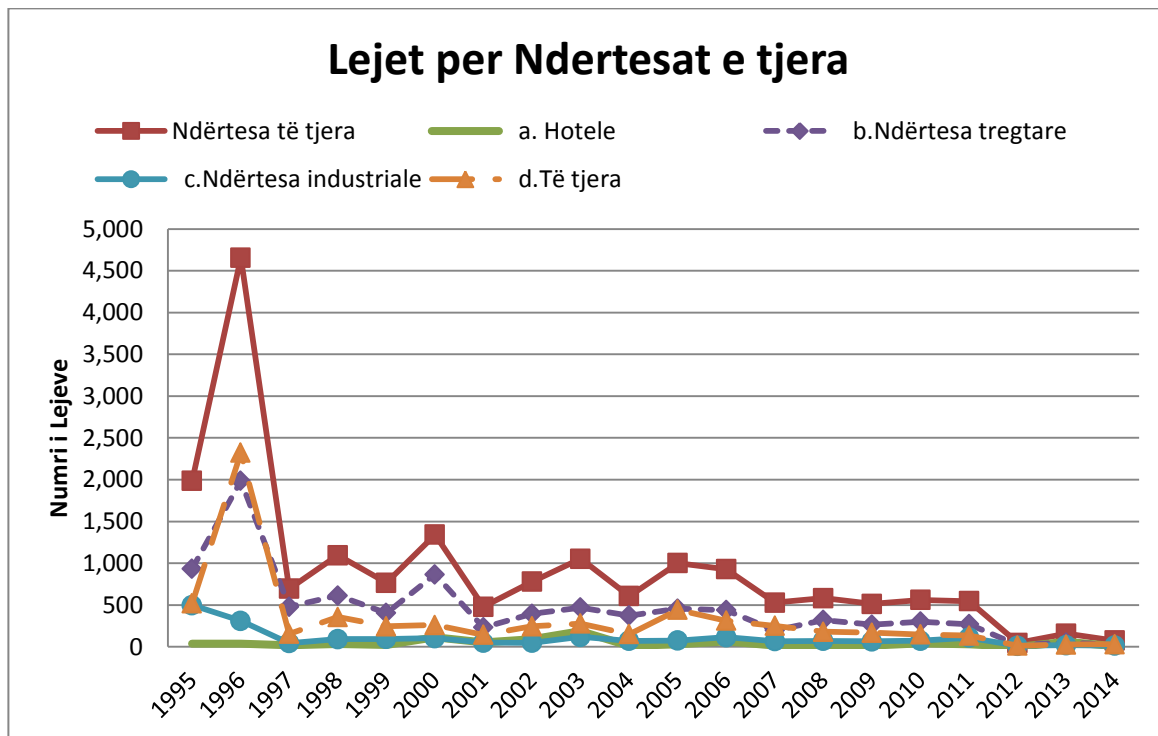
karakterizohet nga procedura të legalizimit ose ekzistencës në formë të parregullt si ndërtime pa leje, të cilat mbeten të pahipotekuara deri në një proces legalizimi të zgjatur. Përsa u përket tipeve të ndërtesave për aktivitete biznesi janë klasifikuar në hotele, ndërtesa tregtare, ndërtesa industriale dhe ndërtesa të tjera. Në harkun kohor të viteve 1995 – 2015, numri më i ulët i lejeve të miratuara është për kategorinë hoteleri me 883 leje ndërtimi, për ndërtesa tregtare 9112 leje ndërtimi, për ndërtesa industriale 2120 leje ndërtimi dhe për ndërtesa të tjera 6408 leje ndërtimi. Numri më i lartë i lejeve të ndërtimit të miratuara për hotele është në vitin 2003 me 188 leje, ndërsa numri më i ulët është në vitin 2012 me vetëm një leje ndërtimi. Për kategorinë ndërtesa tregtare, numri më i lartë i lejeve të miratuara përkon me vitin 1996 me 1985 leje të tilla dhe niveli më i ulët përkon me vitin 2012 me 20 leje ndërtimi të miratuara.

Për kategorinë ndërtesa industriale, numri më i lartë i lejeve të ndërtimit të regjistruar është në vitin 1995 me 497 leje ndërtimit të miratuara, ndërsa numri më i ulët është regjistruar në vitin 2012 me 12 leje ndërtimi të miratuara. Edhe në ndërtesat e tjera viti më i ulët i lejeve të ndërtimit i lëshuar nga organet vendore është viti 2012 me 13 leje ndërtimi të miratuara dhe viti me më shumë leje ndërtimi të lëshuara është viti 1996 me 2323 leje ndërtimi të miratuara.

Treguesit dhe grafikët tregojnë se viti 2012 është viti me më pak leje ndërtimi të miratuara si në banesa dhe në ndërtimet për aktivitete biznesi: në hotele, aktivitete tregtare dhe ndërtesa të tjera. Po ashtu treguesit dëshmojnë se edhe nëperiudhën e viteve 2013, 2014 dhe 2015 numri i lejeve të ndërtimit të miratuara për zërat e mësipërm është shumë i ulët. Kjo tregon qartazi për një pakësim të mprehtë të investimeve kapitale në objekte ndërtimi të sipërmarrësve në vendin tonë. Pakësimi i investimeve kapitale të sipërmarrësve në vendin tonë ka krijuar bllokime të shumave monetare ose detyrimin e sipërmarrësve vendas dhe të huaj për të investuar në vendet e rajonit. Kështu është evidente se shumë biznese të ndërtimit, nga mungesa e lejeve të ndërtimit, janë drejtuar dhe kanë investuar në vende të tjera si në Maqedoni, Bullgari, Serbi, Kosovë etj.

Në formë grafike, numri i lejeve të ndërtimit për ndërtesat e tjera (për veprimtari/aktivitete biznesi) në periudhën 1995 – 2014 jepet në figurën 16.

Figura 16. Lejet per ndertesat per aktivitet.



Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Edhe grafiku i lejeve të ndërtimit për ndërtesa të tjera (për aktivitete biznesi) paraqet dukshëm rënien e lejeve të ndërtimit në vitet 2012, 2013 dhe 2014 duke krijuar një pamje bindëse mbi rënien në nivele shumë të ulëta të lejeve të ndërtimit të miratuara nga organet kompetente. Pra lëshimi i lejeve të ndërtimit nuk është mbështetur në një paraqitje të përafërt uniforme për t'i shërbyer ekonomisë së vendit në vazhdimësi, por me një parregullsi të dukshme dhe me rënie në tre vitet e fundit për vitet që janë marrë në studim.

Në mënyrë të vazhdueshme gjatë gjithë këtyre viteve, ndërtimi është ndeshur me pengesa e vështirësi, që lidhen kryesisht me barrierat që kanë ekzistuar lidhur me marrëdhëniet e lejeve të ndërtimit si dhe me mungesën e planeve rregulluese të qyteteve kryesore por dhe kudo në të gjithë vendin.

4.3 Sipërfaqet e ndërtesave të periudhës 1995 – 2015

Ne tabelën 11 paraqiten të dhënat në lidhje me sipërfaqet e ndërtuara në periudhën 1995 - 2015 për banesat dhe për ndërtesa me qëllim aktivitete biznesi.

Tabela 11. Sipërfaqet e ndërtesave të ndërtuara në 1995 – 2015(në mijë m²)

Viti	Sipërfaqet e ndërtesave gjithsej	Për Banesa	Për Aktivitete biznesi
1995	1,015	443	572
1996	1,425	335	1,090
1997	476	299	177
1998	778	414	364
1999	620	413	207
2000	1,249	832	417
2001	900	755	145
2002	1,761	1,521	240
2003	2,746	2,261	485
2004	1,245	923	322
2005	2,719	2,307	412
2006	2,563	2,085	478
2007	1,275	884	391
2008	2,880	2,222	658
2009	2,321	1,897	424
2010	3,398	2,743	655
2011	2,695	2,227	468
2012	635	549	86
2013	907	721	186
2014	1063	979	84
2015	333	50	283
Total	33,004	24,860	8,144

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Përsa i përket sipërfaqeve të ndërtuara gjatë periudhës 1995 – 2015 nga 33 milionë e 4 mijë metër katrore të ndërtuara gjithsej, janë ndërtuar më shumë sipërfaqe për banim me 24 milionë 860 mijë metër katrore ose 75% dhe sipërfaqe për ndërtesa aktivitete biznesi janë ndërtuar 8 milionë e 144 mijë metër katrore ose 25%. Sipërfaqja më e madhe e ndërtuar për banesa është 2 milionë e 743 mijë metër katrore dhe i përkon vitit 2010, ndërsa

sipërfaqja më e ulët është 50 mijë metër katrore dhe përkon me vitin 2015. Në zërin ndërtesa për aktivitetet biznesi, sipërfaqja më e lartë e regjistruar në lidhje me sipërfaqet e ndërtuara është 1 milion e 90 mijë metër katrore dhe i përket vitit 1996, ndërsa sipërfaqja më e ulët është 84 mijë metër katrore dhe i përket vitit 2014. Prirja e sipërfaqeve të ndërtuara në total në vitet 1995 - 2015 është rritëse, por ka një rënie të mprehtë në vitin 2012. E njëjta gjë mund të thuhet edhe për ndërtimet e banesave, ndërsa për ndërtimet për aktivitete biznesi është regjistruar piku i sipërfaqeve të ndërtuara në vitin 1996 dhe më pas sipërfaqet e ndërtuara kanë rënë.

Në vitin 2012 janë regjistruar 635 mijë metër katrore sipërfaqe të ndërtuar gjithsej nga 2 milionë e 695 mijë metër katrore të ndërtuara gjithsej në vitin 2011; më pak 2 milionë e 60 mijë metër katrore, ose rreth 77% më pak sipërfaqe të ndërtuara më 2012 sesa në vitin 2011.

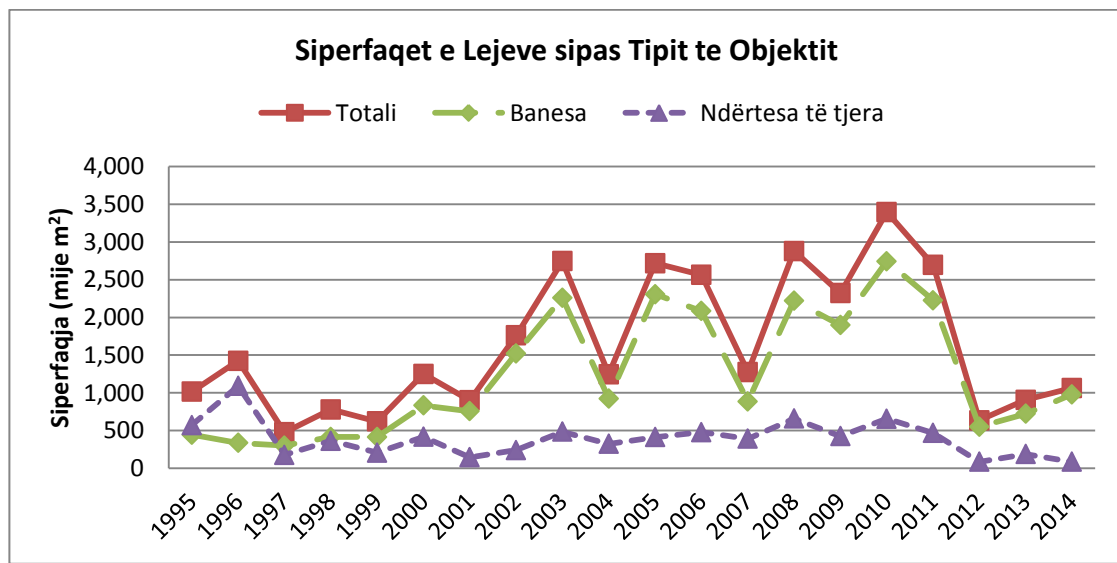
Rënia pas vitit 2011 e sipërfaqeve të ndërtuara paraqitet më dukshëm në pamjen grafike të të dhënave për të gjitha sipërfaqet e ndërtuara dhe e ndarë në:(a) ndërtime për banesa dhe (b) ndërtime për aktivitete biznesi, sa jepet në figurën 17. Paraqitja grafike jep qartë trajektoren që kanë ndjekur treguesit e sipërfaqeve të ndërtuara gjithsej për të gjithë ndërtimet, si dhe për ndërtimet e banesave dhe ndërtimeve të tjera (për aktivitete biznesi) të periudhës 1995 – 2015.

Grafikisht janë dhënë me ngjyrë të kuqe sipërfaqet e ndërtuara gjithsej, me ngjyrë të gjelbër sipërfaqet e ndërtuara me banesa dhe me ngjyrë vjollce sipërfaqet e ndërtuara me ndërtesa për aktivitete biznesi. Nga grafiku shihet se në fillimet e biznesit të ndërtimit në vitet 1995, 1996 e 1997, vija grafike e sipërfaqeve të ndërtuara në ndërtime për aktivitete biznesi ndjek vijën e grafikut të përgjithshëm të sipërfaqeve të ndërtuara dhe pas vitit 1999, është vija grafike e sipërfaqeve të ndërtuara për banesa ajo që ndjek vijën e grafikut të përgjithshëm të sipërfaqeve të ndërtuara.

