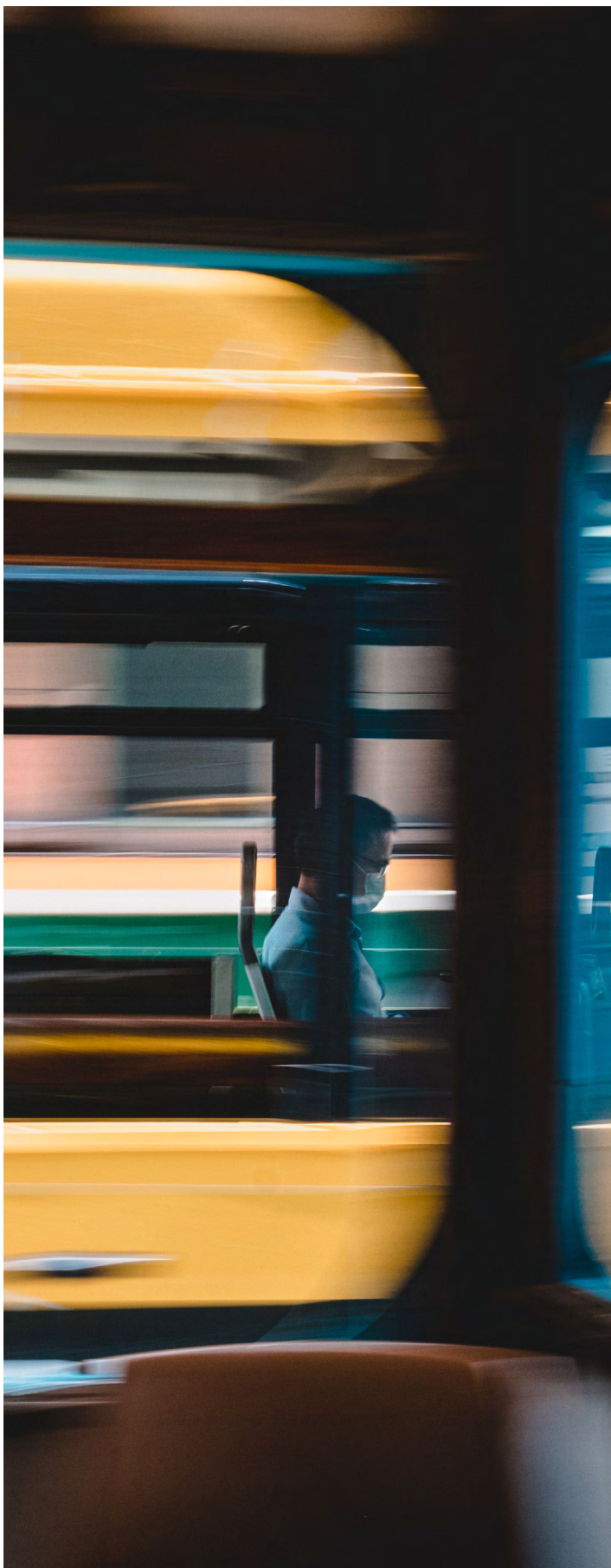




Sektori i pronave të paluajtshme përballë pandemisë COVID-19, në Kosovë |

Raporti hulumtues me rekomandime nga Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (IETL)

2020



Rreth nesh

Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (IETL) është organizatë e pavarur, jopartiake dhe jofitimprurëse e themeluar nga Oda Ekonomike e Kosovës (OEK), me seli në Prishtinë. Në përmbushjen e misionit të saj, Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë zhvillon hulumtime të besueshme me fokus në temat kryesore ekonomike në sektorin privat në Kosovë dhe i shfrytëzon rezultatet e hulumtimit për avokim, diskutim e debate publike për të ndikuar në krijimin e politikave më të mira për sektorin privat.

Ekipi ynë

Hulumtimi nga:

Besa Zogaj Gashi

Drejtoreshë Ekzekutive, IETL
besa.zogaj@ietl-oek.com

Viola Brahushi

Koordinatorë e projekteve, IETL
viola.brahushi@ietl-oek.com

Kontribues profesional:

Gent Sejdiu

Ekspert në sektorin e paluajtshmërisë, Kryetar i Bordit të Drejtorëve, IETL & CEO, KRG-Kosova Realty Group L.L.C
gent.sejdiu@ietl-oek.com

Komentet profesionale:

Visar Hoxha

Dr. Profesor i Asociuar, posedon përvojë në mësimdhënie, konsultime dhe kërkime shkencore në fushën e pasurive të paluajtshme, Anëtar i Komitetit Këshillëdhënës Shkencor në IETL
visar.hoxha@ietl-oek.com

Dizajni dhe faqosja:

Tringa Hasbahta

tringahasbahta@gmail.com

Publikuar nga:

Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (IETL)

Të drejtat e autorit ©2020 nga Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (IETL).

Të gjitha të drejtat e rezervuara. Asnjë pjesë e këtij publikimi nuk mund të riprodhohet, ruhet në ndonjë sistem për ripërdorim, apo të transmetohet në çfarëdo forme përmes çfarëdo mjeti, mekanik, fotokopjues, regjistruar apo tjetër, pa lejen paraprake me shkrim nga publikuesi. Për kërkesa të tilla kontaktoni zyrën administrative të Institutit për Ekonomi të Tregut të Lirë.



