

Nr. Prot. 946

Datë 21 / 09 / 2026

NGA: “Shoqata Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë” (NAREA[®]), e themeluar me vendimin e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë Nr. 5227, datë 22/01/2016, me seli në adresën Rruga “Elbasanit”, Pallati 10/1, Kati 1, Apartamenti 3, Njësia Administrative 2, Tiranë, referuar si NAREA[®].

DREJTUAR: Mediave audiovizive dhe të shkruara

LËNDA: NAREA[®] prezanton matjen e parë kombëtare të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme

Vrojtimi Bazë 2026: Rreth 9 në 10 agjenci të përfaqësuara në vërtetim janë të licencuara, por vetëm rreth 4 në 10 agentë që veprojnë realisht në treg vlerësohen si plotësisht të formalizuar. NAREA[®] paraqet 15 rekomandime për reforma dhe 10 indikatorë monitorimi deri në vitin 2030.

Tiranë, 21 shtator 2026 — Shoqata Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë (NAREA[®]) prezantoi sot gjetjet e **Vrojtimin Bazë të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme 2026, matja e parë sistematike kombëtare** që analizon strukturën, sfidat dhe prioritetet e reformës në këtë profesion. Në prezantim ishin të pranishëm përfaqësuesit e institucioneve partnere kyçe, të **Ministritë së Drejtësisë, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Agjencisë së Inteligjencës Financiare, Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve**, Këshillit të Investimeve, noterisë, sektorit bankar dhe të ndërtimit, shoqërisë civile dhe medias.

Vrojtimi u zhvillua gjatë periudhës 16 korrik–7 gusht 2026 dhe prodhoi 140 pyetësorë të plotësuar plotësisht, nga 495 hyrje në instrument. Analiza mbulon shtatë dimensionet: profilin e profesionit, informalitetin, vetërregullimin, kuadrin ligjor dhe efektet e tij të perceptuara, integritetin dhe ekspozimin ndaj korrupsionit, pajtueshmërinë AML/CFT dhe prioritetet e reformës.

Diagnoza: Profesioni është i formalizuar në dokumente dhe kërkon ndërhyrje me reforma thelbësore për formalizimin e terrenit.

Gjetja qendrore e vërtetimit është e qartë: profesioni është më i formalizuar në dokumente sesa në terren. Rreth 9 në 10 agjenci të përfaqësuara në kampion, deklarojnë se janë të licencuara sipas Ligjit nr. 9/2022, ndërsa shumica e të anketuarve zotërojnë licencë personale. Megjithatë, këta profesionistë e **vlerësojnë nivelin real të formalizimit të tregut me vetëm 2.4 pikë nga 5.**

Sipas vlerësimit të tyre për tregun ku veprojnë:

- vetëm rreth 4 në 10 agjentë janë tërësisht të formalizuar dhe të licencuar;
- rreth 3 në 10 janë vetëm pjesërisht të formalizuar;
- rreth 3 në 10 veprojnë në mënyrë tërësisht informale;
- pothuajse të gjithë profesionistët ndeshen me operatorë të palicencuar, dhe gati gjysma i hasin ata të paktën një herë në muaj.

Këto të dhëna tregojnë se problemi nuk është thjesht mungesa e licencave, por **mungesa e një tregu ku licenca, standardi profesional dhe respektimi i ligjit të krijojnë realisht avantazh konkurrues.**

Informaliteti: deformim kryesor i konkurrencës

3 nga 4 të anketuar identifikojnë konkurrencën e pandershme si shkakun kryesor të informalitetit. Ky rezultat e zhvendos debatin përtej përgjegjësisë individuale të agjentëve. Kur operatorët informalë shmangin kostot e licencimit, tatimeve, dokumentimit, trajnimit dhe pajtueshmërisë, **subjekti i rregullt përballet me një disavantazh ekonomik.** Në këtë mënyrë, **informaliteti** nuk dëmton vetëm administrimin publik: ai **krijon një treg ku profesionalizmi dhe korrektësia ndëshkohen, ndërsa mosrespektimi i rregullave shpërblehet.**

Një nga përfundimet e vërtetimit është se **formalizimi nuk mund të matet vetëm me numrin e licencave të lëshuara. Ai duhet të matet me aftësinë e tregut për të përjashtuar, identifikuar dhe disiplinuar operatorët e palicencuar.**

Ligji njihet. Zbatimi mungon.

Rreth 3 nga 4 profesionistë njohin Ligjin nr. 9/2022. Megjithatë, vetëm rreth 3 në 10 e konsiderojnë atë realisht të zbatueshëm në praktikë.

Gati 6 në 10 të anketuar konstatojnë, një lloj përmirësimi gjatë viteve të fundit, por vetëm rreth 2 në 10 shohin ndryshime të qarta dhe të prekshme. Në përgjigjet e hapura, mungesa e zbatimit, kontrollit dhe sanksioneve renditet si shqetësimi kryesor.

Ligji i miratuar nga Ministria e Drejtësisë vlerësohet se ka ndikuar pozitivisht në integritetin e profesionit. Por ndikimi i tij në formalizimin real të tregut mbetet më i kufizuar. Kjo tregon se reforma ligjore ka krijuar një bazë të rëndësishme, por nuk ka prodhuar ende një mekanizëm të plotë zbatimi.

“Ky raport nuk është kundër reformës; është një thirrje për ta çuar reformën deri në fund. Ligji i miratuar ka vendosur standardin, por tregu ende nuk funksionon plotësisht sipas atij standardi. Distanca mes ligjit dhe realitetit është pikërisht hapësira ku duhet të përqendrohen institucionet, profesioni dhe partnerët e tij.”