Siç duket nga grafiku, sipërfaqet e ndërtuara paraqiten me zikzake në rritje që arrijnë majën (pikun) në vitin 2010, kur janë ndërtuar 3 milionë e 398 mijë metër katrore sipërfaqe, nga të

cilat 2 milionë e 743 mijë metër katrore për objekte banimi dhe 655 mijë metër katrore për objekte të tjera (për aktivitete biznesi). Viti 2010 është viti kur janë ndërtuar sipërfaqet më të mëdha në metër katrore për objekte banimi dhe për objekte të tjera, dhe pas këtij viti vërehet një rënie, vit pas viti, e sipërfaqeve të ndërtuara.

Figura 17: Sipërfaqe të ndërtuara në total 1995 - 2014 (në mijë m²)



Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

4.4 Sipërfaqet e tipeve të ndërtesave të ndërtuara për aktivitete sipas lejeve të miratuara 1995 - 2015 (në mijë m²)

Më poshtë jepet tabela 12 për sipërfaqet e ndërtuara për aktivitete të tjera, sipas qëllimit të çdo ndërtimi.

Në kategorinë ndërtesa për aktivitete biznesi, zëri **ndërtesa tregtare** ka më tepër sipërfaqe të ndërtuara në harkun kohor 1995-2015 me 2 milionë 923 mijë metër katrore, ndërsa zëri **hotele** ka më pak sipërfaqe të ndërtuara me 591 mijë metër katrore. Për ndërtesat tregtare, vlera më e lartë e sipërfaqeve të ndërtuara regjistrohet në vitin 1996 me 326 mijë metër katrore, ndërsa vlera më e ulët është regjistruar në vitin 2014 me sipërfaqe 11 mijë metër katrore. Për hotelet, vlera më e lartë e sipërfaqeve të ndërtuara është 97 mijë metër katrore dhe përkon me vitin 2003, kurse vlera më e ulët është sipërfaqja 1 mijë metër katrore dhe përkon me vitin 2012.

Tabela 12. Sipërfaqet e ndërtesave për aktivitete sipas tipeve (mijë m2)

Viti	Tipet e ndërtesave për aktivitet biznesi/hotele	Tipet e ndërtesave për aktivitet biznesi/Ndërtesa tregtare	Tipet e ndërtesave për aktivitet biznesi/Ndërtesa industriale	Tipet e ndërtesave për aktivitet biznesi/Ndërtesa të tjera
1995	0	85	141	346
1996	10	326	191	563
1997	7	69	52	49
1998	13	101	85	165
1999	12	71	50	74
2000	73	159	71	114
2001	26	58	26	35
2002	59	93	30	58
2003	97	174	87	127
2004	14	174	60	74
2005	21	163	79	149
2006	39	202	115	122
2007	12	133	130	116
2008	11	265	217	165
2009	32	202	89	101
2010	38	300	105	212
2011	53	191	144	80
2012	1	51	8	26
2013	41	34	71	40
2014	26	11	28	19
2015	6	61	181	35
Totali	591	2,923	1,960	2,670

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Gjatë viteve 1995 – 2015 janë ndërtuar gjithsej 1 milion e 960 mijë metër katrore sipërfaqe ndërtimipër ndërtesa industriale, nga ku më shumë janë ndërtuar në vitin 1996 me 191 mijë metër katrore dhe më pak në vitin 2012 me 8 mijë metër katrore. Ndërsa për ndërtime të tjera biznesi janë ndërtuar 2 milionë e 670 mijë metër katrore ndërtime dhe viti me më shumë sipërfaqe të ndërtuar është viti 1996 me 563 mijë metër katrore dhe viti me më pak sipërfaqe të ndërtuar është viti 2014 me 19 mijë metër katrore.

Të dhënat tregojnë se viti me më pak sipërfaqe të ndërtuara është viti 2015 me 333 mijë metër katrore, pra është ndërtuar më pak sipërfaqe ndërtimi se në vitin 1997me 476 mijë metër katrore të ndërtuara (që është dhe viti i problemeve të rrëmujave të krijuara edhe shtetërisht), më pas viti 1999 me 620 mijë metër katrore të ndërtuara dhe pastaj vjen viti 2012 me 635 mijë metër katrore të ndërtuara. Kjo do të thotë se në vitin 2012 janë ndërtuar sipërfaqe ndërtimesh afërsisht aq sa janë ndërtuar në vitin 1999.

Pesha në përqindje që zënë sipërfaqet e ndërtuara për aktivitete biznesi sipas destinacionit të qëllimit përdorues të ndërtimit gjatë periudhës 1995 - 2014 jepet në tabelën 13.

Siç shihet nga tabela 13 janë ndërtuar më shumë sipërfaqe për ndërtesa tregtare, të cilat zënë 35.9% të sipërfaqeve të ndërtuara për aktivitete biznesi ose 2 milionë e 923 mijë metër katrore. Në vendin e dytë janë sipërfaqet e ndërtuara për ndërtesa të tjera që zënë 32.79% ose 2 milionë e 670 mijë metër katrore dhe në vendin e tretë rradhiten sipërfaqet e ndërtuara sindërtesa për aktivitete industriale që zënë 24.06% ose 1 milion e 960 mijë metër katrore. Ndërtesa për hotele janë ndërtuar vetëm 7.25% ose 591 mijë metër katrore të ndërtimeve për aktivitete biznesi gjithsej.

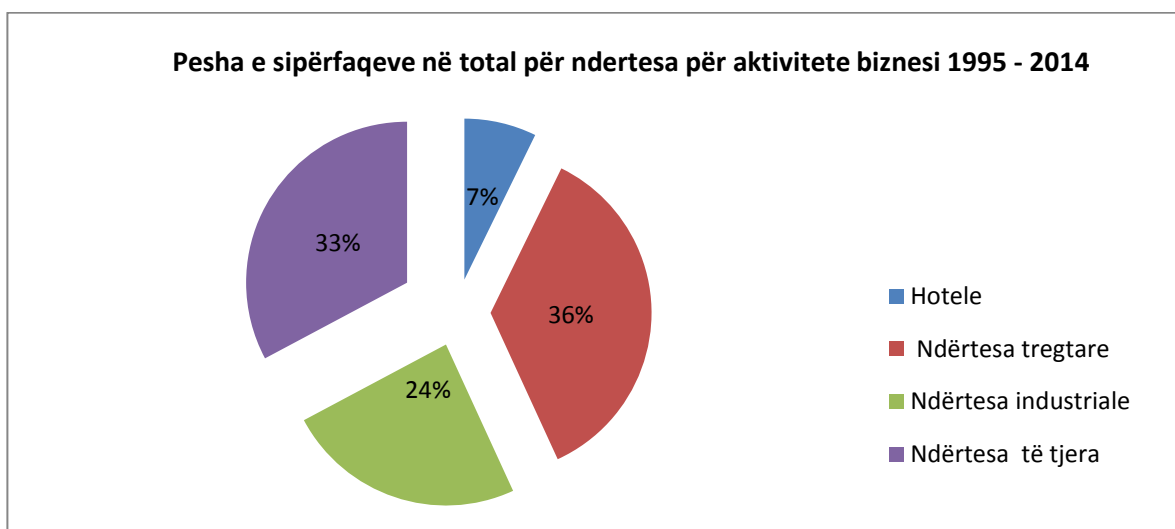
Tabela 13. Sipërfaqet ndërtimore sipas tipit të ndërtesave 1995-2014

Tipet e ndërtesave si aktivitete biznesi	Sipërfaqja totale në mijë metër katrore	Pesha në %
Hotele	591	7.25
Ndërtesa tregtare	2,923	35.90
Ndërtesa industriale	1,960	24.06
Ndërtesa të tjera	2,670	32.79
Totali	8,144	100

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Nëse i paraqesim grafikisht të dhënat e tabelës 13, fitojmë rezultatet e figurës 18, për secilin komponent përbërës të ndërtimeve për qëllim aktivitete biznesi.

Figura 18. Pesha e sipërfaqeve ne ndertesa per aktivitete biznesi, 1995-2014



Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Grafiku jep një pamje më të dukshme ku pjesën më të madhe të ndërtimeve për aktivitete biznesi e përfaqësojnë dy zëra: ndërtesat tregtare dhe ndërtesat të tjera, përkatësisht 36% dhe 33%, ndërsa ndërtesa industriale përfaqësojnë 24% dhe ndërtesat për hoteleri zënë vetëm 7%.

4.5 Fondi i ndërtesave të ndërtuara sipas lejeve të ndërtimit dhe tipit të klientit.

Referuar të dhënave të INSTATIT kemi ndërtuar tabelën 14 “Fondi i ndërtesave sipas lejeve të ndërtimit të miratuara, qëllimit e destinacionit të ndërtimit dhe tipit të klientit për periudhën 1999 – 2015.

Tabela 14. Fondi i ndërtesave të ndërtuara sipas lejeve të ndërtimit e tipit të klientit

Fondi i ndërtesave të ndërtuara sipas lejeve të ndërtimit dhe tipit të klientit (në milionë lekë)												
Vitet	Fondi i ndërtesave			Ndërtime për banesa			Ndërtime për aktivitete biznesi			Ndërtime inxhinierike		
	Shtet	Privat	Gjithsej	Shtet	Privat	Gjithsej	Shtet	Privat	Gjithsej	Shtet	Privat	Gjithsej
1999	2292	14242	16534	25	10103	10128	1110	3975	5085	1157	164	1321
2000	3403	22552	25955	22	15710	15732	84	6689	6773	3297	153	3450
2001	2206	22585	24791	138	17781	17919	440	4400	4840	1628	404	2032
2002	3302	45915	49217	136	39952	40088	1072	4875	5947	2094	1088	3182
2003	3880	67846	71726	0	58340	58340	969	9211	10180	2911	295	3206
2004	5634	33271	38905	0	25452	25452	0	7819	7819	5634	0	5634
2005	34251	75491	109742	66	65107	65173	556	10004	10560	33629	380	34009
2006	20059	66698	86757	267	55079	55346	803	11303	12106	18989	316	19305
2007	8200	30543	38743	514	22623	23137	2166	7133	9299	5520	737	6257
2008	12069	81880	93949	404	59795	60199	2099	21780	23879	9566	305	9871
2009	9306	61830	71136	205	49185	49390	1079	12176	13255	8022	469	8491
2010	136213	93480	229693	1	77463	77464	4225	15168	19393	131987	849	132836
2011	15121	75636	90757	0	63124	63124	477	12417	12894	14644	95	14739
2012	2215	18143	20358	0	19955	19955	2004	2187	4191	211	1	212
2013	1098	27058	28156	92	22034	22126	372	5019	5391	634	5	639
2014	1351	37634	38985	0	34396	34396	153	3082	3235	1198	156	1354
2015	8857	11363	20220	173	1493	1666	884	8288	9172	7800	1582	9382
Totali	269457	786167	1055624	2043	6333592	635635	18493	145576	164069	248921	6999	255920
	25,5	74,5	100,0%	60,0%			15,5%			24,5%		

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Tabela 14 tregon se nga fondi gjithsejt i ndërtesave për këtë periudhë prej 1 trilion 055 miliardë e 624 milionë lekë, 635 miliardë e 635 milionë ose 60.2% e zënë ndërtesat e banesave, 164 miliardë e 69 milionë ose 15.5% e zënë ndërtesat e ndërtuara për aktivitete

dhe 255 miliardë e 920 milionë ose 24.3% e zënë ndërtimet inxhinierike. Pra, siç shihet, pjesën më të madhe të fondit të ndërtesave e zë fondi i ndërtimeve për ndërtesa banimi, më pas vjen ai i rrjeteve inxhinierike dhe në fund radhitet fondi për ndërtime të ndërtesave për aktivitete biznesi.

Duke analizuar fondin e ndërtesave për periudhën e studiuar sipas burimit të financimit, tipit të klientit, shohim se nga fondi i përgjithshëm 1 trilion e 55 miliardë e 624 milionë lekë, 74.5% të tij ose 786 miliardë e 167 milionë lekë janë investime të klientëve privatë dhe vetëm 25.5% ose 269 miliardë e 457 milionë lekë janë investime të shtetit. Kështu, shteti ka përballuar afërsisht 1/4 e fondit të përgjithshëm të ndërtesave kurse klientët privatë kanë përballuar 3 herë më shumë, pra 3/4 e tij. Po të shohim fondin e ndërtesave të ndërtuara vetëm për banesa që është 635 miliardë e 635 milionë lekë sipas tipit të klientit rezulton se vetëm 0.3% ose 2 miliardë e 43 milionë lekë janë investuar nga shteti dhe 99.7% ose 633 miliardë e 592 milionë lekë janë investime të klientëve privatë.