Përmbajtja

Kapitulli i parë: Qëllimi dhe Objektivat	1
1.1 Hyrje	1
1.2 Qëllimi dhe objektivat	2
Kapitulli i dytë: Metodologjia e hulumtimit	3
2.1 Metodologjia e hulumtimit	3
Kapitulli i tretë: Analiza dhe Prezantimi i të dhënave	4
3.1 Përmbledhje e gjetjeve kryesore	4
› Perceptimi i ndikimit të pandemisë në segmentin e ndërtimit/investimeve të planifikuar në sektorin e paluajtshmërisë	4
› Perceptimi i ndikimit të pandemisë në shitje të pronave të paluajtshme dhe çmimet e pronave të paluajtshme	4
› Perceptimi i ndikimit të pandemisë në kërkesën për qiradhënie të pronave	5
› Perceptimi i ndikimit të pandemisë në çmimin e qirasë së pronave të paluajtshme	5
› Ndikimi i pandemisë në kërkesën e blerjes dhe qiramarrjes së pronave të paluajtshme- sipas blerësve potencial të pronave të paluajtshmerisë dhe operatorëve të ndryshëm ekonomik që veprojnë në objekte me qira	5
› Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në kërkesën e blerjes	6
› Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në çmimin e pronave (sipas blerësve potencial)	6
› Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në pagesat e kredive	6
› Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në bizneset që e ushtrojnë veprimtarinë e tyre në objektet me qira	6
› Perceptimi i bizneseve për masat e qeverisë për subvencionimin e qirasë	7
Konkludime dhe Rekomandime	8
Literatura	11

Qëllimi & Objektivat

HYRJE

Virusi COVID-19, i cili u shfaq në dhjetorin e kaluar në Wuhan të Kinës, është përhapur në mbarë globin, duke shkaktuar vdekjen e miliona njerëzve, ndërkohë që miliarda njerëz i ka detyruar të vazhdojnë jetën të izoluar në karantinë¹.

Përderisa në njërin anë, përpjekjet dhe vëmendja e gjithë shoqërisë me të drejtë është e orientuar në ruajtjen e shëndetit dhe shpëtimin e jetëve të qytetarëve duke ndërmarrë masa drastike për distancim social, në anën tjetër ruajtja e shëndetit të ekonomisë me sa më pak pasoja është e domosdoshme për ta ruajtur mirëqenien e qytetarëve gjatë dhe pas krizës. Kjo është një detyrë dhe përgjegjësi shumë e rëndësishme që i takon të gjithëve (qeverisë qendrore e lokale, Bankës Qendrore, autoriteteve fiskale, rregullatore dhe mbikëqyrëse, të cilat mund të ndihmojnë në kontrollin e shpërthimit të virusit dhe të kompensojnë dëmin ekonomik të pandemisë.

Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (IETL), aktualisht ka zhvilluar disa hulumtime përmes rrjeteve sociale (online), email-ave dhe intervistimit nëpërmes telefonatave (video konferenca) për disa sektor të ekonomisë me qëllim të vlerësimit të ndikimit negativ të virusit COVID-19 në sektorët specifik. Ky hulumtim prezanton rezultatet e anketimit të sektorit të paluajtshmërisë duke përfshirë segmentin e ndërtimit/investimit, shitjes dhe qiradhënies, me qëllim të vlerësimit të ndikimit të virusit COVID-19 në këtë sektor. Raporti hulumtues, përfshin po ashtu edhe disa rekomandime dhe masa të propozuara të nevojshme nga praktikantët e shteteve tjera për menaxhimin e situatës, duke përfshirë edhe këndvështrimin e të anketuarve për masat e ndërmarra dhe që duhet ndërmerren më tutje nga Qeveria e Republikës së Kosovës për tejkalimin e situatës, stabilizimin dhe kompensimin e dëmit ekonomik të pandemisë në këtë sektor. Sektori i paluajtshmërisë ndër vite ka luajtur një rol të rëndësishëm në ekonominë e Kosovës.

Kjo dëshmohet nga fakti që çdo vit në këtë sektor kemi rritje të Bruto Produktit Vendor (BPV)², e cila ka ndikuar në rritjen e ekonomike të vendit gjithashtu. Sektori jep një kontribut të rëndësishëm në punësim dhe nxitë rritjen ekonomike duke stimuluar kërkesën në shumë fusha të tjera të ekonomisë. Sektori është shumë dinamik, me një numër të madh të ndërmarrjeve të reja, në vitin 2019 nga numri i përgjithshëm i ndërmarrjeve të regjistruara për këtë vit, janë themeluar afërsisht 10.24% ndërmarrje në këtë sektor. Ndërsa sa i përket numrit të punëtorëve rreth 12.07% nga numri i përgjithshëm i punësimeve në Kosovë për këtë vit. Sektori i banimit, pra tregu i paluajtshmërisë kombinuar me atë të ndërtimit, ka qenë kontribuesi numër një i Prodhimit të Brendshëm Bruto mesatarisht afro 15.5% ndër vitet. Gjithashtu duhet patur parasysh se mbi 60% e të hyrave të qeverisë vijnë nga tarifa doganore mbi importet dhe lënda e ndërtimit zë një peshë specifike të rëndësishme në dogana. Pra dëmtimet në sektorin e paluajtshmërisë do të dëmtojë ekonominë e përgjithshme të vendit, do të shtoj papunësinë dhe do të ulte të hyrat në buxhetin e shtetit³.

“Bazuar në rezultatet e hulumtimit, situata e krijuar nga pandemia ka ndikuar që 75% e segmentit të ndërtimit/investimeve kanë ndërprerë ose reduktuar investimet e tyre të planifikuara për vitin 2020.”

Po ashtu të gjitha segmentet e sektorit të paluajtshmërive kanë deklaruar se oferta dhe kërkesa, si dhe çmimet e pronave për shitje dhe qiradhënie do të kenë rënie nëse kjo situatë e krijuar nga pandemia e virusit COVID-19 do të vazhdojë në muajt e ardhshëm përgjatë vitit 2020 ose më tutje.⁴

1 Burimi: <https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/situation-reports/20200121-sitrep-1-2019-ncov.pdf>

2 Burimi: <https://ask.rks-gov.net/>

3 Burimi: <https://www.worldbank.org/sq/news/press-release/2020/04/09/europe-and-central-asia-kosovo-health-systems-safety-nets-and-support-to-businesses-all-critical-to-protecting-lives-and-livelihoods>

