



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republika e Kosovës
Qeveria - Vlada - Qeveria

Zyra e Kryeministrit - Ured Premijera - Zyra e Kryeministrit
Agjencia e Statistikave të Kosovës - Agjencija për Statistikën e Kosovës - Agjencia e Statistikave të Kosovës



Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit, TM3 2025

Prishtinë, 28.01.2026

Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK) ka publikuar, për herë të parë, Indeksin e Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) në bazë tremujore në muajin Dhjetor 2025. IÇPB është një tregues kyç i hartuar për të monitoruar zhvillimet e çmimeve në tregun e pronave të banimit në Kosovë. Indeksi bazohet në të dhënat administrative të ofruara nga Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK), duke mbuluar të gjitha komunat dhe rajonet e Kosovës.

Ky publikim paraqet IÇPB me ndryshimet tremujore dhe vjetore për periudhën TM3 2025, me vitin 2018 të vendosur si vit bazë (2018 = 100). Ai përfshin të gjitha tremujorët dhe mesataret vjetore për këtë periudhë, duke ofruar një pamje gjithëpërfshirëse të trendeve të çmimeve në të gjithë tregun e pronave të banimit në Kosovë. Publikimi gjithashtu ofron rezultatet e IÇPB sipas regjionit dhe stratifikimeve përkatëse, duke ilustruar lëvizjet e çmimeve dhe trendet në tregun e pronave të banimit në Kosovë.

IÇPB është përgatitur në përputhje me standardet dhe metodologjinë ndërkombëtare, me asistencë teknike nga ekspertë të Fondit Monetar Ndërkombëtar (FMN), duke siguruar cilësinë, saktësinë dhe krahasueshmërinë ndërkombëtare të të dhënave. Llogaritja e indeksit është kryer në përputhje me udhëzimet dhe praktikën e rekomanduar nga ekspertët ndërkombëtarë, duke zbatuar qasjen hedonike (*shih faqe 12*) në vlerësimin e çmimeve të pronave të banimit.

Ju mund të dërgoni propozimet, sugjerimet dhe komentet tuaja në adresën e internetit:
infoask@rks-gov.net.

Ky publikim është përgatitur nga:

Ilir T. Berisha	-	Drejtor i Departamentit të Statistikave Ekonomike
Arlinda Mata	-	Udhëheqëse e Divizionit të Statistikave të Çmimeve
Gëzim Ahmeti	-	Zyrtar për Statistika të Çmimeve
Edina Zymeri	-	Zyrtare për Statistika të Çmimeve

Me asistencë teknike nga: Barra Casey - Fondi Monetar Ndërkombëtar (FMN)

Janar, 2026

Drejtor Ekzekutiv i ASK-së,
Avni Kastrati

Lista e Shkurtesave

IÇPB	-	Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit
ASK	-	Agjencia e Statistikave të Kosovës
FMN	-	Fondi Monetar Ndërkombëtar
AKK	-	Agjencia Kadastrale e Kosovës
TM1	-	Tremujori i parë
TM2	-	Tremujori i dytë
TM3	-	Tremujori i tretë
TM4	-	Tremujori i katërt

Lista e Simboleve

:	Të dhënat nuk janë të disponueshme.
-	Nuk zbatohet
%	Përqindja

Përmbajtja

	Faqe
Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimi (IÇPB) TM3 2025.....	4
Fig. 1: IÇPB për Kosovë, ndryshimi vjetor në %, TM1 2019 – TM3 2025	5
Fig. 2: IÇPB për Kosovë, ndryshimi tremujor në %, TM1 2019 – TM3 2025	5
Tab. 1: IÇPB për Kosovë (2018 = 100), vlerat e indeksit, ndryshimi tremujor, ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetore në % për periudhën TM1 2018 – TM3 2025.....	6
Fig. 3: IÇPB për Kosovë (2018 = 100), Qasja Hedonike, Vlerat e Indeksit Tremujor, TM1 2018 – TM3 2025.....	6
Fig. 4: Ndryshimi vjetor në % i IÇPB-së sipas tremujorëve në Regjionin e Prishtinës, TM1 2019 – TM3 2025.....	8
Fig. 5: Ndryshimi në % i IÇPB në bazë vjetore sipas tremujorit në Regjionet e tjera të vendit, TM1 2019 – TM3 2025.....	8
Tab. 2: IÇPB për Kosovë (2018 = 100), vlerat e indeksit, ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetor në %, sipas tremujorit për Regjionin e Prishtinës dhe Regjionet e tjera të vendit	9
Shpjegime Metodologjike	10

Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit u rrit me 2,4% në TM3 2025