Pra shteti ka dhënë fonde shumë pak për ndërtim banesash dhe është privati që i ka ndërtuar me fondet e veta ndërtimet e banesave. Edhe në zërin e fondit të ndërtesave për aktivitete që është 164 miliardë e 69 milionë lekë pjesën më të madhe të këtij fondi e zënë klientët privatë me 88.7% ose 145 miliardë e 576 milionë lekë dhe vetëm 11.3% ose 18 miliardë 493 milionë lekë e ka investuar shteti. Nuk duhet harruar këtu se fondet e privatit janë mbështetur edhe në fondet e lira të popullatës e cila ka kontraktuar për ambientin e blerë që në fillim të ndërtimit të objektit duke kryer dhe pagesat përkatëse. Kurse në zërin e fondit të ndërtesave për ndërtime inxhinierike që është 255 miliardë e 920 milionë lekë ndodh e kundërta sepse 97.3% ose 248 miliardë e 921 milionë lekë janë investime të shtetit dhe vetëm 2.7% ose 6 miliardë e 999 milionë lekë janë investime të klientëve privatë. Pra siç shihet nga tabela e mësipërme punimet e ndërtimit të ndërtesave për rrjetet inxhinierike janë përballuar kryesisht nga investime të shtetit.

Nese do t'i analizojmë të dhënat e tabelës se mësipërme sipas viteve do të shohim se fondi i ndërtimeve për ndërtesa në total, por edhe sipas zërave, ka ardhur në rritje nga viti 1999

dhe deri në vitin 2010, i cili është viti kulmor i ndërtimit të ndërtesave në vendin tonë me fond të investuar të përgjithshëm 229 miliardë e 693 milionë lekë, nga të cilat 77 miliardë e 464 milionë lekë janë për ndërtim të banesave, 19 miliardë e 293 milionë lekë janë për ndërtime për aktivitete dhe 132 miliardë e 836 milionë lekë janë për ndërtime inxhinierike. Fondi i ndërtimeve për aktivitete e ka kulmin e tij në vitin 2008 me 23 miliardë e 879 milionë lekë. Por ndërtimi i ndërtesave në vendin tonë pikën kulmore e ka në vitin 2010 dhe kjo duket qartë edhe nëse do t'i referohemi grafikut 12 të sipërfaqeve të ndërtuara sipas lejeve të ndërtimit të dhëna në çdo vit, shihet dukshëm se kulmi i ndërtimit të ndërtesave është, pra në vitin 2010. Kjo tregon se në vitin 2010 janë ndërtuar 21.8% e fondit të ndërtesave të të gjithë periudhës së viteve 1999 – 2015, dhe 12.2% të fondit të banesave si dhe 51.9% e fondit të ndërtimeve inxhinierike.

Pas vitit 2010 të dhënat e fondit të ndërtesave tregojnë se ndërtimet kanë pësuar rënie dhe në vitin 2015 fondi i ndërtimeve paraqitet gjithsej me 20 miliardë e 220 milionë lekë, ku fondi i banesave kap shifrën më të ulët në historinë e të gjithë periudhës me 1 miliard e 666 milionë lekë, fondi i ndërtimeve për aktivitete 9 miliardë e 172 milionë lekë dhe fondi për ndërtime inxhinierike 9 miliardë e 382 milionë lekë.

Në totalin e fondit të ndërtesave, ndërtesat zënë 75.7% të vlerës, ndërsa punimet inxhinierike zënë 24.3% të këtij fondi.

4.6 Analizë e trendit të lejeve të ndërtimit dhe sipërfaqeve të të gjitha qarqeve për vitin 2012

Në mbështetje të të dhënave nga INSTAT, më poshtë do të analizojmë shkurt trendin e lejeve të ndërtimit për objekte të reja në të gjitha qarqet e Shqipërisë për vitin 2012, si viti me më pak leje ndërtimi në katër vitet e fundit.

Në total numri i lejeve të ndërtimit për objekte të reja në vitin 2012 është 147. Numri më i lartë i lejeve të ndërtimit të miratuara për ndërtesa të reja është regjistruar në Vlorë me 58 leje ndërtimi të miratuara. Pas qarkut të Vlorës renditet qarku i Tiranës me 40 leje ndërtimi të miratuara. Në qarkun e Elbasanit për vitin 2012 janë miratuar 24 leje ndërtimi, për

qarkun e Durrësit janë miratuar 15 leje ndërtimi dhe për qarqet Kukës e Shkodër janë miratuar nga 2 leje ndërtimi për secilin. Kurse në qarqet e Beratit, Dibrës, Fierit, Korçës dhe Lezhës nuk është dhënë asnjë leje ndërtimi nga organet kompetente për vitin 2012.

Tabela 15. Lejet e ndërtimit sipas qarqeve për vitin 2012

Qarqet	Numri i lejeve tëndërtimit
Berat	0
Diber	0
Durrës	15
Elbasan	24
Gjirokastër	6
Fier	0
Korcë	0
Kukës	2
Lezhë	0
Shkodër	2
Tiranë	40
Vlorë	58
Totali	147

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Përsa i përket sipërfaqeve të ndërtesave të reja të ndërtuara në vitin 2012 në qarqe, sipërfaqja më e madhe e ndërtuar është regjistruar në qarkun e Tiranës në një shifër prej 389 626 metra katrore dhe pas saj sipërfaqja më e madhe e ndërtuar është e regjistruar në qarkun e Vlorës prej 164 672 metra katrore.

Për vitin 2012 janë ndërtuar: Në qarkun e Elbasanit 48 796 metra katrore, në qarkun e Durrësit 20 750 metra katrore, në qarkun e Kukësit 862 metra katrore dhe në qarkun e Shkodrës 800 metra katrore ndërtime. Siç shihet nga tabela 16, në vitin 2012 lejet e

ndërtimit të miratuara nga organet që kanë të drejtën e miratimit, në të gjithë qarqet e vendit kanë pësuar rënie të ndjeshme duke dhënë ndikimin e vet në të gjithë treguesit e sektorit të ndërtimit në veçanti, por gjithashtu edhe në treguesit e ekonomisë së vendit në përgjithësi. Sipas të dhënave, ndërtimet në këtë vit janë të përqendruara më shumë në qarkun e Tiranës, ku janë ndërtuar afërsisht 2.5 herë më shumë sesa në qarkun e Vlorës, 8 herë më shumë se në qarkun e Elbasanit dhe 18.8 herë më shumë se në qarkun e Durrësit etj.

Tabela 16. Sipërfaqet e lejeve të ndërtimit sipas qarqeve për vitin 2012

Qarqet	Sipërfaqja (metra katrore)
Berat	0
Dibër	0
Durrës	20,750
Elbasan	48,796
Gjirokastrë	8,718
Fier	0
Korçë	0
Kukës	862
Lezhë	0
Shkodër	800
Tiranë	389,926
Vlorë	164,972
Totali	634,824

Burimi: Me të dhënat e INSTAT, përgatitur nga autori

Megjithëse numri i lejeve të ndërtimit në të gjithë vendin në vitin 2015 ka qenë më i lartë se numri i lejeve të ndërtimit në vitin 2012, sipërfaqet e ndërtuara në vitin 2015 janë shumë më pak se ato të vitit 2012. Në vitin 2015 janë ndërtuar 333 mijë metër katrore sipërfaqe të ndërtuara me 170 leje ndërtimi, ndërsa në vitin vitin 2012 janë ndërtuar 635 mijë metër katrore sipërfaqe me 147 leje ndërtimi. Pra në vitin 2015 megjithëse janë dhënë një numër më i madh i lejeve të ndërtimit se në vitin 2012, sipërfaqja e ndërtuar është 48% më e ulët se më 2012.

4.7 Përfundime

Sektori i ndërtimit në punën e tij është i varur nga leja e ndërtimit që lëshohet prej organeve shtetërore, në bazë të të cilave është mbështetur fillimi i çdo pune ndërtimore.

Numri i lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e pushtetit vendor ka njohur oshilacione gjatë periudhës së studiuar dhe kjo ka ndikuar në ecurinë e sektorit të ndërtimit. Shifrat e analizuara më sipër tregojnë se vitet e fundit nuk u janë dhënë leje ndërtimi kompanive të ndërtimit nga organet shtetërore, kompetente sipas ligjit, dhe kjo është një pengesë vërtetuese e ndikimit negativ të institucioneve shtetërore për aktivitetin e biznesit të ndërtimit. Ulja e numrit të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga institucionet e shtetit ka ndikuar në uljen e volumit të punimeve të sektorit të ndërtimit, në uljen e numrit të punëtorëve të punësuar në këtë sektor, në uljen e inputeve dhe outputeve të sektorit të ndërtimit në marrëdhënie me sektorët e tjerë si dhe në uljen e ndikimit të treguesve të sektorit të ndërtimit në treguesit e përgjithshëm të ekonomisë së vendit.

KAPITULLI V: RËNDËSIA E NDËRTIMIT SIPAS ANALIZËS INPUT-OUTPUT

Hyrje

Në këtë kapitull, përmes tabelave input-output të vitit 2011, 2012 e 2013 synojmë të analizojmë strukturën e prodhimit në ekonominë shqiptare në përgjithësi, dhe rëndësinë e sektorit të ndërtimit në veçanti. Analiza në fjalë mbështetet te lidhjet e pasme e të përparme që do të maten sipas metodologjisë së zhvilluar nga Chenery-Watanabe (Shih *Andreosso-O'Callaghan B, Guoqiang Y. 2000* dhe *Aydin, H. 2007*) dhe Rasmussen (Shih *Rasmussen, P.N. 1956*).

Kapitulli është strukturuar si vijon. Fillimisht, në seksionin pasues, përshkruhet modeli matricor input-output dhe menjëherë më pas në një tjetër seksion, përshkruhen metodat e ndryshme për vlerësimin e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale. Metodatat përshkruhen shkurtimisht me meritat dhe kufizimet e tyre. Më tej, në një tjetër seksion, bëhet analiza e lidhjeve ndërsektoriale e ekonomisë shqiptare bazuar në metodat **Chenery-Watanabe** dhe **Rasmussen**. Në fund analizohen rezultatet si edhe jepen përfundimet, rekomandimet e kufizimet.

5.1 Modeli Input-Output

Tabelat e *input-output* përcjellin informacion përmbledhës mbi strukturën e industrive prodhuese të një ekonomie për një periudhë të caktuar. Ato pasqyrojnë informacion mbi flukset e mallrave dhe shërbimeve të shkëmbyera midis industrive dhe sektorëve të ekonomisë.

Tabela input-output simetrike ka formën e një matrice katrore, dmth. numri i rreshtave është i barabartë me numrin e kolonave. Rreshtat ose kolonat japin ndërvlerësinë industri me industri ose produkt me produkt. Analiza input-output përdoret në shumë fusha si psh. në analizën e prodhimit, atë të strukturës së kostos dhe produktivitetit si edhe në analizën e punësimit, të konsumit të energjisë, atë ambientale etj.

Lidhjet pasme dhe të përparme janë madhësi përshkruese të ndërvarësisë së sektorëve apo industrive. Rëndësia e lidhjeve në fjalë varet drejtpërsëdrejti nga volumi i shkëmbimeve ndërmjet sektorëve apo industrive. Industritë apo sektorët me lidhje të pasme e të përparme të rëndësishme konsiderohen si sektorë kyçe dhe si të tillë luajnë një rol të rëndësishëm në strategjitë zhvillimore ekonomiko-sociale të një vendi.

Modeli dhe analiza input-output u propozua nga laureati i Çmimit Nobel në ekonomi **Prof. Wassily W. Leontief**. Çështja kryesore që trajtohet në kuadrin e analizës statike input-output mund të jepet përmes pyetjes: *“Cili duhet të jetë prodhimi i secilës prej N industrive/sectorëve të një ekonomie në mënyrë që të kënaqet kërkesa totale për atë prodhim?”*

Termi *input-output* është i lehtë për t’u kuptuar. Prodhimi (*Angl. output*) i çdo industrie (psh. metalurgjia) nevojitet si *input* në mjaft nga industritë e tjera, si edhe për vetë industrinë në fjalë; prandaj sasia e duhur e prodhimit të metalurgjisë do të varej nga kërkesa për metale e N industrive. Nga ana tjetër, prodhimi i shumë prej industrive të tjera përdoret si *input* në metalurgji e për rrjedhojë niveli i duhur i prodhimit të industrive të tjera do të varej edhe nga kërkesa e metalurgjisë për këto prodhime. Nën dritën e kësaj ndërvarësie kuptohet që prodhimi i N industrive duhet të jetë në përputhje me kërkesat për inpute të gjithë ekonomisë, në mënyrë që të mos mbetet asnjë kërkesë e papërmbyshur.

Meqenëse i japin përgjigje të kënaqshme pyetjes së mësipërme, modelet *input-output* kanë gjetur përdorim të gjerë në planifikimet për zhvillimin ekonomik të një vendi. Në këtë temë analizën input-output e përdorim për të parë rëndësinë specifike të sektorëve të ndryshëm (industrive) në ekonominë shqiptare në përgjithësi, dhe të sektorit të ndërtimit në veçanti.

