

BIZNESI DHE SFIDAT E NDËRVEPRIMIT DIGJITAL – SHËRBIMET KADASTRALE

Sekretariati i Këshillit të Investimeve

Prill 2026

OBJEKTI & METODOLOGJIA



OBJEKTI I VROJTIMIT

Shërbimet publike të digjitalizuara të pronës

Ndërveprimi ASHK – Biznes në drejtim të:

- *Transparencës*
- *Informimit*
- *Kostos dhe cilësisë së shërbimeve*
- *Aksesit*

METODOLOGJIA

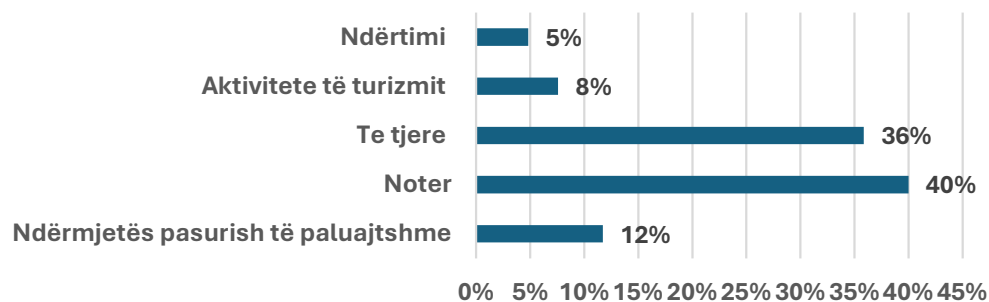
Pyetësor i strukturuar dërguar me email në bashkëpunim me Dhomën Kombëtare të Noterisë, Shoqatën Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë (NAREA), Dhomën e Tregtisë dhe Industrisë Tiranë, Dhomën Ekonomike të Gruas (DHEG)

Pyetësorë të plotësuar online në mënyrë anonime nga 146 biznese

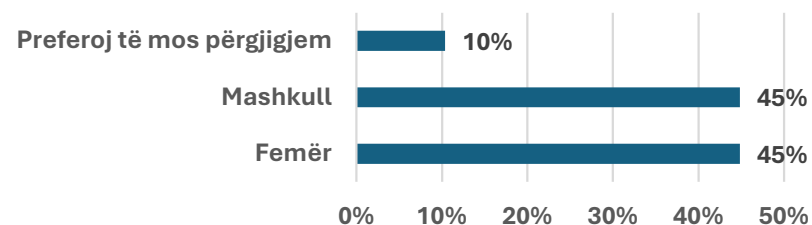
Anketa përfshin të dhëna të raportuara gjatë periudhës mars 2026

PROFILI I KAMPIONIT

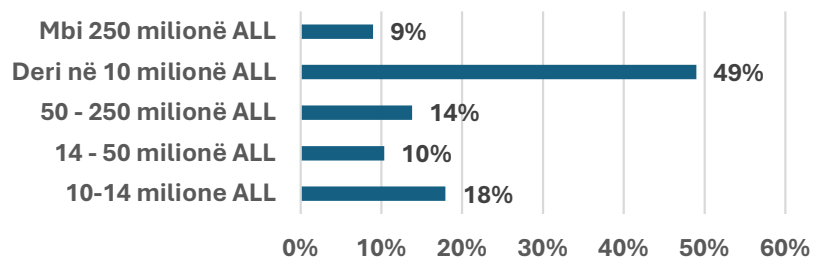
Aktiviteti kryesor ekonomik i biznesit tuaj është:



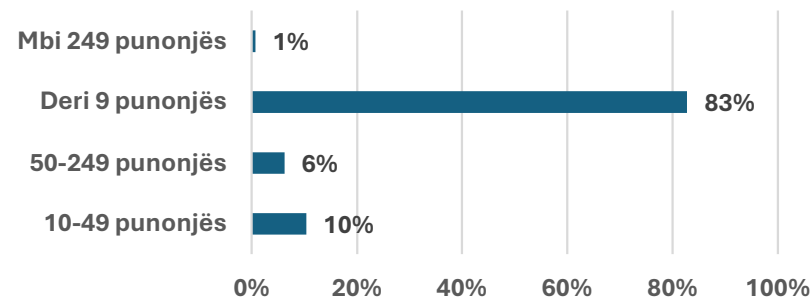
Aksioneri/Ortaku/Pronari më i madh i biznesit tuaj është:



Madhësia e biznesit tuaj sipas qarkullimit të vitit të fundit



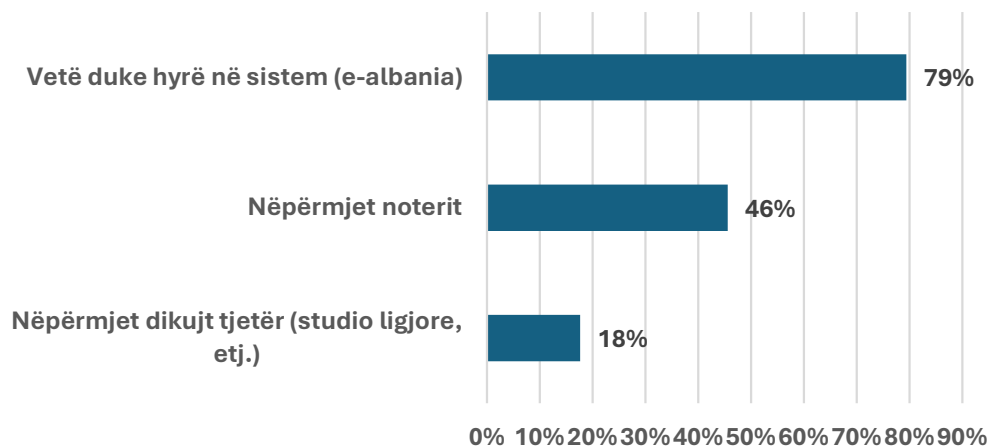
Cili është numri mesatar i punonjësve në biznesin tuaj:



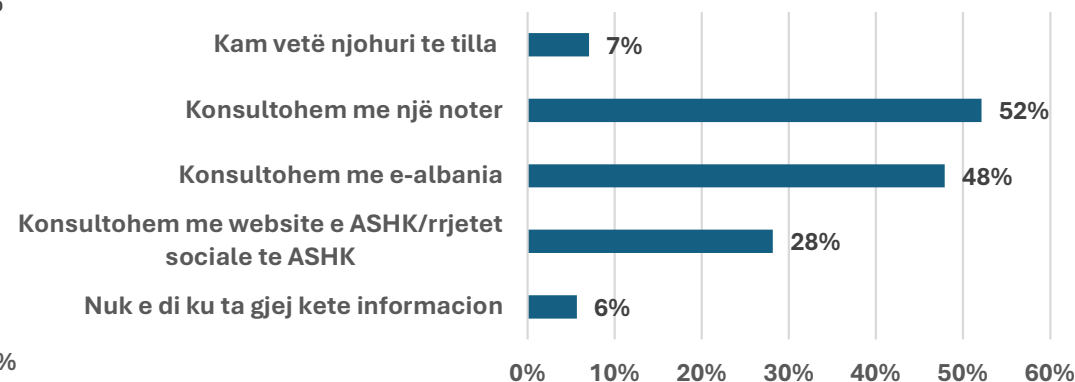
MBI KANALET E INFORMIMIT, PËRDORIMI & AKSESIMI I SHËRBIMEVE TË ASHK-së

- 79% e kompanive aksesojnë vetë systemin, ndërkohë 46% e tyre aksesojnë shërbimet nëpërmjet noterëve.
- Pjesa më e madhe e kompanive (përfshirë noterët dhe NPP) preferojnë të marrin informacion mbi shërbimet kadastrale përmes noterëve. Konkretisht, 52% e kompanive i drejtohen noterëve për të kuptuar dokumentacionin, tarifat dhe afatet.
- Në krahasim, 28% kompani përdorin informacionin e publikuar nga vetë ASHK, ndërsa 48% e kompanive informohen përmes platformës e-Albania. Një pjesë shumë e vogël, rreth 6%, nuk dinë se ku duhet të drejtohen për të marrë këtë informacion.