4 Për detaje të këtyre informatave shiko Kapitullin e Tretë.

Një kanal tjetër i rëndësishëm i goditjes së sektorit të paluajtshmërisë dhe ndërtimit nga kriza pandemike mund të jetë rënia e remitancave duke përfshirë fuqinë blerëse të bashkatdhetarëve për prona të paluajtshme. Kosova ka një varësi mjaft të lartë nga remitencat, duke pranuar një shumë prej mbi 10% të BPV-së në baza vjetore. Rënia e aktivitetit ekonomik në vendet e zhvilluara ku vepron bashkatdhetarët tanë, padyshim se pritet të ndikojë edhe në zvogëlimin e këtij burimi shumë të rëndësishëm për blerjen e pronave të paluajtshme në vendin tonë, ku sipas të dhënave të Bankës Qendrore të Kosovës (BQK) *për periudhën janar-nëntor të vitit 2019, vlera e përgjithshme e investimeve të huaja në Kosovë ishte 265.3 milionë euro e nga kjo shumë rreth 80 milion euro janë investuar në tregun e paluajtshmërive.*⁵

Prandaj mbetet të shihet se si do të manifestohen efektet e krizës pandemike në ekonominë, ku janë të koncentruar diaspora jonë për të pasur një vlerësim më konkret për sjelljen e remitancave gjatë këtij viti. Rënia e remitancave në vitin 2020 si pasojë e pandemisë, gjithashtu do të ndikojë në rënie të rritjes ekonomike në Kosovë.⁶



Qëllimi & Objektivat



Studimi është ndërmarrë për të fituar një pasqyrë preliminare të ndikimit të pandemisë COVID-19 dhe opinionet e paraqitura reflektojnë vetëm situatën fillestare dhe mund të mos reflektojnë drejtë zhvillimet e mëtejshme të shkaktuara nga kriza shëndetësore.

IETL do të jetë e përkushtuar edhe në periudhën pas pandemisë të vazhdojë me anketim online me përfaqësuesit e sektorit të paluajtshmërisë.

Qëllimi specifik i këtij hulumtimi është:

1. Të vlerësohet ndikimi në investimet e planifikuara në segmentin e ndërtimtarisë, shitjes dhe qiradhënies të pronave të paluajtshme gjatë kësaj periudhe dhe në muajt në vijim;
2. Të vlerësohet ndikimi në kërkesën e blerjes dhe qiramarrjes së pronave të paluajtshme;
3. Të vlerësohet se sa përfaqësuesit e sektorit të paluajtshmërisë janë të kënaqur me vendimet e Qeverisë për masat kufizuese pas shpërthimit të pandemisë COVID-19 dhe vlerësimin të masave të vendosura nga Qeveria.; dhe
4. Të propozohen disa rekomandime si masa të nevojshme që duhet ndërmarrë nga Qeveria e Republikës së Kosovës dhe palëve të tjera me interes në këtë sektor për tejkalimin dhe stabilizimin e situatës.

5 Burimi: <https://www.evropaelire.org/a/patundshmerite-diaspora-investime-/30411482.html>

6 Burimi: <https://www.worldbank.org/sq/news/press-release/2020/04/09/europe-and-central-asia-kosovo-health-systems-safety-nets-and-support-to-businesses-all-critical-to-protecting-lives-and-livelihoods>

METODOLOGJIA E HULUMTIMIT

Kapitulli i Dytë: Metodologjia e hulumtimit

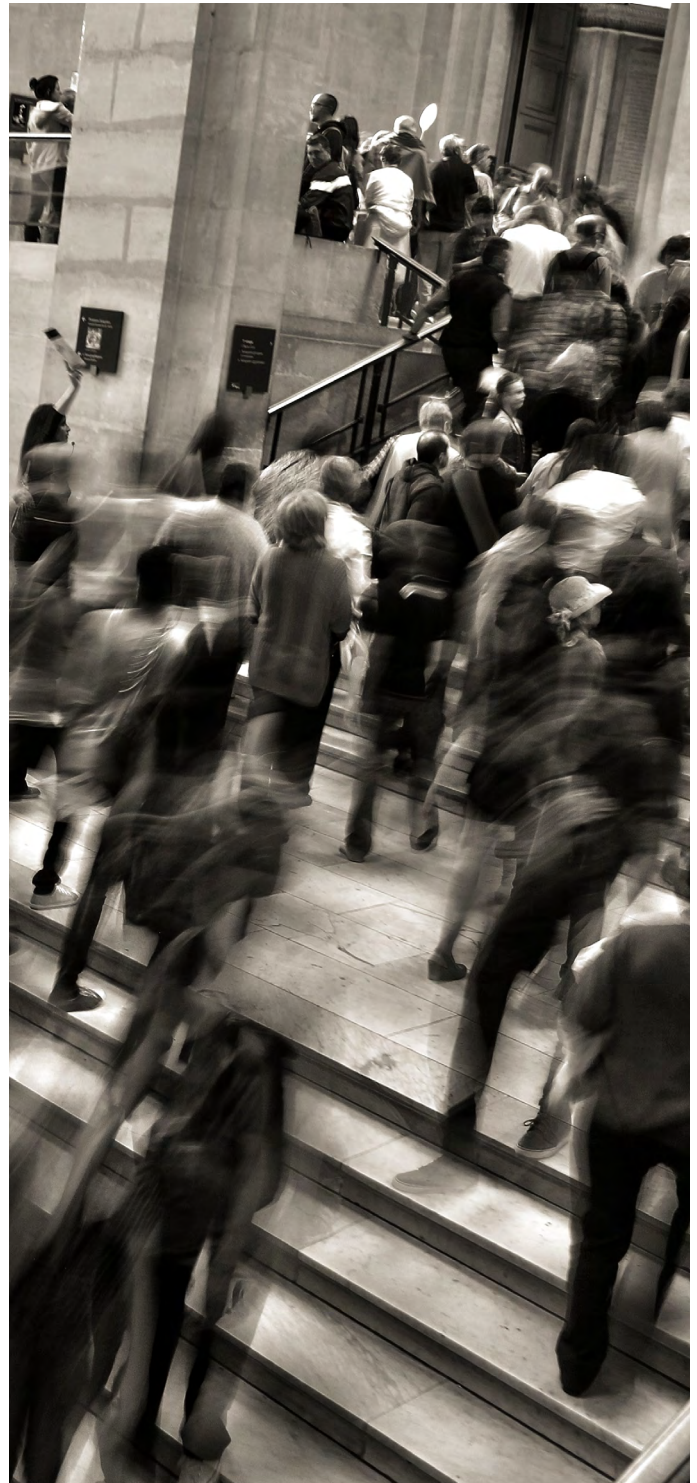
Për këtë hulumtim janë zhvilluar dy lloje të pyetësorëve online.