5.1.1 Struktura e një modeli *input-output*

Ndërtimi i një modeli input-output nënkupton një punë të konsiderueshme sepse aty përfshihen një numër shumë i madh industrish. Për këtë arsye, literatura sugjeron përdorimin e supozimeve thjeshtuese si më poshtë:

- ✓ Çdo industri jep vetëm një prodhim homogjen.
- ✓ Çdo industri/sector në procesin e prodhimit përdor vetëm një raport inputesh (ose kombinim faktorësh).
- ✓ Prodhimi i çdo industrie karakterizohet nga *ekonomitë konstante të shkallës* (dmth. një rritje prej x herë e çdo input-i sjell rritjen prej x herë të prodhimit, as më shumë e as më pak).

Përmes përdorimit të supozimeve të mësipërme këmbëjmë të mirën e thjeshtimit të modelit me të keqen e deformimit të rezultateve për shkak se supozimet janë jorealiste. Por, deformimi i rezultateve mund të mbahet nën kontroll përmes specifikimit më të hollësishëm të industrive. Për shembull, nëse një industri jep dy prodhime homogjene, atëherë në model ajo industri mund të ndahet në dy.

Bazuar në supozimet e mësipërme mund të thuhet se, për shembull, në mënyrë që industria j të prodhojë një njësi prodhim duhet të përdorë një sasi fikse inputi nga prodhimet e industrisë i . Këtë sasi fikse e shënojmë me a_{ij} . Më hollësisht, prodhimi i çdo njësie të industrisë j kërkon si inpute sasitë a_{1j} nga industria **I**, a_{2j} nga industria **II** dhe . . . a_{Nj} nga industria **N**. Pra, në përgjithësi, a_{ij} na tregon se sa njësi nga prodhimi i përdoren si input për prodhimin e një njësie j . Për shembull, $a_{45} = 0.40$ tregon se për një Lek prodhim nga industria **V** përdoret si input **0.4** Lek nga prodhimi i industrisë **IV**. Në literaturë, simboli a_{ij} quhet koeficient inputi.

Për një ekonomi që përmban N industri, koeficientët e inputit mund të paraqiten përmes një matrice $A = [a_{ij}]$, ashtu sikurse tregohet në Tabelën 5.1. Çdo kolonë e matricës A jep kërkesat për inpute për prodhimin e një njësie nga industria përkatëse e kolonës. Për shembull, kolona e dytë na tregon se për të prodhuar 1 Lek nga industria **II**, duhen si inpute

sasitë (në lekë) a_{12} nga industria **I**, a_{22} nga vetë industria **II** dhe kështu me radhë deri tek a_{N2} nga industria **N**.

Tabela 5.1. Inputet sipas industrive prodhuese

Input	Industritë (Prodhimi)
	I II III N
I	$\begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} & a_{13} & \dots & a_{1N} \\ a_{21} & a_{22} & a_{23} & \dots & a_{2N} \\ a_{31} & a_{32} & a_{33} & \dots & a_{3N} \\ \cdot & \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \dots & \cdot \\ a_{N1} & a_{N2} & a_{N3} & \dots & a_{NN} \end{pmatrix}$
II	
III	
•	
N	

5.1.2 Modeli i hapur

Modeli input-output quhet i hapur, nëse, përveç N industrive, përmban edhe një sektor “të hapur” (psh. familjet) që në mënyrë ekzogjene ofron një input *primar* (psh. fuqi punëtore që nuk prodhohet nga asnjë industri) si edhe përcakton kërkesën *fundore* (dmth. një kërkesë jo për inpute) për prodhimet e çdo industrie.

Në një model të hapur shuma e elementëve të secilës kolonë të matricës **A** duhet të jetë më e vogël se 1 lekë. Kjo sepse shuma e elementëve të çdo kolone përfaqëson koston e *pjeshme* (pa përfshirë koston e fuqisë punëtore) që duhet përballuar për prodhimin e 1 lekë prodhimi nga industria përkatëse e asaj kolone. Nëse shuma do të ishte më e madhe se **1**, atëherë prodhimi i industrisë *nuk* do të ishte ekonomikisht i justifikueshëm. Ky përfundim mund të jepet simbolikisht si më poshtë:

$$\sum_{i=1}^N a_{ij} < 1 \quad (j = 1, 2, \dots, N)$$

Më tej mund të thuhet se përderisa e gjithë vlera e prodhimit duhet të shkojë për përballimin e pagesave për të gjithë faktorët e përdorur, atëherë diferenca midis 1-shit dhe shumës së elementëve të çdo kolone të matricës **A** duhet të jetë e barabartë me pagesën që i bëhet fuqisë punëtore të përdorur për 1 lekë prodhim nga industria përkatëse e kolonës. Më konkretisht, vlera e inputit primar (psh. fuqi punëtore) të përdorur në prodhimin e 1 lekë prodhimi nga industria **j** është e barabartë si më poshtë:

$$1 - \sum_{i=1}^N a_{ij}$$

Prodhimi x_1 i industrisë **I** do të arrinte të kënaqte kërkesat e **N** industrive si edhe kërkesën fundore të sektorit të hapur, nëse do të kënaqte ekuacionin e mëposhtëm:

$$x_1 = a_{11} * x_1 + a_{12} * x_2 + \dots + a_{1N} * x_N + d_1 \quad \text{ose alternativisht si më poshtë}$$

$$(1 - a_{11}) * x_1 - a_{12} * x_2 - \dots - a_{1N} * x_N = d_1 \quad (5.1)$$

ku kërkesat për prodhimin e industrisë **I** si atë fundore ashtu edhe atë të industrive (si psh. të industrisë **j**) i shënojmë respektivisht me **d₁** dhe **a_{1j} x_j**. Vihet re se në ekuacionin (5.1), përveç koeficientit të parë **(1 - a₁₁)**, të gjithë koeficientët e tjerë, me një shenjë minus përpara, janë marrë nga rreshti i parë i matricës në Tabelën 5.1. Në mënyrë të ngjashme, ekuacioni i tipit (5.1) për industrinë **II** do të kishte të njëjtit koeficientë me rreshtin e dytë të matricës së Tabelës 5.1 (me një shenjë minus përpara) me përjashtim të koeficientit të madhësisë x_2 që do të ishte **(1 - a₂₂)**.

Për të gjitha **N** industritë, niveli i duhur i prodhimit do të përcaktohej nga zgjidhja e sistemit të mëposhtëm të **N** ekuacioneve lineare:

$$x = T^{-1} * d = (I_N - A)^{-1} * d \quad (5.5)$$

5.2 Lidhjet ekonomike të *Pasme* e të *Përparme* ndërsektoriale.

Hyrje

Analiza e lidhjeve ekonomike ndërsektoriale është e vlefshme për përcaktimin e rëndësisë së sektorëve prodhues të mallrave dhe shërbimeve. Kjo analizë shqyrton me hollësi ndërvarësinë e strukturave të prodhimit. Fillimisht analiza në fjalë u përdor nga *Rasmussen* (1956), më pas nga *Chenery dhe Watanabe* (1958) si edhe nga *Hirschman* (1958). Që nga ajo kohë, lidhjet ndërsektoriale u matën e vlerësuan sipas mjaft metodave të ndryshme që erdhën duke u përsosur gjithnjë e më shumë. Një nga metodat më në zë të matjes së ndërvarësisë ekonomike sektoriale është analiza e lidhjeve të *pasme* e të *përparme*.

Lidhjet pasme dhe të *përparme* janë madhësi përshkruese të ndërvarësisë së sektorëve apo industrive. Rëndësia e lidhjeve në fjalë varet drejtpërsëdrejti nga volumi i shkëmbimeve ndërmjet sektorëve apo industrive. Industritë apo sektorët me lidhje të *pasme* e të *përparme* të rëndësishme konsiderohen si sektorë kyçe dhe si të tillë luajnë një rol të rëndësishëm në strategjitë zhvillimore ekonomiko-sociale të një vendi (*Hirschman*, 1958).

Në këtë kapitull, përmes tabelave input-output të vitit 2012, synojmë të analizojmë strukturën e prodhimit në ekonominë shqiptare në përgjithësi dhe rëndësinë e sektorit të ndërtimit në veçanti. Analiza në fjalë do të mbështetet te lidhjet e *pasme* e të *përparme* që do të maten sipas metodologjisë tradicionale së zhvilluar nga ***Chenery-Watanabe*** (Shih *Andreosso-O'Callaghan B, Guoqiang Y. 2000* dhe *Aydin, H. 2007*) dhe ***Rasmussen*** (Shih *Rasmussen, P.N. 1956*).

5.2.1 Metoda *Chenery-Watanabe*

Në studimin e tyre krahasimor të strukturave të prodhimit të disa vendeve, **Chenery dhe Watanabe** (1958) bënë përpjekjen e parë për vlerësimin e lidhjeve të pasme e të përparme ndërsektoriale. Ata u bazuan në modelin e **Leontief-it** të drejtuar nga kërkesa me ekuacion bazë $x = A * x + d$ (i njëjtë me ekuacionin 5.3'), dhe nga oferta me ekuacion bazë $x' = x' * B + v$, (ku B është matrica e outputit dhe v është vektori i inputit primar).

Vlerësimi i lidhjes së pasme të industrisë/sectorit j përcaktohet sipas formulës më poshtë:

$$LP_j^{CW} = \sum_{i=1}^N \frac{x_{ij}}{x_j} = \sum_{i=1}^n a_{ij} \quad (5.6)$$

ku: LP_j^{CW} është lidhja e pasme e industrisë/sectorit j sipas metodës **Chenery-Watanabe**, x_{ij} është sasia e prodhimit të industrisë/sectorit i që përdoret si input në prodhimin e industrisë/sectorit j , dhe a_{ij} është koeficienti i inputit të industrisë/sectorit i në industrinë/sectorin j .

Në mënyrë të ngjashme me sa më sipër, vlerësimi i lidhjes së përparme të industrisë/sectorit i bëhet sipas formulës së mëposhtme:

$$PL_i^{CW} = \sum_{j=1}^N \frac{x_{ij}}{x_i} = \sum_{i=1}^n b_{ij} \quad (5.7)$$

ku: PL_i^{CW} është lidhja e përparme e industrisë/sectorit j sipas metodës **Chenery-Watanabe** dhe b_{ij} është koeficienti i ofertës së industrisë/sectorit i në industrinë/sectorin j .

Pra, në vlerësimin e lidhjeve ndërsektoriale metoda **Chenery-Watanabe** përdor shumën e koeficientëve të drejtpërdrejtë të input-it dhe të output-it. Kjo metodë është e thjeshtë dhe është përdorur gjerësisht. Një nga përdorimet më të hershëm është ai i **Hirschman** (1958). Në atë punim bëhet identifikimi i sektorëve më të rëndësishëm të një ekonomie si edhe propozohen strategji për zhvillimin ekonomik.

Ky përdorim është ndeshur me kritikën e Jones (1976). Në këtë kritikë metoda **Chenery-Watanabe** konsiderohet me disa të meta:

- ✓ E meta e parë qëndron në atë se lidhjet ndërsektoriale, sipas metodës **Chenery-Watanabe**, ka shumë të ngjarë të nënvlerësohen për shkak se, duke përdorur vetëm koeficientët e drejtpërdrejtë, metoda në fjalë mat vetëm lidhjet direkte (ose të *round-it* të parë) duke mos marrë parasysh lidhjet indirekte (dmth. lidhjet e *round-it* të dytë).
- ✓ Një tjetër e metë është *dublimi* i efekteve të lidhjeve shkak-pasojë, dmth. sipas një analize të zakonshme input-output shitjet e industrisë *i* tek industria *j* përdoren në vlerësimin e lidhjeve të përparme të industrisë *i* si edhe të lidhjeve të pasme të industrisë *j*. Por dihet që në kuptimin e lidhjes shkak-pasojë vetëm njëri nga këto efekte mund të jetë shkak dhe tjetri i bie të jetë thjesht pasojë.

5.2.2 Metoda Rasmussen

Sipas metodës **Rasmussen** (1956), lidhjet ndërsektoriale duhet të vlerësohen bazuar te matrica inverse e Leontief-it (Shih T^{-1} tek ekuacioni 5.5). Kjo metodë i vlerëson lidhjet e pasme sipas formulës së mëposhtme:

$$LP_j^R = \sum_{i=1}^n z_{ij} \quad (5.8)$$

ku: LP_j^R është lidhja e pasme e industrisë/sectorit *j* sipas metodës **Rasmussen**, z_{ij} është elementi që ndodhet në ndërprerjen e rreshtit *i* dhe kolonës *j* të matricës inverse të Leontief-it, pra:

$$Z = [z_{ij}] = (I_N - A)^{-1} = T^{-1} \text{ (Shih ekuacionin 5.5)}$$

E matur sipas kësaj metode, vlera e lidhjes së pasme të sektorit *j* paraqet ndikimin në prodhimin total të ekonomisë të një rritjeje prej 1 lekë në kërkesën fundore për prodhimin e sektorit *j*. Me fjalë të thjeshta, nëse kërkesa fundore për prodhimin e industrisë/sectorit të ndërtimit rritet me 1 lekë, atëhere efekti shumator në të gjithë sektorët/industritë e

ekonomisë do të ishte baraz me vlerën e lidhjes së pasme të industrisë/sectorit të ndërtimit (dmth. PL_j^R , ku j është sektori i ndërtimit).