Dritan CAKA — Kryetar i Bordit, NAREA®

Sektori kërkon transparencë përpara ndëshkimit

Sektori nuk kundërshton kontrollet apo sanksionet. Përkundrazi, rreth **6 në 10 profesionistë kërkojnë forcim të kontrolleve ndaj operatorëve informalë**. Por përgjigjja e tyre është e qartë: **zbatimi duhet të nisë me transparencën, standardizimin dhe identifikimin e qartë të operatorëve të ligjshëm**.

Masat më të mbështetura janë:

- Regjistri publik online i ndërmjetësve dhe agjencive të licencuara.
- Trajnimet e detyrueshme dhe periodike.
- Kritere më të qarta për licencimin dhe ushtrimin e profesionit.
- Kontroll më efektiv ndaj operatorëve të palicencuar.
- Kod etik i detyrueshëm për të gjithë profesionistët.

Mbështetja për vetërregullimin është veçanërisht e lartë. **Pothuajse të gjithë të anketuarit mbështesin një kod etik të detyrueshëm, ndërsa rreth 7 në 10 shprehin gatishmëri për krijimin e një Dhome Kombëtare të Profesionit të Ndërmjetësit të Pasurive të Paluajtshme**. Kjo tregon se sektori kërkon jo thjesht më shumë rregulla, por një arkitekturë profesionale që e bën cilësinë, etikën dhe licencën të verifikueshme për qytetarët, institucionet financiare dhe palët e tjera të tregut.

*“Ne nuk kërkojmë privilegj. Kërkojmë një treg ku profesionisti i licencuar, i trajnuar dhe i përgjegjshëm të mos konkurrohet nga informaliteti. Publikimi i këtyre të dhënave është një akt transparence: sektori po pranon problemet e tij dhe po paraqet zgjidhje të matshme për t’i adresuar ato. Ky është ndryshimi mes një shoqate që mbron një sektor dhe një shoqate që e drejton atë. **NAREA®** zgjodhi të dytën, dhe do të matet publikisht kundrejt dhjetë indikatorëve deri në vitin 2030.”*

Reinaldo PIPIRIA — Drejtor Ekzekutiv, NAREA®

Nga diagnoza te reforma

Policy Brief-i shoqërues i Vrojtimit Bazë 2026 paraqet 15 rekomandime konkrete, të organizuara në 5 fusha prioritare:

- Pajtueshmëria dhe Integriteti profesional
- Vetërregullimi profesional dhe standardet etike.
- Formimi, trajnimi dhe kualifikimi i vazhdueshëm.
- Transparenca, regjistrat publikë dhe përdorimi i të dhënave.

- Advokimi institucional dhe përmirësimi i kuadrit ligjor. secila e vendosur në nivelin institucional të veprimit.

NAREA® ka vendosur gjithashtu 10 indikatorë bazë për monitorim deri në vitin 2030. Synimi është që formalizimi i tregut, zbatueshmëria praktike e ligjit dhe konvertimi i alarmeve në raportime AML/CFT të mos mbeten objekt deklarata, por të maten publikisht dhe rregullisht.

FAKTET KRYESORE — VROJTIMI BAZË 2026

TREGUES KRYESOR	TË DHËNAT KRYESORE
Pjesëmarrja në vrojtim	140 pyetësorë të plotësuar plotësisht
Agjencitë e licencuara në kampion	Rreth 9 në 10
Agjentët plotësisht të formalizuar në treg	Vetëm rreth 4 në 10
Indeksi i formalizimit	2.4 nga 5
Konkurrenca e pandershme si shkak kryesor	Rreth 3 në 4 profesionistë
Mbështetja për Dhomë të Profesionit	Pothuajse 100%
Paketa e reformës	15 rekomandime, 10 indikatorë- 2030

Rreth NAREA®

Shoqata Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë (**NAREA®**) është organizata përfaqësuese e profesionit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në Shqipëri. **NAREA®** punon për formalizimin e tregut, standardet profesionale dhe etike, pajtueshmërinë me detyrimet AML/CFT dhe mbrojtjen e konsumatorit, në përputhje me kuadrin ligjor shqiptar dhe me praktikën evropiane të profesionit. **NAREA®** është pjesë e rrjetit evropian të profesionit përmes **CEPI aisbl**- the European Association of Real Estate Professions në **Bruksel**, është Partner Bilateral i **NAR**- the National Association of REALTORS® në **Washington D.C.** dhe kontribuon në procesin e përafrimit të sektorit me acquis-në e Bashkimit Evropian.

Vrojtimi Bazë 2026 dhe Policy Brief-i janë hartuar nga **Dr. Zef Preçi** në kuadër të Projekti “Nga Vlerësimi të Advokimi: Forcimi i Profesionit të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe Kuadrit Rregullator në Shqipëri”, i cili zbatohet nga **NAREA®** dhe financohet nga **Center for International Private Enterprise (CIPE), Washington D.C.**

SHËNIM PËR REDAKSINË

Policy Brief-i dhe të dhëna nga vrojtimi vihen në dispozicion të redaksive me kërkesë. Për intervista kontaktoni zyrën e **NAREA®**.

KONTAKT PËR MEDIA

Reinaldo Pipiria- Drejtor Ekzekutiv, NAREA®

info@narea.al • +355 69 40 40 150/240 • narea.al

PËR PUBLIKIM TË MENJËHERSHËM

E Hënë, 21 shtator 2026, ora 13:00