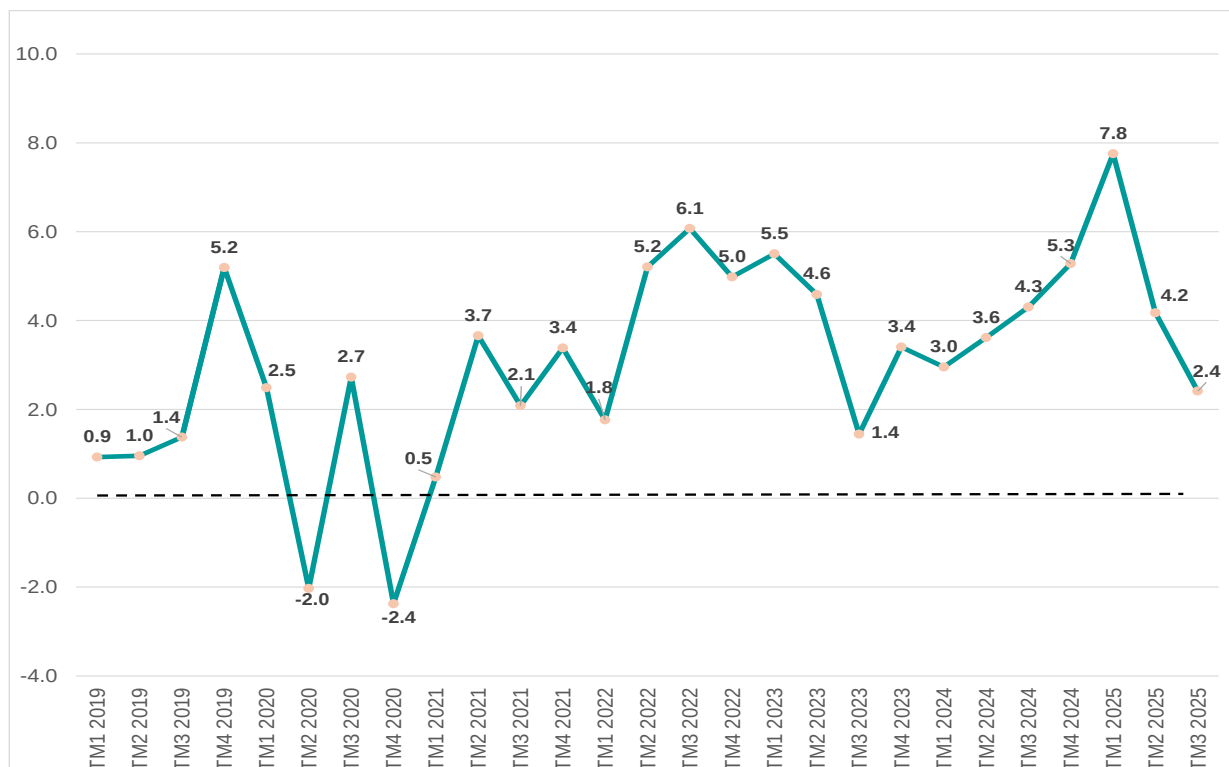
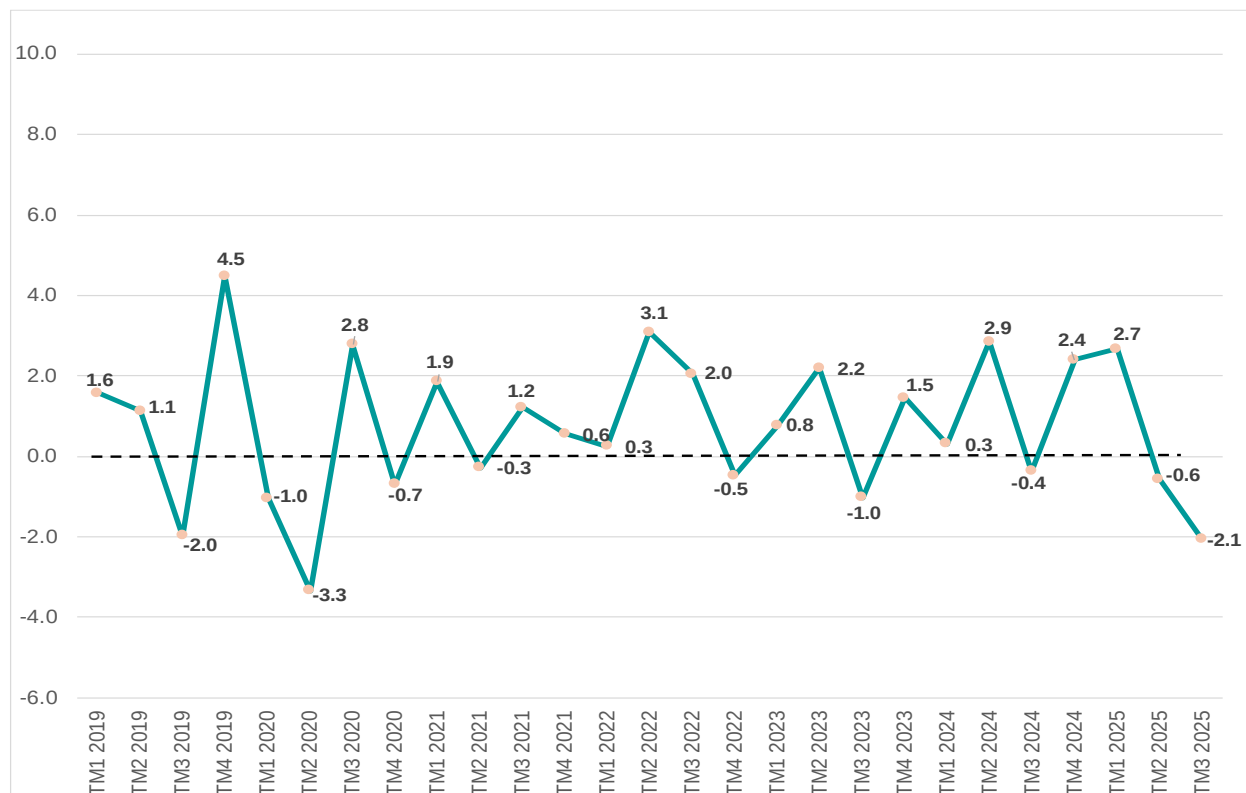
Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) në Kosovë u rrit me 2,4% në tremujorin e tretë (TM3) 2025 krahasuar me të njëjtin tremujor të vitit 2024. Ndërkaq, krahasuar me tremujorin e dytë (TM2) 2025 Çmimet e Pronave të Banimit pësuan rënie prej - 2,1%.