Përdorimi i shërbimeve të ASHK-së



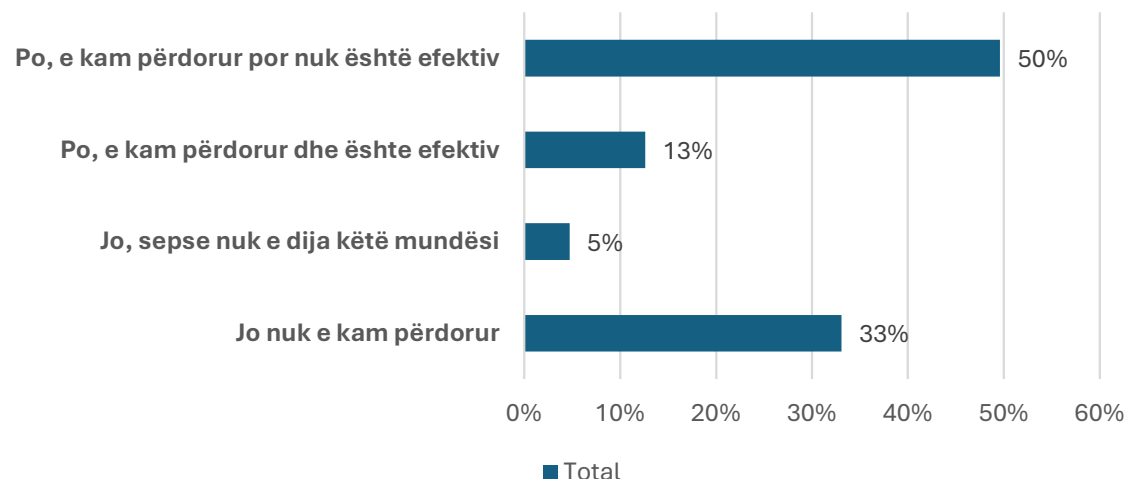
Ku drejtoheni kur duhet të merrni informacion mbi dokumentacionin e kërkuar, tarifat dhe afatet e shërbimeve kadastrale, përgjithësisht:



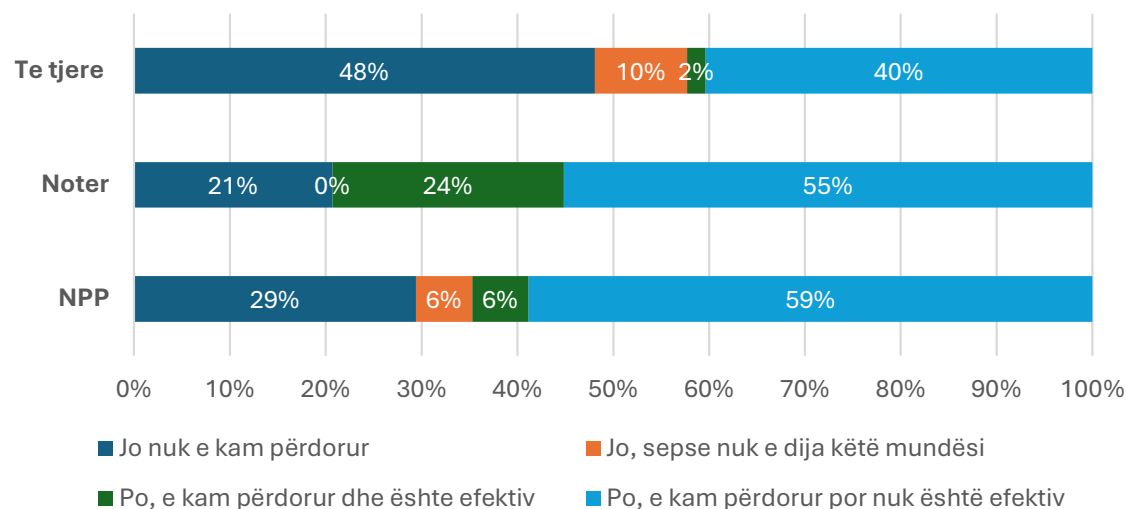
MBI ANKIMIMIN E SHËRBIMEVE TË ASHK-së

- 6 ne 10 kompani e njohin mekanizmin e ankimimit të ASHK. Krahasimisht ky mekanizëm njihet dhe përdoret më shumë nga ekspertët (noterë dhe NPP) sesa nga të tjerët të cilët kanë një njohje në nivele më të ulta.
- Në përgjithësi mekanizmi i ankesave të ASHK konsiderohet jo efektiv nga ana e bizneseve të cilët kanë provuar ta përdorin atë. Trendi është i njëjtë si për ekspertët (Noterë dhe NPP) ashtu edhe për pjesën tjetër të bizneseve.

Nëse keni pasur ndonjë problem apo vonesë a e keni përdorur ndonjëherë mekanizmin e ankesave të ASHK-së?



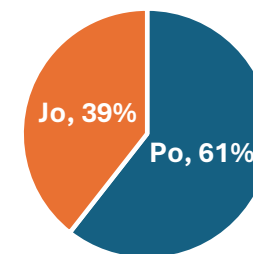
Nëse keni pasur ndonjë problem apo vonesë a e keni përdorur ndonjëherë mekanizmin e ankesave të ASHK-së?



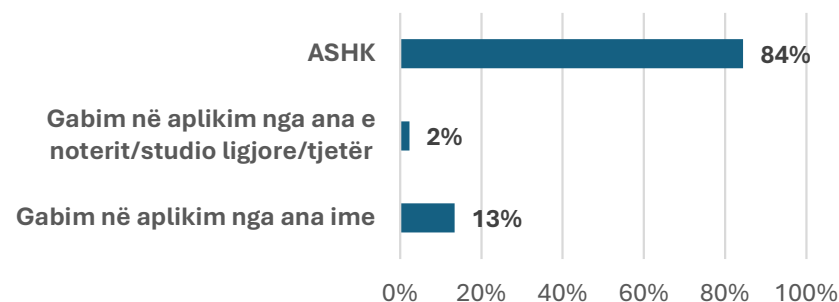
KOSTOT & BARRA FINANCIARE

- 3 në 5 kompani deklarojnë se kanë paguar më shume se 1 herë për të njëjtin shërbim dhe trendi qëndron pavarësisht nëse aplikimi është bërë nga ekspertë apo jo. Në përgjithësi ata që kanë aplikuar vetë nga e-Albania kanë % më të lartë të pagesave më shume se 1 herë.
- Shumica dërrmuese e kompanive (84%) deklarojnë se pagesat e përsëritura për të njëjtin shërbim lidhen kryesisht me problematika nga ASHK dhe mungesën e informimit të saktë për publikun.
- Kryesisht theksojnë se gjatë procesit shpesh u kërkohen dokumente shtesë nga ato fillestare, jepen informacione të paqarta ose të ndryshueshme, si dhe hasen ndryshime në praktika. Këta faktorë çojnë në nevojën për të kryer pagesa më shumë se një herë për të njëjtin shërbim.

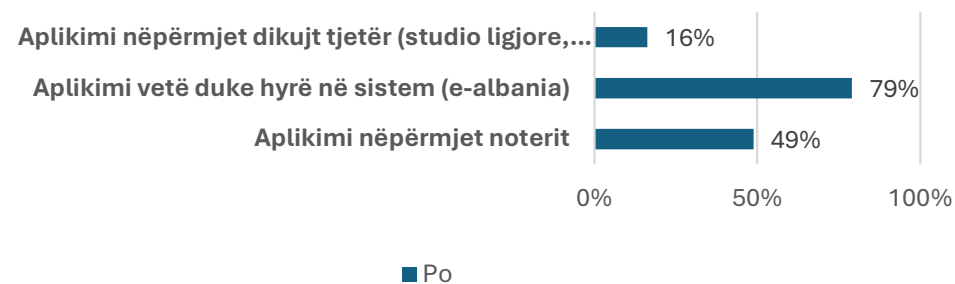
A kini paguar tarifa më shumë se 1 herë për të njëjtin shërbim?



Nëse po, kjo për arsye të?



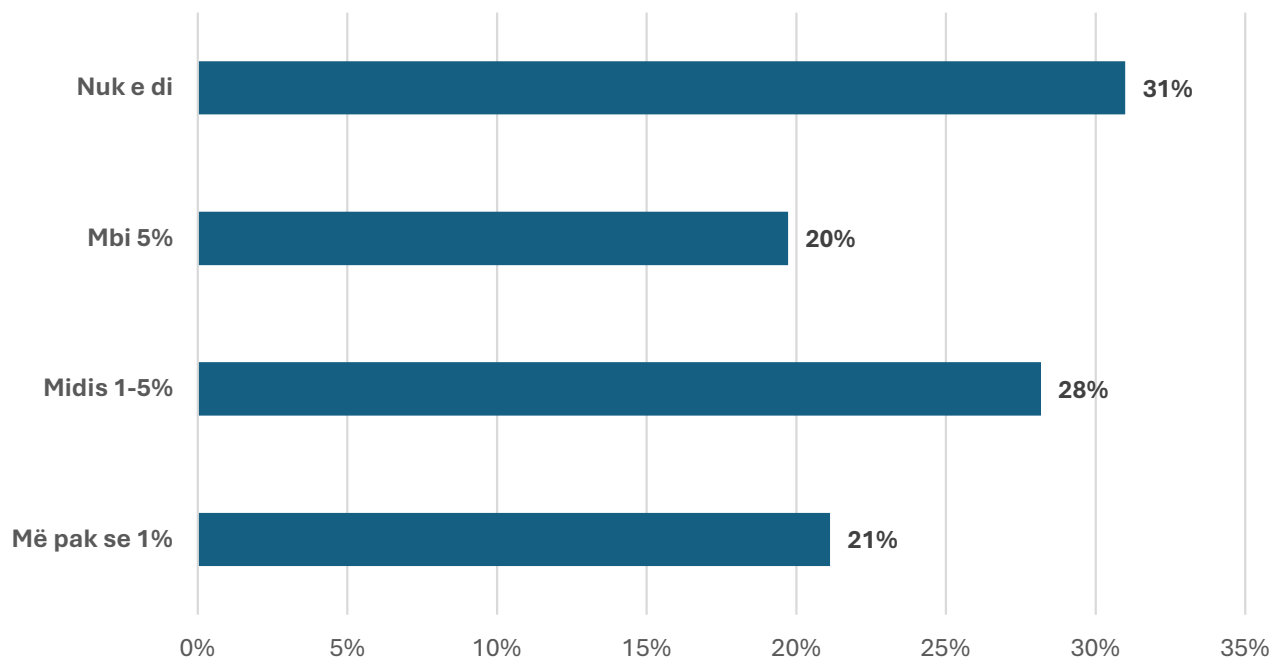
A keni paguar tarifa më shumë se 1 herë për të njëjtin shërbim?