- Pyetësi i parë⁷ iu është drejtuar në mënyrë selektive respondentëve si grup i zgjedhur për hulumtim: kompanive të ndërtimit; agjensioneve të paluajtshmërisë dhe personave fizik që merren me ndërtim/investime, shitblerje dhe qiradhënie në këtë sektorë, me qëllim të vlerësimit të ndikimit të pandemisë COVID-19 në: investimet e planifikuara në ndërtimtar; në ofertë të shitjes dhe qiradhënies së pronave. Anketa ka qenë publike, targetimi i respondentëve që janë përgjigjur anketës është bërë përmes rrjeteve sociale, email-ave dhe intervistimit nëpërmes telefonatave.

"Sa i përket numrit të respondentëve gjithsej kanë marr pjesë 98 anketues, me strukturë si në vijim: **50%** janë kompani ndërtimi/investitorë, **41.7%** janë agjensione të pronave të paluajtshme dhe **8.3%** persona fizik që merren me shitjen dhe qiradhënien e pronave të paluajtshme."

- Pyetësi i dytë⁸ u është drejtuar personave fizik dhe bizneseve me qëllim të vlerësimit të ndikimit të pandemisë COVID-19 në kërkesën e blerjes dhe kërkesën për qiramarrje të pronave të paluajtshme në Kosovë. Anketa ka qenë publike, targetimi i respondentëve që janë përgjigjur anketës është bërë përmes rrjeteve sociale, email-ave dhe intervistimit nëpërmes telefonatave. **Numri i përgjithshëm i respondentëve që u janë përgjigjur anketës është 250.**

Hulumtimi përfshin të gjitha komunat e Republikës së Kosovës.



7 https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfbdKwtpswrBFV2_MLXYpSpe_FQ5uuVagPezn5116Jre6vJ7A/view-form?vc=0&c=0&w=1

8 https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdBbU06X4ET6OUd3tAZgm-U4i-GKj5InmvK1tNktr-qh_xQw/viewform

PËRMBLEDHJE E GJËTJEVE KRYESORE

Kapitulli i Tretë:

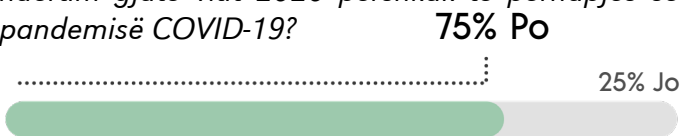
Analiza & prezantimi i të dhënave



Perceptimi i ndikimit të pandemisë në segmentin e ndërtimit/investimeve të planifikuara në sektorin e paluajtshmërisë

Sa i përket perceptimit të kompanive ndërtuese/investuese në tregun e paluajtshmërisë, 75% e tyre kanë deklaruar se investimet e planifikuara në ndërtimtari për këtë periudhë janë anuluar, ndërsa 25% e tyre kanë vazhduar punën mirëpo me kapacitet të reduktuar, duke e vlerësuar ndikimin e krizës së shkaktuar nga COVID-19 si shumë negative. Sipas tyre rënia e ecurive të reja të ndërtimeve do të ndikojë në rënien e investimeve dhe ndërtimit gjatë 2020-tës e cila gjithsesi do të ndikojë në ofertën e pronave të paluajtshme (për më shumë shiko Grafikon nr.1).

A keni anuluar ndonjë investim të planifikuara në ndërtim gjatë vitit 2020 përshkak të përhapjes së pandemisë COVID-19?



Grafiku nr. 1

Perceptimi i ndikimit të pandemisë në shitje të pronave të paluajtshme dhe çmimet e pronave të paluajtshme

Nëse i krahasojmë shitjet mesatare të pronave të paluajtshme në baza mujore, gjatë vitit (2019), 83.3% e respondentëve u deklaruan se kanë shitur mesatarisht (1 deri në 10 prona), ndërsa me rastin e përhapjes së pandemisë dhe implementimit të masave të ndalesave në Kosovë që nga muaji Mars i vitit 2020, të njëjtit u shprehen që nuk kanë shitur asnjë pronë (për më shumë krahaso Grafikon nr.2 (viti 2019) dhe Grafikon nr. 3 (viti 2020)).

Grafiku nr.2 83.3% 1-10 prona të shitura/muaj



16.7% 10-15 prona të shitura/muaj

Grafiku nr.3 83.3% 0 prona të shitura/muaj



16.7% 1-2 prona të shitura/muaj

"Nga të dhënat e zbërthyer rreth ndikimit të COVID-19 në shitje 100% e të anketuarve u shprehen se nëse masat kufizuese zgjasin edhe më shumë se 3 muaj do të ketë ndikim negativ në shitje të pronave të paluajtshme."

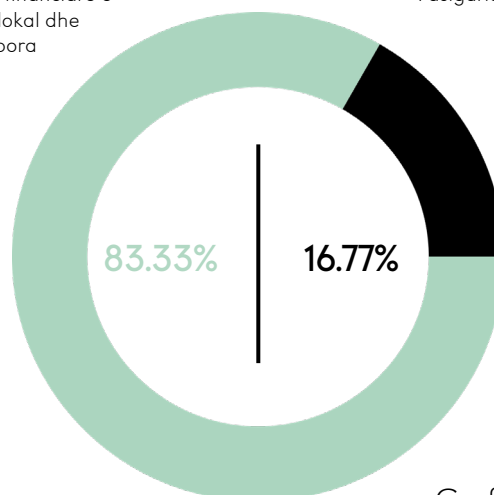
Ndërsa sa i përket ndikimit në çmim 75% e tyre kanë deklaruar se edhe përkundër faktit se oferta do të jetë e kufizuar (për arsye të ndaljes së ndërtimit), çmimi i shitjes së pronave do të bie dhe ekziston rreziku se rënia e çmimit mund të vazhdojë nëse kriza shëndetësore vazhdon në 3 muajt e ardhshëm. Sipas parimeve ekonomike kur rritet kërkesa rritet çmimi i një produkti, e në këtë rast sipas kësaj hipoteze duhet të ulen çmimet e pronave. A është e sigurt?! Na mbetet vetëm të presim. Kjo është një nuhatje nga ana e investitorëve të sektorit në Kosovë.