Regjioni i Prishtinës – TM3 2025 / TM3 2024 (1,3%)

Në Regjionin e Prishtinës, çmimet e pronave të banimit u rritën me 1,3% në tremujorin e tretë 2025 krahasuar me tremujorin e tretë 2024.

Regjionet e tjera të vendit – TM3 2025 / TM3 2024 (4,3%)

Për Regjionet e tjera të vendit, çmimet e pronave të banimit u rritën me 4,3% në tremujorin e tretë 2025 krahasuar me tremujorin e tretë 2024.

Fig. 1: IÇPB për Kosovë, ndryshimi vjetor në %, TM1 2019 – TM3 2025**Fig. 2: IÇPB për Kosovë, ndryshimi tremujor në %, TM1 2019 – TM3 2025**

Tab. 1: IÇPB për Kosovë (2018 = 100), vlerat e indeksit, ndryshimi tremujor, ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetore në % për periudhën TM1 2018 – TM3 2025

Viti - Periudha		Indeksi (2018 = 100)	Ndryshimi tremujor në (%)	Ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetor në (%)
2018	TM 1	100.2		
	TM 2	101.3		
	TM 3	98.9		
	TM 4	99.6		
	Mesatarja vjetore 2018	100.0	:	:
2019	TM 1	101.1	1.6	0.9
	TM 2	102.3	1.1	1.0
	TM 3	100.3	-2.0	1.4
	TM 4	104.8	4.5	5.2
	Mesatarja vjetore 2019	102.1	:	2.1
2020	TM 1	103.7	-1.0	2.5
	TM 2	100.2	-3.3	-2.0
	TM 3	103.0	2.8	2.7
	TM 4	102.3	-0.7	-2.4
	Mesatarja vjetore 2020	102.3	:	0.2
2021	TM 1	104.2	1.9	0.5
	TM 2	103.9	-0.3	3.7
	TM 3	105.1	1.2	2.1
	TM 4	105.7	0.6	3.4
	Mesatarja vjetore 2021	104.7	:	2.4
2022	TM 1	106.0	0.3	1.8
	TM 2	109.3	3.1	5.2
	TM 3	111.5	2.0	6.1
	TM 4	111.0	-0.5	5.0
	Mesatarja vjetore 2022	109.4	:	4.5
2023	TM 1	111.8	0.8	5.5
	TM 2	114.3	2.2	4.6
	TM 3	113.1	-1.0	1.4
	TM 4	114.8	1.5	3.4
	Mesatarja vjetore 2023	113.5	:	3.7
2024	TM 1	115.1	0.3	3.0
	TM 2	118.4	2.9	3.6
	TM 3	118.0	-0.4	4.3
	TM 4	120.8	2.4	5.3
	Mesatarja vjetore 2024	118.1	:	4.0
2025	TM 1	124.1	2.7	7.8
	TM 2	123.4	-0.6	4.2
	TM 3	120.8	-2.1	2.4

Fig. 3: IÇPB për Kosovë (2018 = 100), Qasja Hedonike, Vlerat e Indeksit Tremujor, TM1 2018 – TM3 2025