Lidhjet e përparme sipas metodës **Rasmussen** mund të vlerësohen bazuar te rreshtat e matricës inverse të Leontief-it. Vlerësimi bëhet sipas formulës më poshtë:

$$PL_i^R = \sum_{j=1}^n z_{ij} \quad (5.9)$$

ku: PL_i^R është lidhja e përparme e industrisë/sectorit i sipas metodës *Rasmussen*, z_{ij} është elementi që ndodhet në ndërprerjen e rreshtit i dhe kolonës j të matricës inverse të Leontief-it, pra:

$$Z = [z_{ij}] = (I_N - A)^{-1} = T^{-1} \text{ (Shih ekuacionin 5.5)}$$

Lidhja e përparme e industrisë/sectorit i sipas metodës **Rasmussen** mat se me sa lekë rritet prodhimi i sektorit i kur kërkesa finale e secilit sektor rritet me 1 lekë. Me fjalë të tjera, lidhja e përparme PL_i^R jep shkallën e ndikimit në prodhimin e sektorit i të një zgjerimi me 1 lekë të prodhimit në secilin prej sektorëve të ekonomisë.

Metoda **Rasmussen** ia del që, në matjen e lidhjeve të pasme, të përfshijë edhe efektet dytësore (të round-it të dytë) gjë që nuk arrihej nga metoda **Chenery-Watanabe**. Por, përse i përket lidhjeve të përparme, metoda *Rasmussen* “vuan” njësoj si ajo *Chenery-Watanabe*, dmth. nuk i merr parasysh efektet e *round*-it të dytë.

Bazuar në metodën **Rasmussen** të lidhjeve të pasme e të përparme, *Hirschman (1958)* identifikoi sektorët më të rëndësishëm për stimulim në kuadrin e strategjive zhvillimore ekonomike.

5.2.3 Kritika ndaj përqasjes “*Hirschman*”

Mjaft autorë e kanë kritikuar përqasjen “*Hirschman*”, domethënë përdorimin e treguesve të lidhjeve të pasme e të përparme në identifikimin e sektorëve që duhen stimuluar në kuadrin

e strategjive të zhvillimit ekonomik. Kështu **Jones** (1976) e konsideroi metodën **Chenery-Watanabe** me disa të meta. E meta e parë qëndron në atë se lidhjet ndërsektoriale, sipas metodës **Chenery-Watanabe**, ka shumë të ngjarë të nënvlerësohen për shkak se duke përdorur vetëm koeficientët e drejtpërdrejtë metoda në fjalë mat vetëm lidhjet direkte (ose të *round*-it të parë) duke mos marrë parasysh lidhjet indirekte (dmth. lidhjet e *round*-it të dytë).

Një tjetër e metë është *dublimi* i efekteve të lidhjeve shkak-pasojë, dmth. sipas një analize të zakonshme input-output shitjet e industrisë ***i*** tek industria ***j*** përdoren në vlerësimin e lidhjeve të përparme të industrisë ***i*** si edhe të lidhjeve të pasme të industrisë ***j***. Por dihet që në kuptimin e lidhjes shkak-pasojë vetëm njëri nga këto efekte mund të jetë shkak dhe tjetri i bie të jetë thjesht pasojë.

5.2.4 Përmbledhje

Lidhjet e pasme shërbejnë për vlerësimin e ndikimit në prodhimin e sektorëve të një ndryshimi në kërkesën finale, ndërsa lidhjet e përparme mund të përdoren për vlerësimin e impaktit në prodhimin e sektorëve të një ndryshimi në inputet primare.

Në këtë studim, bazuar në tabelën input-output të vitit 2012 kryhet vlerësimi i lidhjeve të pasme e të përparme të ekonomisë shqiptare sipas dy metodave tradicionale, **Chenery-Watanabe dhe Rasmussen**. Sikurse u pa me hollësi në seksionet më lart:

- ✓ metoda **Chenery-Watanabe** i vlerëson lidhjet ndërsektoriale përmes shumës së koeficientëve të drejtpërdrejtë të input-it dhe të output-it, ndërsa sipas metodës **Rasmussen** lidhjet ndërsektoriale duhet të vlerësohen bazuar te matrica inverse e **Leontief-it**.

- ✓ Metoda **Rasmussen** bën një punë mjaft të mirë në vlerësimin e lidhjeve të pasme sepse përfshin edhe efektet e round-it të dytë. Për këtë arsye, në këtë studim vlerësimi i lidhjeve të pasme do të bazohet në metodën **Rasmussen**.

Mbi bazën e lidhjeve të pasme e të përparme ndërtohen tregues të posaçëm që matin shkallën e ndërvarësisë ekonomike të sektorëve të veçantë në një vit të caktuar, si edhe shkallën e ndryshimit të ndërvarësisë ekonomike të sektorëve me kohën. Tregues të tillë mund të përdoren për t'iu përgjigjur pyetjeve të tilla si për shembull: Cilat janë efektet ekonomike të uljes së theksuar të ritmeve të prodhimit në sektorin e ndërtimit gjatë viteve të fundit ?

5.3 Vlerësim sasior i lidhjeve ndërsektoriale në Shqipëri

Hyrje

Prodhimi i tabelave simetrike input-output nga INSTAT për vitin 2011, 2012 e 2013 krijon mundësinë që analiza input-output të përdoret edhe për rastin e Shqipërisë. Në seksionin që vijon ne fillimisht japim e komentojmë shkurtimisht raste të literaturës bashkëkohore të zbatimit të kësaj analize për vendet e tjera. Më pas, përmes zbatimit të metodologjisë input-output, japim vlerësimin tonë të lidhjeve të pasme e të përparme për sektorin e ndërtimit në Shqipëri. Dhe, në fund, japim përfundimet e kapitullit.

5.3.1 Raste të aplikimit të analizës input-output në literaturën e specializuar

Një nga përdorimet më të hershëm të analizës së lidhjeve ekonomike ndërsektoriale është ai i **Hirschman (1958)**. Në atë punim bëhet identifikimi i sektorëve më të rëndësishëm të një ekonomie si edhe propozohen strategji për zhvillimin ekonomik.

Ndër autorët e kohës së sotme që përdorin edhe metodologjinë e Hirschman mund të përmendim, **Andreosso-O'Callaghan B** dhe **Guoqiang Y. (2000)** që bëjnë një analizë input-output për ekonominë Kineze. Nisur nga totali i lidhjeve të pasme e të përparme, ata e vlerësojnë ndërtimin si një nga tre sektorët kyçe të ekonomisë Kineze.

Po kështu, në një analizë input-output për Turqinë, **Aydin, H. (2008)** e vlerëson ndërtimin si një nga sektorët kyçe të ekonomisë Turke për nga rëndësia e lidhjeve të pasme me sektorët e tjerë.

Në këtë shqyrtim të literaturës ia vlen që të veçohen dy burimet e mëposhtëm që kryejnë analiza input-output me fokus në rëndësinë e sektorit të ndërtimit për ekonominë në tërësi. Kjo tematikë është mjaft e ngjashme me tematikën e studimit tonë. Kjo është arsyeja që studimet e mëposhtme i citojmë me më shumë detaje.

Oyeshola Femi Kofoworola dhe Shabbir Gheewala (2010) kryejnë një analizë input-output për sektorin e ndërtimit në Tailandë për periudhën 1995-2000. Ata arrijnë në disa përfundime të rëndësishme: *Së pari*, lidhjet e pasme të sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë të ekonomisë Tailandeze janë mjaft më të forta se lidhjet e përparme. *Së dyti*, efekti multiplikator dhe lidhjet e pasme relativisht të forta të sektorit të ndërtimit e bëjnë këtë të fundit potencialisht mjaft të rëndësishëm për vënien në lëvizje të prodhimit në sektorët e lidhur me të. *Së treti*, ndonëse punësimi i drejtpërdrejtë nga sektori i ndërtimit nuk është relativisht shumë i rëndësishëm, duhet thënë se ky sektor kontribuon në punësim jo vetëm drejtpërsëdrejti por edhe tërthorazi përmes efekteve të forta të ardhura nga lidhjet e pasme me sektorët e tjerë. *Së katërti*, nëse merren parasysh lidhjet e forta të pasme, efekti relativisht i rëndësishëm multiplikator si edhe mundësitë e krijuara drejtpërsëdrejti e tërthorazi për punësim, atëherë mund të arrihet në përfundimin se sektori i ndërtimit është një kontribues kryesor i rritjes ekonomike në Tailandë.

Xing Wu & Zhihui Zhang (2007) kryejnë një analizë input-output për sektorin e ndërtimit në Kinë. Ata theksojnë se sektori i ndërtimit ka luajtur një rol kyç në bumën e ekonomisë kineze në dy dekadat e fundit. Profili input-output i sektorit të ndërtimit dhe lidhja e tij me sektorët e tjerë shqyrtohen me hollësi. Autorët arrijnë në përfundimin se lidhjet e pasme të sektorit të ndërtimit me sektorët e tjerë i dominojnë ato të përparmet, megjithëse vitet e fundit të dy llojet e lidhjeve po bëhen gjithnjë e më të forta gjë që tregon se sektori i ndërtimit në Kinë duke u ristrukturuar po bëhet gjithnjë e më i rëndësishëm për ekonominë në tërësi.

Ka disa autorë bashkëkohorë që e përdorin analizën input-output për krahasimin e zhvillimeve dhe performances së sektorit të ndërtimit në kuadrin ndërkombëtar e rajonal. Pra tematika e tyre ndryshon nga e jona ndonëse fokusi është sektori i ndërtimit.

Këtu përmendim, **Gregori T. dhe Pietroforte R. (2015)** të cilët përmes modelit input-output bëjnë një analizë të performances së sektorit të ndërtimit për Brazilin, Rusinë, Indinë, Indonezinë dhe Afrikën e Jugut. Ata arrijnë në përfundime interesante përse i përket treguesve të tillë të performances si vlerës së shtuar, prodhimit bruto, kërkesës fundore dhe inputeve ndërmjetëse.

Autorët **John R., Bernie P., Y.H. Chiang, Eddie C.M. Hui dhe Bo-Sin Tang (2010)** përmes modelit input-output analizojnë zhvillimet e kohëve të fundit në sektorin e ndërtimit të vendeve të rajonit aziatik. Ata arrijnë në përfundimin se globalizimi dhe de-rregullimi kanë rritur pjesëmarrjen e sektorit privat në projektet e infrastrukturës, integrimin vertikal në projektet e ndërtimit si edhe pjesëmarrjen e huaj në projektet vendase të ndërtimit.

Në literaturë ka të tjerë autorë që e përdorin analizën input-output për qëllime të tjera. Këta autorë ia vlen të përmenden sepse metodologjia e tyre ka ngjashmëri me tonën. Kështu për shembull, **Lin Zeng, Ming Xu, Sai Liang, Siyu Zeng dhe Tianzhu Zhang (2014)** përdorin analizën input-output për vlerësimin e kontribuesve kryesorë në intensitetin e konsumit të energjisë në Kinë gjatë periudhës 1997-2007. Në këtë rast analiza input-output është mjaft e dobishme në dekompozimin e kontribueve kryesorë të intensitetit të konsumit të energjisë.

Guilherme R.C. M., Leandro A., Joaquim M. G. dhe Carlos R. A. (2008) përdorin modelin input-output për vlerësimin e efektit afatshkurtër në shpërndarjen e të ardhurave të disa ndryshimeve të rëndësishme që ndodhën në ekonominë Braziliene në vitet 90'. Autorët arrijnë në përfundimin se pabarazia në të ardhura shkaktohet kryesisht nga diferencat në paga midis sektorëve dhe jo nga ndryshimet në prodhimin e sektorëve.

5.3.2 Lidhjet e Pasme e të Përparme për rastin e Shqipërisë

Në këtë seksion ne kryejmë analizën input-output mbi bazën e vlerësimit të lidhjeve të pasme e të përparme për sektorin e ndërtimit dhe sektorët e tjerë të ekonomisë shqiptare. Vlerësimi i lidhjeve të pasme e të përparme kryhet sipas metodologjive *Chenery-Watanabe* dhe *Rasmussen*.

5.3.2.1 Metoda *Chenery-Watanabe*

Vlerësimi i lidhjes së pasme të industrisë/sektorit **j** përcaktohet sipas formulës më poshtë:

$$LP_j^{CW} = \sum_{i=1}^N \frac{x_{ij}}{x_j} = \sum_{i=1}^n a_{ij} \quad (5.10)$$

ku: LP_j^{CW} është lidhja e pasme e industrisë/sektorit **j** sipas metodës *Chenery-Watanabe*, x_{ij} është sasia e prodhimit të industrisë/sektorit **i** që përdoret si input në prodhimin e industrisë/sektorit **j**, dhe a_{ij} është koeficienti i inputit të industrisë/sektorit **i** në industrinë/sektorin **j**.

