

Kolegji ESLG

Ndikimi i investimeve të huaja direkte në efijencën e
çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë-zhvillimi ekonomik

Temë Masteri

Mirlinda Selmani

Prishtinë, 2021

Kolegji ESLG

Ndikimi i investimeve të huaja direkte në efikasitetin e
çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë-zhvillimi ekonomik

Temë Masteri

Kandidatja: Mirlinda Selmani

Nr. regjistrimit: 1008312018

Programi i studimit: Program studimit parauniversitar i Menaxhimit
të patundshmërive dhe infrastrukturës

Mentori: Prof. Dr. Visar Hoxha

Prishtinë, 2021

FALËNDERIM

Gjatë gjithë këtyre viteve të jetës time, vite këto të cilat i kam kaluar duke u përkushtuar shumë në rrugën e dijes dhe shkollimit, jam munduar që gjithëherë të arrijë rezultatet më të mira me qëllim që prindërit e mi, familja ime, shoqëria ime dhe të gjithë ata që më njohin të ndjehen krenar me mua dhe me emrin tim.

Andaj, unë në rend të parë falënderoj familjen time, e sidomos babin tim, i cili pavarësisht uljeve dhe ngritjeve të mia në shkollim dhe karrierë gjithëherë kishte besim tek unë dhe vazhdon akoma që këtë besim të ma tregojë ç'do ditë, vetëm e vetëm që unë të mos dorëzohem asnjëherë. Falënderim dhe mirënjohëje të pa fundme për babin tim i cili më ka përkrahur gjithmonë, më ka ndihmuar, më ka udhëzuar dhe më ka këshilluar, madje madje edhe më ka qortuar me qëllimin që unë të mos ndalojë dhe të mos heq dorë asnjëherë.

E falënderoj sepse ishte po babi im ai i cili interesohej më shumë se sa unë vetë personalisht se çfarë drejtimi do të studiojë për master, është po babi im ai i cili më zgjodhi drejtimin për paluajtshmëri për të studiuar duke më thënë se dua të të shohë më të suksesshme se Donald Trump në këtë drejtim. Faleminderit Babi, urojë mos të të zhgënjej!

Falënderoj të gjithë profesorët e kolegjit ESLG për mësimet të cilat i kam marr nga ata, sidomos Prof. Dr. Visar Hoxha, njëherit i cili ishet edhe metori im në këtë temë si dhe ndihmesa ime më e madhe për ta përfunduar temën me suksese, si dhe e falënderoj për të gjitha njohurit të cilat i ka ndarë gjatë këtyre 2 viteve të studimeve me mua dhe me të gjithë studentet e tjerë për përkushtimin, udhëzimet dhe mbështetjen e pakursyer gjatë gjithë kësaj kohe.

Për vullnetin që më ka dhënë, përkrahjen dhe pozitivitetin e vazhdueshëm falënderojë shumë njeriun më të vecantë të jetës sime, Leonitin!

DEDIKIM

Këtë punim Masteri ia dedikoj familjes time në veçanti tim ati, i cili nuk u ndal asnjëherë me sakrificën, inkurajimin dhe mbështeten e dhënë pafund vetëm e vetëm për të arritur këtu ku jam sot.

Uroj të jesh gjithmonë krenar me mua

Deklarata e autorësisë dhe dëshmia e lektorimit

- Unë konfirmoj që:
- Ky punim është rezultat i hulumtimit tim;
- Ky punim diplome është rishikuar siç kërkohet nga mentori im dhe komisioni i tezës;
- Ju siguroj që veprat dhe pikëpamjet e autorëve të tjerë që kam përdorur në këtë punim diplome janë referuar në përputhje me udhëzimet e fakultetit;
- Unë jam e vetëdijshme se plagjiatura - duke paraqitur punën origjinale ose idenë e një autori tjetër, qoftë në formën e citatit, parafrazimit ose përfaqësimit grafik, si punë apo ide e vet - dënohet me ligj – Ligji për të Drejtat e Autorit dhe të drejtave të tjera të ndërlidhura
- Versioni elektronik i këtij punimi të diplomës është identik me versionin e printuar dhe unë jap pëlqimin tim për publikimin e tij në faqen e internetit të fakultetit;

Teza është korigjuar nga: M.S.c Vehbi Radoni

ABSTRAKTI

Qëllimi i këtij studimi është tejet i rëndësishëm. Në rend të parë, si qëllim kryesor është informimi i të gjithë atyre të cilët dëshirojnë dhe kanë përzgjedhur Kosovën si vend për të investuar me motivet dhe kufizimet e investimeve, kualitetin e fuqisë punëtore, pozitën gjeografike, politikat tatimore, tregun e paluajtshmërive, eficiencën e çmimeve të sektorit të ndërtimit, burimet natyrore, burimet njerëzore, dhe shumë e shumë gjëra të tjera specifike. Si qëllim tjetër i këtij hulumtimi është gjithashtu edhe vendosja në pah e informacioneve për investimet e jashtme direkte në tregun e paluajtshmërive në Kosovë, duke elaboruar gjendjen e tyre dhe nivelet e ardhshme në të cilat pritet të kalojnë. Në këtë studim është përdorë metoda kuantitative. Qasja e metodologjisë punuese është bërë në formë analitike, teorike dhe qasje krahasuese. Këto qasje metodologjike në kuadër të metodës kuantitative janë përdorur për të studiuar ndikimin e investimeve të huaja direkte në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Është bërë gjithashtu edhe përzgjedhja e mostrës e cila është e shtresuar, e qëlimshme por edhe e rastësishme, por edhe me vëllim mesatar. Si instrument hulumtues në këtë studim është përdorë pyetësori ku mbledhja e të dhënave në këtë studim është realizuar nëpërmjet shpërndarjes së pyetësorëve në formë elektronike dhe ballë për ballë. Nëpërmes pyetësorit janë nxjerrë rezultate për 5 faktorët kryesor të cilët ndikojnë në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë dhe Investimeve të huaja direkte. Gjithashtu rol shumë të vçantë për nxjerrjen e të dhënave kryesore është edhe programi SPSS të cilin ne e kemi përdorur, gjithashtu duke i përfshirë metodat si; Descriptive Statistics, Model Summary, ANOVA dhe Coefficients. Me anë të këtij studimi ne kemi arritur që të vëmë në pah si gjëra pozitive ashtu edhe gjëra negative për vendin tonë. Kur themi gjëra negative, e kemi fjalën për ato gjëra të cilat e kanë lënë në ngecje shtetin e Kosovës, duke mos e lënë të zhvillohet në aspektin e tërheqjes së Investitorëve të huaj në vend, degradimi i shumë zonave të gjelbërta, degradimi i çmimeve nga faktorë të ndryshëm, si dhe mungesa e literaturës dhe përvojës së shtetit në tregun e patundshmërive, si dhe dështimit të shtetit kur janë në pyetje Investitorët e huaj. Dhe në fund mund të themi që analiza e faktorëve, rezultatet e nxjerra nga pyetësori ka qitë në pah konstruktin e faktorëve të lartë cekur sipas peshës dhe rëndësisë. Sipas të gjeturave tona, të gjithë këta faktorë janë të nderlidhura shumë mes vete, të cilat nuk mundin të funksionojnë pa njëra tjetrën dhe nuk mund t'i japin rezultate pozitive këtij hulumtimi nëse nuk ishin marrë në konsiderat për të studiuar dhe hulumtuar që të gjithë këta faktorë, sepse vet sektori i paluajtshmërive zhvillohet përmes këtyre faktorëve të lartëcekur.

Fjalët kyçe: Investime të huaja direkte, zhvillim ekonomik, tregu i paluajtshmërive, eficienta e çmimeve, tregu eficient.

TABELA E PËRMBAJTJES

1. HYRJE	1
1.1. QËLLIMI I STUDIMIT.....	3
1.2. HISTORIKU TEORIK I STUDIMIT.....	4
1.3. DEFINIMI I PROBLEMIT.....	7
1.4.METODOLOGJIA E PUNËS E PËRDORUR NË STUDIM.....	7
1.5.RËNDËSIA E STUDIMIT.....	8
1.6.OBJEKTIVAT E HULUMTIMIT.....	9
1.7.FORMULIMI I PYETJEVE KËRKIMORE.....	10
1.8.PARASHTRIMI I HIPOTEZAVE.....	10
2. KORNIZA TEORIKE.....	12
2.1.DEFINIMI ITREGUT TË PALUAJTSHMËRIVE.....	12
2.1. OFERTA E PASURIVE TË PALUAJTSHME.....	13
2.1.1. Çmimi i pasurive të paluajtshme.....	13
2.1.2. Metodatat e vlerësimit të eficiencës për pasuri të paluajtshme.....	16
2.1.3. Metodatat e vlerësimit të eficiencës për pasuri të paluajtshme.....	16
2.2. ÇFarë janë ihd-të dhe si ndikojnë ato ?.....	16
2.2.1. Ndikimi i ihd-ve në Kosovë.....	17
2.2.2. Pse duhet zgjedhur Kosova si vend për të investuar.....	19
2.2.3. Cilat janë pengëstet që ndikojnë në ihd-të e Kosovës?.....	20
2.2.4. Llojet e bizneseve të huaja në Kosovë.....	21
2.3. PËRCAKTIMI I IHD-VE DHE FORMAT E TYRE.....	23
2.3.1. Klasifikimet e ihd-ve.....	25
2.3.2.1 Efektet e ihd-ve mbi vendet pritëse.....	27
2.3.3. Kushtet e duhura për tërheqjen e ihd-ve.....	27
2.4. INVESTIMET E HUAJA DIREKTE NË PALUAJTSHMËRI	29
2.4.1. IHD-të në sektorin e paluajtshmërive në Kosovë.....	30

2.4.2. IHD-të në paluajtshmëri, rritja ekonomike dhe cmimet e pronës.....	33
2.4.2.1.Të dhënat nga vendet e oecd-së,organizata për bashkëpunim ekonomik dhe zhvillim.....	33
2.4.3. IHD-të në pasuritë e paluajtshme në Kanada.....	37
2.4.3.1.Kontrolli mbi investimet e huaja në Vancouver.....	38
2.5. Rëndësia e investimeve të huaja direkte në momentin aktual të zhvillimit të Kosovës.....	40
2.5.1. Pasqyrë e shkurtër e trendeve të përgjithshme të IHD.....	42
2.6. Kosova në sytë e investitorëve të huaj ndërkombëtarë.....	43
2.6.1. Rëndësia e IHD-ve në Kosovë.....	44
2.6.2. Shpërndarja gjeografike e IHD-ve në Kosovë.....	46
2.6.3. Shpërndarja e IHD-ve në Kosovë sipas sektorëve.....	48
2.6.4. Polonia -përvoja me IHD në poloni -korniza rregullative dhe politikat qeveritare.....	51
2.6.5. Progresi i IHD-së dhe pengesat e IHD-ve të polonisë.....	52
2.6.6. Mësimet që dalin nga përvoja e polonisë.....	54
2.6.7. Rregullorja mbi investimet e huaja në Kosovë.....	55
2.7. Eficienca e çmimeve në sektorin e paluajtshmërive në Kosovë.....	57
2.7.1. Shprehja e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	58
2.7.2. Tregu imobilarë (ballkan dhe europë).....	59
2.7.3. Problematikat e tregut të Kosovës dhe rajonit.....	63
2.7.4. dallimi në mes efijencës së çmimit dhe asaj të tregut.....	64
2.7.5. Dispozitat ligjore për vendosjen e ekuilibrit në mes të ofertës dhe kërkesës për paluajtshmëri të Kosovës.....	72
2.7.5.1. Mundësitë për të pasur një ekuilibër midis ofertës dhe kërkesës!.....	74
2.7.6. A është eficient tregu i pasurive të paluajtshme?.....	75
2.7.7. Eficienca e çmimit të paluajtshmërive në Kosovë.....	77
2.8. SHQYRTIMI I TREGUT TË BANESAVE NË SHQIPËRI.....	78
2.8.1.Tipare të zhvillimit të tregut të banesave në Shqipëri.....	78
2.8.2. Zhvillimi i tregut të paluajtshmërive gjatë viteve 1990-2000 në shqipëri.....	81
2.8.3. Zhvillimi i tregut të paluajtshmërive pas viteve 2000 në shqipëri	87

2.8.4. një vështrim mbi literaturën në tregun e banesave në shqipëri.....	96
2.8.3.1. Të dhënat.....	97
3. RISHIKIMI I LITERATURËS.....	98
4. ELABORIMI I METODOLOGJISË PUNUESE.....	104
4.1. HYRJE.....	104
4.2. SHTJELLIMI I MBLEDHJES SË TË DHËNAVE.....	106
4.3. PËRCAKTIMI I MOSTRËS.....	106
4.4. NJËSIA E ANALIZËS SË STUDIMIT.....	107
4.5. INSTRUMENTI HULUMTUES.....	109
4.6. ANALIZA PËRSHKRUESE E FAKTORËVE.....	111
5. ANALIZA DHE INTERPRETIMI I REZULTATEVE.....	112
5.1. INTERPRETIMI I REZULTATEVE ME GRAFIKONA.....	113
5.2. INTERPRETIMI I REZULTATEVE ME SPPS.....	122
6. DISKUTIMI I HIPOTEZAVE.....	135
7. KONTRIBUTET, KUFIZIMET, VËSHTIRËSITË DHE KËRKIMET PËR TË ARDHMEN.....	142
7.1. KUFIZIMET E PUNIMIT.....	143
7.2. KONTRIBUTET E STUDIMIT.....	143
7.3. VËSHTIRËSITË E STUDIMIT.....	144
7.4. DREJTIMET (KËRKIMET) E ARDHSHME TË HULUMTIMIT.....	144
8. KONKLuzionET DHE REKOMANDIMET.....	145
8.1 KONKLuzionET.....	145
8.2. REKOMANDIMET E HULUMTIMIT.....	147
8. BIBLIOGRAFIA.....	149
8.1. LIBRA DHE PUBLIKIME TE PAVARURA.....	149
8.2. ARTIKUJDHE REVISTA SHKENCORE.....	153
8.3. LIGJET, RAPORTET DHE STATISTIKAT.....	160
8.4. BURIME NGA INTERNETI.....	160

LISTA E SHKURTESAVE

IHD: investimet e huaja direkte

FMN: Fondi Monetar Ndërkombëtar

IJD: Investimet e jashtme direkte

CEFTA: Central European Free Trade Agreement.

GDP: Prodhimi i Brendshëm Bruto

BPP: Bruto produkti i prodhuar

BE: Bashkimi Evropian

SHBA: Shtetet e Bashkuara të Amerikës

BB- Banka Botërore

TVSH: Tatimi mbi Vlerën e Shtuar

EJL: Evropa Juglindore

EQ: Evropa Qendrore

BQK: Banka Qëndrore e Kosovës

FDI: Investimi i drejtpërdrejtë i huaj

FREI: Investimet e huaja direkte në patundshmëri

MENA: Lindja e Mesme dhe Afrika e Veriut

OECD: Organizata për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim

ESK: Enti Statistikor i Kosovës

BPV: Bruto Produkti Vendor

APIK: Agjencia për Promovimin e Investimeve të Kosovës

MZHE: Ministria e Zhvillimit Ekonomik

MTI: Ministria e Tregëtisë dhe Industrisë

BSH: Banka e Shqipërisë

INSTAT: Instituti i Statistikave

LISTA E FIGURAVE

Figura 1. Politikat që ndikojnë në tregun e pasurive të paluajtshme.....	14
Figura 2. Ndikimi i faktorëve mbi kërkesën për banesa.....	15
Figura 3. Ndikimi i faktorëve mbi çmimin për banesa.....	15
Figura 4. Metodat e vlerësimit të eficiencës për pasuritë e paluajshme.....	16
Figura 5. IHD-të në Kosovë në 5 vitet e fundit.....	17
Figura 6. Dërgesat e emigrantëve.....	18
Figura 7. Barometri i korrupsionit global.....	21
Figura 8. Struktura e IHD-ve sipas aktiviteteve ekonomike.....	22
Figura 9. IHD në rajonin e EJK (2007-2010).....	31
Figura 10. Neto investimet e huaja direkte (2006-2011).....	32
Figura 11. Hyrjet e IHD-ve në sektorin e pasurive të patundshme (miliona dollarë amerikanë) në vendet e OECD-së, 1995-2008.....	34
Figura 12 (a). Çmimet reale të shtëpive në ekonomitë e zhvilluara të OECD (2005 100).....	35
Figura 12 (b). Çmimet reale të shtëpive në ekonomitë në zhvillim të OECD (2005 100).....	35
Figura 13. Rritja reale e GDP-së në OECD, ASEAN dhe GCC.....	36
Fig.14. Çmimet mesatare të shtëpive në raport me të ardhurat mesatare të familjeve në qytetet e zgjedhura kanadeze.....	40
Figura 15. Investimet e Huaja Direkte.....	52
Figura 16. Peshat e industrisë dhe ndërtimit në vlerën e shtuar në përqindje sipas ecurisë në vite për vendet e përzgjedhura.....	65
Figura 17. Peshat që zë Ndërtimtaria dhe Afarizmi me pasuri të patundshme në Vlerën e Shtuar të Kosovës.....	66
Figura 18. Ecuria e kredive me probleme në disa vende të rajonit.....	67
Figura 19. Korrelacioni mes sektorit të ndërtimit si pjesë e vlerës së shtuar dhe kredive me probleme.....	68
Figura 20. Bashkëshoqërimi i sektorit të ndërtimit me kreditë me probleme sipas viteve për rastin e Shqipërisë dhe të Kosovës.....	69

Figura 21. Ecuria e indeksit të çmimeve të konsumatorit (IÇK), strehimit, dhe ushqimeve në vitet 2002-2014.....	70
Figura 22. Indekset e cmimit të banesave dhe të qirasë dhe kredia hipotekare.....	79
Figura 23. Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë....	85
Figura 24. Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë.....	86
Figura 25. Remitancat ndër vite (mln lekë).....	92
Figura 26. Sipërfaqet e ndërtuara ndër vite (000 / metër katror).....	93
Figura 27. Indeksi i çmimit të banesave dhe indeksi i qerasë së banesave.....	94
Figura 28. Numri i lejeve të ndërtimit.....	95
Figura.29. Të dhënat e përgjithëshme të të anketuarve.....	112
Figura.30. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorit ligjor në eficienten e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	114
Figura.31. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorit makroekonomik në eficienten e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	115
Figura.32. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të prodhimit në eficienten e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	116.
Figura 33. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të tregut në eficienten e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	117
Figura.34. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të kërkesës dhe ofertës në eficienten e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.....	120

LISTA E TABELAVE

Tabela 1. IHD-të sipas shteteve në Kosovë.....	23
Tabela 2. Indeksi i kufizimeve të IHD-ve - sektori i biznesit (përfshirë pasuritë e paluajtshme).....	34
Tabela 3: Pasqyra rajonale e IHD, (në miliarda USD).....	42
Tabela 4. Prejardhja e investimeve në Kosovë sipas rajoneve.....	46
Tabela 5. Prejardhja e investimeve në Kosovë sipas vendeve.....	47
Tabela 6. Shpërndarja e IHD-ve në Kosovë sipas sektorëve.....	49
Tabela 7. Niveli i çmimeve sipas vendeve.....	61
Tabela 8. Faktorët që ndikojnë në zhvillimin e tregut të banesave në Shqipëri.....	83
Tabela 9. Faktorët që ndikojnë në zhvillimin e tregut të banesave në Shqipëri.....	84
Tabela 10. Investimet në sektorin e ndërtimit deri në vitin 2001 në Shqipëri.....	87
Tabela 11. Ndryshimet demografike ndër vite në Shqipëri.....	89
Tabela 12. Fondet e investuara në ndërtime të reja (mln lekë).....	94
Tabela 13. Statistikat përshkruese- Faktorët e kërkesës dhe ofertës – Analiza.....	121
Tabela 14. Të dhënat e faktorëve të paraqitura me Modelin Summary.....	121
Tabela 15. Të dhënat e faktorëve të paraqitura me Modelin Anova.....	122
Tabela 16. Të dhënat e paraqitura me analizën e regresionit të shumëfishtë.....	122
Tabela 17. Të dhënat e paraqitura nga Modeli i Statistikave Përshkruese-Faktorët makroekonomik – Analiza.....	123
Tabela 18. Të dhënat e faktorëve makroekonomik të paraqitura me Modelin Summary.....	124

Tabela 19. Të dhënat e paraqitura të nivelit të signifkancës me Modelin Anova.....	124
Tabela 20. Analiza e regresionit të shumëfishtë.....	125
Tabela 21. Të dhënat e paraqitura me metodën descriptive.Faktorët e tregut – analiza.....	126
Tabela 22. Të dhënat e ndikimit të faktorëve me metodën Summary.....	127
Tabela 23. Paraqitja e nivelit te signifkancës me metodën Anova.....	127
Tabela 24. Paraqitja e regresionit të shumëfishtë me koeficientë.....	128
Tabela 25. Të dhënat e variablave të pavaruea me anë të metodës me statistika përshkruese-Faktorët ligjor – Analiza.....	129
Tabela 26. Të dhënat e faktorëve ligjor me modelin Summary.....	129
Tabela 27. Të dhënat lidhur me nivelin e e signifcances me modelin ANOVA faktoreve ligjor me modelin Summary.....	130
Tabela 28. Analiza e faktorëve ligjor me anë të regresionit.....	130
Tabela 29. Analiza e faktorëve të prodhimit- Faktorët e prodhimit – Analiza.....	131
Tabela 30. Analiza e faktorëve të prodhimit me modelin Summary.....	132
Tabela 31. Analiza e nivelit të signifkancës me modelin ANOVA.....	132
Tabela 32. Analiza e faktorëve të prodhimit me regression.....	133

1. HYRJE

Kosova është vend i cili nuk ka dalje në det, mirëpo pozicionimi i saj është mu në zemër të Ballkanit. Zhvillimi i Kosovës që ka bërë vitet e fundit sidomos në infrastrukturë, por edhe vendndodhja e saj strategjike ka bërë që të jenë arsyet e tërheqjes së investitorëve në vend. Si shembull mund të përmendim Prishtinën e cila është njëerish edhe kryeqyteti i shtetit tonë dhe e cila është 1 orë larg qyteteve të tjera të cilat e përbëjnë Kosovën. Ne mund t'i përmendim edhe disa projekte momentale të infrastrukturës moderne në Kosovë, të cilat kanë ndikuar pozitivisht në çdo aspekt për shtetin tonë, siç është Autostrada me Shqipërinë, Maqedoninë dhe Serbinë.¹

Sipas literaturës së gjetur kemi konstatuar që investimet në formë të IHD-ve kishin filluar para luftës së parë botërore, ku më konkretisht populli i Evropës Perëndimore fillonte të kursente të ardhurat e tyre (paratë) për t'i financuar qeveritë e huaja dhe bizneset fitimprurëse në vendet e ndryshme të botës.²

IHD-të e Evropës u destinuan më konkretisht në këto fusha si: miniera, shërbime publike, impiante, hekurudha dhe porte detare. Mirëpo, pas luftës së dytë botërore shteti që i mbizotëronte IHD-të ishte SHBA-ja sepse kishte kompani gjigande si : General Motor dhe IBM të cilat kishin baza prodhuese në çdo vend të botës, e sidomos në Europë, ku në vitet e 60'ta SHBA kishte 48% të IHD-ve në mbarë botën.³

IHD-të janë aq të rëndësishme për çdo vend të botës saqë shteteve të industrializuara që janë bërë burime të IHD-ve iu janë siguruar këto veçori:

- Prezantimi me teknologji të re innovative
- Hyrjen në tregjet ndërkombëtare;
- Mënyra të ndryshme për rritjen dhe zhvillimin e këtyre shteteve;
- Teknika të reja të menaxhimit etj.

IHD-të tregojnë fleksibilitet të lartë në hapjen e sektoreve të reja në vendet në zhvillim si dhe këtyre vendeve i'u siguronë themelime të shumëta të bizneseve të mesme me mundësi të reja rritjeje dhe zhvillimi. IHD-të në bazë të fleksibilitetit të tyre tregojnë qartë se ka një dallim në mes natyrës së IHD-ve të vendeve të industrializuara dhe natyrës së IHD-ve të vendeve në zhvillim.⁴

Nëse fillojmë dhe analizojmë se cila natyrë e IHD-ve ka më shumë risk ose është më riskoze, atëherë mund të themi se IHD-të në vendet e industrializuara janë më të shtrenjta dhe me riskoze në krahasim investimet vendase dhe kjo ndodhë pikërisht për

¹ Dominiku, Selmanaj, 2012, f. 35.

² Ibid

³ Ibid, f.36

⁴ Ibid

një arsye mjaft të rëndësishme, siç është informacioni. Pra, mungesa e informacionit për tregjet e huaja paraqet një sërë problemesh dhe rreziqesh, madje edhe kosto shumë të larta.⁵

IHD-të paraqesin angazhimin e mjeteve financiare monetare të një personi juridik apo fizik në një shtet tjetër që nuk është selia apo qendra e zhvillimit biznesor të investitorit⁶.

IHD-të, janë karakteristike për vendet në të cilat ekonomia është në hapat e parë të zhvillimit dhe probabiliteti që ato investime të jenë më profitabile është më i madh. Investimet e kësaj forme sjellin përfitime të dy anshme, investitorit dhe shtetit ku investohet, kështu duke kontribuar në hapjen e vendeve të reja të punës që konsiderohet çështja kryesore për një zhvillim të mundshëm.⁷

IHD-të mund të bëhen nga një person fizik i cili ka fonde të mjaftueshme dhe ide rreth investimit, një firmë e cila ka qendrën në shtete tjera dhe ka potenciale të mëdha zhvillimore dhe konkurruese në treg kombëtar dhe ndërkombëtar, apo edhe një qeveri e një shteti tjetër Hartimi i politikave makroekonomike favorizuese për investitorët potencial dhe stabiliteti ekonomik janë një ndër pikat kyçe që IHD të jenë më të mëdha.⁸

IHD-të në Kosovë në vitin 2007 arritën shumën më të lartë të investimit, e cila në vitet që pasuan shkoi duke rënë dhe sipas analizave të bëra pritet që edhe në vitet në vazhdim të ketë rënie, edhe pse kriza globale dhe ajo e eurozonës nuk patën ndikim të drejtpërdrejt në ekonominë e Kosovës, për faktin që vendi ynë nuk ishte pjesëtare e tregjeve financiare dhe atyre të kapitalit, ku ndikimi erdhi në mënyrë indirekte duke goditur shtetet të cilat investonin këtu, kështu duke bërë që vazhdimisht IHD të jenë në rënie.⁹

IHD-të janë burim kryesor i rritjes së kapitalit në vendet e zhvilluara si dhe ato më pak të zhvilluara për arsye se përbëjnë një pako të teknologjisë më bashkëkohore, teknika të reja menaxhuese, diversitet të produkteve dhe shërbime të ndryshme. Andaj, që të gjitha së bashku ndikojnë në rritjen totale të të gjithë faktorëve të prodhimit në shtetin pritës.¹⁰

Efiçienca e çmimit të banesave është një çështje me rëndësi jo vetëm për studiuesit, por në radhë të parë edhe për investitorët që mund të jenë edhe publiku i gjerë, si dhe për politikëbërësit në fushën përkatëse. Kjo tematikë mund të trajtohet përmes shkencës dhe ligjeve ekonomike të financave.¹¹

⁵ Ibid.

⁶ Bishop, Matthew, 2004, f.102.

⁷ Dominiku, Selmanaj, 2012, f. 35.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Pongsiri, 2009, f. 21.

¹¹ Ibid.

Për rastin e Kosovës, vëzhgimi dhe studimi i efijencës së tregut të pasurive të paluajtshme përbën një adresim të një nevoje dhe rezulton në dobi për përfituesit. Tregu i ndërtimit dhe strehimit në Kosovë ka shënuar shenja të një tregu që është në zhvillim, duke reflektuar sfidat dhe problematikat e zhvillimit, çka ka ndikuar edhe në krijimin e një problematike të ndërlikuar ku marrin pjesë shumë faktorë dhe dimensione të tjera. Efijenca e çmimeve të banesave në Prishtinë ka një konstrukt dhe ai përbëhet nga këta faktorë: ligji, faktorët makroekonomik, faktorët e prodhimit, tregu dhe kërkesa.¹²

1.1.QËLLIMI I STUDIMIT

Qëllimi i këtij studimi është tejet i rëndësishëm. Në rend të parë, si qëllim kryesor është informimi i të gjithë atyre të cilët dëshirojnë dhe kanë përzgjedhur Kosovën si vend për të investuar, me motivet dhe kufizimet e investimeve, kualitetin e fuqisë punëtore, pozitën gjeografike, politikën tatimore, tregun e paluajtshmërive, efijencën e çmimeve të sektorit të ndërtimit, burimet natyrore, burimet njerëzore, dhe shumë e shumë gjëra të tjera specifike.

Qëllim tjetër i këtij punimi është gjithashtu edhe vendosja në pah e informacioneve për investimet e jashtme direkte në tregun e paluajtshmërive në Kosovë, duke elaboruar gjendjen e tyre dhe nivelet e ardhshme në të cilat pritet të kalojnë.

Sot, institucionet kosovare janë duke i kushtuar një rëndësi tejet të madhe dhe shumë të veçantë investimeve të huaja, pasi që këto investime kanë çuar shtetin në një zhvillim tejet të rëndësishëm në çdo sektor biznesi, ku madje institucionet kosovare kanë themeluar Agjensinë për Promovimin e Investimeve me qëllim të informimit sa më të duhur të investitorëve për klimën e favorshme që Kosova e zotëron, si dhe të mirat që mund t'i përfitojnë nëse investojnë në tregun kosovar.

Vlen të theksohet se synimi i këtij hulumtimi është që të analizojmë marrëdhëniet e ndërlidhura midis IHD-ve në sektorin e pasurive të paluajtshme, rritjen ekonomike dhe çmimet e pronave, duke kontrolluar kështu normën e interesit në Kosovë, si dhe duke e krahasuar atë me vendet e tjera të cilat i kemi cekur në temë. Në veçanti dëshirojmë të theksojmë edhe eksplorimin e marrëdhënieve midis rritjes ekonomike, investimeve të huaja direkte në paluajtshmëri dhe çmimet e pronave në vendet e OECD, vende këto të cilat për më shumë detaje i referohmi temës në vazhdim.

¹² Ibid

1.2. HISTORIKU TEORIK I STUDIMIT

Sipas Konferencës së Kombeve të Bashkuara për Tregti dhe Zhvillim (UNCTAD), Investimet e Huaja Direkte (IHD) përkufizohen si investim që përfshin marrëdhënie afatgjate dhe pasqyron interes dhe kontroll të qëndrueshëm nga subjekti rezident në një ekonomi (investitori i huaj direkt ose ndërmarrja mëmë) në ndërmarrjen që është rezidente në një ekonomi të ndryshme nga ajo e investitorit të huaj direkt (ndërmarrje IHD ose shoqëri tregtare e kontrolluar ose filial i huaj). IHD nënkupton që investitori ushtron masë të konsiderueshme ndikimi në menaxhimin e ndërmarrjes rezidente në ekonominë tjetër. Një investim i tillë përfshin si transaksionin fillestar midis dy subjekteve ekonomike ashtu edhe të gjitha transaksionet pasuese ndërmjet tyre dhe midis filialeve të huaja, të inkuorporuara dhe të painkuorporuara. IHD-të mund të ndërmerren nga individët, si dhe nga subjektet e biznesit. IHD ka tre komponentë: kapitalin e ekuitetit, fitimet e riinvestuara dhe huat brenda kompanisë.¹³

Sipas Organizatës për Bashkëpunim dhe Zhvillim Ekonomik (OECD), IHD është një kategori e investimeve ndërkombëtare, në të cilën një njësi rezidente në një ekonomi (investitori direkt) ndërmerr një interes të qëndrueshëm në një kompani rezidente të një ekonomie tjetër (ndërmarrje të investimit direkt). Interes i qëndrueshëm nënkupton ekzistencën e një marrëdhënie afatgjatë ndërmjet investitorit direkt dhe ndërmarrjes së investimit direkt si dhe një shkallë të rëndësishme influence në drejtim të kësaj të fundit. Termat “investitor direkt” dhe “ndërmarrje e investimit direkt”, FMN-ja dhe OECD-ja i përkufizojnë kështu: Një investitor direkt mund të jetë individ, person juridik apo fizik, ndërmarrje publike, një qeveri, një grup individësh ose personash juridikë dhe/ose fizikë, të cilët zotërojnë një ndërmarrje investimi direkt me aktivitetet në një vend jashtë vendit të rezidencës së investitorit direkt. Një ndërmarrje investimi direkt është një person juridik apo fizik në të cilën një investitor i huaj ka pronësi 10% ose më shumë të aksioneve ose të fuqisë votuese të një shoqërie tregtare ose ekuivalente të një ortaku.¹⁴

Sipas Zyrës së Statistikave të BE-së (EUROSTAT), IHD është kategori e investimeve ndërkombëtare që pasqyron objektivin e realizimit të interesit të qëndrueshëm nga investitori i një ekonomie në një ndërmarrje rezidente në një ekonomi tjetër. Interesi i qëndrueshëm nënkupton që ekziston marrëdhënie afatgjatë midis investitorit dhe ndërmarrjes, dhe se investitori ka ndikim të rëndësishëm në menaxhimin e administrimit të ndërmarrjes. Interesi i tillë zyrtarisht konsiderohet se ekziston kur investitori direkt zotëron 10% ose më shumë të fuqisë votuese në bordin e drejtorëve (për ndërmarrje të inkuorporuar) ose pjesën e barasvlershme (për ndërmarrje të painkuorporuar).

Sipas Bankës Botërore (BB), investimet e huaja direkte janë flukset hyrëse neto të investimeve për të realizuar interes të qëndrueshëm të menaxhimit (10 për qind ose më

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

shumë të aksioneve të votimit) në ndërmarrjen që operon në një ekonomi të ndryshme nga ajo e investitorit. Kjo është shuma e kapitalit të ekuitetit, riinvestimi i fitimeve, kapitali tjetër afatgjatë dhe kapitali afatshkurtër siç paraqitet në bilancin e pagesave.¹⁵

Në këtë kontekst, në përputhje me studimin nga Keane et al., (2010), Kosova është një nga vendet me popullsinë më të re në Evropë, ka shumë resurse të pashfytëzuara njerëzore dhe jonjerëzore dhe vuan nga joefikasiteti i shfrytëzimit për shkak të mungesës së investimeve të mjaftueshme. Në Kosovë, krahu i punës ofrohet me kosto të ulët; ka potencial të madh për zhvillim ekonomik dhe punësimin e të rinjve për shkak se janë normat tatimore të ulëta, legjislacioni në përputhje me BE-në, mundësi të mëdha për investime sektoriale; ndodhet në zemër të Ballkanit, ofron qasje të lehtë në Bashkimin Evropian (BE); vend kryesisht i pasur me resurse minerale (thëngjilli, zinku, plumbi, argjendi dhe kromi), e pasur me pyje, lumenj, male dhe tokë bujqësore produktive. Investimet e huaja direkte në vendin tonë janë të një rëndësie strategjike, janë një faktor kyç për rritjen e aftësisë konkurruese të produkteve kosovare në tregjet ndërkombëtare, për mbështetjen e rritjes ekonomike dhe rritjen e konkurrencës dhe prodhimtarisë në tregjet e vendit, por fatkeqësisht që nga shpallja e pavarësisë në vitin 2008 e deri më tani ende nuk e kemi nivelin e dëshiruar të IHD-ve.¹⁶

Efiçienca është një koncept mjaft i përdorur në fjalorin ekonomik, veçanërisht në financa. Teorikisht, trajtohet në mënyrë të kufizuar në disiplinat ekonomike. Matja e efiçencës është një problem madhor për mendimin ekonomik, por njëherësh edhe një fushë specifike kërkimore. Njohja, konceptimi dhe ndërtimi i modeleve të përshtatshme për të matur dhe shprehur parametrat e vlerësimit të efiçencës së investimeve tërheqin vëmendjen e kërkuesve, si dhe të strukturave vendimmarrëse dhe politike. Flitet për efiçencë në përdorimin e fondeve, përdoret koncepti i efiçencës për të vlerësuar performancën e një procesi a sektori të caktuar. Në fushën e investimeve publike alokohen fonde të përmasave të mëdha në funksion të veprave dhe të mirave publike.¹⁷

Ndonjëherë, këto fonde janë barrë dhe peshë e rëndë në buxhetin e shteteve dhe të qeverive. Për qeveri me kapacitete financiare modeste dhe me buxhete që janë të balancuara, duke përdorur ndihmën nga jashtë apo ku pesha e huamarrjes është e lartë, problem i matjes së efiçencës të investimeve publike shndërrohet në një nevojë jetike. Momentalisht, përjetojmë një periudhë ku qeveritë e vendeve të Ballkanit janë seriozisht të fokusuar në investime në fushën e infrastrukturës në transport, veçanërisht në ndërtimin e rrugëve dhe të arterieve kryesore. Nga ana tjetër, studiuesit dallojnë edhe efiçencën në sektorin privat. Në fushën e tregut ka shumë aspekte të efiçencës. Vetë tregu mund të studiohet lidhur me efiçencën që reflekton, nëse ky e ofron informacionin pa dallime dhe njësoj për të gjithë. Efiçienca e tregut ka të bëjë me saktësinë, të qenurit

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Abraham, Hendershott, 1996, f.191.

i plotë dhe i “veshur” me ekspertizën e duhur. Nëse tregu nuk ofron një produkt të tillë, atëherë ai paraqet probleme me eficiencën e tij. Më thellë, studiuesit edhe aspekte të tjera të eficiencës, siç është çmimi i produktit. Sipas studiuesve, nëse çmimi nuk arrin të ofrojë informacion të plotë, të saktë dhe të besueshëm për të gjithë dhe pa dallim atëherë kemi të bëjmë me një situatë ku çmimi nuk është eficient në tregun përkatës. Duke parë se në Kosovë, si një ekonomi e re dhe në ndërtim, sektori i banesave ka njohur një zhvillim në formën e një hovi në këto vitet e pas luftës, është në interes dhe dobi si të sferave të kërkimit ashtu edhe për aktorët e politikave të zhvillimit dhe publikun e gjerë të studiohet dhe vëzhgohet me kujdes efienca e çmimeve të banesave në Kosovë.¹⁸

Pasuritë e patundshme, ashtu si përdoret në këtë material, konsiderohen vendi ku jetohet, ku punohet dhe përbën një pjesë të konsiderueshme të pasurisë së ekonomisë së vendit ku përfshihen qindra miëjra kompani të biznesit dhe organizata të ndyshme. Sipas Instituit të Statistikave të Kosovës, sipërfaqja e ndërtimeve ku përfshihen: banesat, ndërmarrjet, rrugët , urat dhe vepra të tjera të ndërtimit përbëjnë pjesën më të rëndësishme të aktiveve ekonomike të Kosovës. Pas regjimit komunist dhe veçanërisht pas luftës dhe ndarjes nga Serbia, tregu i banesave në Kosovë pati një zhvillim të vullshëm në kuadrin e tregut të lirë. Qeveria është gjithnjë e angazhuar dhe e shqetësuar për funksionimin sa më eficient të këtij tregu dhe prandaj ajo ka nxjerrë një seri ligjesh në lidhje me këtë problem. Por mënyra e funksionimit të tregut në Kosovë nuk është si në vendet e zhvilluara ku krediti hipotekor është shumë i zhvilluar, në një kohë kur financimi në Kosovë bëhet me mjetet e kursyera direkt nga popullsia. Gjithashtu, ndryshe nga vendet e zhvilluara ku sektori financiar dhe ai i bursës e ndihmon përmirësimin e tregut të banesave, në Kosovë, ky treg përbëhet kryesisht vetëm për ndërtesa fizike në momentin aktual.¹⁹

¹⁸ Arifi, 2017, f.5.

¹⁹ Ibid.

1. 3. DEFINIMI I PROBLEMIT

Në këtë studim është trajtuar një temë tejet e rëndësishme e cila kërkon vëmendje, hulumtim dhe studim edhe të më tutjeshëm, andaj ne kemi trajtuar edhe çështje problematike në të cilat kam hasur gjatë hulumtimit dhe përgatitjes së temës. Si një problematikë mjaft e shprehur është mungesa e hulumtimeve dhe studimeve në aspektin e investimeve të huaja direkte në sektorin e paluajtshmërive në vendin tonë.

Arsyeja pse ne kemi potencuar me vëmendje të veçantë këtë problematikë është fakti që ka shumë pak material si nga ana e literaturës ashtu edhe nga ana e punimeve shkencore për IHD-të në sektorin e paluajtshmërive, ku ky fenomen vlen për vendin tonë sepse material për këtë çështje të lartcekur në vendet e tjera ka mjaftueshëm.

Problematikë tjetër që e kemi trajtuar në këtë çështje është që të kuptojmë dhe elaborojmë me përpikëri se si trajtohen investitorët e huaj në Kosovë, çfarë mundësish i'u ofrohen atyre, a keqpërdoren investimet e tyre, a keqmirëpritën investitorët e huaj në Kosovë, si dhe sa gjejnë përkrahje në institucionet e Kosovës.

Problematikë tjetër është çështja e dregradimit të natyrës nga ndërtimet e shumta që janë bërë siç e kemi përshkruar më tutje, ku janë cekur dy qytete të cilat ballafaqohen shumë me këtë problem që është Prishtina dhe Fushë Kosova.

Përveç këtyre problematikave të lartëcekura, si çështje kyçe ka qenë edhe problematika e efijencës së çmimeve në tregun e paluajtshmërive, ku për t'i bërë zgjidhje kësaj teme është bërë një krahasim midis Kosovës dhe shteteteve të ndryshme të botës.

1.4. METODOLOGJIA E PUNËS E PËRDORUR NË STUDIM

Në këtë studim është përdorur metoda hulumtuese kuantitative, ku si instrument hulumtues është përdorur pyetësi. Përmes instrumentit hulumtues në këtë rast pyetësit, këtij pyetësi i janë përgjigjur në total 380 qytetarë të Prishtinës dhe Fushë Kosovës, që do të thotë hapësira gjeografike ku është zhvilluar plotësimi i pyetësit ka qenë qyteti i Fushë Kosovës dhe kryeqyteti Prishtina. Arsyeja pse janë përzgjedhur këto dy qytete është fakti që në 10 vitet e fundit këto dy qytete kanë pasur më së shumti imigrim të popullsisë, me çrast edhe investimet në paluajtshmeri janë rritur dukshëm, respektivisht në banesa dhe lokale. Me këtë rast, edhe oferta edhe kërkesa për banesa ka qenë mjaft e madhe. E gjithë kjo nënkupton që testimin e hipotezave e kam bërë përmes instrumentit hulumtues "pyetësit" që do të sqarohet në kapitullin e metodologjisë hulumtuese.

Githashtu, të gjitha të dhënat e fituara përmes intervistimit do të interpreohen në kapitullin e interpretimit të rezultateve. Vlen të ceket vërtetësia e pyetësit", këtë dua ta cek faktin që me qenëse pyetësin e kam pasur të pa mundur ta zhvillojë ballë për ballë, atëherë

ka gjasa që personat që janë përgjigjur, të jenë përgjigjur gabimisht vetëm sa për ta plotësuar pyetësin.

Mostra e përdorur në këtë studim është e vëllimit të gjatë, që tregon vetë fakti që janë intervistuar gjithsejtë 437 respondentë . Mostra është e shtresuar, e qëllimshme por e rastësishme. Grumbullimi i materialit është bërë në mënyra të ndryshme, duke grumbulluar material nga librat, punime shkencore, hulumtime të ndryshme nëpër internet etj.

1.5.RËNDËSIA E STUDIMIT

Rëndësia e këtij studimi është tejet e madhe e cila është një temë mbi të cilën i'a vlen që të studiohet edhe më tej, sepse në thelb ekzistojnë çështje tejet të rëndësishme dhe çështje që janë aktuale në vendin tonë siç është çështja e Plaujtshmërive, procesi i zhvillimit të tyre dhe investimet direkte të huaja të cilat e shpiejnë mëtutje këtë proces të patundshmërive.

Spektori i ndërtimit është jetë i rëndësishëm për çdo vend të botës, sidomos për vendet të cilat janë në tranzicion siç është edhe Kosova. Spektori i paluajtshmërive vihet në theks të veçantë në shtetin e Kosovës, pasi që ky sektor ka ndikuar që të rritet numri i kompanive ndërtimore, të cilat kanë krijuar një konkurrencë në tregun Kosovar, si dhe kanë ndikuar që një numër i madh i njerëzve të punësohen në këto kompani. Ndikimi pozitiv i saj është vërejtur në zhvillimin ekonomik të vendit tonë.

Mirëpo, me kalimin e kohës disa gjëra kanë ndryshuar edhe në sektorin e ndërtimit në Kosovë, madje në disa qytete të Kosovës ndërtimet kanë qenë aq të shumta sa që e kanë degraduar qytetin me ndërtime pa leje dhe pa plane urbanistike. E keqja e kësaj është që shumë pak ka pasur ndërhyrje që kjo çështje të rregullohet më tej.

Në vazhdim të këtij punimi mund të vërehen të dhëna të cilat i kemi huazuar nëpër punime të ndryshme shkencore dhe hulumtime të ndryshme, të dhëna këto të cilat na drejtojnë kah informacionet e sigurta në lidhje me investimet e huaja direkte në sektorin e paluajtshmërive në Kosovë. Në këtë hulumtim janë paraqitur të dhëna shumë të rëndësishme, duke filluar nga rëndësia e IHD-ve, pastaj shtetet të cilat kanë investuar më së shumti në Kosovën e pasluftës, pastaj se si kanë ndikuar ato investime në sektorin e ndërtimit, e shumë e shumë të dhëna të tjera me rëndësi të veçantë.

Të gjitha përparsitë, dobësitë dhe të metat në lidhje me IHD-të dhe sektorin e paluajtshmërive janë të definuara qartë dhe pastërt në këtë punim. Rëndësi të madhe në këtë studim kanë edhe eficientia e çmimeve të paluajtshmërive në tregun Kosovar, duke krahasuar me vende të ndryshme të botës si; Polonia, Sllovenia, Gjermania, Franca, Austria, Finlanda, Danimarka, Shqipëria, Kanada, SHBA etj. Duke krahasuar Kosovën me këto vende kemi kuptuar se ne si shtet për dallim nga shtetet e tjera në këtë drejtim

kemi shumë përparsi, por edhe shumë mangësi të cilat nëse nuk i përmirësojmë atëhere do të jemi gjithmonë një hap mbrapa në këtë drejtim.

Rëndësi të madhe unë vet personalisht i jap shumë studimit të fushës së palujatshmërive, nga vetë fakti që është një fushë ku ai/ajo që investon nuk del humbës asnjëherë, të paktën Donald Trump President i SHBA-ve e sugjeron që cdo njeri të investojë në palujatshmëri, për të mos dalur humbës asnjëherë në këtë botë....!

1.6.OBJEKTIVAT E HULUMTIMIT

Të flasësh për investimet e huaja në tregun e palujatshmërive pa tjetër që është një çështje mjaft e rëndësishme e cila kërkon vëmendje më të gjerë hulumtimi, kërkon qëllimet si dhe objektivat e saja kryesore për të arritur në përgaditjen e një hulumtimi të vyer për personat të cilët tashmë i kanë hyrë studimit të tregut të palujatshmërive. Andaj, objektivat kryesore të këtij punimi hulumtues janë:

1. Të kuptojmë vlerësimin e IHD-ve në tregun e palujatshmërive në Kosovë; Të analizojmë ndikimin e IHD-ve në efikasitetin e çmimeve të palujatshmërive;
2. Të elaborojmë ndikimin e pesë faktorëve kryesor si; (Faktori ligjor, faktori politik dhe ekonomik, faktori i prodhimit, faktori i tregut dhe faktori ofertë dhe kërkesë) ;
3. Të kuptojmë se sa është efikasiteti i tregut të palujatshmërive në Kosovë, Deri ku ka arritur zhvillimi i tregut të palujatshmërive në Kosovë në krahasim me shtetet e tjera; si dhe
4. Të kuptojmë se sa kohë dhe punë i nevojitet Kosovës si shtet për tu zhvilluar në sektorin e palujatshmërive për të siguruar njëkohësisht edhe efikasitetin e çmimeve, etj.

Të gjitha këto objektiva dhe qëllime të këtij punimi hulumtues do të flitet më gjerë , duke vënë në pah të gjitha veçoritë dhe karakteristikat kryesore të hulumtimit.

1.7.FORMULIMI I PYETJEVE KËRKIMORE

Ky seksion shtjellon formulimin e pyetjeve kërkimore të cilat korrespondojnë me hipotezat e parashtruara. Gjatë hulumtimit tonë ne kemi vërejtur se ekzistojnë disa faktorë që ndikojnë dukshëm në eficiencën e çmimit të banesave në Kosovë si; kuadri ligjor, situata politike dhe ekonomike, faktorët e prodhimit, tregu, kërkesa dhe oferta. Andaj edhe duke u mbështetur në këto aspekte janë ngritur edhe katër pyetje kërkimore që korrespondojnë me faktorët e sipërpërmendur.

1. Si e perceptojnë qytetarët eficiencën e çmimit të paluajtshmërive (banesave) në Kosovë?
2. Cilët janë faktorët që ndikojnë më së shumti në eficiencën e çmimit të paluajtshmërive (banesave)?
3. A ndikohen këta faktorë nga përvoja dhe interesi në lidhje me paluajtshmëritë (banesat)?
4. Cili është roli i faktorëve që "qeverisin" eficiencën e çmimit të banesave në Kosovë?

Andaj, konkludojmë që me anë të formulimit të pyetjeve kërkimore ne kemi arritur që të bëjmë vëzhgime teorike e praktike lidhur me identifikimin e faktorëve, rolin e tyre në qeverisjen e tregut rezidencial, si dhe në veçanti në eficiencën e çmimit të banesave. Autori Khoo (2015) thekson se pyetjet kërkimore e ndihmojnë studiuesin që të ofrojë rekomandime sa më të sakta, si dhe të përcaktohet më lehtë në përzgjedhjen e metodës hulumtuese.²⁰

Gjithashtu edhe në një hulumtim tjetër të kryer në University of Chicago Press (2011) thuhet se ngritja e pyetjes kërkimore duhet të formulohet qartë për tu diskutuar më tutje, si dhe ta tërheq interesimin e lexuesit dhe ta nxisë atë që të jap kritikën e veta, qofshin ato pozitive apo negative.

1.8.PARASHTRIMI I HIPOTEZAVE

Një çështje tjetër që lidhet me strukturën e një studimi është ajo e përcaktimit të hipotezave. Meqë hipotezat konceptohen si më të vështirat për t'u formuluar, ne jemi përpjekur që sa më qartë ta përcaktojmë misionin e tyre, në fakt si kanë rrjedhë ato dhe në çka na kanë çuar dhe ndihmuar ato përgjatë studimit tonë. Hipotezat janë parashtruar në bazë të pyetjes kërkimore dhe vecanërisht në bazë të faktorëve që i kemi marrë për studim. Për të ju përgjigjur pyetjeve kërkimore janë ngritur disa hipoteza të cilat janë vërtetuar në vazhdimësi :

²⁰ Khoo, 2015, f.25

Hipoteza 1. Faktorët e kërkesës dhe ofertës ndikojnë në investimet e huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive

Hipoteza 2. Faktorët makroekonomik ndikojnë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive

Hipoteza 3. Faktorët e tregut ndikojnë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive

Hipoteza 4: Kuadri ligjor ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive

Hipoteza 5. Faktorët e prodhimit ndikojnë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive

2. KORNIZA TEORIKE

2.1.DEFINIMI ITREGUT TË PALUAJTSHMËRIVE

Termi “treg i pasurive të paluajtshme” mund të ketë kuptime të ndryshme për njerëz të ndryshëm. Kur flitet për eficiencën së tregut të pasurive të paluajtshme, është e nevojshme të saktësohet se çfarë përcaktohet si treg i pasurive të paluajtshme. Në terma ekonomike ky mund të shikohet si një treg ku oferta dhe kërkesa për pasuri të paluajtshme takohen dhe këto pasuri të paluajtshme tregtohen. Ky përkufizim abstrakt lë hapur një numër pyetjesh. Tregu i pasurive të paluajtshme është në mënyrë tipike i ndarë në disa tregje të tjerë sipas disa dimensioneve. Dimensione më të rëndësishme janë tipi i pasurive të paluajtshme, hapësira dhe koha. Një ndërtesë zyre e ndërtuar në New York në vitin 1960 është sigurisht jo në të njëjtin segment tregu si një pallat i ndërtuar në Tiranë në vitin 2015. Tregu i pronës është i ndryshëm nga tregjet e tjera. Karakteristikat e tij kryesore, që rrjedhin nga karakteristikat e pronës janë:

- Është i decentralizuar, që do të thotë se, nuk mund të gjendet në një vend dy tregje të njëjta. Në çdo vendndodhje të ndryshme, ka tregje të ndryshëm.
- Është i shumëllojshëm dhe kompleks, që do të thotë se ka shumë çështje, që duhen konsideruar, kur blihet një pronë dhe asnjë pronë nuk është e njëjtë me të tjerat, fizikisht dhe legalisht.
- Përgjithësisht i çrregullt, kështu që bumet dhe krizat nuk kontrollohen , dhe askush nuk merret me veprimin e tyre në treg.
- Sekret dhe regjistrim i varfër, kjo është një nga karakteristikat më penguese të tregut të pronave. ²¹

Tregtarët kërkojnë informacion lidhur me transaksionet në treg. Vendimet e shitjes ose blerjes bëhen në bazë të tregtimit të tyre në treg. Në këtë mënyrë realizohet tregu. Një treg punon më mirë me informacion. Kur informacioni nuk është i mundur, tregu nuk punon. Tregu i strehimit dhe dinamika e çmimit të banesave janë shumë të rëndësishme për ekonominë dhe për individin. Dekada e fundit ka qenë periudha e risive dhe e zgjerimit të tregut në një masë të tillë, që nuk ishte vërejtur kurrë më parë. Ajo çka e bën edhe më interesant janë politikat që zbatohen në të. Tregu është i varur nga politikat që e reformojnë dhe mund të themi se politikat më të rëndësishme, që prekin sektorin e strehimit janë politikat fiskale, financiare dhe ato të tregut të pasurive të paluajtshme. Por gjithashtu ka dhe lloje të tjera të politikave, të cilat kanë ndikim të madh dhe shpesh edhe të padëshiruar në performancën e tregut. Këtu mund të përfshijmë ndryshimet në politikat makroekonomike, ndryshimet në regjimet politike dhe sistemet e qeverisjes. Ajo çka e bën më të ndjeshëm ndikimin e politikave, në tregun e banesave është, se për shkak të

²¹ Ball, 2006, f.3.

natyrës specifike që ai ka, shpesh ndikimi i politikave të gabuara reflektohet me vonesë, duke u bërë edhe më të vështira për t'u korigjuar.²²

2.1. OFERTA E PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në periudhë të shkurtër oferta e pasurive të paluajtshme është e fiksuar dhe varet nga zhvillimi i sektorit imobiliar. Prodhimi i pasurive të paluajtshme kërkon një afat të gjatë kohe dhe kalon në disa faza, çdonjëra prej tyre kërkon kohën e saj, duke e bërë jo të menjëhershme përshtatjen e ofertës me kërkesën, si rrjedhim vihet re një variacion i çmimeve të pasurive të paluajtshmërive.²³

Pra, oferta e pasurive të paluajtshme varet nga rentabiliteti i sektorit të ndërtimit, i cili nga ana e tij mund të përshkruhet si një funksion i:

- Çmimit të banesave – rritja e çmimit të banesave çon në rritjen e ofertës për banesa.
- Pagave të punëtorëve të ndërtimit – paga e punëtorëve në industrinë është kosto për kompanitë e ndërtimit dhe si e tillë sa më e lartë kjo kosto, aq më e ulët oferta për banesa.²⁴

Kostot reale të ndërtimit – sa më të ulëta të jenë kostot e ndërtimit, oferta për pasuri të paluajtshme rritet.

2.1.1. ÇMIMI I PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në tregun e pasurive reale përcaktohet çmimi, për të cilën kërkesa dhe oferta janë në ekuilibër. Sipas Wheaton (1990) dedukton se funksioni i çmimit të pasurive, duke supozuar që tregu i pasurive të paluajtshme është në ekuilibër, mund të shprehet nga disa faktorë. Këta faktor mund të jenë:

- Të ardhurave të familjes – ky faktor shkon në drejtim pozitiv me çmimin, pasi sa më të larta të jenë të ardhurat e familjes, aq më i lartë është çmimi.
- Normës reale të kredisë për pasuri të paluajtshme – norma e kredisë ndikon në çmimin e banesave sepse kur ajo është e ulët rrit mundësinë për çmim të lartë të banesave.

²² Koprencka, 2011, f.4.

²³ Rosen, Smith, 1983, f.779.

²⁴ Bevan, Estrin, Grabbe, 2004, f.2.

