



BANKA QENDRORE E REPUBLIKËS SË KOSOVËS
CENTRALNA BANKA REPUBLIKE KOSOVA
CENTRAL BANK OF THE REPUBLIC OF KOSOVA

Tetor 27, 2023

I nderuar, Z. Bauer, Drejtor në Zyrën për Qeverisje dhe Demokraci, USAID Kosovo

E nderuara, Znj. Ober, Udhëheqëse në Aktivitetin e USAID-it për Qeverisjen e Pronës

Të nderuar panelistë

Të respektuar pjesëmarrës

Më kënaqësi ju drejtohem me këtë fjalë hyrëse, duke nënvizuar rëndësinë që ka vlerësimi i patundshmërive, që prek shumë dimensione dhe aspekte të rëndësishme të shoqërisë dhe është një ndër faktorët kyç për zhvillimin dhe potencialin ekonomik të vendit.

Investimet në ndërtim për pronat rezidenciale dhe komerciale në mesatare zënë një peshë të rëndësishme të Prodhimit të Brendshëm Bruto, prandaj vendosja e akteve rregullative për adaptimin Standardeve dhe Praktikave më të mira ndërkombëtare të vlerësimit të pronave të paluajtshme është e një rëndësie të veçantë për Republikën e Kosovës.

Financimi i pronave, objekteve rezidenciale dhe komerciale, por edhe i bizneseve varet shumë nga mundësitë e hipotekimit të pronave të paluajtshme, çfarë ndikon direkt në nivelin e kreditimit të ekonomisë së një vendi. Kualiteti i kolateralit të përdorur dhe sidomos cilësia e vlerësimit të tij për një mbulim adekuat të rrezikut, ka ndikim edhe në stabilitetin e sistemit financiar.

Banka Qendrore e Republikës së Kosovës i kushton një rëndësi të veçantë vlerësimit të pronave të paluajtshme nga sektori financiar, edhe përmes një kuadër rregullative gjithëpërfshirës që ndërlidhet me disa aspekte të këtij sektori. Andaj, BQK-ja ka rregulluar vlerësimin e pronave të paluajtshme përmes rregullativës specifike që aplikohet për bankat, institucionet tjera kredihënëse dhe siguruesit që mbështeten në pasuritë e paluajtshme si kolateral për çfarëdo qëllimi.

Vlerësimi i pronave të paluajtshme dhe cilësia e të dhënave të vlerave të tregut kanë ndikim të rëndësishëm në të gjitha aspektet në vijim, që ndërlidhen me institucionet financiare, si:

- *Paraqitjen e gjendjes reale të pasqyrave financiare të institucioneve financiare;*
- *Paraqitjen e drejtë të treguesve të shëndetshmërisë së institucioneve financiare që lidhen me rezervat për mbulimin e humbjeve, solvencën dhe likuiditetin;*
- *Paraqitjen e saktë të vlerës së ekspozimeve, përgatitjen dhe monitorimin e Indeksit të Çmimeve të Patundshmërive Rezidenciale për mbikëqyrjen makroprudenciale;*
- *Paraqitjen e duhur të çështjeve që lidhen me fushën e formalizimit të ekonomisë dhe parandalimit të pastrimit të parave; dhe*
- *Paraqitjen e drejtë të detyrimeve tatimore nga pronësia e pasurive të paluajtshme.*

Korniza Rregullative e aplikuar për institucionet financiare ka për qëllim të përcaktojë kërkesat minimale dhe standardet të cilat duhet të aplikohen nga çdo institucion financiar i licencuar. Vlerësimi i pasurisë së paluajtshme në lidhje me transaksionet në të cilët pasuria e paluajtshme përdoret si kolateral për çfarëdo instrumenti kreditor të lëshuar nga institucionet financiare, si dhe përcaktimin e transaksioneve që lidhen me pasuritë e paluajtshme për të cilat kërkohen shërbimet e një vlerësuesi të licencuar ka rëndësi parësore.

Vlerësimi i pronave ndikon potencialisht në alokimin e kapitalit nëpërmjet Aseteve të Peshuara me Rrezik, për kreditë që janë të kolateralizuara me patundshmëri.

Pasi të kemi arritur të kemi këtë proces të finalizuar, do të shikojmë mundësinë edhe t'i konsiderojmë kolateralin e Pronave të Paluajtshme Komerciale, të peshohen me një peshë më të vogël në Asetet e Peshuara me Rrezik.

Aktualisht këto kolaterale peshohen me rrezik prej 100 për qind sipas Rregullativës tonë, që kur vlerësimi të jetë më i saktë/drejtë, do të mund të peshohen me peshë më të ulët. Kjo do të mundësonte edhe lirimin e kapitalit dhe rrjedhimisht mundësinë për më shumë kreditim.

BQK-ja bashkëpunon ngushtë me Këshillin Mbikëqyrës për Licencimin e Vlerësuesve të pronave të paluajtshme, themeluar nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve, në kuadër të cilit merr pjesë edhe me përfaqësuesin e saj.

Përveç licencimit nga ky Këshill të një numri të vlerësuesve të pronave të paluajtshme të cilët kryejnë vlerësimet edhe për nevojat e sektorit financiar edhe BQK-ja ka licencuar edhe një numër të personelit të saj të angazhuar për ekzaminimin e institucioneve financiare, të cilët vlerësojnë raportet e përgatitura nga vlerësuesit e angazhuar për institucionet financiare.

BQK-ja është e përkushtuar që të avancojë edhe më tutje kornizën rregullative dhe mbikëqyrëse lidhur me vlerësimin e pronave të paluajtshme. Presim që përmes këtij Projekti të mbështetur nga USAID-i të arrijmë të avancojmë kornizën ekzistuese ligjore dhe rregullative të vlerësimit të pronave të paluajtshme, përfshirë vendosjen e mekanizmave të nevojshëm të kontrollit të cilësisë së vlerësimeve dhe monitorimit adekuat të vlerësuesve.

Në këtë drejtim, Banka Qendrore e Republikës së Kosovës, përmes përfshirjes në Grupin Punues Ndërinstitucional, në kuadër të programit të Fondit Monetar Ndërkombëtar është përfshirë në përgatitjen e Indeksit të Çmimeve të Pronave të Paluajtshme Rezidenciale, projekt i cili është duke u udhëhequr nga Agjencia e Statistikave të Kosovës.

Presim që këto ndryshime të ndikojnë direkt edhe te bankat dhe institucionet tjera financiare që të zbatojnë drejtë kërkesat rregullative të aplikueshme, si dhe të avancojnë politikat dhe procedurat e tyre lidhur me vlerësimin e pronave të paluajtshme, në pajtim me praktikat më të mira ndërkombëtare dhe standardet e Bashkimit Evropian, të njohura si Standardet TEGOV.

Kështu presim që të rrisin cilësinë e të dhënave, për të pasqyruar vlerën reale të tregut të patundshmërive në funksion të përgjigjes ndaj të gjitha nevojave dhe kërkesave të lartcekura, me qëllimin final të ruajtjes së stabilitetit financiar të vendit.

*Ju uroj diskutime të frytshme në panel, për një temë kaq interesante dhe aktuale.
Ju faleminderit!*