Në mënyrë të ngjashme me sa më sipër, vlerësimi i lidhjes së përparme të industrisë/sektorit **i** bëhet sipas formulës së mëposhtme:

$$PL_i^{CW} = \sum_{j=1}^N \frac{x_{ij}}{x_i} = \sum_{i=1}^n b_{ij} \quad (5.11)$$

ku: PL_i^{CW} është lidhja e përparme e industrisë/sektorit **j** sipas metodës *Chenery-Watanabe* dhe b_{ij} është koeficienti i ofertës së industrisë/sektorit **i** në industrinë/sektorin **j**.

Vlerësimet tona sipas kësaj metode të lidhjeve të pasme e të përparme për secilin nga sektorët për vitet 2012 e 2013 e 2011 jepen respektivisht në kolonat 2 dhe 3 të tabelave 5.2, 5.3 e 5.4.

5.3.2.2 Metoda Rasmussen.

Sipas metodës **Rasmussen (1956)**, lidhjet ndërsektoriale duhet të vlerësohen bazuar te matrica inverse e Leontief-it (Shih T^{-1} tek ekuacioni 5.5 në seksionet më lart). Kjo metodë i vlerëson lidhjet e pasme sipas formulës së mëposhtme:

$$LP_j^R = \sum_{i=1}^n z_{ij} \quad (5.12)$$

ku: LP_j^R është lidhja e pasme e industrisë/sektorit j sipas metodës Rasmussen, z_{ij} është elementi që ndodhet në ndërprerjen e rreshtit i dhe kolonës j të matricës inverse të Leontief-it, dmth. $Z = [z_{ij}] = (I_N - A)^{-1} = T^{-1}$ (Shih Ekuacionin 5.5 në seksionet më lart).

E matur sipas kësaj metode, vlera e lidhjes së pasme të sektorit j paraqet ndikimin në prodhimin total të ekonomisë të një rritjeje prej 1 lek në kërkesën fundore për prodhimin e sektorit j .

Lidhjet e përparme sipas metodës Rasmussen mund të vlerësohen bazuar tek rreshtat e matricës inverse të Leontief-it. Vlerësimi bëhet sipas formulës më poshtë:

$$PL_i^R = \sum_{j=1}^n z_{ij} \quad (5.13)$$

ku; PL_i^R është lidhja e përparme e industrisë/sektorit i sipas metodës Rasmussen, z_{ij} është elementi që ndodhet në ndërprerjen e rreshtit i dhe kolonës j të matricës inverse të Leontief-it, dmth. $Z = [z_{ij}] = (I_N - A)^{-1} = T^{-1}$ (Shih ekuacionin 5.5 në seksionet më lart).

Lidhja e përparme e industrisë/sektorit i sipas metodës Rasmussen mat se me sa lekë rritet prodhimi i sektorit i kur kërkesa finale e secilit sektor rritet me 1 lek. Me fjalë të tjera, lidhja e përparme PL_i^R jep shkallën e ndikimit në prodhimin e sektorit i të një zgjerimi me 1 lek të prodhimit në secilin prej sektorëve të ekonomisë.

Vlerësimet tona sipas kësaj metode të lidhjeve të pasme e të përparme për secilin nga sektorët për vitet 2012 dhe 2013 jepen respektivisht në kolonat 2 dhe 3 të tabelave 5.2 dhe 5.3. Sikurse do ta shohim më poshtë, rezultatet e viteve 2012 dhe 2013 (si edhe rezultatet e vitit 2011 të dhëna) janë mjaft të ngjashëm me njëri-tjetrin gjë që mbështet pretendimin

tonë se mungesa e Tabelave simetrike Input-Output për vitet pas 2013-ës nuk e cënon rëndësinë e rezultateve të këtij studimi.

Nga rezultatet e dhëna në tabelat 5.2 dhe 5.3e 5.4 shihet qartë se sektori i Ndërtimit i dominon të gjithë sektorët e tjerë të ekonomisë shqiptare përse i përket vlerës së lidhjeve të pasme e të përparme sipas të dy metodave. Më konkretisht:

- ✓ Sektori i Ndërtimit renditet i pari me vlerat e lidhjes së pasme dhe të përparme, sipas metodologjisë Chenery-Watanabe. Këto vlera janë respektivisht 0.62 dhe 1.06 për vitin 2012 (Tabela 5.2) dhe 0.6 e 1.11 për vitin 2013 (Tabela 5.3);
- ✓ Sektori i renditur i dyti *me lidhje të pasme më të lartë* është ai i Telekomunikimit me 0.48 për vitin 2012 (Tabela 5.2) dhe 0.49 për vitin 2013 (Tabela 5.3);
- ✓ Sektori i renditur i dyti *me lidhje të përparme më të lartë* është ai i përpunimit të koksit dhe produkteve të naftës së rafinuar me 0.88 për vitin 2012 (Tabela 5.2) dhe 0.85 për vitin 2013 (Tabela 5.3).

Renditja e mësipërme nuk ndryshon nëse i referohemi vlerësimeve të lidhjeve të pasme e të përparme sipas metodologjisë *Rasmussen*. Më konkretisht, për sektorin e **Ndërtimit** vlerat e lidhjes së pasme dhe të përparme sipas metodologjisë Rasmussen respektivisht për vitin 2012 janë **2.06** dhe **2.75**. Sektori i renditur i dyti me lidhje të pasme më të lartë është ai i **Telekomunikimit** me **1.71**, ndërsa sektori i renditur i dyti përse i përket lidhjes së përparme është ai i **Përpunimit të koksit dhe produkteve të naftës së rafinuar** me **2.29**.

Tabela 5.2. Vlerësimi i lidhjeve tëpasme dhe tëpërparme për secilin nga 36 sektorët e ekonomisë shqiptare (viti 2012)

Sektori	Metoda Chenery-Watanabe		Metoda Rasmussen	
	LP_Ch-W	PL_ChW	LP_R	PL_R
<i>Bujqësia, pyjet dhe peshkimi</i>	0.25	0.57	1.35	1.82
<i>Industria nxjerrëse</i>	0.42	0.39	1.62	1.79
<i>Prodhimi i produkteve ushqimore, pijeve dhe duhanit</i>	0.32	0.09	1.45	1.11
<i>Prodhimi i tekstileve, veshjeve; industria e lëkurës dhe këpucëve</i>	0.21	0.14	1.30	1.18
<i>Prodhimi i produkteve prej druri, letre dhe të shtypshkrimit</i>	0.29	0.45	1.41	1.64
<i>Përpunimi i koksit dhe produkteve të naftës së rafinuar</i>	0.14	0.88	1.21	2.29
<i>Industria kimike dhe e produkteve farmaceutike</i>	0.07	0.37	1.10	1.50
<i>Prodhimi i produkteve prej kauçuku, plastike dhe produkte të tjera minerale</i>	0.42	0.29	1.67	1.53
<i>Prodhimi i produkteve metalike dhe me bazë metalike përveç makinerive</i>	0.41	0.67	1.65	2.05
<i>Prodhimi i makinerive dhe pajisjeve</i>	0.02	0.31	1.03	1.45
<i>Prodhimi i mjeteve të tjera të transportit</i>	0.00	0.04	1.00	1.06
<i>Të tjera industri prodhuese, riparime dhe instalime të makinerive dhe pajisjeve</i>	0.33	0.08	1.48	1.11
<i>Energjia elektrike, furnizimi me gaz, avull dhe ajër të kondicionuar</i>	0.17	0.33	1.24	1.47
<i>Prodhimi dhe furnizimi me ujë</i>	0.40	0.13	1.61	1.14
<i>Kanalizime dhe menaxhimi e trajtimi i mbetjeve</i>	0.47	0.19	1.69	1.31
<i>Ndërtimi</i>	0.62	1.06	2.06	2.75
<i>Tregtia me shumicë dhe pakicë dhe riparimi i automjeteve dhe motorçikletave</i>	0.25	0.09	1.38	1.13
<i>Tregtia me shumicë, përveç automjeteve dhe motorçikletave</i>	0.35	0.63	1.50	1.92
<i>Tregtia me pakicë, përveç tregtisë së automjeteve dhe motorçikletave</i>	0.21	0.26	1.31	1.38
<i>Transporti tokësor dhe me tubacione</i>	0.44	0.43	1.65	1.63
<i>Transporti ajror dhe magazinimi</i>	0.23	0.31	1.33	1.46
<i>Aktivitetet të postës dhe shërbimeve korier</i>	0.43	0.09	1.66	1.13
<i>Akomodimi dhe shërbimi ushqimor</i>	0.25	0.17	1.36	1.21
<i>Aktivitetet të publikimit, audiovizuale dhe transmetimit</i>	0.39	0.29	1.58	1.38
<i>Telekomunikimi</i>	0.48	0.25	1.71	1.34
<i>IT dhe të tjera shërbime informacioni</i>	0.32	0.11	1.48	1.14
<i>Aktivitetet financiare dhe të siguracionit</i>	0.28	0.61	1.41	1.89
<i>Aktivitetet të Real estate (Dhënies-Marrjes me qera)</i>	0.14	0.38	1.24	1.53
<i>Aktivitetet ligjore dhe kontabiliteti, drejtimi, arkitektura dhe inxhinierie</i>	0.38	0.35	1.54	1.56
<i>Kërkim- zhvillim shkencor dhe aktivitetet të tjera profesionale, shkencore e teknike</i>	0.42	0.14	1.64	1.19
<i>Aktivitetet administrative dhe shërbime mbështetëse</i>	0.37	0.42	1.54	1.64
<i>Administrata publike dhe mbrojtja, sigurimi i detyruar social</i>	0.23	0.04	1.32	1.05
<i>Arsimi</i>	0.14	0.05	1.21	1.07
<i>Shëndetësia dhe aktivitetet të punës sociale</i>	0.23	0.03	1.32	1.03
<i>Arte, argëtim dhe çlodhje</i>	0.19	0.02	1.29	1.02
<i>Aktivitetet të tjera shërbimi dhe aktivitetet të familjeve</i>	0.39	0.02	1.58	1.02
Burimi: Përlllogaritje të autorit				

Tabela 5.3 Vlerësimi i lidhjeve tëpasme dhe tëpërparme për secilin nga 35 sektorët e ekonomisë shqiptare (viti 2013)

Sektori	Metoda Chenery-Watanabe		Metoda Rasmussen	
	LP_Ch-W	PL_ChW	LP_R	PL_R
Bujqësia, pyjet dhe peshkimi	0.24	0.67	1.34	1.96
Industria nxjerrëse	0.40	0.34	1.56	1.69
Prodhimi i produkteve ushqimore, pijeve dhe duhanit	0.45	0.10	1.64	1.13
Prodhimi i tekstileve, veshjeve; industria e lëkurës dhe këpucëve	0.32	0.13	1.48	1.16
Prodhimi i produkteve prej druri, letre dhe të shtypshkrimit	0.27	0.52	1.39	1.72
Përpunimi i koksit dhe produkteve të naftës së rafinuar	0.09	0.85	1.14	2.27
Industria kimike dhe e produkteve farmaceutike	0.06	0.41	1.07	1.58
Prodhimi i produkteve prej kauçuku, plastike dhe produkte të tjera minerale	0.47	0.34	1.74	1.60
Prodhimi i produkteve metalike dhe me bazë metalike përveç makinerive	0.40	0.78	1.64	2.25
Prodhimi i makinerive dhe pajisjeve dhe mjeteve të transportit	0.02	0.47	1.03	1.64
Të tjera industri prodhuese, riparime dhe instalime të makinerive dhe pajisjeve	0.35	0.09	1.51	1.12
Energjia elektrike, furnizimi me gaz, avull dhe ajër të kondicionuar	0.19	0.23	1.29	1.33
Prodhimi dhe furnizimi me ujë	0.38	0.11	1.59	1.12
Kanalizime dhe menaxhimi e trajtimi i mbetjeve	0.46	0.30	1.71	1.49
Ndërtimi	0.60	1.11	2.01	2.86
Tregtia me shumicë dhe pakicë dhe riparimi i automjeteve dhe motorçikletave	0.26	0.10	1.34	1.14
Tregtia me shumicë, përveç automjeteve dhe motorçikletave	0.34	0.48	1.50	1.72
Tregtia me pakicë, përveç tregtisë së automjeteve dhe motorçikletave	0.21	0.18	1.31	1.28
Transporti tokësor dhe me tubacione	0.48	0.34	1.70	1.52
Transporti ujor, ajror dhe magazinimi	0.23	0.28	1.33	1.41
Aktivitetet të postës dhe shërbimeve korier	0.47	0.10	1.72	1.14
Akomodimi dhe shërbimi ushqimor	0.27	0.18	1.38	1.23
Aktivitetet të publikimit, audiovizuale dhe transmetimit	0.44	0.30	1.69	1.41
Telekomunikimi	0.49	0.29	1.75	1.39
IT dhe të tjera shërbime informacioni	0.41	0.13	1.63	1.17
Aktivitetet financiare dhe të siguracionit	0.34	0.57	1.51	1.81
Aktivitetet të Real estate (Dhënies-Marrjes me qera)	0.14	0.41	1.24	1.58
Aktivitetet ligjore dhe kontabiliteti, drejtimi, arkitektura dhe inxhinierie	0.37	0.42	1.54	1.66
Kërkim- zhvillim shkencor dhe aktivitete të tjera profesionale, shkencore e teknike	0.40	0.15	1.60	1.21
Aktivitetet administrative dhe shërbime mbështetëse	0.36	0.52	1.53	1.78
Administrata publike dhe mbrojtja, sigurimi i detyruar social	0.21	0.10	1.30	1.12
Arsimi	0.14	0.06	1.21	1.08
Shëndetësia dhe aktivitete të punës sociale	0.24	0.03	1.33	1.04
Arte, argëtim dhe çlodhje	0.16	0.02	1.24	1.02
Aktivitetet të tjera shërbimi dhe aktivitete të familjeve	0.45	0.02	1.68	1.02
<i>Burimi: Përlllogaritje të autorit</i>				

Renditja e mësipërme nuk ndryshon nëse i referohemi vlerësimeve të lidhjeve të pasme e të përparme sipas metodologjisë *Rasmussen* vitin 2013. Më konkretisht, për sektorin e **Ndërtimit** vlerat e lidhjes së pasme dhe të përparme sipas metodologjisë *Rasmussen* janë ne vitin 2013 janë respektivisht **2.01** dhe **2.86**. Sektori i renditur i dyti me lidhje të pasme më të lartë është ai i **Telekomunikimit** me **1.75**, ndërsa sektori i renditur i dyti përse i përket lidhjes së përparme është ai i **Përpunimit të koksit dhe produkteve të naftës së rafinuar** me **2.27**.