Arsyet e rënies së çmimit të pronave të paluajtshme

Nëse shikohen arsyet kryesore pse mund të bie çmimi i pronave të paluajtshme, 83.3% e tyre deklaruan se pasiguria financiare si e blerësve lokal dhe e atyre nga diaspora është faktori kryesor. Rënia e aktivitetit ekonomik në Kosovë edhe në vendet e zhvilluara ku veprojnë bashkatdhetarët tanë, padyshim se pritet të ndikojë edhe në zvogëlimin e këtij burimi shumë të rëndësishëm për blerjen e pronave të paluajtshme në vendin tonë (për më shumë shiko Grafikon nr.4).

Pasiguria financiare e blerësve lokal dhe nga diaspora

Pasiguria financiare personale



Grafiku nr.4

Perceptimi i ndikimit të pandemisë në kërkesën për qiradhënie të pronave

Në pyetjen se sa prona i keni lëshuar me qira mesatarisht në muaj në vitin e kaluar, 58.3% e aktorëve të tregut të paluajtshmërisë të anketuar u shprehën se (1-5 prona) i kanë lëshuar me qira në muaj, ndërsa 33.3% e tyre kanë arritur të lëshojnë me qira (10-20 prona). Ndërsa me fillimin e pandemisë 83.3% të të anketuarve u shprehën se në muajin Mars nuk kanë lëshuar asnjë pronë me qira (për më shumë shiko Grafikun nr. 5 dhe 6).

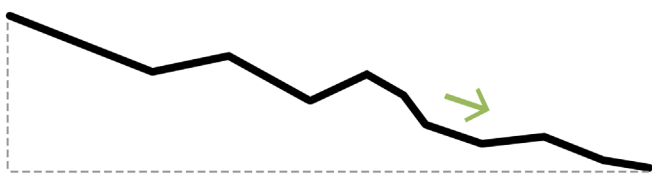


Grafiku nr. 5
Para pandemisë COVID-19

Grafiku nr. 6
Pas pandemisë COVID-19



Perceptimi i ndikimit të pandemisë në çmimin e qirasë së pronave të paluajtshme



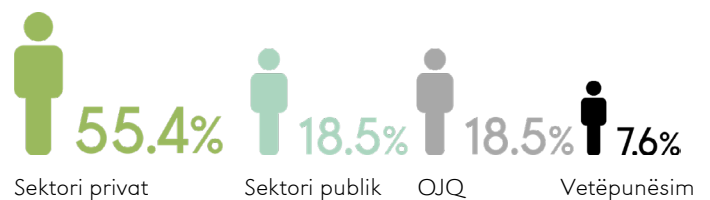
Sa i përket perceptimit të tyre, nëse zgjat pandemia COVID-19 në 3 muajt e ardhshëm a mund të ndikojë në çmimin e pronave të paluajtshme,

„...rreth **83.3%** u shprehën se çmimi qirasë së pronave do të bie, ndërsa vetëm **16.7%** prej tyre deklaruan se çmimi nuk do të ndryshojë dhe do të mbetet i njëjtë.“

83.33%



Ndikimi i pandemisë në kërkesën e blerjes dhe qiramarrjes së pronave të paluajtshme-sipas blerësve potencial të pronave të paluajtshmerisë dhe operatorëve të ndryshëm ekonomik që vepronë në objekte me qira



Sektori privat Sektori publik OJQ Vetëpunësim

74.7% të punësuar gjithsej

Grafiku nr.7

Në pyetësin e dytë, blerësve potencial për prona të paluajtshme u kemi shtruar pyetjen se a janë të punësuar, nëse po në cilin sektor, dhe nga përqindja e përgjithshme e të anketuarve, 74.7% e tyre janë të punësuar, ku 55.4% e tyre punojnë në sektorin privat. Kjo e dhënë flet se sektori privat është më i goditur nga pandemia COVID-19 dhe do të ketë efekt negativ në kërkesë për blerje në përgjithësi po ashtu edhe në prona të paluajtshme (për më shumë shiko grafikun nr.7).

Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në kërkesën e blerjes

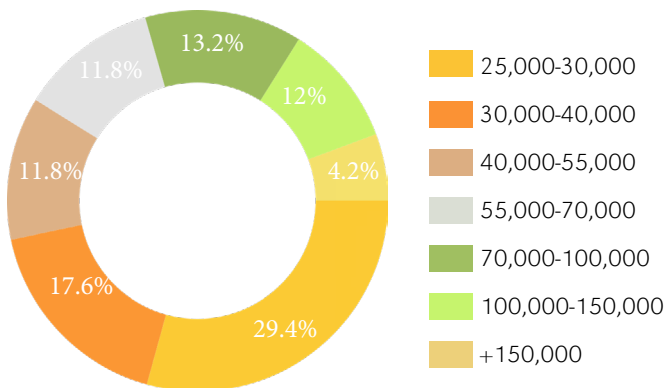
Në pyetjen për planet e tyre për të blerë pronë të paluajtshme, 90% e respondentëve të anketuar, kanë deklaruar se kanë pasur plan të blejnë ndonjë pronë (apartament, tokë vakante, shtëpi, lokal afarist, vilë) në vitin 2020.

Prej tyre 55% janë deklaruar se kanë pasur plane të blejnë apartament me një koncentrim më të madh në komunën e Prishtinës.

Ndërsa sa i përket shumave të planifikuara për blerje,

"...58.8% e respondentëve janë deklaruar se kanë planifikuar të shpenzojnë prej 25,000-55,000 Euro në blerje të pronave të paluajtshme në vitin 2020."