- Normës së interesit në depozitat bankare – po ashtu, norma e interesit për depozitat bankare jep kontribut për një çmim më të lartë për banesa.
- Zhvillimet demografike dhe faktorët e tregut të punës – ky faktor ndikon në rritjen e çmimit të banesave në rastet kur popullsia përqendrohet në një vend. Po ashtu rritja e nivelit të punëzënies përcakton rritje të çmimit të banesave.
- Kostot reale të ndërtimit duke përfshirë edhe çmimin e tokës – Kostot e faktorëve të prodhimit ndikojnë duke e rritur çmimin e pasurive të paluajtshme. Rritja e kostove përcakton një çmim më të lartë.²⁵

Normës së inflacionit – Norma e inflacionit është një faktor që ndikon në mënyrë sistematike (të përgjithshme) të gjithë aktorët në ekonomi. Kur çmimet e përgjithshme në ekonomi shënojnë për nivele më të larta, edhe çmimet për pasuri të paluajtshme tentojnë të mbajnë trendin për rritje. Këtu mund të përmendim, që tregu i pasurive të paluajtshme në Kosovë ka disa veçori në krahasim me tregjet e vendeve të zhvilluara. Në çmimin e pasurive në vendin tonë ndikojnë edhe faktorë të tjerë specifikë si planet e zhvillimit urban dhe remitancat ose të ardhurat nga emigrantët, që shkojnë për investimin në pasuritë e paluajtshme.²⁶

Figura 1. Politikat që ndikojnë në tregun e pasurive të paluajtshme

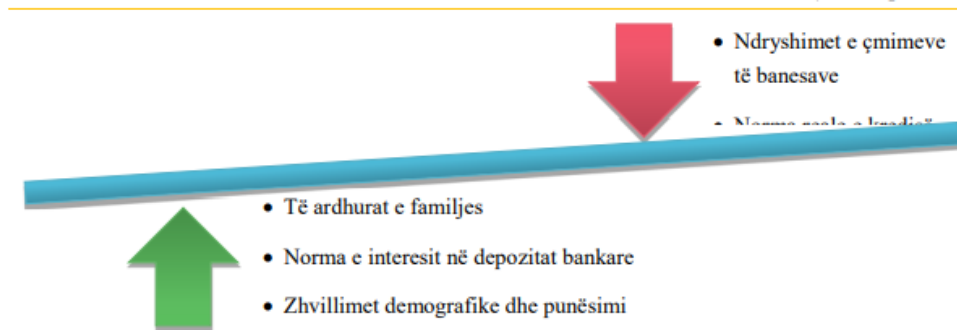
TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME		
↑	↑	↑
<i>Norma e interesit të huasë</i>	<i>Kosto e marrjes së banesës me qira</i>	<i>Përballim me të ardhurat</i>
Masa makroekonomike	Masa fiskale	Masa me karakter strukturor
↑↑	↑↑	↑↑
<ul style="list-style-type: none"> • Raporti i kresisë ndaj kolateralit • Raporti i këstit ndaj të ardhurave • Kapitali i kërkuar peshuar sipas rrezikut • Rezerva e detyrueshme 	<ul style="list-style-type: none"> • Masat fiskale mbi pronarët • Masat fiskale direkte mbi të ardhurat • Masat fiskale direkte mbi të ardhurat 	<ul style="list-style-type: none"> • Rregullimi i tregut të qiramarrjes • Masa për shtëpi sociale • Subvencione dhe ndihma për grupe në vështirësi • Zbatimi i regjistrimit të tokës

Burimi: Koprencka, 2011, f.4.

²⁵ Wheaton, 1990, f.1271.

²⁶ Arifi, 2017, f.5.

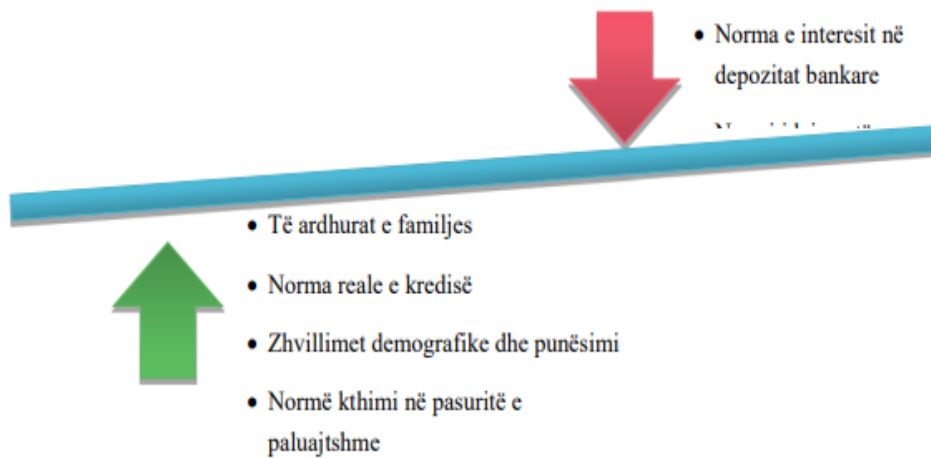
Figura 2. Ndikimi i faktorëve mbi kërkesën për banesa



Burimi: Koprencka, 2011, f.4.

Ndërsa për çmimin e banesave faktorët, sipas Luciana Koprencka (2011), e shprehin ndikimin e tyre në drejtimin si në ilustrimin më poshtë.

Figura 3. Ndikimi i faktorëve mbi çmimin për banesa.



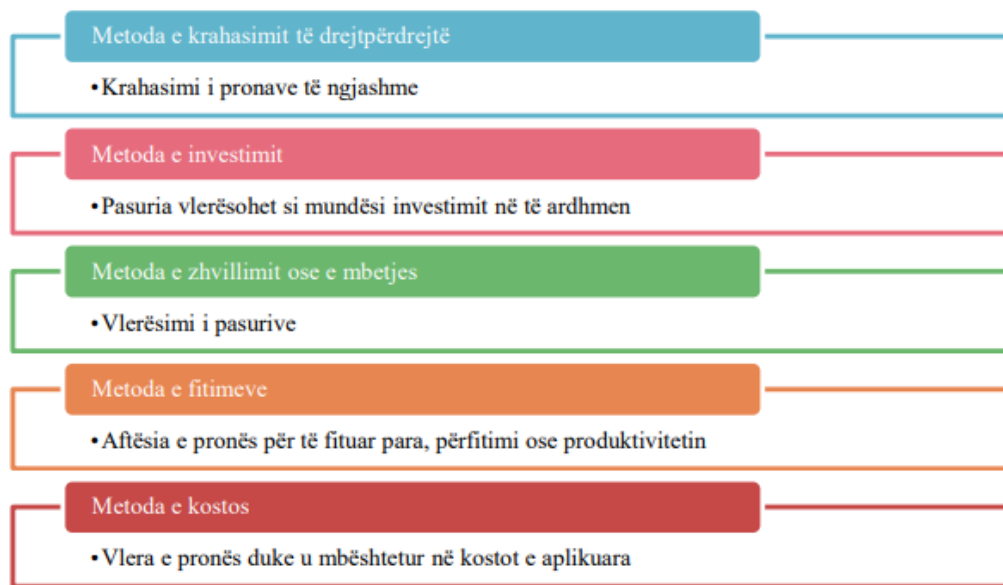
Burimi: Koprencka, 2011, f. 5.

2.1.2.METODAT E VLERËSIMIT TË EFICIENCËS PËR PASURI TË PALUAJTSHME

Për të vlerësuar pasurinë e paluajtshme përdoren 5 metoda

- Metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë,
- Metoda e investimit,
- Metoda e zhvillimit ose e mbetjes,
- Metoda e fitimeve dhe
- Metoda e kostos.²⁷

Figura 4. Metodat e vlerësimit të eficiencës për pasuritë e paluajshme



Burimi: Koprencka, 2011, f.7.

2.2.ÇFARË JANË IHD-të DHE SI NDIKOJNË ATO ?

Investimi i jashtëm direkt IHD kuptohet si angazhim i mjeteve monetare me qëllim të përfitimit të normave të interesit jashtë vendit të investitorit, kështu duke ndikuar në zhvillimin ekonomik të vendit ku bëhet investimi. IHD preferohen më shumë në vendet të cilat janë në procesin e zhvillimit se sa në ato vende ku zhvillimi ekonomik është shumë i madh. Përveç përfitimeve materiale, vendi në të cilin investohet ai përfiton edhe në zhvillimin e resurseve humane. IHD kontribuojnë në zhvillimin e sektorit prodhues të vendit. Aktualisht mundësia e vetme për zhvillim ekonomik në Kosovë janë investimet

²⁷ Koprencka, 2011, f.12.

nga jashtë për faktin e vetëm se kapacitetet për investime vendore janë shumë të limituara.²⁸

Investimet e jashtme direkte kanë filluar që pas vitit 2000, ndërkaq investimet më voluminoze janë bërë në vitet 2007 – 2008. Investimet e mëdha të viteve 2007 – 2008 i dedikohen investimit në telefonin e dytë mobile në Kosovë. Rënia e investimeve të jashtme direkte u vërejt nga fundi i vitit 2008 dhe fillimi i vitit 2009 nga kriza ekonomike globale ku investimet e jashtme patën rënie drastike. Ndërkaq, më 2010 – 2011 filloi rritja e investimeve edhe pse me një ritëm shumë të ngadalshëm. Këto investime ende vazhdojnë të jenë të ndikuara nga zhvillimet ekonomike në botë, konkretisht të eurozonës. Kriza ekonomike në eurozonë ka pasur ndikim të drejtpërdrejtë në numrin e investimeve në Kosovë, arsyeja është e thjeshtë, ngase si në rastin e krizës globale ashtu edhe në këtë të eurozonës, kur investitorët e mundshëm të jashtëm në vendet e tyre kanë kriza, atëherë automatikisht bie edhe mundësia dhe dëshira që ata të investojnë në vende të tjera, në këtë rast në Kosovë. Ndikimi i vetëm i krizës globale në Kosovë sipas FMN –së ishte kufizimi i integritimit në tregjet globale.²⁹

Figura 5. IHD-të në Kosovë në 5 vitet e fundit

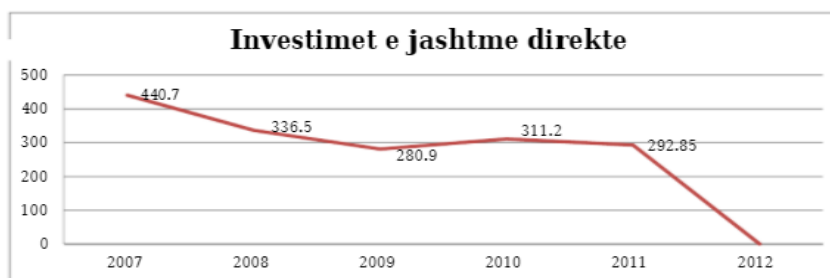


Figura 1. IJD-të në Kosovë në 5 vitet e fundit

Burimi : Dominiku, Selmanaj, 2012, f.3.

2.2.1. NDIKIMI I IHD-ve NË KOSOVË

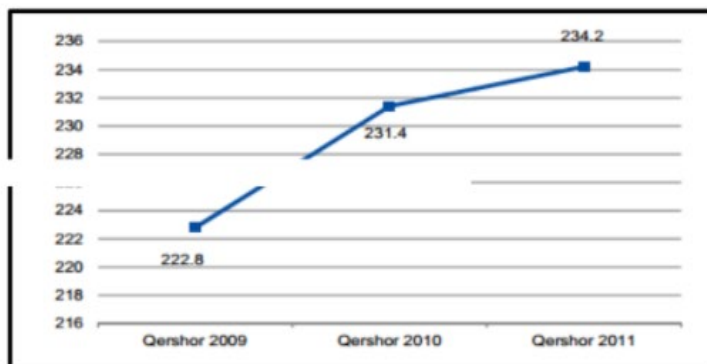
Kontribut të madh në zhvillimin ekonomik të Kosovës konsiderohet të kenë edhe emigrantët kosovar të cilët posedojnë potenciale investuese dhe vendosin që të përqendrohen për investime në Kosovë. Mundësia që të hyjnë investimet e huaja direkte nga vendet e tjera vinë si rezultat i zhvillimit ekonomik të vogël të Kosovës, potencialit të madh të tregut, si për nga fuqia punëtore ashtu edhe për nga nevoja për konsum dhe si rezultat do të kishim integrim global ekonomik të Kosovës. Gjithsesi, nevoja që Kosova ka për IHD dhe diasporën nuk i premtton asaj një zhvillim të qëndrueshëm ekonomik edhe pse sistemi i saj financiar është shumë i shëndoshë dhe

²⁸ Dominiku, Selmanaj, 2012, f.1.

²⁹ Ibid.

në të nuk kanë pasur ndikim të drejtpërdrejtë krizat e fundit. Remitancat (dërgesat e emigrantëve) nga diaspora në Kosovë rrisin konsumin, ndërkaq IHD e rrisin aktivitetin e ndërtimit.³⁰

Figura 6. Dërgesat e emigrantëve



Burimi: Burimi : Dominiku, Selmanaj, 2012, f.3.

Si shkak i rritjes 2009 – 2011 është se forca punëtore nga Kosova janë të koncentruar në Gjermani, Zvicër dhe Britani të Madhe, e cila është jashtë eurozonës për dallim nga Shqipëria të cilët janë të koncentruar në Greqi dhe Itali. Procesi që ka pasur ndikimin më të madh në tërheqjen e investimeve të huaja direkte ka qenë procesi i privatizimit dhe marrëveshja me CEFTA që paraqet një mundësi tjetër për investime edhe pse Kosova është pjesë e saj, tregtinë më të madhe e zhvillon me shtetet anëtare të BE-së. Mënyra më e mirë që të ketë zhvillim ekonomik për Kosovën, rritje të numrit të të punësuarve është vazhdimi i investimeve nga jashtë. Këto investime cilësohen si fresh kapital, ku dihet si dhe ku të investohet dhe si të krijohen vende të reja pune. Mungesa e qarqeve të cilat do të jepnin informacione për mjedisin biznesor të Kosovës janë shumë të paketa, si rezultat i kësaj nuk ka besueshmëri të madhe nga të huajt që Kosova të jetë një vend potencial për investimet e tyre.³¹

Problem tjetër mendohet të jetë mbrojtja ligjore për investitorët e ofruar nga qeveria. Ofrimi i kushteve të favorshme për IHD do të ketë ndikim shumë pozitiv për zhvillimin e mëtutjeshëm, së paku deri sa investitorët vendas të arrijnë në një fazë të akumulimit të mjeteve të tyre. IHD që nga viti 2007 përbëjnë rreth 9% të PBB-së (Produkti i Brendshëm Bruto), ndërkaq prej këtyre mjeteve 73.2% janë investime kapitale, 14.2% janë në formë të investimit të fitimit të pashpërndarë dhe 12.6% janë në forma të tjera si p.sh tek kreditë përmes ndërmarrjeve.³²

³⁰Dominiku, Selmanaj, 2012, f. 4.

³¹Ibid.

³²Ibid, f.5.

2.2.2. PSE DUHET ZGJEDHUR KOSOVA SI VEND PËR TË INVESTUAR

Për Kosovën IHD-të janë tejet të rëndësishme dhe të domosdoshme, mirëpo lindë pyetja: “Cilat janë arsyet që duhet zgjedhur Kosova për të investuar nga investitorët e huaj”? Arsye janë të shumta, në rend të parë investitorëve të huaj u ofrohet mundësia që ta promovojnë dhe zhvillojnë biznesin e tyre, duke krijuar përfitime të mëdha personale, si dhe duke i'a mundësuar Kosovë të krijojë po ashtu përfitimet e saj shtetërore.³³

- Investitorëve të jashtëm Kosova i'u ofron:
- Popullsinë më të re në Evropë ku moshë mesatare është 25 vjeç; Fuqi të lartë punëtore të kualifikuar, të gatshëm për punë;
- Euro - në monedhë zyrtare;
- Ofron qasje të lirë në tregjet e BE – së, SHBA – së dhe CETA – së,
- Tatime të ulëta për veprimtarinë ekonomike ku në të ardhura është 0 – 10%;
- Kontributi në të ardhura 5%;
- TVSH 16% dhe tatimi mbi të ardhurat e korporatave 10%;³⁴

Stabilitet ekonomik sidomos pas vitit 2008 me shpalljen e pavarësisë i cili vazhdon të shënoj rritje si dhe është anëtare e FM – së dhe Bankës Botërore, gjithashtu edhe sistemi ligjor në Kosovë që nga viti 1999 është i ndërtuar në përputhje me legjislacionin e BE – së, ku investitorët e jashtëm gëzojnë trajtim kombëtar, cilësohet si vend strategjik për investime pasi që ndodhet në qendër të Ballkanit dhe njëherit është duke përjetuar zhvillim të madh të infrastrukturës si dhe posedon në masë të madhe burime natyrore dhe tokë bujqësore.³⁵

Sistemi bankar në Kosovë nuk u ndikua nga kriza globale dhe të gjitha institucionet financiare janë private dhe shumë të shëndetshme financiarisht.³⁶

Nga e gjithë kjo, zhvillimi ekonomik i Kosovës mund të themi se varet vetëm nga fakti nëse ka investitorë të gatshëm për të investuar, për të angazhuar mjetet e tyre monetare në vendin tonë. Si faktor që ndikon në kufizimin e depërtimit të krizës globale financiare në Kosovë dhe Shqipëri për arsye se nuk operojnë me të ashtuquajturat derivate financiare, por veprimtaria financiare bazohet në dhënien e kredive të thjeshta dhe mbajtjen e depozitave në këtë mënyrë duke krijuar fitimet e tyre. Ekonomia e Kosovës, si ekonomi në tranzicion ka shënuar progres të konsiderueshëm ekonomik por ende

³³ Ibid.

³⁴ Ibid.

³⁵ Dominiku, Selmanaj, 2012, f.6.

³⁶ Ibid.

është shumë e varur nga bashkësia ndërkombëtare dhe nga diaspora si për ndihmë financiare ashtu edhe për ndihmë teknike.³⁷

Qytetarët e saj konsiderohen si më të varfëritë në Evropë sipas GDP për kokë banori, papunësia e madhe është një problem serioz për Kosovën përveç të tjerave edhe për faktin se ndikon në migrimin e popullsisë dhe në veprimtarinë e tregut të zi.³⁸

Disa analiza të bëra nga FMN parashihej që në vitet 2011 dhe 2012 të kishte zhvillim ekonomik me nga 5 %, çka realisht ndodhi ku sipas statistikave të publikuara në fillim të këtij viti pohohej që zhvillimi ekonomik për vitin 2011 arriti rreth 5% që ishte i nxitur kryesisht nga sektori privat mirëpo nuk duhet anashkaluar që edhe çmimet u ngritën dukshëm si përgjigje ndaj inflacionit.³⁹

2.2.3. CILAT JANË PENGESTA QË NDIKOJNË NË IHD-TË E KOSOVËS?

Ngadalësia në implementimin e reformave institucionale, ndërtimin dhe funksionimin e institucioneve demokratike, prezenca e korrupsionit, rreziku politik dhe mungesa e një menaxhmentit efikas makroekonomik në Evropën Juglindore (EJL) kanë bërë që rajoni mos të konsiderohet destinacion atraktiv për investitorët e jashtëm. Të gjitha vendet e rajonit ngelin shumë prapa në krahasim me vendet e Evropës Qendrore (EQ) sa i përket IHD. Prandaj, tërheqja e IHD në Kosovë i ka edhe limitet gjeografike, kështu që shumëçka duhet të zgjidhet në nivel rajonal. Nga ana tjetër, është e qartë se tërheqja e investitorëve serioz në secilin prej vendeve të rajonit domosdo përmban dimensionin rajonal. Kosova duhet të përfitojë nga pozita e vet qendrore në rajon, duke e materializuar atë më tërheqjen e investimeve që gravitojnë në tregun rajonal dhe më gjerë.

Mirëpo, bashkëpunimi ndër-rajonar për shkak të problemeve të shumta ngecë. Tregtia ndër rajonale në shumicën e vendeve sillet 9 % dhe 10% , me përjashtim të Kosovës ku kjo është mbi 60%. Ndërkaq investimet e përbashkëta midis partnerëve në rajon janë gjithashtu shumë të vogël.⁴⁰

Ekzistojnë institucione ligjore si p.sh. Transparency international e cila bënë radhitjen e vendeve në baze të nivelit të korrupsionit që kanë ato vende këto institucione luajnë një rol vendimtar në procesin e zhvillimit të tregut të orientuar duke mbrojtur të drejtat private, veçanërisht të pronës dhe të drejtave të kontratës së investitorëve të huaj.⁴¹

³⁷ Dominiku, Selmanaj, 2012, f.5.

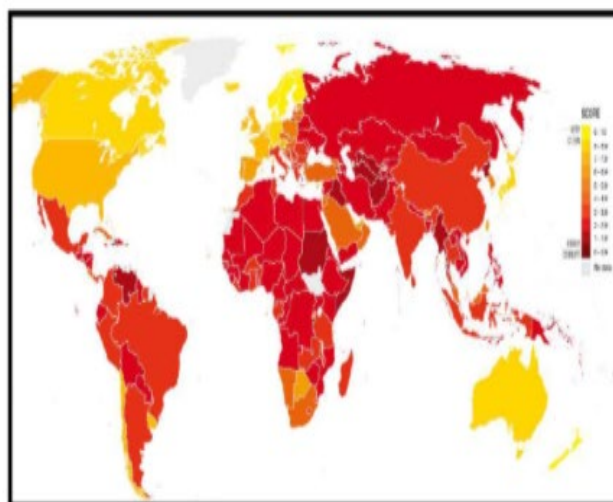
³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid, f.8.

⁴¹ Ibid.

Figura 7. Barometri i korrupsionit global



Burimi: Corruption Perceptions Index 2011, Transparency International, The Global Coalition against Corruption.

Korrupsioni, plaçkitja, modeli i privatizimit dhe mospërputhja në mes të institucioneve formale dhe jo formale aktualisht janë indikatorët më të mëdehnjë pengues. Kosova është e fundit në rajon, ku vlerësimet janë: Shqipëria 3.1, Bosnjë dhe Hercegovina 3.2, Mali i Zi 4.0, Maqedonia 3.9 dhe Serbia 3.3 dhe Kosova 2.9. Kosova e ndan pozitën 112 me këto shtete: Moldavinë, Senegalin dhe Vietnamin.⁴²

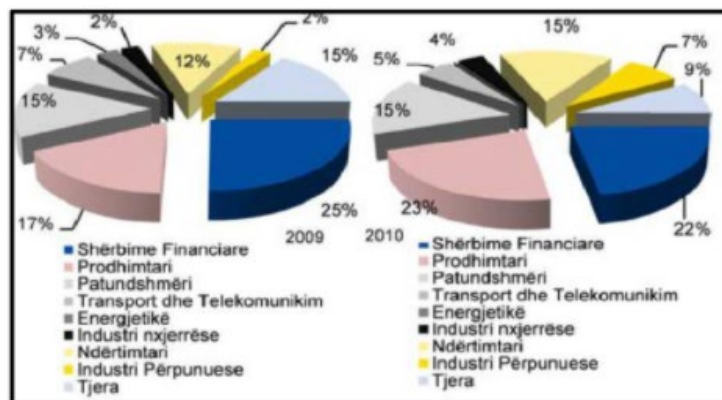
2.2.4. LLOJET E BIZNESEVE TË HUAJA NË KOSOVË

Investimet kapitale janë kategoria kryesore e IHD-ve në Kosovë, përcjell nga kategoria e investimeve tjera në kuadër të IHD-ve. Investimet kapitale që përbëjnë 70.5 përqind të gjithsej IHD-ve, në vitin 2010 arritën në 221.8 milionë euro (211.1 milionë euro gjatë vitit 2009). Kategoria e llojeve të investimeve tjera në kuadër të IHD-ve përbëhet kryesisht nga kreditë ndërmjet ndërmarrjeve. Kjo kategori e IHD-ve në vitin 2010 arriti në 49.5 milionë euro (23.2 milionë euro në vitin 2009). Pjesëmarrja e kategorisë së investimeve tjera në gjithsejt IHD-të në Kosovë ishte 15.9 përqind në vitin 2010. Pjesëmarrje të rëndësishme në gjithsejt IHD-të në Kosovë kanë edhe fitimet e pashpërndara të bizneseve të huaja që veprojnë në Kosovë. Niveli i fitimeve të

⁴² Corruption Perceptions Index 2011, Transparency International, The Global Coalition against Corruption.

pashpërndara arriti në 43.4 milionë euro (57.2 milionë euro në vitin 2009) dhe ka pjesëmarrje prej 13.8 përqind në gjithsej IHD-të.⁴³

Figura 8. Struktura e IHD-ve sipas aktiviteteve ekonomike



Burimi: Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë, Albania Investment Council, 2019, f.12.

Në vitin 2010 struktura e IHD-ve sipas aktivitetit ekonomik pati disa ndryshime të lehta. Ku sektori i prodhimitarisë paraqiti sektorin me më së shumti IHD të pranuar (23.0 përqind të gjithsej IHD-ve). Sektor i rëndësishëm në tërheqjen e IHD-ve është edhe sektori financiar me një pjesëmarrje prej 22.1 përqind në gjithsej IHD-të. Investimi i fitimeve të pashpërndara nga kompanitë financiare në Kosovë përbënë pjesën më të madhe të këtyre investimeve. Sektorë tjerë të rëndësishëm për tërheqjen e IHD-ve paraqesin edhe sektorët e patundshmërisë (15 përqind të gjithsej IHD-ve) dhe sektori i industrisë së ndërtimit (15 përqind të gjithsej IHD-ve).⁴⁴

Sipas burimit të Regjistrimit të Bizneseve në vitin 2007 në Kosovë operonin 2000 kompani me pronësi të huaj dhe të përzier, ndërkaq në fund të vitit 2011 numri i bizneseve të huaja arriti në 3906, ky numër i madh i investitorëve të huaj tregon potencialet dhe përfitimet e mëdha të cilat mund të krijohen në Kosovë me investime. Që të krijohet një investim i drejtpërdrejt nevojitet që investuesi ti ketë nën kontroll 10% të kapitalit total të firmës e cila krijohet, këto investime nuk bazohen në kombësinë e investuesit apo firmës investuese por në selinë kryesore të investitorit apo firmës investuese. Që një firmë të vijë si investuese në Kosovë, ajo duhet këtë avantazh të qëndrueshëm konkurrues dhe të jetë e aftë që të mbijetojë në treg.

⁴³ Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë, Albania Investment Council, 2019, f.15.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵Origjina e investitorëve të huaj në Kosovë është kryesisht nga vendet e BE-së. IHD-të vijnë kryesisht nga Gjermania, Britania e Madhe, Zvicra, Maqedonia, Austria dhe Sllovenia. Investitorët më të mëdhenjë të jashtëm momentalisht cilësohen; Raiffeisen, Vienna Insurance Group, Telekom Slovenia, Nova Ljubljanska Bank, BNP Paribas, etj.⁴⁶

Egziston edhe ligji për investimet e huaja, sipas të cilit; Ligji për IHD u ofron mbrojtje ligjore investitorëve të huaj kështu, edhe në rast se bëhet ndërrimi i legjislacionit apo edhe në rast të konflikteve të armatosura dhe civile të cilat ndikojnë negativisht në asetet e tyre, ata kanë të drejtën e kompenzimit nga qeveria e Kosovës.⁴⁷

Tabela 1. IHD-të sipas shteteve në Kosovë.

Përshkrimi	Gjithësej	Prej të cilave:									
		Slovenia	Gjermania	Austria	Zvicra	UK	Turqia	Holanda	Shqiperia	SHBA	Franca
2007	440.7	56.2	48.1	35.4	9.7	16.2	5.4	41.2	3.4	8.8	8.6
2008	366.6	44.3	44.0	51.3	32.1	36.6	23.8	22.5	21.9	4.8	3.5
2009	267.4	50.8	75.2	15.5	22.7	6.2	14.5	15.1	23.3	11.8	6.0
2010 T1	65.8	18.8	11.6	4.1	8.4	1.9	1.7	0.3	3.5	3.7	1.1
T2	37.2	2.1	9.9	5.6	6.1	-23.3	1.1	0.9	9.4	5.6	0.8
T3	102.2	10.3	14.3	7.0	14.0	34.0	1.2	7.9	5.0	1.2	1.1
T4	126.6	2.8	55.8	4.4	6.6	26.2	0.8	5.5	2.4	2.1	0.8
T1	91.0	6.3	21.6	1.6	7.1	32.3	8.5	0.2	2.2	3.3	0.7
T2	70.1	2.8	10.8	7.4	7.8	0.0	12.6	15.8	1.4	3.0	0.0
2011 T3	131.6	5.2	28.2	8.9	5.8	36.2	10.4	-7.9	2.1	7.4	0.8

Burimi: Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë, Albania Investment Council, 2019, f.12.

2.3. PËRCAKTIMI I IHD-ve DHE FORMAT E TYRE

Sipas përkufizimit të përgjithshëm të FMN- së (Fondi Monetar Ndërkombëtar), të OCDE dhe të Konferencës së Kombeve të Bashkuara për Tregëtinë dhe Zhvillimin, një investim direkt jashtë shtetit (IHD) tregon “investimin që një njësi rezidente e një ekonomie (investuesi direkt) kryhen me qëllim që të marrin një interes kohëgjatë në një ndërmarje të lokalizuar të një ekonomie tjetër (investimi direkt)”.⁴⁸

Me interes kohëgjatë kuptojmë që ekziston një marrëdhënie afatgjatë midis investitorit direkt dhe ndërmarjes dhe që investitori ushtron një influencë të madhe në drejtimin e ndërmarjes. Duke realizuar një IHD, investitori i huaj shpreson të fitojë një pushtet drejtimi

⁴⁵ Dominiku, Selmanaj, 2012, f.8.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ligji për Investimet e Huaja (LIH) Nr. 02/L - 33 , 2006.

⁴⁸ Kajoshaj, 2019, f.3.

dhe një interes afatgjatë nënjë ndërmarje, ndryshe nga investimet e portofolit, që janë investime qëllimi i të cilave është rendimenti financiar me afat të shkurtër. IHD-të nënkuptojnë jo vetëm veprimin parësor që vendos mardhënien midis dy vendeve, por edhe gjithë veprimet e mëvonshme me kapitalin midis tyre dhemi uniteteve institucionale.⁴⁹

Në standartet e FMN- së, investimet e huaja direkte konsistojnë në shumën e:

- Të drejtave të pronësisë të blera apo të siguruar nga kompanitë mëmë në firmat jashtë me qëllim kontrolli (duke përfshirë edhe ngritjen e filialeve të tjera);
- Ri-investimin e fitimeve nga firmat e kontrolluara;
- Huat midis kompanisë mëmë dhe firmave nën kontroll.⁵⁰

Në përgjithësi mund të themi se: IHD është një term i përdorur për të paraqitur blerjen e aktiviteteve fizike jashtë kufijëve, si impjante dhe pajisje, nën kontrollin e kompanisë mëmë. Kjo mund të përfshijë disa lloje:

- Ngritjen e një dege apo filiali të ri;
- Blerjen e aktiveve apo një biznesi të huaj.⁵¹

Në këtë konceptim të IHD-ve nuk përfshihen ndihmat dhe huatë ndërkombëtare që janë akorduar Kosovës në periudha të ndryshme kohe nga qeveri të huaja dhe donatorë të huaj për zhvillimin e infrastrukturës, ujësjellsa, kanalizime, rrugë, etj. Duhet dalluar investimet duke blerë shoqëri ekzistuese (në kuadrin e privatizimit), nga krijimet e ndërmarjeve të reja (Investments Greenfield). Në Kosovë, privatizimi shërbeu si bazë për transformimin e ekonomisë sepse privatizimi sjell një rritje ekonomike, ndonëse shpesh jo të menjëhershme, privatizimi i krijon siguri ndërmarjes, sjell të ardhura për buxhetin nga shitja e njëhershme, por çon edhe në rritjen e konkurrencës dhe të papunësisë.⁵²

Qëllimi i të gjitha vendeve të Lindjes në të ardhmen përfshirë edhe Kosovën është të jenë në gjëndje të tërheqin investime Greenfield, ndërkohë që mbeten gjithmonë dhe më pak ndërmarje për tu privatizuar. Kështu pra, IHD-të janë lëvizje kapitalesh që lejojnë qoftë krijimin e një strukture prodhimi jashtë shtetit, qoftë blerjen e asaj që ekziston tashmë jashtë shtetit, apo bashkimin e ndërmarjeve të ashtu quajtura joint-ventures.

⁴⁹ Garay, 2016, f.4.

⁵⁰ Gunther, Shanaka, 2009, f.13.

⁵¹ Privatizimi i Ndërmarrjeve Shoqërore dhe Reforma e Shërbimeve Publike, Univerziteti Riinvest në Prishtinë, 2002, f.4.

⁵² Kajoshaj, 2019, f.7.

Investitorët e huaj mund të zgjedhin të investojnë në mënyra të ndryshme, në varësi të vendit pritës dhe qëllimit që duan të arrijnë. Kështu, joint-venture është veçanërisht e përdorur në vendet ku korrupsioni është i madh, sepse investitorët e huaj mbështeten tek partnerët lokalë të cilët njohin më mirë funksionimin e burokracisë lokale. Pjesa më dërrmuese e fluksit të IHD-ve në Kosovë është në formën e kapitalit aksioner, që përbënafërsisht 70 përqind të totalit. Kjo përbërje e IHD-ve është karakteristike për vendet në fazat e para të përfitimit të investimeve të huaja direkte. Duke mbajtur në konsideratë se shumica e projekteve të investimeve në Kosovë janë të reja, një numër investitorësh po sjellin kapitale të reja në vend.⁵³

2.3.1. KLASIFIKIMET E IHD-ve

Nuancat e IHD-ve kanë marrë trajta të ndryshme duke u klasifikuar në pesë lloje (Millar, Clegg dhe Chrysochoidis, 1997). Më poshtë do të paraqitet klasifikimi, i mbështetur në trajtimin teorik të këtyre tre autorëve, së bashku me format në të cilat gjenden IHD-të në Kosovë.⁵⁴

Lloji i parë, ka të bëjë me ato IHD që përdoren për të fituar akses në faktorët specifikë të prodhimit, të tilla si resurset, njohuritë teknologjike, patentat ose emri i mirë që zotërohet nga një kompani në vendin pritës. Ky rast zbatohet kur asete të tilla janë të vështira të transferohen ose nuk gjenden në vendin e origjinës së investimit.⁵⁵

Lloji i dytë, përfshin IHD-të të cilat kryhen për të fituar akses në faktorët më të lirë të prodhimit, sip.sh. “fuqia punëtore”. Studimi mbi këtë lloj IHD-je i atribuohet Raymond Vernon në teorinë e tij të Ciklit të Produktit.⁵⁶

IHD-të e tilla inkurajohen shumë nga qeveritë e vendeve pritëse në rastin kur ato zbatojnë politika nxitëse në favor të eksporteve, duke i favorizuar ato me anë të taksave ose granteve të ndryshme. Nëse qeveria është e orientuar drejt minimizimit të importeve, atëherë kompanitë e huajamunden vetëm të operojnë nëse kanë asete që firmat vendase nuk i zotërojnë. Ky rast nuk i përket Kosovës, pasi siç dihet vendi ynë ka një varësi shumëvjeçare ndaj importeve, pavarësisht se trendi i eksportimeve ka pësuar një rritje të ndjeshme gjatë viteve të fundit.⁵⁷

Lloji i tretë, i IHD-ve lidhet me firmat që konkurojnë në rang ndërkombëtar duke ndërmarrë një sërë investimesh në vendet që i konkurojnë. Këtë e realizojnë përmes

⁵³ Baker, 2008, f.74.

⁵⁴ Chrysochoidis, Millar, Clegg, 1997, f. 34.

⁵⁵ Bayer et.al, 2007, f. 243.

⁵⁶ Vernon, 1966, f. 4.

⁵⁷ Bidanset, Lombard, 2014, f.170.

formës së organizimit të (Joint Venture) në mënyrë që të fitojnë akses në rangjet e produkteve të njëra-tjetrës. Ky lloj IHD-je është përhapur shumë si pasojë e rritjes së konkurrencës mes produkteve të ngjashme dhe arritjeve në kërkim-zhvillim.⁵⁸

Lloji i katërt, ka të bëjë me IHD-të që synojnë aksesin tek konsumatorët e vendit pritës. Në këtë lloj IHD-je, përpjekja është sigurimi i të gjitha produkteve dhe shërbimeve për konsumatorët pritës njëlloj sii ofrojnë ato për konsumatorët e vendit investues. Kjo shpesh rezulton gati të jetë e pamundur për shkak të shërbimeve të caktuara ose të paafëtisë për të përmbushur një lloj kërkese të caktuar. Pamundësia e tregtimit të disa produkteve e shërbimeve në vendet pritëse, ka qënë një faktor thelbësor në rritjen e këtij lloj IHD-je. Këtu mund të futen kompanitë celulare, të cilat mund të ofrojnë në Kosovë të njëtatshërbime celulare që ofrojnë edhe në vendin e tyre bazë.⁵⁹

Lloji i pestë, dhe i fundit i IHD-ve lidhet me aspektin e tregtimit të diversifikuar të integritit rajonal. Ky lloj shfaqet kur vendi pritës paraqet avantazhe lokale për kompanitë e huaja që duan të investojnë për të fituar akses në tregun e pritësit. Por barrierat e taksimit dhe të tregtimit pengojnë këto kompanitë eksportojnë të mira e shërbime në këto vende. Kur e konsiderojnë të arsyeshme, kompanitë e huaja kapërcejnë këto barrierat duke themeluar praninë e tyre në vendin pritës me qëllim që të fitojnë pjesë në treg. IHD-ja është një zë i ri i ekonomisë së shëk. XX i cili ka tendencën të ndërkomëtarizojë biznesin dhe tregtinë, duke sjellë përfitime të dyanëshme, si për investuesin ashtu dhe për pritësin.⁶⁰

2.3.2. QËLLIMET E IHD-ve

Që të kuptojmë më mirë IHD-të duhet të bëjmë dallimin midis IHD-ve vertikale dhe IHD-ve horizontale, që nuk kanë të njëjtin qëllim. Kur çmimet e faktorëve të prodhimit nuk janë të barabarta midis vendeve, firmat janë të nxitura të organizojnë procesin e tyre të prodhimit për të shfrytëzuar këto ndryshime kostosh, kosto e kraut të punës më e "lirë" se sa në vendin e origjinës dhe këto janë IHD-të vertikale. Përkundrazi, IHD-të horizontale ndërhyjnë kur nuk ka dallim të madh në çmimin e faktorëve të prodhimit, por që hyrja në disa tregje është e kushtueshme për shkak të barrierave komerciale apo të kostove të larta të transportit. Pra, ndërmarrjet prodhojnë në çdo vend në drejtim të tregut të brëndshëm. Kjo mund të jetë një mjet për tu pozicionuar të parët në tregjet me potencial të fortë rritje. Kostoja e lirë e kraut të punës është kriter thelbësor kur bëhet fjalë për IHD-të vertikale është masaapo potenciali i tregut të brëndshëm që janë vendimtare për IHD-të horizontale.⁶¹

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

2.3.2.1 Efektet e IHD-ve mbi vendet pritëse

Efektet e IHD-ve në vendin pritës janë të shumta dhe komplekse dhe varen nga vetë kushtet e vendit pritës. Efektet e IHD-ve në vendin pritës mund të jenë pozitive si rritja e menjëhershme e produktivitetit pas blerjes së një ndërmarje nga një investues i huaj, efekte përmirësuese në pjesën tjetërtë ekonomisë nga transferimi i teknologjisë apo përmirësimi i burimeve njerëzore. IHD-të mund të kenë edhe efekte negative siç janë: rritja e papunësisë, dallimet rajon-sektor, etj. Sidoqoftë, efektet pozitive dhe negative të IHD-ve nuk janë sistematike dhe kushtet makro dhe mikro-ekonomike në vendin pritës kanë një impakt në përhapjen e këtyre efekteve.⁶²

2.3.3. KUSHTET E DUHURA PËR TËRHEQJEN E IHD-VE

Shumë faktorë dhe kushte hyjnë në lojë gjatë momentit të marrjes së vendimit për investim. Faktorët tradicionalë janë: përmasat e tregut, kostoja e lirë e krahut të punës, kualifikimi i tyre, etj. Por krahastyre ka edhe faktorë të tjerë të rëndësishëm si: infrastruktura, situata politike dhe makroekonomike. Megjithatë kushtet e duhura për të tërhequr IHD varen nga vet llojet e IHD-ve. Sipas një studimi tëbërë nga Forumi i Ekonomisë Globale në 1997, përmasat e tregut të vendit pritës të IHD-ve në raportme PPB dhe përqindjen e saj të zhvillimit, shfaqet si një faktorë përcaktues gjatë marrjes së vendimit mbi lokalizimin e IHD-ve. Në përgjithësi sa më e madhe të jetë përmasa e tregut aq më i madh është edhe fluksi i IHD-ve. Përmasa e tregut është përcaktuese kur një investitor i huaj vendos të ndryshojë vendodhjen e prodhimit të tij. Por ky faktor është më pak i rëndësishëm për investitorët që kanë vendosur të prodhojnë në vendin pritës dhe pastaj të eksportojnë prodhimin e tyre. Vlerësimi i stabilitetit ekonomik dhe politik të një vendi është një element i rëndësishëm në procesin e marrjes së vendimeve për investim të kompanive tradicionale. Çdo përceptim i gabuar në këtë fushë mund të vë në rrezik zbatimin e planit të investimeve dhe ndikon negativisht në përfitimet e parashikuara nga projektet. Kosova ka treguesin më të ulët të IHD-ve kundrejt GDP-së midis vendeve të Europës Juglindore, kjo për faktin se investimet e huaja direkte në Kosovë janë fenomen i kohëve të fundit dhe privatizimi i sektorëve strategjik çoi në rritjen e këtij treguesi në vitet e fundit.⁶³

Krahu i punës është një tjetër faktor tradicional i IHD-ve. Një investitor mund të tërhiqet për të investuar nga kostoja dhe niveli i kualifikimit të krahut të punës. Shpesh, zgjedhja e vendodhjes së investimeve përcaktohet nga kombinimi i një krahu të lirë pune dhe të

⁶² Investimet e huaja direkte në Kosovë, Klima e investimeve, potenciali dhe barrierat, Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë, 2019, f.5

⁶³ Lima, 2016, f.4.

kualifikuar. Faktorë të tjerë që ndikojnë në IHD janë: ambienti institucional dhe ligjor,infrastruktura, progresi teknik, stabiliteti politik, etj. Qysh prej disa vitesh ka një modifikim radikal të kuadrit të investimit direkt në shumicën e vendeve me qëllim përmirësimin e kontekstit institucional për të tërhequr më shumë IHD. Por çfarë kushtesh plotëson Shqipëria për të tërhequr më shumë IHD? - Përmirësimet në fushën ekonomike të regjistruar së fundmi e bëjnë Kosovën një vend gjithmonë e më shumë interesant për investitorët dhe operatorët e huaj.Shqipëria ofron një gamë të gjerë të oportuniteteve që nga iniciativat e reja prodhuese nëpërmjet joint-ventures dhe investimeve direkte në krijimin e strukturave tregëtare ose nënshkrimin e marrëveshjeve të liçensimit dhe deri në eksportimet tradicionale. Pikat e forta të vendit tonë mund të përmbliidhen: 1.Kosto e ulët e punës dhe treg fleksibël i punës. Kosto e ulët e punës nuk përputhet me cilësinë dheaftësinë teknike të fuqisë punëtore, që përkundrazi është shpesh më e mirë se në vendet e tjera me nivele analoge të kostonë së punës si p.sh Moldavia dhe Sërbia.⁶⁴

2. Disponibiliteti i rezervave natyrore. Kosova ka rezerva të rëndësishme minerare, ndërmjet të cilavekromi, bakri, nikeli, nafta dhe qymyri. Gjithashtu janë prezente vendburime të fosfatit shumë pak oseaspak të shfrytëzuara. Të një rëndësie më të vogël janë rezervat e dolomitit, gipsit, kripës, argjilit,bitumit dhe mermerit. Edhe agrokultura ka një potencial të mirë fal klimës së favorshme dhe ofronmundësi interesante integrimi në industrinë e konservave.⁶⁵

3. Pozita e favorshme gjeografike. Në saj të pozicionit të saj strategjik dhe gjeografik, Kosova kamundësi të mira strategjike duke qënë në zemër të ballkanit.⁶⁶

4.Hyrja në një treg lokal interesant. Kosova është një vend i vogël, me një të ardhur të disponueshme të kufizuar. Megjithatë, të gjithë ato aktivitete që nuk kërkojnë një shkallë prodhuese tëgjërë mund të gjejnë një treg lokal interesant. Niveli akoma i kufizuar i prodhimit të brëndshëm lë oportunitete të hapura për investitorët e huaj të interesuar për të vendosur njësi të reja prodhuese ose qendra shpërndarje.⁶⁷

5. Normativa ligjore të favorshme. Normativa kosovare i lejon një investitori të huaj të ndërtojë tipetë ndryshme të personave juridike si shoqëri të thjeshta individuale, shoqëri kolektive, shoqëri komandite, shoqëri me përgjegjësi të kufizuar (sh.p.k) dhe shoqëri aksionere. Janë dy modelet e funditorganizative që kanë ndeshur shpërndarjen më të madhe të investitorëve qoftë nacional, qoftë internacional.⁶⁸

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid, f.10.

2.4. INVESTIMET E HUAJA DIREKTE NË PALUAJTSHMËRI

Investimi i drejtpërdrejtë i huaj (FDI) në shërbime është bërë më i dukshëm vitet e fundit pas politikave të privatizimit dhe liberalizimit në shumicën e vendeve (2006-2009). Vitet e fundit ka pasur një rritje të shpejtë në investimet direkte të pasurive të patundshme dhe investimet e portofolit në letrat me vlerë të listuara të pasurive të patundshme.

-Shitjet dhe blerjet në pasuri të paluajtshme janë rritur me ritme të pashembullt, për të arritur një shumë totale prej 40,640 milion US \$ brenda 2001-2003. Në mënyrë të ngjashme, statistikat e tjera të IHD-ve pasqyrojnë mbizotërimin e fundit të flukseve të sektorit të pasurive të patundshme midis shërbimeve të tjera. Kjo do të thote që po mbizoteron sektori i patundshmerive kur behet fjale tek investimet e huaja direkte ne krahasime me sektoret e tjera.⁶⁹

Investimet e huaja ne sektorin e banimit do të ndihmojë zhvillimin ekonomik të një vendi duke injektuar burime financiare, duke ofruar shërbime në drejtim të furnizimit, kostos, cilësisë dhe shumë llojshmërisë së shërbimeve, duke futur konkurrencë shtesë, duke gjeneruar punësim dhe teknologji të shndritshme si dhe lehtëson në mënyrë cilësore ndryshimin në skenën e zhvillimit urban.⁷⁰

Për më tepër, besohet se niveli i FREI (investimet e huaja direktet ne patundshmëri) i rritur, ngrit turizmin në vendet ne zhvillim e siper pasi turizmi është hapi që pason pas blerjes së një prone në një vend të huaj.⁷¹

Basu dhe Yao (2009) treguan se investimet në pasuri të paluajtshme nga firmat e huaja lënë një ndikim të favorshëm për regjistrimin në arsimin e lartë në Kinë.⁷² Fung et al. (2010) diskutoi se që nga viti 1997, investimet në sektorin e pasurive të patundshme të Kinës nga investitorë vendas dhe (veçanërisht) të huaj kanë qenë një nxitës kryesor i rritjes ekonomike të Kinës, duke stimuluar kërkesën për shumë industri të tjera të tilla si elektronikë, makineritë, çeliku dhe arkitektura.⁷³

Janë identifikuar përcaktues të ndryshëm që ndikojnë në vendndodhjen e investimeve për investitorët e huaj të pasurive të patundshme. Studimet teorike dhe empirike kanë identifikuar madhësinë dhe rritjen e tregut, infrastrukturën fizike, IHD në sektorë të tjerë si përcaktues të rëndësishëm të FREI. (investimet e huaja direktet ne patundshmeri)

⁶⁹ Bilozor, Wiśniewski, 2012, f. 95.

⁷⁰ Bjorklund, Soderberg, 1999, f.151.

⁷¹ Born, Pyhrr, 1994, f.455.

⁷² Basu, Yao, 2009, f.163.

⁷³ Fung et al., 2010, f. 376.

Stabiliteti politik dhe ekonomik, kostot e punës, rreziqet e kursit të këmbimit, çmimet e pasurive, aglomerimi i turizmit dhe më shumë janë identifikuar si ndikime shtesë që mund të shpjegojnë FREI (investimet e huaja direket në patundshmeri).⁷⁴

Ne zgjedhim të përqëndrohemi në kostot e financimit, transparencën në tregun e pasurive të patundshme, çmimet e pronave dhe pronarët dhe praktikën e qiramarrësit si ndryshore interesi. Kjo zgjedhje e ndryshoreve shpjeguese udhëhiqet nga dy konsiderata: rëndësia e variablave në fjalë nga një perspektivë empirike dhe teorike dhe disponueshmëria e të dhënave. Për të gjithë kampionin, rezultatet tregojnë se kostoja e ulët e financimit, niveli më i lartë i transparencës në tregjet e pasurive të patundshme dhe çmimet më të larta të pronave tërheqin sasi më të madhe të FREI. Për më tepër, ne zbulojmë se kostot e financimit, transparenca në tregun e pasurive të patundshme, çmimet e pronave dhe prona qiramarrëse janë përcaktues domethënës të FREI në ekonominë e tregut në zhvillim.⁷⁵

Cikli i jetës së një pasurie të paluajtshme-Çdo pasuri e paluajtshme ka një cikël jete, që karakterizohet nga tre faza .

1. Faza e zhvillimit, në të cilën ajo ndërtohet fizikisht;
2. Faza e përdorimit, në të cilën kjo pasuri është perfekte për tu përdorur për qëllimin, për të cilin është ndërtuar dhe prodhon të ardhura ekonomike;
3. Faza e rënies, në të cilën pasuria humbet mundësinë për të prodhuar të ardhura normale.

Çdo pasuri sipas destinacionit të saj, vendndodhjes, nivelit të mirëmbajtjes ka një vlerë shumë të ndryshme.⁷⁶

⁷⁴ Fereidouni, 2013, f. 6.

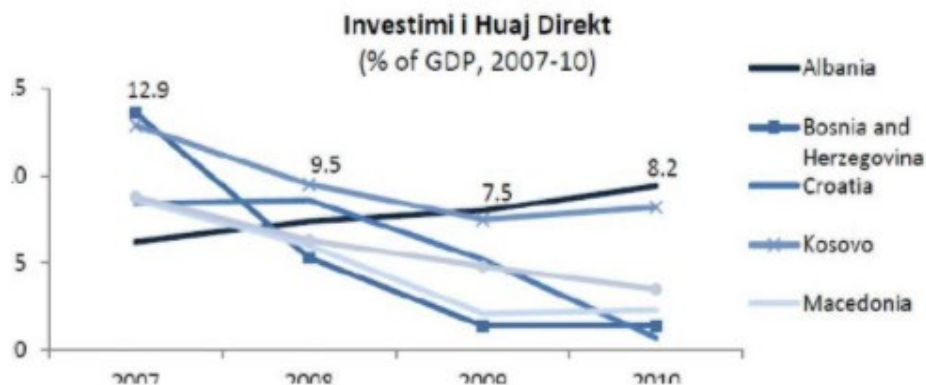
⁷⁵ Capozza, 1996, f.369.

⁷⁶ Ibid.

2.4.1. IHD-TË NË SEKTORN E PALUAJTSHMËRIVE NË KOSOVË

Investimi i huaj direkt (IHD) është vendimtar për rritjen ekonomike dhe zhvillimin, në veçanti për një ekonomi të vogël që ende nuk ka arritur standardet teknologjike botërore. Pas fillimit të krizës globale financiare në vitin 2008 dhe shkurtimeve të mprehta në hyrjet e IHD, në shumicën e ekonomive të Ballkanit Perëndimor filloi një rimëkëmbje modeste në vitin 2011 (shih Figurën e mëposhtme). Kosova ka dëshmuar një rritje në IHD prej 311 milion euro në vitin 2010, e cila është e barabartë me 5.6 përqind të BPV-së. Kjo përfaqëson një rritje prej 10 përqind në 2009 (shih Figurën e mëposhtme).⁷⁷

Figura 9. IHD në rajonin e EJT (2007-2010)



Burimi: Burimi: Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë, Albania Investment Council, 2019, f.16.

Investimet në Kosovë kanë qenë kryesisht në sektorin e shërbimeve financiare, që mesatarisht kanë marrë 26 përqind të totalit të IHD-së gjatë viteve 2007-2010. Në vitin 2010, një e treta e totalit të investimeve shkoi në pasuri të patundshme dhe ndërtim, dhenjë e pesta në shërbimet financiare.⁷⁸

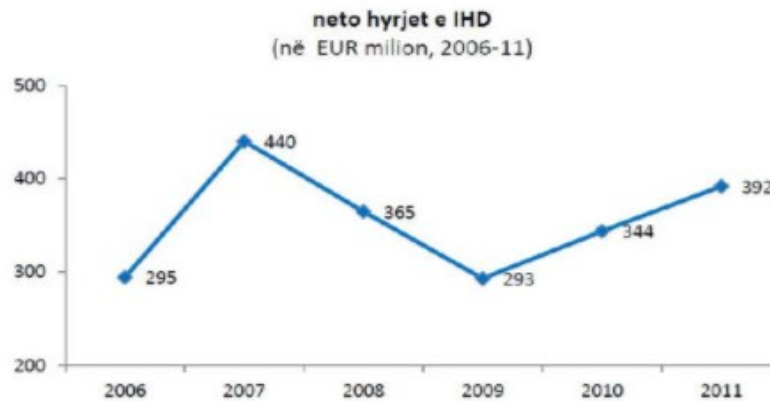
Sektorin e prodhimit kohët e fundit ka shënuar një rritje të konsiderueshme në IHD. Gjatë vitit 2010 ai ka pranuar pjesën më të lartë të IHD me 22.5 përqind, krahasuar me vetëm 6 përqind të totalit në vitin 2008, kur ai ishte një nga aksionet më të ulëta. Megjithatë, kjo rritje e IHD në sektorin e prodhimit është e lidhur kryesisht me privatizimin më tepër se fusha e gjelbër e investimeve të reja.⁷⁹

⁷⁷ Kajoshaj, 2019, f.15.

⁷⁸ Kosovo Economic Statistics and Indicators, Economy Watch, 2021.

⁷⁹ Kajoshaj, 2011, f. 17.

Figura 10. Neto investimet e huaja direkte (2006-2011)



Burimi: Burimi: Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë, Albania Investment Council, 2019, f.16.

Shumica e IHD vjen nga vendet e BE-së Austrisë, e pasuar nga Gjermania (19 përqind IHD totale për periudhën 2007-2010) dhe Sllovenia (14 përqind IHD totale për periudhën 2007-2010). Deri më sot Kosova nuk ka qenë shumë e sukseshme në tërheqjen e IHD, me përjashtim të sektorit tëshërbimeve financiare dhe sektorit të telekomunikacionit. Për më tepër, për shkak (pjesërisht) të krizës globale ekonomike, të hyrat e IHD në Kosovë kanë rënë gradualisht që nga 2007 kur ato arrinin kulminacionin prej rreth euro 440 milion.⁸⁰

Njëri nga faktorët për të cilin është argumentar se ka kontribuar në defiçitin e lartë tregtar dhe në tërheqjen e pamjaftueshme të investimeve të huaja është dështimi në implementimin e marrëveshjes së CEFTA's. ⁸¹

Problemi më i dallueshëm lidhur me CEFTA është vendimi i dy antarëve të CEFTA's, Serbia dhe Bosnia Hercegovina të ndalojë importin dhe tranzitin e produkteve Kosovare e cila është vlerësuar të ketë shkaktuar 9.8 përqind ulje në eksportet Kosovare dhe rritjen ekostove të transportit për eksportet tjera për 5-10 përqind.⁸²

Dështimi në implementimin e marrëveshjes për tregti të lirë me apo përmes këtyre shteteve dukshëm zvogëlon potencialin e tregut të Kosovës (d.m.th tregun e vet dhe qasjen në tregjet tjera) dhe si e tillë është e mundshme të ketë efekt të dëmshëm në të hyrat e IHD në shtet.⁸³

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Neto Investimet e Huaja, BQK, 2011, f.4.

⁸² Ibid.

⁸³ Kajoshaj, 2019, f.22.