Duhet theksuar se këto rezultate janë pothuajse identike krahasuar me rezultatet bazuar në matricën e vitit 2012.

Tabela 5.4 Vlerësimi i lidhjeve tëpasme dhe tëpërparme për secilin nga 25 sektorët e ekonomisë shqiptare (viti 2011)

<i>Sektori</i>	<i>Metoda Chenery-Watanabe</i>		<i>Metoda Rasmussen</i>	
	LP_Ch-W	PL_ChW	LP_R	PL_R
Bujqësia, gjuetia dhe silvikultura	0.252	0.287	1.347	1.963
Peshkimi	0.496	0.390	1.690	1.042
Nxjerrja e mineraleve energjetike	0.260	0.355	1.342	1.345
Nxjerrja e mineraleve jo energjetike	0.516	0.641	1.764	1.282
Industria e përpunimit të drithërave	0.352	0.094	1.487	1.178
Industri të tjera të produkteve ushqimore	0.074	0.000	1.101	1.000
Industria e tekstileve dhe lëkurës	0.206	0.180	1.278	1.244
Industria e drurit, letrës, mobiljeve dhe publikimit	0.425	0.578	1.640	1.748
Industria e rafinimit të naftës, koksifikimit	0.177	0.773	1.238	1.739
Industria kimike dhe e kauçikut	0.156	0.470	1.215	1.454
Fabrikimi i artikujve të tjerë mineralë jo metalikë	0.506	0.766	1.830	1.329
Metalurgjia dhe përpunimi i metaleve	0.289	0.538	1.406	1.698
Fabrikimi i makinerive dhe pajisjeve	0.018	0.349	1.024	1.483
Prodhimi dhe shpërndarja e energjisë elektrike dhe gazit	0.226	0.323	1.358	1.261
Ndërtimi	0.600	0.301	2.005	2.098
Tregtia	0.295	0.366	1.416	1.952
Hotele dhe restorante	0.237	0.076	1.346	1.076
Transport	0.331	0.297	1.458	1.648
Posta dhe komunikacion	0.486	0.367	1.749	1.556
Aktivitete financiare	0.260	0.609	1.390	1.510
Aktivitete mbi pasuritë e patundshme, dhënies me qera dhe shërbime për ndërmarrjet	0.263	0.416	1.397	1.998
Administrata publike dhe e mbrojtjes	0.283	0.090	1.405	1.096
Arsimi	0.164	0.100	1.236	1.081
Shëndeti	0.240	0.042	1.330	1.027
Shërbime të tjera kolektive, sociale dhe personale	0.320	0.085	1.465	1.104

Burimi: Përlogaritje të autorit

Edhe në vitin 2011 (shih rezultatet në tabelën 5.4 më lart) ku të dhënat Input-Output për ekonominë janë prodhuar me 25 sektorë, sipas përlogaritjeve tona të bazuara në metodën Rasmussen konfirmohet renditja në vend të parë e sektorit të ndërtimit sipas vlerës së lidhjeve të pasme (2.005) dhe atyre të përparme (2.098).

5.4 Përfundime

Së pari, zbatimi i metodave empirike **Chenery-Watanabe** dhe **Rasmusen**, krahasimisht sektorëve të tjerë të ekonomisë shqiptare, e rendit ndërtimin të parin për nga rëndësia e lidhjeve të pasme e të përparme me pjesën tjetër të ekonomisë. Këtu duhet thënë se të dyja metodat japin të njëjtën renditje për ndërtimin gjë që na e shton sigurinë në rezultatet e arritura.

Së dyti, meqënëse metoda Rasmussen jep efektin e plotë ekonomik ne do të përdorim vlerësimet sipas saj.

Së treti, interpretimi me fjalë të thjeshta i rezultateve tona të përfutuara sipas metodës Rasmussen mund të shprehet si më poshtë:

- a. Nëse kërkesa fundore për prodhimin e industrisë/sektorit të ndërtimit rritet (psh stimulohet nga politikëbërësit) me 1 lekë atëhere efekti shumator në rritjen e të gjithë sektorëve/industrive të ekonomisë do të ishte baraz me vlerën e lidhjes së pasme të industrisë/sektorit të ndërtimit (LP_j^R), dmth. me 2.06 lekë ne 2012 dhe 2.01 lekë ne 2013. Keto vlera për ndërtimin janë më e larta krahasuar me të gjithë sektorët e tjerë, gjë që na thotë se stimuli ekonomik i politikës ekonomike është më eficient nëse kryhet përmes ndërtimit. Në këtë rast thuhet se Ndërtimi *tërheq nga vetja* edhe sektorët e tjerë.
- b. Nëse prodhimi i secilit prej sektorëve të ekonomisë rritet (stimulohet) me 1 lekë atëhere vlera e lidhjes së përparme për sektorin e ndërtimit (dmth. PL_i^R , ku me i shënojmë sektorin e ndërtimit) është baraz me rritjen totale të prodhimit të këtij sektori nga ky stimul, dmth. me 2.75 lekë per 2012 dhe 2.86 lekë per 2013 sipas tabelave 5.2 dhe 5.3. Keto vlera ashtu si në rastin e lidhjeve të pasme është për ndërtimin më e larta krahasuar me të gjithë sektorët e tjerë gjë që na thotë më tej se nga rritja e ekonomisë në

tërësi sektori i ndërtimit përfiton më shumë. Në këtë rast thuhet se sektori i Ndërtimit është *nxitësi* më i mirë për sektorët e tjerë.

Së katërti, rezultatet tona përse i përket lidhjeve të pasme të ndërtimit janë cilësisht të ngjashme me ato të literaturës (*Shih Andreosso-O'Callaghan B dhe Guoqiang Y. (2000)* për ekonominë kineze dhe *Aydin, H. (2008)* për Turqinë).

Së pesti, vlerësimet tona për lidhjet e përparme të sektorit të ndërtimit në Shqipëri janë më të larta krahasimisht rezultateve të literaturës për vendet e tjera. Kjo e shton rëndësinë e ndërtimit në sytë e politikëbërësve.

KAPITULLI VI: PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME

Hyrje

Ky punim motivohet nga zhvillimet pozitive dhe negative që karakterizuan aktivitetin prodhues të sektorit të ndërtimit në periudhën e pasvitit 2000. Gjatë viteve 2000-2014, sipas shifrave të INSTAT-it, vihen re qartësisht dy zhvillime diametralisht të kundërta të aktivitetit prodhues të sektorit të ndërtimit. Kështu, në periudhën 2000-2008, prodhimi i sektorit u karakterizua nga ritme rritjeje më të larta sesa norma e rritjes së PBB-së, pra ndërtimi në njëfarë mënyre mund të karakterizohet si sektori udhëheqës i rritjes ekonomike. Por, në periudhën 2009-2014, prodhimi i sektorit u tkurr në vazhdimësi dhe nga udhëheqës i rritjes ekonomike, sektori i ndërtimit duket se u bë barrë për rritjen e PBB-së.

Zhvillimet në sektorin e ndërtimit duket se janë ngushtësisht të lidhura me zhvillimet e ekonomisë shqiptare në tërësi gjatë kësaj periudhe. Kështu ekonomia shqiptare në tërësi u rrit mesatarisht 6.2% gjatë periudhës 2000-2008, ndërsa gjatë periudhës 2009-2014 u rrit me vetëm 2.3%.

Duke iu referuar periudhës në studim, në këtë punim ne ngremë tezën se në fazën aktuale të zhvillimit, *krahasuar me secilin nga sektorët e tjerë të ekonomisë, ndërtimi zë një vend të veçantë në ekonominë shqiptare në kuptimin që mbarëvajtja e tij është relativisht më ngushtë e lidhur me mbarëvajtjen e ekonomisë në tërësi.*

Kjo lidhje më e ngushtë, relativisht sektorëve të tjerë, mendojmë që vjen jo vetëm për arsye të ndikimit të drejtpërdrejtë të sektorit të ndërtimit, por edhe për shkak të efektit të tërthortë stimulues ose ngadalësues relativisht më të fortë që ndërtimi përçon në ekonominë shqiptare përmes ndikimit në sektorët e tjerë.

Në këtë studim ne e verifikojmë hipotezën si nga ana *cilësore* përmes evidencës historike të prodhuar nga eksperimenti ekonomik i kontrolluar, ashtu edhe nga ana *sasiore* përmes analizës input-output të bazuar në modelin me të njëjtin emër të *Prof. Wassily W. Leontief*, laureat i Çmimit Nobel në ekonomi.

Fillimisht, përdorëm analizën e të dhënave makroekonomike bazuar në metodologjinë statistikore të korrelacioneve dhe asaj grafike. Në këtë fazë ne shqyrtuam evidencën historike të prodhuar nga një eksperiment ekonomik i kontrolluar për të argumentuar një lidhje shkak-pasojë nga rritja e sektorit të ndërtimit te rritja e ekonomisë në tërësi. Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i përdorimit të evidencës historike për shqyrtimin e natyrës së lidhjes ndërtim-PBB.

Më tej, për verifikimin sasior të hipotezës, ne përdorëm analizën mikro mbi bazën e tabelave simetrike Input-Output të prodhuara nga INSTAT për vitet 2011, 2012 dhe 2013. Kjo analizë bazohet në zbatimin e metodave empirike **Chenery-Watanabe** dhe **Rasmusen** për rastin e sektorit të ndërtimit në Shqipëri. Në dijeninë tonë ky është rasti i parë i zbatimit të këtyre metodave empirike të mbështetura mbi modelin Input-Output për Shqipërinë.

6.1 Përfundime

Duke e matur performancën e ekonomisë me “distancën” e rritjes faktike kundrejt potencialit, ne arrijmë në përfundimin se vitet e rritjes së vrullshme të sektorit të ndërtimit (2000-2009) u korrespondojnë edhe viteve të rritjes së kënaqshme ekonomike, kur PBB-ja është rritur sipas potencialit ose mbi këtë nivel. Nga ana tjetër, vitet e rënies së prodhimit të sektorit të ndërtimit (pas 2009-ës) karakterizohen nga ritme rritjeje të PBB-së qartësisht më të ulëta e nën potencialin.

Ne japim evidencë se jo vetëm korrelacioni i rritjes së ndërtimit me rritjen e PBB-së është më i larti, krahasimisht sektorëve të tjerë, por edhe se ai mbetet i lartë edhe me rritjen e

frekuencës së të dhënave. Kjo nënkupton që performanca (rritja) e sektorit të ndërtimit dhe rritja e ekonomisë në tërësi *ecin së bashku*, si në kohë afatgjata ashtu edhe afatshkurtra.

Nga analiza e literaturës bashkëkohore investiguese mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB, ne arrijmë në përfundimin që, përgjithësisht, ka një mbështetje për hipotezën se performanca (ose rritja) e ndërtimit e shkakton PBB-në në kuptimin e “*Granger-it*”. Megjithatë, në linjë me mendimin mbizotërues të ekonomistëve se lidhja shkakësore në kuptimin e “*Granger-it*” mund të mos jetë me domosdo një lidhje e vërtetë shkak - pasojë, ne kryejmë një eksperiment ekonomik të kontrolluar dhe japim *evidencë historike* mbi natyrën e lidhjes ndërtim-PBB për rastin e Shqipërisë.

Evidenca jonë mbi lidhjen shkakësore të supozuar ndërtim - PBB zhvillohet duke marrë si shembull metodologjinë e mirënjohur monetariste, e cila solli evidencë historike në mbështetje të tezës se *inflacioni është fenomen monetar*.