KOSTOT & BARRA FINANCIARE

- 1 në 5 kompani vlerëson se kostot e tarifave administrative zënë mbi 5% të investimit

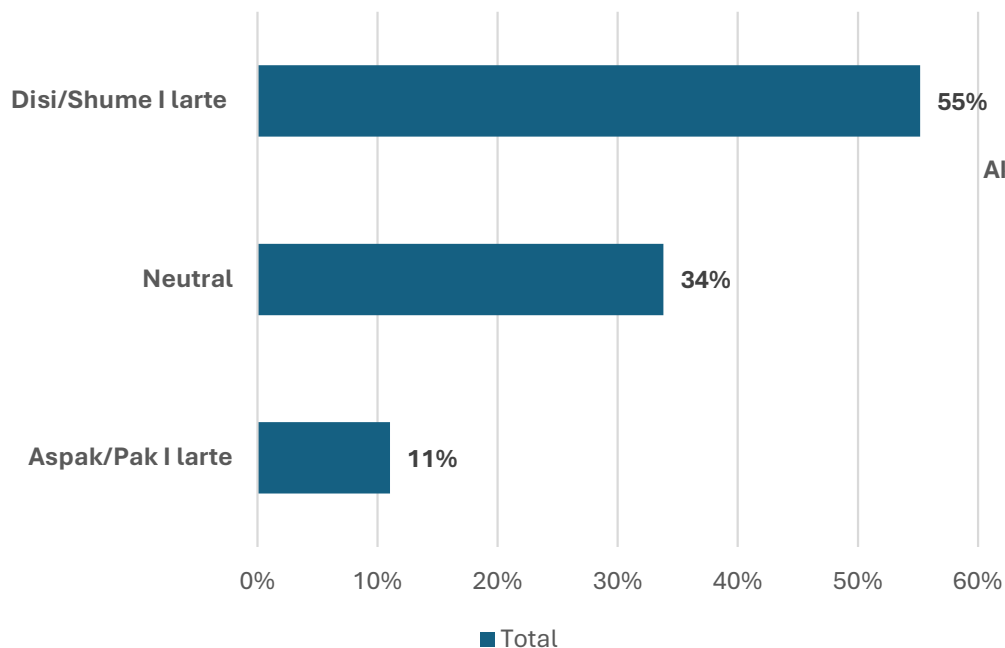
Duke përjashtuar çmimin e blerjes apo qerasë, çfarë përqindje të investimit total zënë zakonisht kostot formale dhe informale të tarifave administrative (leje të ndryshme, regjistrimi i pronës, përfshirë plane rievimi apo konsulencë ligjore)



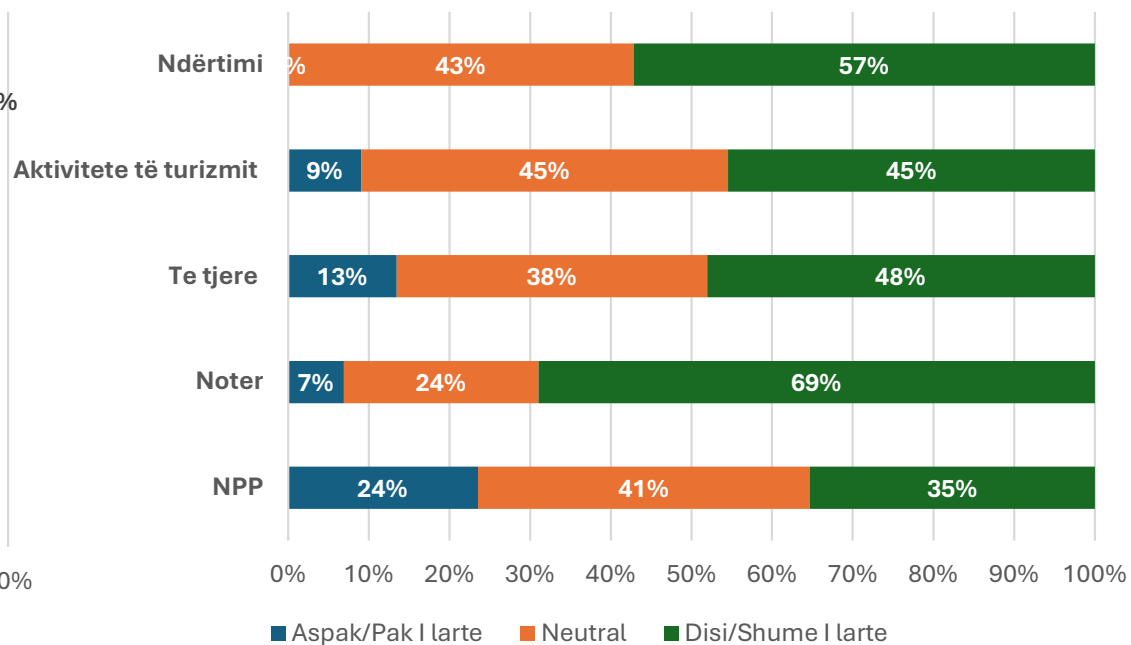
KOSTOT & BARRA FINANCIARE

- Tarifimi për shërbimet e ASHK nga gati 6 në 10 kompani të pyetura konsiderohet I lartë, 3 në 10 janë neutral ndaj çmimit dhe vetëm 1 në 10 nuk I konsideron të larta.
- Noterët kanë përqindjen më të lartë në vlerësimin se kostot për shërbimet e ASHK janë të larta (69%).

Si e vlerësoni në përgjithësi tarifimin për shërbimet e ASHK?



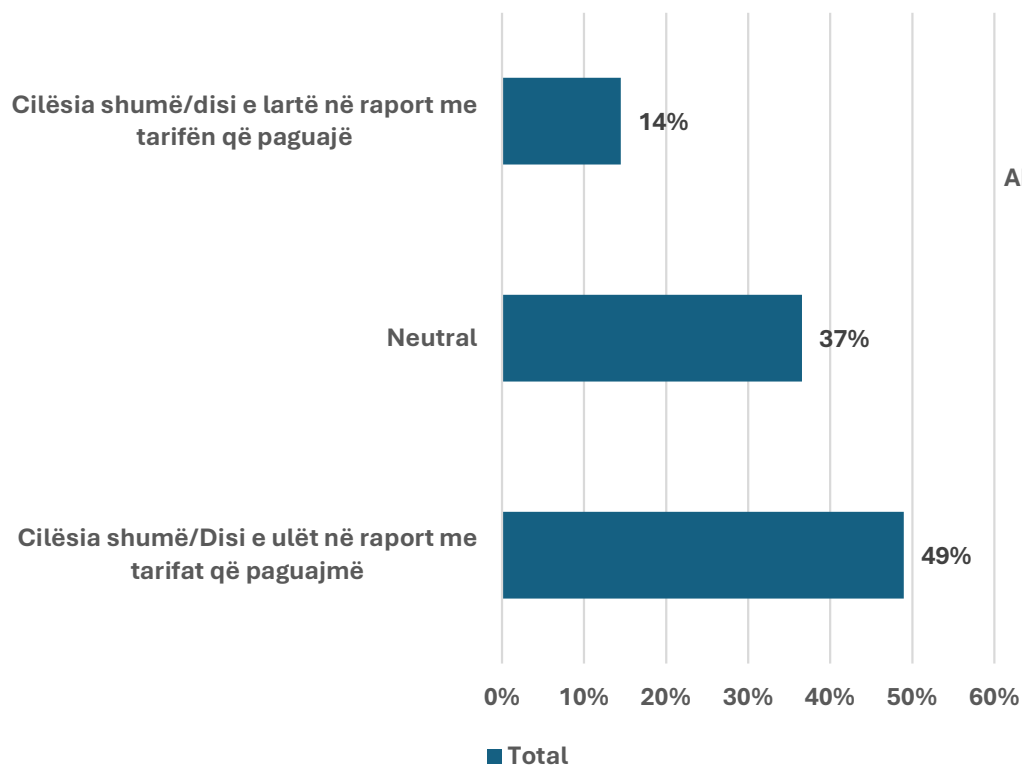
Si e vlerësoni në përgjithësi tarifimin për shërbimet e ASHK?