2.4.2. IHD-të NË PALUAJTSHMËRI, RRRITJA EKONOMIKE DHE CMIMET E PRONËS

2.4.2.1. Të dhënat nga vendet e OECD-së, organizata për bashkëpunim ekonomik dhe zhvillim

Dy dekadat e fundit kanë dëshmuar një rritje në investimet e huaja direkte (IHD) në sektorin e pasurive të patundshme në shumicën e vendeve të Organizatës për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim (OECD). Argumentohet se IHD-të në sektorin e pasurive të patundshme mund të përmirësojnë rritjen ekonomike në ekonomitë e vendeve pritëse (për të investuar). Nga ana tjetër, çmimet e pronave janë rritur ndjeshëm në vendet e OECD-së në vitet e fundit, dhe disa argumenton që IHD-të në pasuri të paluajtshme janë një nga forcat shtytëse të çmimeve të larta të pronave në këto vende. Ne kemi vëzhguar këto çështje nga një sërë vendesh të OECD për periudhën midis 1995 dhe 2008.⁸⁴

Figurat 11 (a) dhe (b) bazuar në Statistikat e OECD-së tregojnë tendencat reale të çmimeve të shtëpive në disa vende nën studim. Manualët tregojnë se çmimet e shtëpive u rritën në shumicën e këtyre vendeve, veçanërisht në ekonomitë në zhvillim të OECD-së. Për më tepër, mund të shihet se çmimet reale të shtëpive tregojnë më shumë ndryshime në ekonomitë në zhvillim të OECD-ve sesa në vendet e zhvilluara të OECD-së.⁸⁵

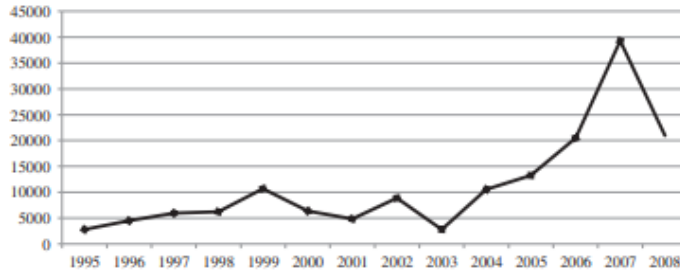
Së fundmi, siç mund të shihet nga Figura 12, gjatë periudhës së studimit (1995-2008), rritja mesatare e ekonomisë në OECD vendet ishin 2.6% me rritjen maksimale të GDP-së reale në 2000 (4.1) dhe minimale në 2008 (0.2). Sidoqoftë, rritja reale e GDP-së në vendet e OECD ishte shumë më e ulët sesa në shoqatat e tjera ekonomike si Shoqata e Kombeve të Azisë Juglindore (4.7%) dhe Këshilli i Bashkëpunimit (Persian) i Gjirit (4.6%) midis 1995 dhe 2008. Për më tepër, për OECD zona në tërësi, rritja reale e PBB-së është më e ulët në vitet 2000 krahasuar me tre dekadat e mëparshme (1970–1980 = 3.4; 1981–1990 = 3.2; 1991–2000 = 2.8; dhe 2001–2008 = 2.2). Rritja ekonomike është bërë çështje shqetësuese për politikë-bërësit në këto vende pasi rritja reale e GDP-së vazhdon të bjerë në 2012 (1.4).⁸⁶

⁸⁴ Clayton, 1998, f.41.

⁸⁵ Clayton, 2009, f.2.

⁸⁶ Ibid, f.4.

Figura 11. Hyrjet e IHD-ve në sektorin e pasurive të patundshme (miliona dollarë amerikanë) në vendet e OECD-së, 1995-2008



Burimi: The Informal Economy In Albania: Analysis And Policy Recommendations, The Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), 2004, f.2.

Tabela 2. Indeksi i kufizimeve të IHD-ve - sektori i biznesit (përfshirë pasuritë e paluajtshme).

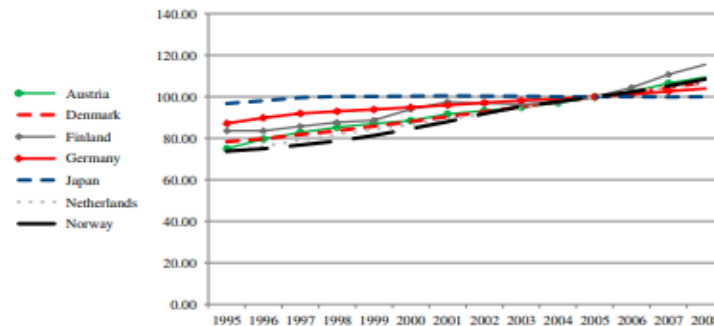
OECD	Score	Non-OECD	Score
Belgium	0.03	India	0.20
Denmark	0.13	Indonesia	1.00
Finland	0.11	Kenya	0.35
France	0.04	Malaysia	0.68
Germany	0.03	Pakistan	0.41
Greece	0.05	Philippines	1.00
Hungary	0.11	Qatar	0.40
Netherlands	0.03	Saudi Arabia	0.25
Norway	0.12	Thailand	0.45
Spain	0.12	Tunisia	1.00
Sweden	0.12	Venezuela	0.83
Turkey	0.14	China	0.29
UK	0.03	Colombia	0.26
USA	0.05	Ghana	0.25

0-1 scale, 0 = open, 1 = closed.

Source: Golub (2009).

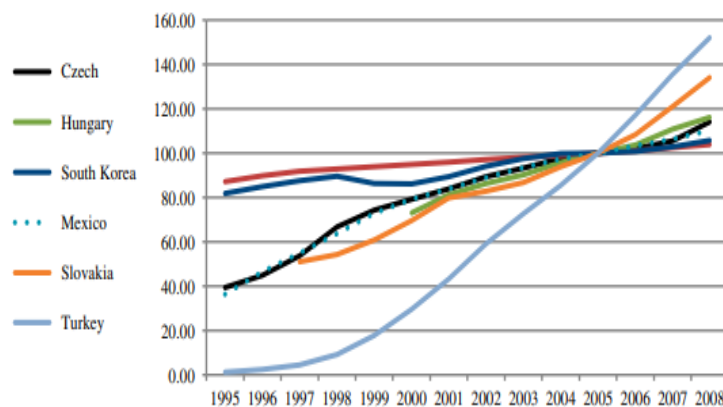
Burimi: Golub, 2000, f.576.

Figura 12 (a).Çmimet reale të shtëpive në ekonomitë e zhvilluara të OECD (2005 = 100).



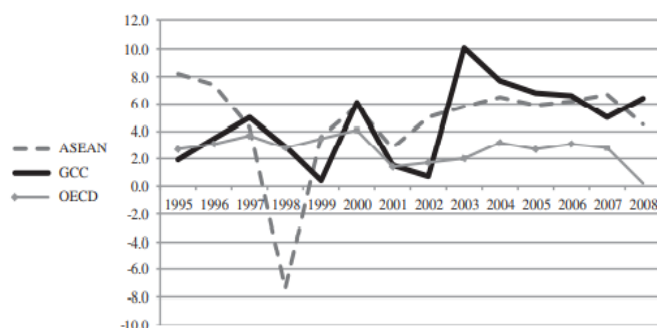
Burimi: Treguesit kryesorë ekonomike të OECD-së të Statistikave të OECD-së. OECD, 2004, f.5.

Figura 12 (b). Çmimet reale të shtëpive në ekonomitë në zhvillim të OECD (2005 = 100).



Burimi:Treguesit kryesorë ekonomike të OECD-së të Statistikave të OECD-së, OECD, 2004, f.6.

Figura 13. Rritja reale eGDP-së në OECD, ASEAN dhe GCC.



Burimi: Bazat e të dhënave për informacionin e tregut global, OECD, 2004, f.4.

Një normë më e lartë interesi mund të ulë çmimet e pasurive të patundshme në dy mënyra.

Së pari, një normë më e lartë e interesit rrit kthimin e aktiveve të tjera me të ardhura të parashikuara (të tilla si obligacionet) në lidhje me kthimin e pasurive të patundshme, duke zhvendosur kështu kërkesën nga pasuritë e paluajtshme në pasuri të tjera që çojnë në çmime më të ulëta të pasurive të patundshme.⁸⁷

Së dyti, një normë më e lartë interesi reflektohet në hipotekat më të larta, e cila zvogëlon kërkesën dhe ul çmimet e pasurive të patundshme (Adams and Füss 2010; Demary 2010). Ky argument bazohet në një model të zhvilluar nga DiPasquale dhe Wheaton (1996). Nga ana tjetër, rritja e çmimeve të pasurive të patundshme ngrë vlerën e kolateralit. Prandaj, bankat mund të rrisin ofertën e tyre të kredisë që çon në interes më të ulët.⁸⁸

Më lart ne kemi përdorim të dhëna vjetore nga 1995 në 2008 për 21 vendet e mëposhtme të OECD: Austria, Belgjika, Republika Çeke, Danimarka, Estonia, Finlanda, Franca, Gjermania, Greqia, Hungaria, Japonia, Meksika, Hollanda, Norvegjia, Polonia, Sllovakia, Koreja e Jugut, Spanja, Suedia, Britania e Madhe dhe SHBA.⁸⁹

2.4.3. IHD-të NË PASURITË E PALUAJTSHME NË KANADA

⁸⁷ Pongsiri, 2009, f.21.

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Gholipour, Al-Mulali, Mohamed, 2014, f.35.

Gjatë disa viteve të fundit, investimet e huaja në pasuri të paluajtshme janë bërë fokusi i polemikave në rritje politike në Kanada. Ndërsa investimet globale në pasuri të paluajtshme karakterizohen gjithnjë e më shumë nga pasuri të kapitalit nga Lindja në Perëndim, investimet nga Kina kanë tërhequr interesin më të madh, pjesërisht për shkak të perceptimeve që investitorët kinezë janë përfshirë në një pjesë të konsiderueshme të transaksioneve në tregjet e nxehta të pasurive të patundshme, të tilla si në Vancouver. Në të vërtetë, që nga viti 2008, investimi i jashtëm kinez i pasurive të patundshme është rritur më shumë se 200 herë, në afërsisht 33.7 miliardë dollarë deri në mes të 2014.⁹⁰

Në Vancouver, rritja e çmimeve të shtëpive, pasiguritë në lidhje me shkallën e pronësisë së huaj të pronës banesore dhe shqetësimet në lidhje me ligjshmërinë e kapitalit të huaj kanë nxitur thirrje për rregullim më të madh të blerjeve të huaja të pasurive të patundshme, veçanërisht të pronës së banimit. Që nga viti 2008, çmimet mesatare të shtëpive në qytet janë rritë nga afërsisht 8 herë më e ulët se mesatarja e familjes 10.6 herë në 2014. Të shoqëruar me media dhe raporte anekdotale të blerjeve të mëdha të pronave të banuara nga të huaj, këto kushte kanë bërë që shumë banorë lokalë të perceptojnë investimet e huaja si një shkak kryesor i çmimeve të larta.⁹¹

Duke pasur parasysh sfidat komplekse që paraqesin polemikat e pasurive të patundshme, ekziston një nevojë thelbësore për sigurimin e të dhënave të hollësishme për blerjet e huaja të pronave të paluajtshme, veçanërisht të pronës banesore. Zhvillimet përkatëse nga Australia, Kina kontinentale, Hong Kong, Taiwan, Zelanda e Re, Singapori, Mbretëria e Bashkuar dhe Shtetet e Bashkuara i paraqiten perspektivës ndërkombëtare të menaxhimit të IHD-ve në tregtinë e huaj.⁹²

Në disa vitet e fundit, blerja dhe pronësia e pasurive të patundshme nga individë dhe biznese të huaja ka tërhequr vëmendjen publike, politike dhe mediatike në Kanada, veçanërisht në Vancouver. Të nxitur nga shqetësimet për përgjegjësinë e strehimit, origjinën e kapitalit të huaj dhe konsiderata të ndryshme të tjera ekonomike dhe sociale, ka pasur shumë diskutime mbi ndikimet e investimeve të huaja në pasuri të paluajtshme janë përcaktuar gjithnjë e më shumë nga pasuri të kapitalit nga Lindja në Perëndim.⁹³

Investimet me origjinë nga zona e Kinës janë temë veçanërisht e spikatur e interesit, pjesërisht për shkak të perceptimeve që investitorët kinezë janë të përfshirë në një pjesë të konsiderueshme të transaksioneve në tregjet reale kanadeze. Midis 2008 dhe mesit të 2014, investimi global i ardhshëm kinez në pasuri të paluajtshme vlerësohet të jetë rritur më shumë se 200 herë, duke arritur një total prej 33.7 miliardë dollarësh.

⁹⁰ Sun, 2015, f.4.

⁹¹ Salem, Baum, 2016, f.116.

⁹² Sullivan, 1998, f.85.

⁹³ Emerging Trend in Real Estate, Urban Land Institute, 2015, f.2.

Në vitin 2014, ndërsa pesha e transaksioneve të brendshme dhe rajonale në investimet globale të pasurive të patundshme u ul, përqindja e investimeve ndërkombëtare u rrit në më shumë se 12%, niveli më i lartë që nga viti 2008. Kanada ka një mjedis tërheqës për investitorët e pasurive të patundshme për stabilitetin e saj politik dhe ekonomik.⁹⁴

Historikisht, tregjet kanadeze të pasurive të patundshme kanë siguruar kthime të larta tek investitorët,⁹⁵ dhe në kohët e fundit vëzhguesit gjithashtu sugjeruan që zhvlerësimi i dollarit kanadez është i favorshëm për investime të mëtejshme dhe blerje të aseteve nga jashtë.⁹⁶

2.4.3.1.Kontrolli mbi investimet e huaja në Vancouver

Ndërsa çmimet e pronave banesore vazhdojnë të rriten në Vancouver, rregullueshmëria e shtëpive është bërë një fokus kryesor i vëmendjes. Sipas një vëzhgimi ndërkombëtar të kryer nga Demographia, Vancouver ka pasur një "rekord prej kohësh midis tregjeve më të këqija për aftësinë e strehimit", me çmimet mesatare të shtëpive të paktën 8 herë më të larta se të ardhurat mesatare të familjes që nga viti 2008. Në vitin 2014, kjo normë u rrit në 10.6, duke u vendosur qyteti si tregu i dytë më i vogël i rregullueshëm metropolitan nga ato të analizuara.⁹⁷

Deri në vitin 2030, çmimi mesatar i shtëpisë së vetme vlerësohet të arrijë 2.2 milion dollarë.⁹⁸ Shqetësime të përhapura kanë dalë se një pjesë e konsiderueshme e mbiçmimit të çmimeve të shtëpive mund të kontribuojë në investimet e huaja. Shkëputja e kostove të banimit nga ekonomia lokale, veçanërisht me aspektet e saj të spekuluar të perceptuara, ka bërë që disa të pretendojnë se investimet e huaja janë përgjegjëse për ngritjen e çmimeve.⁹⁹

Në një sondazh të qershorit 2015 të banorëve të Metro Vancouver, 64% e të anketuarve treguan se besojnë se investitorët e huaj ishin "një shkak kryesor i çmimeve të larta të strehimit".¹⁰⁰

Në vitet e fundit, banorët e Vancouver kanë tërhequr vëmendjen për praktikën e blerjes dhe shkatërrimit të shtëpive të vjetra për të ndërtuar prona të reja, të cilat disa besojnë

⁹⁴ Loon, Dmitrieva, 2015, f.2.

⁹⁵ Perkins, 2014, f.149.

⁹⁶ Arcand, Berkez, Paniza, 2015, f.105.

⁹⁷ Help wanted: salaries, affordability and the exodus of labour from Metro Vancouver, VanCity Credit Union, 2015, f.3.

⁹⁸ Help wanted: salaries, affordability and the exodus of labour from Metro Vancouver, VanCity Credit Union, 2015, f.3.

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Lotusland Blues: One-in-five Metro Vancouverites experience extreme housing & traffic pain, Angus Reid Institute, 2015, f.20.

se janë të dëmshme për estetikën dhe karakterin historik të lagjeve. Investimet gjithashtu mendohet të kontribuojnë në një tejkalim të pronave të lira në lagje të caktuara, gjë që pengon zhvillimin ekonomik lokal dhe disponueshmërinë e shtëpive të rregullueshme.¹⁰¹

Një sondazh i majit 2015 i kolumbianëve britanikë tregoi se një përqindje më e lartë e të anketuarve të trashëgimisë së Azisë Lindore perceptuan racizëm në debatin mbi pronësinë e huaj të pronave të paluajtshme, krahasuar me mesataren e provincës. Blerjet me vlerë të lartë të pasurive të patundshme nga investitorë individualë të Kinës kanë tërhequr vëzhgim edhe për origjinën e kapitalit të tyre. Për shkak të kufijve ekzistues në shumën e parave që mund të shndërrohen në valutë të huaj çdo vit nga shtetasit kinezë, disa vëzhgues kanë vënë në dyshim ligjshmërinë e transferimeve të kapitalit dukshëm të nevojshme për të bërë blerje të tilla.¹⁰²

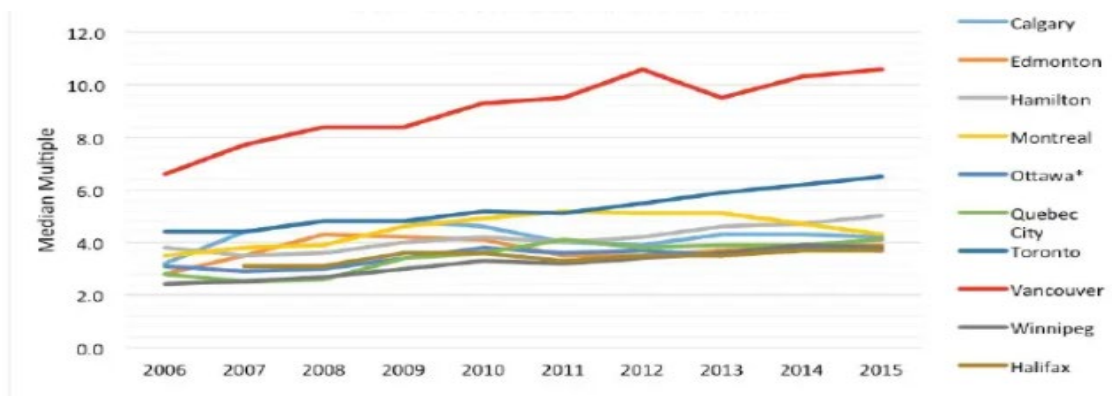
Megjithëse është i vështirë për t'u verifikuar, këto pretendime paraqesin pyetje serioze në lidhje me besueshmërinë financiare dhe ligjshmërinë në perceptimet dhe diskutimet e publikut për investimet jashtë pasurive të patundshme. Këto shqetësime kanë çuar në thirrje për rregullim më të madh të tregut të pasurive të patundshme, veçanërisht të investimeve në pronë të paluajtshme. Sipas Aktit federal të Shtetësisë, provincat lejohen të vendosin ndalime- ndaluese për blerjet e pronave të paluajtshme nga jo-Kanadezët.¹⁰³

¹⁰¹Loon, Dimitrieva, 2015, f.3.

¹⁰² Ibid.

¹⁰³ Sun, 2015, f.4.

Fig.14. Çmimet mesatare të shtëpive në raport me të ardhurat mesatare të familjeve në qytetet e zgjedhura kanadeze



Burimi:Bertraud, 2018, f.6.

2.5. RËNDËSIA E INVESTIMEVE TË HUAJA DIREKTE NË MOMENTIN AKTUAL TË ZHVILLIMIT TË KOSOVËS

Investimet e jashtme direkte (IHD) kanë një rëndësi të pasaçme dhe specifike për Kosovën duke pasur parasysh kushtet në të cilat duhet të realizohet zhvillimi ekonomik. Situata specifike e Kosovës në këtë aspekt ka të bëjë sidomos me:

- Statusi ende i padefinuar politik ka krijuar vështirësi për marrjen e huave nga institucionet financiare ndërkombëtare;
- Asistenca e jashtme financiare në formë të donacioneve për investimet kapitale parashihet të zvogëlohet në mënyrë të ndieshme pas vitit 2003;
- Sistemi i Bankave në Kosovë ende nuk është i aftësuar për livrimin e kredive aftagjate dhe në vëllim më të madh për të mbështetur investime me serioze;
- Mungesa e tregut financiar dhe tregut të letrave me vlerë;
- Zbatimi i procesit të privatizimit i cili duhet të fillojë në bazë të rregullorës mbi AKM synon të tërheq investitor të jashtëm;
- Dergesat financiare – remitancat, nga emigrantet Kosovar në Europën Perendimore dhe SHBA pritet të zvogëlohen në kushtet kur shumë Kosovar po tërheqin familjet e tyre në vendet ku janë vendosur;
- Nevojat e mëdha për investime në infrastrukturën publike dhe në sektoret e tjerë për krijimin e vendeve të punës dhe përballimin e problemit të papunësisë,
- Niveli i papunësisë i lartë.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Investimet e jashtme direkte në Kosovë, Instituti per Hulumtime Zhvillimore Riinvest, 2002, f.4.

Në këto kushte, krijuesit e politikave ekonomike sfidohen me nevojën e nxitjes së investimeve të reja. Prandaj krijimi një ambienti miqësor afarist dhe ambientit adekuat institucional për tërheqjen e investimeve të jashtme direkte imponohet si një nga prioritetet më të rëndësishme të politikave ekonomike dhe reformës ekonomike.

Është e kuptueshme se vetëm IHD nuk mund t'i shpejtojnë aktivitetet mëse tëdomsodoshme investuese. Synimi duhet të jetë që ato të bëhen një burim i rëndësishëm dhe komplementar me burimet e tjera të financimit.¹⁰⁵

Përvoja e zhvillimit ekonomik në dekadat e fundit e sidomos kur është fjala për vendet në zhvillim ka vënë në pah se IHD (private), konsiderohen të rëndësishme për shkak të efekteve të tyre të shumëanshme pozitive e sidomos për shkak se:

- Është konstatuar një lidhje pozitive midis IHD dhe rritjes së GDP-së (Bruto Produktit të Vëndit), në saje të rritjes së mundësive eksportuese dhe efekteve stimuluese në bizneset lokale dhe përmirësim të konkurrencës;
- IHD sigurojnë efekte më të mira për zhvillim të qëndrueshem se sa huatë në formë të kredive, për shkak të involvimit direkt të investuesit në menaxhmet dhe reduktimit të ngarkesës me borje;
- Nxitjes së zhvillimit social dhe zhvillimit të kapitalit human në saje të transferit teknologjik, dijeve të reja dhe trajnimit;
- Efekte pozitive në buxhet: rritjes së të ardhurave buxhetore që vjen si rezultat i rritjes së taksave dhe zvoglimit të nevojës së subvencioneve për shërbimet publike.¹⁰⁶

Është e qartë se për të gjitha këto arsye, në Kosovë nevojitet një politikë aktive që do të përmirësonte promovimin e mundësive të bashkëpunimit me investitorët e jashtëm, rritjen e aftësive konkurruese në tregun e IHD dhe, rritjen e aftësive absorbuese për partneritet dhe investime të përbashkëta.¹⁰⁷

2.5.1.PASQYRË E SHKURTËR E TRENDEVE TË PËRGJITHSHME TË IHD-ve

Gjatë viteve të nëntëdhjeta trendet globale të rrjedhes së investimve të jashtme direkte kanë pasur një rritje të vazhdueshme. Rritja e tyre ka qenë dukshëm më stabile dhe e qëndrueshme në krahsim me të gjitha instrumentet e financimit (rrjedhës së kapitalit) në shtetet në zhvillim (tregu financiar ndërkombëtar, huatë ndërshtetërore, kreditë bankare,

¹⁰⁵ Ibid.

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Ibid.

fondet qeveritare dhe portfoliot investive). IHD në shtetet në zhvillim janë rritur nga rreth 1 miliardë US\$ në vitin 1990 në rreth 12 miliardë US\$ në vitin 1998.¹⁰⁸

Në tabelen e mëposhtme paraqiten trendet e IHD në/nga rajonet e caktura:

Tabela 3: Pasqyra rajonale e IHD, (në miliarda USD)

Rajoni	Investime ne rajon	Investime nga rajoni
Amerika Latine	71	15
Azia & Pacifiku	85	36
Evropa Qendrore dhe Lindore	19	2
Afrika	8	0,5
Amerika Veriore	193	110
Evropa Perendimore	237	406

Burimi: Foreign Direct Investment: A Lead Driver for Sustainable Development, Toward Earth Summit 2002, Economic Briefing Series No.1)

Nga tabela e sipërme është e kurtë se përfituesit më të mëdhenj nga rrjedha neto e IHD janë: Amerika Latine, Azia e Pacifiku, Amerika Veriore, Europa Qendrore dhe Lindore, Afrika, ndërkaq bilans negativ të rrjedhave të IHD ka vetëm Europa Perendimore, e cila investon më tepër në rajonet e tjera se sa që pranon investime. Përgjithsisht mund të konstatohet se 92% e investimeve e kanë origjinën nga vendet e zhvilluara dhe se 72% e tyre prap kthehen në këto vende.

Sektorët më tërheqës për IHD në vendet në zhvillim dhe në vendet në tranzicion janë minierat, xeheroret, metalet, prodhimi i ushqimit dhe sektorët tradicional të industrisë, industria kimike, shërbimet dhe infrastruktura publike, (sidomos energjetika dhe telekomunikimet). Prandaj sugjerimi kryesor është që vendet në zhvillim dhe ato në tranzicion duhet të përqendrohen në përmirësimin e kushteve të përgjithshme të investimeve dhe rrethës afariste. Përvojat kanë dëshmuar gjithashtu se efektet e IHD janë më të mëdha në vendet me nivel më të lartë të arsimimit i cili edhe e përcakton kapacitetin absorbues karshi FJD.¹⁰⁹

¹⁰⁸Investimet e jashtme direkte në Kosovë, Instituti per Hulumtime Zhvillimore Riinvest, 2002, f.4.

¹⁰⁹ Ibid, f.6.

IRLANDA – NJË SHEMBULL I SUKSESSHËM

Zhvillimi ekonomik i Irlandës ka qenë shumë i suksesshëm. Rritja vjetore e GDP-së gjatë periudhës 1993-2001 ka qenë tri here me e lartë se në pjesën tjetër të Evropës. Prapa këtij suksesi qëndron politika afatgjate dhe konzistente e cila përfshinë: tatimi i ultë në korporata, prioriteti në promovimin industrial, ekspansioni i edukimit, qasja në Bashkësinë Evropiane, korrektësia fiskale, kontratat sociale. Edhe përparësitë tjera i kanë kontribuar këtij progresi: popullsia flet Anglisht, klima e favorshme për investime, administrata publike e zhvilluar mirë, qasja e mirë ndaj vërejtjeve publike, ryshfetet pothuajse nuk ekzistonin, shpenzimet sociale më të vogla në krahasim me vendet kontinentale të Bashkësisë Evropiane. Pjesëmarrja e firmave të huaja në numrin e përgjithshëm të firmave në Irlandë është 49,2% (30,1% nga SH.B.A-të). Eksporti është rritur më shumë se dy herë gjatë viteve 1995-2000, dhe në të njëjtën kohë ishte në gjendje të gjenroj tepriçë tregtare. (Sipas Dr. Garret FitzGerald, ish kryeministër i Irlandës, prezentimi në konferencën e USAID-it: Ndërtimi i Përparësive Konkurruese të Kombeve – Rritja e Transparencës, Luftimi i Korrupsionit dhe Përmirësimi i Qeverisjes Korporative, Budapest, 26-28 Mars, 2002.)

Burimi: Investimet e jashtme direkte në Kosovë, Riinvest, 2002, f.14

2.6. KOSOVA NË SYTË E INVESTITORËVE TË HUAJ NDËRKOMBËTARË

Nga shumë studime të kësaj fushe, si dhe nga studimi me titull “Kosova në Sytë e Investitorëve të Huaj” rezultoi se investitorët potencial nuk kanë shumë njohuri mbi atë që Kosova ofron; asnjë nga respondentët nuk është kontaktuar nga ndonjë institucion shtetëror i Kosovës; më shumë se gjysma e respondentëve do të investonin në Kosovë pasi të marrin materiale informuese apo promovuese për Kosovën dhe mjedisin e saj në fushën e biznesit; dhe shumë prej tyre dëshirojnë të shohin përmirësimin e infrastrukturës ligjore, luftimin e burokracisë dhe lehtësira tatimore para se të vendosin rrethinvestimit në Kosovë.¹¹⁰

Shumica e kompanive që kanë investuar në Kosovë, sipas studimeve të fundit, kishin pritje mesatare nga investimet e tyre dhe janë deri në një masë mesatare të kënaqur me realizimin e pritjeve të tyre. Gjithashtu një numër i vogël i kompanive të huaja e shohin mjedisin në fushën e biznesit në Kosovë sijo-miqësor, përderisa gjysma e tyre kanë një pikëpamje më optimiste lidhur me këtë. Një konkludim i rëndësishëm është se 30 përqind

¹¹⁰ Ibid.

e kompanive të huaja mund të largohen nëse nuk bëhen përmirësimetë dukshme në terren nga institucionet.

Në këtë aspekt, ata cilësojnë:

- Sundimin e ligjit;
- Infrastrukturën ligjore;
- Fuqinë punëtore të përgatitur për treg pune,
- Mjedisin tatimor, dhe
- infrastrukturën e transportit.¹¹¹

Gjithashtu institucioneve relevante kosovare u mungojnë fondet e duhura për aktivitetet e tyre dhe sepërpyjekjet e tyre duhet të ndryshojnë në kuptimin se duhet të shmanget ofrimi i informatave të përgjithshme për Kosovën dhe mjedisin në fushën e biznesit, dhe të kalohet në informata më të detajuara. Kjo pjesë gjithashtu sugjeron se duhet punuar më shumë në mënyrë që të lehtësohen procedurat për regjistrimin e bizneseve.¹¹²

2.6.1.RËNDËSIA E IHD-ve NË KOSOVË

Investimet kanë një rëndësi të pasaçme dhe specifike për Kosovën duke pasur parasysh kushtet në të cilat duhet të realizohet zhvillimi ekonomik. Situata specifike e Kosovës në këtë aspekt ka të bëjë sidomos me:

- Asistencën e jashtme financiare në formë të donacioneve, e cila për investimet kapitale parashikohet të zvogëlohet në mënyrë të ndjeshme;
- Sistemi i Bankave në Kosovë ende nuk është i aftësuar për lëvrimin e kredive aftagjata dhe në vëllim më të madh për të mbështetur investime më serioze;
- Mungesa e tregut financiar dhe tregut të letrave me vlerë;
- Zbatimi i procesit të privatizimiti në bazë të rregullorës mbi AKM synon të tërheqëin vestitorë të jashtëm;

Dërgesat financiare (remitancat), nga emigrantet Kosovare në Europën Perëndimore dhe SHBA pritet të zvogëlohen në kushtet kur shumë Kosovare po tërheqin familjet e tyre në vendet ku janë vendosur;

- Nevojat e mëdha për investime në infrastrukturën publike dhe në sektoret e tjerë për krijimin e vendeve të punës dhe përballimin e problemit të papunësisë;
- Niveli i papunësisë i lartë, etj.¹¹³

¹¹¹ Ibid.

¹¹² Kajoshaj, 2019, f.15.

¹¹³ Ibid.

Duke pasur parasysh këto fakte është e qartë se Kosova ballafaqohet me burime të reduktura përfinancimin e investimve, në kushtet kur domosdo përballet me presionin dhe nevojen e përhershme për të zgjidhur problemin e papunësisë (norma e vlerësuar e papunësisë 45-50 përqind) dhe për mirëmbajtjen e infrastrukturës publike. Gjendja aktuale në sektorin e energjetikës, telekomunikacionit dhe transportit rrugor mund të konsiderohet si faktorë limitues në zhvillim që tani¹¹⁴.

Aktiviteti investues i bizneseve private në periudhën e pasluftës ka gjeneruar rritje të konsiderueshme ekonomike dhe të punësimit, por që tani vërehen shenja të recesionit në kuptim të rënies së vëllimit të qarkullimit mesatar për njëndërmarrje dhe rritjes së punësimit. Në këto kushte, krijuesit e politikave ekonomike sfidohen me nevojen e nxitjes së investimeve të reja. Prandaj krijimi i një ambienti miqësor në fushën e biznesit dhe ambientit të përshtatshëm institucional për tërheqjen e investimeve të huaja direkte imponohet si një nga prioritetet më të rëndësishme të politikave ekonomike dhe reformës ekonomike. Është e kuptueshme se vetëm investimet nga jashtë apo brenda nuk mund t'i shpejtojnë aktivitetet mëse të domosdoshme investuese. Synimi duhet të jetë që ato të bëhen një burim i rëndësishëm dhe komplementar me burimet e tjera të financimit. Përvoja e zhvillimit ekonomik në dekadat e fundit e sidomos kur është fjala për vendet në zhvillim ka vënë në pah se investimet, konsiderohen të rëndësishme për shkak të efekteve të tyre të shumanshme pozitive e sidomos për shkak se:¹¹⁵

-Është konstatuar një lidhje pozitive midis investimeve dhe rritjes së Bruto Produktit të Vendi, në saje të rritjes së mundësive eksportuese dhe efekteve stimuluese në bizneset lokale dhe përmirësim të konkurrencës;¹¹⁶

-Investimet sigurojnë efekte më të mira për zhvillim të qëndrueshëm se sa huatë në formë të kredive, për shkak të involvimit direkt të investuesit në menaxhmet dhe reduktimit të ngarkesës me borxhe;¹¹⁷

-Nxitjes së zhvillimit social dhe zhvillimit të kapitalit human në saje të transformimit teknologjik, dijeve të reja dhe trajnimit; ¹¹⁸

Efekte pozitive në buxhet: rritjes së të ardhurave buxhetore që vjen si rezultat i rritjes së taksave dhe zvogëlimit të nevojës së subvencioneve për shërbimet publike. Është e qartë se për të gjitha këto arsye, në Kosovë nevojitet një politikë aktive që do të përmirësonte promovimin e mundësive të bashkëpunimit me investitorët e jashtëm, rritjen e aftësive konkurruese në tregun e investimeve dhe, rritjen e aftësive absorbuese për partneritet dhe investime të përbashkëta. Në shumicën e vendeve në tranzicion siç

¹¹⁴ Anketa e NVM, Instituti për Hulumtim dhe Zhvillim, Riinvest, 2002, f.15.

¹¹⁵ Kajoshaj, 2019, f. 24.

¹¹⁶ Ibid.

¹¹⁷ Ibid.

¹¹⁸ Ibid.

është edhe Kosova depërtimi i kapitalit të huaj kryesisht po realizohet përmes procesit të privatizimit, ndërsa pjesmarrja e investimeve të reja, "GREENFIELD" është shumë e vogël.¹¹⁹

2.6.2.SHPËRNDARJA GJEOGRAFIKE E IHD-ve NË KOSOVË

Rreth përcaktimit të të dhënave totale të Investimeve të në Kosovë nuk ka të dhëna përveç parashikimeve të Fondit Monetar Ndërkombëtarë. Është një nevojë urgjente krijimi i një bazë të dhënash për indikatorët makroekonomik, sepse mungesa e të dhënave zyrtare po i pengon në masë të madhe analizat makroekonomike. Për sa i përket të dhënave për investime, BQK-ja duhet të përfshihet në mbledhjen e këtyre të dhënave njësoj siç veprohet në vendet e tjera, ku Banka Qëndrore i mbledh këto të dhëna, sygjërim ky që është dhënë edhe nga FMN-ja. Regjistri i Biznese i MTI-së ofron të dhëna vetëm për numrin e kompanive të huaja të regjistruara, me kapital plotësisht të huaj apo me kapital të përzier, regjistër i cili gjithashtu ofron disa të dhëna për origjinën e investimeve. Këto të dhëna kanë disa të meta serioze, kështu që indikatorët e nxjerrë nga këto të dhëna duhet të interpretohen me kujdes.

Tabela 4. Prejardhja e investimeve në Kosovë sipas rajoneve.

Rajoni	Numri i ndërmarrjeve	Pjesmarrja në %
EJL	280	47.2
BE	111	18.7
EQL	37	6.2
SHBA	11	1.9
Tjetër	145	24.5
Të përzier	9	1.5
Gjithsej	593	100

Raport vjetor i MTI , 2004, Instituti Gjyqësor i Kosoves, f.4.

¹¹⁹ Ibid.

Tabela 5. Prejardhja e investimeve në Kosovë sipas vendeve.

Vendet	Numri i ndërmarrjeve	Pjesëmarrja në %
Maqedonia	99	16.7
SMZ	96	16.2
Turqia	71	12
Shqipëria	58	9.8
Kina	49	8.3
Gjermania	33	5.6
Slovenia	33	5.6
Italia	22	3.7
Zvicra	13	2.2
Kroacia	11	1.9
Austria	10	1.7
SHBA	10	1.7
Tjetër	88	14.8
Gjithsej	593	100

Burimi: Raporti i Regjistrimit të Bizneseve të MTI, 2004, Agjencia e Regjistrimit të Bizneseve, Ministria e Industrisë dhe Tregëtisë, f.5.

Mund të konkludohet lehtë se Kosova nuk është një vend atraktiv për IHD. Kështuqë, pavarësisht prej mungesës së të dhënave, në Kosovë nuk ka investime të mëdha. Prejardhja e IHD-ve në Kosovë është shumë indikative; mund të shihet se bëhet fjalë për investime të vogla. Sa i përket prejardhjes së IHD-ve në Kosovë bazuar në numrin e kompanive të huaja të regjistruara, prijnë vendet nga Ejl; Turqia është vendi i tretë dhe Kina vendi i pestë. Në përgjithësi këto firma janë dyqane të vogla dhe disa firma të tjera. Megjithatë ka pak IHD në Kosovë, firmat e tilla nuk janë të integruara sa duhet me ekonominë lokale. Janë themeluar shumë pak lidhje prapavajtëse. Në mungesë të këtyre lidhjeve, efekti multiplikativ në ekonominë lokale do të jetë minimal. Diaspora kosovare konsiderohet si burimi më potencial për IHD në Kosovë.¹²⁰

¹²⁰ Ibid.

Ne kemi provuar të masim/vlerësojmë se deri në çfarë mase diaspora është prezente në Kosovë por rezultate janë të kufizuara. Kjo për arsye se në regjistrin e bizneseve personat që kanë regjistruar biznese janë evidentuar vetëm sipas shtetësisë së tyre, kështu që nuk ka. Me gjithë numrin e madh të bizneseve të huaja të regjistruara në Kosovë që vijnë nga vendet e EJL, ka indikacione se BE-ja është investitori kryesor në Kosovë. Në mesin e vendeve nga BE-ja që kanë investuar në Kosovë prijnë Gjermania dhe Italia.¹²¹

Hunya argumenton se: “një infrastrukturë më e mirë që do të lidhte Kosovën me Shqipërinë do të mundësonte një përfshirje më të madhe të Italisë në Kosovë”. Sipas tij, Italia mund të shihet si investuesi potencialisht më i rëndësishëm në Kosovë për arsye të nivelit të zhvillimit dhe diversitetit të industrive që ka ky vend. Për më tepër, Italia mund të konsiderohet si vendi më i afërt i Kosovës me BE-në për shkak të lidhjeve specifike që ka Kosova me Shqipërinë: i njëjti komb, MTL plotësisht funksionale, etj. Ndoshta mund të vijë në konsiderim edhe përpilimi i një strategjie të përbashkët për investimeve në mes të Kosovës dhe Shqipërisë.¹²²

2.6.3. SHPËRNDARJA E IHD-ve NË KOSOVË SIPAS SEKTORËVE

Investimet në Kosovë sikurse edhe në venet tjera të rajonit janë të shpërndarë në sektorë të ndryshëm të ekonomisë). Megjithatë, vetëm një pjesë e vogël e investimeve janë bërë në sektorin e prodhimit, derisa pjesa tjetër është e ndarë barabartë në mes të tregtisë dhe shërbimeve (të dy këta ektorë marrin pjesë me nga 40 për qind në investimet totale). Kjo përqindje e shpërndarjes së investimeve është e njëjtë me atë të paraqitur në një dokument nga KE (2004) ku theksohet se në sektorin privat në Kosovë në vitet e pas luftës kanë vazhduar të dominojnë ndërtimtaria, tregtia dhe shërbimet. Shpërndarja e tyre në Kosovë nëpër sektorë është e njëjtë me shpërndarjen e bizneseve në Kosovë sipas sektorëve.¹²³

¹²¹ Investment Guide for Southeast Europe, United Nations, 2017, f.5.

¹²² Kajoshaj, 2019, f.32.

¹²³ Ibid.

Tabela 6. Shpërndarja e IHD-ve në Kosovë sipas sektorëve.

Prodhimi		Nr.i firmave	% në sektorë	% në total
	Ushqim dhe Pije	14	16.9	2.5
	Ind. e materialit ndërtimorë	13	15.7	2.3
	Industria kimike	11	13.3	1.9
	Makineria dhe Paisjet	7	8.4	1.2
	Bujqesi	6	7.2	1.1
	Mobile	5	6.0	0.9
	Plastike	5	6.0	0.9
	Dru dhe grafike	5	6.0	0.9
	Energjetikë	4	4.8	0.7
	Industria e metaleve	4	4.8	0.7
	Tekstil	3	3.6	0.5
	Qeramikë	2	2.4	0.4
	Tjeter	4	4.8	0.7
Prodhimi gjithësej		83	100.0	14.6
	Ndërtimtaria	49	20.2	8.6
	Hotele Restuarante	18	19.8	8.4
	Transport	32	13.2	5.6
	Ndermjetsim	26	10.7	4.6
	Konsultim	23	9.5	4.1
	Industria automobilistike	11	4.5	1.9
	Banka	7	2.9	1.2
	Sherbime mjeksore	6	2.5	1.1
	Patundshmëri	5	2.1	0.9

	Sigurimi personal	5	2.1	0.9
	Telekomunikacioni	5	2.1	0.9
	Edukimi	2	0.8	0.4
	Tjetër	24	0.9	4.2
Shërbimet gjithsej		243	100.0	42.6
Tregtia				
	Tregtia me shumicë	152	62.3	26.7
	Tregtia me pakicë	92	37.7	16.1
Tregtia gjithësej		244	100.0	42.8
Totali		570	100.0	100.0

Burimi: Kajoshaj, 2019, f.35.

Privatizimi i ndërmarrjeve shtetërore ose shoqërore ka qenë arsye kryesore për tërheqjen e investimeve në vendet e regjionit. Kosova nuk ka ecur shumë përpara në procesin e privatizimit, i cili proces padyshim do të krijonte shumë mundësitë për tërheqje më të madhe të investimeve. Dy fazat e para të privatizimit nuk kanë tërhequr shumë investitorë të jashtëm. Në mesin e 23 kompanive shoqërore të privatizuara, vetëm 1 prej tyre është blerë tërësisht nga një investitor nga Maqedonia dhe disa nga ato janë blerë së bashku nga investitor nga diaspora dhe ata vendor.¹²⁴

Kompanitë tjera të privatizuara nga blerësit e vendit, me rastin e tenderimit të nderuesit lokal i kanë tejkaluar me oferta të huajt dhe kështu i kanë blerë kompanitë. Mund të pritët një involvim më i madh kapitalit të huaj në sektorët në të cilët investitorët vendor nuk mund të hyjnë, si minierat, energjetika dhe telekomunikacioni. Sidoqoftë, sa i përket investimeve në ndërmarrjet që do privatizohen në të ardhmen duhet pasur parasysh efektet negative të bllokimit dhe shtyerjes së privatizimit dhe të politikave jo konsistente në vendimet për të investuar nga investitorët e jashtëm. Deri tani sektori më atraktiv për investime ka qenë sektori i bankave.¹²⁵

Janë shtatë banka që operojnë në Kosovë dhe një numër i institucioneve mikrofinanciare. Nga këto 7 banka, dy janë plotësisht me kapital të huaj (këto dy banka janë bankat më të mëdha në Kosovë në bazë të depozitave dhe kredive), një bankë është me kapital të përzier dhe të tjerat janë me kapital vendor. Në sektorin e bankave për nga kapitali i

¹²⁴ Raport hulumtues, Instituti për Hulumtim dhe Zhvillim, Riinvestit, 2002, f. 18

¹²⁵ Ibid

investuar dominon Austria e përcjellur nga Gjermania dhe disa institucione ndërkombëtare. Ndërtimtaria dhe prodhimi i materialit ndërtimor, shiç shihen në tabelë, kanë tërhequr investime të konsiderueshme. Sektori i Bankave dhe i Sigurimeve ishin ndër sektorët më atraktive për investimet e jashtme në Kosovë. Këta sektorë kanë absorbuar 30.6 milion euro, nga e cila 19.3 (63 përqind) është pjesëmarrja e kapitalit të huaj i cili përbëhet 13 milion euro të sektorit bankar dhe 6.3 milion euro të sigurimeve.¹²⁶

Aktivitet e shumta të rindërtimit në periudhën e pas luftës kanë tërhequr shumë investitor. Megjithëse nuk shihet në tabelë, sektori i sigurimeve poashtu ka tërhequr investime nga Shqipëria dhe diaspora Kosovare. Sektorët tjerë nuk kanë qenë në gjendje të tërheqin shumë investime kryesisht për shkak të situatës së përgjithshme ekonomike dhe klimës politike në Kosovë.¹²⁷

2.6.4. POLONIA-PËRVOJA ME IHD NË POLONI-KORNIZA RREGULLATIVE DHE POLITKAT QEVERTARE

Kompanitë dhe bizneset me pronësi të huaj në Poloninë e pasluftës veprojnë që nga viti 1976. Në fillim ato ishin themeluar nga Polakët me banim në botën e jashtme (të quajtur ‘Polonia’), pastaj prej banorëve të jashtëm të cilët ishin quajtur “bizneset e vogla të huaja” për shkak të madhësisë së aktivitetit të tyre. Ekonomia polake ishte më hapur ndaj investimeve të huaja në vitet 1986-1988. Në atë kohë kompanitë joint-venture ishin në zhvillim, kishte partnershipe të përziera me ndërmarrjet shoqërore ndërsa pronësia e huaj ishte limituar në 49%. Akti mbi aktivitetin e kompanive me aksionarë të huaj që daton nga 23.12.1988 iu siguronte të drejta në pronësi prej 100 % pronarëve të huaj, beneficione tatimore automatike dhe përjashtime të pjeshme doganore.¹²⁸

Sidoqoftë licencimi i kompanive të huaja kishte pengesa lidhur me transferin e profitit deri në fund të vitit 1991. Kushte speciale për IHD ishin krijuar në vitin 1994 kur ishte nxjerrë Ligji mbi Zonat e Veçanta Ekonomike. Akti ofronte lehtësime tatimore (PIT or CIT) deri në 10 vjet dhe një zbritje prej 50% në PIT ose CIT gjatë 10 vjetëve të ardhshme. Në bazë të këtij akti qeveria krijoi 17 zona të veçanta ekonomike por në vitin 2002 vetëm 14 prej tyre funksionojnë. Me 1996 u përpilua programi për zvogëlimin e normave të CIT për të gjitha kompanitë që vepronin në Poloni. Norma fillestare prej 40 % e CIT-së u reduktua në 38% në vitin 1997. Programi kishte nxituar në vitin 1999 me ç’rast norma e CIT-së ishte zbritur në 30%. Norma e CIT-së për vitin 2002 është 26% dhe për vitin 2004 planifikohet të zbatohet norma finale prej 22%.

-Më 1 Janar të vitit 2001 Kodi për Kompanitë Komercale ishte aprovuar bashkë me ligjin

¹²⁶ Zeqiri, 2014, f.8.

¹²⁷ Kajoshaj, 2019, f.27.

¹²⁸ Ibid.

e ri Për Aktivitetet Ekonomike dhe Ligjin për Regjistrimin Kombëtar në Gjykata duke krijuar kështu një bazë ligjore për veprimtari ekonomike në Poloni për të gjitha korporatat përfshi këtu investuesit e huaj. Këto ndryshime ndodhën për shkak të hyrjes në fuqi të standardeve të reja të Marrëveshjes Evropiane të vitit 1991, që obligojnë Poloninë për të siguruar lirinë e themelimit të ndërmarrjeve dhe të ofrojë shërbime për entitetet e Bashkimit Evropian. Ndryshimet janë bërë gjithashtu si pasojë e pajtimit të ligjeve të Polonisë me direktivat e Bashkimit Evropian.¹²⁹

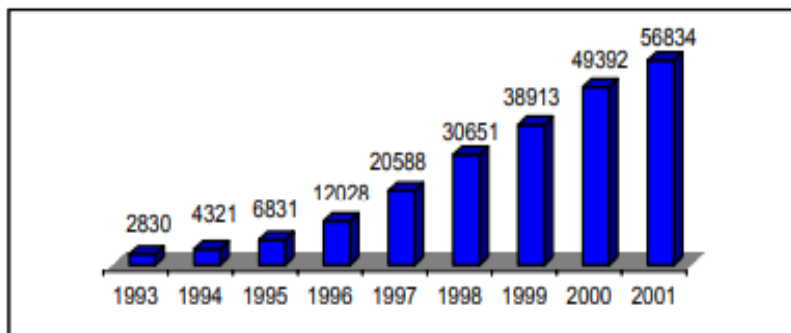
2.6.5. PROGRESI I IHD-së DHE PENGESAT E IHD-ve TË POLONISË

Reformat politike dhe ekonomike që u bënë në fillim të viteve 90, çuan në një stabilizim makroekonomik dhe një zhvillim rapid ekonomik. Polonia asnjëherë nuk ka përjetuar kriza valutore ose fiskale sikur partnerët tjerët në rajon. Vendi është shëndërruar në njërin prej lokacioneve më të preferuara të investuesve. Më shumë se 56.83 miliardë dollarë amerikanë janë investuar si kapital i jashtëm në Poloni që nga viti 1989 (pothuajse 1500 USD per capita) Investimet mbi 1 milion dollarë amerikanë përbënin shifrën prej 53.15 miliardë dollarësh, ndërsa ato nën 1 milion përbënin 3.5 miliardë dollarë amerikanë, sipas Agjencisë Polake për Investime të Huaja (PAIZ).¹³⁰

Figura 15. Investimet e Huaja Direkte

Grafikoni 1

Investimet e huaja direkte (në miliardë USD)



Burimi: Raport hulumtus i Riinvestit, Agjencia Polake për Investime të Huaja, 2002, f.61.

Sipas llogaritjeve të PAIZ, kompanitë e huaja kanë investuar në Poloni 7, 146.6 milionë dollarë Amerikanë në vitin 2001, ndërsa mbi 3.88 miliardë dollarë janë investuar vetëm në pjesën e dytë të vitit 2001. Suksesi i transformimit ekonomik politik i Polonisë u njoh ndërkombëtarisht me pranimin në OECD (1996) në NATO (1999) dhe anëtarësimin e pritur në Bashkimin Evropian me 2004. Një garancion më shumë për investuesit e huaj

¹²⁹ Kajoshaj, 2019, f.7.

¹³⁰ Ibid

është se rregullat e përdorura në Poloni janë të standardeve të vendeve të zhvilluara. Procesi i implementimit të *acquis communautaire* kontrobuoi në krijimin e kushteve më të përshtatshme për aktivitet ekonomik në Poloni, përmirësoi klimën investuese dhe rriti fluksin e kapitalit në ekonominë vendore. Kapitali i tërhequr nga jashtë e bëri kështu Poloninë lider (sa i përket investimeve) në Evropën Qendrore dhe Lindore.¹³¹

- Arsyet kryesore të fluksit të madh të IJD-së janë:
- Tregu më i madh në Evropën Qendrore;
- Çmimet e ulëta të fuqisë punëtore;
- Përmirësimi i përgjithshëm i ambientit ekonomik;
- Integrimi në rritje me ekonominë botërore;
- Privatizimi i suksesshëm i ndërmarrjeve shtetërore;
- Baza solide makroekonomike¹³²

Sipas statistikave të PAIZ, në vitin 2000 kompanitë e huaja kanë investuar mbi 10 miliardë dollarë, që përbën afërsisht 40% të totalit të kapitalit të vendosur në Evropën Qendrore.¹³³

Megjithë, klimën e mirë investuese mund të përmenden disa pengesa për IHD-në në Poloni. Këto janë:

Tatimi i lartë në fitim i korporatave. Zvogëlimi i këtij tatimi në 22% në vitin 2004 nuk do të jetë i mjaftueshëm, sepse psh, në Rusi ky tatim është ndjeshëm më i ulët;¹³⁴

- Infrastruktura teknike dhe e transportit. Një infrastrukturë relativisht e varfër e rrugëve, cilësi e dobët e rrugëve dhe një numër i vogël i autostradave;
- Pengesat e rritura administrative, veçanërisht në nivelin lokal. Problemi i marrjes së lejeve të ndryshme për ndërtim, që janë të domosdoshme gjatë procesit të investimit. (në këtë sferë ka dallime të mëdha mes vendeve të ndryshme. Disa autoritete lokale kanë krijuar kushte mjaft të mira për investime dhe veprimtari ekonomike). Pengesat administrative janë krijuar poashtu edhe nga autoritetet kombëtare, psh, në raport me Reformën për Sigurimin Social, Implementimin e ligjit të Ri Komercial, etj;¹³⁵
-
- Ndryshimet në kërkesën e brendshme. Sidoqoftë, efektet negative të recesionit dhe të zvogëlimit të kërkesës së brendshme mund të zvogëlohen duke eksportuar në rajon (shumë investues të huaj me sukses janë duke e zbatuar këtë strategji).¹³⁶

¹³¹ Zeqiri, 2014, f.7.

¹³² Ibid.

¹³³ Ibid.

¹³⁴ Ibid.

¹³⁵ Ibid.

¹³⁶ Ibid, f.27.

-

- 2.6.6. MËSIMET QË DALIN NGA PËRVOJA E POLONISË

Hulumtimet tregojnë se IHD ka një ndikim sinjifikant në efektet e matura siç janë rritja e GDP-së, por poashtu edhe në efektet e ndryshme kualitative: arsim, transfer të teknologjisë moderne, cilësi të prodhimeve dhe shërbimeve, cilësi të menaxhimit dhe të cilësisë së ambientit të punës. Efekti në arsim është i lidhur me përmirësimin e shkathtësive të punëtorëve.¹³⁷

Nivelet e profesionalizmit, mësimi i gjuhëve të huaja, përgjegjësia dhe vetë-mbështetja janë rritur poashtu. Shumë firma me kapital të huaj posedojnë pajisje që mund të krahasohen me kompanitë më të mira botërore. Shumë shpesh ato janë sipas standardeve botërore në atë fushë të caktuar. Prodhuesit polakë prodhojnë duke u bazuar në shembujt e investuesve të huaj.¹³⁸

Si rezultat, cilësia e prodhimeve dhe shërbimeve është përmirësuar. Në kompanitë me kapital të huaj, përqindja e ankesave nuk kalon 1.5%. Përmirësimi i cilësisë së menaxhimit është një prej efekteve më të rëndësishme të investimeve të huaja. Menaxhmenti financiar si kontrolli i shpenzimeve, planifikimi, menaxhimi i personelit, qartësia e strukturës organizative, zgjedhja e stafit dhe delegimi i detyrave është përmirësuar ndjeshëm.¹³⁹

Duke ju falenderuar investuesve të huaj, ambienti i punës ishte përmirësuar ndjeshëm: objektet dhe teknologjia e përdorur prej punëtorëve, rehatia e kushteve të punës, dhe të gjitha kompenzimet të lidhura me punën janë në nivel më të lartë se më parë. Në të gjitha aspektet e lartëpërmendura, një efekt i lartë i imitimit është shfaqur. Konkurruesit vendas shpejt u janë përshtatur standardeve të jashtme. Investimet e jashtme poashtu sollën ndryshime në strategjitë e tregut. Sipas nje hulumtimi të IPED, ndërmarrjet e jashtme kanë krijuar shtigje të cilat pastaj janë rrahur edhe nga konkurruesit vendorë në tregun e njejtë.¹⁴⁰

-Sipas mendimit të menaxherëve të firmave të huaja, kompanitë vendore ishin më të angazhuara në promovimin dhe reklamimin e prodhimeve dhe më shpesh marrin pjesë në ekspozita dhe panaire. Si rezultat i procesit të përshkruar, konsumatorët kanë pasur qasje më të mirë ndaj prodhimeve dhe shërbimeve vendore. Sidoqoftë duhet të theksojmë se IHD në Poloni kanë:

- transferuar teknologji të re vetëm në disa fusha të caktuara;
- kanë shkaktuar efektin e multiplikimit por vetëm në disa industry;

¹³⁷ Ibid.

¹³⁸ Ibid.

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Ibid.

- në shumicën e rasteve investuesit e huaj nuk investojnë në Hulumtim dhe Zhvillim;
- duke i zhvilluar kështu teknologjitë e reja jashtë Polonisë.

Duke pasur parasysh të gjitha faktet e përmendura më lartë, mund të thuhet se efektet pozitive të IHD në ekonominë polake janë më të shumta.¹⁴¹

2.6.7. RREGULLORJA MBI INVESTIMET E HUAJA NË KOSOVË

Qëllimi i kësaj Rregullorje është krijimi i garancioneve ligjore që janë të nevojshme për ta bërë Kosovën më atraktive për investitorët e huaj. Garancionet të cilat i ofron kjo Rregullore për investitorët e huaj, janë standarde dhe, në forma të ndryshme janë prezente në ligjet e ekonomive të tregut dhe të vendeve në tranzicion e të cilat janë duke kaluar në ekonominë e tregut të lire. Rregullorja u jep investitorëve të huaj pozitë të njëjtë me ndërmarrjet vendore, kur është fjala për tatimet, doganimin, si dhe për të drejtat dhe obligimet e tyre. Në të vertetë, ajo tenton t'i barazojë sa më tepër, në të drejtat dhe obligimet, investitorët e jashtëm me ndërmarrjet vendore. Sipas përkufizimeve të kësaj Rregullorje, "investim i huaj" do të thotë një shoqëri tregtare që është së paku 25% në pronësi të një investitori të huaj. Ndërkaq, termi "investitor i huaj" nënkupton:

- çdo person fizik i cili është qytetar ose banor në një shtet të huaj;
- çdo person juridik që është themeluar dhe regjistruar sipas legjislacionit të një shteti të huaj apo është themeluar sipas legjislacionit në fuqi në Kosovë, me adresë të njohur nga ligji, dhe që ka vend kryesor të veprimtarisë ekonomike në një shtet të huaj, apo është investim i huaj;
- një shtet i huaj apo njësi administrative etij, dhe
- një person juridik, i krijuar nga një traktat ose marrëveshje ndërqeveritare.¹⁴²

Dispozitat kryesore të kësaj Rregullorje përqendrohen në disa parime të rëndësishme, të cilat sigurojnë që: -Investimet e huaja do të udhëheqen sipas parimit të trajtimit kobëtar. Kjo do të thotë që këto nuk do të disfavorizohen krahasuar me ndërmarrjet e ngjashme vendore.