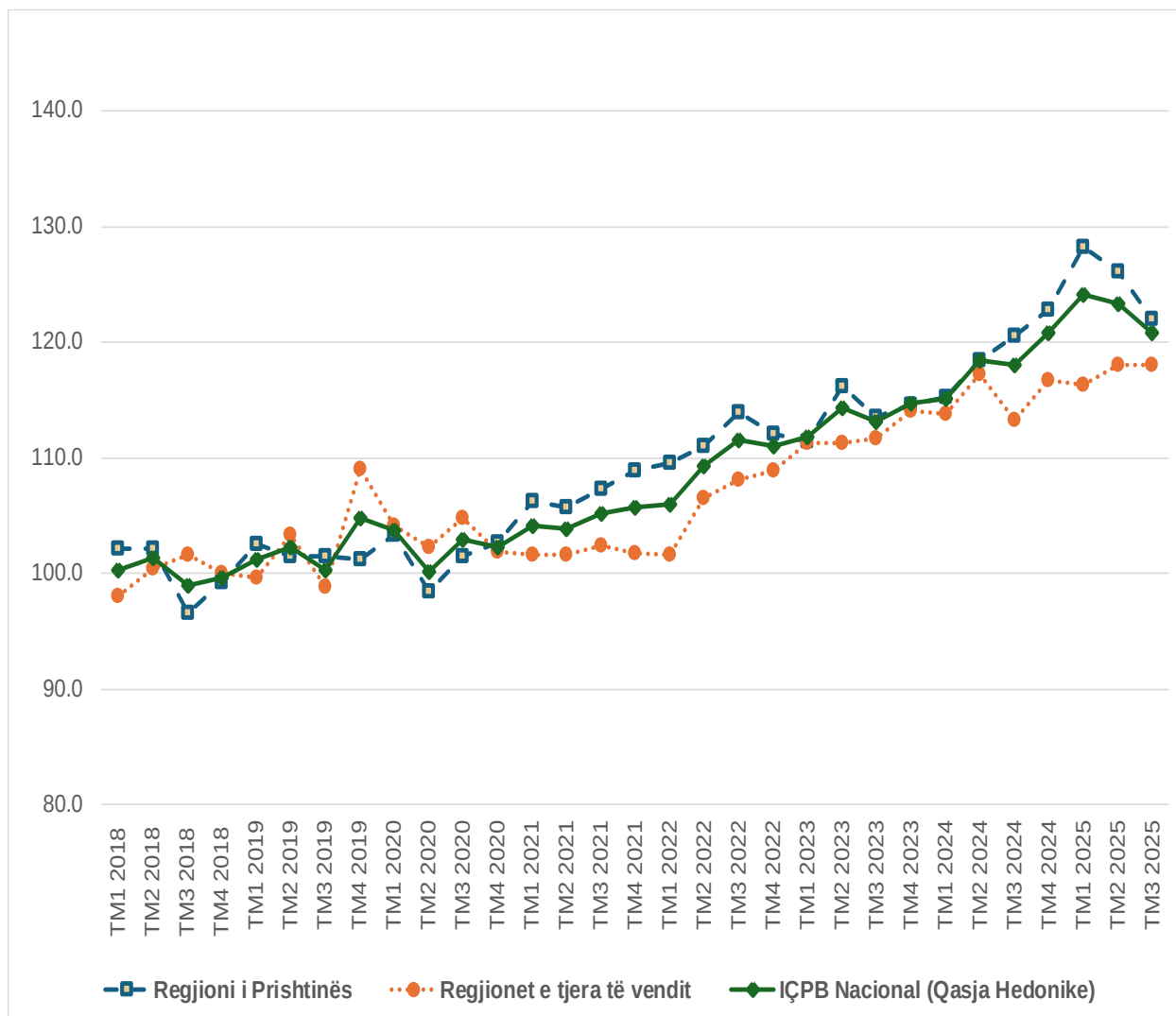


Fig. 4: Ndryshimi vjetor në % i IÇPB-së sipas tremujorëve në Regjionin e Prishtinës, TM1 2019 – TM3 2025