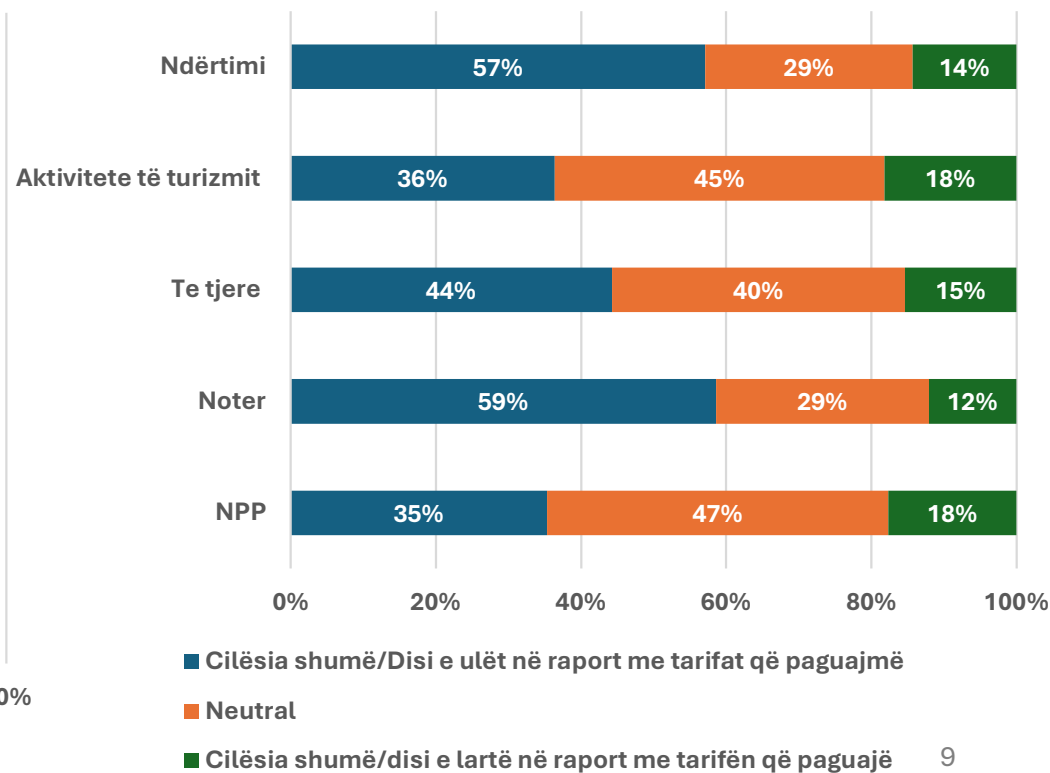
KOSTOT & BARRA FINANCIARE

- Përgjithësisht cilësia e përfatimit të shërbimit konsiderohet e ulët krahasuar me tarifën e paguar nga gati 1 në 2 kompani të pyetura.

Mendoni se cilësia e shërbimit justifikon tarifën që paguani?



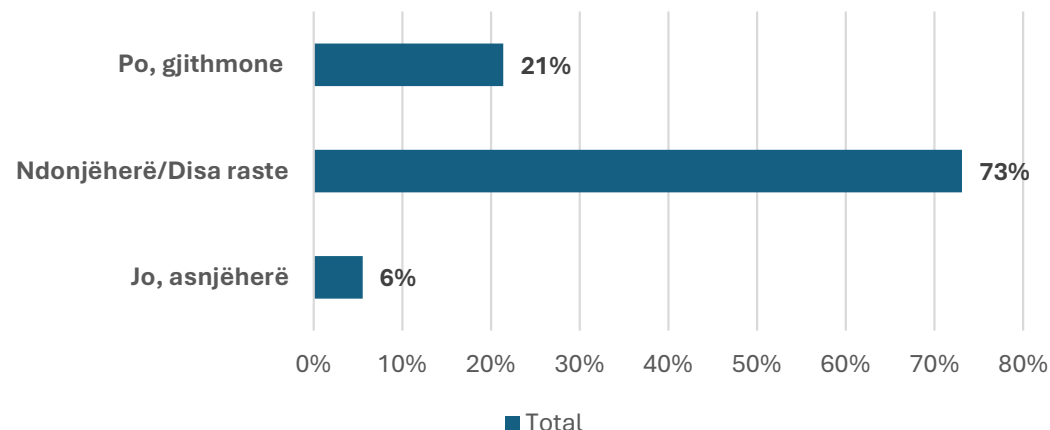
Mendoni se cilësia e shërbimit justifikon tarifën që paguani?



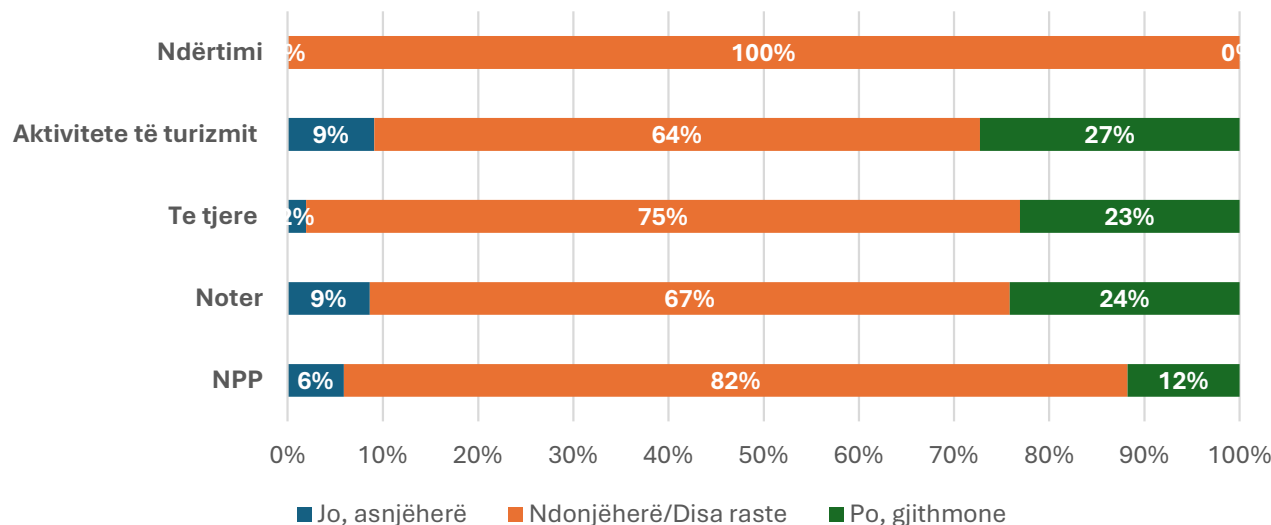
EFIKASITETI I PROCESHEVE

- 1 në 5 kompani pranon se ASHK gjithmonë kërkon dokumentacion shtesë ndryshe nga ai I momentit fillestar;
- Ndërkohë 7 në 10 kompani pranojnë se në disa raste ASHK kërkon dokumentacion shtesë të ndryshme nga ato të publikuara në momentin e aplikimit fillestar
- Të cilat rrisin perceptimin mbi mungesën e transparencës nga ana e institucionit.

A kërkohet dokumentacion shtesë ndryshe nga ato të publikuara dhe të kërkuara në momentin e aplikimit fillestar?



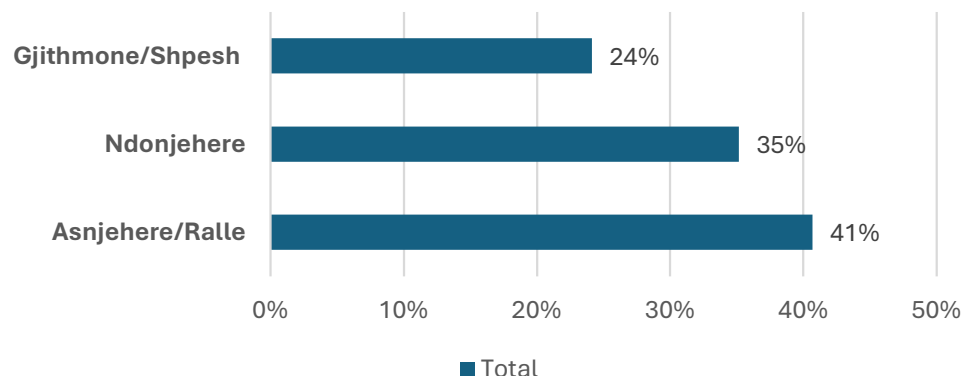
A kërkohet dokumentacion shtesë ndryshe nga ato të publikuara dhe të kërkuara në momentin e aplikimit fillestar?



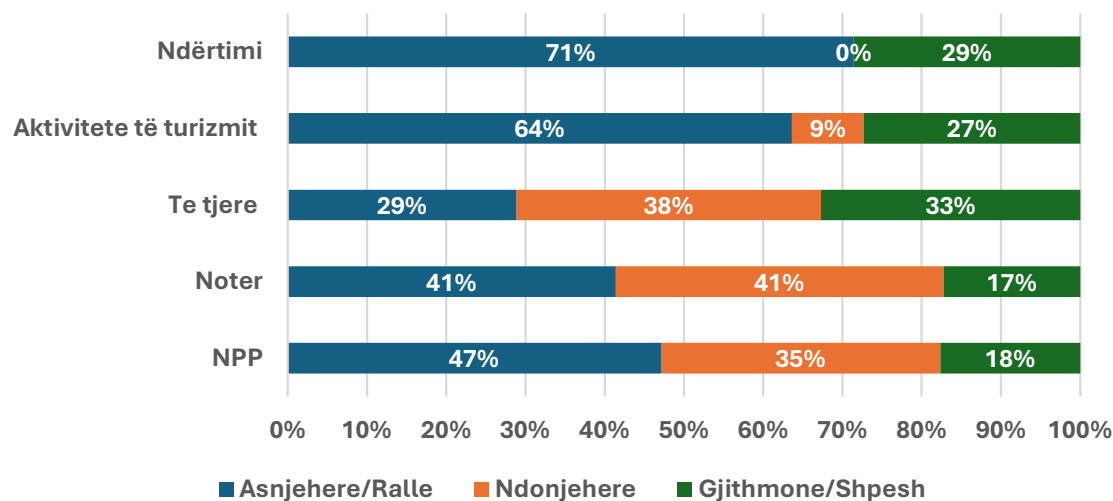
EFIKASITETI I PROCESVEVE

- Vetëm 4 në 10 kompani mendojnë se shërbimet e ASHK nuk përfitohen brenda afatit të parashikuar.
- Ndërkohë, rreth 2 në 10 kompani shprehen se i marrin shërbimet brenda afatit,
- ndërsa pjesa tjetër vlerëson se ato ndonjëherë ofrohen në kohë.
- Trendi është i njëjtë edhe mes ekspertëve.

