



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

PROJEKTUDHËZIM

Nr. datë 2026

PËR MIRATIMIN E KOSTOS MESATARE VJETORE TË NDËRTIMIT TË BANESAVE DHE VLERAT MESATARE TË SHITBLERJES SË BANESAVE NË TREG, PËR VITIN 2025

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës “dh”, të nenit 72, të ligjit nr.22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

1. Miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave, në shkallë republike, për vitin 2025, e cila të jetë 56,491 (pesëdhjetë e gjashtë mijë e katërqind e nëntëdhjetë e një) lekë/m² për sipërfaqe shfrytëzimi.
2. Kostoja mesatare e ndërtimit dhe vlera mesatare e apartamenteve në tregun e lirë të banesave, sipas qyteteve, për vitin 2025, të jetë sipas tabelave nr.1, nr.2, bashkëlidhur këtij udhëzimi.
3. Për qytetet, për të cilat nuk janë nxjerrë vlerat e koston mesatare të ndërtimit, të merren vlerat e koston së ndërtimit të qytetit më të afërt, sipas tabelës nr.1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi.
4. Vlerat mesatare të banesave në tregun e lirë nuk mund të përdoren për t’iu referuar zonave të afërta.
5. Udhëzimi nr.1., datë 10.09.2025 shfuqizohet.
6. Ngarkohen për zbatimin e këtij udhëzimi ministria përgjegjëse për strehimin, njësitë e vetëqeverisjes vendore, si dhe Enti Kombëtar i Banesave.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

Tabela nr.1

Kosto mesatare e ndërtimit

Në koston mesatare nuk janë përfshirë vlerat e:

1. Rrjetit inxhinierik
2. Projektit
3. Studimit gjeologjik dhe sizmik
4. Lejës së ndërtimit
5. Truallit
6. Shpenzime operacionale të EKB
7. Shpenzime të tjera

NR	QYTETI	Kosto mesatare ndërtimi	
		Sip. Shfrytëzimi lekë/m ²	Sip. Ndërtimi lekë/m ²
1	ELBASAN	55,929	47,613
2	GRAMSH	55,929	47,613
3	LIBRAZHD	56,451	48,057
4	PRRENJAS	56,451	48,057
5	PEQIN	55,929	47,613
6	POGRADEC	56,268	47,902
7	KORÇË	56,268	47,902
8	ERSEKË	56,398	48,012
9	TIRANË	55,535	47,277
10	DURRËS	55,654	47,378
11	KAVAJË	55,654	47,378
12	LUSHNJE	54,112	46,075
13	FIER	54,112	46,075
14	VLORË	56,757	48,318
15	BERAT	57,283	48,767
16	KUÇOVË	57,283	48,767
17	ÇOROVODË	57,283	48,767
18	PËRMET	57,624	49,055
19	TEPELENË	57,624	49,055
20	GJIROKASTËR	57,624	49,055
21	SARANDË	57,857	49,253
22	KRUJË	55,743	47,454
23	LAÇ	55,678	47,399
24	LEZHË	55,678	47,399
25	RRËSHEN	55,932	47,615
26	SHKODËR	56,726	48,291
27	PUKË	57,334	48,808
28	KUKËS	57,745	49,157
29	TROPOJË	57,745	49,157
30	BURREL	57,312	48,789
31	PESHKOPI	57,312	48,789
	KOSTO MESATARE	56,491	48,092

Tabela nr.2

Vlerat mesatare të shitblerjeve të banesave në tregun e lirë për vitin 2025 sipas zonave të njësive të vetëqeverisjes vendore dhe sipas njësive administrative të njësive vetëqeverisjes vendore.

ÇMIMET MESATARE TË SHIT-BLERJES SË BANESAVE NË TREGUN E LIRË, SIPAS ZONAVE TË NJËSIVE TË VETËQEVERISJES VENDORE, PËR VITIN 2025.

Nr.	Njësia e Vetëqeverisjes Vendore	Çmimi mesatar (lekë/m ² sipërfaqe banese)	Zona Kadastrale	Çmimi Mesatar (lekë/m ²)
1	BASHKIA TIRANË	130,312	ZK 8160	203,400
			ZK 8170	106,800
			ZK 8180	115,800
			ZK 8190	126,600
			ZK 8220	120,000
			ZK 8240	92,400
			ZK 8260	138,300
			ZK 8270	178,200
			ZK 8280	232,200
			ZK 8230	86,000
			ZK 8110	73,600
			ZK 8120	105,300
			ZK 8130	108,000
			ZK 8140	112,100
			ZK 8150	133,000
			ZK 8210	134,400
			ZK 8250	133,500
			ZK 8310	125,100
			ZK 8320	72,200
			ZK 8330	131,300
ZK 8340	121,800			
ZK 8350	143,800			
ZK 8360	151,500			
ZK 8370	146,600			
ZK 8380	165,900			
2	BASHKIA KAMËZ	69,100	ZK 2066	69,100
3	BASHKIA VORË	65,400	ZK 2183	63,300
			ZK 3127	67,500
4	BASHKIA KAVAJË	52,050	ZK 8551	55,100
			ZK 8552	49,000
5	BASHKIA RROGOZHINË	44,000	ZK 3234	44,000
6	BASHKIA BERAT	57,600	ZK 8501	54,600
			ZK 8502	61,000
			ZK 8503	57,200
7	BASHKIA POLIÇAN	26,300	ZK 3019	26,300