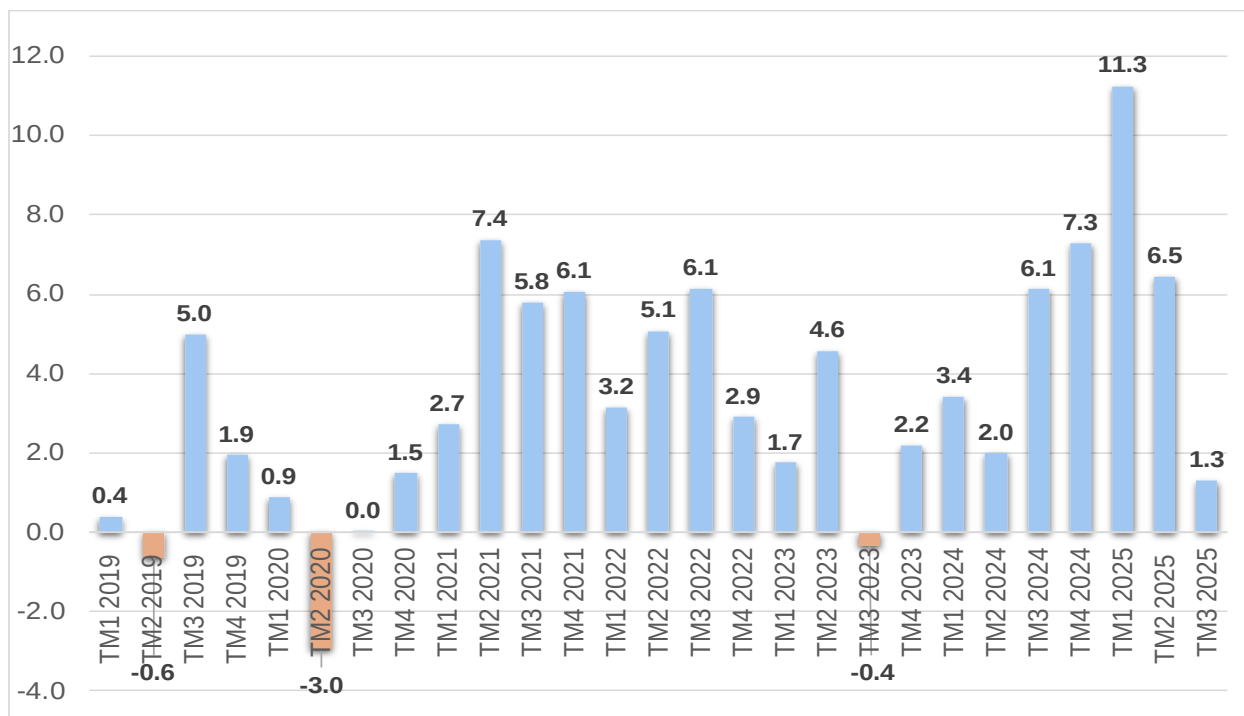
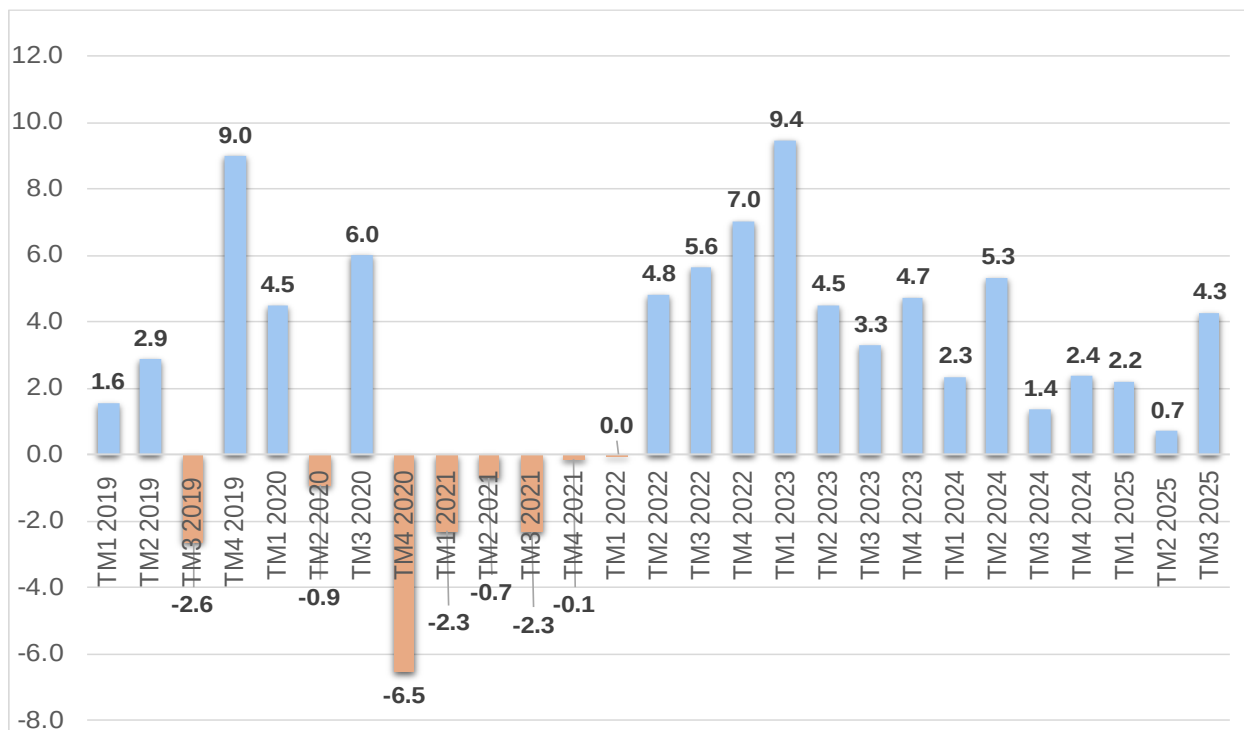


Fig. 5: Ndryshimi në % i IÇPB në bazë vjetore sipas tremujorit në Regjionet e tjera të vendit, TM1 2019 – TM3 2025



Tab. 2. IÇPB për Kosovë (2018 = 100), vlerat e indeksit, ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetor në %, sipas tremujorit për Regjionin e Prishtinës dhe Regjionet e tjera të vendit