A përftohen shërbimet brenda afatit të parashikuar?



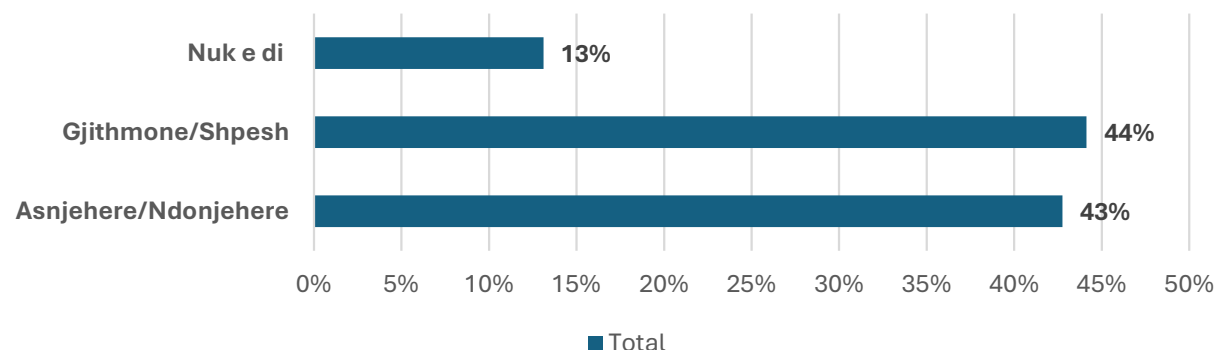
A përftohen shërbimet brenda afatit të parashikuar?



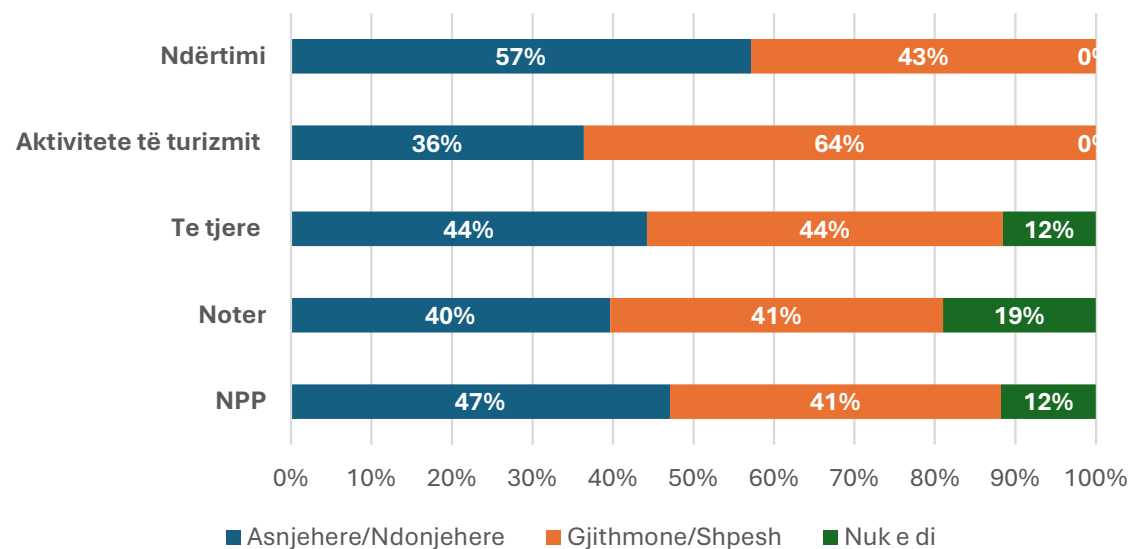
EFIKASITETI I PROCESHEVE

- Bizneset janë të ndara përsa l përket ndikimit të koordinimit institucional në vonesat apo problematikat në lidhje me shërbimet e ASHK
- 44% e kompanive deklarojnë se hasin vonesa dhe problematika për shkak të koordinimit të dobët institucional, ndërsa 43% shprehen se ky koordinim nuk ka sjellë vonesa në këtë drejtim.

A keni pasur vonesa apo problematika për shkak të kordinimit të dobët midis ASHK dhe institucioneve të tjera shtetërore (bashkisë, tatime, etj.)

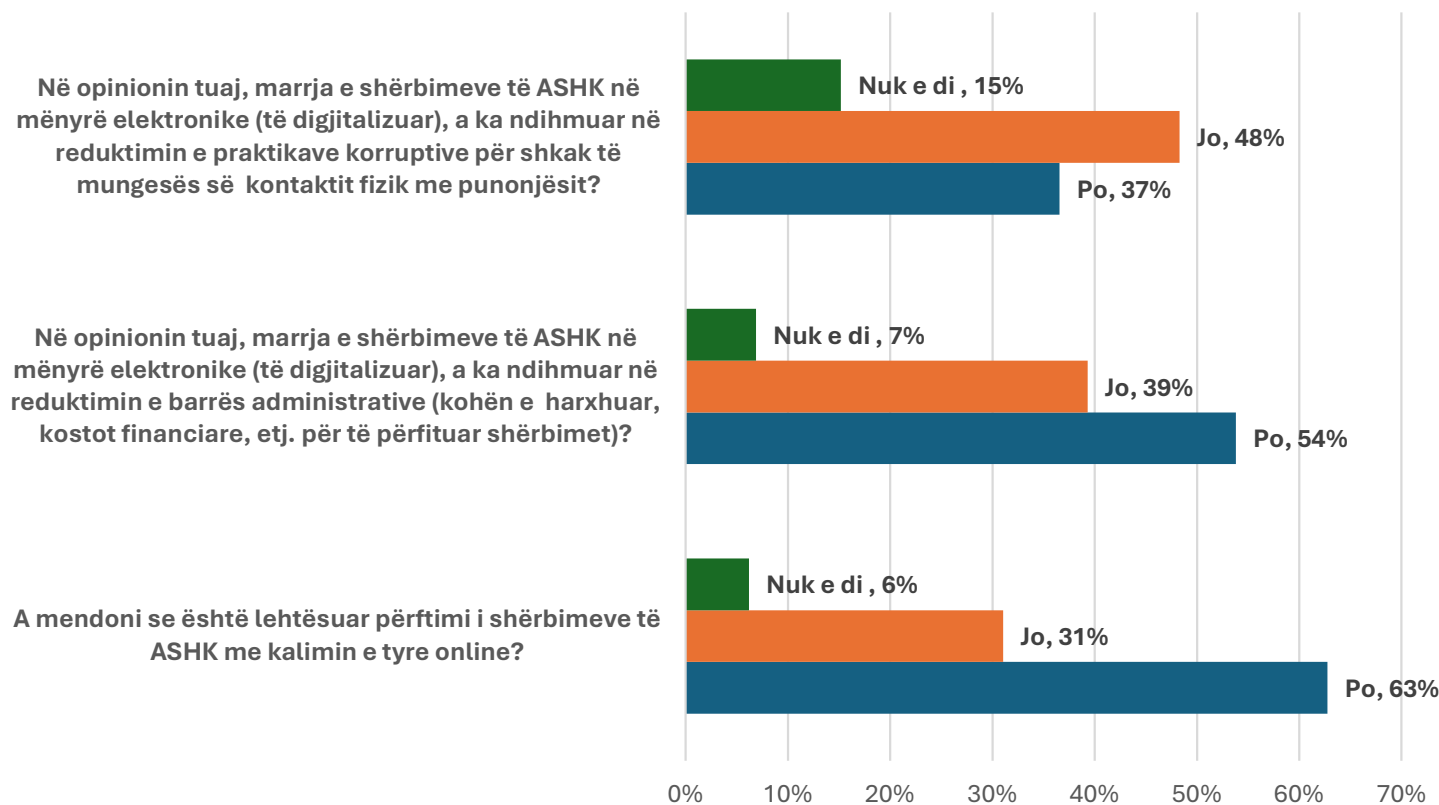


A keni pasur vonesa apo problematika për shkak të kordinimit të dobët midis ASHK dhe institucioneve të tjera shtetërore (bashkisë, tatime, etj)