Udhëheqja sipas parimit të trajtimit kombëtar nënkupton që organizatave të veprimtarisë ekonomike të përcaktuara me Rregullore si investime të huaja, u garantohet e drejta që:

- Të organizohen në të njëjtën mënyrë si atë vendore;
- Të jenë subjekt i miratimit nga autoritetet si dhe ndërmarrjet vendore;
- Të kenë të drejtë të transferojnë të drejtat nga pasuritë e tyre, duke përfshirë licencat, te personat tjerë, në të njëjtën mënyrë dhe masë si të personat vendor;

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Ibid.

- Të kenë të drejtë të blejnë pasuri të paluajshme bujqësore, rezidenciale ose jo rezidenciale njësoj si ndërmarrjet vendore;
- Të jenë të mbrojtur si aksionarët vendas nëse nuk kanë shumicën e aksioneve në investimin e huaj;
- Të mos tatimohen në mënyrë më pak të favorshme se një organizatë e ngjashme vendore, etj.¹⁴³

Ka vetëm dy kufizime për investimet e huaja. Këto kufizime janë standarde thuaja se në të gjitha vendet. E para ka të bëjë me faktin se investitori i huaj nuk mund të jetë pronar i mbi 49% të pronës ose kontrollit mbi shoqëritë tregtare, që janë prodhuese ose shpërndarëse të produkteve ushtarake. E dyta, investimet e huaja që ndodhen në zonën që përfshinë 5 km brenda kufirit të Kosovës, duhet të paisen me licencë shtesë nga autoritetet.¹⁴⁴

- Investimet e huaja janë të mbrojtura nga shpronësimet e pajustificuara nga ana e autoriteteve. Shpronësimi i investimit të huaj mund të bëhet vetëm për qëllime të rëndësishme publike dhe nëse kjo është mënyrë më e lehtë për të përmbushur një qëllim të rëndësishëm publik. Në këtë rast shpronësimi duhet të bëhet në bazë jodiskriminuese dhe në përputhje me një proces të rregullt ligjor, si dhe duhet të shoqërohet nga kompensimi i menjëhershëm, i përshtatshëm dhe i efektshëm për investitorin e huaj. Investimet e huaja që pësojnë humbje si rezultat i luftës, apo konflikteve të tjera ushtarake, situatave të jashtëzakonshme, konflikteve civile, revoltave civile ose situatave të tjera të ngjashme, kanë të drejta ligjore dhe mbrojtje si shoqëritë tregtare të vendit.¹⁴⁵

-Investitorët e huaj e kanë të drejtën e pakufizuar për t'i përdorur investimet e tyre dhe çdo të ardhur të lighshme. Të ardhurat/fitimi nga investimet e huaja mund të transferohen lirisht brenda dhe jashtë Kosovës; investimet janë të mbrojtura nga ndikimet retroactive të ligjeve Kosovare, kështu që ndryshimet e ligjeve në Kosovë, pas nënshkrimit të kontratës nuk mund ta keqësojnë gjendjen e investimeve të huaja; investimet e huaja në veprimtarinë e tyre ju nënshtrohen ligjeve të njëjta sikurse ndërmarrjet e vendit;¹⁴⁶investitorët e huaj rregullojnë marrëdhëniet e punës sipas standardeve ndërkombëtare. Të punësuarit përmes investimeve të huaja në Kosovë, pa marrë parasysh kombësinë e tyre, janë subject i legjislacionit në fuqi të Kosovës. Investitorët e huaj kanë të drejtën e punësimit të punëtorëve të huaj.¹⁴⁷

2.7. EFICIENCA E ÇMIMEVE NË SEKTORIN E PALUAJTSHMËRIVE NË KOSOVË

¹⁴³ Ibid

¹⁴⁴ Ibid

¹⁴⁵ Ibid

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Shehu-Aliu, 2013, f.13.

Efiçenca është një koncept mjaft i përdorur në fjalorin ekonomik, veçanërisht në financë. Teorikisht trajtohet në mënyrë të kufizuar në disiplinat ekonomike. Matja e eficientë është një problem madhor për mendimin ekonomik por njëherësh edhe një fushë specifike kërkimore. Njohja, konceptimi dhe ndërtimi i modeleve të përshtatshme për të matur dhe shprehur parametrat e vlerësimit të efiçensës së investimeve tërheqin vëmendjen e kërkuesve, si dhe të strukturave vendimmarrëse dhe politike. Flitet për efiçencë në përdorimin e fondeve, përdoret koncepti i efiçencës për të vlerësuar performancën e një procesi a sektori të caktuar. ¹⁴⁸

Në fushën e investimeve publike alokohen fonde të përmasave të mëdha në funksion të veprave dhe të mirave publike. Ndonjëherë këto fonde janë barrë dhe peshë e rëndë në buxhetin e shteteve dhe të qeverive. Për qeveri me kapacitete financiare modeste dhe me buxhete që janë të balancuara duke përdorur ndihmën nga jashtë apo ku pesha e huamarrjes është e lartë, problem i matjes së efiçensës të investimeve publike shndërrohet në një nevojë jetike. Momentalisht, përjetojmë një periudhë ku qeveritë e vendeve të Ballkanit janë seriozisht të fokusuar në investime në fushën e infrastrukturës në transport, veçanërisht në ndërtimin e rrugëve dhe të arterieve kryesore. ¹⁴⁹

Nga ana tjetër, studiuesit dallojnë edhe efiçencën në sektorin privat. Në fushën e tregut ka shumë aspekte të efiçencës. Vetë tregu mund të studiohet lidhur me efiçencën që reflekton, nëse ky e ofron informacionin pa dallime dhe njësoj për të gjithë. Efiçencia e tregut ka të bëjë me saktësinë, të qenurit i plotë dhe i “veshur” me ekspertizën e duhur. Nëse tregu nuk ofron një produkt të tillë, atëherë ai paraqet probleme me efiçencën e tij. Më thellë, studiuesit edhe aspekte të tjera të efiçencës siç është çmimi i produktit. Sipas studiuesve nëse çmimi nuk arrin të ofrojë informacion të plotë, të saktë dhe të besueshëm për të gjithë dhe pa dallim atëherë kemi të bëjmë me një situatë ku çmimi nuk është efiçent në tregun përkatës. ¹⁵⁰

Duke parë se në Kosovë, si një ekonomi e re dhe në ndërtim, sektori i banesave ka njohur një zhvillim në formën e një hovi në këto vitet e pas luftës, është në interes dhe dobi si të sferave të kërkimit ashtu edhe për aktorët e politikave të zhvillimit dhe publikun e gjerë të studiohet dhe vëzhgohet me kujdes efiçencia e çmimeve të banesave në Kosovë. Pasuritë e patundshme, ashtu si përdoret në këtë material, konsiderohen vendi ku jetohet, ku punohet dhe përbën një pjesë të konsiderueshme të pasurisë së ekonomisë së vendit ku përfshihen qindra mijera kompani të biznesit dhe organizata të ndyshme. ¹⁵¹

¹⁴⁸ Arifi, 2017, f.5.

¹⁴⁹ Ibid.

¹⁵⁰ Ibid.

¹⁵¹ Ibid.

Sipas Institutit të Statistikave të Kosovës sipërfaqja e ndërtimeve ku përfshihen: banesat, ndërmarrjet, rrugët, urat dhe vepra të tjera të ndërtimit përbëjnë pjesën më të rëndësishme të aktiveve ekonomike të Kosovës. Pas regjimit komunist dhe veçenarisht pas luftës dhe ndarjes nga Serbia tregu i banesave në Kosovë pati një zhvillim të vullshëm në kuadrin e tregut të lirë.¹⁵²

Qeveria është gjithnjë e angazhuar dhe e shqetësuar për funksionimin sa më eficient të këtij tregu dhe prandaj ajo ka nxjerrë një seri ligjesh në lidhje me këtë problem. Por mënyra e funksionimit të tregut në Kosovë nuk është si në vendet e zhvilluara ku krediti hipotekor është shumë i zhvilluar, në një kohë kur financimi në Kosovë bëhet me mjetet e kursyera direkt nga popullsia.¹⁵³

Gjithashtu ndryshe nga vendet e zhvilluara ku sektori financiar dhe ai i bursës e ndihmon përmirësimin e tregut të banesave, në Kosovë ky treg përbëhet kryesisht vetëm për ndërtesa fizike në momentin aktual. Aplikimi i teorisë financiare në tregun imobiliar mbetet një problem bazë. Kërkimet teorike të kryera mbi këtë temë nuk kanë mundur të përcaktojnë shkaqet e nivelit të çmimeve në Kosovë dhe në Shqipëri.¹⁵⁴

2.7.1. SHPREHJA E ÇMIMEVE TË PALUAJTSHMËRIVE NË KOSOVË

Tregu i pasurive të patundshme në përgjithësi dhe ai i banesave në veçanti, vuan nga mungesa e transparencës në kuadrin e marrjes së vendimeve për të investuar ashtu edhe për drejtimin e rrisqeve. Praktikienët që veprojnë në tregun imobiliar janë të detyruar të ndjekin indeksin e çmimeve, i cili në vetëvete mban kufizime dhe rreziqe të mëdha. Kujtojmë se në ekonomi, kërkesa e të mirave është sasia e një të mire që blerësit dëshirojnë ta kenë me çdo çmim të mundshëm, kur kushtet e tjera janë të pandryshuara. Nga ana tjetër oferta është sasia e një të mire që prodhuesit ose shitësit.¹⁵⁵

dëshirojnë ta shesin me çdo çmim të mundshëm. Çmimi i ekuilibrit ose çmimi i tregut është ai i cili vendoset në kushtet kur sasia e ofertës është i barabartë me sasinë e kërkesës dhe në këtë rast thuhet se çmimi është eficient. Në pasuritë e patundshme është e vështirë të përcaktohet çmimi i tregut, sepse të mirat janë shumëheterogjene, jo me konsum të ndryshëm dhe disa të pa konsumueshme, të këmbyeshme në tregje të decentralizuara dhe rajonale etj. Nuk ekzistojnë tregje kombëtarë dhe koncepti i

¹⁵² Ibid.

¹⁵³ Ibid.

¹⁵⁴ Ibid.

¹⁵⁵ Arifi, 2017, f.9.

mikrotregut është një term që përdoret më së shumti. Sipas Simon (2006) çmimi i tregut tëpasurive të paluajtshme nuk ekziston.¹⁵⁶

Për shembull në qoftë se marrim në konsideratë çmimin e tregut të zyrave të cilat ndodhen në lagjen kryesore të biznesit në Prishtinë dhe një tjetër që ndodhet në qendrat tregëtare, në krahasim me disa zyra që mund të jenë të vendosuar në lagjet periferike, atëherë konstatohet se të trija grupet kanë dieferenca në çmime. Kjo ndodh sepse të tre këto grupe kanë role dhe krijojnë fitime të ndryshme në aspektin e komercializimit dhe menaxhimit. Përcaktimi i çmimit të banesave në mënyrë individuale është një problem i diskutueshëm.¹⁵⁷

2.7.2. TREGU IMOBILARË (BALLKAN DHE EUROPË)

Pasuritë imobilare janë zhvilluar shumë në të gjitha format e saj si në vendet e zhvilluara ashtu edhe në vendet në zhvillim, ku bën pjesë edhe Shqipëria dhe Kosova. Tregu imobilarë ka edhe strukturën e vet përbërse dhe çmimet ndryshojnë në vartësi këtyre derivateve. Disa tregje janë bazuar kryesisht në imobilare rezidenciale të tjerë janë bazuar në imobilare të kompanive dhe bizneseve. Tregjet imobilare fillojnë funksionimin e tyre mbi bazën e negociatave midis blerësve dhe shitësve para se të ndërmjetësojnë bankat. Këto tregje janë mjaft të zhvilluara në Gjermani, SHBA, Mbretërinë e Bashkuar, në Francë, në Zvicër etj.¹⁵⁸

Efektet e një konjokture ekonomike e gjykuar si e favorshme ka provokuar një rritje të çmimeve në imobilare. Në shumicën e këtyre vendeve çmimet kane filluar të rriten që nga viti 2015 dhe në kuadrin e zonës EURO, rritjen më të lartë e ka Irlanda e cila vlerësohet se ka pasur një rritje prej 9% dhe pastaj e ndjekur nga Gjermania me 5%, Portugalia 4%, Holanda 3%. Çmimet vazhdojnë me rritje në Spanjë me 2.5% dhe janë të stabilizuara në Itali me 0%.¹⁵⁹

Vetem Franca dhe Belgjika kane patur një ulje të çmimit në 2015 që vlerësohen respektivisht me -3% dhe -2%. Jashtë zonës Euro, shoqëritë e vlerësimit vlerësojnë se në vitet në vazhdim do të ketë një rritje të çmimit të imobilareve dhe kryesisht në Mbretërinë e Bashkuar me 7% dhe një shkëputje e bute në Zvicër me 1.5%. Në vijim analizohen dy vendet kryesore të Bashkimit Evropian Franca dhe Gjermania. Franca ka

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

filluar një rritje të butë të ekonomisë dhe kjo reflektohet në të gjitha vendet fqinje të saj, por edhe në bashkimin Evropian.¹⁶⁰

Zhvillimi i tregut imobilar në Francështë i lidhur me nivelin e papunësisë, i cili vazhdon të mbetet i lartë dhe për rrjedhojë edhe tregu imobilar kapasojat e tij. Në këtë kontekst aktiviteti i tregut të banesave ka qenë kryesisht i bazuar tek hipotekarët e ulëta. Transaksionet e kryera në vitin 2014 kanë qenë më të ulëta 3.0% në krahasim me vitin 2013 por kanë arritur masën 700 000, gjë që përbën përsëri një tregues 15% më të ulët se sa gjatë viteve të para krizës së vitit 2008, që kanë qenë 820 000 në vit. Për vitet 2016 dhe 2017 vlerësohet se situata është më e mirë dhe rritja do të kap shifrat 1.6% në 2016 dhe 1.5% në 2017. Rendimenti i OAT për 10 vite do të rritet në mënyrë graduale duke filluar nga viti 2015 dhe ky evolucion do të ndikojë mbi çmimet.¹⁶¹

Megjithatë rritja e kërkesës e kushtëzuar nga evolucionimi demografik do të çojë në një rritje të çmimeve në vitin 2017 në masën prej +3%. E kundërta ndodh tek partneri kryesor i Francës, Gjermania, ku çmimet, duke filluar që nga viti 2015, parashikohen të rriten nga 5% në 2015 dhe me shifra të ndryshme në vitet në vazhdim. Kjo është rrjedhojë e kushteve të financimit të favorshme që gjykohen si solide si dhe gjendja e ekonomisë stabile dhe në rritje, bën që të inkurajojë kërkesën e investitorve individualë dhe institucional të huaj. Edhe në të ardhmen prezencën e një disekuilibri midis kërkesës dhe ofertës, kryesisht në disa rajone qendrore krijojnë mundësinë për të mbështetur dinamikën e çmimeve mbi mestaren edhe për një afat mesatarë.¹⁶²

Rritja e tregut të banesave në Gjermani ka filluar që në vitin 2015 dhe sipas të dhënave të Agjencive Gjermane (AG), çmimet e imobiliare janë rritur në 2015 me 5.9% nga vetëm 2.8% një vit më parë. Gjatë viteve të tjera sipas S&P vlerësohet që çmimet e tregut për 2016 kanë qenë + 4.5% ndërkohë që në 2017 parashikohen +3.5%, pa rrezikuar formimin e ndonjë fluske. Ambienti makroekonomik mbetet shumë i favorshëm si në aspektin e punësimit ashtu edhe në nivelin e pagave. Sipas S&P. Produkti i brendshëm bruto parashikohet të rritet në 1.7% në 2017. Rritja do të realizohet nga një rritje e fortë e kërkesës së brendshme pa rrezikuar ndonjë problem disekuilibri.¹⁶³

Çmimet e lendeve të para të ndërtimit janë relativisht stabile dhe veçenarisht ai igurit, i cili është pothuajse stabil prej 25 vitesh. Në bazë të studimeve të kryera nga S&P dhe OECD, rezulton se e njëjta situatë e ndryshimit të çmimeve të imobilitareve mund të konstatohet edhe në vende të tjera. Kjo paraqitet në tabelën në vijim.¹⁶⁴

¹⁶⁰ Ibid.

¹⁶¹ Ibid

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Ibid.

¹⁶⁴ Ariffi, 2017, f.25.

Tabela 7. Niveli i çmimeve sipas vendeve.

Vendi	2013	2014	2015	2016	2017
Begjikë	+ 2%	+ 1.7%	0.0%	- 0.5%	+ 2%
Francë	+1.9%	-2.5%	-3.0%	0%	+3%
Gjermani	+5%	+2.8%	+ 5%	+ 4.5%	+3.5%
Irlandë	+5.9%	+16.2%	+9.0%	+5%	+3%
Itali	-5.3%	-2.9%	0	+2.5%	+3.0%
Vendet e Ulëta	-4.3%	+2.2%	+3%	+3.5%	+2.5%
Portugali	+0.4%	+1.9%	+4%	+3%	+2%
Spanjë	-1.6%	0%	+2.5%	+2.5%	+4%
Zvicër	+0.8%	+0.1%	+1.5%	+1%	+0.5%
Angli	+5.4%	10%	+7%	5%	+2.5%

Burimi: Arifi, 2017, f.24.

Duke gjykuar mbi bazën e disa fakteve të ndërtuar më sipër evolucionet e çmimeve në vendet e industrializuara gjatë viteve të fundit kanë patur një rritje të ndjeshme. Në këtë rritje kanë ndikuar edhe një seri faktorësh të ndryshëm, ku një rol të konsiderueshëm mund të thuhet se ka patur edhe përmirësimi i sistemit të kredive dhe fillimi i rritjes ekonomike apo stabilizimi i vendeve përkatëse. Mundësia që një blerës të mund të huazojë një kapital të rrishtuar është një faktor kryesor dhe kjo mundësi është zgjeruar jo vetëm në vendet e zhvilluara, por edhe në kushtet e Kosovës dhe Shqipërisë dhe vendeve të tjera të Ballkanit. Përqindja e interesit luan një rol shumë të rëndësishëm, e cila është e ulët dhe lëviz nga 4–6%. (Autori, Vrojtime nga Bankat e nivelit të dytë).¹⁶⁵

Në qoftë se përqindja e interesit do të rritet, atëherë mund të thuhet se mundësia e blerësve për të patur një buxhet të mjaftueshëm është i vështirë. Sjellja e rreptë e bankave do të bëjë që belësisit të nxjerrin nga xhepat e tyre një sasi parash për këtë qëllim dhe për rrjedhojë kjo do të çojë në uljen e kërkesës. Nga ana tjetër edhe norma e inetersit e ulët për depozitat bankare ndikon në mënyrë të ndjeshme në rritjen e kërkesës për imobilare, sepse njerëzit mendojnë të shtojnë fitimet e tyre nga kapitali që disponojnë. Një ndikim ka edhe rritja e Produktit të brendëshëm bruto, e cila ka një korrelacion jo fort të fortë midis rritjes së çmimit të banesave dhe rritjes së PBB, por sidoqoftë një lidhje e tillë ekziston.¹⁶⁶

-Rritja e çmimeve aktuale ka një shtrirje gjeografike në pothuajse gjith Evropën, nderkohe që në vendet e ballkanit ka një stabilitet si në Shqipëri, Serbi, Kosovë apo Maqedoni. Në këtë kuadër thuhet se duhet të merret në konsideratë lidhja e punësimit dhe rritja ekonomike me qëllim që të krijohet mundësia për të ardhura më të mëdha të blerësve. Një rritje ekonomike e ulët shkakton një ofertë më të ulët dhe të ardhura më të ulta.

¹⁶⁵ Ibid.

¹⁶⁶ Ibid.

Veçenarisht të rinjtë dhe të moshuarit preken më shumë nga papunësia, por nëse ato janë kërkues të banesave atëherë kjo kandidate më të madh në çmimet e tyre. Një fenomen që duket i ndjeshëm në vendet e zhvilluara, por që akoma nuk ka marrë vlerën e duhur në vendet e Ballkanit, është edhe sasia e energjisë që harxhohet në ndërtesa të ndryshme.¹⁶⁷

Ndërtesat për shkaqe të konstruksionit, formës, vjetërsisë, materialeve të ndërtimit etj, harxhojnë madhësi të ndryshme energjie, gjë që në një numër ndërtesash kjo rritë koston e jetesës. Prandaj në një seri vendesh organet përkatëse pajisin shitësit, ose ndërtuesit me një certifikat të efciences së energjisë të banesës. Këto ndërtesa që kanë rezultate të ulta të koeficientit të përdorimit të energjisë e kanë më të vështirë të gjejnë blerës me çmime të ulta.¹⁶⁸

Besimi i konsumatorve është një tjetër tregues i rëndësishëm në drejtim të çmimit të banesave. Kur besimi i konsumatorve mbetet i dobët, atëherë blerësit dhe shitësit kanë tendencë të presin një kohë të gjatë për të marrë një vendim. Në rastin e Kosovës dhe të Shqipërisë, ku në 15 -20 vitet e fundit pati një rritje të ndjeshme të çmimeve të banesave nga 200 USD në vitin 1998, në 2000 dhe më shumë në vitin 2018.

Por konstatohet se si rezultat i faktorve të mësipërm, por edhe faktorit besim në të ardhmen e ekonomisë së tyre, blerësit në vendet e Ballkanit kanë stopuar me blerjet dhe ka disa vite që çmimet janë pothuajse të pa ndryshuara, megjithëse kërkesa është në rënie. Në vendet e zhvilluara një ndikim të ndjeshëm luan edhe situata në bursat, ku njerzit investojnë paratë e tyre. Në ato raste ku nuk ka mundësi apo besim të investosh në bursa, atëherë investitorët e ndryshëm investojnë në imobilare si investim alternativ. Një pjesë e blerësve investojnë në blerjen e banesave të dyta, si shtëpi për pushime etj, por një pjesë tjerë investojnë në blerjen e banesave edhe për të dhënë me qera.¹⁶⁹

Në vendet ku bursat funksionojnë në mënyrë të rregullt, investitorët kanë shanse për të investuar atje, ndërsa në kushtet e Kosovës, Shqipërisë dhe ndonjë vendi tjetër të Ballkanit investimi në bursa është i vështirë, për rrjedhojë investitorët i adresohen tregut imobilare.¹⁷⁰

2.7.3. PROBLEMATIKAT E TREGUT TË KOSOVËS DHE RAJONIT

Në ekonomitë e vendeve të zhvilluara përbën rëndësi të veçantë nëse veprimtaria e tregut reflekton në mënyrë sa më të drejtë veprimtarinë reale. Efienca e tregjeve është

¹⁶⁷ Anastasakis, Bojicic-Dzelilovic, 2002, f.5.

¹⁶⁸ Buletini i Bankës së Shqipërisë- 6 Mujori i Parë, Banka e Shqipërisë, Tiranë, 2014, f.1.

¹⁶⁹ Ibid.

¹⁷⁰ Ibid.

akoma më e rëndësishme për ato ekonomi që kanë të zhvilluar sistemin e shkëmbimeve tregtare. Sa më i madh, kompleks dhe modern të jetë sistemi i shkëmbimeve në ekonomi, aq më shumë është nevoja që këto shkëmbime të pasqyrojnë veprimtarinë reale të ekonomisë. Eficienca e tregjeve, sidomos të tregjeve në fushën e financës dhe të bursës, është një fushë e rrahur nga shumë studiues dhe autorë të ndryshëm.¹⁷¹

Më thellë dhe si pjesë e eficiencës së tregjeve rreshtohet eficienca e çmimit të produktit. Me eficiencë të çmimit të produktit nënkuptohet se çmimi i dhënë për një produkt të paraqesë dhe reflektojë drejtë dhe saktë vlerën e produktit. Eficienca e çmimit të produktit është pjesë përbërëse dhe ndikuese në eficiencën e tregut. E anasjellta nuk qëndron pasi lidhja shkaksore e këtyre dy fenomeneve është sipas rendit: nga çmimi te tregu. Në përmbledhje kemi një tërësi faktorësh të ndryshëm që përcjellin dhe ushtrojnë ndikim mbi çmimin e produktit dhe më pas ky çmim i produktit reflektohet në atribut të eficiencës së tregut.¹⁷²

Nga ana tjetër dhe për të dalluar nga eficienca e çmimit të produktit sjellim në vëmendje se vet eficienca e tregut nuk kushtëzohet vetëm te çmimi. Eficienca tregut ka si atribut të saj, veç eficiencës së çmimit të produktit, transparencën e informacionit, lehtësinë e marrjes së informacionit nga të gjithë e pa dallim, kushtet e strukturës së tregut me konkurrencë të plotë ku secili aktor ka informacion të plotë dhe të barabartë lidhur me produktin etj.¹⁷³

Kështu, në funksion të qartësimit të këtij studimit vlerësohet me vend sqarimi i mëposhtëm. Për këtë punim rendi dhe shkakësia paraqitet sipas këtij përkufizimi: faktorët e jashtëm përcaktojnë dhe ushtrojnë ndikim në eficiencën e çmimit të produktit dhe më pas kjo e fundit ndihmon në arritjen e eficiencës së tregut. Eficienca e çmimit ndikohet dhe përcakton ndikim në shumë dimensione dhe fusha të tjera. Ajo varet nga niveli i zhvillimit ekonomik të vendit. Është e natyrshme të shohim bashkëshoqërimin e eficiencës me zhvillimin ekonomik të një vendi aktorët që marrin pjesë në treg, si dhe nga vetë institucionet rregullatorë dhe mbikëqyrëse të tregut dhe sistemit. Ekuacioni i problemit është një i llojit kompleks, me variabla të shumët si dhe me marrëdhënie ende të paqarta mes tyre.¹⁷⁴

2.7.4. DALLIMI NË MES EFIÇIENCËS SË ÇMIMIT DHE ASAJ TË TREGUT

Zëri i industrisë dhe ndërtimit si komponentë i vlerës së shtuar të ekonomisë së një vendi është shumë i rëndësishëm. Sipas të dhënave nga Banka Botërore theksohet

¹⁷¹ Arifi, 2017, f.30.

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ Arifi, 2017, f.33.

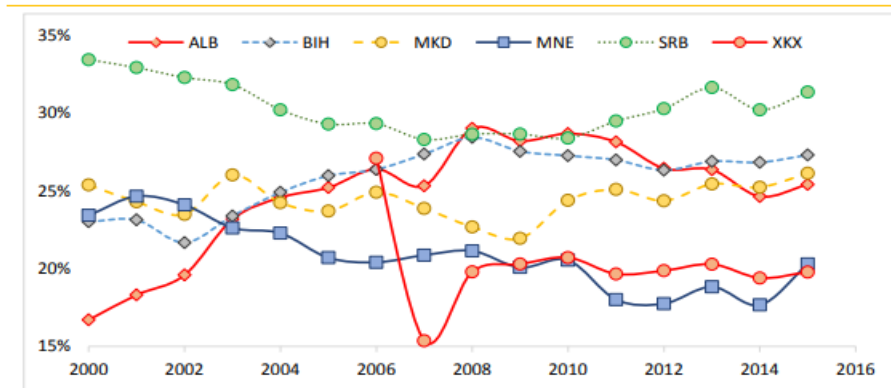
konsiderata e pranuar se vende të ndryshme kanë dhe reflektojnë strukturë të ndryshme të zhvillimit të ekonomisë së tyre dhe kjo varet nga natyra dhe karakteristikat e ekonomisë së secilit vend. Për rastin tonë, veç shifrave për Kosovën (XKX), në shqyrtim merrendisa vende të rajonit si Shqipëria (ALB), Bosnje dhe Hercegovina (BIH), Maqedonia (MKD), Mali i Zi (MNE) dhe Serbia (SRB). Në këtë paraqitje vihet re se komponenti i industrisë dhe ndërtimit zë peshën më të madhe të vlerës së shtuar te rasti i ekonomisë së Serbisë, komponent i cili shtrihet në diapazonin nga 28% në vitin 2007 deri në 33% në vitin 2000. Nga ana tjetër Mali i Zi ka performuar gjatë viteve të fundit si vendi ku ky faktor i rëndësishëm i ekonomisë përbën peshën më të vogël krahasuar me vendet e tjera në Shqyrtim. ¹⁷⁵

Shqipëria ka njohur rritje të këtij sektori deri në vitin 2008 dhe pas këtij viti ka njohur reduktim, gjithsesi në vitin 2015 ky sektor mbante peshën e rreth 26% të vlerës së shtuar për vendin. Njëherësh shihet se ekonomia e Kosovës ka njohur një qëndrueshmëri të sektorit të industrisë dhe ndërtimit. Në vitin 2015 sektori i industrisë dhe ndërtimit për rastin e ekonomisë së Kosovës përbënte rreth 20% të vlerës së shtuar: me fjalë të tjera, rreth një e pesta e ekonomisë së Kosovës. Kjo ekspozë lidhur me kontributin e sektorit të ndërtimit në vlerën e shtuar na shton akoma më tej nevojën për të vëzhguar fenomenin e industrisë së ndërtimit. ¹⁷⁶

¹⁷⁵ Ibid.

¹⁷⁶ Ibid.

Figura 16. Pesha e industrisë dhe ndërtimit në vlerën e shtuar në përqindje sipas ecurisë në vite për vendet e përzgjedhura



Burimi: Arifi, 2017, f. 26.

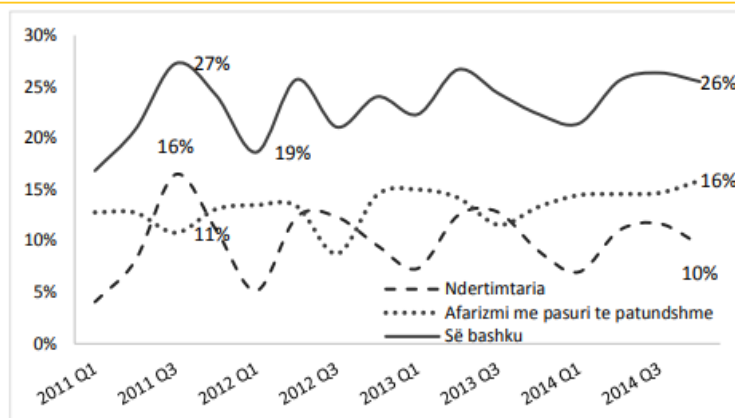
Ashtu siç thamë më lartë, ndërtimi është një sektor i rëndësishëm i ekonomisë së Kosovës. Rëndësia e tij nuk është vetëm në planin e kontributit në vlerën e shtuar të vendit, por edhe për aspekte të tjera siç është punësimi dhe zhvillimi në tërësi i vendit. Lidhur me kontributin në vlerën e shtuar të ekonomisë, sektori i ndërtimit së bashku me afarizmin e pasurive të paluajtshme përbëjnë gati një të katërtat e saj. Grafiku më poshtë na jep prezantim më të qartë për këtë kontribut të sektorit të ndërtimit dhe të tregtisë së pasurive të paluajtshme. Është interesante të vëzhgohet sjellja e secilit komponent përgjatë viteve.¹⁷⁷

Aty ku sektori i ndërtimit është në rënie, afarizmi i pasurive të paluajtshme është në rritje dhe anasjellas. Kjo mund të jetë diçka interesante dhe që meriton vëzhgim e thellim më vete, por ky në këtë studim nuk do të merremi me këtë. Nga ana tjetër ndërtimi ka shërbyer si një nga shtyllat kryesore për ekonominë e vendit dhe kundrejt sfidave ka vijuar të zgjerohet edhe gjatë krizës ekonomike në Kosovë, duke siguruar një pjesëmarrje prej 9.5% sektori i ndërtimit ishte punëdhënësi i katërt më i madh në Kosovë në vitin 2014, duke punësuar rreth 39,000 vetë. Megjithëse pjesëmarrja në punësim e sektorit të ndërtimit në mesin e gjithë sektorëve tjerë ka rënë në vitin 2014, në krahasim me vitin e kaluar nga 11.4% në 9.5%, numri total i punonjësve është rritur për 10,000.¹⁷⁸

¹⁷⁷ Ibid, f.34.

¹⁷⁸ Ibid.

Figura 17. Pesha që zë Ndërtimtaria dhe Afarizmi me pasuri të patundshme në Vlerën e Shtuar të Kosovës.

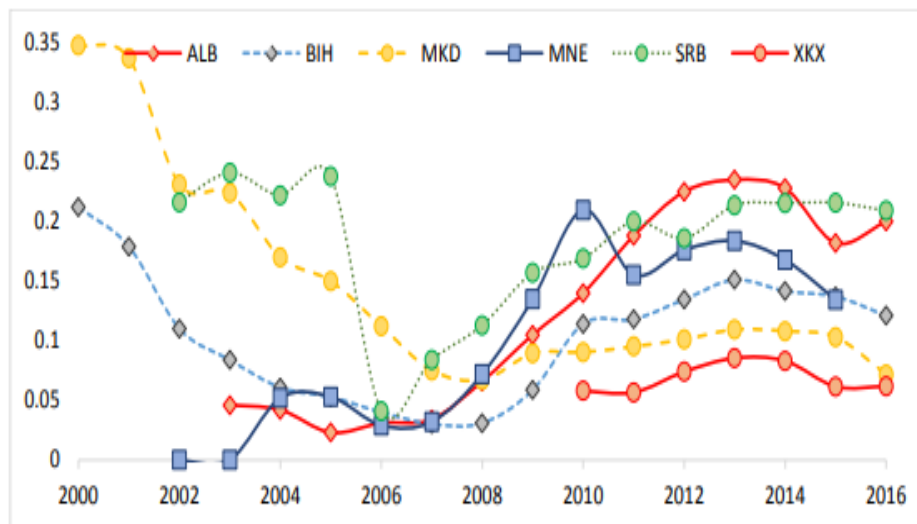


Burimi: Arifi, 2017, f.27.

Veç kësaj sektorin e ndërtimit është vështirë ta shikosh të veçuar dhe si faktor që ekziston pa u ndikuar dhe pa ndikuar komponentë të tjerë të ekonomisë së një vendi. Në këtë kontekst interesante është të shikojmë ecurinë në vite të kredive me probleme parë në llupën e krahasimit mes vendeve të rajonit. Sa i takon këtij treguesi ekonomia e Kosovës paraqet performancën më të mirë krahasuar me ekonomitë e vendeve fqinje pasi vlerat e tij janë jo më lartë se 8% (gjithnjë mbështetur në të dhënat e Bankës Botërore). Nga ana tjetër vihet re se Shqipëria ka njohur një rritje shqetësuese parametri deri në vitin 2014 dhe më pas është shënuar një ulje e lehtë e tij. Në tërësi duhet theksuar se fenomeni i kredive me probleme ka prekur të gjitha ekonomitë dhe kjo është vënë re sidomos pas vitit 2007, ku treguesi i “shëndetit” të sektorit bankar dhe financiar të vendeve është përkeqësuar.¹⁷⁹

¹⁷⁹ Ibid.

Figura 18. Ecuria e kredive me probleme në disa vende të rajonit.



Burimi: Arifi, 2017, f. 27.

Sektori i ndërtimit dhe ai financiar i një vendi shkojnë paralel mes njëra-tjetrës, duke qenë se ky i fundit “ushqen” rritjen e tij përmes injektimeve që bën sektori bankar në ekonominë e vendit. Ndërtuesit marrin kredi përmes sistemit bankarpër të financuar projektet e tyre; nga ana tjetër banka merr pagesat periodike (këstet e kredisë) në përgjigje të shlyerjes së huas së marrë. Lidhja mes dy komponentëve është e një lloji tipik të marrëdhënieve në ekonomi. Nëse shikojmë korrelacionin e kësaj lidhjeje në vendet fqinje vërejmë se korrelacionin më të lartë e tregon rasti i ekonomisë së Malit të Zi dhe më pas ajo e Serbisë (-0.78 dhe +0.62), vetëm se shenja është e kundërt. Për rastin e Malit të Zi, marrëdhënia mes sektorit të ndërtimit dhe kredive me probleme rezulton me drejtim të kundërt: rritja e njëres shoqërohet me uljen e tjetrës. Kjo gjetje shkon me logjikën ekonomike, pasi kreditë me probleme vijnë për shkak se ndërtuesi nuk arrin të kthejë në afatin e përcaktuar huan e marrë nga banka. Ndërsa për rastin e ekonomisë serbe, rritja e vëllimit të sektorit të ndërtimit shoqërohet me rritje të kredive me probleme. Për rastin e ekonomisë së Bosnje dhe Hercegovinës fortësia e korrelacionit është mesatare por me krah të kundërt, pra si në rastin e Malit të Zi.¹⁸⁰

Për rastin e ekonomisë së Shqipërisë dhe asaj të Kosovës koeficienti i korrelacionit nuk tregon ndonjë marrëdhënie të fortë mes tyre (+0.18 dhe -0.20 përkatësisht). Kjo sigurisht nënkupton se duhet të marrim në konsideratë edhe faktorë të tjerë kur shqyrtojmë këtë elementë të lidhjes ekonomike. Te sektori i industrisë dhe ndërtimit nuk është vetëm ngritja e pasurive të patundshme, por në bazë të nomenklaturës së treguesit agregat përfshihen brenda tij edhe zhvillime të tjera siç është minierat, pasuritë

¹⁸⁰ Ibid, f.37.

nëntokësore etj. Për Shqipërinë korrelacioni reflekton një marrëdhënie pozitive, ndërsa për Kosovën negative. Kjo paraqitje shtron pyetjen nëse sektori i ndërtimit është nxitje apo pengesë e ekonomisë.¹⁸¹

Kjo është një dilemë me shumë interes dhe që nxit një debat shumë të gjerë, mirëpo në këtë material do të merremi vetëm në aspektin financiar të eficiencës së tregut të pasurive të paluajtshme në Kosovë. Dilema që u shtrua më sipër mund të merret e të trajtohet nga studiues të fushënnë të ardhmen dhe të nxjerrin një përgjigje përfundimtare sa i takon kësaj çështjeje.¹⁸²

Figura 19. Korrelacioni mes sektorit të ndërtimit si pjesë e vlerës së shtuar dhe kredive me probleme.



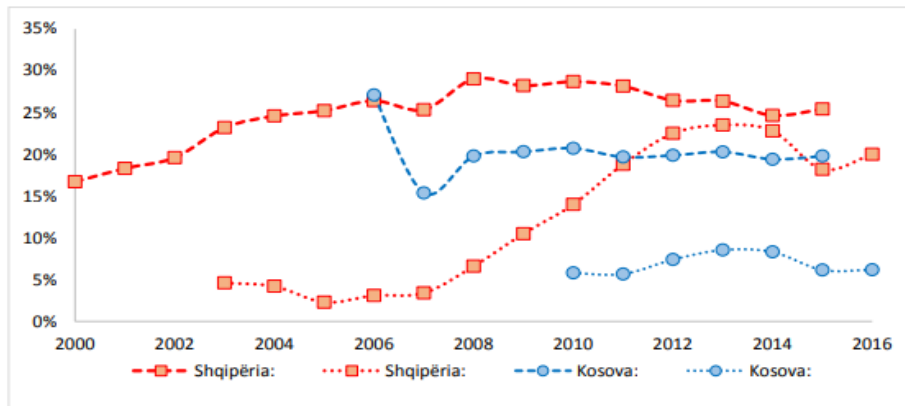
Burimi: Arifi, 2017, f.29.

Paraqitja e mëposhtme jep pamjen grafike të bashkëshoqërimit mes sektorit të ndërtimit si pjesë e vlerës së shtuar, nga njëra anë, dhe të nivelit të kredive me probleme nga ana tjetër. Siç shihet kreditë me probleme për rastin e Kosovës janë në nivel shumë më të ulët se sa në Shqipëri dhe që performojnë një qëndrueshmëri ndër vite. Për rastin e ekonomisë së Kosovës, sektori i ndërtimit përbën një nivel shumë më të ulët si kontribues në vlerën e shtuar krahasuar me të njëjtin komponentë për Shqipërinë. Për më shumë, ndjekim figurën 6 më poshtë.

¹⁸¹ Ibid.

¹⁸² Ibid.

Figura 20. Bashkëshoqërimi i sektorit të ndërtimit me kreditë me probleme sipas viteve për rastin e Shqipërisë dhe të Kosovës.



Burimi: Arifi, 2017, f.29.

Për më thellë, në shumë vende në zhvillim edhe në Kosovë sektori i ndërtimit është një nga sektorët më të rëndësishme sa i përket punësimit dhe densitetit. Duke pasur parasysh procesin e ristrukturimit mund të themi se do ta mbajë këtë pozitë edhe për një kohë të gjatë. Gjatë luftës së viteve 1998/99, veçanërisht në zonat rurale në Kosovë ka pasur shumë shtëpi të dëmtuara dhe të papërdorshme. Sipas të dhënave statistikore, pothuajse 120 mijë shtëpi të asaj kohe kanë qenë të shkatërruara në masë. Pas luftës, gjysma e riparimeve janë bërë nga donacionet e organizatave ndërkombëtare kurse gjysma tjetër është financuar nga vetë qytetarët. Në të njëjtën kohë, mjedisi i luftës ka shkatërruar ndërtesat publike dhe ka shkaktuar dëme serioze në infrastrukturë.¹⁸³

Kjo tabelë negative, ka mundur rigjallërimin e sektorit të ndërtimit dhe Kosova është shndërruar në një vend ndërtimi. Në ndërtimin e infrastrukturës, në rend të parë janë investimet publike, qendrat tregtare në sektorin privat dhe strukturat e strehimit. Edhe pse ky nxitim në vitin 2009 kishte pushuar si rezultat i krizës globale, ndërtimet kanë vazhduar. Paqëndrueshmëria në vend në vitin 1990, arsyet e pasigurisë, mos bërja e investimeve në sektorin e ndërtimit dhe shkatërrimet e shkaktuara ngaluftra kanë shkaktuar migrimet nga zonat rurale drejt qytetit. Para vitit 1999 popullsia e Prishtinës ishte rreth 200 - 250 mijë mirëpo tani ajo ka rreth 600 mijë.¹⁸⁴

Qytetarët e zonave rurale për të shfrytëzuar mundësitë e punësimit janë drejtuar drejt jetës së qytetit. Arsyeja tjetër për dendësinë e kërkesës është se emigrantët kosovar dëshirojnë të kenë patundshmëri në Kosovë. Sidomos gjatë vizitave të verës, atdhetarët bëjnë investimet e tyre në këtë drejtim. Nga ana tjetër, mungesa e auditimit dhe numri i

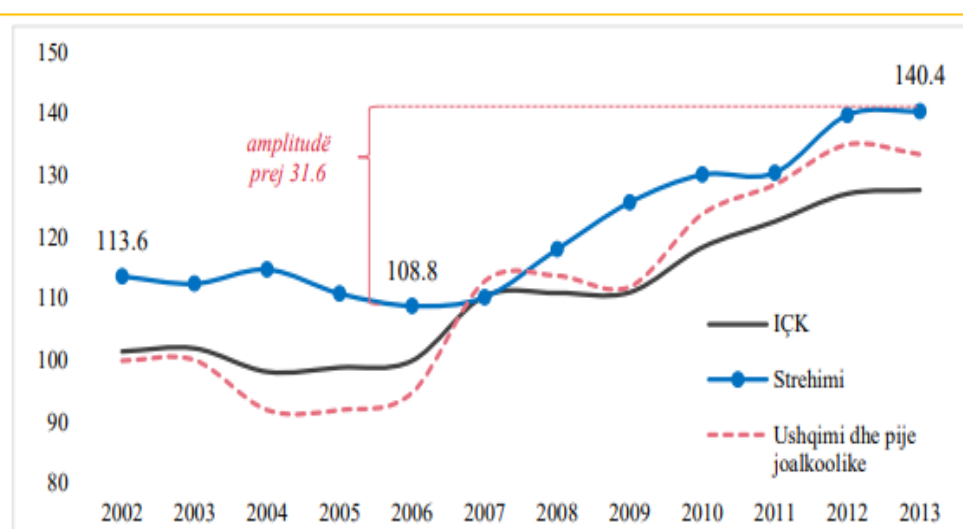
¹⁸³ Ibid.

¹⁸⁴ Ibid, f.40.

madh i ndërtimeve pa leje dhe mos ndalimi i kësaj janë probleme me të cilat është e vështirë të përballohet. Qeveria, në veçanti në lidhje me sektorin e ndërtimit dhe për të ndaluar ndërtimet pa leje është duke u munduar të bëjë rregullimin e mekanizmave të auditimit dhe thekson qartë strategjinë për periudhën e ardhshme.¹⁸⁵

Nëse shohim në historikun e çmimeve për rastin e Kosovës do të vëmë re se çmimet që i referohen banesave si strehimi, qiratë etj. janë gjithnjë (me përjashtim të vitit 2007) mbi indeksin e çmimeve për ushqime. Indeksi i çmimeve të konsumatorit kompozohet mbi bazën e të gjitha klasave të shpenzimeve. Strehimi dhe ushqimet janë vetëm dy nga klasat që e përbëjnë këtë indeks. Kjo shpjegon arsyen pse pas vitit 2007 IÇK është gjithnjë nën nivelin e dy klasave të tjera. E rëndësishme është të përmendim se ritmi i rritjes që indeksit të çmimeve për strehim është gati-gati i qëndrueshëm dhe vihet re një bashkëshoqërim i me indeksin e çmimeve për ushqime. Rritja në termat e diferencës së pikës më të lartë me atë më të ulët është 31.6 pikë. Kujtojmë se indeksi kishte bazën e tij 100 për vitin 2000.¹⁸⁶

Figura 21. Ecuria e indeksit të çmimeve të konsumatorit (IÇK), strehimit, dhe ushqimeve në vitet 2002-2014.



Burimi: Arifi, 2017, f.31.

¹⁸⁵ Ibid.

Në teorinë e financës mësohet se çmimi i banesave dhe për rrjedhojë edhe eficientia e tij ndikohet nga shumë faktorë. Lista e tyre mund të nis nga ato me natyrë historike e deri te shijet, te faktorët me karakter ekonomik dhe preferencat e individit.

Ndër ta mund të përmendim të ardhurat e familjes: sa më të larta të ardhurat e familjes aq më e madhe është kërkesa për pasuri të paluajtshme dhe si rezultat çmimi i tyre njihet. Dërgesat e emigrantëve (remitancat) janë një faktor tjetër shumë i rëndësishëm që ndikon në nivelin e të ardhurave të familjes e më pas në kërkesën dhe çmimin e pasurive të paluajtshme.¹⁸⁷

Gjithnjë është parë nga studiuesit se dërgesat e emigrantëve për vendet e varfra dhe në zhvillim luajnë rol me rëndësi në progresin e përgjithshëm të vendit. Sistemi bankar dhe kushtet që ofron ai për kreditim si dhe për kursim përbëjnë një burim tjetër që ndikon në çmimin e banesave. Nëse sistemi bankar siguron interesa të larta për depozita, atëherë publiku është i prirur të konsiderojë investimin për banim si investim në të ardhmen. Kursi i këmbimit dhe tregtia e jashtme ndikon në shtrenjtimin e pasurive të paluajtshme.¹⁸⁸

Më tej vlen të përmenden faktorë me origjinë nga demografia e popullsisë siç është për shembull raporti i lindshmërisë, struktura e popullsisë, lëvizjet migruese në zona të ndryshme brenda vendit dhe punësimi. Nga ana tjetër, nëse kostot e ndërtimit dhe niveli i përgjithshëm i çmimeve (inflacioni) favorizojnë ofertën e pasurive të paluajtshme, atëherë çmimi i pasurive të paluajtshme u përshtatet atyre.¹⁸⁹

Planet rregulluese të zonave, lejet e ndërtimit nga institucionet vendore e qendrore si dhe kushtet fiskale e orientojnë tregun e banesave. Të mos harrojmë se këta faktorë nuk janë të tillë që shprehin ndikim vetëm mbi çmimin e banesave, por edhe mbi njëri-tjetrin. Marrim shembull për ilustrim, remitancat apo dërgesat e emigrantëve sigurisht që ndikojnë kursin e këmbimit.¹⁹⁰

Po ashtu niveli i të ardhurave të familjes ndikon në kreditimin e sektorit financiar. Prandaj duke përmbledhur, problematika e eficientës së çmimit të banesave dhe e tregut të pasurive të paluajtshme përbën një sfidë në menaxhimin dhe organizimin nga pikëpamja konceptuale. Problemi ka shumë dimensionë dhe përmasa. Logjika matematikore na ndihmon të kuptojmë se një faktor që përcaktohet nga një faktor tjetër mund të paraqitet në një grafik me dy dimensionë (abshisë dhe ordinatë), një faktor që ndikohet nga dy faktorë të ndryshëm mund të paraqitet në një rrjet me tre dimensionë. Mirëpo nga trajtesa që u prezantua më lartë kuptuam se tërësia

¹⁸⁷ Ibid.

¹⁸⁸ Ibid.

¹⁸⁹ Ibid.

¹⁹⁰ Ibid.

faktorëve që përcakton çmimin e banesave është e madhe dhe kërkon një aftësi të veçantë për konceptim dhe thellim në studimin e fenomenit.¹⁹¹

2.7.5.DISPOZITAT LIGJORE PËR VENDJOJSEN E EKUILIBRIT NË MES TË OFRTËS DHE KËRKESËS PËR PALUAJTSHMËRI TË KOSOVËS

Qeveria e Kosovës i ka kushtuar njëvëmendje të veçantë edhe problemeve të strehimit, duke krijuar mundësinë që tregu të funksionojë mirë dhe duke stimuluar ofertën nëpërmjet masave të ndryshme administrative dhe politikave përkatëse fiskale. Kërkesa dhe oferta për strehim ndryshojnë në vartësi të rrethanave dhe periudhave të ndryshme. Kjo reflektohet me ndryshimin e çmimeve të blerjeve dhe të shitjeve nga një periudhë në tjetrën dhe nga një zonë në tjetrën. -Megjithatë kërkesa për blerje banesash mbetet akoma e lartë në Kosovë dhe kryesisht në Prishtinë si rezultat i zhvendosjes së popullsisë në periudhën pas luftës. Në vendosjen e çmimeve ndikim ka edhe qiraja e ndërtesave, ku një pjesë e popullsisë preferon të marrë shtëpi me qira në vend se ta blejë atë.¹⁹²

-Qiratë në Prishtinë janë relativisht të larta duke pasur parasysh tregun rajonal dhe atë të Shqipërisë. Kështu sipas të dhënave të organizatës ndërkombëtare mbi migracionin (IOM) në një studim të kryer në vitin 2016, ka evidentuar se niveli i qirave sipas llojeve të hapësirave është si në vijim: Studio – banese 150 – 200 euro; Banesë me një dhomë fjetje 200-250 euro; Banesë me tri dhoma fjetje: 300-350 euro; Qiratë në qytete të tjera të Kosovës si për shembull në Mitrovicë, Pejë apo Ferizaj janë afërsisht 50 – 80 euro më lirë se sa në Prishtinë. Funksionimi i tregut bëhet me ndërmjetës imobiliarë, ku janë krijuar dhe funksionojnë një seri agjencish të ndryshme. Këto agjenci supozohet se kanë një informacion të nivelit të kënaqëshëm, por nga ana tjetër blerësi nuk mund të thuhet se ka të gjithë informacionin duke krijuar një asimetri gjë që çon dhe në devijimin e çmimeve në raste të ndryshme. Çmimet e banesave mesatarisht në Prishtinë luhaten nga 700-800 euro, por ka dhe çmime në qendër që shkojnë mbi 2000 euro.¹⁹³

Ndërkohë mendohet që në qytete të tjera çmimet e banesave variojnë në masën 500 deri në 600 euro mesatarisht, por edhe këtu ka ekstreme ku çmimet janë më të vogla dhe më të larta. Këto masa janë parashikuar në ligjin Nr 04./L-061 “Për shitjen e banesave për të cilat ekziston e drejta banesore” Ligji ka të përcaktuar mënyren e llogaritjes së çmimit të banesës për efekte tatimore, i cili përgjithësisht është në përputhje me tregun ose përafërsisht sa ai. Çmimi i shitjes së banesave është

¹⁹¹ Arifi, 2017, f.37.

¹⁹² Ibid.

¹⁹³ Ibid.

përcaktuar në nenet 16,17 dhe 18 të këtij ligji. Mbi bazën e këtyre neneve, çmimi bazë për llogaritjen e çmimit të shitjes së banesave është njëqind (100) euro për m² dhe koeficienti i lirim KL është 0.03 për çdo viti vjetërsie. Në vijim çmimi i shitjes së banesës llogaritet sipas formulës:¹⁹⁴

drejtës banesore, me pëlqimin e tij të dhënë gjatë jetës ose pas vdekjes me aktvendim të trashëgimisë(Neni 3 i këtij ligji). Nga kjo rezulton se problemet e blerjes janë të rregulluara mire dhe nuk paraqesin Probleme. Llogaritet që në Kosovë më shumë se 90% e familjeve kanë një shtëpi, por ka disa familje të cilat jetojnë më disa kurora në të njëjten banesë, e cila nuk ka standardet normale të jetesës.¹⁹⁵

Në këtë kënd vështrim kjo kërkesë që ekziston nga ana e numrit të familjeve pa shtëpi dhe atyre që kërkojnë zgjerim si dhe rritjes së numrit të familjeve të reja si rezultat i proceseve demografike përbën kërkesën e ardhme për banesa. Kjo mund të konsiderohet si nevojë, por duke pasur parasysh mundësinë blerëse të popullsisë dhe të familjeve, mund të parashikohet se për të paktën edhe 10 vitet e ardhshme kërkesa për banesa në Komunën e Prishtinës mund të jetë rreth 500 banesa në vit. Situata e nivelit të çmimeve dhe madhësia e kërkesës, janë të tilla të cilat mund të pasqyrojnë një treg eficient në fushën e banesave, me përjashtim të disa rasteve, ku çmimet janë abuzive si rezultat i diferencës midis kërkesës dhe ofertës në atë zonë dhe për atë lloj banesë.¹⁹⁶

2.7.5.1. Mundësitë për të pasur një ekuilibër midis ofertës dhe kërkesës!

Për të arritur njëekuilibër në mes të kërkesës dhe ofertës së imobilareve shteti ose institucionet financiare mund të ndërhyjnë me politikat e tyreduke synuar të vendosin një ekuilibër. Masa të tilla mund të jenë frenimi i rritjes së çmimeve dhe parashikimi i një flluske ose shpërthimi. Në rastin e Kosovës dhe Shqipërisë apo edhe të vendeve të tjera të Ballkanit si Maqedoni, Serbia dhe Mali i Zi, financimet e kërkesave për banesa janë tërealizuara kryesisht nga fondet private të investitorve. Kjo ndërhyrje e cila duhet të jetë politike mund të parandalojë falimentimin e tregut imobilare. Është e rëndësishme gjithashtu që të limitohen në maksimum inefficiencat si rezultat i ekzistencës së një asimetrie informacioni dhe raportit të forcave midis aktorve të ndryshëm. Ekuilibrimi i çmimeve mund të bëhet nëpërmjet disa masave që supozohet ndërhyrja si mbi anën e kërkesës ashtu edhe mbi anën e ofertës dhe që mund të sygjerohen në vijim:

1. Nga pikpamja e ofertës supozohet se ekzistojnë disa masa që mund të merren dhe që ndikojnë pozitivisht mbi të. Të tilla masa si ndryshimi dhe vënia në dispozicion i

¹⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ Ibid.

¹⁹⁶ Ibid.

zonave tërheqëse ose jo vënia në dispozicion të ndërtuesve të terreneve të mjaftueshme për të ndërtuar, harmonizimi dhe theshtimi i procedurave administrative dhe ligjore për marrjen e lejeve të ndërtimit dhe procedurave të tjera , nga ana e pushtetit qendror dhe lokal. Kjo do të shërbente një planifikimi më të mirë të territorit. Në aspektin e politikave ekonomike kjo nuk përbën ndonjë problem të rëndësishëm, por në aspektin e ruajtjes së territorit dhe të ambinetit kjo përbën një problem shumë të rëndësishëm. Për këtë arsye ky aspekt duhet të parashikohet në afat të gjatë.¹⁹⁷

2. Aplikimi i taksave mbi ndërtesat ose futja e taksave të reja për një kategori të caktuar ndërtesash do të shërbente reduktimit të blerjeve spekulative dhe vendosjes së një çmimi real në treg. Aktualisht mjaft ndërtues, si rezultat i stopimit të çmimeve të ndërtesave, mbajnë me mijra metër katrore ndërtime pa shitur , duke pritur që çmimi të rritet më tej, ose i ofrojnë ndërtesat me çmime artificiale të larta. Kjo krijon mundësinë e ekzistencës së fluskës financiare. Nga ana tjetër taksa mbi të ardhurat imobilare mund të trajtohet në mënyrë tjetër dhe mban parasyshë jetëgjatësinë e të mirës imobilare. Ndërkaq çështjet e taksave janë mjaft të ndjeshme politikisht dhe ato mund të provokojnë shpërbërje ose çvendosje të padëshirueshme mbi treg.¹⁹⁸
3. Së treti, metodë e përhapur gjerësisht, konsiston në ndërhyrjen nëpërmjet sistemit të mbikëqyrjes nga banka qendrore në kontrollin e kolateralit. Në qoftë se vlera e kolateralit në treg ulët, atëherë banka është e detyruar që të rrisë provigjionet dhe për këtë arsye edhe niveli kredisë do të jepet më i argumentuar, duke mos rritur në mënyrë artificiale kërkesën.¹⁹⁹

Zbritjet fiskale të interesave hipotekare, mund të jenë një tjetër masë që debatohet dhe synohet të praktikohet në momentin aktual. Ky inkurajim shtetëror nëpërmjet taksave si dhe norma e ulët e interesit do të bëjnë që të rritet kërkesa për imobilare. Por nga ana tjetër në kushtet kur ndërtuesit e mbajnë konstante ofertën kjo mund të çojë në rritjen e çmimeve.²⁰⁰

¹⁹⁷ Ibid.