(për më shumë shiko Grafikon nr.8).



Grafiku nr.8

Në pyetjen rreth proporcionit të financimit:

89.9% - investimet i kanë planifikuar ti bëjnë me financim të kombinuar (para e gatshme dhe kredi bankare).

10.1% - kishin në plan të blejnë pronë nga mjetet e kursyera dhe me para të gatshme (kesh).



Në pyetjen e bashkangjitur, nëse masat kufizuese të pandemisë do vazhdojnë edhe 3 muajt e ardhëm, çka do i parandalonte ata të blinin një pronë të paluajtshme, duke u lënë opsionet si:

- Mjetet e gatshme (kesh) do ti ruani për siguri financiare deri sa të kalon kriza e pandemisë,
- Mjetet e gatshme (kesh) do ti përdorni për shpenzime ditore gjatë krizës nga pandemia, rreziku që do ta humbni vendin e punës,
- Rreziku që sektori i ndërtimit të ketë kolaps financiar apo nuk e shohin pengesë blerjen e pronës edhe pas kalimit të pandemisë.

90% e të anketuarve vlerësojnë se mjetet financiare do ti ruanin për shkaqe të sigurisë financiare dhe rrezikut të mundshëm të humbjes së vendit të e punës.

Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në çmimin e pronave (sipas blerësve potencial)

Sa i përket çmimit të pronave, kemi shtruar pyetje edhe blerëve potencial se mendojnë se a do të ketë rënie të çmimit, të pronave, ku:

70.9% u shprehën se që do ketë ulje të çmimeve nëse masa kufizuese kundër pandemisë COVID-19 do vazhdojnë edhe në 6-12 muajt e ardhshëm.

20.3% mendonin se çmimet do mbesin njejtë.

8.8% mendonin se do ketë rritje të çmimeve.

Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në pagesat e kredive

Në pyetjen e parashtruar se a kanë kredi hipotekare,

71% të anketuarve janë deklaruar se kanë kredi dhe në anën tjetër brenga kryesore e tyre është se parashohin rrezik të madh për pamundësinë e pagesave të kësteve mujore.

29% të anketuarve nuk shohin ndonjë rrezik të madh.

Efekti i pandemisë së virusit COVID-19 në bizneset që e ushtrojnë veprimtarinë e tyre në objektet me qira

63.2% të anketuarve janë deklaruar se biznesin e tyre e zhvillojnë në objekte me qira.



Shikuar në aspektin financiar (humbjet financiare të ndikuar nga kriza),

53.7% e tyre u deklaruan se mungesa e likuiditetit dhe humbjet e shumta do të detyrohen të lëshojnë pronën për të cilat paguajnë qira.

29.3% e të anketuarve deklaruan se nuk do largohen nga pronat tyre, deri kur përfundon subvencionimi për qiratë.

17.1% e të anketuarve nuk kanë problem për të paguar qiranë edhe pas 3 muajsh.

Perceptimi i bizneseve për masat e qeverisë për subvencionimin e qirasë

“ Nga numri total i të anketuarve, 50% e tyre u deklaruan të kënaqur me masat e qeverisë nga pakoja e parë emergjente e qeverisë, subvencionimi i qirasë deri në maksimumin e mundshëm prej 50% për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme, për dy muaj të ardhshëm u vlerësua si pozitive.



Propozime tjera, për të cilat u deklaruan bizneset ishin:

47.9% u deklaruan që masat emergjente të pakos së parë të vazhdojnë tutje.

35.4% u deklaruan të bëhet rregullimi i përkohshëm i çmimit minimal dhe maksimal për qira.

16.7% u deklaruan të lirohen nga tatimi në qira nga qiramarrësi.

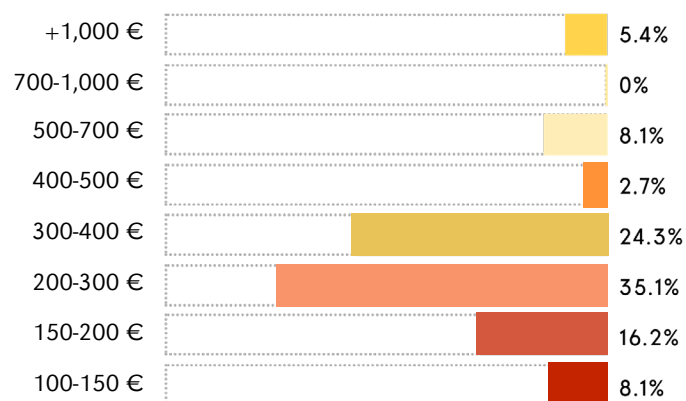
Ndërsa sa i përket çmimit të qirave të pronave,

59.5% e tyre mendojnë që do ketë ulje të çmimit të qirave.

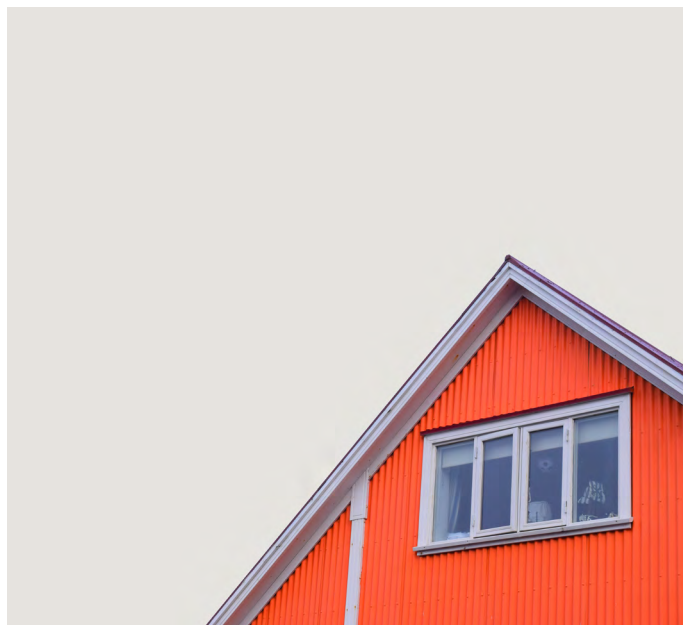
32.9% çmimet do mbesin të njëjta.