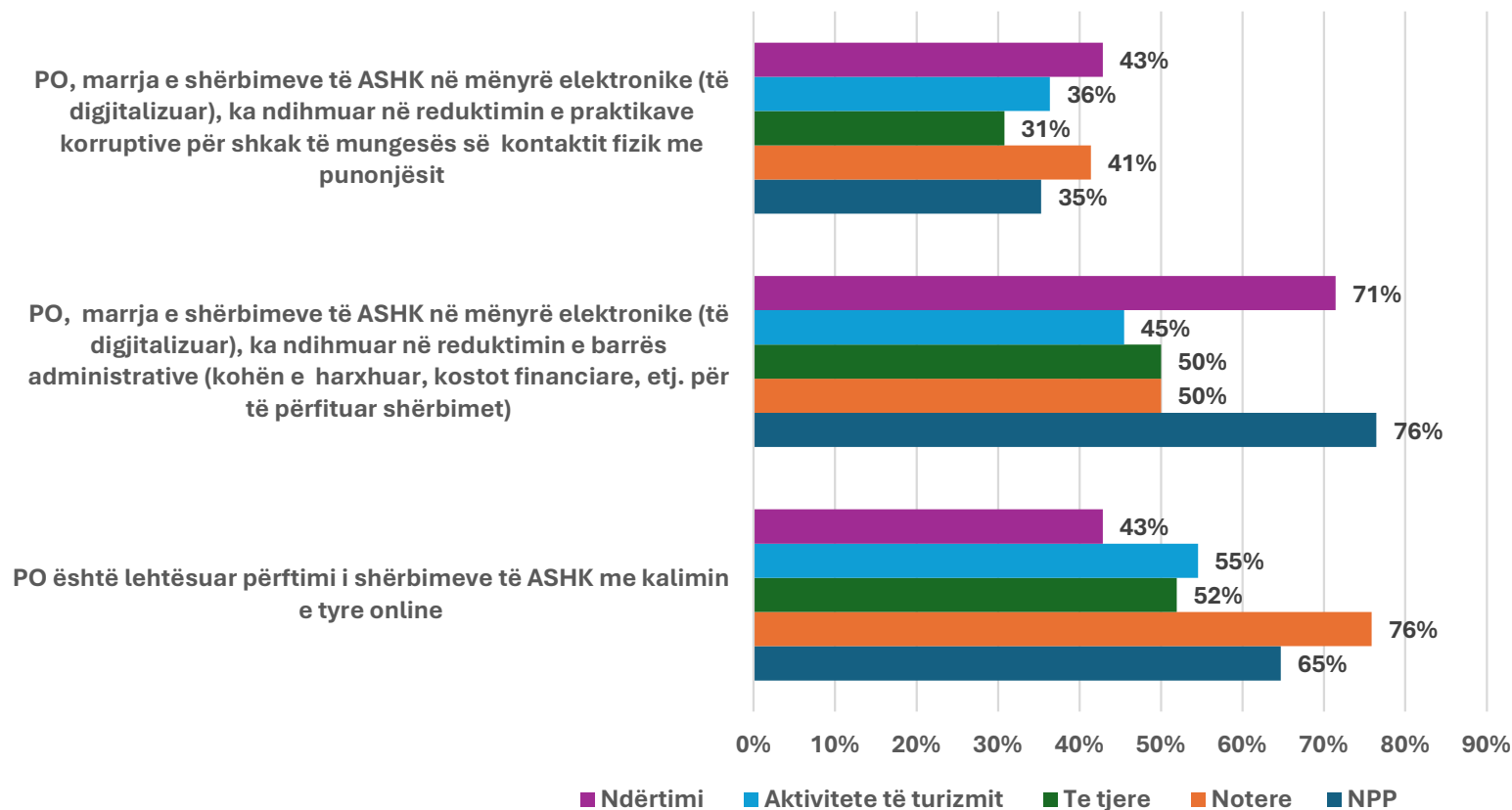
NDIKIMI I DIGJITALIZIMIT

- **LEHTËSI NË MARRJEN E SHËRBIMIT** - Shumica e kompanive vlerësojnë ndikimin pozitiv të digjitalizimit, ku 63% prej tyre perceptojnë një lehtësim në procedura dhe shërbime.
- **BARRA ADMINISTRATIVE** - Po ashtu, 54% e kompanive perceptojnë një reduktim të barrës administrative si rezultat i këtij procesi.
- **KORRUPSIONI** - Megjithatë, vetëm 37% e kompanive besojnë se digjitalizimi ka ndikuar në uljen e korrupsionit, duke treguar se ky mbetet një shqetësim ende i pranishëm.



NDIKIMI I DIGJITALIZIMIT

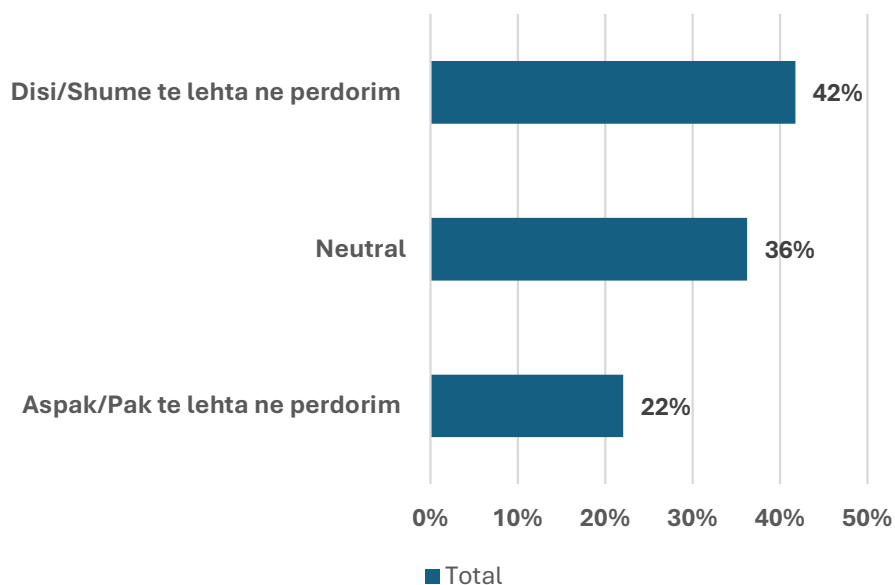
- Noterët (në masën më të madhe 76%) - vlerësojnë se kalimi i shërbimeve online ka lehtësuar ndjeshëm procesin e përftimit të tyre.
- NPP në masën më të madhe 76% mendojnë se digjitalizimi ka sjellë ulje të kostove administrative.
- Megjithatë, në përqindje më të ulët bizneset perceptojnë se digjitalizimi ka ndikuar në uljen e praktikave korruptive, duke treguar se ky efekt ende shihet si i kufizuar.



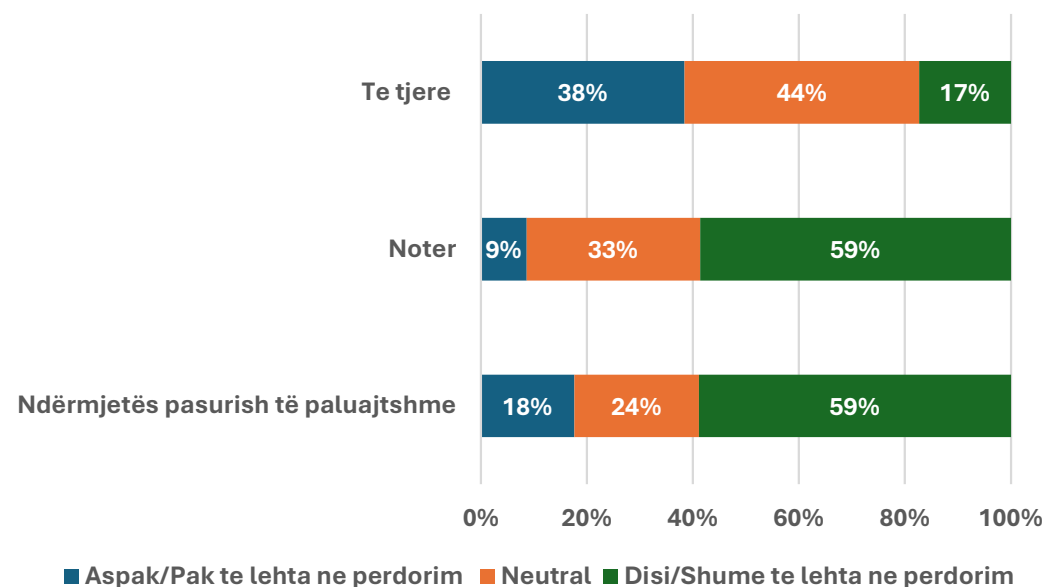
NDIKIMI I DIGJITALIZIMIT

- **MBI LEHTËSINË E PËRDORIMIT** - Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme dhe noterët, në pjesën më të madhe, vlerësojnë se shërbimet online të ASHK-së janë të lehta për t'u përdorur.
- Në kontrast, bizneset e tjera priren t'i konsiderojnë këto shërbime si disi të vështira për përdorim.