¹⁹⁸ Ibid.

¹⁹⁹ Ibid.

²⁰⁰ Ibid.

2.7.6. A ËSHTË EFICIENT TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME?

Në këtë seksion do të paraqitet një vështrim i literaurës që ka të bëjë me pyetjen nëse tregu i pasurive të paluajtshme është apo jo eficient. Këtu do të vihet theksi i diskutimit në dy aspekte madhore që lidhen me eficiencën e tregut të pasurive të paluajtshme: 1) informacioni, 2) luhatshmëria e çmimit, ciklet, flluskat dhe shpërndarja. Perceptimi i zakonshëm për tregun e pasurive të paluajtshme është se ky treg është më pak eficient se sa tregu financiar. Kjo është veçanërisht e vërtetë për tregun e banesave ku meqë pjesëmarrësit tregtojnë rrallë bëhet e vështirë përcaktimi i çmimit të saktë

Karakteristikat unike të pasurive reale dhe orientimi lokal i këtij tregu që kërkojnë njohuri të specializuara për faktorët që ndikojnë riskun dhe kthimin, gjithashtu ndikojnë në ineficiencë.²⁰¹

Ka një numër të pafund pjesëmarrësish që vlerësojnë pasuritë e paluajtshme në mënyrë të pavarur në një përpjekje për të maksimizuar fitimin e gjeneruar nga këto asete. Një pjesëmarrës i vetëm nuk është në gjendje të ndryshojë çmimet e pasurive të paluajtshme;

- Informacioni që mund të ndikojë në çmimet e pasurive të paluajtshme është prodhuar në mënyrë që të jetë i pakorreluar.
- Informacioni arrin në çast tek të gjithë pjesëmarrësit e tregut;
- Informacioni është lirisht në dispozicion;
- Nuk ka kosto të transaksionit;
- Të gjithë investitorët e përdorin menjëherë informacionin e pranuar;
- Çdo investitor ka pritshmëri të njëjta për sa i përket efekteve të informacionit në çmimet e pasurive të paluajtshme dhe normën e pritur të kthimit;
- Të gjithë pjesëmarrësit e tregut kanë horizonte identike të investimeve.²⁰²

Në përputhje me supozimet e mësipërme, çmimet përcaktohen si më poshtë:

- Çmimet në mënyrë ideale reflektojnë vlerën e pasurive të paluajtshme në çdo moment;
- Çmimet ndryshojnë në çast, në përgjigje të të dhënave të reja, dhe ata mbeten të qëndrueshme derisa një informacion i ri hyn në treg;
- Nuk mund të gjenerohet një fitim më i lartë se mesatarja në afat të gjatë;

²⁰¹ Norbin, Smallwood, 2011, f. 3.

²⁰² Ibid.

- Çmimet ndryshojnë në mënyrë të pavarur.²⁰³

Eficienca e tregjeve të pasurive të paluajtshme mund të jetë e pamundur ose e vështirë për t'u ruajtur për shkak të natyrës specifike të objektit të studiuar, domethënë specifikave të pasurive të paluajtshme, sidomos nga fakti se ato karakterizohen nga mungesa e informacionit së disponueshëm. Kostoja e kohës, e kombinuar me vështirësinë e mbledhjes së informacionit, mund të tejkalojnë burimet e investitorëve individualë. Në anën tjetër, ka të ngjarë që investitorët institucionalë mund të tejkalojnë barrierat e mundshme të hyrjes dhe koston e lartë të informacionit. Për shkak të madhësisë së tyre, firmat e mëdha investuese kanë në zotërim një kapital më të madh dhe burimet e nevojshme për të ndërmarrë vlerësime të detajuara për investimet potenciale.²⁰⁴

Aftësia për të asimiluar dhe shfrytëzuar informacionet më të mira të tregut i'u jep investitorëve të mëdhenj njohuri më të qarta se sa investitorët individualë, duke prodhuar një kthim më të lartë edhe në periudhë afatgjatë. Për më tepër investitorët institucionalë kanë fonde në dispozicion për të blerë prona të plota pa u angazhuar në asnjë formë financimi, duke shmangur në këtë mënyrë shpenzimet e interesit dhe nënshkrimin e kontratave të hipotekës.²⁰⁵

Fokusi në shumicën e testeve të efijencës së tregut të pasurive të paluajtshme bazohet në segmente të këtij tregu në Shtetet e Bashkuara të Amerikës. Të tjera tregje të pasurive të paluajtshme të testuara për efijencën përfshijnë disa shtete Evropiane (kryesisht Anglinë dhe Suedinë) dhe shtete Aziatike (kryesisht Japoninë dhe Hong Kongun). Pak studime i konsiderojnë shumë shtete së bashku dhe i shohin në nivel botëror efijencën dhe inefijencën.²⁰⁶

Mungesa e efijencës së informacionit qëndron sepse ndryshimi në çmimin e përfutur nga një treg më eficient është më shumë i rastësishëm dhe në shumicën e tregjeve efijente ndryshimi i çmimit është totalisht i rastësishëm dhe i paparashikueshëm. Industria e pasurive të paluajtshme ka qenë gjithmonë një "biznes informacioni" me kosto të larta transaksioni dhe inefijencë të konsiderueshme në vlerësimin e tyre meqë tregu është heterogjen dhe tregtimi është i rrallë. Ata më tej argumentuan se një informacion më i mirë mund të rrisë madhësinë e ndryshimit të cikleve të pasurive të paluajtshme të cilat në fund të fundit do të destabilizojnë ekonominë.²⁰⁷

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ Brox, 2003, f.4.

²⁰⁵ Ibid.

²⁰⁶ Maier, 2009, f.143.

²⁰⁷ Kummerow, 2005, f.3.

2.7.7. EFICIENCA E ÇMIMIT TË PALUAJTSHMËRIVE NË KOSOVË

Ndikohet nga:

Ligji

- Kuadri ligjor i përshtatshëm për tregun e ndërtimit,
- Legjislacioni në fuqi e nxit fuqizimin e tregut të ndërtimit,
- Zbatimi i ligjit dhe
- Transparenca e procedurave dhe dhënies së lejeve.²⁰⁸

Faktorët makroekonomik

- Ngërçet politike në vend,
- Situata ekonomike e vendit,
- Situata e sektorit të ndërtimit,
- Kthimi i emigrantëve,
- Treg i qëndrueshëm i banesave dhe
- Shtimi i numrit të agjencive të shitjes së banesave.²⁰⁹

2. 8. SHQYRTIMI ITREGUT TË BANESAVE NË SHQIPËRI

2.8.1. Tipare të zhvillimit të tregut të banesave në Shqipëri

Ekonomia shqiptare, sikurse edhe vendet e tjera të rajonit të EQJL-së, ka pësuar ndryshime të rëndësishme gjatë periudhës së tranzicionit, nga ekonomi e centralizuar, në ekonomi tregu. Në veçanti, tregu i banesave ka përjetuar ndryshime të qenësishme. Në mungesë të të dhënave për çmimet e banesave në nivel kombëtar, studimi ynë bazohet në indeksin e çmimeve të banesave për Tiranën. Të dhënat tregojnë se çmimet e banesave kanë shfaqur rritje të ndjeshme gjatë periudhës 2000-2007. Gjatë kësaj periudhe, çmimet e banesave janë rritur mesatarisht me rreth 15% në vit. Ndërkohë, zhvillimet gjatë periudhës 2008-2013, tregojnë për një ngërç në tregun e pasurive të paluajtshme, ku çmimet janë luhatur, duke shfaqur edhe tkurrje të herëpashershme mbas vitit 2009.²¹⁰

Ndër faktorët e parë që kanë sjellë rritje të kërkesës për ndërtime të reja, që prej fillimit të viteve '90, kanë qenë: mungesa e hapësirave të mjaftueshme për strehim dhe cilësia e dobët e banesave ekzistuese, ndryshimi i sjelljes së individëve për të jetuar në familje

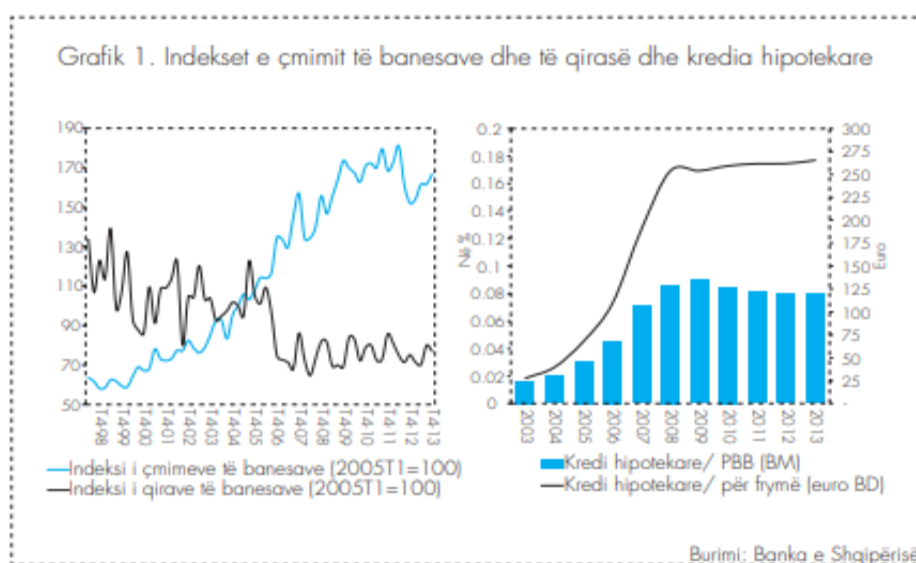
²⁰⁸ Arifi, 2017, f.5

²⁰⁹ Ibid.

²¹⁰ Ibid

të vogla, si dhe ndryshimi i hartës demografike e nxitur nga faktorë ekonomikë dhe socialë.²¹¹ Krahas këtyre faktorëve, një burim tjetër i rëndësishëm i kërkesës për blerje banesash dhe për rritjen e çmimeve në këtë treg ishte edhe rritja e të ardhurave të disponueshme deri në fillim të vitit 2008. Më pas, me ngadalësimin e të ardhurave, vihet re një stepje e individëve, si për të blerë banesa, ashtu edhe për të kërkuar kredi. Këtij faktori i bashkëngjitet dhe pasiguria për të ardhurat në të ardhmen, ku rritja e papunësisë dhe në tërësi pasiguritë në tregun e punës, janë reflektuar në një tkurrje të kërkesës së individëve për banesa.²¹²

Figura 22. Indekset e cmimit të banesave dhe të qirasë dhe kredia hipotekare



Burimi: Suljoti, 2017, f.16.

Një burim tjetër kryesor i kërkesës për blerje apartamentesh të reja gjatë periudhës së tranzicionit ishte edhe kërkesa nga emigrantët, e cila ka ardhur në rritje deri në fund të vitit 2007. Ndërkohë, me fillimin e krizës, kërkesa nga emigrantët ka pësuar rënie, në përgjigje të përkeqësimit të kushteve të tregut të punës në vendet ku jetojnë. Rënia e transaksioneve në tregun e banesave ka konfirmuar kërkesën e plogësht në përgjithësi për blerjen e banesave dhe veçanërisht rënie të kërkesës nga ky grup.²¹³ Konsolidimi dhe rritja e fleksibilitetit të sistemit bankar për të kredituar individët dhe firmat e ndërtimit që operojnë në treg, janë faktorë që kanë ndikuar, si në rritjen e kërkesës, ashtu edhe të ofertës në tregun e banesave. Financimi me kredi nga sektori bankar, gjatë periudhës 2002-2007, ka përbërë një burim të rëndësishëm financimi për individët. Çmimet e larta të banesave bënin të mundur që ata të zotëronin kolateral të mjaftueshëm për të marrë

²¹¹ Karta e Gjenevës e Kombeve të Bashkuara Mbi Strehimin e Qëndrueshëm, UNECE, 2000, f.4.

²¹² Raporti i Zhvillimeve ekonomike, Rajoni i Evropës dhe Azisë Qendrore, Unicredit, 2011, f.3.

²¹³ Suljoti, 2015, f.2.

kredi të re dhe për të zgjeruar kërkesën për banesa, përtej aftësive financiare të tyre. Pas vitit 2008, norma e rritjes së portofolit të kredisë për banesa është zvogëluar dukshëm, duke shënuar edhe vlera negative në periudhën 2012-2013. Një tjetër komponent i kërkesës për banesa në Shqipëri është edhe blerja e saj për qëllime investimi. Përdorimi i banesës për qiradhënie rrit mundësinë e fitimit nga investimi i kursimeve/ i pasurisë në banesa. Qiraja përfaqëson fitimin e pritshëm nga kapitali, dhe ai përngjason me fitimin e marrë nga investimet në letrat me vlerë.²¹⁴

Në këtë kontekst, tregu i aksioneve dhe i letrave me vlerë janë tregje alternative për investimin e kursimeve dhe si të tilla, ecuria e kthimit nga to mund të ndikojë kërkesën për banesa. Në Shqipëri, në mungesë të një tregu aksionesh, bonot e thesarit 12-mujore përfaqësojnë investimin tipik alternativ për fondet.²¹⁵

Prandaj yield-i i bonove 12-mujore pritet të ketë një lidhje të zhdrejtë me kërkesën për banesa dhe çmimin për to. Po kështu, yield-i i bonove të thesarit 12-mujore mund të shikohet edhe si një normë referencë e kostos së parasë në ekonomi, duke ndikuar kërkesën për kredi hipotekare dhe vendimmarrjen për blerjen e banesës. Megjithatë, kredia në lekë përfaqëson një pjesë shumë të vogël në totalin e portofolit të kredisë hipotekare. Në këtë këndvështrim, kanali kryesor që yield-i i bonove të thesarit ndikon në çmimet e banesave është nëpërmjet kostos oportune të normës së kthimit nga investimi. Për shkak se kredia hipotekare dominohet nga kredia në euro, norma referencë e përdorur gjerësisht për koston e këtij portofoli është një normë e tregut ndërkombëtar sikurse është Euro libori 12-mujor. Në këtë aspekt, interesi i kredisë në euro mund të shikohet si kosto e financimit të blerjes së banesës me kredi bankare.²¹⁶

Gjithashtu, një tjetër komponent që ka ndikuar në ecurinë e kërkesës dhe çmimeve për banesa në Shqipëri, është edhe “kanali i pritshmërive”. Në kushtet e rritjes së shpejtë të çmimeve dhe pritshmërive për vazhdimin e kësaj tendence rritjeje, njerëzit bëhen euforikë dhe blerjen e banesave e konsiderojnë një investim me kthim të lartë.²¹⁷

Ky fenomen mendohet të ketë ndikuar edhe në ecurinë e kërkesës dhe të çmimeve të banesave në Shqipëri. Ndikimi i pritshmërive në çmimet e banesave mund të jetë edhe më i lartë po të marrim në konsideratë se banesa është një nga alternativat e pakta të investimeve të kursimeve. Ndërkohë, pas krizës financiare të vitit 2008, në Shqipëri, sikurse edhe në shumë vende të tjera të rajonit, vihet re tkurrje e kërkesës për banesa. Kjo sjellje, ndër të tjera, ka reflektuar edhe tkurrjen e kërkesës, si pasojë e pritshmërive të individëve për korrektimin në rënie të çmimeve të banesave. Në Shqipëri, kreditë

²¹⁴ Stanfield, Jazoj 1995, f.13.

²¹⁵ Suljoti, 2015, f.3

²¹⁶ Annual Report, Multilateral Investment Guarantee Agency, 2001, f.1.

²¹⁷ Case, Schiller, 2003, f.5

hipotekare në euro të dhëna për banesa përfaqësojnë 75% të portofolit të kredisë hipotekare.²¹⁸

Duke u nisur nga literatura, norma mesatare e interesit të kredisë në euro pritet të jetë një faktor i rëndësishëm në koston që shoqëron marrjen e një kredie nga bankat, si dhe një element që dekurajon ose favorizon shkallën e përdorimit të kredisë në blerjen e banesës.²¹⁹ Në varësi të (in)elasticitetit dhe të ciklikalitetit të kërkesës për banesa, kjo kosto mund të transmetohet e plotë tek çmimi i banesës, ose të mbahet pjesërisht nga ndërtuesit.²²⁰ Bazuar në teori, pritet që marrëdhënia midis çmimeve të banesave dhe interesit të kredisë të jetë negative në periudhën afatgjatë.²²¹

Kursi i këmbimit është një faktor i rëndësishëm për ekonominë shqiptare. Monedha euro në tregun e pasurive të paluajtshme është gjerësisht e përdorur. Në veçanti, kuotimi i banesave në euro është diktuar nga ndërtuesit, të cilët, për t'u mbrojtur nga luhajtjet e kursit të këmbimit, i shesin produktet në euro. Gjithashtu, përzgjedhja e përdorimit të monedhës së fortë lidhet me faktin se, banesa shikohet si një mjet investimi dhe kursimi afatgjatë. Si e tillë, për t'u mbrojtur nga luhajtjet e vlerës së monedhës vendase apo nga mundësia e një inflacioni të lartë, agjentët ekonomikë kanë preferuar që kuotimet dhe transaksionet të kryhen në monedhë të huaj. Studimet në Bankën e Shqipërisë kanë treguar se, individët shqiptarë e kanë të trashëguar sjelljen e tyre për të mbajtur pasurinë në një monedhë më të fortë sesa monedha vendase.

2.8.2. ZHVILLIMI I TREGUT TË PALUAJTSHMËRIVE GJATË VITEVE 1990-2000 NË SHQIPËRI

Në Shqipëri pas viteve 1990 deri në vitin 1997 u krijuan elementët e parë të tregut të pasurive të paluajtshme. Në bazë të Ligjit Nr 7652, në vitin 1992, u realizua privatizimi i banesave. Ky ligj kishte si qëllim bazë ;

- Së pari , të krijonte tregun e lirë të banesave private.
- Së dyti, të përmirësonte përdorimin, mirëmbajtjen dhe administrimin e banesave, duke u dhënë të drejtën qeramarrësve të banesave shtetërore

²¹⁸ Ibid.

²¹⁹ Hilbers et al, 2008, f. 7.

²²⁰ Maudos et al, 2009, f.1920.

²²¹ Suljoti, 2015, f. 8.

efekt as fakti, që këto banesa u blenë me çmime shumë të ulta. Mjafton të themi, se një apartament me një sipërfaqe 80 m² u privatizua me një vlerë prej 24.000 lekë bëhen pronarë të tyre.

- Së treti, tu krijonte mundësi pronarëve të lëviznin lirisht në këtë treg, duke i përdorur pasuritë e tyre si kolateral në huamarrje .
- Së katërti, do të mundësonte krijimin e të ardhurave për qeverisjen lokale prej taksave, që do të vendoseshin mbi pasurinë.

Në bazë të këtij ligji, askush nuk u detyrua të kalonte pronar i banesës, por ata që do të vazhdonin të ishin qeramarrës, do të duhej të përballonin një rritje trefish të tarifës së qerasë së banesave. Banesat që përbëheshin nga dy dhoma e një kuzhinë, të ndërtuara deri në 31 dhjetor 1965 dhe banesat, që përbëheshin nga një dhomë e kuzhinë, të ndërtuara deri në 31 dhjetor të 1970, kaluan falas në pronësi të qeramarrësve .Ky ligj përcaktoi tarifat e privatizimit në bazë të madhësisë së banesës, vlerën në kohën e ndërtimit, vjetërsinë e banesës, vendndodhjen dhe përbërjen familjare. Banesat, që kishin një sipërfaqe më të madhe, se dy dhoma e një kuzhinë, kaluan në pronësi të qeramarrësit, me një tarifë 2000-4000 lekë për metër katror, për dhomën e tepërt sipas kategorisë dhe vendndodhjes së banesës. Shqipëria realizoi privatizimin e banesave (rreth 98% të stokut ekzistues), brënda një viti, duke qënë vendi që e ka kryer këtë privatizim më shpejt nga të gjitha vendet e Europës Qendrore dhe Lindore (Hegedus). ²²²

Në Shqipëri, strategjia që u ndoq për privatizimin e banesave, në kushtet e nivelit të lartë të inflacionit dhe të mungesës së mjeteve financiare të familjeve shqiptare, ishte ajo e privatizimit “free” ose pothuajse falas, në ndryshim nga strategjitë e reformave për privatizimin e banesave që u ndoqën në vendet ish komuniste, në Bosnjë dhe Herzegovinë u realizua me kupon privatizimi, në Bullgari, Rumani, Serbia dhe Mali i Zi u privatizuan me çmime të ulta dhe në Rusi privatizim me 50 % të çmimit të banesës . Shitblerje e apartamenteve, tashmë të privatizuara krijoi tregun e apartamenteve me karakteristikat dhe veçoritë e tij. Çmimi i banesave varionte 180-200\$ /m² kjo për pasuritë ekzistuese, ndërsa përse u takon ndërtimeve të reja, ato kishin nje çmim më të lartë 250-300\$/m². Kuptohet se, ky treg ishte shumë rudimentar, për shkak të fuqisë blerëse shumë të ulët që karakterizonte familjet shqiptare në atë kohë, por edhe të mungesës së informacionit dhe profesionalizmit. ²²³

Megjithatë, gjatë kësaj faze, ky treg nuk e mori rëndësinë e tij, sepse u konkurrua nga investimet që qytetarët bënë në skemat piramidale. Gjatë gjithë kësaj periudhe, çmimet njohën një rritje relativisht të vogël dhe në zonat më të shtrenjta, siç ishte blloku në qytetin e Tiranës, çmimi i banesave ishte rreth 300 dollar për metër katror. Këto ishin

²²² Koprencka, 2011, f.17.

²²³ Ibid.

çmime shumë të larta për atë periudhë dhe në nivelin e çmimeve nuk pati ndërkohë, që u shit në treg në shumën 1.4 milionë lekë dhe se të ardhurat e popullsisë ishin shumë të ulta, PBB për frymë në 1994 ka qënë 823 \$, pra raporti çmim / të ardhura në këtë periudhë, kur çmimi i një apartamenti në Tiranë ka qenë mesatarisht 35.700 lekë llogaritet të jetë rreth 66, ndërkohë sot llogaritur me çmime mesatare ky raport është 27.²²⁴

Tabela 8. Faktorët që ndikojnë në zhvillimin e tregut të banesave në Shqipëri.

Variablat	PBB (mln lekë)	Inflacioni (%)	Popullsia (mln)	Punësimi (%)	Norma e depozitave (%)	Norma e kredisë (%)
1996	346,403	17,4	3,14	59,00	16,7	23,96
1997	346,108	42,1	3,12	57,00	27,8	43
1998	402,209	8,7	3,07	58,00	22,2	25
1999	471,578	-1	3,06	56,3	12,9	21,6
2000	523,043	4,2	3,06	55,1	8,3	22,1
2001	583,369	3,5	3,06	55,9	7,8	19,6
2002	622,711	2,1	3,07	51,9	8,5	15,7
2003	694,098	3,6	3,08	51,00	8,38	14,2
2004	751,022	2,9	3,09	58,8	6,6	11,76
2005	814,797	2	3,11	57,8	5,6	13,07
2006	882,209	2,6	3,12	56	5,2	12,94
2007	967,670	3,1	3,13	56,4	5,6	14,1
2008	1,088,132	2,9	3,14	53,8	6,8	12,85
2009	1,143,610	2,3	3,14	53,4	5,46	13,9

Burimi: Koprencka, 2011, f.84.

²²⁴ Ibid.

Tabela 9. Faktorët që ndikojnë në zhvillimin e tregut të banesave në Shqipëri.

Variabla	Kursi i këmbimit dollar /lek	Kursi i këmbimit (euro/lek)	PBB për frymë (mln lekë)	Numri i lejeve të ndërtimit	Indeksi i kushtimit (%)	Remitanc (mln lekë)
1996	104,6	-	113	2178	67,8	500
1997	148,9	-	113	719	78,3	267
1998	151	-	134	1172	89,1	452
1999	138	-	154	981	96,8	368
2000	144	-	171	1599	106,3	531
2001	143,4	-	190	1384	113	615
2002	140,1	132,4	201	906	114	632
2003	121,9	137,5	223	900	117,1	778
2004	102,8	127,6	240	885	120,7	1028
2005	99,9	124,2	259	1750	122,3	1161
2006	98,1	123,1	280	1491	123,7	1370
2007	90,4	123,6	306	466	126,8	1210
2008	83,9	122,8	342	1346	129	1148
2009	95	132,1	358	1396	128,4	1139

Burimi: Koprencka, 2011, f.84

Vitet 1997 -1998 janë vitet e krizës totale (tabela 9), norma e inflacionit arriti në 42% dhe një rënie ekonomike, këta faktorë të shoqëruar me rritjen e kursit të këmbimit të dollarit dhe zhvlerësimin e thellë të lekut, paralizuan tregun e pasurive të paluajtshme, blerjet e pasurive të paluajtshme u frenuan, sepse investitorët zotëronin mjete monetare në lekë. Këta investitorë duhej të shtonin gati 80% të lekëve të blinin një apartament të ri. Kështu, nëse një apartament shitej në Tiranë në 1996 vetëm 1.5 milionë, në 1997 shitej 2.7 milionë lekë. Për ata, që zotëronin të ardhura në valutë ishte më e thjeshtë, por pasiguria për të operuar në tregun e banesave solli dëshirën për ti ruajtur të ardhurat e tyre.²²⁵

Nga ana tjetër ndërtuesit nuk ishin më të interesuar të shisnin banesat në lek, për shkak të zhvlerësimit të tij, në këtë mënyrë tregu i pasurive të paluajtshme filloi të vepronte në bazë të këmbimit me dollarë. Sikundër shihet nga grafikët 3.1 dhe 3.2, çmimet maksimale janë në qytetet Tiranë, Durrës dhe Vlorë, prej viti 1997 deri në vitin 2000 çmimet janë rritur mesatarisht rreth 25 % në vit duke arritur një çmim mesatar të tregut 52 mijë lekë për metër katror, nga 25 mijë lek për metër katror, që ishte në vitin 1996. Vihet re, se ka një diferencë të dukshme midis çmimeve në qytetet e mëdha dhe ato bregdetare, krahasuar me çmimet në qytetet e vogla.²²⁶

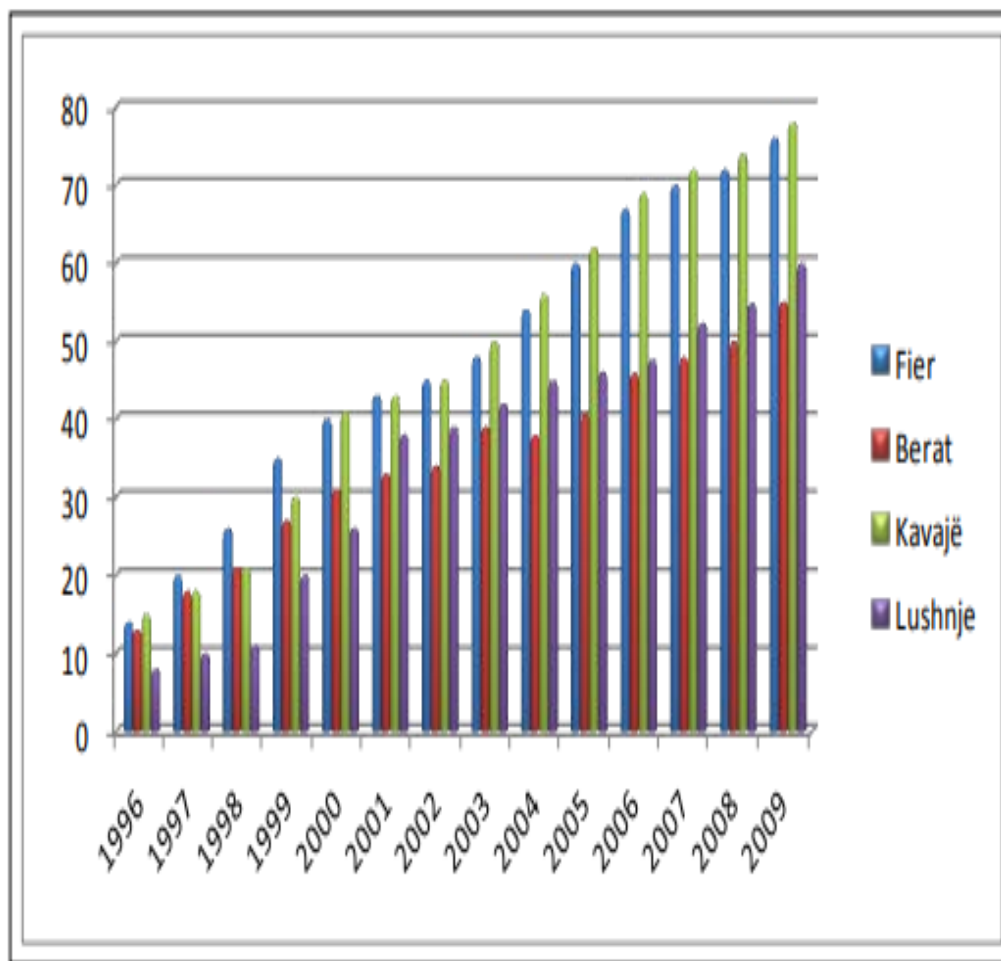
Çmimet në qytetin e Pukës në vitin 1996, kanë qenë rreth 9000 lekë për metër katror dhe në vitin 2000, këto çmime kanë pësuar ndryshime të papërfillshme, të njejtën gjë

²²⁵ Koprencka, 2015, f.17.

²²⁶ Ibid.

mund të themi edhe për qytetet e tjera të pazhvilluara, si psh Berati apo edhe Skrapari, të cilat pas mbylljes dhe shkatërrimit të atyre pak fronteve të punës, (Kombinatit të tekstileve dhe Fabrikës së armëve në Poliçan), kanë pësuar ndër vite braktisje dhe për pasojë të uljes së kërkesës për banesa dhe një rënie të thellë të vlerës së pasurive të paluajtshme.²²⁷

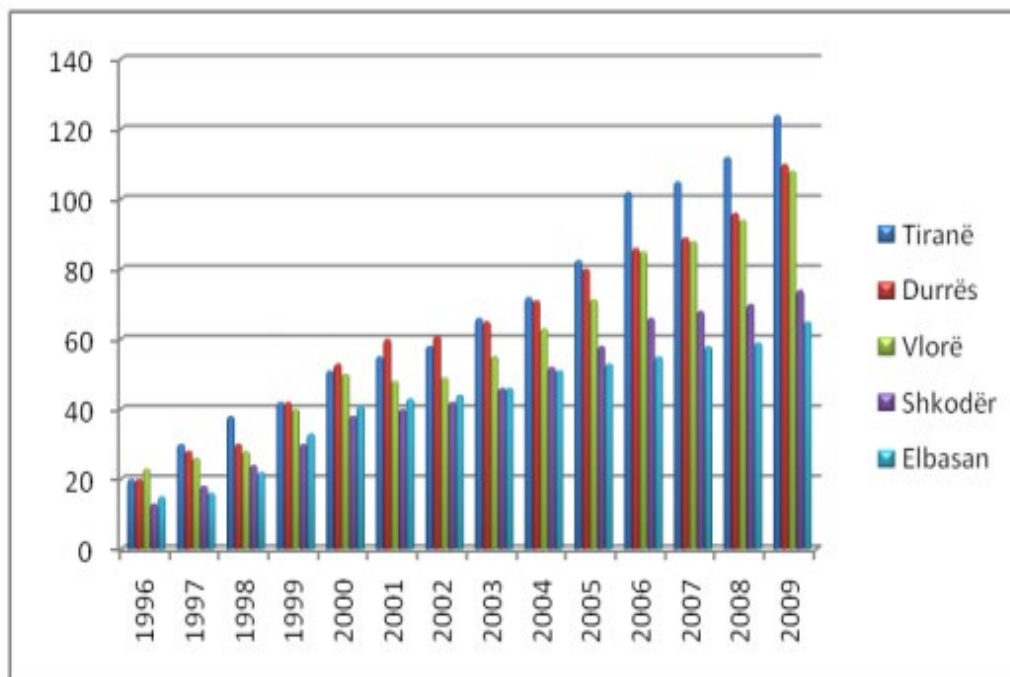
Figura 23. Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë.



Burimi: Koprencka, 2011, f. 86.

²²⁷ Ibid.

Figura 24. Çmimi i tregut të banesave në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë.



Burimi: Koprencka, 2011, f. 86.

Mund të themi, se firmat piramidale dëmtuan rëndë tregun e pasurive, së pari, duke transferuar fondet dhe së dyti, kolapsi që përfshiu vendin pas falimentimit të tyre, uli në nivele minimale ndërtimin e pasurive të reja. Sipërfaqet e reja të ndërtuara në vitin 1995 janë 1.015 mijë metër², një vit më pas këto sipërfaqe të reja u rritën në masën 40%, duke pësuar një rënie në vitin 1997, vit gjatë të cilit u ndërtuan vetëm 476 mijë metër katror ndërtime të reja, ose vetëm 299 mijë metër katror apartamente banimi (199% më pak ndërtime të reja se në vitin 1996). Nivelet e ndërtimit në vitet 1997 deri në vitet 2000 llogariten të jenë më të ultat në historinë 20 vjeçare të zhvillimit të tregut të pasurive të paluajtshme, në vitin 1998 u ndërtuan 778 mijë metër katror sipërfaqe të reja, pothuajse të njëjtat ritme vazhduan edhe në vitin 1999 me 620 mijë metër katror, duke u rritur 100% në vitin 2000 me 1.249 mijë metër katror sipërfaqe të reja të ndërtuara.²²⁸

²²⁸ Ibid

Tabela 10. Investimet në sektorin e ndërtimit deri në vitin 2001 në Shqipëri.

Tipet e objekteve	Fondi i investuar						
	milion lekë						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Gjithsej	18.756	50.665	13.720	24.304	16.533	25.955	24.793
Ndërtesa (1 + 2)	15.361	39.552	11.920	16.655	15.213	22.505	22.761
1.Banesa	7.064	8.357	7.797	8.960	10.128	15.732	17.920
2.Ndërtesa të tjera	8.297	31.195	4.123	7.695	5.085	6.773	4.841

Burimi: Koprencka, 2011, f.89.

2.8.3. ZHVILLIMI I TREGUT TË PALUAJTSHMËRIVE PAS VITEVE 2000 NË SHQIPËRI

Periudhën pas vitit 2000 deri në vitin 2007 mund ta konsiderojmë si periudhën e rritjes së tregut të pasurisë së paluajtshme. Pas krizës së rëndë të vitit 1997, Shqipëria ka përjetuar ritme të larta të rritjes ekonomike, 12.8% në 1998 dhe duke vazhduar në vitet pasardhëse me një rritje mesatare prej 6 % në vit, inflacioni u ul nga 42 % që ishte në vitin 1997 në 8.7 % një vit më pas, duke ruajtur një nivel mesatar ndër vite deri në 3%. Situata e favorshme ekonomike, rritja e të ardhurave për frymë (51% ishte rritja e të ardhurave për frymë në vitin 2000 krahasuar me vitin 1997) dhe qëndrueshmëria e rritjes ekonomike sollën rritjen e konsumit, kjo tendencë e transferuar në tregun e banesave, bëri që njerëzit të rrisin konsumin e tyre për shtëpi bazuar tek sasia e të ardhurave që disponojnë, duke sjellë një kërkesë të lartë dhe prandaj në çmime më të larta të pasurive të paluajtshme. Tregu u pasurive të paluajtshme ka njohur një bum të vërtetë gjatë kësaj periudhe, kërkesa për pasuri të paluajtshme u rrit së tepërmi e shtyrë fort nga rritja ekonomike, nga stabiliteti relativ politik dhe mungesa e alternativave të investimit, një bursë inekzistente dhe norma të ulta të interesit të depozitave ndër vite me një mesatare 6%.²²⁹

Ky bum u shoqërua, gjithashtu me shpresa tepër optimiste për të ardhmen e çmimeve të pasurive të paluajtshme. Studime ekonomike kanë vërtetuar se lëvizjet e çmimeve të pronës mund të shpjegohen edhe nga perceptimi i rrezikut të investitorëve në lidhje me

²²⁹ Koprencka, 2011, f.91.

mbajtjen e pasurive të patundshme, nëse investitorët e perceptojnë pasurinë e paluajtshme të sigurtë dhe se çmimet do të rriten në të ardhmen, atëherë ata do të jenë të gatshëm të paguajnë çmime shumë më të larta. Investitorët ishin të gatshëm të paguanin çmime të larta të bindur, se këto çmime do të rriteshin akoma më tepër, të nxitur ata injoruan rreziqet që vijnë nga këto çmime të larta.²³⁰

Eksperimente psikologjike kanë treguar se njerëzit kanë tendencë të jenë pre e përvojave të tyre në të kaluarën dhe jo e vlerësimeve të hollësishme të faktorëve që ndikojnë tregun e pasurive të paluajtshme. Në Shqipëri, pothuajse ne të gjithë dimë, se të njohur ose të afërm tanë kanë bërë shuma të mëdha parash duke investuar në pasuri të paluajtshme, kjo ka krijuar atë që Shiller e ka quajtur të “menduar në grup”, çdo njeri në vendin tonë duket se është dakort se çmimet e banesave do të vazhdojnë të rriten, pothuajse të gjithë duket se kemi marrë pjesë në këtë bum, shumë investitorë të nxitur nga perceptimet se tregu i pasurive do të vazhdojë të rritet, nxitojnë të përdorin mjetet e tyre në këtë treg.²³¹

Por, në bazë të mendimit teorik, tregu i pasurive është një treg si gjithë të tjerët me ciklet e veta dhe pritet optimiste ose pesimiste kanë tendencë të kthehen në të ardhmen në normalitet. Nëse do të mundohemi të rendisim disa nga arsyet e rritjes së çmimeve të banesave në këtë periudhë mund të themi se;

Së pari. Kushtet e banimit, qoftë përsa i përket numrit të banesave për familje, qoftë hapësirës së banimit për individ, në Shqipëri vazhdojnë të jenë akoma larg normave mesatare të rajonit apo të Europës, ne trashëguam nga sistemi komunist kushte shumë të këqija të banimit. Zhvillimi i tregut të pasurive të paluajtshme, në Shqipëri ka ndryshim nga bumi që njohën vendet e tjera të rajonit në këtë fushë, në vende si Hungaria, Bullgaria e Mali i Zi, bumi u shkaktua nga dëshira e njerëzve për të blerë shtëpi të dytë apo të tretë, në Shqipëri kërkesa është e lartë sidomos për banesa kryesore.²³²

Së dyti Zhvillimet demografike, që kanë ndodhur gjatë këtyre viteve. Të dhënat demografike kanë një rëndësi përcaktuese të çmimit në tregun e pasurive të paluajtshme në nivel lokal, të cilat përputhen me diferencat në kërkesën për banesat në zonat e ndryshme gjeografike. Në veçanti densiteti dhe struktura për moshën e popullsisë kanë një rol të rëndësishëm për të përcaktuar dinamikën e shpërndarjes së çmimeve në tregjet e pasurive të paluajtshme në nivel lokal.²³³

²³⁰ Ibid.

²³¹ Ibid.

²³² Ibid.

²³³ Ibid.

Tabela 11. Ndryshimet demografike ndër vite në Shqipëri.

Viti	Gjithsej	Meshkuj	Femra	Qytet	Fshat	Dendësia
2001	3063,30	1527,50	1535,80	1277,10	1786,20	106,60
2002	3084,10	1537,70	1546,40	1300,60	1783,60	107,30
2003	3102,80	1546,70	1556,10	1342,20	1760,60	107,90
2004	3119,50	1554,70	1564,80	1369,00	1750,60	108,50
2005	3135,00	1562,00	1573,00	1396,00	1739,00	109,10
2006	3149,10	1569,60	1580,50	1513,30	1635,00	109,50
2007	3152,60	1582,30	1579,00	1544,50	1608,10	109,70
2008	3170,00	1593,00	1577,00	1541,00	1629,00	110,30
2009	3193,90	1592,40	1601,50	1557,30	1636,60	111,10

Burimi: Koprencka, 2011, f. 91.

Duke krahasuar shifrat e vitit 2009 (tabela 12) me ato të vitit 2005, konstatohet se popullsia që jeton në fshat ka ndryshuar nga 64% të popullsisë totale të vendit në vitin 1990, në 58% në vitin 2000, duke u ulur deri në 51% në vitin 2009. Moshë mesatare shumë e re e popullsisë së vendit tonë (29.7 vjec) është element tjetër që tregon, se kërkesa për banim do të vazhdojë të jetë e lartë. Grupi më i rëndësishëm i popullsisë në lidhje me zhvillimin e pasurive të patundshme të banimit, është grupi në mes të 25 dhe 40 vjec. Ky grup moshe ekonomikisht aktive, paraqet kërkesën më të madhe për banesa, në vitin 2005 ky grupmoshe përbënte 601 mijë banorë dhe në 2008 përbënte 674 mijë banorë. Për të përcaktuar ndikimin që ka ndryshimi i kësaj grupmoshe në kërkesën për pasuri banesa, duhet të dimë trendin që do të ketë në të ardhmen. Nëse në Amerikë, njerëzit vazhdojnë të blejnë shtëpinë e tyre të parë rreth moshës 25-vjeçare, te ne ata e kryejnë këtë veprim rreth moshës 35 vjeçare.²³⁴

Së treti. Migrimi i brendshëm vazhdon të jetë akoma shumë i lartë. Në qoftë se në 1990, Shqipëria ishte vendi më rural i Europës (64 % e popullsisë së vendit ishte rurale), ajo vazhdon akoma të jetë e tillë. Mesatarisht në vit kanë migruar drejt zonave urbane 20300 persona. Sipas të dhënave të INSTAT, vetëm në Tiranë dhe Durrës, në vitin 2001 banonin 22,9% e popullsisë totale, në vitin 2006 banonin 25,5%, dhe në vitin 2011 parashikohet të arrijë 28%. Sipas parashikimit në vitin 2021 në këto qytete do të jetojnë 32,4 % e popullsisë ose afër 10% më shumë se në vitin 2001. Rreth 70% e kësaj rritje

²³⁴ Ibid

parashikohet të vijë si rezultat i migrimit. Në të kundërt, në zonat veriore dhe jugore do të kemi rënie të përqindjes së popullsisë (INSTAT). Ndryshimet demografike përsa i përket strukturës si edhe zhvendosjet demografike të popullatës rurale drejt zonave urbane sidomos Tiranë, Vlorë, Durrës, Shkodër, kanë bërë që edhe çmimet e banesave të jenë më të larta pikërisht në këto qytete. Së katërti. Rritja e çmimeve të trojeve në qendër të qyteteve. Në vendin tonë është zhvilluar një formë origjinale e tregut të trojeve për ndërtim. Si rezultat i mungesës së fuqisë paguese vlera e trojeve konvertohet në sipërfaqe ndërtimi. Në qendër të qyteteve sipërfaqet e trojeve janë më të kufizuara. Kjo ka bërë që të kemi rritje të përqindjes së sipërfaqes së ndërtimit, që marrin pronarët e truallit (deri 50% të sipërfaqes së ndërtimit) dhe për pasojë rritje të kostos dhe vlerës së apartamenteve.²³⁵

Së pesti. Forcimi i sistemit fiskal dhe ulja e informalitetit. Rritja e tatimit për kalimin e pronësisë dhe vendosja e kostos fiskale të ndërtimit të pasurive të reja dhe e çmimeve fiskale të shitjes, të shoqëruara me masa të tjera për uljen e informalitetit në sektorin e ndërtimit kanë ndikuar në rritjen e çmimeve të banesave.²³⁶

Së gjashti. Shumica e emigrantëve shqiptarë përpiqen, që kursimet e tyre ti investojnë në Shqipëri duke zgjedhur si investimin më të sigurtë investimin në pasuri të paluajtshme.²³⁷

Së fundmi. Rritja e kërkesës për blerje pronash nga të huajt. Me integrimin e vendit në strukturat euro-atlantike, kërkesës vendase po i shtohet gjithnjë e më shumë edhe kërkesa nga të huajt. Ky fakt lidhet me pozicionin gjeografik, bukuritë natyrore dhe më së shumti me çmimet e lira, të cilat pritet të ndryshojnë pas hyrjes së Shqipërisë në BE, ashtu sikurse ndodhi me vendet e tjera të lindjes pas hyrjes në BE.

Gjithashtu, në rritjen e kërkesës për sipërfaqe banimi ose për shtëpi të dytë ndikuan qëndrueshmëria e rritjes ekonomike mesatarisht 6% në vit, nivele të ulta të inflacionit në këtë periudhë, si edhe zhvillimi i sistemit të kreditimit, si rrjedhojë e uljes së normave të interesit të kredisë prej 25% në 1998, në 11,76 % në vitin 2004. Këtu ka ndikim edhe fakti, se në Shqipëri mungojnë alternativat e tjera të investimeve financiare.²³⁸

Zhvilluesit e pasurive të paluajtshme kanë përfituar nga gadishmëria e bankave për të marrë hua, gjithashtu edhe vetë blerësit kanë përdorur kredinë bankare për të financuar një pjesë të rëndësishme të transaxioneve, duke u krijuar mundësi atyre të përballojnë çmime të larta të apartamenteve të banimit. Bankat kanë krijuar marrëdhënie direkte

²³⁵ Ibid.

²³⁶ Ibid.

²³⁷ Ibid.

²³⁸ Ibid.

me zhvilluesit e pasurive të paluajtshme, duke u bërë në një fare mënyre partnere të zhvilluesve.²³⁹

Në Shqipëri është zhvilluar një formë shumë origjinale e shitjes së pasurive, shumë projekte shiten para së të jenë mbaruar mund të themi se konsumatorët fillimisht investojnë në "blerjen e ajrit", blerësit paguajnë një farë shume dhe pjesa tjetër bëhet me këste të përcaktuar në afate të qarta kohore. Kjo mënyrë financimi e kombinuar me kredinë bankare shpesh bën të mundur, që zhvilluesit të fillojnë projekte të pasurive të paluajtshme me shumë pak ose zero investimet e tyre.²⁴⁰

Çmimet e banesave gjatë kësaj periudhe kanë njohur rritje të vazhdueshme. Llogaritet, që mesatarisht këto çmime të jenë rritur me 10-15% në vit. Çmimet e banesave janë rritur mesatarisht nga 200\$/m² në 1990, në 280\$/m² në vitin 1996, 370\$/m² në 1999 për të arritur deri 800 Euro/m² në 2009. Duhet të themi, çmimet më të larta janë në Tiranë, Vlorë, Durrës, Sarandë, Lezhë dhe në zonën lindore, çmimet më të larta janë në Korçë dhe Kukës, pra në zonat bregdetare ose zona të zhvilluara ekonomike. Në Tiranë, çmimet variojnë nga 430 euro /m² për të arritur deri 1900 euro/m², gjithashtu në qytetet bregdetare çmimet variojnë nga 450 euro/m² deri 1500 euro/m². Por, gjithashtu duhet theksuar fakti, se ka zona në Shqipëri, të cilat kanë pësuar shpërngulje masive për arsye të prapambetjes ekonomike si Skrapar dhe Memaliaj, ku çmimi i shitjes për një apartament me sipërfaqe prej 80 metër katror është rreth 5000 dollarë, ndërkohë kur në Durrës apo Vlorë kushton 65.000\$. Gjatë kësaj periudhe, rritja e çmimit të banesave ka ardhur edhe si rrjedhojë e rritjes së kursit të këmbimit të monedhave të huaja dollarë e euro, në vitet 1993 -1996, çmimet e banesave shpreheshin në lekë, në vitet 1997-2002 në dollarë.²⁴¹

Ndërkohë me hyrjen e monedhës europiane euro në përdorim në vitin 2003, çmimet e pasurive të paluajtshme filluan të shprehen në këtë monedhë, kursi i këmbimit të monedhës euro arriti 137,5 lekë dhe ishte më i lartë, se kursi i këmbimit të dollarit, i cili u zhvlerësua në masën 30% kundrejt viti 2000, duke ndikuar në këtë mënyrë në rritjen e çmimeve të banesave, kjo vështirësoi funksionimin e tregut të pasurive të paluajtshme, sepse të ardhurat e familjeve shqiptare janë në monedhën vendase lek. Çmimet në qytetet e vogla vendit janë shumë më të ulta, se në Tiranë, Durrës edhe Vlorë, ndër to mund të përmendim që çmimet më të larta të banesave janë, në qytetin e Shkodrës , të Fierit dhe Kavajës.²⁴²

Ky ndryshim i ndjeshëm i çmimeve midis këtyre dy grupeve vjen, edhe si rezultat i kërkesës së lartë për banesa në qytetet e mëdha, për shkak të mundësive më të mira

²³⁹ Ibid.

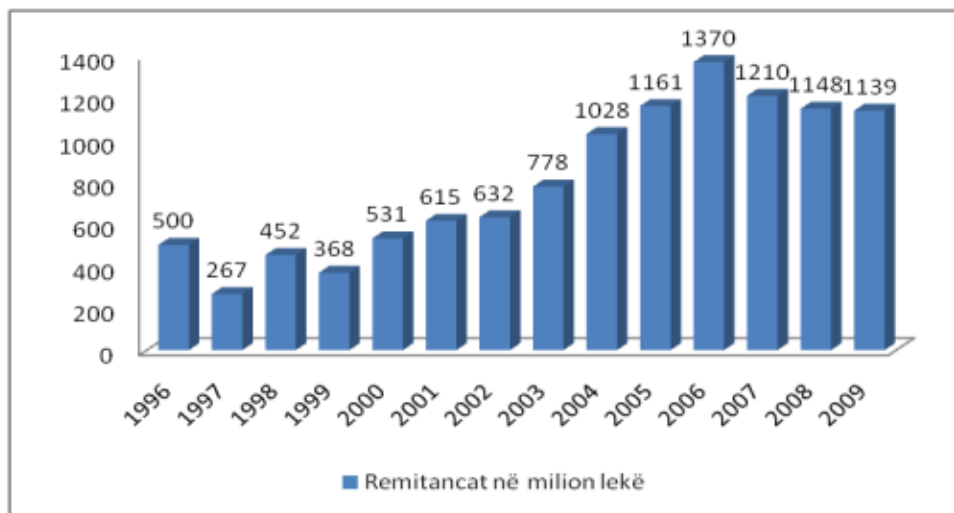
²⁴⁰ Ibid

²⁴¹ Ibid.

²⁴² Ibid.

të punësimit, i kushteve ambientale por edhe sepse blerësit sot janë bërë më të ndjeshëm ndaj infrastrukturës dhe cilësisë së shërbimeve që ofrohen. Kjo periudhë përkon, gjithashtu edhe me rritjen e nivelit të remitancave ose dërgesave prej emigrantëve. Remitancat janë rritur në masën 32% në vitin 2004 krahasuar me një vit më parë, në vitin 2006 remitancat arrijnë vlerën maksimale prej 1370 milionë lekë. Por në vitin 2007 në Shqipëri, shfaqen shenjat e para të krizës ekonomike dhe niveli i remitancave fillon të bjerë.²⁴³

Figura 25. Remitancat ndër vite (mln lekë).



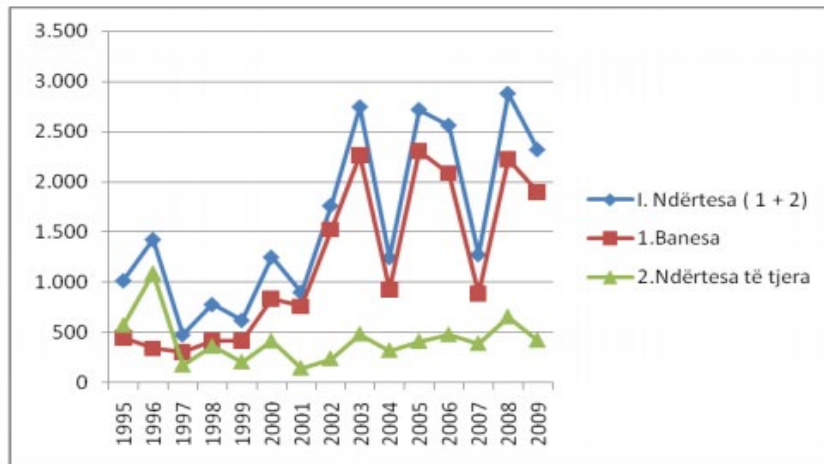
Burimi: Koprencka, 2011, f. 95.

Do të ishte me rëndësi të zotëronim të dhëna, se ç'pjesë e remitancave përdoret në sektorin e ndërtimit dhe në atë të banesave për të gjithë vendin. Kemi të dhëna se në qytetin e Durrësit për investime në ndërtim përdoren 8% e remitancave dhe në qytetin e Vlorës përdoren 10% e remitancave për investime në këtë sektor, pjesa tjetër përdoret për konsum, arsim, biznes e të tjera (Kring 2007). Çmimet e banesave vazhduan rritjen e tyre deri në vitin 2007, kur u vu re për herë të parë një ngadalësim në sektorin e ndërtimit, ky sektor pësoi një rënie prej 49 % në ndërtimet e reja, 1.2 milion metër katror ndërtime të reja u realizuan në vitin 2007, kundrejt 2,7 milion metër katror në vitin 2006.²⁴⁴

²⁴³ Ibid.

²⁴⁴ Ibid.

Figura 26. Sipërfaqet e ndërtuara ndër vite (000 / metër katror)



Burimi: Koprencka, 2011, f. 96.

Si kundër vihet re nga grafiku 3.4, nivelet më të ulta të sipërfaqeve të ndërtuara gjatë kësaj periudhe kanë qenë gjatë vitit 2001, 2004 dhe 2007. Investimet në ndërtimë arritën maximumin në vitin 2005 me 75,733 milion lekë (tabela 6), ku vetëm në banesa janë investuar 65.173 milion lekë, në vitin 2007 investimet arritën nivelet më të ulta pothuajse të barabarta me ato të vitit 2001, me një total prej 32.486 milionë lekë, pra pothuajse 50% më pak krahasuar me vitin 2006 dhe 2005, gjithashtu gjatë këtij viti pati një rënie prej 13,7 % në vëllimin e shitjeve.²⁴⁵

Tabela 12. Fondet e investuara në ndërtimë të reja (mln lekë)

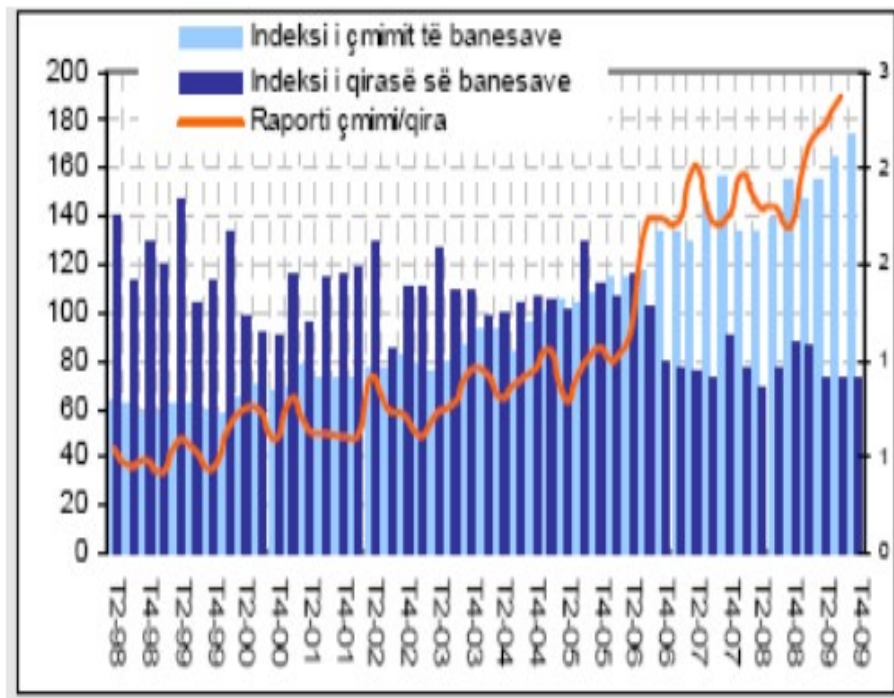
Tipet e objekteve	Fondi i investuar							
	milion lekë							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gjithsej	49.217	71.726	38.905	109.742	86.757	38.743	93.949	71.136
Ndërtesa (1 + 2)	46.035	68.520	33.271	75.733	67.452	32.486	84.078	62.645
1. Banesa	40.088	58.340	25.452	65.173	55.346	23.137	60.199	49.390
2. Ndërtesa të tjera	5.947	10.180	7.819	10.56	12.106	9.349	23.879	13.255

Burimi: Koprencka, 2011, f. 97.

²⁴⁵ Ibid.

