



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

Oktobar 27, 2023.

Poštovani g. Bauer, direktor u Kancelariji za upravljanje i demokratiju, USAID Kosovo

Poštovana gđo Ober, šefica aktivnosti USAID-a za upravljanje imovinom

Poštovani panelisti

Poštovani učesnici

Imam zadovoljstvo da Vam se obratim ovim uvodnim izlaganjem, naglašavajući značaj procene nekretnina, koja utiče na mnoge dimenzije i važne aspekte društva i predstavlja jedan od ključnih faktora za razvoj i ekonomski potencijal zemlje.

Investicije u izgradnji stambenih i poslovnih nekretnina u proseku zauzimaju značajnu težinu bruto domaćeg proizvoda, stoga je uspostavljanje regulatornih akata za prilagođavanje međunarodnih standarda i najboljih praksi za procenu nepokretne imovine od posebnog značaja za Republiku Kosovo.

Finansiranje nekretnina, stambenih i poslovnih objekata, ali i poslovanja, uveliko zavisi od mogućnosti hipoteke na nekretnine, što direktno utiče na kreditni nivo privrede jedne zemlje. Kvalitet korišćenog kolateral, a posebno kvalitet njegove procene za adekvatno pokriće rizika, utiče na stabilnost finansijskog sistema.

Centralna banka Republike Kosovo pridaje poseban značaj proceni nekretnina od finansijskog sektora, takođe i kroz sveobuhvatan regulatorni okvir koji se odnosi na nekoliko aspekata ovog sektora. Stoga, CBK je regulisala procenu nepokretne imovine kroz posebne propise koji se primenjuju na banke, druge kreditne institucije i osiguravače koji se oslanjaju na nepokretnu imovinu kao kolateral za bilo koju svrhu.

Procena vrednosti nekretnina i kvalitet podataka o tržišnoj vrednosti imaju značajan uticaj na sve sledeće aspekte koji se odnose na finansijske institucije, kao što su:

- Prikazivanje stvarnog stanja finansijskih izveštaja finansijskih institucija;*
- Pravi prikaz pokazatelja zdravlja finansijskih institucija koji se odnose na rezerve za pokriće gubitaka, solventnosti i likvidnosti;*
- Tačan prikaz vrednosti izloženosti, priprema i praćenje Indeksa cena stambenih nekretnina za makroprudencijalni nadzor;*
- Pravilno predstavljanje pitanja iz oblasti formalizacije privrede i sprečavanja pranja novca; i*
- Ispravan prikaz poreskih obaveza iz vlasništva nad nekretninama.*

Regulatorni okvir koji se primenjuje na finansijske institucije ima za cilj da odredi minimalne zahteve i standarde koje mora primenjivati svaka licencirana finansijska institucija. Procena nekretnina u vezi sa transakcijama u kojima se nekretnina koristi kao kolateral za bilo koji kreditni instrument izdat od strane finansijskih institucija, kao i utvrđivanje transakcija u vezi sa nekretninama za koje su usluge licenciranog procenitelja potrebne su od primarnog značaja.

Procena vrednosti imovine potencijalno utiče na alokaciju kapitala kroz rizikom ponderisanu aktivu, za kredite koji su kolateralizovani nekretninama.

Kada završimo ovaj proces, razmotrićemo mogućnost da se kolateral komercijalnih nekretnina ponderiše manjim ponderom u rizikom ponderisanoj aktivi.

Trenutno su ovi kolaterali ponderisani sa rizikom od 100 posto prema našoj regulativi, tako da kada procena bude tačnija/pravičnija, moći će se ponderisati nižim ponderom. To bi omogućilo i oslobađanje kapitala, a samim tim i mogućnost za više kredita.

CBK blisko saraduje sa Nadzornim savetom za licenciranje procenitelja nekretnina, koji je osnovao Ministarstvo finansija, rada i transfera, u kome takođe učestvuje sa svojim predstavnikom.

Pored licenciranja od strane ovog Saveta jednog broja procenitelja nekretnina koji vrše procene za potrebe finansijskog sektora, CBK je takođe licencirala jedan broj osoba angažovanog na ispitivanju finansijskih institucija, koji ocenjuju izveštaje pripremljene od strane procenitelja angažovanih za finansijske institucije.

CBK je posvećena daljem unapređenju regulatornog i nadzornog okvira u vezi sa procenom vrednosti nekretnina. Očekujemo da ćemo kroz ovaj projekat, koji podržava USAID, biti u mogućnosti da unapredimo postojeći pravni i regulatorni okvir procene vrednosti nekretnina, uključujući uspostavljanje neophodnih mehanizama za kontrolu kvaliteta procena i adekvatno praćenje procenitelja.

S tim u vezi, Centralna banka Republike Kosovo, kroz učešće u Međuinstitucionalnoj radnoj grupi, u okviru programa Međunarodnog monetarnog fonda, uključena je u pripremi Indeksa cena stambenih nekretnina, projekat koji vodi Agencija za statistiku Kosova.

Očekujemo da će ove promene direktno uticati na banke i druge finansijske institucije da pravilno implementiraju važeće regulatorne zahteve, kao i da unaprede svoje politike i procedure vezane za procenu vrednosti nekretnina, u skladu sa najboljim međunarodnim praksama i standardima Evropske unije, poznatim kao TEGOV standardi.

Stoga očekujemo od njih da povećaju kvalitet podataka, da odražavaju stvarnu vrednost tržišta nekretnina kako bi odgovorili na sve gore navedene potrebe i zahteve, s krajnjim ciljem održavanja finansijske stabilnosti zemlje.

*Želim vam plodne panel diskusije na ovako zanimljivu i aktuelnu temu.
Hvala!*