Vlerësoni lehtësinë e përdorimit të shërbimeve online mbi pronën



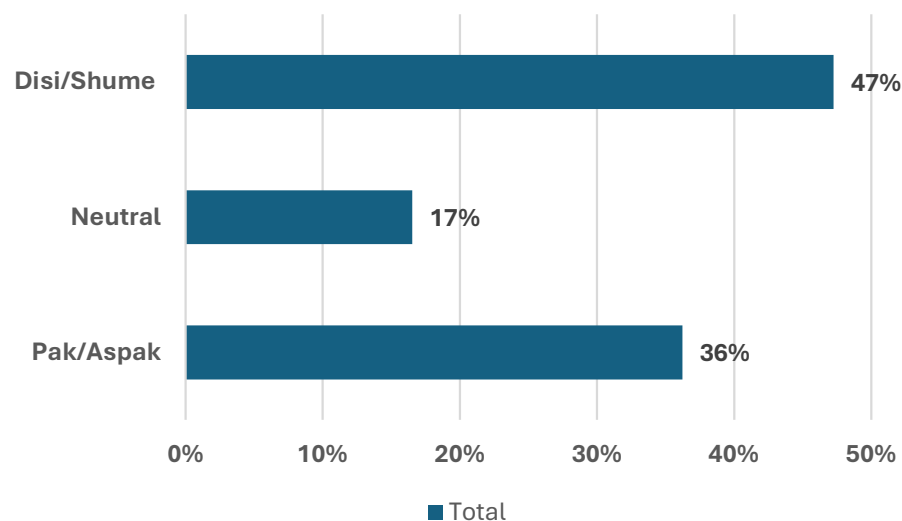
Vlerësoni lehtësinë e përdorimit të shërbimeve online mbi pronën



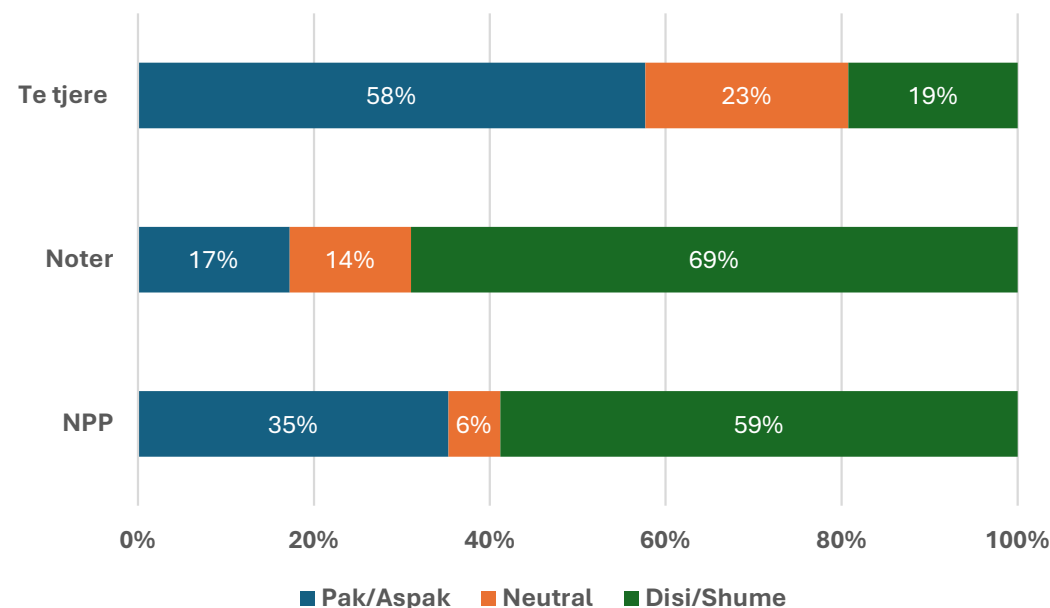
NDIKIMI I DIGJITALIZIMIT

- **MBI QARTËSINË E PROCEDURAVE** - Ekspertët (Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme dhe noterët), në pjesën më të madhe, vlerësojnë se procedurat e aplikimit janë të qarta dhe mund të ndiqen edhe pa ndihmën e ekspertëve.
- Në kontrast, bizneset e tjera prirën t’i konsiderojnë këto procedura si pak ose aspak të qarta.

Sa të qarta janë procedurat për të aplikuar për një shërbim në ASHK, pa ndihmën e ekspertëve?



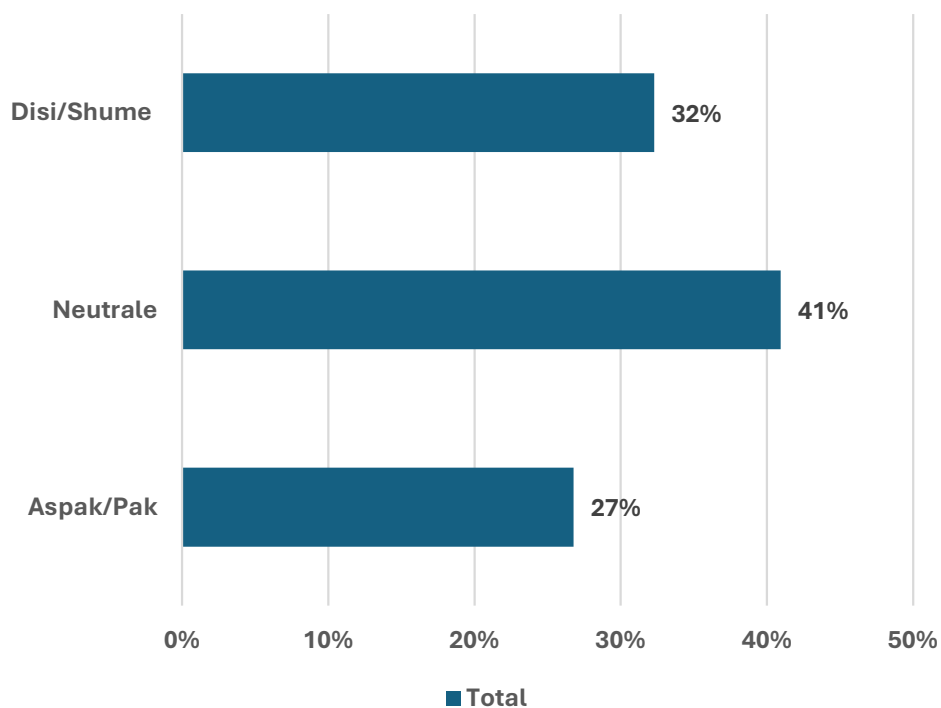
Sa të qarta janë procedurat për të aplikuar për një shërbim në ASHK, pa ndihmën e ekspertëve?



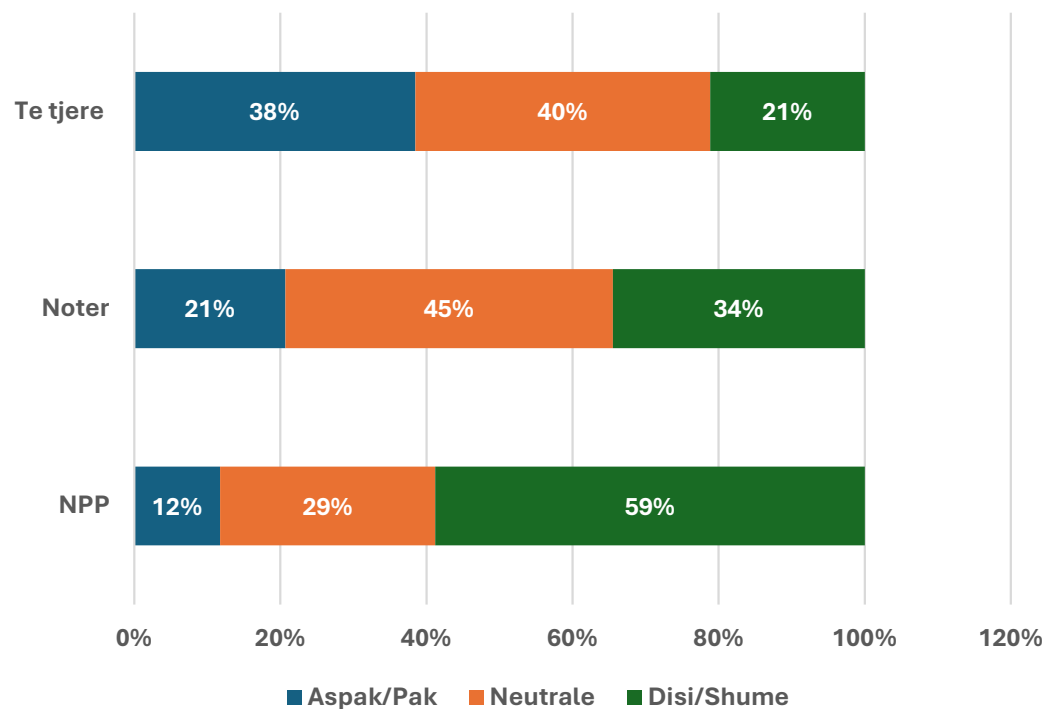
CILËSIA E TË DHËNAVE & SIGURIA LIGJORE

- **SUBJEKTET MBETEN TË NDARË NË LIDHJE ME SAKTËSINË E DOKUMENTAVE, HARTAVE, ETJ.**
- Nga noterët dhe NPP dokumentacioni i marë nga ASHK në përgjithësi konsiderohet i saktë, një përqindje më e ulët kjo tek bizneset e tjera.

Sa të sakta janë dokumentat e pronësisë, hartat dhe informacioni që merret nga ASHK?



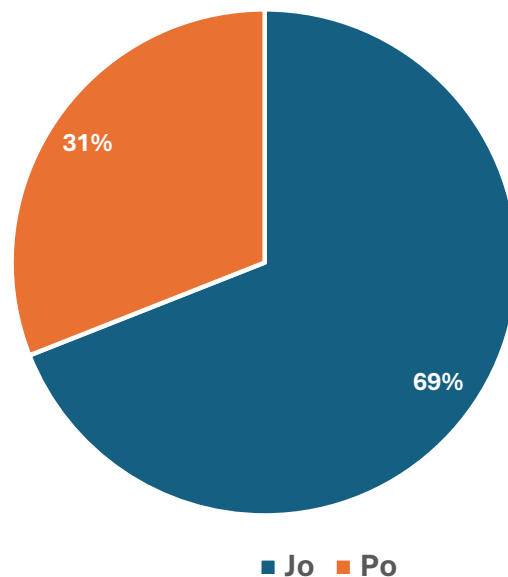
Sa të sakta janë dokumentat e pronësisë, hartat dhe informacioni që merret nga ASHK?