Prirja vjetore rënëse e ndërtimeve të reja sinjalizoi një ngadalësim të kërkesës për pasuri të paluajtshme, gjë e cila solli një rënie të lehtë të çmimeve, kjo duket edhe nga ecuria e indeksit të çmimeve të pasurive të paluajtshme, i cili deri në vitin 2007 ka shkuar vazhdimisht drejt rritjes, por gjatë këtij viti ky indeks, sikurse shihet edhe nga grafiku ka tendencë rënëse, duke shprehur kështu krizën, ku po futej tregu i pasurisë së paluajtshme dhe ekonomia shqiptare.²⁴⁶

Figura 27. Indeksi i çmimit të banesave dhe indeksi i qirasë së banesave.



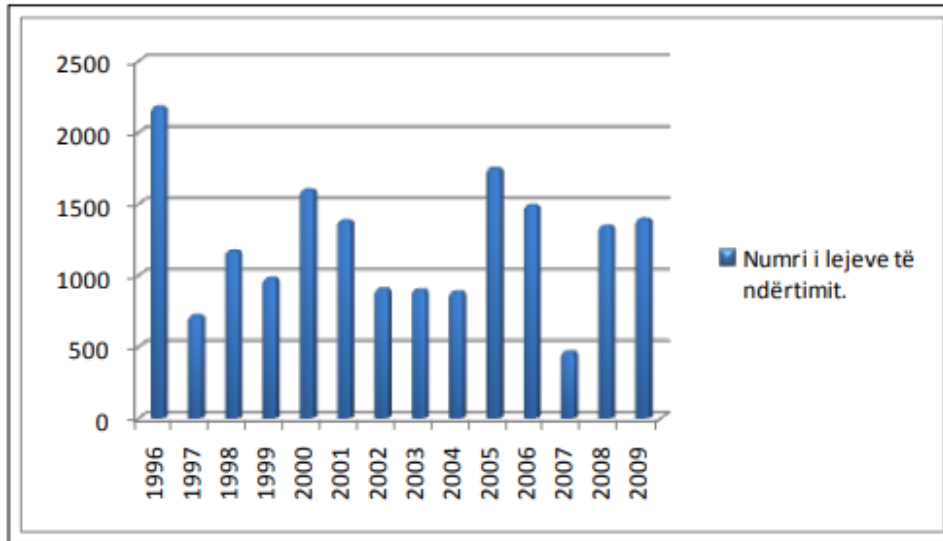
Burimi: Koprencka, 2011, f. 97.

Gjithashtu, ky stanjacion i tregut të pasurive të paluajtshme u shkaktua edhe nga mos dhënia e lejeve të ndërtimit, llogaritet që gjatë vitit 2007 numri i lejeve të ndërtimit ka arritur minimumin e tij gjatë gjithë periudhës 20 vjeçare, asnjëherë më parë nuk është vërejtur një numër kaq i ulët i lejeve të ndërtimit, gjatë këtij viti janë dhënë 466 leje ndërtimi ose rreth 68 % më pak se në vitin 2006.²⁴⁷

²⁴⁶ Ibid.

²⁴⁷ Ibid.

Figura 28. Numri i lejeve të ndërtimit.



Burimi: Koprencka, 2011, f.98.

Mos dhënia e lejeve të ndërtimit në një farë mënyre solli një paralizim të sektorit të ndërtimit dhe gjithashtu të tregut të shitjeve të banesave, ulja e kërkesës për apartamente dhe një ulje e çmimit të banesave ka ndikuar në vlerën e kolatareleve të bankave, të cilat janë angazhuar në dhënien e huave hipotekore dhe në huadhënie në sektorin e ndërtimit. Gjatë këtij viti, përveç mosrritjes së çmimit ndërtuesit u përballën me një fenomen tjetër jo shumë të njohur deri atëhere, që ishte ai i mosshitjes së apartamenteve, mund të themi, se ndoshta një ndër arsyt e kësaj situatë në tregun e banesave, edhe pse nuk mund të thuhet me saktësi, është se vihet re një farë ngopje e pjesshme e kërkesës për pronësi të banesave ose i një përgatitje për plasjen e fluckës, që është vënë re në tregun e banesave në Shqipëri. Gjithsesi, industria e ndërtimit në Shqipëri reagoi me pak vonesë ndaj krizës botërore financiare, që lindi pikërisht në tregun e pasurive të paluajtshme në ShBA, kjo për arsye se aktiviteti i ndërtimit është i bazuar në porosi të dhëna disa muaj më parë, në disa raste edhe vite më parë.²⁴⁸

²⁴⁸ Ibid.

2.8.4. NJË VËSHTRIM MBI LITERATURËN NË TREGUN E BANESAVE NË SHQIPËRI

Në përgjithësi, studimet ekonomike për tregun e banesave në Shqipëri kanë qenë të pakta. Kjo është ndikuar nga mosha relativisht e re e tregut të banesave, si dhe mungesës së të dhënave të detajuara për çmimet dhe karakteristikat e tij. Duke pasur parasysh rolin kyç që luajnë çmimet e banesave në ekonomi si dhe për shkak se në statistikat zyrtare që publikohen nga INSTAT-i mungon informacioni për to, një pjesë e literaturës për Shqipërinë fokusohet në ndërtimin e indeksit të çmimeve të banesave. Ky fenomen është studiuar nga Kristo e Bollano (2011)²⁴⁹, Agalliu (2013)²⁵⁰ dhe Kripa et al (2013).²⁵¹

Ndërkohë, Bollano dhe Ziu (2009)²⁵² kanë investiguar lidhjen mes çmimeve të banesave dhe të kreditimit në Shqipëri, si dhe ndikimin që çmimet e banesave dhe kredia kanë në ciklet e ekonomisë. Analiza e tyre empirike tregon se stabiliteti ekonomik ka qenë mbështetës për aktivitetin kreditues dhe tregun e shtëpive, ndërsa rritja e kreditimit për sektorin privat ka nxitur çmimet e banesave. Këto rezultate janë konfirmuar më vonë nga Suljoti dhe Hashorva (2012),²⁵³ të cilët përdorën metodën kërkimore DOLS, një model të bashkë-integruar, për të analizuar zhvillimet në çmimet e banesave për periudhën nga viti 1998 deri në vitin 2011. Rezultatet empirike të studimit konfirmuan korrelacion pozitiv ndërmjet çmimit të banesave me kredinë, me të ardhurat dhe me shpenzimet totale të ndërtimit.²⁵⁴ Ndërkohë, koeficienti i normave të interesit të kreditimit në euro, edhe pse me shenjën e pritur, rezultoi statistikisht i parëndësishëm. Materiali më i fundit i publikuar për tregun e banesave është ai i Ibrahimaj dhe Mattaroci (2014)²⁵⁵, i cili analizon faktorët që kanë ndikuar ecurinë e sektorit të ndërtimit.

Autorët marrin në analizë, si faktorë përcaktues, tregues të ekonomisë reale (prodhimin e brendshëm bruto, remitanca, lejet në ndërtim dhe indeksin e kostove në ndërtim), tregues monetarë (kredia për individë, norma e interesit të depozitave) dhe tregues të vete tregut të banesave (çmimet e banesave dhe qiratë). Analiza e tyre empirike nëpërmjet modelit VAR dhe “reagimet e impulsit” tregon se prodhimi në ndërtim është ndikuar pozitivisht nga rritja e PBB-së së sektorëve të tjerë jondërtim, nga kredia dhënë individëve, remitanca, si dhe nga raporti i çmimeve ndaj kostove në ndërtim. Gjithashtu,

²⁴⁹ Kristo, Bollano, 2011, f. 11.

²⁵⁰ Ibid

²⁵¹ Kripa, Xhafa 2013, f. 2286.

²⁵² Bollano, Ziu, 2009, f. 145.

²⁵³ Suljoti, Hashorva, 2012, f.13.

²⁵⁴ Suljoti, 2017, f.4.

²⁵⁵ Mattaroci, 2014, f.14

pjesë e gjetjeve të punës së tyre ishte edhe marrëdhënia pozitive që çmimet e banesave kanë me kredinë për individë dhe remitanat, si dy nga burimet kryesore të financimit në ekonomi.²⁵⁶

2.8.3.1. Të dhënat

Në mungesë të të dhënave të plota për çmimet e banesave në gjithë Shqipërinë, analiza e mëposhtme është bazuar në indeksin e çmimeve të banesave për Tiranën.²⁵⁷ Të dhënat e përfshira në analizën empirike mbulojnë periudhën 1998-2013 dhe janë me frekuencë tremujore. Burimi i tyre janë Banka e Shqipërisë dhe INSTAT-i. Më konkretisht, seritë e përfshira në analizë janë: indeksi i çmimit të banesav, teprica e kredisë hipotekare dhënë nga sistemi bankar (burimi: Banka e Shqipërisë); prodhimi i brendshëm bruto PBB, si një përafrues për të ardhurat e disponueshme; norma mesatare e interesit të kredisë së re në euro; norma e interesit të bonove të thesarit me maturitet 12-mujor dhe kursi i këmbimit euro/lek mesatare e periudhës.²⁵⁸

Në analizën empirike për të gjetur faktorët përcaktues të ecurisë së çmimeve të banesave për Shqipërinë, janë përfshirë; kredia hipotekare, të ardhurat e disponueshme, norma e interesit të kredisë së re dhe kursi i këmbimit. Kjo përjasje është e njëjtë me atë të ndjekur nga Fitzpatrick dhe Macquinn (2007)²⁵⁹ dhe Valverdedhe Fernandez (2010)²⁶⁰, për ecurinë e çmimeve të banesave, përkatësisht në tregun e Irlandës dhe atë në Spanjë.²⁶¹

²⁵⁶ Ibid.

²⁵⁷ Mattarocci, 2014, f.4.

²⁵⁸ Ibid.

²⁵⁹ Fitzpatrick, Macquinn, 2007, f.82.

²⁶⁰ Fernandez-Valverde, Ryan, Mattick, 2010, f.1881.

²⁶¹ Suljoti, 2015, f.17.

3. RISHIKIMI I LITERATURËS

Sipas Fereidouni (2013), Investimet e huaja ne sektorin e banimit do të ndihmojë zhvillimin ekonomik të një vendi duke injektuar burime financiare, duke ofruar shërbime në drejtim të furnizimit, kostos, cilësisë dhe shumë llojshmërisë së shërbimeve, duke futur konkurrencë shtesë, duke gjeneruar punësim dhe teknologji të shndritshme si dhe lehtëson në mënyrë cilësore ndryshimin në skenën e zhvillimit urban.²⁶²

Basu dhe Yao (2009) pohojnë se investimet në pasuri të paluajtshme nga firmat e huaja lënë një ndikim të favorshëm për regjistrimin në arsimin e lartë në Kinë.²⁶³

Në anën tjetër, stabiliteti politik dhe ekonomik, kostot e punës, rreziqet e kursit të këmbimit, çmimet e pasurive, aglomerimi i turizmit dhe më shumë janë identifikuar si ndikime shtesë që mund të shpjegojnë FREI (investimet e huaja direkte ne patundshmeri).²⁶⁴

Ndërsa, sipas Koprenckës (2011), çdo pasuri sipas destinacionit të saj, vendndodhjes, nivelit të mirëmbajtjes ka një vlerë shumë të ndryshme.²⁶⁵

Fung et al. (2010) me kolegët e tij diskutuan se që nga viti 1997 investimet në sektorin e pasurive të patundshme të Kinës nga investitorë vendas dhe (veçanërisht) të huaj kanë qenë një nxitës kryesor i rritjes ekonomike të Kinës, duke stimuluar kërkesën për shumë industri të tjera të tilla si elektronikë, makineritë, çeliku dhe arkitektura.²⁶⁶

Falkenbach (2009) dokumentoi që madhësia e tregut është një faktor i rëndësishëm në tërheqjen e investitorëve të huaj në tregun e pasurive të patundshme të vendit ku pritet të investohet, sepse madhësia e tregut reflekton disponueshmërinë e mundësive të investimit.²⁶⁷

Raporti i Jones Lang LaSalle (2009) gjithashtu theksoi se infrastruktura e besueshme është një nga kriteret kryesore për investitorët afatgjatë kur vlerësojnë çdo transaksion të mundshëm të pasurive të patundshme në rajonin e Lindjes së Mesme dhe Afrikës së Veriut (MENA).²⁶⁸

Busse dhe Hefeker (2007) theksojnë se stabiliteti politik mund të ndikojë në sjelljet e investimeve, pasi primi i rrezikut të përfshirë në çdo plan investimi dhe vendimin për

²⁶² Fereidouni, Masron, 2013, f.449.

²⁶³ Basu, Yao, 2009, f.164.

²⁶⁴ Fereidouni, Masron, 2013, f.451.

²⁶⁵ Koprencka, 2011, f.33.

²⁶⁶ Fung et al., 2010, f.376.

²⁶⁷ Falkenbach, 2009, f.299.

²⁶⁸ Ibid.

vendndodhjen nga investitorët e huaj të drejtpërdrejtë është i ndikuar nga stabiliteti politik.²⁶⁹

Lai dhe Fischer (2007) zbuluan se stabiliteti politik është një nga më të rëndësishmet si dhe thone qe ka mjaftë shqetësime për investitorët ndërkombëtarë të pasurive të patundshme kur duan të investojnë në sektorin e pasurive të patundshme të Tajvanit. Kjo është për shkak se investimet e pasurive të patundshme kanë tendencë të jenë me likuiditet të ulët pasi të bëhen investime; prandaj investitorët e huaj tregojnë shqetësime të caktuara për politik stabile.

Hines (2001) deklaroi se çdo kërcënim i konfliktit civil ose ushtarak dhe situatave të paqëndrueshme politike pengon fluksin e kapitalit në sektorët e pasurive të patundshme.²⁷⁰

Hasshtw ka argumentuar se tregjet më transparente të pasurive të patundshme tërheqin nivele më të mëdha të investitorëve të huaj pasi bëhen më të rehatshëm dhe më të informuar .

Sirmans dhe Worzala (2003) arritën në përfundimin se investimet ndërkombëtare të pasurive të patundshme janë shumë të lidhura me informacionin e disponueshëm të tregut dhe pasurive të patundshme dhe transparencën e tregut.²⁷¹

Gjithashtu argumentoi se investitorët e huaj të pasurive të patundshme nuk kanë dëshirë të investojnë në vendet ku investitorët vendas kanë qasje më të lehtë në informacion dhe për këtë arsye e konsiderojn si një avantazh konkurrues, pasi kostot dhe rreziqet e transaksioneve të pasurive janë të larta

Drabek dhe Payne (2002) gjithashtu konkluduan se një komb që ndërmerr hapa për të rritur shkallën e transparencës në politikën dhe institucionet e tij, mund të presë rritje të konsiderueshme në nivelin e investimeve të huaja.²⁷²

Një numër studimes zbuluan se rritja e çmimeve të pronave në vendet pritëse për të investuar inkurajon investimet e huaja në sektorët e pasurive të patundshme të atyre vendeve.²⁷³

Në Spanjë, Rodríguez dhe Bustillo (2010) zbuluan se ekziston një marrëdhënie afatgjatë dhe pozitive midis pritjes së rritjes së çmimeve për pasuritë e paluajtshme dhe FREI (investimeve të huaja). Në veçanti, ata argumentuan se Spanja është

²⁶⁹Busse, Hefeker, 2007, f. 397.

²⁷⁰ Hines, 2001, f. 15.

²⁷¹ Simans, Worzala, 2003, f.31.

²⁷² Drabek, Payne, 2002, f. 770.

²⁷³ He et al., 2009; Zhu et al., 2006.

tërheqëse për investimet në pasuri të paluajtshme sepse kthimi i ardhshëm i investimit aktual pritet të jetë i lartë.²⁷⁴

Në studimin e tij, Bagchi-Sen (1995) zbuloi gjithashtu se vlera e pasurisë është një nga përcaktuesit kryesorë të IHD-ve në sektorin e pasurive të patundshme në Sh.B.A.²⁷⁵

Meqenëse shtëpitë ekzistuese janë zëvendësues të afërt të shtëpive të reja, çmimet më të larta të shtëpive të reja rrisin kostot e zëvendësimit të shtëpive ekzistuese dhe, nga ana tjetër, çmimet e tyre.²⁷⁶

Një shpjegim tjetër është se familjet mund të përpiqen të mbrojnë pasurinë e tyre nga inflacioni duke investuar në pasuri të patundshme kur niveli i çmimit rritet. Kështu, çmimet e pronave rriten për shkak të kërkesës më të lartë për prona. Ky argument bazohet në kornizën e Fama-s and Schwert's 1977²⁷⁷. Sipas Simon (2006) çmimi i tregut të pasurive të paluajtshme nuk ekziston.²⁷⁸

Industria e pasurive të paluajtshme ka qenë gjithmonë një "biznes informacioni" me kosto të larta transaksioni dhe inefiçencë të konsiderueshme në vlerësimin e tyre meqë tregu është heterogjen dhe tregtimi është i rrallë. Ata më tej argumentuan se një informacion më i mirë mund të rrisë madhësinë e ndryshimit të cikleve të pasurive të paluajtshme të cilat në fund të fundit do të destabilizojnë ekonominë.²⁷⁹

Argumentet konvencionale të inefiçencës së tregut siç është tregu i pasurive të paluajtshme të cilat nuk mund të ndahen lehtësisht, janë të vështira për t'u shitur, kanë kosto të larta transaksioni, llogarisin një inefiçencë operationale por jo inefiçencë alokative. Kjo nuk do të thotë se tregu i pasurive të paluajtshme është perfekt eficient por është në formën e dobët të eficiencës.²⁸⁰

Kërkimet për faktorët që çojnë në inefiçencë duket se nxjerrin në pah shpjegime të tilla si "pronat janë heterogjene nga natyra", transaksionet pronësore zhvillohen rrallë dhe ndryshimi i vendndodhjes së pronave krijojnë tregje të ndryshme me pak pjesëmarrës. Rezultati është inefiçencia e tregut për shkak të informacionit të kufizuar apo mospasjes së informacionit. Përfundimi i kësaj analize është që tregu i pasurive të paluajtshme nuk është eficient dhe se është e mundur të arrihen fitime shtesë mbi tregun.²⁸¹ pjesërisht të parashikueshëm për shkak të tendencës për t'u kthyer në vlerat mesatare.²⁸²

²⁷⁴ Rodriguez, Bustillo, 2010, f.355.

²⁷⁵ Bagchi-Sen, 1995, f.17.

²⁷⁶ Anari, Kolari, 2002, f.67.

²⁷⁷ Fama, Schwert, 1977, f.13.

²⁷⁸ Simon, 2006, f. 15.

²⁷⁹ Kummerow, 2005, f.175.

²⁸⁰ Brown, 1991, f.382.

²⁸¹ Evans, 1995, f.7.

²⁸² Shiller, 2000, f.83.

Studimet “prekin” pak edhe kanalën e pritshmërive, ku blerësit e banesave kanë pritshmëri jorealiste në lidhje me rritjen e ardhshme të çmimeve gjatë periudhës së “bum-it” dhe për pasojë ata rrisnin kërkesën për banesa dhe çmimin e tyre.²⁸³

Një nga drejtuesit më të rëndësishëm të karakteristikave të një investimi në pasuri të paluajtshme është natyra e pasurive të paluajtshme që qëndronë në themel të investimit. Një dallim i gjerë, veçanërisht në hipotekat është pasuria e paluajtshme rezidenciale kundrejt pasurisë së patundshme komerciale. Pasuritë e paluajtshme rezidenciale përfshijnë shumë lloje të pronave, të tilla si shtëpi me një familje, shtëpi qytezash, bashkëpronësi dhe shtëpi të prodhuara.²⁸⁴

Indekset e pasurive të paluajtshme janë një aspekt gjithnjë e më i rëndësishëm i menaxhimit të investimeve në pasuri të paluajtshme. Përdorimet i indekseve përfshijnë vlerësimin e rreziqeve dhe kthimin e investimeve për të ndihmuar procesin e vendimmarrjes së alokimit të aseteve, si dhe specifikimin e standardeve për përcaktimin e performancës. Atribuimi i performancës ofron informacion të vlefshëm si për menaxhimin e investimeve nga poshtë lart (p.sh., në përzgjedhjen e pronave ose menaxherëve) ashtu edhe për menaxhimin e investimeve nga lart poshtë (në përcaktimin e alokimit për kategori të ndryshme të investimeve në pasuri të paluajtshme).²⁸⁵

Investitorët shpesh fillojnë të investojnë në pasuri të paluajtshme brenda vendit sepse mundësitë lokale janë më të njohura dhe më të lehta për tu ndërmarrë sesa investimet ndërkufitare (ndërkombëtare). Ndërsa investitorët fitojnë përvojë duke investuar në një shumëllojshmëri të projekteve të brendshme të pasurive të patundshme, ata shpesh u drejtohen vendeve të tjera për mundësi të reja. Investitorët institucionalë që ndjekin aksesin e drejtpërdrejtë në pasuri të paluajtshme shpesh fillojnë të investojnë jashtë duke u bërë një partner i kufizuar në një projekt ndërkombëtar disi të ngjashëm me mundësitë e brendshme me të cilat ata janë tashmë të njohur dhe me përvojë.²⁸⁶ Investimi në pasuri të paluajtshme ndërkombëtare ofron disa mundësi. Këto përfshijnë pritjet për kthime më të larta të investimeve, përfitime nga diversifikimi dhe kursime të mundshme të taksave.

²⁸³ Case, Shiller, 1989, f. 125.

²⁸⁴ Black, Chambers, 2016, f. 345.

²⁸⁵ Ibid, f.347.

²⁸⁶ Ibid, f. 348.

4. ELABORIMI I METODOLOGJISË PUNUESE

4.1. HYRJE

Të gjithë studiuesit duhet të jenë në dijeni se metodologjia e studimit në pjesën më të madhe të punimeve paraqet një problem serioz dhe mund të lëndojë karakterin studimor. Duke u nisur nga fakti që aspekti metodologjik i problemit studimor është dimension i mënyrës së përzgjedhjes së instrumenteve, teknikave dhe metodave që përdoren në realizimin e studimit, ne jemi munduar që që studimit tonë t'i japim sadopak karakter teorik, analitik dhe krahasues. Andaj, në këtë studim është përdorë metoda kuantitative. Qasja e metodologjisë punuese është bërë në formë analitike, teorike dhe qasje krahasuese. Këto qasje metodologjike në kuadër të metodës kuantitative janë përdorur për të studiuar ndikimin e investimeve të huaja direkte në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.

Në kuadër të metodës kuantitative, ne kemi përdorur metodën SPSS për të interpretuar rezultatet e pyetësorit gjatë hulumtimit tonë. Prandaj, ne interpretimin e rezultateve e kemi bërë përmes 5 metodave të programit Spss sic janë: Descriptive Statistics, Model Summary, ANOVA dhe Coefficients.

Sipas të gjeturave tona ne kutojmë që në statistikën e SPSS janë një paketë softuerësh që përdoren për analiza statistikore. Këtë program në vitin 2009 e ka blerë IBM si dhe ka emrin e markës: IBM SPSS Statistics. SPSS ndryshe është "Zgjidhje Statistikore të Produkteve dhe Shërbimeve" SPSS përdoret gjithashtu nga studiuesit e tregut, studiuesit e shëndetit, kompanitë e sondazhit, qeveria, studiuesit e arsimit, organizatat e marketingut, të dhënat e minatorëve, etj.

Manuali origjinal SPSS (Nie, Bent & Hull, 1970) është përshkruar si një nga "librat më me ndikim të sociologjisë" për lejimin e studiuesve të zakonshëm të bëjnë analizat e tyre statistikore.²⁸⁷ Përveç analizës statistikore, menaxhimi i të dhënave dhe dokumentacioni i të dhënave janë tipare të softuerit bazë. Po ashtu sipas autorit Hary Gunarto 2019-SPSS është një program i përdorur gjerësisht për analizën statistikore në shkencën shoqërore.²⁸⁸

Siç e cekëm edhe më lartë, procesimi i të dhënave të grumbulluara është bërë në sistemin SPSS, duke i përfshirë metodat si; Descriptive Statistics, Model Summary, ANOVA dhe Coefficients.

²⁸⁷ Nie, Bent & Hull, 1970, f.3

²⁸⁸ Gunarto, 2019, f.4

Descriptive statistics-Sipas autorit William Trochim (2020) thuhet qe statistikat përshkruese përdoren për të përshkruar tiparet themelore të të dhënave në një studim. Ato ofrojnë përmbledhje të thjeshta në lidhje me mostrën dhe masat. Së bashku me analizën e thjeshtë grafike, ato formojnë bazën e pothuajse çdo analize sasiore të të dhënave. Statistikat përshkruese dallohen zakonisht nga statistikat konkrete. Me statistikat përshkruese thjesht po përshkruani se çfarë është ose çfarë tregojnë të dhënat.²⁸⁹

Statistikat përshkruese përdoren për të paraqitur përshkrimet sasiore në një formë të menaxhueshme. Statistikat përshkruese na ndihmojnë të thjeshtojmë sasi të mëdha të të dhënave në një mënyrë të arsyeshme. Çdo statistikë përshkruese zvogëlon shumë të dhëna në një përmbledhje më të thjeshtë. Statistika përshkruese tregon se a kanë ndikim variablat e pavaruara në variablën e varur, ku si elemente kyçe të statistikës përshkruese janë minimumi, maksimumi, mesatarja dhe devijimi standard.²⁹⁰

Model Summary- ju lejon të specifikoni shumë modele në një komandë të vetme regresioni. Kjo ju tregon numrin e modelit që raportohet. $c R - R$ është rrënja katrore e R-Squared dhe është korrelacioni midis vlerave të vëzhguara dhe të parashikuara të ndryshores së varur. Po ashtu, kjo metodë tregon në përqindje se sa kanë ndikim variablat e pavarura në variable e varur.²⁹¹

ANOVA- Analiza e variancës (ANOVA) është një koleksion i modeleve statistikore dhe procedurave të vlerësimit të tyre shoqërues të përdorura për të analizuar ndryshimet midis mjeteve. ANOVA u zhvillua nga statisticienti Ronald Fisher. ANOVA bazohet në ligjin e ndryshimit total, ku ndryshimi i vëzhguar në një ndryshore të veçantë është i ndarë në përbërës që i atribuohen burimeve të ndryshme të variacionit. Pra sipas autorit Ronald Fisher (1918), metoda Anova përdoret për vërtetimin e hipotezës se a e përmbush kushtin për të qenë positive apo negative përmes nivelit të signifkancës.²⁹²

Coefficients- Sipas autorit Menard (2004) në statistikë, koeficientët e standardizuar (të regresionit), të quajtur gjithashtu koeficientë beta ose pesha beta, janë vlerësimet që rezultojnë nga një analizë regresioni, kur të dhënat themelore janë standardizuar në mënyrë që variancat e variablave të varur dhe të pavarur të jenë të barabartë me 1. Prandaj, koeficientët e standardizuar janë pa njësi dhe i referohen se sa devijime standarde do të ndryshojë një ndryshore e varur, për rritje të devijimit standard në ndryshoren parashikuese.²⁹³

²⁸⁹ Trochim, 2020.

²⁹⁰ Ibid.

²⁹¹ Menrad, 2004, f.1069.

²⁹² Fisher, 1918, f.399.

²⁹³ Menrad, 2004, f.1069.

Me anë të qasjes teorike është pasqyruar konteksti i investimeve të huaja direkte në përgjithësi, duke bërë një analizë të detajuar të ndikimit të këtyre investimeve në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Gjithashtu, hulumtimi ka një karakter informues dhe qëllimi kryesor është që të informohen të gjithë ata të cilët dëshirojnë dhe kanë përzgjedhur Kosovën si vend për të investuar, me motivet dhe kufizimet e investimeve, kualitetin e fuqisë punëtore, pozitën gjeografike, politikat tatimore, tregun e paluajtshmërive, eficiencën e çmimeve të sektorit të ndërtimit, burimet natyrore, burimet njerëzore, dhe shumë e shumë gjëra të tjera specifike.

Qasja përshkruese është përdorur për të përshkruar dhe për të bërë një trajtim të plotë të rëndësisë së IHD-ve, duke pasur parasysh se institucionet kosovare janë duke i kushtuar një rëndësi tejet të madhe dhe shumë të veçantë investimeve të huaja, pasi që këto investime kanë çuar shtetin në një zhvillim tejet të rëndësishëm në çdo sektor biznesi, si dhe të mirat që të mund të përfitohen nga të investuarit në tregun kosovar. Përderisa, qasja krahasuese në kuadër të instrumentit hulumtues është bërë, duke e bërë krahasimin në Republikën e Shqipërisë dhe disa vende të tjera të rajonit, ku gjithsesi janë evidentuar përngjasi dhe dallime të mëdha.

Megjithatë, vlen të theksohet se si analiza teorike, gjegjësisht përshkruese dhe krahasuese janë të ndërlidhura me pyetjet kërkimore dhe hipotezat. Në metodologjinë punuese është bërë përzgjedhja e mostrës së qëllimshme dhe të shtresuar, si dhe si instrument hulumtues është përdorë pyetëtori me pyetje të përpiluara të cilat janë ndarë në tri blloqe, respektivisht në përfshirjen e gjinisë, nivelit të arsimimit dhe në qëndrimet e respondentëve rreth tematikës së parashtruar në këtë hulumtim.

Arsyeja se pse jemi përzgjedhur për këtë metodë është sepse kemi qenë të interesuar të kuptojmë se sa kanë ndikuar investimet e huaja në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Prandaj, për të arritur qëllimin me këtë hulumtim, ne kemi kryer intervista gjysmë të strukturuar me respondentë që i takojnë niveleve të ndryshme arsimore dhe që i përkasin të dy gjinive. Në këtë mënyrë, ne kemi arritur që me përpikshmëri të analizojmë dhe krahasojmë përgjigjet e tyre që ndërlidhen me investimet në Kosovë dhe ndikimin e tyre në zhvillimin ekonomik të Kosovës. .

Metodologjia kuantitative me qasje analitike e përdorur është e përshtatshme për qëllimin dhe objektivat e përcaktuara në hulumtimin tonë. Mbi këtë model të trajtimit të çështjes thelbësore në studim, qasja analitike, krahasuese dhe metodat dhe instrumentet e kërkimit janë të përshtatshme për studimin tonë. Në këtë përshkrim të zgjeruar të metodologjisë dhe instrumentave të saj, po paraqes një pasqyrë të qartë të shtjellimit dhe realizimit të synimeve dhe objektivave, duke i bërë të besueshme hipotezat nëpërmjet përgjigjeve të pyetjeve kërkimore. Kjo metodë më ka çuar në përfundime të vlefshme me karakter të veçantë dhe përgjithësues, gjë që më bindi për vet seriozitetin

e këtij objekti studimor. Metodologjia e studimit tonë gjithashtu është mbështetur në burimet arkivore, referimet ekzistuese të botimeve jo vetëm në analizën krahasuese por dhe në atë analitike, të cilat janë të alternuara gjatë shtjellimit të kapitujve.

Potencojmë që çështjet që ndërlidhen me ndikimin e investimeve të huaja në Kosovë mbështeten në burimet teorike, arkivore dhe analizën individuale të përvojës historike në një periudhë të caktuar. Në katër metodat kryesore të kërkimit metodologjik: testimi, analizës së të dhënave ekzistuese, punës në terren dhe interpretimit të rezultateve, në këtë punim është përdorur kryesisht metoda e dytë, e cila mbështetur në të dhëna statistikore të nxjerra nga dokumente të tabeluara me saktësi që i janë nënshtruar analizës problemore dhe krahasuese në periudha të caktuara dhe vende të ndryshme të rajonit, duke rritur kështu forcën argumentuese në përfundimet e arritura në studim.

Materiali i përdorur në këtë hulumtim është bazuar në libra dhe artikuj të botuar me indeks të faktorit të lartë. Meqenëse ky kapitull është një ndër kapitujt më të rëndësishëm, i tërë munda ynë është përqëndruar në testimin dhe verifikimin e të dhënave dhe materialit hulumtues. Në mënyrë të veçantë është përshkruar strukturimi i tezës. Gjithashtu, në këtë kapitull është diskutuar edhe për mënyrën dhe qëllimin e përzgjedhjes së mostrës dhe instrumentit hulumtues. Në mënyrë të veçantë është kryer një analizë e besueshmërisë së mbledhjes së të dhënave, më pas janë grupuar me kujdes faktorët që ndikojnë në vlerën e pronave rezidenciale në Kosovë, duke e bërë kështu edhe një analizë dhe krahasim me Republikën e Shqipërisë.. Për më tepër, është analizuar edhe mënyra se si kemi ardhur deri te parashtrimi i hipotezave dhe ngritja e pyetjeve kërkimore Gjithashtu janë testuar dhe interpretuar rezultatet duke u bazuar në objektivat e paraqitura në këtë studim.

4.2. SH TJELLIMI I MBLEDHJES SË TË DHËNAVE

Në këtë studim është përdorur metoda kuantitative. Të dhënat për realizimin e këtij studimi janë grumbulluar, duke shfrytëzuar literaturat e ndryshme shkencore të një spektri të gjerë që ndërlidhen me natyrën e këtij hulumtimi, por duke u bazuar edhe në të gjeturat apo të dhëna shkencore, raportet vjetore të institucioneve të ndryshme vendore dhe ndërkombëtare, si dhe të dhëna të publikuara në internet. Vlen të theksohet se të dhënat e grumbulluara për realizimin e këtij punimi janë ri-kategorizuar në të shumtën e rasteve, përderisa ndërtimi i kësaj teorie është mbështetur në të dhënat të cilat i kemi pasur në dispozicion. Nuk e kemi lënë pa i verifikuar dhe testuar hipotezat, gjë që na kanë ndihmuar në interpretimin e rezultateve. Të dhënat janë vendosur në sistemin SPSS dhe më pas janë interpretuar. Gjithashtu, rezultatet janë paraqitur edhe në formë të grafikoneve ku do të shtjellohen në seksionet vijuese.

Arsyeja pse e kam përdorur metodën Kuantitative është sepse kemi të bëjmë me të dhëna sasiore, duke ngritur hipoteza, duke mbledhur të dhëna, duke i shprehur numerikisht dhe duke i paraqitur të dhënat me anë të grafikëve, tabelave etj. dhënave. Procesimi i të dhënave të grumbulluara është bërë në sistemin SPSS, duke i përfshirë metodat si; Descriptive Statistics, Model Summary, ANOVA dhe Coefficients.

4.3. PËRCAKTIMI I MOSTRËS

Gjatë kryerjes së një hulumtimi theksojmë se është mjaft e vështirë dhe e pamundur që të studiojmë të gjithë popullatën për të cilën jemi të interesuar. Prandaj, mostra na ndihmon dhe njëherazi na shërben për të mbledhur të dhëna sa më adekuate. Në studimin tonë është përdorë mostra e qëllimshme dhe e shtresuar e cila korrespondon me metodën kualitative të cilën e kemi përzgjedhur në hulumtimin tonë.

Duke u bazuar në opinionin e Crossman (2020), i cili thotë së mostra e qëllimshme është mostër jo-probabilitare dhe zgjidhet në bazë të karakteristikave të një popullate dhe objektivit të studimit. Prandaj, duke u bazuar në këtë fakt ne jemi përcaktuar për këtë mostër, sepse na ka ndihmuar që t'i mbledhim të dhënat në formë selektuese, të jemi më gjykues dhe më subjektiv në përzgjedhjen e popullatës së synuar.²⁹⁴

Mostra është e shtresuar, e qëllimshme por edhe e rastësishme, por edhe me vëllim mesatar. Në këtë mostër janë përfshirë pjesëtarë të të dy gjinive, përkatësisht të gjinisë femërore dhe gjinisë mashkullore. Moshë e të të anketuarve ka qenë prej 20 deri në 45 vjet. Theksojmë se mostra është e vëllimit të mesëm sepse në total janë intervistuar 437 respondentë.

Vlen të theksohet se respondentët e synuar për intervistim janë ndarë në grupe; respektivisht sipas nivelit arsimor, pra, atyre me a) me nivel të mesëm arsimor; b) me nivel të lartë arsimor dhe me c) nivel pas universitar. Kjo ndarje na ka mundësuar që të kuptojmë më lehtë rëndësinë dhe impaktin e investimeve të huaja në fushën e paluajtshmërive në Kosovë. Ndarja e grupit është bërë edhe në bazë të faktorit gjeografik, gjegjësisht atyre që jetojnë në vende rurale (fshatra) dhe urbane (qytete). Sidoqoftë, nuk e kemi lënë pa e analizuar edhe ndarjen e grupit në bazë të perceptimeve, duke analizuar kështu respondentët me perceptim të ulët dhe perceptim të lartë.

Kjo zgjedhje e mostrës së qëllimshme dhe të shtresuar gjithashtu na ka ndihmuar mjaft që të zgjerojmë sa më shumë njohuri, si dhe të grumbullojmë sa më shumë informacione rreth dukurisë së studimit. Shtrohet pyetja se pse kemi bërë përzgjedhje të qëllimshme të mostrës? Përgjigjja është shumë e thjeshtë, sepse kemi intervistuar respondentë në bazë të moshës, shkollimit dhe gjinisë.

²⁹⁴ Crossman, 2020, f.13.

Buxheti në përdorimin e mostrës nuk ka qenë i lartë, përpos disa shpenzimeve me disa telefonata të drejtpërdrejta. Koha përurvejim ka qenë e mjaftueshme. Heterogjiniteti i grupeve ka qenë i lartë dhe ka patur hapësirë të mjaftueshme që të interpretohen rezultatet në mënyrë të saktë. Sa i përket kostos se gabimit të mostrimit theksojmë se nuk ka qenë i lartë. Përgjigjet e fituara kanë qenë mjaft të sakta edhe pse në disa përgjigje ka patur disa devijime. Dhe në fund theksojmë se edhe pse mendojmë që madhësia e mostrës ka qenë e mesme, ndoshta është dashur të rritet numri i personave të të intervistuar deri në 700. Kampioni i mostrës është bazuar në të dhëna primare dhe sekondare dhe i takon mostrës me kuota dhe përqindje

4.4. NJËSIA E ANALIZËS SË STUDIMIT

Si temë që zhvillohet në shtratin e dijes që sjell fusha e patundshmërive, ne në këtë punim ishim të interesuar të trajtojmë një temë tejet të rëndësishme e cila kërkon vëmendje, hulumtim dhe studim edhe të më tutjeshëm, andaj ne kemi trajtuar edhe çështje problematike në të cilat jemi përpjekur që t'i evidentojmë me përpikëri. Si një problematikë mjaft e shprehur është mungesa e hulumtimeve dhe studimeve në aspektin e investimeve të huaja direkte në sektorin e paluajtshmërive në vendin tonë. Arsyeja pse ne kemi potencuar me vëmendje të veçantë këtë problematikë është fakti që ka shumë pak material si nga ana e literaturës ashtu edhe nga ana e punimeve shkencore për IHD-të në sektorin e paluajtshmërive, ku ky fenomen vlen për vendin tonë sepse material për këtë çështje të lartcekur në vendet e tjera ka mjaftueshëm.

Vlerësimin që na e kanë dhënë respondentët e intervistuar na kanë ndihmuar mjaft në analizimin e interpretimit të rezultateve. Operacionalizimi i krahasimit të Kosovës me disa vende të tjera të rajonit shpjegohet në çështjet vijuese të kapitujve vijues. Kuadri i zgjedhjes përbëhet nga personat të cilët jetojnë në Kosovë dhe që në kohët e fundit e kanë kuptuar mirë se pse duhet të investohet në Kosovë dhe çfarë impakti mund të kenë këto investime në zhvillimin ekonomik të vendit. Andaj, shtrohet pyetja se cilat janë procedurat e ndjekura në këtë studim? Në këtë çështje shpjegohen procedurat që janë ndjekur në këtë kërkim. Qëllimi i kësaj çështje është vetëm përmbledhja e procedurave dhe e hapave, por jo shpjegimi i detajuar i tyre. Shtjellimi i tyre bëhet në çështjet pasuese. Procedurat e ndjekura për kontrollin e hipotezave dhe arritjen e objektivave përbëhet nga tërësia e këtyre hapave: përcaktimi i njësisë së analizës, hartimi i pyetësorit, shpërndarja dhe mbledhja e të dhënave, analiza përshkruese, analiza faktoriale dhe analiza e besueshmërisë.

Për këto dy të fundit është shfrytëzuar kontributi nga autorët Tabachnick dhe Fidell (2013). Hapi i parë ka të bëjë me përcaktimin e njësisë së analizës së kërkimit. Në këtë rast, njësia e analizës është pikërisht individi (qytetari/qyrtetarja) që jeton në Kosovë. Ky hap u sqarua në pjesën apo çështjen e mësipërme. Hapi i dytë lidhet me hartimin e

pyetësorit, përmes të cilit mblidhen të dhënat. Hartimi i pyetësorit është shumë delikat, pasi adresimi jo i drejtë i tij mund të deformojë që në zanafillë rezultatet e synuara.²⁹⁵ Hartimi i pyetësorit ka marrë shumë kohë, pasi për të marrë trajtën finale të tij janë shfrytëzuar konsultimet me ekspertë dhe njohës të fushës së patundshmërive. Për këtë pjesë shpjegohet më gjerë në çështjen që i dedikohet instrumentit hulumtues (Pyetësorit). Pas hartimit të pyetësorit, ai është shpërndarë dhe më pas janë mbledhur të dhënat.

Kjo fazë nuk kërkon shumë gjëra që të shpjegohen, pavarësisht se është një nga fazat më që merrë shumë kohë dhe lodhje. Mbledhja e të dhënave parësore përmes pyetësorit bëhet për t'i dhënë përgjigje pyetjeve kërkimore kryesore të temës. Pra, analiza përshkruese synon njohjen e të dhënave dhe konsiderohet si faza përgatitore para se të dhënat të bëhen pjesë e analizës së thelluar. Analiza përshkruese arrihet përmes gjetjes së përqindjes së secilës përgjigje. Kjo analizë do shpjegohet më në detaje në çështjen e interpretimit të rezultateve. Kryerja e analizës së komponentit kryesor është kritike për këtë natyrë kërkimi, sepse përmes saj eksploroheh lidhjet e pretenduara (hipotezat e formuluar). Zbatimi i analizës faktoriale është një nga metodat më bashkëkohore në analizën e të dhënave. Eksplorimi i lidhjeve kryhet përmes disa përqindjeve që respektojnë një sërë supozimesh bazë. Analiza e komponentit kryesor përfundon me nxjerrjen e faktorëve (pyetjet) që shkojnë së bashku. Grupimi i pyetjeve të rezultuar nga analiza e komponentit kryesor duhet të jenë me njëri-tjetrin, përveç shfaqjes së lidhjeve logjike edhe të besueshme. Analiza e besueshmërisë synon kontrollin e lidhjeve të pyetjeve me njëra-tjetrën për çdo grup faktorësh që synojnë të shpjegojnë ndikimin e IHD-ve në Kosovë. Zbatimi i kësaj analize nuk është shumë i vështirë, por nënvlerësimi i saj mund të çojë në rezultate jo të besueshme dhe për rrjedhojë në deformimin e realitetit.

4.5. INSTRUMENTI HULUMTUES

Si instrument hulumtues në këtë studim është përdorë pyetësori. Prandaj, mbledhja e të dhënave në këtë studim u realizua nëpërmjet shpërndarjes së pyetësorëve. Format e shpërndarjes së pyetësorëve është bërë nëpërmes rrjetit elektronik të adresave (rrjetet sociale, grupe të ndryshme në rrjete sociale, grupe këto që kanë për qëllim informimin e studentëve me informacione në lamitë e ndryshme të studimeve) të të anketuarve, përmes telefonit dhe emaileve. Nga eksperienca mund të konstatojmë që menyra më e duhur për të marrë rezultate sa më pozitive është shpërndarja e pyetësorëve personalisht ose "ballë për ballë" me qëllim që të eliminohet neglizhenca për të i'u përgjigjur pyetjeve të pyetësorit, mirëpo fatkeqësisht këtë herë nuk kemi pasur mundësi që të intervistojmë

²⁹⁵ Tabachnick, Fidell, 2013, f.5.

ballë për ballë për shkak se e mbarë bota po ashtu edhe ne jemi përballur me një pandemi (virusi Covid 19).

Zona gjeografike ku është shpërndarë pyetësi është më e gjerë, gjegjësisht në Prishtinë dhe Fushë Kosovë, mirëpo më së shumti jemi pozicionuar dhe i kemi dhënë rëndësi kryeqitetit të Prishtinës për faktin që në 15 vitet e fundit Prishtina është mbi ngarkuar me popullatë të cilët janë zhvendosur nga qytetet e tjera dhe zonat rurale, si dhe janë pozicionuar në Prishtinë për të jetuar dhe punuar. Arsyet e zhvendosjes së popullatës në Prishtinë janë të shumta, mirëpo ndër këto arsye janë: cilësia e shkollimit, mundësi më të mëdha për punësim, më pas qendrat për mjekësi dhe kujdes shëndetësorë janë më afër, infrastruktura është më e zhvilluar, të gjitha qendrat e tjera janë më afër, si dhe mundësi të tjera të ndryshme dhe mjaftë të rëndësishme të cilat kanë qenë shkak për këtë zhvendosje të popullsisë. Dhe nëse ndalemi këtu, atëherë mund të rezultojë se kjo ka qenë arsyeja kryesore pse në 15 vitet e fundit Prishtina është mbingarkuar me ndërtime, e sidomos në tregun rezidencial të banesave. Në çdo cep të Prishtinës ka ndërtime dhe çdo vend është shëndërruar në "Beton", madje, duke shfaqur edhe degradim të natyrës në shumë raste.

Arsyeja tjetër se pse e kemi përfshirë këtu edhe qytetin e Fushë Kosovës në këtë pyetësor është se në 5 vitet e fundit edhe ky qytet është mbingarkuar me ndërtime në sektorin e banesave, madje një përqindje mjaft e madhe e popullsisë që janë shpërngulur në Fushë Kosovë janë nga qyteti i Podujevës, për faktin që çmimet e banesave janë akoma të ulëta, që do të thotë të arsyeshme, ngase në Prishtinë çmimet janë ngritur jashtë mase shumë.

Andaj, duke u bazuar në të dhënat e marra nga Enti Statistikor I Kosovës që numri i familjeve në Prishtinë është diku 40000 me numër të përgjithshëm 198.000 banorë, Fushë Kosova ka rreth 34.827 banorë dhe numri i respondentëve të intervistuar ka qenë rreth 380. Numri i bizneseve që ushtrojnë veprimtarinë e tyre në Kosovë është 601 dhe me një numër të punësuarish me 6560 persona. Pra, nga numri 380 janë zgjedhur që 10% e tyre të jenë biznese me qëllim që të jepet një karakteristikë e ofertës për banesa, megjithëse ofertues konsiderohen edhe familjet të cilat vendosin të shesin shtëpitë e tyre.

Duke pasur parasysh faktin se për besueshmërinë e rezultateve në 95% kërkohet të plotësohet një numër pyetësorësh prej 380 respondentë. Dhe meqenëse zakonisht kur plotësohen pyetësorët ka një koeficient plotësimesh gabim që shkon nga 10 deri në 15%. Për këtë arsye u llogarit që numri i pyetësorëve të jetë 15% më i madh, pra që do të thotë numri total i pyetësorëve të shpërndarë ishte $380 \times 1.15 = 437$, nga të cilët u morren si të vlefshëm 380, shifër e mjaftueshme dhe korrekte për përpunim. Pyetësorët janë shpërndarë në tri mënyra: me anë të adresave të tyre në rrjete sociale gjithsejt (367) respondentë, përmes telefonit (20) respondentë dhe emailit (50).

Shumica e pyetjeve me interes që janë pjesë e pyetësorit janë pyetje të shkallëzimit liker. Këto lloje pyetjesh formulohen në atë mënyrë që përgjigja e tyre të luhatet ndërmjet dy skajeve dhe secili pozicion shoqërohet me një numër të rendit rritës, le të themi “Aspak dakord” me numrin 1, “Pak dakord” me numrin 2, “Mesatarisht dakord” me numrin 3, “Shumë dakord” me numrin 4 dhe “Shumë kundër” me numrin 5, ose “Shumë kundër” me numrin 1, “Kundër” me numrin 2, “As kundër, as dakord” me numrin 3, “Dakord” me numrin 4 dhe “Shumë dakord” me numrin 5. Lidhur me këtë çështje është shpjeguar analiza përshkruese. Ajo konsiderohet si një nga elementet më të dobishëm që plotëson kërkesën e familjarizimit me të dhënat në dispozicion. Statistika përshkruese përmbledh një sërë informacionesh për një variabël të caktuar.

Meqë respondentët i takojnë pjesëve të ndryshme gjeografike, respektivisht trevave si Prishtinë dhe Fushë Kosovë, kjo formë e shpërndarjes së pyetësorit na ka ndihmuar mjaft për t’iu bërë ballë distancave fizike/gjeografike dhe për të mbledhur sa më shumë përgjigje në një kohë më të shkurtër, pavarësisht se kthimi i përgjigjeve mbetet nganjëherë në nivele më të ulëta nga kjo formë. Kjo gjë gjithashtu na ka mundësuar që të kemi mbulim më të gjerë gjeografik për realizimin eurvejimit. Popullimi i synuar ishin respondentët prej moshës 25 deri në 45 vjeçare. Vihet re që shkalla e angazhimit dhe e përgjegjësisë në plotësimin e pyetësorit ishte mjaft e madh. Duke marrë parasysh faktin që pyetësi është shpërndarë në zonat e lartpërmendura dhe në mungesë të sigurimit të një database/liste të saktë e të plotë, pyetësi mund të rezultojnë si një ndër mënyrat më të mira për të mbledhur të dhënat. Pyetësi është hartuar nga unë, duke u konsultuar me ekspertë të fushës së patundshmërive. Pyetësi ka qenë i një gjatësie mesatare dhe ka marrë kohë rreth 30 minuta për t’u plotësuar. Hulumtimi në terren është zhvilluar me 450 respondente në tërë territorin gjatë periudhës 2020-2021. Hulumtimi është bërë sipas metodës së rastit. Së pari është identifikuar grupi i përafërt në secilin nga dy qytetet si ai i Prishtinës dhe Fushë Kosovës.

4.6. ANALIZA PËRSHKRUESE E FAKTORËVE

Në këtë çështje shpjegohet analiza përshkruese. Ajo konsiderohet si një nga elementet më të dobishëm që plotëson kërkesën e familjarizimit me të dhënat në dispozicion. Statistika përshkruese përmbledh një sërë informacionesh për përcaktimin e faktorëve ndikues që ndikojnë dukshëm në faktorët të cilët ndikojnë në eficienten eç mimeve të banesave në Kosovë. Në këtë rast, nëse do të kishim përdorur metodën kualitative me pyetësorë dhe të intervistuarit do të ishin qytetarët e Prishtinës, si pjesë e statistikës përshkruese do të merrej mesatarja, mediana, minimumi dhe maksimumi, devijimi standard, koeficienti i asimetrisë dhe i kurtozit, koeficienti i shpërndarjes normale, numri i të dhënave për variabëlin etj. Por, në rastin tonë qëndron e kundërta sepse kemi përdorë metodën kuantitative. Siç i kemi klasifikuar edhe më lartë se janë analizuar faktorët si; faktori ligjor, faktori politik dhe ekonomik, faktori i tregut, dhe faktori i ofertës

dhe kërkesës. Pra, janë mbledhur informacione të ndryshme dhe të dhënat janë futur në programin SPSS, në të kundërtën faktorët do të përpiqemi që t'i shtjellojmë me analizën përshkruese, andaj edhe një vëmendje e veçantë duhet t'i kushtohet analizës së dendurive të materialeve.

Analiza paraprihet së pari nga paraqitja rezultateve të anketës duke prezantuar edhe një profil të të anketuarit. Më pas, duke i dhënë përgjigje objektivave të studimit, vijohet me analizën përshkruese e cila rezulton në identifikimin e faktorëve që ndikojnë më shumë në eficiencën e çmimeve të banesave. Një analizë më e thellë e rezultateve zë vend duke vënë përballë kategori të ndryshe të të anketuarve. Analiza e komponentit kryesor, si pjesë e analizës faktoriale, zbatohet mbi grup-faktorët e mbledhur nga anketa dhe nxirren rezultatet lidhur me konstruktin e fenomenit të efijencës së çmimeve të banesave në Prishtinë.

4.7 VARIABLAT E STUDIMIT

Ky seksion i hulumtimit do të trajtojë variablat e studimit tonë dhe do të tregohet se çfarë janë variablat e varura dhe të pavarura. Para se të fillojmë me shpjegimin e këtyre variablave, fillimisht do të tregojmë se çka janë variablat. Variablat paraqesin karkarakteristikën apo vetin që ndryshon vlerën e saj nga një element në një tjetër. Një karkarakteristikë është një variabël nëse ka dy apo më shumë vlera apo attribute.

Variablat e varura- Ato janë ato variabla që i referohen drejtpërdrejt elementit që modifikohet nga variacioni i prodhuar nga ndryshorja e pavarur. Kjo do të thotë që ndryshorja e varur gjenerohet nga ndryshorja e pavarur. Një shembull tjetër mund të gjendet në marrëdhëniet midis pirjes së duhanit dhe kancerit të mushkërive, pasi që "të kesh kancer të mushkërive" në këtë rast do të ishte variabla e varur, ndërsa "pirja e duhanit" është një ndryshore e pavarur, pasi ajo mund të ndryshojë në varësi të numri i paketave të konsumuara në ditë.

- Variabli i varur është faktori që vëzhgohet dhe matet për të përcaktuar efektin e variablit të pavarur.

Variablat e pavarura- Këto u referohen variablave që merren parasysh gjatë procesit të hulumtimit dhe që mund të jenë subjekt i modifikimit nga studiuesi. Me fjalë të tjera, bëhet fjalë për ato variabla nga të cilat analisti fillon të mendojë dhe regjistrojë efektet që prodhojnë karakteristikat e tyre në objektin e studimit. Variablat e pavarur përdoren kryesisht për të përshkruar faktorët që shkaktojnë problemin e veçantë.

- Variabli i pavarur është faktori që matet nga studjuesi me qëllim që të përcaktohet marrëdhënia e tij me një fenomen që vëzhgohet.

Gjatë hulumtimit tonë ne kemi përdorur 5 faktorët kryesor që ndikojnë në efçiencën e çmimeve, ku në vazhdim do të paraqesim variablat e varura dhe të pavarura të këtyre faktorëve.

Faktorët e kërkesës dhe ofertës. Variablat e pa varura: Kërkesa në rritje për banesa, rritja e ofertës për banesa, zhvillimi i infrastrukturës dhe afërsia me qendrën e qytetit. Ndërsa variable e varur është: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri.

Faktorët e makroekonomik.Variablat e pa varura: Ngërcet politike në vend, ekonomia e ulët e vendit, tregu i qëndrueshëm i banesave dhe rritja e numrit të agjensioneve të paluajtshmerive.

Variabla e varur: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri. Faktorët ligjor-Variablat e pa varura: Kuadri ligjor i përshtatshëm, zbatimi i ligjit dhe transparenca e dhënies së lejës.

Variabla e varur: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri.

Faktorët e tregut.Variablat e pa varura: Numri i madh i firmave të ndërtimit, teknologjia dhe inovacioni, rryshfeti dhe korrupsioni dhe mungesa e planeve të zhvillimit urban.

Variablat e varura: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri.

Faktorët e prodhimit.Variablat e pa varura:Çmimet e lëndëve të para, kapitali i investitorëve të ndërtimit, fuqia punëtore dhe përvoja e tyre dhe niveli i arsimimit të ekipit drejtues.

Variabla e varur: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri.

Me qenëse ne kemi përdorur metodën kuantitative për përgatitjen e këtij hulumtimi, atëherë në vijim po paraqesim llojet e variablave kuantitative (sasiore apo numerike). Variablat kuantitative dmth që variablat mund të raportohen në mënyrë numerike.

Variablat kuantitative mund të klasifikohen si diskrete- të ndërprera dhe të vazhdueshme - kontinueale .

Variablat diskrete - të ndërprera: mund të marrin vetëm disa vlera të caktuara dhe gjithmonë ka “ndërprerje” në mes të vlerave. SHEMBULL: numri i dhomave të fjetjes në shtëpi (1,2,3,..., etj), numri i anëtarëve të familjes, etj.

Variablat e vazhdueshme - kontinueale: mund të marrin çfarëdo vlerë brenda një rangu të caktuar. SHEMBULL: Koha e kaluar me aeroplan prej Prishtine në Gjenevë, gjatësia e nxënësve të një klase, etj.