8	BASHKIA DIMAL	44,400	ZK 3682	44,400
9	BASHKIA KUÇOVË	36,000	ZK 2310	36,000
10	BASHKIA SKRAPAR	34,000	ZK 1420	34,000
11	BASHKIA DIBËR	53,900	ZK 2932	53,900
12	BASHKIA MAT	45,000	ZK 1326	45,000
13	BASHKIA KLOS	42,900	ZK 2161	42,900
14	BASHKIA BULQIZË	42,000	ZK 8611	40,100
			ZK8612	43,900
15	BASHKIA DURRËS	75,113	ZK 8511	68,800
			ZK 8512	86,300
			ZK 8513	77,100
			ZK 8514	81,000
			ZK 8515	76,000
			ZK 8516	63,000
			ZK 8517	69,500
			ZK 8518	79,200
16	BASHKIA KRUIJË	49,200	ZK 8621	49,200
17	BASHKIA SHIJAK	54,600	ZK 3369	54,600
18	BASHKIA ELBASAN	57,860	ZK 8521	57,900
			ZK 8522	55,700
			ZK 8523	62,600
			ZK 8524	57,000
			ZK 8525	56,100
19	BASHKIA BELSH	36,000	ZK 1147	36,000
20	BASHKIA CËRRIK	38,100	ZK 1389	38,100
21	BASHKIA GRAMSH	49,600	ZK 1842	49,600
22	BASHKIA LIBRAZHD	49,000	ZK 2446	49,000
23	BASHKIA PEQIN	37,800	ZK 2908	37,800
24	BASHKIA PËRRENJAS	39,100	ZK 2924	39,100
25	BASHKIA FIER	59,425	ZK 8531	62,300
			ZK 8532	56,200
			ZK 8533	58,000
			ZK 8534	61,200
26	BASHKIA LUSHNJE	46,400	ZK 8571	46,200
			ZK 8572	46,600
27	BASHKIA DIVJAKË	40,200	ZK 1492	40,200
28	BASHKIA MALLAKASTËR	32,500	ZK 1090	32,500
29	BASHKIA PATOS	28,000	ZK 2890	28,000
30	BASHKIA ROSKOVEC	31,400	ZK 3196	31,400
31	BASHKIA GJIROKASTËR	50,300	ZK 8541	61,300
			ZK 8542	45,400
			ZK 8543	44,200
32	BASHKIA LIBOHOVË	28,000	ZK 2444	28,000
33	BASHKIA KËLCYRË	26,400	ZK 2132	26,400
34	BASHKIA MEMALIAJ	16,500	ZK 2646	16,500

35	BASHKIA PËRMET	36,000	ZK 2917	36,000
36	BASHKIA TEPELENË	36,000	ZK 3574	36,000
37	BASHKIA DROPULL	0	ZK 2007	0
38	BASHKIA KORÇË	63,800	ZK 8561	68,900
			ZK 8562	73,300
			ZK 8563	56,600
			ZK 8564	56,400
39	BASHKIA POGRADEC	60,300	ZK 8581	62,600
			ZK 8582	58,000
40	BASHKIA KOLONJË	26,900	ZK 1594	26,900
41	BASHKIA DEVOLL	41,900	ZK 1187	41,900
42	BASHKIA MALIQ	28,300	ZK 2573	28,300
43	BASHKIA PUSTEC	0		0
44	BASHKIA KUKËS	55,300	ZK 2315	55,300
45	BASHKIA HAS	38,100	ZK 2282	38,100
46	BASHKIA TROPOJË	27,800	ZK 1347	27,800
47	BASHKIA LEZHË	59,550	ZK 8631	61,200
			ZK 8632	57,900
48	BASHKIA KURBIN	38,000	ZK 2364	38,000
49	BASHKIA MIRDITË	40,100	ZK 3224	40,100
50	BASHKIA SHKODËR	65,120	ZK 8591	61,200
			ZK 8592	65,100
			ZK 8593	66,200
			ZK 8594	65,900
			ZK 8597	67,200
51	BASHKIA FUSHË-ARRËZ	8,600	ZK 1656	8,600
52	BASHKIA MALËSI E MADHE	28,200	ZK 2220	28,200
53	BASHKIA PUKË	30,000	ZK 3069	30,000
54	BASHKIA VAU I DEJËS	24,700	ZK 8598	24,700
55	BASHKIA VLORË	75,660	ZK 8601	73,000
			ZK 8602	85,600
			ZK 8603	76,700
			ZK 8604	72,600
			ZK 8605	70,400
56	BASHKIA SELENICË	28,000	ZK 3285	28,000
57	BASHKIA SARANDË	98,150	ZK 8641	92,300
			ZK 8642	104,000
58	BASHKIA KONISPOL	28,000	ZK 2217	28,000
59	BASHKIA DELVINË	33,600	ZK 1464	33,600
60	BASHKIA FINIQ	0	ZK 2473	0
61	BASHKIA HIMARË	80,800	ZK 1952	80,800