CILËSIA E TË DHËNAVE & SIGURIA LIGJORE

- **MBI NDËRVEPRIMIN ME BANKAT.** Vetëm 3 në 10 kompani deklarojnë se janë refuzuar nga bankat për shkak të titullit apo dokumentacionit të pasaktë.

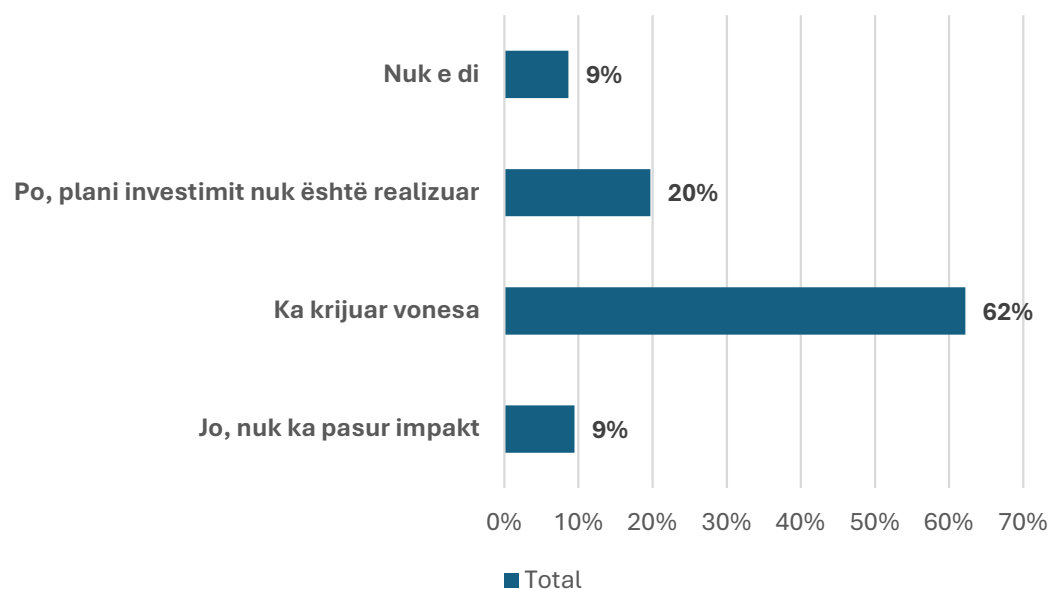
A ju ka refuzuar ndonjëherë ndonjë bankë pasurinë e vënë si kolateral për shkak të titullit apo dokumentacionit të pasaktë?



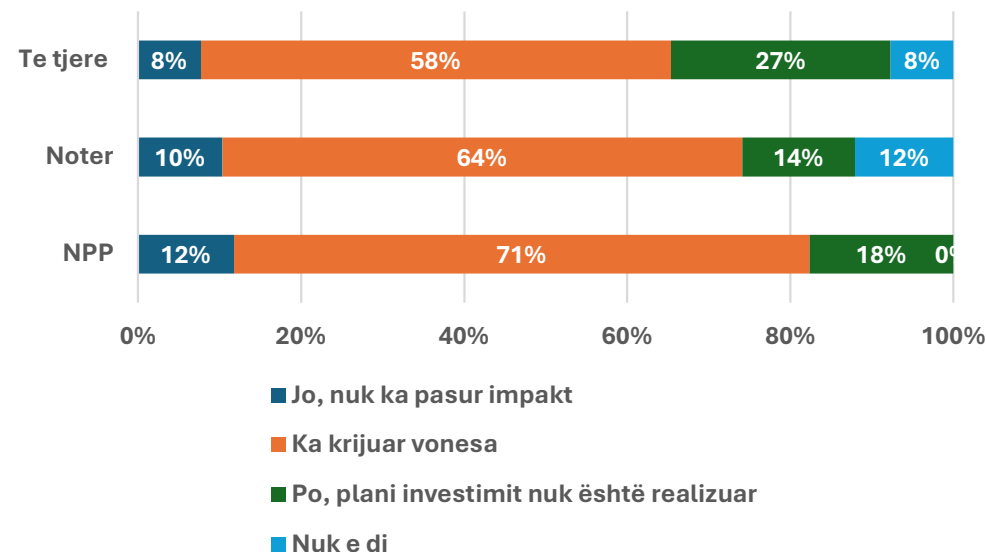
EFEKTI I SHËRBIMEVE NË VENDIMARRJEN PËR INVESTIM

- **VONESAT NË PROCESET** e regjistrimit të pronës dhe pasaktësitë në dokumentacion nga ASHK përbëjnë një pengesë për realizimin e investimeve, duke ndikuar drejtpërdrejt në klimën e biznesit dhe zhvillimin ekonomik.
- 62% e kompanive deklarojnë se kanë hasur vonesa dhe 20% mosrealizim të planeve të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësisë së dokumentave nga ana e ASHK.

A ka pasur vonesa apo mosrealizim të planeve të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësisë së dokumentacionit të tokës/pronës?



A ka pasur vonesa apo mosrealizim të planeve të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësisë së dokumentacionit të tokës/pronës?



VLERËSIMI I SHËRBIMEVE SPECIFIKE

- **Si shërbime më problematike shihen:** Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja; Regjistrimi i bashkimit, ose ndarjes së pasurisë së paluajtshme; Verifikimi online i gjendjes juridike të pronësisë dhe të dhënave të tjera të...
- **Si shërbime më pak problematike shihen:** Regjistrimi kontratës së qeras/nënqerasë; Regjistrimi i kontratave të shitjes; Regjistrimi i hipotekës për garantim kredie.

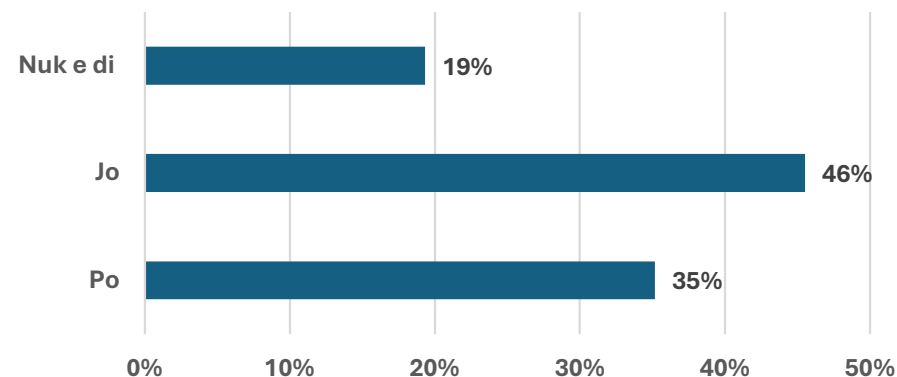
Shërbimi më problematik



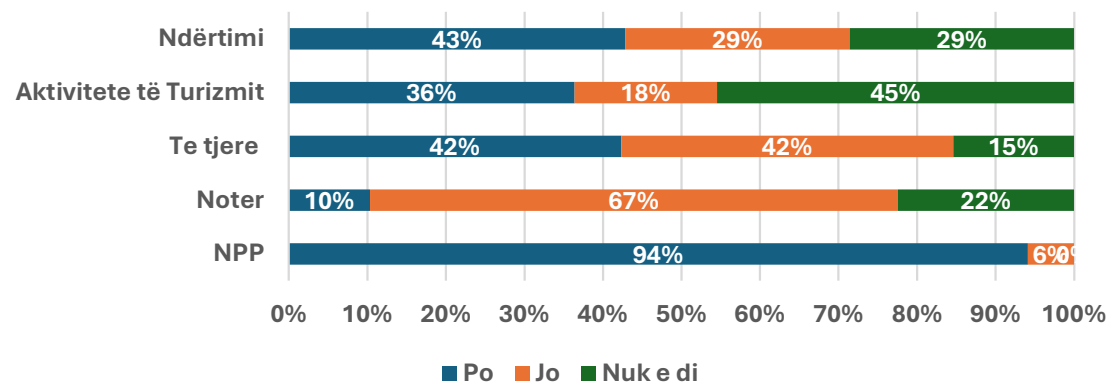
MBI NIVELIN E AKSESIT NË DATABAZËN E AKSH-së

- Ekziston një kërkesë (35% e kompanive) për zgjerimin e aksesit në shërbimet e ASHK, përtej noterëve, drejt aktorëve të tjerë kyç, me qëllim rritjen e efikasitetit, përshpejtimin e proceseve dhe përmirësimin e koordinimit institucional.
- Institucionet financiare (bankat), ndërmjetësuesit e pasurive të paluajtshme dhe përmbaruesit.

A mendoni se përveç noterëve, edhe palë të tjera mund të kenë akses në databazën e ASHK-së për të verifikuar paraprakisht statusin e pronës tuaj (me konsensusin tuaj):



A mendoni se përveç noterëve, edhe palë të tjera mund të kenë akses në databazën e ASHK-së për të verifikuar paraprakisht në statusin e pronës tuaj (me konsensusin tuaj):



FALEMINDERIT!

www.investment.com.al



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Sekretariati i Shtetit për Çështjet Ekonomike SECO

Këshilli Investimeve mbështet nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit (MEI), Banka Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim (BERZH) dhe Sekretariati Shtetëror Zviceran për Çështjet Ekonomike (SECO).