7.6% mendojnë që çmimet e qirave do të rriten.

Pjesa më e madhe e anketuesve paguajnë çmimet e qirasë mesatarisht prej 200-300 Euro në muaj (për më shumë shiko Grafikon nr.9).



Grafiku nr.9



Konkludime & Rekomandime

Me kalimin e ditëve dhe javëve, pandemia COVID-19, ka detyruar qeverinë e Kosovës të marrë masa të ndalimit duke ndjekur veprimet e vendeve tjera, me të vetmin synim që të mbajë në kontrollë përhapjen e infeksionit. Këto kufizime, kanë ndikuar negativisht në ofertën agregate, njëkohësisht është ndikuar edhe në kërkesën e përgjithshme e cila është reflektuar në masë të madhe në tri kategori kryesore ekonomike, te qytetarët (qoftë në rolin e tyre si realizues të ardhurash, qoftë në rolin e konsumatorit final), komuniteti i biznesit, dhe kapaciteti buxhetor i shtetit.

Meqenëse hulumtimi ynë synon vlerësimin e efekteve negative në sektorin e paluajtshmerisë, rrjedhimisht në vazhdim kemi dhënë disa konkludime dhe kemi propozuar disa masa që do duhej ndërmarrë Qeveria e Kosovës dhe palët tjera me interes në ballafaqim me pandeminë, stabilizimin dhe rimëkëmbjen e sektorit.

KONKLUDIME

1. Rënia e investimeve në ndërtimtari /rënia e ofertës për prona të paluajtshme gjatë vitit 2020.

Rënia e aktivitetit ekonomik dhe ecurive të reja të ndërtimeve në sektorin e paluajtshmerisë do të reflektohet në ofertën e tregut të paluajtshmerisë. Nëse shpërthimi vazhdon përtej tremujorit të dytë të vitit 2020, ndikimi i COVID-19 do të jetë serioz në ofertën ekonomike në përgjithësi, po ashtu edhe në ofertën e sektorit, duke çuar në humbje financiare me pasoja afatgjata (vështirësitë në likuiditet, humbje të vendeve të punës, falimentim, etj.) në sektorin e paluajtshmerisë.

2. Rëniet e kërkesës për prona të paluajtshme gjatë vitit 2020.

Pritet një rënie e konsiderueshme e shitjeve të pronave të paluajtshme si nga blerësit lokal dhe diaspora. Kriza shëndetësore pritët të godasë drejtpërdrejt në besimin e konsumatorëve për të blerë prona për arsye të ruajtjes së kursimeve për nevoja ditore, për arsye të rrezikut financiar që mund

të ju shfaqet: humbja e vendit punës duke pasur parasysh që shumica janë të punësuar në sektorin privat, sektor i cili është më i rrezikuari gjatë kësaj krize si në Kosovë po ashtu edhe në shtetet tjera.

3. Rënie e çmimit të pronave të paluajtshme për shitje.

Nëse kriza shëndetësore vazhdon përtej tremujorit të dytë të vitit 2020, ndikimi i COVID -19 do të jetë serioz në çmim të pronave të paluajtshme në përgjithësi. Sipas parimeve ekonomike kur rritet kërkesa, rritet edhe çmimi i një produkti, e në këtë rast sipas kësaj hipoteze, rënia e kërkesës do të ndikoj në uljen e çmimeve të pronave për shitje. Ky është një vlerësim nga të gjithë të anketuarit nga sektori i paluajtshmerisë.

4. Rënia e kërkesës për qiradhënie.

Rënia e kërkesës për qiradhënie do të ketë ndikim në humbje financiare të segmentit të ndërtimit/investimit, agjensioneve që mirren me qiradhënien e pronave të paluajtshme si dhe pronarëve fizik që kanë prona të paluajtshme për qiradhënie.

5. Rënia e çmimeve të qirasë së pronave të paluajtshme.

Me vazhdimin e krizës shëndetësore përtej tremujorit të dytë të vitit 2020, ndikimi i COVID -19 do të jetë i madh edhe në çmimet e qirasë të pronave të paluajtshme në përgjithësi.

6. Efektet e masave të Pakos Emergjente të Qeverisë në subvencionimin e qirasë.

Masat nga pakoja e parë emergjente e qeverise, subvencionimi i qirasë deri në maksimumin e mundshëm prej 50% për ndërmarrjet e vogla dhe të mesme, për dy muaj të ardhëm u vlerësua si pozitive.

7. Efektet e masave të Pakos Emergjente të Qeverisë në mbulimin e shpenzimeve të pagave.

Masat nga pakoja e parë emergjente e qeverise, për mbulimin e shpenzimeve për paga në 2 muajve të ardhshëm, gjithashtu u vlerësua pozitive.