ÇMIMET MESATARE TË SHIT-BLERJES SË BANESAVE NË TREGUN E LIRË, SIPAS ZONAVE TË NJËSIVE ADMINISTRATIVE TË NJËSIVE TË VETËQEVERISJES VENDORE, PËR VITIN 2025.

Nr.	Njësia Administrative	Zona Kadastrale	Çmimi Mesatar (lekë/m ² sipërfaqe banese)
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 1604	258,000
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 1605	151,900
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 2529	168,400
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 2704	142,500
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 3266	130,800
	<i>Njësia Administrative Farkë</i>	ZK 3292	127,800
1	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Farkë		163,233
	<i>Njësia Administrative Dajt</i>	ZK 2380	91,900
	<i>Njësia Administrative Dajt</i>	ZK 2460	86,800
	<i>Njësia Administrative Dajt</i>	ZK 3550	97,200
	<i>Njësia Administrative Dajt</i>	ZK 3976	90,400
	<i>Njësia Administrative Dajt</i>	ZK 3426	80,800
2	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Dajt		89,420
3	Njësia Administrative Krrabë	ZK 3125	29,600
4	Njësia Administrative Petrelë	ZK 2735	157,520
	<i>Njësia Administrative Vaqarr</i>	ZK 3321	81,400
	<i>Njësia Administrative Vaqarr</i>	ZK 3712	44,500
5	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Vaqarr		62,950
	<i>Njësia Administrative Kashar</i>	ZK 2119	65,700
	<i>Njësia Administrative Kashar</i>	ZK 2679	59,900
	<i>Njësia Administrative Kashar</i>	ZK 3866	73,700
6	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Kashar		66,433
	<i>Njësia Administrative Paskuqan</i>	ZK 1066	55,300
	<i>Njësia Administrative Paskuqan</i>	ZK 2884	97,200
7	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Paskuqan		76,250
	<i>Njësi Administrative Golem</i>	ZK 1791	81,900
	<i>Njësi Administrative Golem</i>	ZK 2291	69,600
	<i>Njësi Administrative Golem</i>	ZK 3101	86,400
8	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Golem		79,300
9	Njësia Administrative Kryevindh	ZK 3501	42,000
10	Njësia Administrative Tom in	ZK 3023	40,800
	<i>Njësia Administrative Ishëm</i>	ZK 1522	100,200
	<i>Njësia Administrative Ishëm</i>	ZK 2375	136,700
11	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Ishëm		118,450
12	Njësia Administrative Manëz	ZK 1925	140,800
13	Njësia Administrative Shkallnur	ZK 3385	68,100
14	Njësia Administrative Sukth	ZK 3542	44,900
	<i>Njësia Administrative Fushë Krujë</i>	ZK 1664	56,900
	<i>Njësia Administrative Fushë Krujë</i>	ZK 1665	49,600
15	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Fushë Krujë		53,250
	<i>Njësia Administrative Buçimas</i>	ZK 1298	54,000
	<i>Njësia Administrative Buçimas</i>	ZK 3664	71,100

	<i>Njësia Administrative Buçimas</i>	ZK 3745	32,100
16	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Buçimas		52,400
17	Njësia Administrative Leskovik	ZK 2430	17,500
	<i>Njësia Administrative Shënkoll</i>	ZK 1099	67,900
	<i>Njësia Administrative Shënkoll</i>	ZK 1879	108,300
18	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Shënkoll		88,100
	<i>Njësia Administrative Shëngjin</i>	ZK 1986	47,500
	<i>Njësia Administrative Shëngjin</i>	ZK 1987	60,500
	<i>Njësia Administrative Shëngjin</i>	ZK 2569	87,700
	<i>Njësia Administrative Shëngjin</i>	ZK 3126	60,500
19	Çmimi Mesatar Njësia Administrative Shëngjin		64,050
20	Njësia Administrative Rubik	ZK 3244	29,500
21	Njësia Administrative Velipojë	ZK 3072	80,500
	<i>Njësia Administrative Orikum</i>	ZK 2832	75,600
	<i>Njësia Administrative Orikum</i>	ZK 3140	111,600
	<i>Njësia Administrative Orikum</i>	ZK 3384	27,600
22	Çmimi Mesatare Njësia Administrative Orikum		71,600
23	Gjilekë (Dhërmi)	ZK 1739	165,300