Statistikat SPSS janë një paketë softuerësh e përdorur për analiza statistikore interaktive. Prodhuar gjatë nga SPSS Inc., ajo u ble nga IBM në 2009. Versionet aktuale (pas vitit 2015) kanë emrin e markës.²⁹⁶

Emri i softuerit fillimisht ishte Paketa Statistikore për Shkencat Sociale (SPSS), duke pasqyruar tregun origjinal, dhe më vonë emri u ndryshua në Zgjidhje Statistikore të Produkteve dhe Shërbimeve.²⁹⁷ SPSS është një program i përdorur gjerësisht për analizën statistikore në shkencën shoqërore.²⁹⁸ Përdoret gjithashtu nga studiuesit e tregut, studiuesit e shëndetit, kompanitë e sondazhit, qeveria, studiuesit e arsimit, organizatat e marketingut, të dhënat e minatorëve, etj.²⁹⁹ Manuali origjinal SPSS (Nie, Bent & Hull, 1970) është përshkruar si një nga "librat më me ndikim të sociologjisë" për lejimin e studiuesve të zakonshëm të bëjnë analizat e tyre statistikore. Përveç analizës statistikore, menaxhimi i të dhënave dhe dokumentacioni i të dhënave janë tipare të softuerit bazë.³⁰⁰

5. ANALIZA DHE INTERPRETIMI I REZULTATEVE

Analiza dhe interpretimet është kapitulli që nxjerr në pah rezultatet e studimit. Në mbështetje dhe duke iu përgjigjur përkufizimeve dhe ligjësive të shpjeguara në kapitullin e metodës dhe procedurave, në këtë pjesë të tezës paraqiten së pari rezultatet e anketës duke prezantuar edhe një profil të të anketuarit. Më pas, duke i dhënë përgjigje objektivave të studimit, vijohet me analizën përshkruese e cila rezulton me shpjegimin e ndikimit të investimeve të huaja direkte në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë si dhe zhvillimin ekonomik. Një analizë më e thellë e rezultateve zë vend duke vënë përballë kategori të ndryshe të të anketuarve. Analiza e komponentit kryesor, si pjesë e analizës faktoriale zbatohet mbi grup-faktorët e mbledhur nga anketa dhe nxirren rezultatet lidhur me konstruktin e fenomenit të investimeve me theks të veçantë në Kosovë. Anlaiza e besueshmërisë për secilin nga grup-faktorët mbyll kapitullin e analizës për këtë studim. Fillimisht, do t'i paraqesim rezultatet e intervistave të strukturuar me respodentë. Gjithashtu, do të bëhet prezantim me përqindjet e përgjigjeve të respodenteve për secilën përgjigje, gjegjësisht statistika përshkruese. Çështja themelore për të cilën vendosemi në përpjekje të hulumtojmë është se sa ndikojnë investimet e huaja direkte në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Për të arritur këtu, ashtu siç është trajtuar më sipër u ndërtua një pyetësor i posaçëm. Pyetësori kishte këto

²⁹⁶ Quintero at.al, 2012, f.4.

²⁹⁷ Ibid.

²⁹⁸ Hary, 2019, f.3

²⁹⁹ Dnuggets, 2013, f.2.

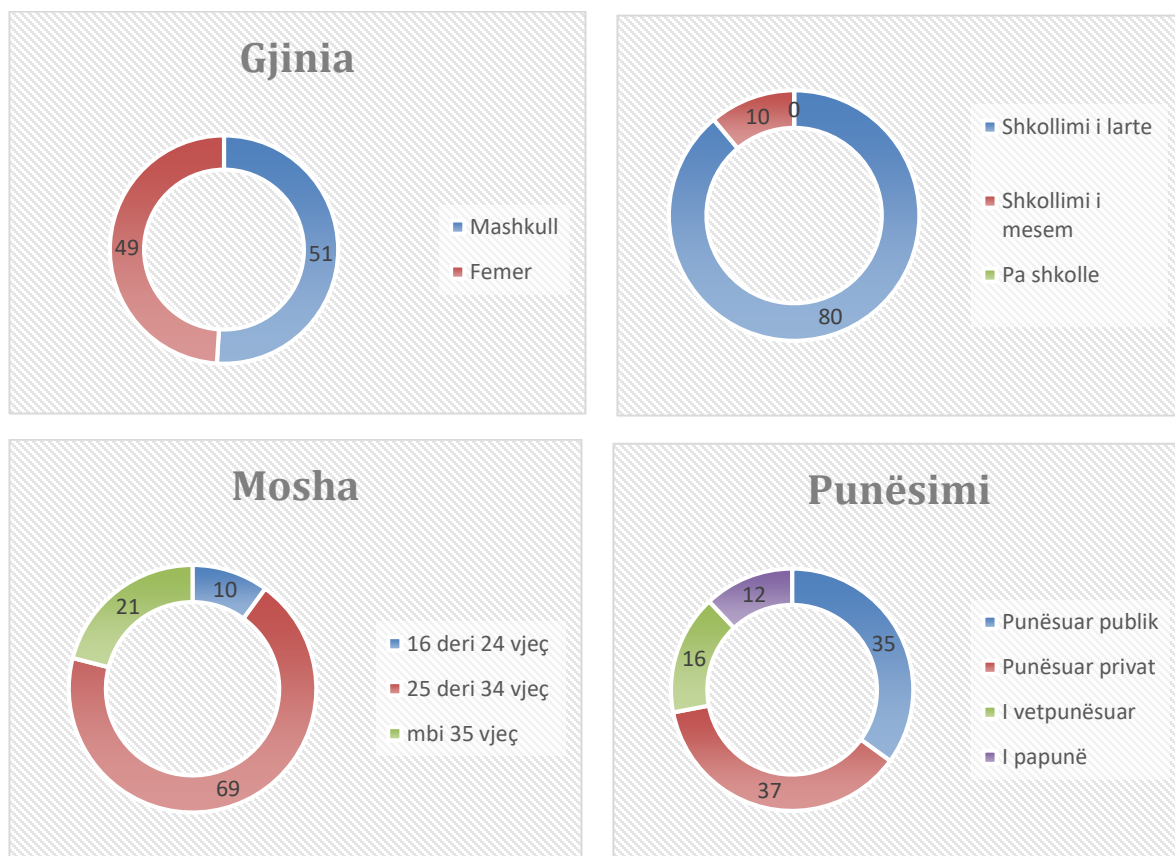
³⁰⁰ Ibid.

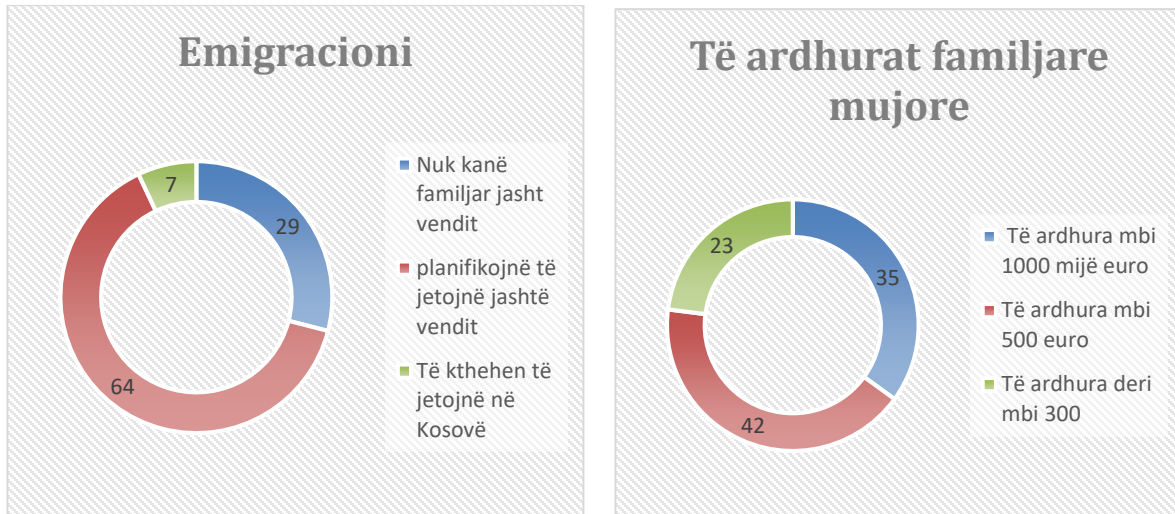
seksione kryesore: a) Informacion i përgjithshëm për profilin e të anketuarit siç është: gjinia, mosha, niveli i edukimit, punësimi, niveli i të ardhurave mujore, përbërja e familjes dhe emigracion.

5.1. INTERPRETIMI I REZULTATEVE ME GRAFIKONA

Pyetësorit i janë përgjigjur në total 380 qytetarë të Prishtinës dhe Fushë Kosovës, ku 51% i përkasin gjinisë mashkullore dhe 49% janë të moshës prej 25 deri 34 vjet. Gati 80% prej tyre janë me diplomë të shkollimit të lartë ndërsa 12% të papunë, 35% të punësuar në sektorin publik, 37% në sektorin privat dhe 16% të vetë punësuar. Pastaj, të dhëna kemi nëse familja e të anketarit ka persona që jetojnë jashtë Kosovës (që kanë emigruar). Afro 29% të respondentëve nuk kanë familjarë jashtë vendit, 71% prej tyre 64% planifikojnë të jetojnë jashtë vendit dhe 7% të kthehen të jetojnë në Kosovë. Në aspektin e të ardhurave familjare mujore, anketa tregon se rreth 1 në 3 të intervistuar (35%) sigurojnë të ardhura familjare deri në 1000 euro në muaj. Në skajin tjetër të kategorisë së të ardhurave (nën 300 euro) qëndrojnë vetëm 23% e të anketuarve.

Figura.29. Të dhënat e përgjithshme të të anketuarve.

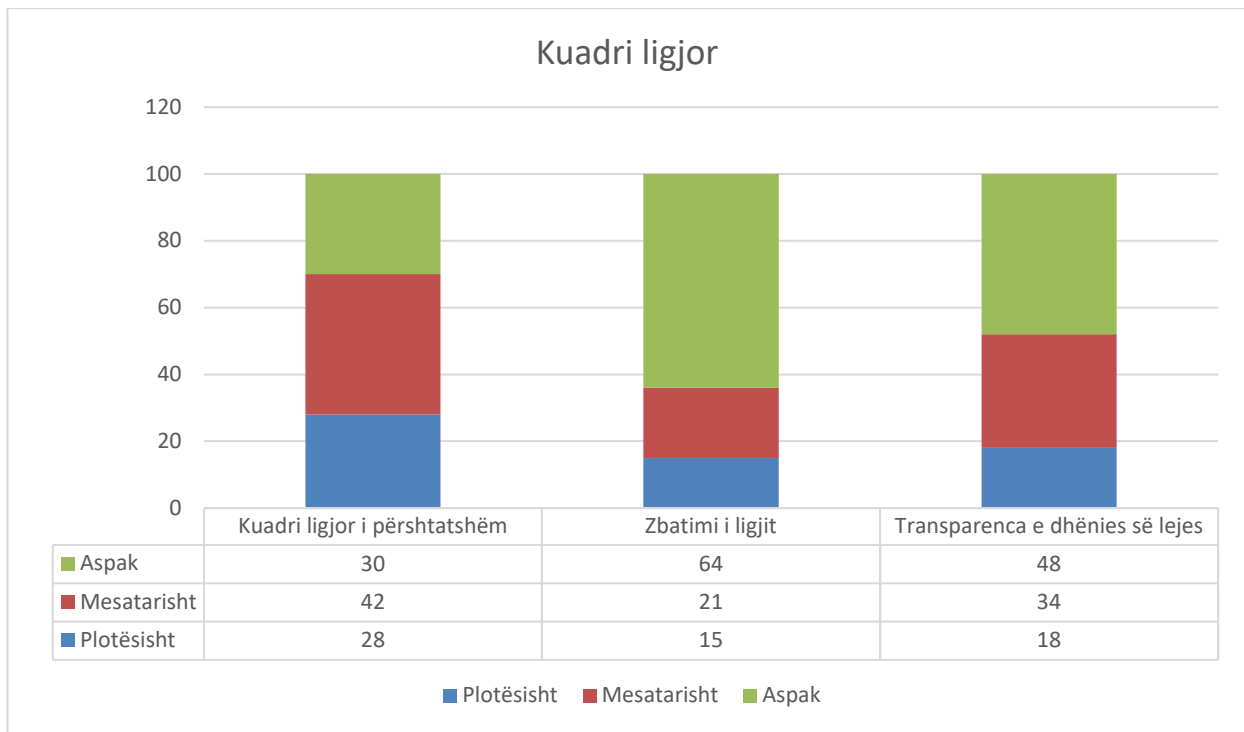




Burimi: I imi

Ashtu siç e kam lartëcekur kemi definuar disa faktorë të cilët ndikojnë në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë, ku përmes pyetësorit kemi marrë përgjigjet dhe rezultatet përfundimtare për pyetjet të cilat kanë qenë në përmbajtje të pyetësorit dhe kemi rezultuar me këto përgjigje. (Shih përgjigjet e paraqitura më poshtë në formë diagrami dhe sqarimet në të shkruar).

Figura.30.Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorit ligjor në efijencen e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.



Burimi: I imi

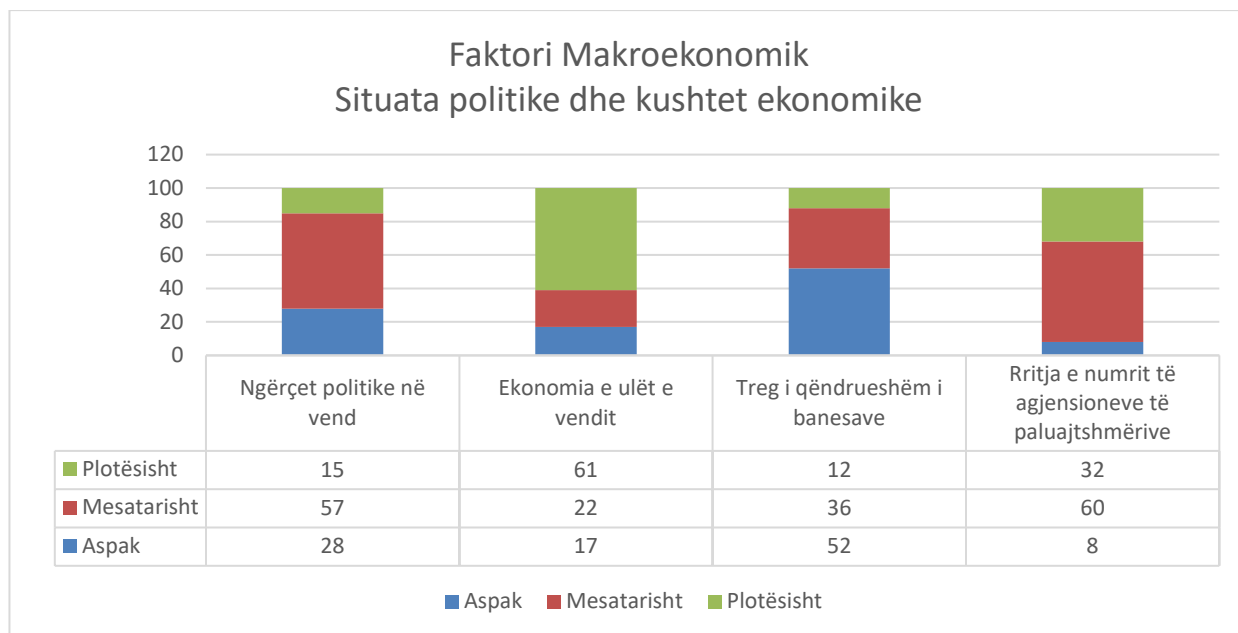
Atëherë, siç shihet në figurë, të anketuarit mundësinë e përgjigjes e kanë pasur në 3 mënyra, plotësisht, mesatarisht dhe aspak.

Pyetja ka qenë: Jepni mendimin tuaj, a është kuadri ligjor i përshtatshëm për sektorin e paluajtshërive në Kosovë duke dhënë vetem një përgjigjeje?

Përgjigjet e tyre kanë qenë: 30% aspak, 42% mesatarisht dhe 28% plotësisht. Kjo na lenë të kuptojmë që një numër i vogël i pyetarëve besojnë që ka një kuadër ligjor të mirëfillt dhe të përshtatshëm për tregun e paluajtshmërive në Kosovë, rezultat ky që është aspak i kënaqur dhe tregon një mosbesueshmëri në ligjet e Kosovës!

Qytetarët e Kosovës e kanë një empati ndaj ligjeve për shkak që mendojnë që ligjet në Kosovë nuk zbatohen nga personat të cilët i vendosin këto ligje e lëre më nga qytetarët, prandaj, nëse shohim rezultatet e pyetjeve se sa zbatohet ligji dhe sa mendojnë që është transparente sektori publik në dhënie e lejeve për ndërtim, atëherë mund të shohim se 64% të qytetarëve mendojnë që aspak nuk zbatohet ligji edhe 48% mendojnë që aspak nuk ka transparencë në dhënie e lejeve për ndërtim nga sektori publik. Kjo na lenë të kuptojmë që qytetarët e Kosovës nuk i'u besojnë ligjeve dhe pushtetit lokal kur është në pyetje tregu i paluajtshmërive. Meqenëse përqindja ma e madhe e përgjigjeve është negative, atëherë kjo nënkupton që këta faktorë të kuadrit ligjor nuk ndikojnë aq sa duhet në efijencën e çmimeve të tregut të paluajtshmërive.

Figura.31. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorit makroekonomik në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.

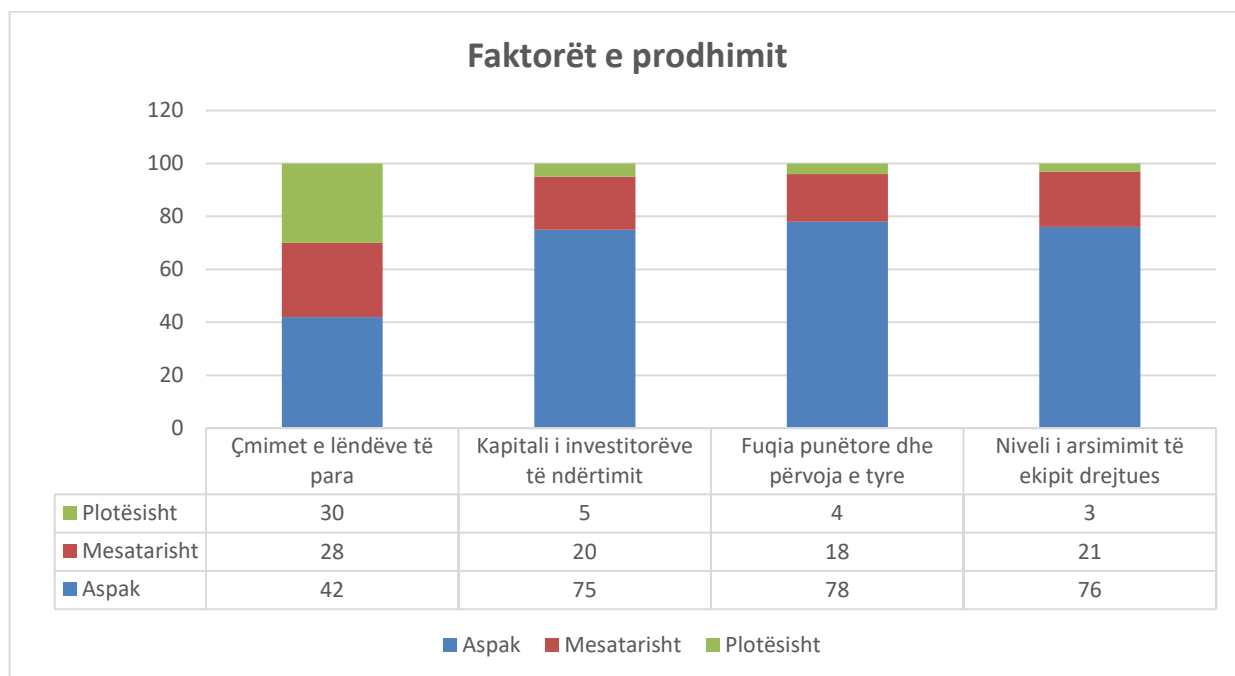


Burimi: I imi

Në pyetjen se; A ndikojnë faktorët makroekonomik (të lartë cekura në diagram) në ndryshimet e çmimeve dhe efijencen e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë? Kemi marrë këtë rezultat të përgjigjeve të të anketuarve.

Ngjercet politike 57% “mesatarisht” ndikojnë në ndryshimet e çmimeve të paluajtshmërive, ekonomia e ulët ndikon 61% “plotësisht” në ndryshimin e çmimeve të paluajtshmërive, tregu i qëndrueshëm ndikon 52% “aspak” në ndryshimet e çmimeve për shkak se nëse tregu është i qëndrueshëm atëherë nuk mendojnë që do kishte pas luanjtje të çmimeve nëpër periudha të shpeshta kohore, qoftë me ngritje apo me ulje të çmimeve, mendojnë që po të kishte qenë një treg i qëndrueshëm atëherë do të kishte edhe çmime stabile. Ndërsa, rreth 60% të qytetarëve mendojnë që rritja e numrit të agjensioneve të paluajtshmërive ndikon në ndryshimet e çmimeve (në këtë rast në rritjen e çmimeve) sepse agjensionet luajn një rol të ndërmjetësimit në mes blerësit dhe shitësit të paluajtshmërive, dhe ata çdo herë e rrisin vlerën e një objekti të paluajtshmërisë me qëllim të përfitimeve të tyre personale.

Figura.32.Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të prodhimit në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.



Burimi: I imi

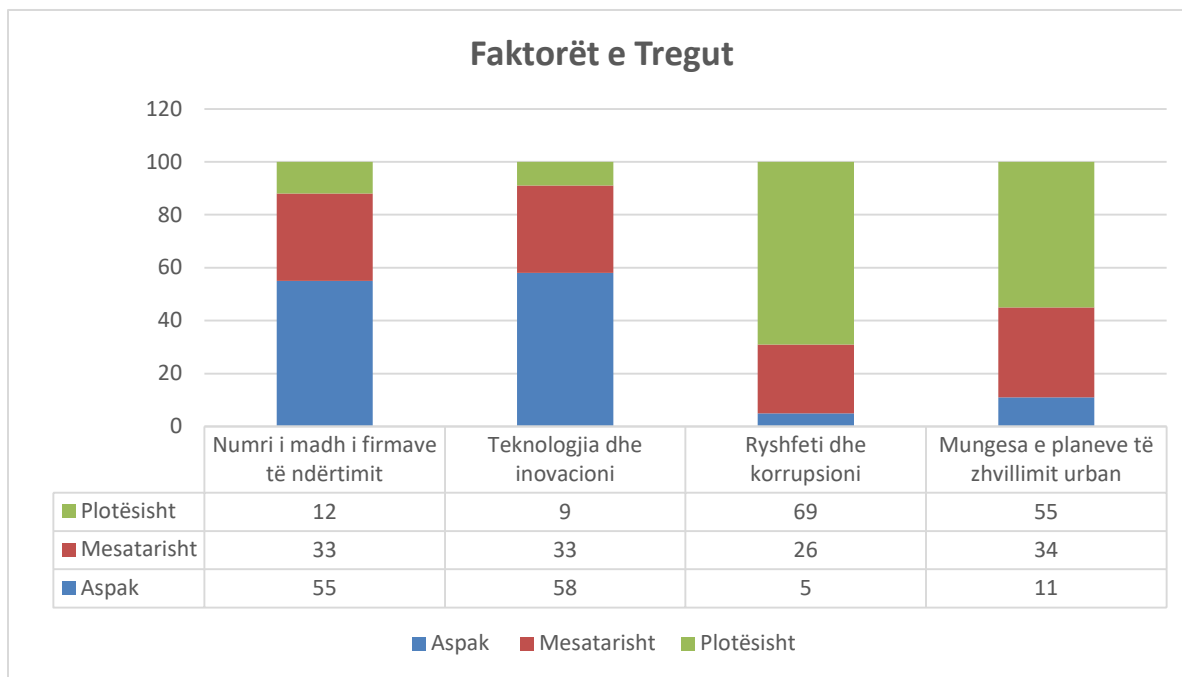
Faktori i vetëm i prodhimit i cili mori përgjigjen e 30% të të anketuarve si “plotësisht” ka ndikim në ndryshimet dhe efijencen e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë, është “Çmimet e lëndëve të para”.

Ndërsa 3 faktorët e tjerë kanë marr mbi 70% përgjigjen e të të anketuarve si “Aspak” ndikues në ndryshimet dhe efijencën e çmimeve të paluajtshmërive.

Pyetja ishte se, Sa ndikues janë faktorët e prodhimit (të lartë cekur në tabelën lartë) në ndryshimet dhe eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë?

Në bazë të rezultatit shohim që faktorët e prodhimit në përgjithësi janë shumë pak ndikues në ndryshimet e çmimeve të paluajtshmërive, saqë nuk ndikojnë as në eficiencën e çmimeve aq sa duhet.

Figura 33. Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të tregut në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.



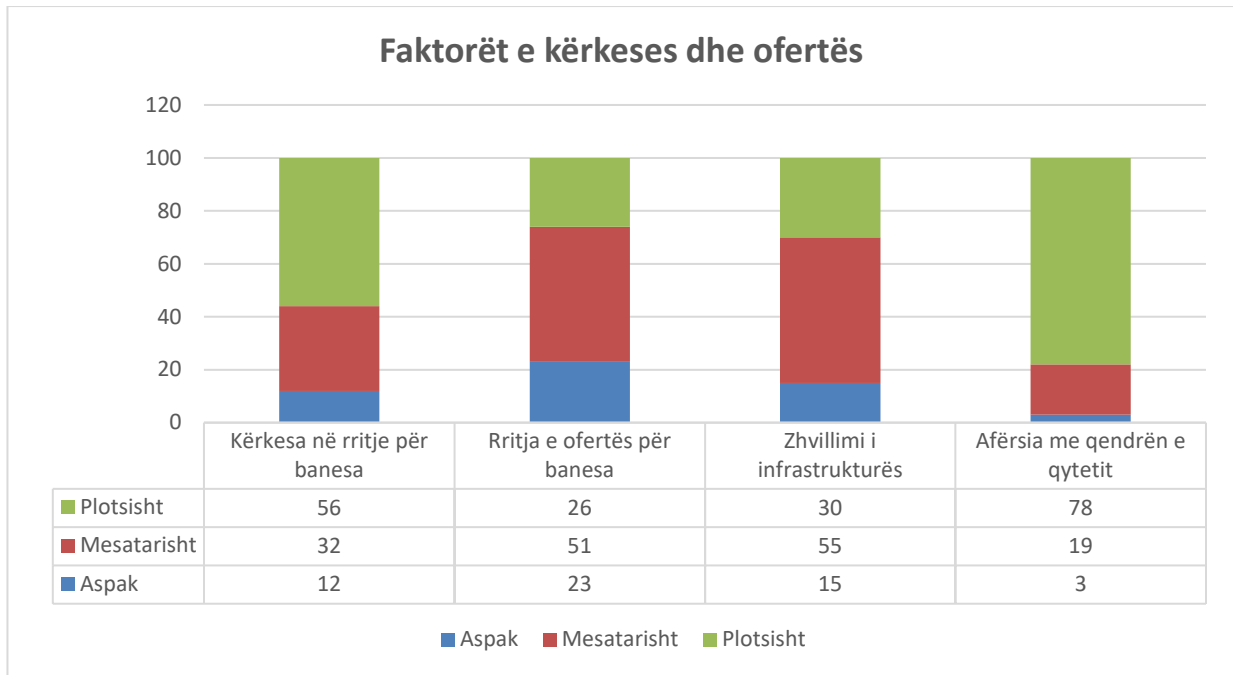
Burimi: I imi

Nga faktorët e tregut, “ryshfeti dhe korrupsioni”, dhe “mungesa e planeve të zhvillimit urban”, ndikojnë më së shumti në ndryshimet e çmimeve dhe eficiencën e saj të paluajtshmërive, ndikim ky që nuk ndikon në mënyrë pozitive por negative. rreth 69% të të anketuarve janë përgjigjur që ryshfeti dhe korrupsioni “plotësisht” ndikojnë në ndryshime çmimesh dhe eficiencë të çmimeve të paluajtshmërive, për faktin që në këtë mes nuk fiton klienti i cili shetë një banesë apo lokal, po fatëkeqësisht në këtë rast përfitojnë personat të përfshirë në ryshfet dhe korrupsion, me çrast degradojnë çmimet e paluajtshmërive duke dhënë një dukuri negative në treg të këtij sektori.

Sqarim: Një dukuri e tillë negative e ryshfetit dhe korrupsionit që mbizotëron në tregun e paluajtshmërive në Kosovë ndikon shumë negativisht edhe në tërheqjen e IHD-ve, e sidomos kur kjo dukuri është prezente në sektorin publik. Që do të thotë, si investitorët ashtu edhe kompanitë e ndërtimit e humbin besueshmërinë tek institucionet e shtetit dhe ndihen të pasigurt për të investuar në këtë drejtim, kjo mund të shpie në vendimin

që ata të investojnë në një vend tjetër, dhe përmes tyre mund të shpërndahet informacioni tek investuesit e tjerë që Kosova nuk është vend për t'u investuar.!

Figura.34.Rezultatet e pyetësorit për ndikimin e faktorëve të kërkesës dhe ofertës në efijencen e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë.



Burimi: I imi

Bazuar në faktorët e kërkesës dhe ofertës nga rezultatet e anketës që kemi parë vërejmë se këta faktorë ndikojnë më së shumeti në ndryshimet e çmimeve dhe në efijencen e çmimeve të paluajtshmërive. Rritja e kërkesës për banesa dhe afërsia në qendrën e qytetit janë dy faktorë kryesor që ndikojnë në ndryshimet e çmimeve të paluajtshmërive. Në këtë rast, kemi të bajmë me ngritjen e çmimeve. Në tregun e paluajtshmërive në Kosovë, çmimin e paluajtshmërive e rritë kërkesa e madhe dhe sa më afër qendrës aq më i lartë është edhe çmimi, si për blerje ashtu edhe për qeraja të banesave, lokaleve, tokave, shtëpive etj.

Vlen të ceket se 56% të të anketuarve kanë dhënë përgjigjen që pajtohen “plotësisht” se çmimin e paluajtshmërive e ndryshon rritja kërkesës, 78% të të anketuarve përgjigjen me “plotësisht” pajtohen që afërsia e qendrës së qytetit e ndryshon çmimin e paluajtshmërive dhe zhvillimi i infrastrukturës merr përgjigjen e 55% të të anketuarve që “mesatarisht” ndikon në ndryshimin dhe efijencen e çmimeve të paluajtshmërive. Siç shihet në figurë, rritja e ofertës mund të rrisë kërkesën për paluajtshëmri, mirëpo jo edhe të ketë ndryshime drastike (çoftë rritje apo ulje çmimesh) në çmimet dhe efijencën e paluajtshmërive.

5.2. INTERPRETIMI I REZULTATEVE ME SPSS

Tabela 13. Statistikat përshkruese- Faktorët e kërkesës dhe ofertës – Analiza

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kërkesa në rritje për banesa	100	1	3	2.44	.701
Rritja e ofertës për banesa	100	1	3	2.03	.703
Zhvillimi i infrastrukturës	100	1	3	2.15	.657
Afërsia me qendrën e qytetit	100	1	3	2.75	.500
Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri	100	1	3	2.33	.652
Valid N (listwise)	100				

Burimi: I imi

Nga tabela descriptive e cila vërteton vetëm ndikimin sipërfaqësor të variablave të pavarura në variablën e varur, ku variablat e pavarura siç i kemi: Kërkesa në rritje për banesa, rritja e ofertës për banesa, zhvillimi i infrastrukturës, afërsia me qendrën e qytetit janë me statistikë të njëjta me minimum 1 deri në maximum 3, si dhe me devijime standare po thuajse të njëjta, ku vetëm afërsia me qendrën e qytetit është pak më e ulët dhe ndryshon nga të tjerat, e cila është 0.500, ku po ashtu edhe mesataret e të gjitha variablave të pavarura të lartë cekura janë të njëjta, përveç afërsia me qendrën e qytetit që ka mesataren më të madhe me 2.75.

Tabela 14. Të dhënat e faktorëve të paraqitura me Modelin Summary.

Model Summary									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.316 ^a	.100	.062	.632	.100	2.635	4	95	.039

Burimi: I imi

a. Predictors: (Constant): Afërsia me qendrën e qytetit , Kërkesa në rritje për banesa, Rritja e ofertës për banesa , Zhvillimi i infrastrukturës

Nga Model Summary shihet se R square është 0.100, që nënkupton se faktorët e kërkesës dhe ofertës ndikojnë 10 % në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri dhe me këtë edhe në efijencën e çmimeve të paluajtshmerive në Kosovë. Në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta ndikojnë 90 % faktorë tjerë që bijnë jashtë fushës së këtij studimi apo faktorëve të përzgjedhur nga grupi i kërkesës dhe ofertës.

Tabela 15. Të dhënat e e faktorëve të paraqitura me Modelin Anova

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.205	4	1.051	2.635	.039 ^b
	Residual	37.905	95	.399		
	Total	42.110	99			

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri

b. Predictors: (Constant), Afërsia me qendrën e qytetit , Kërkesa në rritje për banesa, Rritja e ofertës për banesa , Zhvillimi i infrastrukturës.

Nga analiza ANOVA mundemi të shohim se niveli i signifkancës është 0.039 është më i vogël se 0.05 ku mund të konkludojmë se hipoteza 1 vërtetohet.

Tabela 16. Të dhënat e paraqitura me analizën e regresionit të shumëfishtë

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.200	.526		2.284	.025
	Kërkesa në rritje për banesa	.149	.092	.160	1.616	.109
	Rritja e ofertës për banesa	-.166	.093	-.178	-1.783	.078
	Zhvillimi i infrastrukturës	.090	.101	.091	.899	.371
	Afërsia me qendrën e qytetit	.330	.129	.253	2.551	.012

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi per investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri

Nga analiza e regresionit të shumëfishtë konkludohet se vetëm afërsia me qendrën e qytetit si një nga faktorët e kërkesës dhe ofertës ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri në Kosovë për shkak se $t=2.551$ dhe $\beta = 0.253$ që plotësojnë kushtin e $t>1.96$ dhe $\beta>0.1$.

Në anën tjetër, kërkesa në rritje për banesa plotëson mesatarisht kushtin e $t>1.96$ dhe $\beta>0.1$ ku niveli i signifikancës është 0.109 andaj ndikimi i kërkesës në rritje për banesa në vendimin për investim të huaj të drejtpërdrejtë në paluajtshmëri nuk vërtetohet.

Në anën tjetër, rritja e ofertës për banesa ka ndikim të kundërt negativ në vendimin për investim të huaj të drejtpërdrejtë në paluajtshmëri, për shkak se $t=-1.783$ dhe $\beta=-0.178$ ndërsa niveli i signifikancës $\text{sig}=0.078 >0.05$ që e bën që ndikimi i rritjes së ofertave për banesa në Kosovë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta nuk vërtetohet.

Tabela 17. Të dhënat e paraqitura nga Modeli i Statistikave Përshkruese-Faktorët makroekonomik – Analiza

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Ngërçet politike në vend	100	1	3	1.87	.646
Ekonomia e ulët e vendit	100	1	3	2.44	.770
Tregu i qëndrueshëm i banesave	100	1	3	1.61	.695
Rritje e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive	100	1	3	2.24	.588
Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri	100	1	3	2.33	.652
Valid N (listwise)	100				

Burim: I imi

Nga tabela e statistikave descriptive e cila vërteton vetëm ndikimin sipërfaqësor të variablave të pavarura në variablën e varur të faktorëve makroekonomik, ku variablat e pavarura siç i kemi: Ngërçet politike në vend, ekonomia e ulët e vendit, tregu qëndrueshëm i banesave, rritja e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive janë me statistika të njëjta me minimum 1 deri në maximum 3, si dhe me devijime standare po thuajse të njëjta ku vetëm variabla e pavarur: ekonomia e ulët e vendit është me devijim standard më të lartë dhe ndryshon nga të tjerat, e cila është 0.770, ku po ashtu edhe mesataret e të gjitha variablave të pavarura të lartecikura janë të njëjta, përveç ekonomia e ulët e vendit që e ka mesataren po ashtu më të madhe me 2.44.

Tabela 18. Të dhënat e faktorëve makroekonomik të paraqitura me Modelin Summary

Model Summary									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.462 ^a	.213	.180	.591	.213	6.441	4	95	.000

Burimi: I imi

- a. Predictors: (Constant), Rritje e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive, Ekonomia e ulët e vendit, Tregu i qëndrueshëm i banesave, Ngërçet politike në vend.

Nga Model Summary shihet se R square është 0.213 që nënkupton se faktorët makroekonomik ndikojnë 20 % në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta ndikojnë 80 % faktorë tjerë që bijnë jashtë fushës së këtij studimi apo faktorëve të përzgjedhur nga grupi makroekonomik.

Tabela 19. Të dhënat e paraqitura të nivelit të signifkancës me Modelin Anova

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	8.984	4	2.246	6.441	.000 ^b
	Residual	33.126	95	.349		
	Total	42.110	99			

Burimi: I imi

- a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri
 b. Predictors: (Constant), Rritje e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive, Ekonomia e ulët e vendit, Tregu i qëndrueshëm i banesave, Ngërçet politike në vend.

Nga analiza ANOVA mundemi të shohim se niveli i signifkancës është 0.000 dhe është më i vogël se 0.05 ku mund të konkludojmë se hipoteza 2 vërtetohet.

Tabela 20. Analiza e regresionit të shumëfishtë

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1.336	.370		3.612	.000
Ngërcet politike në vend	-.078	.092	-.077	-.847	.399
Ekonomia e ulët e vendit	-.069	.077	-.082	-.899	.371
Tregu i qëndrueshëm i banesave	.139	.086	.148	1.630	.106
Rritje e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive	.484	.101	.437	4.779	.000

Burimi: I imi.

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri

Nga analiza e regresionit të shumëfishtë konkludohet se vetëm rritja e numrit të agjencioneve të paluajtshmërive si një nga faktorët makroekonomik ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri në Kosovë, për shkak se $t=4.779$ dhe $\beta = 0.437$ që plotësojnë kushtin e $t > 1.96$ dhe $\beta > 0.1$.

Në anën tjetër, tregu i qëndrueshëm i banesave plotëson mesatarisht kushtin e $t > 1.96$ dhe $\beta > 0.1$, ku niveli i signifkancës është 0.106, andaj ndikimi i tregut të qëndrueshëm të banesave në vendimin për investim të huaj të drejtpërdrejtë në paluajtshmëri nuk vërtetohet, ku $t=1.630$ dhe $\beta=0.148$.

Në anën tjetër, ekonomia e ulët e vendit dhe ngërcet politike në vend kanë ndikim të kundërt negativ në vendimin për investim të huaj të drejtpërdrejtë në paluajtshmëri, për shkak se tek ekonomia e ulët e vendit $t=-0.899$ dhe $\beta=-0.082$, ndërsa niveli i signifkancës $\text{sig}=0.371 > 0.05$ që e bën ekonomia e ulët e vendit në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta nuk vërtetohet. E njëjta pasohet edhe tek ngërcet politike ku $t=-0.847$ dhe $\beta=-0.077$, që do të thotë ka ndikim negativ në vendimin për investim të huaj të drejtpërdrejtë në paluajtshmëri, si dhe niveli i signifkancës është $\text{sig}=0.399 > 0.05$, që do të thotë nuk vërtetohet.

Tabela 21. Të dhënat e paraqitura me metodën descriptive.Faktorët e tregut – analiza

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Numri i madh i firmave të ndërtimit	100	1	3	1.60	.739
Teknologjia dhe Inovacioni	100	1	3	1.51	.659
Ryshfeti dhe Korrupsioni	100	1	3	2.64	.578
Mungesa e planeve të zhvillimit urban	100	1	3	2.44	.686
Vendimi per investime te huaja te drejtperdrejta ne paluajtshmeri	100	1	3	2.55	.642
Valid N (listwise)	100				

Burimi: I imi

Në tabelen e statistikave deskreptive janë paraqitur variablat e pavarura të faktorëve të tregut siç janë: Numri i madh i firmave të ndërtimit, teknologjia dhe inovacioni, ryshfeti dhe korrupsioni dhe mungesa e planeve të zhvillimit urban. Ndërsa, si variable e varur është: vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri. Sipas statistikave deskreptive vërtetojnë që variablat e pavarura të lartëcekura kanë ndikim në variablën e varur po ashtu të lartëcekur. Sepse këto të gjitha kanë statistika të njejta, dmth kanë shumë fare pak dallime mes vete duke i krahasuar për nga: minimum, maksimumi, mesatryja dhe devijimi standard. Mund të cekim që për nga mesatryja, variabla e pavarur “ryshfeti dhe korrupsioni” është më e lartë e cila është 2.64 si dhe me devijim standar më të vogël me 0.659, ndërsa për nga devijimi standard variabla e pa varur “numri i madh i firmave të ndërtimit” është më e larta me 0.739, mirëpo me mesatare po thuhet më të voglën me 1.60.

Tabela 22. Të dhënat e ndikimit të faktorëve me metodën Summary

Model Summary

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
				R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
.374 ^a	.140	.103	.607	.140	3.854	4	95	.006

Burimi: I imi

- a. Predictors: (Constant), Mungesa e planeve të zhvillimit urban , Numri i madh i firmave të ndërtimit, Teknologjia dhe Inovacioni , Ryshfeti dhe Korrupsion.

Nga Model Summary shihet se R square është 0.140 që nënkupton se faktorët e tregut ndikojnë mbi 10 % në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta ndikojnë 90 % faktorë tjerë që bijnë jashtë fushës së këtij studimi, apo faktorëve të përzgjedhur nga grupi i faktorëve të tregut.

Tabela 23. Paraqitja e nivelit të signifikancës me metodën Anova

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.690	4	1.422	3.854	.006 ^b
	Residual	35.060	95	.369		
	Total	40.750	99			

Burimi: I imi

- a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri
 b. Predictors: (Constant), Mungesa e planeve të zhvillimit urban , Numri i madh i firmave të ndërtimit, Teknologjia dhe Inovacioni , Ryshfeti dhe Korrupsion

Nga analiza ANOVA mundemi të shohim se niveli i signifikancës është 0.006 është më i vogël se 0.05 ku mund të konkludojmë se hipoteza 3 vërtetohet.

Tabela 24. Paraqitja e regresionit të shumëfishtë me koeficientë

		Coefficients ^a				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	1.943	.454		4.280	.000
	Numri i madh i firmave të ndërtimit	.149	.083	.172	1.791	.077
	Teknologjia dhe Inovacioni	-.073	.094	-.075	-.776	.440
	Ryshfeti dhe Korrupsioni	-.086	.108	-.077	-.789	.432
	Mungesa e planeve të zhvillimit urban	.289	.090	.309	3.227	.002

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi per investime te huaja te drejtëprdrejta në paluajtshmëri

Nga analiza e regresionit të shumëfishtë konkludohet se vetëm mungesa e planeve të zhvillimit urban si një nga faktorët e tregut ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtëprdrejta në paluajtshmëri në Kosovë për shkak se $t=3.227$ dhe $\beta = 0.309$ që plotësojnë kushtin e $t>1.96$ dhe $b>0.1$.

Në anën tjetër, numri i madh firmave të ndërtimit plotëson mesatarisht kushtin e $t>1.96$ dhe $b>0.1$ ku niveli i signifkancës është 0.077 , andaj ndikimi i tregut të qëndrueshem të banesave në vendimin për investim të huaj të drejtëprdrejtë në paluajtshmëri nuk vërtetohet, ku $t=1.791$ dhe $\beta=0.172$

Në anën tjetër, tekonologjia dhe inovacioni si dhe ryshfeti dhe korrupsioni kane ndikim të kundërt negativ në vendimin për investim të huaj të drejtëprdrejtë në paluajtshmëri, për shkak se tek tekonologjia dhe inovacioni $t=-0.776$ dhe $b=-0.075$, ndërsa niveli i signifkancës $\text{sig}=0.440>0.05$ që e bënë tekonologjia dhe inovacioni në vendimin për investime të huaja të drejtëprdrejta nuk vërtetohet. E njejta pasohet edhe tek ryshfeti dhe korrupsioni ku $t=-0.789$ dhe $\beta=-0.077$, që do të thotë ka ndikim negativ në vendimin për investim të huaj të drejtëprdrejtë në paluajtshmeri, si dhe niveli i signifkances është $\text{sig}=0.432>0.05$ që do të thotë nuk vërtetohet.

Tabela 25. Të dhënat e variablove të pavarura me anë të metodës me statistika përshkruese. Faktorët ligjor – Analiza

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kuadri ligjor i përshtatshëm	100	1	3	1.98	.765
Zbatimi i ligjit	100	1	3	1.51	.745
Transparenca e dhënies së lejës	100	1	3	1.70	.759
Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri	99	1	3	2.42	.608
Valid N (listwise)	99				

Burimi: I imi

Në tabelen e statistikave deskriptive janë paraqitur variablat e pavarura të faktorëve të ligjor siç janë: Kuadri ligjor i përshtatshëm, zbatimi i ligjit dhe transparenca e dhënies së lejës. Ndërsa, si variable e varur është: vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri. Sipas statistikave deskriptive vërtetojnë që variablat e pavarura të lartë cekura kanë ndikim në variablën e varur po ashtu të lartëcekur. Sepse këto të gjitha kanë statistika të njëjta mes vete, duke i krahasuar për nga: minimum dhe maksimumi që është nga 1 deri në 3. Ndërsa variable e varur "vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri" ka mesataren më të lartë me 2.42, ndërsa "kuadri ligjor i përshtatshëm" me devijim standard më të lartë me 0.765.

Tabela 26. Të dhënat e faktorëve ligjor me modelin Summary.

Model Summary									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.116 ^a	.013	-.018	.613	.013	.430	3	95	.732

Burimi: I imi

a. Predictors: (Constant), Transparenca e dhënies së lejës, Zbatimi i ligjit, Kuadri ligjor i përshtatshëm

Nga Model Summary shihet se R square është 0.013 që nënkupton se faktorët ligjor nuk ndikojnë as 10 % në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri, dhe me këtë edhe në eficiency e çmimeve të paluajtshmerive në Kosovë. Në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta ndikojnë më shumë se 90

% faktorë tjerë që bijnë jashtë fushës së këtij studimi, apo faktorëve të përzgjedhur nga grupi i faktorëve të tregut.

Tabela 27. Të dhënat lidhur me nivelin e e significances me modelin ANOVA faktoreve ligjor me modelin Summary.

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	.484	3	.161	.430	.732 ^b
Residual	35.697	95	.376		
Total	36.182	98			

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri

b. Predictors: (Constant), Transparenca e dhënies së lejës, Zbatimi i ligjit, Kuadri ligjor i përshtatshëm

Nga analiza ANOVA mundemi të shohim se niveli i signifkancës është 0.732 është më e madhe se 0.05 ku mund të konkludojmë se hipoteza 4 nuk vërtetohet.

Tabela 28. Analiza e faktorëve ligjor me anë të regresionit.

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.346	.261		8.997	.000
	Kuadri ligjor i përshtatshëm	.079	.082	.100	.968	.336
	Zbatimi i ligjit	-.012	.083	-.015	-.145	.885
	Transparenca e dhënies së lejës	-.035	.083	-.044	-.422	.674

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri

Nga analiza e regresionit të shumëfishtë konkludohet se asnjë nga faktorët ligjor nuk ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri në Kosovë për shkak asnjëra nga to nuk e plotësojnë kushtin e $t > 1.96$ dhe $b > 0.1$.

Kuadri ligjor- $t=-0.968$ dhe $b=0.100$, zbatimi i ligjit- $t=-0.145$ dhe $b=-0.015$ dhe transparenca e dhënies së lejës- $t=-0.422$ dhe $b=-0.044$.

Siç shihet më lartë në tabelë nga rezultatet e fituara asnjëri nga faktorët ligjor nuk vërtetohen shkaku që nuk e plotsojnë kushtin që signifikanca e faktorëve të tregut duhet të jetë më e vogël se 0.05. Rezultatet e signifkances janë siç vijojnë:

Kuadri ligjor; $\text{sig}=0.336 > 0.05$,

Zbatimi i ligjit; $\text{sig}=0.885 > 0.05$,

Transparenca e dhënies së lejës; $\text{sig}=0.674 > 0.05$.

Tabela 29. Analiza e faktorëve të prodhimit- Faktorët e prodhimit – Analiza

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Çmimet e lëndëve të para	100	1	3	1.88	.844
Kapitali i investitorëve të ndërtimit	100	1	3	1.30	.560
Fuqia punëtore dhe përvoja e tyre	100	1	3	1.26	.525
Niveli i arsimimit të ekipit drejtues	100	1	3	1.27	.510
Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri	100	2	3	2.50	.503
Valid N (listwise)	100				

Burimi: I imi

Në tabelen e statistikave deskreptive janë paraqitur variablat e pavarura të faktorëve të prodhimit siç janë: Çmimi i lëndëve të para, kapitali i investitorëve të ndërtimit, fuqia punëtore dhe përvoja e tyre dhe niveli i arsimimit të ekipit drejtues. Ndërsa, si variable e varur është: vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri. Sipas statistikave deskreptive vërtetojnë që variablat e pavarura të lartë cekura kanë ndikim në variablën e varur po ashtu të lartëcekur. Sepse këto të gjitha kanë statistika të njëjta mes vete duke i krahasuar për nga: minimum dhe maksimumi që është nga 1 deri në 3. Ndërsa variable e varur " vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri" ka mesataren më të lartë me 2.50, ndërsa "Çmimi i lëndëve të para" me devijim standard më të lartë me 0.844.

Tabela 30. Analiza e faktorëve të prodhimit me modelin Summary

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.068 ^a	.005	-.037	.512

Burimi: I imi

a. Predictors: (Constant), Niveli i arsimit të ekipit drejtues, Çmimet e lëndëve të para, Kapitali i investitorëve të ndërtimit, Fuqia punëtore dhe përvoja e tyre.

Nga Model Summary shihet se R square është 0.005 që nënkupton se faktorët e prodhimit nuk ndikojnë as 5 % në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë. Në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta ndikojnë më shumë se 95 % faktorë tjerë që bijnë jashtë fushës së këtij studimi apo faktorëve të përzgjedhur nga grupi i faktorëve të prodhimit.

Tabela 31. Analiza e nivelit të signifkancës me modelin ANOVA

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.115	4	.029	.110	.979 ^b
	Residual	24.885	95	.262		
	Total	25.000	99			

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në

b. Predictors: (Constant), Niveli i arsimit të ekipit drejtues, Çmimet e lëndëve të para, Kapitali i investitorëve të ndërtimit, Fuqia punëtore dhe përvoja e tyre

Nga analiza ANOVA mundemi të shohim se niveli i signifkancës është 0.979 është më e madhe se 0.05 ku mund të konkludojmë se hipoteza 5 nuk vërtetohet.

Tabela 32. Analiza e faktorëve të prodhimit me regresion

		Coefficients ^a				
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.535	.254		9.971	.000
	Çmimet e lëndëve të para	.030	.061	.050	.484	.629
	Kapitali i investitorëve të ndërtimit	-.002	.092	-.003	-.025	.980
	Fuqia punëtore dhe përvoja e tyre	-.042	.099	-.044	-.424	.673
	Niveli i arsimimit të ekipit drejtues	-.027	.102	-.028	-.267	.790

Burimi: I imi

a. Dependent Variable: Vendimi për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri

Nga analiza e regresionit të shumëfishtë konkludohet se asnjë nga faktorët e prodhimit nuk ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në paluajtshmeri në Kosovë, për shkak asnjëra nga to nuk e plotësojnë kushtin e $t > 1.96$ dhe $b > 0.1$.

Çmimet e lëndëve të para- $t = 0.484$ dhe $b = 0.050$, kapitali i investitorëve të ndërtimit- $t = -0.025$ dhe $b = -0.003$, fuqia punëtore dhe përvoja e tyre- $t = -0.424$ dhe $b = -0.044$ dhe niveli i arsimimit të ekipit drejtues- $t = -0.267$ dhe $b = -0.028$.

Siç shihet më lartë në tabelë nga rezultatet e fituara asnjëri nga faktorët e prodhimit nuk vërtetohen shkak që nuk e plotësojnë kushtin që signifikanca e faktorëve të tregut duhet të jetë më e vogël se 0.05. Rezultatet e signifikanca janë siç vijojnë:

Çmimet e lëndëve të para; $\text{sig} = 0.629 > 0.05$,
 Kapitali i investitorëve të ndërtimit; $\text{sig} = 0.980 > 0.05$,
 Fuqia punëtore dhe përvoja e tyre; $\text{sig} = 0.673 > 0.05$,
 Niveli i arsimimit të ekipit drejtues; $\text{sig} = 0.790 > 0.05$.

6. DISKUTIMI I HIPOTEZAVE

Lidhur me hipotezën e parë që thotë se faktorët e kërkesës dhe ofertës ndikojnë në investimet e huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmeve, e cila hipotezë në bazë të interpretimit të rezultateve është konfirmuar si pozitive. Për të mbështetur këtë konfirmim, ne kemi bazuar në opinionin e autores Arifi (2017), e cila në disertacionin e saj të doktoraturës ka analizuar me kujdes ndikimin e një sërë faktorësh që ndikojnë në efikasitetin e çmimeve në fushën e patundshmërive. Ajo gjithashtu mendon se efikasiteti i çmimeve të banesave në Prishtinë, respektivisht në Kosovë ndikohet në masë të dukshme nga faktori i kërkesës dhe ofertës. Në mes tjerash, Arifi (2017) e definon ofertën si një sasi të mirë që prodhuesit ose shitësit dëshirojnë ta shesin me çdo çmim të mundshëm.³⁰¹

Nga ana tjetër oferta është sasia e një të mirë që prodhuesit ose shitësit dëshirojnë ta shesin me çdo çmim të mundshëm. Çmimi i ekuilibrit ose çmimi i tregut është ai i cili vendoset në kushtet kur sasia e ofertës është e barabartë me sasinë e kërkesës dhe në këtë rast thuhet se çmimi është efikasitet. Çmimi i ekuilibrit ose çmimi i tregut është ai i cili vendoset në kushtet kur sasia e ofertës është e barabartë me sasinë e kërkesës. Sipas Simon (2006), çmimi i tregut të pasurive të paluajtshme nuk ekziston. Për shembull, në qoftë se marrim në konsideratë çmimin e tregut të zyrave të cilat ndodhen në lagjen kryesore të biznesit në Prishtinë dhe një tjetër që ndodhet në qendrat më tej, kërkesa në rritje për banesa dhe afërsia me qendrën e qytetit përcaktojnë ndikimin më të lartë në efikasitetin e çmimeve të banesave.³⁰²

Qeveria e Kosovës i ka kushtuar një vëmendje të veçantë edhe problemeve të strehimit, duke krijuar mundësinë që tregu të funksionojë mirë dhe duke stimuluar ofertën nëpërmjet masave të ndryshme administrative dhe politikave përkatëse fiskale. Kërkesa dhe oferta për strehim ndryshojnë në vartësi të rrethanave dhe periudhave të ndryshme. Kjo reflektohet me ndryshimin e çmimeve të blerjeve dhe të shitjeve nga një periudhë në tjetrën dhe nga një zonë në tjetrën. Megjithatë kërkesa për blerje banesash mbetet akoma e lartë në Kosovë dhe kryesisht në Prishtinë si rezultat i zhvendosjes së popullsisë në periudhën pas luftës. Sipas Malpezzi dhe Wachter (2005), spekulimet në pasuritë e paluajtshme janë të lidhura me paqëndrueshmërinë e çmimeve të tokës, dhe nga ana tjetër me elasticitetin e ofertës. Efektet e spekulimeve duket të jenë dominuar nga efekti i elasticitetit të çmimit të ofruar, dhe efektet më të mëdha të spekulimeve vërehen vetëm kur oferta është inelastike. Është forma e dobët e efikasitetit ajo që kontribuon në ciklet e çmimeve.³⁰³

³⁰¹ Arifi, 2017, f.15.

³⁰² Stivenson, 2006, f.305.

³⁰³ Malpezzi, Wachter, 2005, f.143.

Rosen, Smith (1983) argumenton se në periudhë të shkurtër oferta e pasurive të paluajtshme është e fiksuar dhe varet nga zhvillimi i sektorit imobiliar. Prodhimi i pasurive të paluajtshme kërkon një afat të gjatë kohe dhe kalon në disa faza, çdonjëra prej tyre kërkon kohën e saj, duke e bërë jo të menjëhershme përshtatjen e ofertës me kërkesën, si rrjedhim vihet re një variacion i çmimeve të pasurive.³⁰⁴

Sa i përket investimeve të huaja direkte, autorët si Okuyan & Erbaykal (2008) potencojnë që investitorët e huaj direkt kur e përcaktojnë vendin për të investuar marrin në konsideratë shumë variabla si; (variablat ekonomike dhe politike). Në variablat ekonomike, ata vendosin në rend të parë ofertën dhe kërkesën. Sidoqoftë, objektivi kryesor i investimeve në të cilat arsyet ekonomike janë në rend të parë është maksimizimi i fitimit. Nga kjo perspektivë, duhet të ekzistojë një ekuilibër i interesave të përcaktuara mirë midis kapitalit të huaj dhe vendit përkatës.³⁰⁵

Aktepe (2004) ptencon që ndërsa Aktepe përcaktojnë një treg alternativ, ndërmarrjet investuese duhet të bëjnë një vlerësim të hollësishëm të shumë ndryshoreve ligjore, strukturore dhe ekonomike të tilla si forma e qeverisjes, stabiliteti politik, madhësia e tregut, taksat dhe stimujt e investimeve në një vend.³⁰⁶

Sa i përket hipotezës së dytë që ka të bëjë me faktorët makroekonomik ndikojnë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive. Ne në këtë rast kemi bërë një analizë të thellë të këtyre faktorëve nga autorët e tjerë që e kanë shqyrtuar nëpër vende të tjera. Radonjib, at.al (2019) ka thënë që tregu i pasurive të patundshme përfaqëson një segment të rëndësishëm të ekonomisë dhe luan një rol të rëndësishëm në arritjen e objektivave të stabilitetit kombëtar dhe zhvillimit ekonomi.³⁰⁷

Egert dhe Mihaljek (2007) shqyrtojnë nëse përcaktuesit themelorë të çmimeve të pasurive të patundshme, siç janë GDPpc, normat reale të interesit, hipotekat dhe faktorët demografikë ndikojnë në çmimet në tetë ekonomitë në tranzicion nga Evropa Qendrore dhe Lindore (EQL) dhe nëntëmbëdhjetë vendet e OECD-së, duke aplikuar teknika e panelit Dynamic Ordinary Least Squares (DOLS). Kjo tregon që vlerat e koeficientëve të elasticitetit të PBB-së, normat reale të interesit dhe faktorët demografikë janë më të larta në vendet në tranzicion sesa në vendet e OECD-së, që do të thotë se çmimet e pasurive të patundshme reagojnë më shumë në vendet në tranzicion sesa në vendet e OECD-së ndaj të njëjtit ndryshim në këta faktorë makroekonomikë. Nga ana tjetër, kur bëhet fjalë

³⁰⁴ Rosen, Smith, 1983, f.779.