Viti - Periudha		Indeksi për Regjionin e Prishtinës (2018 = 100)	Ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetor për Regjionin e Prishtinës në (%)	Indeksi për Regjionet e tjera të vendit (2018 = 100)	Ndryshimi vjetor dhe ndryshimi mesatar vjetor për Regjionet e tjera të vendit në (%)
2018	TM 1	102.1		98.1	
	TM 2	102.1		100.4	
	TM 3	96.6		101.6	
	TM 4	99.2		100.0	
	Mesatarja vjetore 2018	100.0	:	100.0	:
2019	TM 1	102.5	0.4	99.6	1.6
	TM 2	101.4	-0.6	103.3	2.9
	TM 3	101.4	5.0	98.9	-2.6
	TM 4	101.2	1.9	108.9	9.0
	Mesatarja vjetore 2019	101.6	1.6	102.7	2.7
2020	TM 1	103.4	0.9	104.0	4.5
	TM 2	98.4	-3.0	102.3	-0.9
	TM 3	101.5	0.0	104.8	6.0
	TM 4	102.7	1.5	101.8	-6.5
	Mesatarja vjetore 2020	101.5	-0.1	103.3	0.6
2021	TM 1	106.2	2.7	101.6	-2.3
	TM 2	105.7	7.4	101.6	-0.7
	TM 3	107.3	5.8	102.4	-2.3
	TM 4	108.9	6.1	101.7	-0.1
	Mesatarja vjetore 2021	107.0	5.5	101.8	-1.4
2022	TM 1	109.5	3.2	101.6	0.0
	TM 2	111.0	5.1	106.5	4.8
	TM 3	113.9	6.1	108.1	5.6
	TM 4	112.1	2.9	108.9	7.0
	Mesatarja vjetore 2022	111.6	4.3	106.3	4.4
2023	TM 1	111.4	1.7	111.2	9.4
	TM 2	116.1	4.6	111.3	4.5
	TM 3	113.5	-0.4	111.7	3.3
	TM 4	114.5	2.2	114.0	4.7
	Mesatarja vjetore 2023	113.9	2.0	112.1	5.4
2024	TM 1	115.2	3.4	113.8	2.3
	TM 2	118.4	2.0	117.2	5.3
	TM 3	120.5	6.1	113.2	1.4
	TM 4	122.9	7.3	116.7	2.4
	Mesatarja vjetore 2024	119.2	4.7	115.2	2.8
2025	TM 1	128.2	11.3	116.3	2.2
	TM 2	126.1	6.5	118.1	0.7
	TM 3	122.0	1.3	118.1	4.3

Shpjegime Metodologjike

Përkufizim

Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) mat ndryshimet në çmimet e pronave të banimit në Kosovë me kalimin e kohës, bazuar në transaksionet aktuale të tregut. Ai ofron një tregues të besueshëm dhe të qëndrueshëm të trendëve në tregun e pasurive të paluajtshme të banimit, duke reflektuar zhvillimet në vlerat e pronave dhe duke mbështetur analizën ekonomike dhe vendimmarrjen politike.

Baza Ligjore

Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) përpilohet dhe publikohet në përputhje me Ligjin Nr. 04/L-036 për Statistikat Zyrtare të Republikës së Kosovës. Përpilimi i tij është bërë sipas standardeve metodologjike të Agjencisë së Statistikave të Kosovës (ASK) dhe është në përputhje me udhëzimet ndërkombëtare. Metodologjia është zhvilluar me asistencë teknike nga Fondi Monetar Ndërkombëtar (FMN) për të siguruar saktësinë, besueshmërinë dhe krahasueshmërinë ndërkombëtare të IÇPB-it.

Ky indeks përfaqëson një komponent të rëndësishëm të sistemit kombëtar të statistikave zyrtare, duke kontribuar në përmbushjen e detyrimeve statistikore kombëtare dhe ndërkombëtare për ofrimin e treguesve të harmonizuar ekonomikë dhe të tregut të pronave të banimit.

Burimet e të dhënave

Burimi kryesor i të dhënave për përpilimin e Indeksit të Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) është Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK).

Të dhënat përfshijn transaksionet e regjistruara të pronave të banimit në të gjitha komunat e Kosovës dhe përmban informacione të tilla si:

- Komuna e njësisë
- Zona kadastrale e njësisë
- Lloji i njësisë
- Numri i njësisë
- Sipërfaqja e njësisë (m²)
- ID e subjektit
- Shuma (çmimi i shitjes)
- Data kur kontrata është nënshkruar te noteri
- Data kur kjo lëndë është regjistruar në regjistrin kadastral
- Përdorimi aktual i njësisë
- Lloji i pjesës së ndërtesës
- Numri i katit

- Tipi pronës
- Lloji i pronës (Urbane/Rurale)

Të dhënat filtrohen dhe përpunohen për të përfshirë vetëm apartamentet dhe shtëpitë, të cilat përbëjnë segmentet më aktive të tregut të pronave të banimit. Mostra bazohet në të dhënat e transaksioneve të regjistruara nga Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK) dhe mbulon transaksionet e pronave të banimit nga tremujori i parë i vitit 2018. Për analiza dhe publikim, të dhënat janë të agreguara për të prodhuar indekse tremujore dhe vjetore të IÇPB-së për shtatë regjionet statistikore të Kosovës, duke ofruar një pasqyrë përfaqësuese dhe gjithëpërfshirëse të tregut të pronave të banimit.