8. Pasojat e dëmtimit të sektorit të paluajtshmërisë dhe efektet e tyre anësore :

- Rënia e Bruto Produktit Vendorë (BPV).
- Rënia e të hyrave buxhetore, duhet patur parasysh se mbi 60% e të hyrave të qeverisë vijnë nga tarifa doganore mbi importet dhe lënda e ndërtimit zë një peshë specifike të rëndësishme në dogana.
- Pra dëmtimet në sektorin e paluajtshmërisë do të dëmtojë ekonominë e përgjithshme të vendit, do të shtoj papunësinë.
- Sektorët tjera furnizuese me materiale të nevojshme për realizimin e investimeve në sektorin e paluajtshmërisë.
- Sektorët e shërbimit që ndërlidhen me sektorin e paluajtshmërisë (siç janë noterët, vlerësuesit, gjeodetët, arkitektët, inxhinierët e ndërtimtarisë, etj.).
- Pasojat e dëmtimit të paluajtshmërisë në institucionet financiare
- Sipas përgjigjeve që i kemi marr në anketa, rezulton që shumica e anketuesve, 87% e tyre kane kredi hipotekare, dhe segmenti i kredive hipotekare do të jetë i afektuar nga kjo krizë e krijuar nga pandemia si nga aspekti i kërkesës, po ashtu edhe nga aspekti i përfomancës të tyre për shkak të rrezikut të mos pagesave të kredive hipotekare aktuale.
- Po ashtu vlerat e kolateralit aktual të portofolieve kreditore do të bien për shkak të rënjes së çmimeve të pronave të paluajtshme.
- Bazuar në rezultatet e hulumtimit, komuna që më së shumti mund të goditet nga efektet negative në sektorin e paluajtshmërisë është Prishtina, për shkak se tregu i paluajtshmërisë është më i koncentruari në komunën e Prishtinës, si në segmentin e ndërtimit/investimit po ashtu edhe të shitjes dhe qiradhënies. Çmimet e pronave të paluajtshmërisë si për shitje po ashtu edhe qiradhënie, tradicionalisht kanë qenë më të lartat në komunën e Prishtinës, në krahasim me komunat e tjera, andaj ndikimi negativ në çmime do të jetë më i madh në komunën e Prishtinës, më konkretisht në zonat si: Qendra, Mati 1, Kalabria, Veternik, Zona Industriale, bazuar në trendet e deri tanishme të zhvillimit të tregut të paluajtshmërisë.⁹

REKOMANDIME

Duke marrë parasysh rëndësinë e sektorit në ekonominë e Kosovës, IETL ofron disa rekomandime për qeverinë në pakon tjetër të ndërhyrjes. Synimi i masave të propozuara nuk është dhe as nuk mund të jetë kompensimi i të gjitha efekteve negative, meqë diçka e tillë është e pamundur kur aktiviteti ekonomik në nivelin agregat shënon rënie, por orientohet drejt minimizimit të dëmeve të shkaktuara.

1. Lirime në tarifa të lejes së ndërtimit për projekte të reja.
2. Përsheptimi dhe thjeshtësimi i proceduarave të legalizimit po ashtu edhe pranimit teknik dhe regjistrimit në kadastër të pronave sidomos apartamentet (pasi që ky aset është më i kërkuari), do të mundësohej që ky lloj i pronave të shiten përmes kredive hipotekare më lehtë dhe më shpejtë.
3. Programe për ndërtime të përbashkëta Publiko Private, banim i përbalueshëm (Affordable Housing) që ju ndihmon blerësve sidomos çifteve të reja edhe investitorëve.
4. Shtyrja e afateve të deklarimit të tatimit për bizneset që i përkasin sektorit të paluajtshmërisë.
5. Të vazhdohen masat për lirime nga tatimet dhe subvencione për punëtorë, për bizneset që i përkasin sektorit të paluajtshmërisë.
6. Vazhdimi i subvencionimit të qirasë edhe në muajt e ardhshëm për qiramarrësit;
7. Meqenëse sektori i paluajtshmërisë ka rëndësi të madhe në ekonominë e Kosovës, në fazën e dytë të ndërhyrjes, ti jap përparësi sektorit të paluajtshmërisë duke e përfshirë skemën e garantimit të kredive, dhe mbështetje të kredidhënies për investitor dhe kompanitë e ndërtimit, po ashtu edhe bizneseve ndërlidhëse me këtë sektor (agjensionet e paluajtshmërisë, vlerësuesit, arkitektet, gjeodetet, inxhinierët e ndërtimtarisë, etj.)

9 Bazuar në databazën e të dhënave të kompanisë KRG - Kosova Realty Group: <http://www.krg-ks.com/>

8. Ndhimesë me grante nga një fond garantues për paradhënie për kredi hipotekare për blerësit e ri , pra çifteve të reja të cilët blejnë pronën e parë të tyre, pasi sipas anketës moshë mesatare që planifikojnë të blejnë prona është prej 25-35 vjet.
 9. Një fond nga qeveria qendrore për ndihmesë të klientëve privat që kanë kredi hipotekare aktuale, ku do ta subvenciononin për dy vitet e ardhshme kredi marrësin, në interesin aktual që e paguan klienti në institucionin financiar.
 10. Të bëhet një akt nënligjor apo marrëveshje tri palëshe në mes: qiradhënësit, qiramarrësit dhe qeverisë qendrore me qëllim të mbrojtjes së qiramarrësve nga evakuimi prej pronës dhe limitimin e ngritjes së çmimit të qirasë për deri në stabilizimin e situatës së krijuar nga kriza e pandemisë të virusit COVID-19.
 11. Banka Qendrore e Kosovës (BQK) dhe Qeveria në bashkëpunim me bankat komerciale që veprojnë në Kosovë të gjejnë mundësinë edhe përmes organizatave ndërkombëtare financiare (si p.sh.: FMN, BB, BERZH, etj.) të ndihmojnë sektorin me financim shtesë edhe në fazat e mëvonshme.
-

Literatura

1. Anketa e drejtuar tek kompanitë e ndërtimit, agjensionet e paluajtshmërisë dhe personat fizik që merren me ndërtimin/investimin, shitjen dhe qiradhënien në këtë sektorë: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfbdK-wtpswrBFV2_MLXYpSpe_FQ5uuVagPezn51l-6Jre6vJ7A/viewform?vc=0&c=0&w=1
2. Anketa e drejtuar tek personat fizik dhe juridik, që posedojnë pronë në Republikën e Kosovës apo janë qiramarrës: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdBbU06X-4ET6OUd3tAZzgm-U4i-GKj5lnmvK1tNktr-qh_xQw/viewform
3. Banka Qendrore e Kosovës (BQK): <https://www.bqk-kos.org/>
4. Banka Botërore (World Bank): <https://www.worldbank.org/en/country/kosovo>
5. Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK): <https://ask.rks-gov.net/>
6. Databaza e KRG- Kosova Realty Group L.L.C prej vitit 2015-2020: <http://www.krg-ks.com/?lang=sq>
7. Konsultimet e vazhdueshme me akterët tjerë kryesorë