Në këtë studim, përmes një eksperimenti ekonomik (pothuajse) të kontrolluar e të bazuar në rastet ekzogjene të krizës globale dhe pezullimit të lejeve të reja të ndërtimit, ne japim evidencë historike për të argumentuar se lidhja ndërtim - PBB, në peridhën e marrë në studim, është e llojit shkak-pasojë me drejtim nga performanca (rritja) e sektorit të ndërtimit te rritja e PBB-së. Ky përfundim i jep mbështetje cilësore hipotezës sonë.

Nga analiza sasiore input-output është arritur në disa përfundime:

- ✓ Së pari, zbatimi i metodave empirike ***Chennery-Watanabe*** dhe ***Rasmusen***, krahasimisht sektorëve të tjerë të ekonomisë shqiptare, e rendit ndërtimin të parin për nga rëndësia e lidhjeve të pasme e të përparme me pjesën tjetër të ekonomisë. Këtu duhet thënë se të dyja metodat japin të njëjtën renditje për ndërtimin gjë që na e shton sigurinë në rezultatet e arritura.

- ✓ Së dyti, meqënëse metoda **Rasmussen** jep efektin e plotë ekonomik (të paktën për lidhjet e pasme) ne do të përdorim vlerësimet sipas saj.
- ✓ Së treti, interpretimi me fjalë të thjeshta i rezultateve tona të përfuara sipas metodës **Rasmussen** mund të shprehet si më poshtë:
 - a. Nëse kërkesa fundore për prodhimin e industrisë (sektorit) të ndërtimit rritet (psh stimulohet nga politikëbërësit) me 1 lekë, atëhere efekti shumator në rritjen e të gjithë sektorëve/industrive të ekonomisë do të ishte baraz me vlerën e lidhjes së pasme të industrisë/sektorit të ndërtimit (LP_j^R), dmth. me 2.06 lekë per vitin 2012 dhe 2.1 lekë per vitin 2013. Keto vlera për ndërtimin janë më e larta krahasuar me të gjithë sektorët e tjerë, gjë që na thotë se stimuli ekonomik i politikës ekonomike është më eficient nëse kryhet përmes sektorit të ndërtimit. Në këtë rast themi se sektori i ndërtimit *tërheq nga vetja* edhe sektorët e tjerë.
 - b. Nëse prodhimi i secilit prej sektorëve të ekonomisë rritet (stimulohet) me 1 lekë, atëhere vlera e lidhjes së përparme për sektorin e ndërtimit (dmth. PL_i^R , ku me i shënojmë sektorin e ndërtimit) është baraz me rritjen totale të prodhimit të këtij sektori nga ky stimul, dmth. me 2.75 lekë per vitin 2012 dhe 2.86 lekë per vitin 2013 sipas tabelës 5.2 e 5.3. Keto vlera, ashtu si në rastin e lidhjeve të pasme, janë më e larta për ndërtimin krahasuar me të gjithë sektorët e tjerë, gjë që na thotë më tej se nga rritja e ekonomisë në tërësi sektori i ndërtimit përfiton më shumë. Në këtë rast themi se sektori i Ndërtimit është *nxitësi* më i mirë për sektorët e tjerë.
- ✓ Së katërti, rezultatet tona përse i përket lidhjeve të pasme të ndërtimit janë cilësisht të ngjashme me ato të literaturës (*Shih Andreosso-O'Callaghan B dhe Guoqiang Y. (2000) për ekonominë kineze dhe Aydin, H. (2008) për Turqinë*).
- ✓ Së pesti, vlerësimet tona për lidhjet e përparme të sektorit të ndërtimit në Shqipëri janë më të larta, krahasimisht rezultateve të literaturës për vendet e tjera. Kjo duhet

ta rrisë më tej rëndësinë e ndërtimit në sytë dhe veprimet e politikëbërësve. Analiza input-output i jep edhe mbështetjen sasiore hipotezës sonë kryesore dhe (nën) hipotezave të lidhura me të.

6.2 Rekomandime

Mbështetja cilësore dhe sasiore e tezës sonë na lejon sugjerimin se në periudhën e marrë në studim, sektori i ndërtimit do të duhet konsideruar si sektor prioritar nga politika ekonomike e vendit tonë që synon, veç të tjerash, një rritje ekonomike të qëndrueshme e sa më pranë potencialit.

Më konkretisht ky sugjerim bazohet në rezultatet e këtij studimi *se sektori i ndërtimit jo vetëm është sektori i parë/udhëheqës i ekonomisë shqiptare për nga rëndësia e lidhjeve të pasme, por edhe për sa i përket lidhjeve të përparme me pjesën tjetër të ekonomisë.*

LITERATURA

Andreosso-O'Callaghan B, Guoqiang Y. (2000) “Intersectoral Linkages and Key Sectors in China, 1987-1997. An Application of Input-output Linkage Analysis”, Papers of the 13th International Conference on Input-Output Techniques.

Aydin, H. (2007) “An Analysis of the Input-Output Interindustry Linkages in the Turkish Economy”, paper of the 16th International Conference on Input-Output Techniques, İstanbul, Turkey.

Chan S. Lean (2010) “Empirical tests to discern linkages between construction and other economic sectors in Singapore”, Construction Management and Economics, Pages 355-363 published online: 21 Oct 2010.

Chenery, H.B., Watanabe, T (1958), "International Comparisons of the Structure of Production", *Econometrica*, 26 (4), October, pp.487-521.

George Ofori (2006) “Construction industry and economic growth in Singapore”, Construction Management and Economics, Pages 57-70, published online: 28 Jul 2006.

Gregori T., Pietroforte R. (2015) “An input-output analysis of the construction sector in emerging markets”, Construction Management and Economics, Vol. 33, Iss. 2, 2015.

Guilherme R.C. M., Leandro A., Joaquim M. G., Carlos R. A. (2008) “Productive structure and income distribution: The Brazilian case”, *The Quarterly Review of Economics and Finance*, Volume 48, Issue 2, May 2008, Pages 320-332.

Hirschman, A.O. (1958) "The Strategy of Economic Development. New York: Yale University Press.

John R., Bernie P., Y.H. Chiang, Eddie C.M. Hui, Bo-Sin Tang (2010) “Globalization and construction industry development: implications of recent developments in the construction sector in Asia”, *Construction Management And Economics*, Pages 729-737
Published online: 21 Oct 2010.

Jones, L.P. (1976), "The Measurement of Hirschmanian Linkages", *Quarterly Journal of Economics*, XC, 323-33.

Jorge Lopes, Les Ruddock & Francisco Loforte Ribeiro (2010) “Investment in construction and economic growth in developing countries”, *Construction Management and Economics*, Pages 152-159, Published online: 18 Oct 2010.

Kwabena Asomanin A. & Charity Osei-Amponsah (2007) “Analysis of the causality links between the growth of the construction industry and the growth of the macro-economy in Ghana”, *Construction Management and Economics*, Pages 951-961, published online: 18 Sep 2007.

Leontief, Wassily W. (1951) “The Structure of American Economy 1919-1939”, 2nd ed., Oxford University Press, Fair Lawn, N.J., 1951.

Lin Zeng, Ming Xu, Sai Liang, Siyu Zeng, Tianzhu Zhang (2014) “Revisiting drivers of energy intensity in China during 1997–2007: A structural decomposition analysis” *Energy Policy*, Volume 67, April 2014, Pages 640-647.

Miller, R.E., e P.D. Blair (2009) “Input-Output Analysis: Foundations and Extensions”, Second Edition, Cambridge: Cambridge University Press.

Oosterhaven, J. (2008) “A new approach to the selection of Key sectors: net forward and net backward linkages”, paper of the International Input-Output Meeting on Managing the Environment: Input Output & Environment, 9-11 July, Seville, Spain.

Oyeshola Femi Kofoworola & Shabbir Gheewala (2010) “An input–output analysis of Thailand's construction sector”, *Construction Management and Economics*, Pages 1227-1240, published online: 01 Sep 2010.

Rasmussen, P.N. (1956) “Studies in Intersectorial Relations, Amsterdam, North-Holland
P.C. Schultz S. (1977) Approaches to Identifying Key Sectors Empirically by Means of Input-Output Analysis”, *Journal of Development Studies*, 14.

Raymond Y.C. Tse & Sivaguru Ganesan IV (2010) “Causal relationship between construction flows and GDP: evidence from Hong Kong”, *Construction Management and Economics*, Pages 371-376, published online: 21 Oct 2010.

Xing Wu & Zhihui Zhang (2007) “Input–output analysis of the Chinese construction sector”, *Construction Management and Economics*, Pages 905-912, published online: 17 Feb 2007.

Osili, U. (2004), “Migrants and Housing Investments: Theory and Evidence from Nigeria”, *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 52, No. 4, pp. 821-849.

Barot, B. and Zan, Y. (2002), “House Prices and Housing Investment in Sweden and the United Kingdom: Econometric Analysis for the Period 1970–1998”, *Review of Urban & Regional Development Studies*, Vol. 14, No. 2, pp. 189–216.

Ball, C.M. (1965), “Employment effects of construction expenditures”, *Monthly Labour Review*, Vol. 88, No. 2, f. 154-158

Bon, R. (1992), “The Future of International Construction. Secular Patterns of Growth and Decline”, *Habitat International*, Vol. 16, No. 2, pp. 119-128.

Bon, R. and Pietroforte, R. (1993), “New Construction Versus Maintenance and Repair Construction Technology in the US since World War II”, *Construction Management and Economics*, Vol. 11, No. 2, pp.151-162.

Crosthwaite, D. (2000), “The Global Construction Market: a Cross-sectional Analysis, *Construction Management and Economics*”, Vol. 18, No. 5, pp. 619-627.

Dorward, F., Akintoye, A. and Hardcastle C. (1998), “The Causal Relationship between Construction Workload and Construction Price”, *Applied Economic Letters*, Vol. 5, No. 1, pp.15-18.

Elíasson, L. and Pétursson, T.G. (2009), “The Residential Housing Market in Iceland: Analysing the Effects of Mortgage Market Restructuring”, *Housing Studies*, Vol. 24, No. 1, pp.25-45.

Grebler, L. and Burns L.S. (1982), “Construction Cycles in the United States Since World War II”, *AREUEA Journal*, Vol. 10, No. 2, pp. 123-151

Jarvis, C. (2000), “The rise and fall of Albania’s pyramid schemes”, *Finance and Development*, 37(1), pp. 46-49

Kagochi, J.M. and Kiambigi, M. (2012), “Remittances’ Influence on Housing Construction Demand in Sub-Saharan Africa: The Case of Kenya”, *African Development Review*, Vol. 24, No. 3, pp. 255-265.

Lean, C.S. (2001), “Empirical Tests to Discern, Linkages between Construction and other Economic sectors in Singapore”, *Construction Management and Economics*, Vol. 19, No. 4, pp.355-363.

Lewis, M.T. (2004), “The Construction Industry in the Economy of Trinidad & Tobago”, *Construction Management Economics*, Vol. 22, No. 5, pp. 541-549.

McGough, T. and Tsolacos, S. (1999), “Interactions Within the Office Market Cycle in Great Britain”, *Journal of Real Estate Research*, Vol. 18, No.1, pp. 219-231.

Ng, S.T., Fan, R.Y.C. and Wong J.M.W. (2011), “An Econometric Model for Forecasting Private Construction Investment in Hong Kong”, *Construction Management and Economics*, Vol. 29, No. 5, pp. 519-534.

Nicholson R.J. and Tebbutt S.O. (1979), “Modelling of new orders for private industrial building”, *Journal of Industrial Economics* Vol. 28 Issue 2, pp. 147-160.

Ozcelebi, O. (2011), “Determinants of Construction Sector Activity in Turkey: A Vector Autoregression Approach”, *International Journal of Economics and Finance*, Vol. 3, No. 2, pp.130-139.

Ramsaran, R. and Hosein, R. (2006), “Growth, Employment and the Construction Industry in Trinidad and Tobago”, *Construction Management and Economics*, Vol. 24, No. 5, pp. 465-474.

Giang, D.T.H and Pheng L.S. (2011), “Role of Construction in Economic Development: Review of Key Concepts in the Past 40 Years”, *Habitat International*, Vol. 35, No. 1, pp. 118-125.

Burimet e të Dhënave

INSTAT:

- “Llogaritë kombëtare” 2006-2015,
- “Tabelat simetrike input-output”, 2011, 2012, 2013.
- “PBB-ja sipas sektorëve” 2007 – 2015.
- “PBB-ja “1996 – 2008.
- “Rritja ekonomiketremujore” 2000 – 2014.
- “Tregu i punës” 2007 – 2015.
- “Përmbledhje Legjislacioni për Ndërtimin”, Nëntor 2010.
- “Të dhëna për ndërtimet” 1999 – 2015.

Banka e Shqipërisë:

- “Kredia për bizneset”.
- “Raportet vjetore” 2000 – 2015.

Ministria e Financave:

- “Të dhëna për buxhetin” 2000 – 2015.
- “Treguesit makroekonomik” 2008 – 2015.
- “Statistikat fiskale” 2009 – 2015.