Filtrimi i të dhënave

Të dhënat u rishikuan me kujdes për të përfshirë vetëm pronat relevante për tregun, duke marrë parasysh llojin e pronës, përdorimin e synuar, klasifikimin gjeografik (urban/rural) dhe vlerat e transaksioneve; vlerat ekstreme ose qartësisht të gabuara në çmim, sipërfaqe e përbashkët u përjashtuan, dhe të dhënat e dyfishta u hoqën, në përputhje me metodologjinë dhe udhëzimet e FMN-së.

Periudha Referuese e Indeksit

Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) llogaritet duke përdorur vitin 2018 si periudhë referuese të indeksit (2018 = 100). Ky vit bazë përcakton një pikë referimi, duke lejuar krahasime të qëndrueshme dhe të besueshme të çmimeve të pronave të banimit me kalimin e kohës.

Stratifikimi sipas vendndodhjes:

Për qëllime përpilimi dhe shpërndarjeje, mostra u nda në dy shtresa:

- (i) Regjionin e Prishtinës dhe
- (ii) Regjionet e tjera të vendit

Kjo qasje rrit homogjenitetin e mostrës dhe lejon një analizë regjionale.

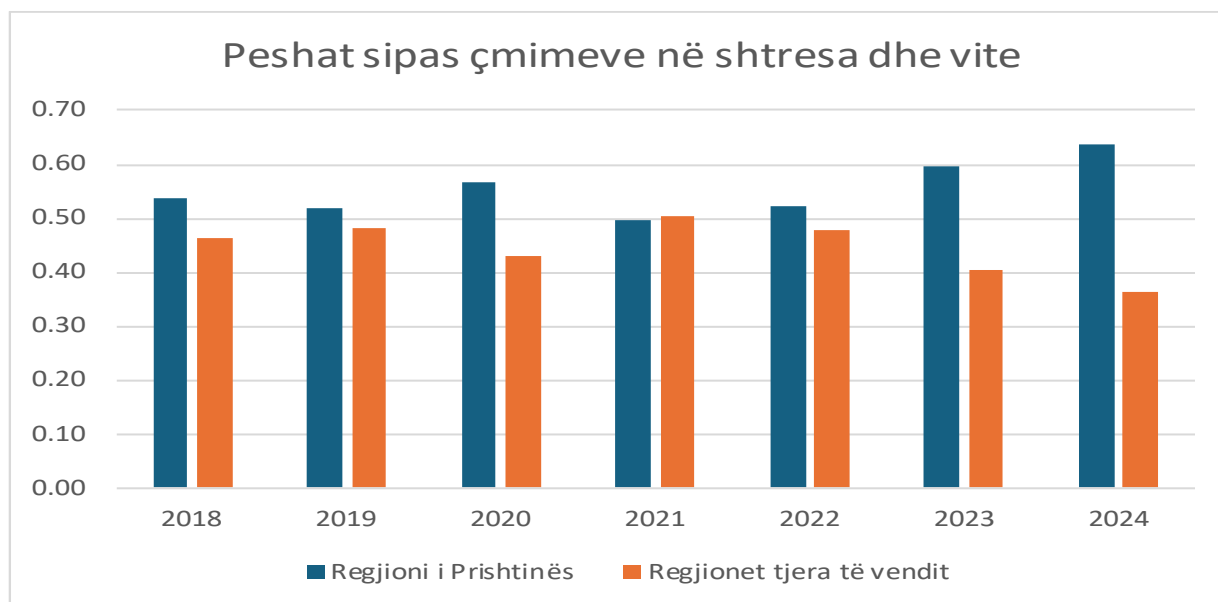
Llogaritja e mostrës dhe peshës

Peshat e indeksit bazohen në çmimet e transaksioneve të vitit 2018 (viti bazë) dhe përditësohen çdo vit për të reflektuar ndryshimet strukturore në tregun e pronave të banimit.

Kjo siguron që IÇPB përfaqëson me saktësi shpërndarjen aktuale të transaksioneve sipas regjioneve dhe karakteristikave të pronës. Indeksi përpilohet si një indeks i tipit Laspeyres i lidhur në formë zinxhiri (chain-linked).

Peshat sipas çmimeve në shtresa dhe vite:

Peshat sipas çmimeve në shtresa dhe vite		
Viti	Regjioni i Prishtinës	Regjionet tjera të vendit
2018	0.5380	0.4620
2019	0.5183	0.4817
2020	0.5683	0.4317
2021	0.4978	0.5022
2022	0.5221	0.4779
2023	0.5946	0.4054
2024	0.6372	0.3628

Figura me peshat (2018-2024)**Variablat Statistikore**

Variablat kryesore të përdorura në përgatitjen e indeksit përfshijnë:

- Çmimi i transaksionit (në euro);
- Vendndodhja dhe komuna;
- Sipërfaqja e njësisë (m²)
- Numri i katit të apartamentit;
- Data e regjistrimit dhe data e noterizimit të kontratës
- Lloji i pronës
- Përdorimi aktual i njësisë, etj.

