

VENDIM
Nr. 25, datë 7.5.2025

PËR VENDOSJEN E KUFIJVE TË SIPËRM PËR TREGUESIT “RAPORTI I KREDISË NDAJ VLERËS” DHE “RAPORTI I SHËRBIMIT TË BORXHIT NDAJ TË ARDHURAVE” PËR KREDITË QË JAPIN BANKAT PËR PASURI TË PALUAJTSHME REZIDENCIALE

Në bazë dhe për zbatim të nenit 12, shkronja “a” dhe të nenit 43, shkronja “c”, të ligjit nr. 8269, datë 23.12.1997, “Për Bankën e Shqipërisë”, i ndryshuar; dhe të rregullores nr. 44, datë 4.10.2023, “Për raportimin e të dhënave, identifikimin dhe monitorimin e treguesve mbi kredidhënien dhe investimet për prona të paluajtshme”, neni 4, neni 13, neni 14, pika 1, shkronjat “b” dhe “c”, dhe pika 2, neni 15, pika 1, shkronja “a” dhe pika 2, dhe neni 16; me propozimin e Departamentit të Stabilitetit Financiar të Bankës së Shqipërisë, Këshilli Mbikëqyrës i Bankës së Shqipërisë,

VENDOSI:

1. Për kredinë e re për pasuri të paluajtshme rezidenciale që japin bankat:
 - a) të miratojë vendosjen e kufijve të sipërm për treguesin “raporti i kredisë ndaj vlerës, në disbursim” (HnV_D), si më poshtë:
 - i. në lek, HnV_D të mos kapërcejë vlerën 85 për qind;
 - ii. në lek, për blerjen e një shtëpie të dytë (dhe vijuese) ose për t’u dhënë me qira, HnV_D të mos kapërcejë vlerën 80 për qind;
 - iii. në valutë, HnV_D të mos kapërcejë vlerën 75 për qind;
 - iv. në valutë, për blerjen e një shtëpie të dytë (dhe vijuese) ose për t’u dhënë me qira, HnV_D të mos kapërcejë vlerën 70 për qind;
 - b) të miratojë vendosjen e kufijve të sipërm për treguesin “raporti i shërbimit të borxhit ndaj të ardhurave, në disbursim” (ShBnA_D), si më poshtë:
 - i. në lek, ShBnA_D të mos kapërcejë vlerën 40 për qind;
 - ii. në lek, për blerjen e një shtëpie të dytë (dhe vijuese) ose për t’u dhënë me qira, ShBnA_D të mos kapërcejë vlerën 35 për qind;
 - iii. në valutë, ShBnA_D të mos kapërcejë vlerën 35 për qind;
 - iv. në valutë, për blerjen e një shtëpie të dytë (dhe vijuese) ose për t’u dhënë me qira, ShBnA_D të mos kapërcejë vlerën 30 për qind;
 - v. për përcaktimin e vlerës së borxhit të kredimarrësit, krahas vlerës së kredisë konkrete (dhe të kredive të tjera që ai mund të ketë në sistemin financiar), banka do të përfshijë edhe çdo borxh tjetër të tij për të cilin banka ka siguruar informacion të besueshëm nga komunikimi me kredimarrësin apo konsultimi paraprak i bazave relevante të të dhënave;
 - c) të lejojë bankat që të zbatojnë kuota përjashtimi nga kufizimet e mësipërme në secilin prej treguesve HnV_D dhe ShBnA, me kushtin që, në total, vlera e kredive të përjashtuara të mos kapërcejë 15 për qind të vëllimit të kredive të reja që janë miratuar dhe disbursuar (edhe pjesërisht) gjatë tremujorit. Në këtë kuota përjashtimi do të përfshihen lehtësitë e refinancimit që jepen gjatë tremujorit për kreditë ekzistuese dhe që mund të kapërcejnë kufirin e treguesit. Bankat duhet t’i identifikojnë kreditë dhe lehtësitë e refinancimit që përfshihen në kuotën e përjashtimit, në mënyrë individuale dhe t’i evidentojnë ato në mënyrë të dallueshme në raportimin tremujor që kryejnë pranë Bankës së Shqipërisë;
 - d) të përjashtojë nga përfshirja në llogaritjen e kufizimeve sipas shkronjave “a”, “b” dhe “c” më sipër:

i. kreditë që disbursohen në kuadër të skemave që mbështesin politikat publike të strehimit;

ii. kreditë që disbursohen për rinovimet e banesave që lidhen me përmirësimin e efikasitetit të energjisë apo kalimin drejt burimeve të energjisë së rinovueshme, deri në vlerën 3 milionë lekë (ose kundërvlera përkatëse në valutë nëse disbursohen në valutë);

iii. disbursimin në kuadër të granteve të parikthyeshme publike që lidhen me përmirësimin e efikasitetit të energjisë apo kalimin drejt burimeve të energjisë së rinovueshme, të banesat;

e) të rekomandojë për bankat zbatimin e një kufiri maksimal në afatën e maturimit në disbursim të kredisë, pavarësisht monedhës, sa minimumi midis:

i. 30 vjet;

ii. numri i viteve deri në arrijtjen e moshës së pensionit të kredimarrësit (ose të kredimarrësit që e arrijnë këtë moshë më shpejt në rastin e kredisë me bashkëkredimarrës).

2. Ky vendim fillon të zbatohet nga bankat për kreditë e reja për pasuri të paluajtshme rezidenciale që disbursohen nga data 1 korrik 2025.

3. Ky vendim rishqyrtohet jo më vonë se 2 vjet nga data e hyrjes së tij në fuqi.

4. Ngarkohen Departamenti i Stabilitetit Financiar, Departamenti i Mbikëqyrjes dhe Departamenti i Statistikave Financiare me ndjekjen e zbatimit të këtij vendimi.

5. Ngarkohen Kabineti i Guvernatorit dhe Departamenti i Kërkimeve me publikimin e këtij vendimi, përkatësisht në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë dhe në Buletinin Zyrtar të Bankës së Shqipërisë.

Ky vendim hyn në fuqi 15 ditë pas botimit të tij në Fletoren Zyrtare.

KRYETAR
Gent Sejko