Metodologjia e Llogaritjes dhe Ekuacioni Hedonik

Për të ndarë efektet e ndryshimeve në cilësinë dhe përbërjen e pronave të banimit nga ndryshimet reale të çmimeve, u përdor **metoda hedonike** në formë llogaritmike-lineare, duke ndjekur rekomandimet e ekspertit të FMN-së.

Ekuacioni bazë i modelit hedonik është:

$$\ln p_k = \beta_0 + \sum_{t=1}^T \delta^t \cdot d_k^t + \sum_{j=1}^p \beta_j \cdot z_{kj} + \varepsilon_k,$$

Ku:

t – periudha

k – numri i banesave në periudhën t

j – karakteristikat e banesave

$\ln p_k$ – llogaritmi i çmimit

β_j – “çmimi në hije” i karakteristikës j

z_{kj} – vlera e karakteristikës j për banesën k

ε_k – termi i gabimit për secilën banesë

Variabla “time-dummy” d_k^t merr vlerën 1 nëse banesa k i përket periudhës t , dhe 0 në të kundërt.

Indeksi hedonik me variablen “time-dummy” nga periudha 0 deri në periudhën t është:

$$P_{TDH}^{0,t} = \exp \hat{\delta}^t$$

$P_{TDH}^{0,t}$ – Indeksi i Çmimeve Hedonik me variablen “time-dummy”

$\hat{\delta}^t$ – koeficienti i vlerësuar i variables “time-dummy” për periudhën t

$\exp$ – eksponenciali i koeficientit të vlerësuar si “time-dummy”.

Nën-indekset tremujore të pronave të banimit llogariten duke marrë së pari anti-llogaritmin e variablave kohore dhe duke krijuar nën indekse me vitin 2018 si vit bazë. Për periudhat pasuese, lidhjet e nën indekseve llogariten në lidhje me tremujorin e mëparshëm dhe lidhen në formë zinxhiri (të ndara) për të formuar indeksin e pronave të banimit. Agregimi kryhet duke

përdorur fillimisht peshat e vitit 2018, dhe më pas peshat e vitit të kaluar për tremujorët e mëvonshëm, duke përsëritur procedurën e lidhjes zinxhir në mënyrë sekuenciale tremujor pas tremujori.

Metoda e Dritares Rrotulluese

Me **metodën e dritares rrotulluese (rolling window)** përdoret për të vlerësuar indekset e çmimeve në tregjet me të dhëna të kufizuara. Regresionet e ndara vlerësohen duke përdorur një dritare rrotulluese prej katër tremujorësh. Për shembull, regresioni i parë mbulon periudhën TM1 2018 – TM4 2018; tjetri zhvendoset në periudhën TM2 2018 – TM1 2019, pastaj në periudhën TM3 2018–TM2 2019, etj. Çdo tremujor i ri heq tremujorin më të hershëm dhe shton tjetrin, duke siguruar që regresionet të bazohen në katër tremujorët më të fundit. Kjo tregon ndryshimet në preferencat e blerësve, duke zbutur efektet e tregut të dobët.

Zbulimi i vlerave të jashtëzakonshme (Distanca e Cook-ut)

Për çdo muaj referimi, regresioni ekzekutohet dy herë në të dhënat e grumbulluara të katër tremujorëve. Ekzekutimi paraprak identifikon vlerat e jashtëzakonshme - transaksionet atipike - duke përdorur Distançën e Cook-ut, e cila mat ndikimin e një transaksioni në regresion. Transaksionet me Distançën e Cook-ut $> 4/n$ (ku n është madhësia e mostrës) konsiderohen vlera të jashtëzakonshme dhe hiqen para se të riekzekutohet regresioni për të vlerësuar koeficientët e variables “time-dummy”

Përditësime dhe rishikime

Të dhënat përditësohen periodikisht sipas informacionit të ri nga Agjencia Kadastrale e Kosovës. Të dhënat ose burimet e reja mund të rezultojnë në rishikime të serive historike, dhe përdoruesit informohen me rezultatet e përditësuara të publikuara në publikimet pasuese për të siguruar qëndrueshmëri dhe transparencë.

Bashkëpunimi institucional

Përgatitja e Indeksit të Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB) u mbështet nga një Grup Punues, me pjesëmarrjen e institucioneve të mëposhtme:

- Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK)
- Banka Qendrore e Kosovës (BQK)
- Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve (MFPT)
- Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK)
- Fondi Monetar Ndërkombëtar (FMN) – asistencë teknike

- **Adresa:** AGJENCIA E STATISTIKAVE TË KOSOVËS,
Rr. "Zenel Salihu", nr. 4, 10000 Prishtinë
- **Telefoni:** +383 (0) 38 200 31 129
Kryeshefi Ekzekutiv: +383 (0) 38 200 31 112
- **Fax:** +383 (0) 38 235 033
- **E-mail:** infoask@rks-gov.net
- **Ueb-faqe:** <http://ask.rks-gov.net>
- © : Agjencia e Statistikave të Kosovës,
- Riprodhimi autorizohet nëse tregohet burimi.