³⁰⁵ Okuyan, Erbaykal, 2008, f.47.

³⁰⁶ Aktepe, 2004, f.5

³⁰⁷ Radonjic at, al, 2019, f.603

për disponueshmërinë e hipotekave, çmimet e pasurive të patundshme reagojnë ndaj ndryshimeve në këtë variabël dy herë më shumë në vendet e OECD-së në krahasim me vendet e EQL-së.³⁰⁸

Ndikimi i faktorëve të tillë si PBB-ja reale, normat reale të interesit, hipotekat dhe indeksi i prodhimit të ndërtimit mbi çmimet e pasurive të patundshme në ekonomitë në tranzicion është hulumtuar në një studim nga Posdel dhe Vizek (2009) në të cilin ata aplikuan një model VAR dhe regresion të shumëfishtë. Ai tregoi që normat reale të interesit, PBB-ja reale dhe qëndrueshmëria e çmimeve të pasurive të patundshme kanë domethënie më të madhe në shpjegimin e ndryshimit të çmimit të pasurive të paluajtshme.³⁰⁹

Rezultatet e tyre janë pjesërisht në përputhje me rezultatet e studimit nga Egert dhe Mihaljek (2007); megjithatë, dallimi kryesor i këtij studimi është se PBB-ja ka vetëm një rëndësi dytësore në përcaktimin e çmimeve të pasurive të paluajtshme.³¹⁰ Në hulumtimin e saj të mëvonshëm, Vizek (2010) përdori modelin e bashkë-integrimit dhe ECM për të përcaktuar sjelljen e çmimeve të pasurive të paluajtshme si në periudhën afatshkurtër ashtu edhe në atë afatgjatë në ekonomitë e pas-tranzicionit dhe të BE-së. Rezultatet e hulumtimit tregojnë se normat e interesit afatgjata shpjegojnë ndryshimet në çmime në të dy grupet e vendeve, ndërsa ndryshimet në të ardhura janë të rëndësishme vetëm për vendet e Evropës Perëndimore. Në planin afatshkurtër, çmimet e pasurive të patundshme në të gjitha vendet e shqyrtuara reagojnë ndaj ndryshimeve në aktivitetet e ndërtimit. Qëndrueshmëria e çmimeve tregohet gjithashtu e rëndësishme. Ndryshimet në hipotekat ndikojnë në sjelljen afatshkurtër të çmimeve të pasurive të paluajtshme, por vetëm në vendet pas tranzicionit.³¹¹

Apergiz dhe Rezitis (2003) analizuan efektet dinamike të variablave makroekonomike (normat e interesit të hipotekave, inflacionin dhe punësimin) në çmimet e pasurive të patundshme në Greqi, duke zbatuar modelin ECVAR (vektori autoregresiv i korigjimit të gabimit). Funkzioni i përgjigjes impulsive tregoi se tronditja nga ana e normës së interesit të strehimit (rritje) ul çmimin e pasurive të patundshme, ndërsa tronditja nga ana e çmimeve të konsumit dhe punësimit rrit çmimin e saj. Zbërthimi i variancës, nga ana tjetër, tregoi se norma e interesit të hipotekës është variabla e cila ka fuqinë më të madhe shpjeguese në shpjegimin e ndryshimeve të çmimeve të banesave, dhe më pas të çmimeve të konsumit dhe punësimit.³¹²

³⁰⁸ Egert, Mihaljek, 2007, f. 337.

³⁰⁹ Posdel, Vizek, 2009, f.330.

³¹⁰ Egert, Mihaljek, 2007, f.338.

³¹¹ Vizek, 2010, f.27.

³¹² Apergiz, Rezitis, 2003, f.63.

Dhe në fund, një analizë u krye nga Panagiotidis dhe Printzis (2015) për të njëjtin treg gjeografik ku ata shqyrtuan ndërvarësinë e indekseve të çmimeve të pasurive të paluajtshme dhe përcaktuesve të tyre makroekonomikë duke përdorur kornizën ECM.³¹³

Hipoteza e tretë e cila thekson se faktorët e tregut ndikojnë në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në efikasitetin e çmimeve të paluajtshmërive gjatë interpretimit të rezultateve të nxjerra nga programi SPSS është konfirmuar si pozitive. Në e mbështesim këtë konfirmim duke potencuar edhe opinionet e disa nga autorëve.

Autori Crevoisier, (2011) thekson që për të kuptuar se si funksion tregu i pasurive të paluajtshme është shumë me rëndësi të kuptohet marrëdhënia midis ofertës dhe kërkesës. Andaj, duke ditur pasur nohuri mbi ekonominë e pasurive të patundshme është shumë lehtë që të vlerësojmë ekzistencën e kushteve të tregut. Në anën tjetër, autori argumenton se ekonomia e pasurive të paluajtshme merret me hulumtime që përqëndrohen tërësisht në trendet e tregut që ndikojnë në një ndryshim strukturor, duke rezultuar me një ndikim pozitiv ose negativ në industri në tërësi.³¹⁴

Gjithashtu, autorët si David dhe Halbert (2013) mendojnë që tregu i patundshmërive është i ndërlidhur ngushtë me ekonominë e pasurive të patundshme sepse u lejon blerësve dhe shitësve që të fitojnë njohuri gjithëpërfshirëse rreth forcave që veprojnë në çmimin e tregut të strehimit, si dhe transferimin e titujve brenda tregut lokal të pronave.³¹⁵

Braudel (1985) përcakton tri "faza" të jetës ekonomike të pasurive të paluajtshme. Së pari është skena e vetë-prodhimit ose vetë-konsumit e cila në përgjithësi ka mbizotëruar gjatë gjithë historisë dhe karakterizon situatat në të cilat aktivitetet në tregun e patundshmërive formohen nga nevojat ose aspiratat, si dhe nga vlera e përdorimit të mallrave që ato prodhojnë. Në këtë rast, këtu nuk ka një treg real, pasi shkëmbimet monetare mbeten të pakta dhe nuk ka asnjë dallim midis prodhuesve dhe konsumatorëve. Të gjithë prodhojnë për veten e tyre ose përmes marrëdhënieve reciproke brenda bashkësive lokale. Në fushën e pronës ne kryesisht shohim vetë-sigurues madje edhe aktivitete të vetë-ndërtimit thekson autori.³¹⁶

Aglietta dhe Orléan (1982) argumentojnë se në fazën e dytë, tregu karakterizohet nga shkëmbimi dhe paraja dhe nga një dallim midis prodhuesve dhe konsumatorëve. Veprimet e të parëve nuk drejtohen më nga nevojat e tyre por nga objektet dhe shërbimet

³¹³ Panagiotidis, Printzis, 2015, f.32.

³¹⁴ Crevoisier, 2011, f.32.

³¹⁵ David, Halbert, 2013, f.4.

³¹⁶ Braudel, 1985, f.7.

me një vlerë tregu (vlera e këmbimit). Paraja është institucioni qendror që lejon ndarjen teknike dhe shoqërore të punës . Në pasuri të paluajtshme, kjo fazë karakterizon shfaqjen e zhvilluesit të pronës, i cili llogarit diferencën midis kostos monetare të prodhimit dhe çmimit të tregut për të arritur një marzhë fitimi.³¹⁷

Përfundimisht, Rérat and Lees (2011) potencojnë që në fazën e tretë, atë të kapitalizmit, palët e përfshira nuk janë më të motivuara nga nocionet e përdorimit ose shkëmbimit, por kërkojnë një kthim të investimit kapital, d.m.th. një fitim. Kapitali nënkupton lojtarët që përqëndrojnë fuqitë dhe mjetet. Në dallim nga faza e dytë, në të cilën çmimet u imponohen prodhuesve dhe konsumatorëve, këtu palët e përfshira kanë një sasi të caktuar fuqie (individualisht ose kolektivisht) për të ndikuar në çmimet dhe kornizën institucionale të veprimtarive të tyre. Në pasuri të paluajtshme, kjo fazë besojmë që duhet të ndahet në dysh. Në të vërtetë, disa palë janë të përfshira në prodhimin e aksioneve "reale" të ndërtimit, ndërsa të tjerët kanë një strategji financiare që synojnë të krijojnë një fitim jo vetëm nga kthimet në pasuri të paluajtshme, por edhe nga fitimet e kapitalit që rrjedhin nga luhajtjet e tregut të aksioneve.³¹⁸

Sa i përket hipotezës së katërt që thekson se kuadri ligjor ndikon në vendimin për investime të huaja të drejtpërdrejta në Kosovë në paluajtshmëri dhe me këtë edhe në eficiencën e çmimeve të paluajtshmërive. Edhe pse kjo hipotezë në hulumtimin tonë është konfirmuar si negative, ne megjithatë kemi marrë mendimin e disa autorëve. Sipas Albania Investment Council (2018), ekzistenca e një legjislacioni të përshtatshëm i cili i jep investitorëve garancitë juridike për mbrojtjen e investimeve dhe barrierat minimale administrative vlerësohen si instrumente të rëndësishme për thithjen e investimeve. Edhe Kosova ka adoptuar prej kohësh një legjislacion liberal veçanërisht sa i takon investimeve të huaja në vend i mbështetur në parimin e mosdiskriminimit ndërmjet investitorëve vendas dhe të huaj.

Një faktor i rëndësishëm i potencialit për rritjen e investimeve konsiderohet mirëqeverisja, një sistem i qëndrueshëm dhe i parashikueshëm taksash, rregulla dhe ligje të qëndrueshme si edhe një sistem efikas i dhënies së shërbimeve publike.³¹⁹

Autorërt si Ito, Muto dhe Takizuka (2015) potencojnë që lidhja mes kuadrit ligjor dhe tregut të ekonomisë së përgjithshme është një temë relativisht e studiuar mirë, por në të kundërtën, ekzistojnë pak studime në lidhje me efektin e politikave në sektorë të veçantë të ekonomisë, siç është sektori i patundshmërive. Ky është një fakt i veçantë, duke qenë se performanca e sektorit të pasurive të paluajtshme është e lidhur ngushtë me performancën e përgjithshme të ekonomisë. Si rezultat i kësaj lidhjeje, lëvizjet e

³¹⁷ Aglietta, 1982, f. 5.

³¹⁸ Rérat, Lees, 2011, f.126.

³¹⁹ Përmbledhje kuadri ligjor për investimet, debatet dhe sfidat, 2018, Albania Investment Council.

mëdha në tregun e pasurive të patundshme janë të ndërlidhura ngushtë me politikat qeveritare që tentojnë të amplifikojnë luhatjet në ekonominë e përgjithshme, përveç destabilizimit të mundshëm të sistemeve financiare.³²⁰

Gjithashtu, edhe Crowe dhe kolegët e tij (2013) dokumentojnë se një kuadër i dobët ligjor mund të ketë një efekt shkatërrues në sektorin e patundshmërive.³²¹

Lidhur me hipotezën e pestë që fletë për faktorin e prodhimit që ndikon në efikasitetin e çmimeve në fushën e patundshmërive, gjegjësisht në tregun rezidencial, në bazë të interpretimit të rezultateve në programin SPSS është konfirmuar si negative, ne megjithatë jemi bazuar në mendimin e disa autorëve, duke bërë një rishikim të shkurtër të literaturës. Sipas Eang (2003), tregu i pasurive të patundshme dhe çmimet e pasurive të patundshme janë të lidhura ngushtë me ciklet e përgjithshme ekonomike.³²²

Studime të shumta të kryera nga Hon-Chung (2009)³²³, Ludwig dhe Slok (2004)³²⁴, Goodhart dhe Hofmann (2007)³²⁵ kanë zbuluar se midis faktorëve makroekonomikë që lidhen me çmimet e pasurive të paluajtshme, si faktorë kryesorë ishin; prodhimi i brendshëm bruto (PBB), papunësia, indeksi i aksioneve, llogaria rrjedhëse e një vendi, faktorët demografikë, të ardhurat e familjeve, norma e interesit, prodhimi industrial dhe konsumi i familjeve. Pra, në bazë të opinionit të autorëve, vërejmë që edhe faktori i prodhimit është faktor crucial që ndikon në çmimin e pasurive të paluajtshme.

Në një hulumtim të kryer nga Gruma & Govekarb. (2016), i tërë theksi i hulumtimit është bazuar në analizën statistikore-matematikore të një ndikimi të mundshëm të variablave të veçantë të zgjedhur, të cilat ndërlidhen me faktorët si; papunësinë, indeksin e aksioneve, llogarinë rrjedhëse të një vendi, prodhimin industrial dhe prodhimin e brendshëm bruto (PBB) mbi çmimet e pronave rezidenciale në mjedise të ndryshme ekonomike, kulturore dhe sociale, e sidomos janë fokusuar në shtetin e Sllovenisë, Greqisë, Francës, Norvegjisë dhe Polonisë.³²⁶

Zhang dhe Wu (2008) argumentojnë se brenda fushës së një hulumtimi, ata kanë testuar një hipotezë me variablat e përzgjedhur që ndërlidhen me papunësinë, indeksin e aksioneve, llogarinë rrjedhëse të vendit, PBB-në, duke e vecuar edhe faktorin e prodhimit. Sipas tyre, të gjithë këta faktorë kishin të bënin me çmimet e pasurive të

³²⁰ Ito, Muto, Takizuka, 2015, f.4.

³²¹ Crowe, 2013, f.300.

³²² Wang, 2003, f.325.

³²³ Hon-Chung, H, 2009, f.66.

³²⁴ Ludwig, Slok, 2004, f.3.

³²⁵ Goodhart, Hofman, 2007, f.4.

³²⁶ Gruma, Govekarb, 2016, f.597

patundshme banesore në kryeqytetet e vendeve të zgjedhura si: Slloveni, Greqi, Francë, Norvegji dhe Poloni.³²⁷

Këtë fakt e argumentojnë gjithashtu edhe Gruma dhe Goverbark (2016), duke potencuar që në bazë të rezultateve të modelit përfundimtar të regresionit, çmimi i pasurive të patundshme banesore në Lubjanë ishte i lidhur vetëm me indeksin e aksioneve. Bazuar në rezultatet e fituara me hulumtimin dhe gjetjet e tyre, ata konfirmojmë që variablat e zgjedhur në lidhje me papunësinë, indeksin e aksioneve, llogarinë rrjedhëse të vendit, prodhimin industrial dhe PBB-në janë të lidhura me çmimet e pasurive të patundshme banesore në vendet e zgjedhura si: Slloveni, Greqi, Francë, Norvegjia dhe Poloni.

³²⁷ Zhang, Wu, 2008, f.29.

7. KONTRIBUTET, KUFIZIMET, VËSHIRËSITË DHE KËRKIMET PËR TË ARDHMEN

7.1. KUFIZIMET E PUNIMIT

Ky kapitull trajton seksionin e kontributeve, kufizimeve vështirësive dhe rekomandimeve për hulumtime në të ardhmen. Është e pamundur që secili studiues gjatë një hulumtimi të mos has dhe ballfaqohet me kufizime dhe vështirësi. Andaj, duke i trajtuar këto çështje do të mund të ju përgjigjemi pyetjeve të cilat i kemi parashtruar apo hulumtuar në këtë studim. Pavarësisht që hipotezat tona të cilat ne i kemi ngritur janë përputhur apo janë konfirmuar në bazë të të gjeturave tona, mirëpo asnjëherë nuk mund të themi se cdo informacion i gjetur mund të jetë i saktë 100%, madje edhe të gjeturat e autorëve të ndryshëm, të dhënat zyrtare nga burime të ndryshme informacioni, si dhe të gjeturat e vet sektorit të paluajtshmërive nganjëherë mund të jenë në diskrepancë me njëra me tjetrën.

Sikurse në industrinë e tjera, po ashtu edhe në industrinë e paluajtshmërive dhe investimeve të huaja paraqiten shumë faktorë që realisht nuk merren parasysh nga studiues të ndryshëm, por që në të vërtetë janë shumë të domosdoshëm në spektrin e studimit të këtyre fushave. Prandaj, në këtë punim janë marrë parasysh faktorë të cilët janë neglizhuar nga autor të tjerë dhe që për neve kanë qenë shumë të rëndësishme. Zakonisht, ekspertët e vendit tonë janë marrë më shumë me identifikimin e faktorëve teknik, duke i lënë anash edhe faktorët të quajtur "faktorë të jashtëm" e që janë mjaft të rëndësishëm për t'u studiuar.

Si çdo hulumtim ashtu dhe hulumtimi ynë përjashtohet nga kufizimet. Kufizimet e mëposhtme të këtij studimi po pranohen dhe kjo hap rrugën për kërkime në të ardhmen. Prandaj, rezultatet bazohen në mendimet dhe të dhënat nga të anketuarit përmes së cilëve e kemi zhvilluar pyetësin. Një kufizim tjetër është se gjetjet paraqiten vetëm në pjesëmarrjen e një numri kogja të madh të qytetarëve. Pyetësi u është shpërndarë gjithsejt 437 qytetarëve, por ne kemi marrë përgjigje nga vetëm 380 respondentë, prej tyre të cilat i konsideruam të vlefshme. Në këtë kontekst, një kufizim tjetër është madhësia e mostrës e cila është e madhe, gjë ka ndikuar në konfirmimin e hipotezave dhe pyetjeve kërkimore. Arsyeja se pse e kemi shpërndarë pyetësin tek një numër i madh i qytetarëve qëndron në faktin që kemi tentuar që të sigurojmë një hulumtim sa më gjithëpërfshirës, duke u bazuar cdo herë në rezultatet e këtij hulumtimi.

Kjo formë mund të përmirësojë shumë bazën e njohurive të mëtutjeshme në këtë drejtim, gjë që neve na ka bërë që të dalim me të gjetura sa më të sakta. Ky hulumtim është një rezultat jo final, që do të thotë që priten në vazhdimësi edhe kërkime të tjera, dhe kërkohet të shtrihet më tej si temë, për të diskutuar faktorët dominues bazuar në

aspektet kritike të procesit të ndikimit të IHD-ve në eficiencën e cmimeve në tregun e paluajtshmërive në Kosovë dhe si ndikojnë këto IHD në zhvillimin ekonomik të një vendi.

7.2. KONTRIBUTET E STUDIMIT

Nga një punë e madhe që është kryer deri tek realizimi i këtij hulumtimi, patjetër që edhe ne e kemi dhënë kontributin tonë në fushën e patundshmërive. Kontributi ynë ka qenë i fokusuar në tregun e paluajtshmërive në Kosovë, duke kontribuar në gjetjen e shumë të dhënave dhe faktorëve të ndryshëm që ndikojnë në eficiencën e cmimeve të paluajtshmërive si dhe ndikimin e IHD-ve, duke mos i lënë anash edhe rezultatet që derivojnë nga tregu i patundshmërive, duke parashtruar pyetjen e vetme se a ndikojnë këto të dyja në zhvillim ekonomik të vendit apo jo.

Në kapitullin e literaturës teorike ne kemi arritur që të kontribojmë dukshëm në gjetjen e literaturës për vendin tonë, ku kemi krahasuar Kosovën me disa shtete të tjera, si Poloninë, Shqipërinë dhe shumë vende të tjera, vende këto të cilat janë më të zhvilluara se Kosova sa i përket tregut të paluajtshmërive. Me anë të këtij studimi ne kemi arritur që të vëmë në pah si gjëra pozitive ashtu edhe gjëra negative për vendin tonë. Kur themi gjëra negative, e kemi fjalën për ato gjëra të cilat e kanë lënë në ngecje shtetin e Kosovës, duke mos e lënë të zhvillohet në aspektin e tërheqjes së Investitorëve të huaj në vend, degradimi i shumë zonave të gjelbërta, degradimi i cmimeve nga faktorë të ndryshëm, si dhe mungesa e literaturës dhe përvojës së shtetit në tregun e patundshmërive, si dhe dështimit të shtetit kur janë në pyetje Investitorët e huaj.

Duke u bazuar në gjithë kontributin tonë të dhënë në këtë hulumtim, ne shpresojmë dhe besojmë që ky kontribut është mjaft i madh sepse kemi arritur të zhvillojmë një kornizë konceptuale, dhe çfarë është më e rëndësishmja ne kemi arritur që të nxjerrim në pah dhe të vlerësojmë disa faktorë, të cilët për nga natyra janë mjaft të rëndësishme, por me sa duket vetëdija shtetërore dhe e qytetare është mjaft e ulët.

7.3. VËSHTIRËSITË E STUDIMIT

Asnjë rrugëtim nuk është i lehtë sepse për të ia dalë mbanë kërkohet forcë, përkushtim, besim, kurajo dhe bashkëpunëtorë. Edhe në këtë rrugëtim ne kemi hasur në vështirësi, sidomos tek pjesa e literaturës, për shkak që ka shumë pak autorë të Kosovës që kanë studiuar apo kanë bërë hulumtime në tregun e patundshmërive në Kosovë. Një ndër vështirësitë që vlen të ceket është vështirësia deri tek arritja e marrjes së të dhënave përç mimet, tregun, kërkesën, ofertën, investimet dhe investitorët e huaj.

Si vështirësi tjetër qëndron në faktin që pyetëtorin kemi qenë të detyruar ta realizojmë përmes sistemit elektronik, dhe ka qenë e pa mundur t'i takojmë të anketuarit ballë për

ballë, shkaku që paraqitja e pandemisë (virusi Covid 19) na e ndaloi lëvizjen duke na izoluar nëpër shtëpia, ku edhe qasja në librat fizik për të gjetur material ka qenë e pa mundur, shkaku që librrariatë kanë qenë të mbyllura siç kanë qenë edhe të gjitha bizneset e tjera, shkaku për ta parandaluar përhapjen e pandemisë e cila mori jetën e miliona njerëzve në mbarë botën...!

7.4. DREJTIMET (KËRKIMET) E ARDHSHE TË HULUMTIMIT

Drejtimit e ardhshme të këtij hulumtimi do të ishin të mirëseardhura, miëpo ashtu siç u përmbledh, ky hulumtim arriti të adresojë me saktësi fenomenin e ndikimit të IHD-ve në paluajtshmeri, si dhe eficiencyn e çmimeve të tregut të pasurive të paluajtshme në Kosovë, duke i'u përgjigjur objektivave të studimit dhe duke i'u dhënë përgjigje disa çështjeve me interes të fushës së lartëcekur.

Gjithsesi, ka ende pikëpyetje pa përgjigje, mirëpo në të ardhmen studiuesit e këtij fenomeni ftohen që të rishikojnë dhe ta studiojnë se çfarë ndikon më së shumti në tërheqjen e IHD-ve në Kosovë, dhe si të rritet efficiency e çmimeve në tregun e patundshmerive, si dhe të gjithë elementet dhe faktorët e tjerë që ndikojnë dhe do të vazhdojnë të ndikojnë edhe më tutje në tregun e paluajtshmerive të Kosovës.

Gjithashtu, studiuesit në të ardhmen mund të pikasin ndonjë aspekt apo dimension tjetër që nuk u përfshi në këtë punim, siç mund të jetë një faktorë që nuk u konsiderua në rastin e këtij punimi. Zgjerimi i këtij hulumtimi me material të ndryshme për rastin e vendeve të tjera në Kosovë dhe jashtë Kosovës mund të ngjallë shumë interes po ashtu, dhe pa tjetër që një trajtim i ngjashëm në të ardhmen do të ishte i mirëpritur.

8. KONKLuzionet dhe Rekomandimet

8.1 Konkluzionet

Në këtë punim ne theksuam se sektori i paluajtshmërive është një sektor mjaft i rëndësishëm për ekonominë e Kosovës. Rëndësia e këtij sektori nuk është vetëm në planin e kontributit në vlerën e shtuar të vendit, por edhe për aspekte të tjera siç është punësimi dhe zhvillimi ekonomik dhe tërësor i Kosovës. Lidhur me kontributin në vlerën e shtuar të ekonomisë, sektori i ndërtimit së bashku me afarizmin e pasurive të paluajtshme përbëjnë gati 1 të 4 e saj. Gjithashtu, u argumentua mbështetur në të gjeturat tona se sektori i paluajtshmërive ka pasur një hov të madh të zhvillimit në vitet e fundit, duke ndikuar dukshëm në çmime sipas konsumatorëve. Në kapitujt e parë të këtij hulumtimi u prezantuam me problematikat e investimeve të huaja në Kosovë, kompleksitetin e problematikës së çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë, ku kemi shprehur ndikimin e faktorëve nga më të ndryshëm, duke nisur nga faktorët, kostot e ndërtimit dhe inflacionit, demografikë dhe punësimi, pastaj kurset e këmbimeve, kushtet fiskale dhe rregullimet institucionale dhe të ardhurat e familjes etj.

Kosova si një shtet i ri përballet me problematika të fushave nga më të ndryshmet, duke nisur me ato politike, etnike, kulturore, historike, ekonomike e financiare. Nga ana tjetër, aspektet e tregut dhe të financave nuk lindin me shpalljen e pavarësisë. Çështjet dhe dimensionet ekonomike e financiare kanë ekzistuar me krijimin e njerëzimit. Këto problematika njeriun e kanë shoqëruar gjatë gjithë veprimtarisë së tyre jetësore, edhe pse në shekullin XX dhe XXI vlerësohet dhe dëshmohet avancimi më i madh në fushën e ekonomisë dhe të teknologjisë. Efiçienca e tregjeve dhe të produkteve është çështje me interes të studiuesve dhe në dobi të të gjithë profesionistëve të fushave të ndryshme. Në rastin e vendit tonë është me rëndësi hulumtimi me kujdes dhe trajtimi i problematikës së investimeve të huaja direkte në efiçencën e çmimeve të pasurive të paluajtshme si dhe zhvillimi ekonomik i vendit tonë. Ky hulumtim që ne kemi bërë hedh dritë mbi temën që kemi marrë përsipër për hulumtim. Në ndihmë për ta përmbushur misionin tonë për kompletimin e këtij hulumtimi erdhën në ndihmë objektivat dhe literatura dhe kontributi i autorëve në këtë fushë që ishte shumë i madh, duke përfshirë një spektër shumë të gjerë informacionesh. Megjithatë, përsëri teoria e IHD-ve dhe efiçienca e çmimeve mbartë shumë debate dhe paqartësi. Teoria e efiçencës është një koncept që ka njohur formulim gjatë viteve '70-'80. Gjithashtu, vlen të theksohet edhe kontributi i autorëve shqiptar në këtë drejtim. Ndonëse pasuritë e paluajtshme zënë një rol të rëndësishëm në ekonomi, sidomos për rastin e Kosovës dhe të Shqipërisë, ky është një treg jo shumë i eksploruar nga autor të huaj dhe vendor të të dyja vendeve. Sa i përket Kosovës ekzistojnë vetëm të dhëna nga ana e entit të statistikave dhe artikuj në gazeta. Materialet e pakta për tregun e paluajtshmërive janë si rezultat i mungesës së të dhënave të detajuara të disponueshme. Sidomos, numri i vogël i të dhënave

statistikore përbën sfidën më të madhe në analizën e kësaj tematike për rastin e Kosovës. Mirëpo e njëjta gjë nuk vlenë edhe për Shqipërinë, sepse për këtë shtet ka më shumë studiues që janë marrë me hulumtime të tregut të paluajtshmërive, hulumtime këto të cilat i kam paraqitur edhe në punim një pjesë prej tyre.

Kjo punë kërkimore, nëpërmjet testimit të efijencës dhe investigimit të faktorëve ndikues në ekzistencën ose jo të efijencës kërkon të japë një kontribut të rëndësishëm në plotësimin e literaturës për pasuritë e paluajtshme për rastin e Kosovës. Ky studim mund të shikohet si një nga përpjekjet e para shkencore për të shpjeguar në mënyrë të argumentuar tregun e banesave në Kosovë. Ky hulumtim kërkimor gjithashtu nëpërmjet testimit të faktorëve ndikues në efijencën e çmimeve dhe ndikimin e IHD-ve në paluajtshmerit kërkon të japë një kontribut të rëndësishëm në kompletimin e literaturës për pasuritë e paluajtshme të Kosovës. Ky studim mund të shikohet si një përpjekje shkencore për të shpjeguar në mënyrë të argumentuar ndikimin e IHD-ve në efijencen e çmimeve në tregun e paluajtshmërive në Kosovë.

Në kapitullin e pestë janë dhënë në hollësi metoda dhe mënyrat e përcaktimit të objektivave të studimit. Është pjesë e këtij kapitulli shtjellimi i mënyrës së mbledhjes së të dhënave përmes pyetësorit si dhe hapat e ndjekura në zbatim të analizës përshkruese. Pyetësi u përpilua duke u orientuar në literaturën e temës dhe pyetjet kërkimore të këtij hulumtimi, ku u hartuan në bazë qëllimit të punimit.

Bazuar në informacionet e mbledhura lidhur me perceptimin e qytetarëve sa i përket ndikimit të disa faktorëve në efijencën e çmimeve të paluajtshmërive në Kosovë, të cilat janë mbledhur me anë të pyetësorit që është shpërndarë në Prishtinë dhe Fushë Kosovë ne kemi arritur që më përpikëri të nxjerrim konkluzionet lidhur me faktorët potencial që mund të kontribuojnë në qartësimin e problemit sic janë: a) Kuadri ligjor që përfshinë (kuadrin ligjor të përshtatshëm, zbatimin e ligjit dhe transparencën e dhënies së lejes; b) Situata politike dhe kushtet ekonomike që bëjnë pjesë (ngërçet politike në vend, ekonomia e ulët e vendit, tregu i qëndrueshëm i banesave, si dhe rritja e numrit të agjensioneve të paluajtshmërive; c) Faktorët e prodhimit që ndërliken me (çmimet e lëndëve të para, kapitalin e investitorëve të ndërtimit, fuqinë punëtore dhe përvojën e tyre, si dhe nivelin e arsimimit të ekipit drejtues; d) Tregu që ka të bëjë me (numrin e madh të firmave të ndërtimit, teknologjin

ë dhe inovacionin, ryshfetin dhe korrupsionin, si dhe mungesën e planeve të zhvillimit urban), dhe në fund e) Kërkesa dhe oferta që bëjnë pjesë (kërkesa në rritje për banesa, rritja e ofertës për banesa, zhvillimi i infrastructures dhe afërsia me qendrën e qytetit.

Dhe në fund konkludojmë që analiza e faktorëve, rezultatet e nxjerra nga pyetësi ka qitë në pah konstruktin e faktorëve të lartë cekur sipas peshës dhe rëndësisë, rezultate të cilat janë shpjeguar më lartë. Analiza e besueshmërisë për secilin nga këta faktorë

mbyll kapitullin e analizës për këtë hulumtim. Sipas të gjeturave tona, të gjithë këta faktorë janë të nderlidhura shumë mes vete, të cilat nuk mundën të funksionojnë pa njëra tjetrën dhe nuk mund t'i japin rezultate pozitive këtij hulumtimi nëse nuk ishin marrë në konsiderat për të studiuar dhe hulumtuar që të gjithë këta faktorë, sepse vet sektori i paluajtshmërive zhvillohet përmes këtyre faktorëve të lartëcekur.

8.2. REKOMANDIMET E HULUMTIMIT

Në vendin tonë nga periudha e pasluftës sidomos gjatë viteve të tranzicionit, tregu i pasurive të paluajtshme në Kosovë ishte një ndër sektorët që ka njohur zhvillimin më të madh. Lulahatje të mëdha të përqindjes së çmimeve janë paraqitur në këtë sektor ndër vite, andaj edhe ky sektor është renditur në rendin e parë në mesin e tërë sektorëve të tjera, duke treguar një zhvillim mjaft të moderuar.

Përpos konkludimit të përgjithshëm që kemi nxjerrë në këtë studim dhe në bazë të literaturës së përgjithshme dhe në bazë të analizës së përgjigjeve të respondentëve të intervistuar, në vijim do t'i nxjerrim 12 konkluzione si në vijim;

Rekomandimi 1. Meqenëse investimet e huaja janë bazë shumë e fortë për zhvillimin ekonomik për të gjitha shtetet, e veçanërisht shtetet në tranzicion siç është shteti ynë Kosova, sugjerojmë që institucionet e Kosovës të punojnë shumë dhe të i'u ofrojnë kushte të mira të punës investitorëve të huaj, duke ndikuar kështu në tërheqjen e sa më shumë të IHD-ve dhe zhvillim ekonomik të vendit;

Rekomandimi 2. Kosova duhet të krijojë kushte për rritje të qëndrueshme ekonomike në të ardhmen, me çrast në mënyrë indirekte ndikon në krijimin e vendeve të reja të punës dhe ulje të pa-punësisë;

Rekomandimi 3. Të vlerësohet sa më shumë mjedisi biznesori i IHD-ve;

Rekomandimi 4. Të paraqiten akoma edhe më shumë arsye të forta se pse duhet të investohet në Kosovë;

Rekomandimi 5. Të identifikohen pengesat apo barrierat që ndikojnë negativisht në tërheqjen e IHD-ve në Kosovë;

Rekomandimi 6. Të vlerësohet nga qeverisja lokale dhe qendrore mënyra se si e përceptojnë investitorët e huaj qeverisjen qendrore dhe lokale;

Rekomandimi 7. Të hartohen strategji për hartimin e planprojekteve madhore dhe sa më tërheqëse për Investitorët e huaj;

Rekomandimi 8. Të ofrohet siguri nga Shteti i Kosovës (pa korrupsion, pa fajde, pa haraq) për investitorët e huaj për të investuar në Kosovë, si dhe për t'i zgjeruar sa më shumë investimet;

Rekomandimi 9. Sa më shumë të edukohen, trajnohen dhe përgatiten ekspertë dhe profesionistë të fushës së tregut të patundshmërive. Përgatitja e këtyre eskëpertëve do të mund t'i ndihmonte investitorët që të orientohen më lehtë në këtë treg, si dhe të investojnë paratë e tyre në investime sa më adekuate;

Rekomandimi 10. Tregu i paluajtshmërive duhet domosdoshmërisht të krijojë reforma për plane sa më të mira të ndërtimit për të i'u ofruar qytetarëve rehati sa më të mirë në ç do aspekt;

Rekomandimi 11. Tregu i paluajtshmërive duhet të i'u ofrojë njerëzve siguri, rehati dhe komoditet, por duhet të i'u ofrojë edhe efiçencë të çmimeve;

Rekomandimi 12. Ruajtja e stabiilitetit të efiçencës së çmimeve të paluajtshmërive, dhe ç do ndryshim i çmimeve në paluajtshmëri të shkojë në bazë të vendimeve që merrë shteti i Kosovës, e jo vendime që merren për ngritjen apo uljen e çmimeve nëpër zona të ndryshme, (duke përfshirë qytetet dhe zonat rurale) nga pronarët e kompanive investuese në paluajtshmëri, dmth të ketë efiçencë dhe jo degradim çmimesh.

8. BIBLIOGRAFIA

8.1. LIBRA DHE PUBLIKIME TE PAVARURA

1. Aglietta M.,Orléan, A. (1982), La violence de la monnaie, Paris: PUF.
2. Aktepe,C. (2004). Türkiye'de Gerçekleşmiş Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımlarının Eklektik Paradigma Çerçevesinde İncelenmesi: Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
3. Anastasakis, O., Bojicic-Dzelilovic, V. (2002). Balkan Regional Cooperation & European Integration. The Hellenic Observatory The European Institute in London: The London School of Economics and Political Science.
4. Annual Report 2001. Washington, DC: World Bank: Multirateral Investment Guarantee Agency.
5. Arifi, E. (2017). Eficienca e çmimeve në tregun e pasurive të paluajtshme në Kosovë: Analiza e komponentit kryesor. Tiranë: Universiteti i Tiranës.
6. Ball, M. (2006). Markets & Institutions in Real Estate & Construction.United States: Wiley-Blackwell Publishing.
7. Bazat e të dhënave për informacionin e tregut global. (2004). Organisation for Economic and Cooperation Development (OECD): Prishtine.
8. Bertraud, A. (2018). Order Without Design. How Markets Shape Cities. London, England: MIT Press.
9. Bevan, A., Estrin, S., Grabbe, H. (2004). Foreign Direct Investment and European Union. Brussels: European Commission.
10. Bishop, Matthew. (2004). Essential Economics. 1st edition. London: Bloomberg Press.
11. Black, K.H., Chambers, D.R. (2016). Alternative Investment. Canada: John Willey & Soons, Inc, Hoboken, New Jersey.
12. Braudel F. (1985). La dynamique du capitalisme. Paris: Flammarion.

13. Buletini i Bankës së Shqipërisë- 6 Mujori i Parë. (2014). Republika e Shqipërisë: Banka e Shqipërisë, Tiranë.
14. Buletini i Bankës së Shqipërisë-6 Mujori i Dytë. (2014). Republika e Shqipërisë: Banka e Shqipërisë, Tiranë.
15. Case, K. E., Schiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market? United States: Yale University, New Haven, Connecticut.
16. Chrysochoidis, G., Millar, C., Clegg, J. (1997). International Strategies. London: Macmillan Press, London.
17. David L., Halbert L. (2013). Constructing World-Class Cities: Hubs of Globalisation and High Finance. Stearing towards sustainability, Presse de Science po.
18. Dominiku, S., Selmanaj, A. (2012). Investimet e jashtme direkte dhe ndikimi i tyre ne zhvillimin ekonomik të Kosovës. Pejë, Kosovë: Universiteti Publik Haxhi Zeka, Pejë.
19. Emerging Trend in Real Estate (2015). United States of Canada: Urban Land Institute.
20. Garay, U. (2016). International Real Estate Investments in book Alternative Investment. 3rd Edition. United States: Wiley Finance Publisher.
21. Gunther, M., Shanaka, H. (2009). Real Estate Market Efficiency. A Survey of Literature, SRE Discussion Papers 2009/07. Austria: WU Vienna University of Economics and Business.
22. Hary, G. (2019). Parametric & Nonparametric Data Analysis for Social Research: IBM SPSS. LAP Academic Publishing.
23. Help wanted: salaries, affordability and the exodus of labour from Metro Vancouver.(2015). Canada: VanCity Credit Union.
24. Hilbers, P., Banerji, A., Shi, H., Hoffmaiste, A.W. (2008). House Price Developments in Europe: A Comparison: Rumania, Bucharest. International Monetary Fund.

25. Hines, M.A. (2001). Investing in International Real Estate. Great Britain: Westport Connecticut, London.
26. Investment Guide for Southeast Europe. (2017). New York and Geneva: United Nations.
27. Investimet e huaja direkte në Kosovë, Klima e investimeve, potenciali dhe barrierat, Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë (2019). Prishtinë, Kosovë: Instituti për Ekonomi të Tregut të Lirë.
28. Investimet e jashtme direkte në Kosovë, Politika Ekonomike, Rrethina dhe Strategjia e Promovimit. Raport Hulumtues. (2002). Prishtine: Instituti per Hulumtime Zhvillimore Riinvest.
29. Ito, Y., Muto, I., Takizuka, Y. (2015). Data Analysis for Monitoring Japan's Real Estate Market: Bank of Japan Review
30. Kajoshaj, B. (2019). Rëndësia Dhe Roli i Investimeve të huaja në zhvillimin ekonomik të vendit tone. Kosovë: Universiteti i Prishtinës.
31. Karta e Gjenevës e Kombeve të Bashkuara mbi Strehimin e Qëndrueshëm (2000). Kosove: UNECE, Prishtine.
32. Koprencka, L. (2011). Zhvillimi dhe Problematikat e Tregut të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri. Republika e Shqipërisë: Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Ekonomisë.
33. Kristo, E., Bollano, E. (2011). Indeksi i Çmimeve të Banesave - Metodologjia dhe përdorimi, materiale studimore. Republika e Shqipërisë: Banka e Shqipërisë, Tiranë.
34. Lima, D. (2016). Investime e Huaja ne Kosove. Republika e Shqipërisë: Universiteti i Tiranës.
35. Lotusland Blues: One-in-five Metro Vancouverites experience extreme housing & traffic pain. (2015). Vancouver, Canada: Angusreid Institute.
36. Mattarocci, G. (2014). Real Estate Investment Trusts. Great Britain: Palgrave Macmillan, London.

37. Një vështrim mbi treguesit e zhvillimit ekonomik të Shqipërisë (2019). Republika e Shqipërisë: Sekretariati i Këshillit të Investimev, Albania Investment Council.
38. Norman, N., Bent, D., Hull, H. (1970). SPSS: Statistical Package for the Social Sciences. USA: McGraw-Hill Education.
39. Panagiotidis, T., Printzis, P. (2015): On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach. GreeSE Paper No. 88, Hellenic Observatory Papers on Greece and Southeast Europe, European Institute, London, UK.
40. Përmbledhje kuadri ligjor për investimet, debatet dhe sfidat. (2018). Albania : Albania Investment Council.
41. Privatizimi i Ndërmarrjeve Shoqërore dhe Reforma e Shërbimeve Publike. (2002). Kosovë: Univerziteti Riinvest në Prishtinë.
42. Raporti i Zhvillimeve ekonomike, Rajoni i Evropës dhe Azisë Qendrore. Republika e Shqipërisë: Unicredit, Tirane.
43. Raporti i Bilancit të Pagesave, Nr.11. (2012). Banka Qendrore e Republikës së Kosovës, Kosovë: Departamenti i Stabilitetit Financiar dhe Analizave Ekonomike.
44. Raporti i Stabilitetit Financiar, Nr.2. (2012). Banka Qendrore e Republikës së Kosovës, Kosovë: Departamenti i Stabilitetit Financiar dhe Analizave Ekonomike.
45. Raport vjetor i MTI (2004). Republika e Kosoves: Instituti Gjyqësor i Kosoves
46. Simon, WH. (2006). The UK International Investment Position. United Kindgom Bank of England Quarterly Bulletin.
47. Stanfield, D.J., Jazoj, A. (1995). Tregjet per Pasurite e Patundshme ne Shqiperi: Cfare Ndodhi pas Privatizimit ? University of Wisconsin-Madison.
48. Statistikat mujore (2012). Republika e Kosoves: Banka Qendrore e Republikes se Kosoves.
49. Suljoti, E. (2017). Implikimet e kushteve financiare ne tregun e banesave-nje analize kointegruese. Tiranë, Republika e Shqipërisë: Universiteti i Tiranës.

50. Suljoti, E. (2015). Çmimet e banesave në shqipëri nën këndvështrimin e kërkesës. Tiranë, Republika e Shqipërisë: Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Ekonomisë.
51. Suljoti, E., Hashorva, G., (2012). House prices and mortgage loans - Empirical analysis for Tirana. Bulletin of the Bank of Albania (H I, 2012): Bank of Albania.
52. Shehu-Aliu, E. (2013). Studim i ndikimit të faktorëve teknikë në vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme. Tiranë, Republika e Shqipërisë: Universiteti i Tiranës.
53. Tabachnick, B., Fidell, L.S. (2013). Using Multivariate Statistics, 6th Edition. United States of America: California State University – Northridge.
54. Treguesit kryesorë ekonomikë të OECD-së të Statistikave të OECD-së. The Organisation for Economic Co-operation and Development .(2004). Tirane: OECD, Albania.
55. The Informal Economy In Albania: Analysis And Policy Recommendations, The Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2004). Albania: Central European Initiative
56. Zeqiri, F. (2014). Investimet e jashtme dhe zhvillimi ekonomik (Rasti i Kosovës). Republika e Kosoves: Univerziteti i Prishtines.

8.2. ARTIKUJDHE REVISTA SHKENCORE

1. Abraham, J. M., Hendershott, P. H. (1996). Bubbles in Metropolitan Housing Markets. Journal of Housing Research, Vol.7, No.2, pp.191-207.
2. Anari, A., Kolari, J. (2002). House Prices and Inflation Real Estate Economics, American Real Estate and Urban Economics Association, Vol. 30, No.1. pp. 67-84.
3. Apergis, N., Rezitis, A. (2003). Housing Prices and Macroeconomic Factors in Greece: Prospects within the EMU. International Real Estate Review, Vol. 6, No. 1, 63-74.

4. Arcand, J., Berkes, E. Panizza, U. (2015) Too much finance? *Journal of Economic Growth*, Vol. 20, No.2, pp.105-148.
5. Bagchi-Sen, S. (1995). Foreign Direct Investment in U.S. Manufacturing Industries. *Geografiska Annaler*, Vol. 77B, pp. 17-29.
6. Baker, D. (2008). The Housing Bubble and the Financial Crisis. *Real World Economics Review*, No. 46, pp.73-81.
7. Basu, B., Yao, J. (2009). Foreign direct investment and skill formation in China. *International Economic Journal*, Vol. 23, No.2. pp.163-179.
8. Bayer, P., McMillan, R., Murphy, A., & Timmins, C. (2007). A Dynamic Model of the Housing Market. *American Economic Journal: Economic Policy*, Vol.10, No.4, pp.243-267.
9. Bilozor, R.M., Wiśniewski, R. (2012). The effectiveness of real estate market versus. *European Spatial Research and Policy*, Vol.19, No.1, pp.95-109.
10. Bjorklund, K., & Soderberg, B. (1999). Property Cycles, Speculative Bubbles and the Gross Income Multiplier. *Journal of Real Estate Research*, Vol.18, No.1, pp.151-174.
11. Bollano, E., Ziu, G. (2009). Developments in the Residential Housing Market: House Prices, Credit and Consumption Interrelation Empirical Evidence, the Albanian Case. *Business and Economy Journal*, Vol.5, No.4, pp.142-150.
12. Born, W. L., & Pyhrr, S. A. (1994). Real Estate Valuation: The Effect of Market and Property Cycles. *Journal of Real Estate Research*, American Real Estate Society, Vol. 9, No.4, pp. 455-486.
13. Brox, J. (2003). The impact of free trade with the United States on the pattern of Canadian consumer spending and savings. *The North American Journal of Economics and Finance* , Vol.14, No.1, pp.69-87.
14. Brown, L.D. (1991). Timely Aggregate Analyst Forecasts As Better Proxies for Market Earnings Expectations. *Journal of Accounting Research*, Vol. 29, No. 2, pp. 382-385.

15. Busse, M., Hefeker, C. (2007). Political risk, institutions and foreign direct investment. *European Journal of Political Economy*, Vol. 23, No.2, pp.397-415.
16. Capozza, D. R. (1996). Expectations, Efficiency, and Euphoria in the Housing Market. *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 26, No.3, pp. 369-386.
17. Case, K. E., Shiller, R.J. (1989). The Efficiency of the Market for Single-Family Homes. *The American Economic Review*, Vol. 79, No. 1 , pp. 125-137.
18. Clayton, J. (1998). Further Evidence on Real Estate Market Efficiency. *Journal of Real Estate Research*, Vol.15, No.1, pp.41-58.
19. Clayton, J. (2009). Further Evidence on Real Estate Market Efficiency. *American Real Estate Society*, Vol.5, No.2, pp. 1-2.
20. Crevoisier O. (2011). Beyond Territorial Innovation Models: The Pertinence of the Territorial Approach. *Finance, business property and urban and regional development*, Vol.48, No.3, pp.32-45.
21. Crowe et al., (2013). How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences. *Journal of Financial Stability*, Vol. 9, No.3, pp. 300-319.
22. Drabek, Z., Payne, W. (2002). The Impact of Transparency on Foreign Direct Investment. *Journal of Economic Integration*, Vol. 17, No.4, pp.770-810.
23. Egert, B., Mihaljek, D. (2007): Determinants of house prices in Central and Eastern Europe. *Comparative economic studies*, Vol.49, No.3, pp. 337–489.
24. Evans, A. W. (1995). The Property Market: Ninety Per Cent Efficient? *Urban Studies Journal*, Vol.32, No.1, pp. 5-29.
25. Falkenbach, H. (2009). Market selection for international real estate investments. *International Journal of Strategic Property Management*, Vol.13, No.4, pp.299-308.
26. Fama, E. F. (1969). The Adjustment of Stock Prices in Real Estate Market. *International Economic Review*, Vol.10, No.1, pp.1-21.
27. Fereidouni, H.G., Masron, T.A. (2013). Real estate market factors and foreign real estate investment. *Journal of Economic Studies*, Vol.40, No.4, pp. 448-468.

28. Fernandez-Valverde, S., Ryan, T., Mattick, J. (2010). Dynamic isomiR regulation in *Drosophila* development. *Journal Rna*, Vol.16, No.10, pp.1881-1888.
29. Fisher, R.A. (1918). The Correlation Between Relatives on the Supposition of Mendelian Inheritance. *Philosophical Transactions of the Royal Society of Edinburgh*, Vol. 52, pp.399-433.
30. Fitzpatrick, T., Macquinn, K. (2007). House prices and mortgage credit: empirical evidence for Ireland. *Manchester School*, Vol. 75, No.1, pp.82-103.
31. Fung, B.C.M., Wang, K., Chen, R., Yu. P.S. (2010). Privacy-preserving data publishing: A survey of recent developments. *ACM Journals*, Vol.42, No.4, pp.376-385.
32. Gholipour, H.F., Al-Mulali, U., Mohamed, A.K. (2014). Foreign investments in real estate, economic growth and property prices: evidence from OECD countries. *Journal of Economic Policy Reform*, Vol. 17, No.1, pp.33-45.
33. Goodhart, C., Hofmann, B. (2007). *House Prices and the Macroeconomy, Implications for Banking and Price Stability*. Oxford: University Press.
34. Golub, S. (2000). Policies and international integration: influences on trade and foreign direct investment. *The Economic Journal*, Vol. 93, No. 374, pp. 576-593.
35. Gruma, B., Govekarb, D.K. (2016). Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway. *Procedia Economics and Finance* , Vol.39, pp. 597 – 604
36. Hamilton, B.W., Schwab, R. M. (1985). Expected appreciation in urban housing markets, *Journal of Urban Economics*, Elsevier, Vol. 18, pp. 103-118.
37. He, L.Y., Fan, Y., Ming Wei, Yi. (2009)/ Impact of speculator's expectations of returns and time scales of investment on crude oil price behaviors. *Energy Economics*, Vol, 31, No. 1, pp. 77-84.

38. Hon-Chung, H. (2009). The Impact of Property Market Developments on the Real Economy of Malaysia. *International Research Journal of Finance and Economics*, Vol.30, pp. 66-86.
39. Khoo, E.M. (2005). Research questions and research objectives. *The Family Physician*, Vol. 13, No. 3, pp. 25-26.
40. Kripa, E., Xhafa, H. (2013). Project Finance and Projects in the Energy Sector in Developing Countries. *European Academic Research*, Vol.1, No.2, pp. 2286-4822.
41. Kummerow, M., Lun, J. Ch. (2005). Information and Communication Technology in the Real Estate Industry: Productivity, Industry Structure and Market Efficiency. *Telecommunications Policy*, Vol. 29, No. 2–3, pp. 173-190.
42. Ludwig, A., Slok, T. (2004). The relationship between stock prices, house prices and consumption in OECD countries. *Sonderforschungsbereich*, Vol.504, pp.1-26.
43. Maier, E. (2009). Supply and demand on crowdlending platforms: connecting small and medium-sized enterprise borrowers and consumer investors. *Journal of Retailing and Consumer Services*, Vol. 33, No. 3, pp. 143-153.
44. Malpezzi, S., Wachter, S. (2005). The Role of Speculation in Real Estate Cycles. *Journal of Real Estate Literature*, Vol.3, pp.143-164.
45. Maudos, J., Solis, L. (2009). The determinants of net interest income in the Mexican banking system: An integrated model. *Journal of Banking & Finance*, Vol. 33, No.10, pp.1920-1931.
46. Menrad, S. (2004). Six Approaches to Calculating Standardized Logistic Regression Coefficients. *The American Statistician*, Vol.58, No.3, pp. 1069-1070.
47. Norrbin, O., Smallwood, A. D. (2011). Mean Reversion in the Real Interest Rate and the Effects of Calculating Expected Inflation. *Southern Economic Journal*, Vol. 78, No. 1, pp. 107-130.

48. Okuyan, A., Erbaykal, E. (2008). Gelişmekte Olan Ülkelerde Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Ekonomik Büyüme İlişkisi. *Ekonomik Yaklaşım*, Vol. 19, No.67, pp 47-58.
49. Perkins, S. (2014). When does prior experience pay? institutional experience and the multinational corporation. *Journal of Economic Policy Reform*, Vol, 8, No.1, pp.149-163.
50. Pongsiri, N. (2009). Foreign Direct Investments: *Journal of Economics and Sustainable Development*, Vol.4, No.1, pp. 21-35.
51. Poterba, J. (1991). House Price Dynamics: The Role of Tax Policy. *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol. 22, No. 2, pp.143-204.
52. Posedel, P., Vizek, M. (2009). House Price Determinants in Transition and EU-15 countries. *Post-Communist Economies*, Vol. 21, No. 3, 327-343.
53. Radonjić, M, et al. (2019). The impact of macroeconomic factors on real estate prices. *Ekonomski Pregled*, Vol.70, No.4, pp. 603-626.
54. Rérat P., Lees L. (2011). Spatial Capital, Gentrification and Mobility: Evidence from Swiss Cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 36, No.1, pp. 126-142.
55. Rodriguez, C., Bustillo, R. (2010). Modelling Foreign Real Estate Investment: The Spanish Case. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 41. No.3, pp. 354-367.
56. Rosen, K.T., Smith, L.B. (1983). The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy. *The American Economic Review*, Vol. 73, No. 4 , pp. 779-786.
57. Salem, M., Baum, A. (2016). Determinants of foreign direct real estate investment in selected MENA countries. *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 34 No. 2, pp. 116-142.

58. Simans, C.F., Worzala, E. (2003). International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature. *Journal of Property Valuation and Investment*, Vo.12, No.2, pp. 31-47.
59. Skantz, T.R., Strickland, Th.H. (1987). House Prices and a Flood Event: An Empirical Investigation of Market Efficiency. *Journal of Real Estate Research*, American Real Estate Society, Vol. 2, No. 2, pp.75-83.
60. Stivenson, S. (2006). Multivariate modeling of daily REIT volatility. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 32, No.3, pp.305-325.
61. Sun, K. (2015). Foreign Investment in Real Estate in Canada: Key Issues. *University of Alberta*, Vol. 2, No. 3, pp.3-12.
62. Sullivan, J.D. (1998). Institutions and private sector development. *China Economic Review*, Vol. 9, No. 1, pp. 85-95.
63. Shiller, R.J. (2000). From Efficient Markets Theory to Behavioral Finance. *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 17, No. 1, pp. 83-104.
64. Vizek, M. (2010). Short-run and Long-run Determinants of House Prices in Eastern and Western European Countries. *Economic Trends and Economic Policy*, Vol.125, pp.27-59.
65. Wang, P. (2003). A frequency domain analysis of common cycles in property and related sectors. *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 25, No.3, pp. 325-346.
66. Wheaton, W.C. (1990). Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model. *Journal of Political Economy*, Vol. 98, No. 6, pp.1270-92.
67. Wong, J.T.Y, & Hui, E.C.M. (2006). Power of expectations. *Property Management*, Vol.24, pp.496-506.
68. Zhang, Y.L., & Wu, J. (2008). Study on periodical correlation between real estate market and stock market in China. *Chinese Real Estate*, Vol. 45, pp.29-31.

69. Zhu et al., 2006. Kevin, Zh., Kraemer, K.L., Xu, S. (2006). The Process of Innovation Assimilation by Firms in Different Countries: A Technology Diffusion Perspective on E-Business. Management Science, Vol. 52, No.10, pp.1557-1576.

8.3. LIGJET

1. Ligji për Investimet e Huaja (LIH), NR. 02/L-33, 2006, Gazeta e Republikës së Kosovës.

8.4. BURIME NGA INTERNETI

1. Corruption Perceptions Index 2011, Transparency International, The Global Coalition against Corruption. URL: <https://www.transparency.org/en/cpi/2011>, 23.02.2021.
2. Crossman, A. Understanding Purposive Sampling: An Overview of the Method and Its Applications. 19.03.2020. URL: <https://www.thoughtco.com/purposive-sampling-3026727>, 03.03.2021
3. Kosovo Economic Statistics and Indicators. Economy Watch. 07.02.2021. URL: [https://www.economywatch.com/economicstatistics/country/Kosovo/#:~:text=GD%20Growth%20\(Constant%20Prices%2C%20National%20Currency\)%20for%20Kosovo%20in,2015%20is%20US%24%206.355%20Billion.&text=GDP%20\(P%20PP\)%2C%20US%20Dollars%20for%20Kosovo%20in%20year,2015%20is%20US%24%2017.391%20Billion](https://www.economywatch.com/economicstatistics/country/Kosovo/#:~:text=GD%20Growth%20(Constant%20Prices%2C%20National%20Currency)%20for%20Kosovo%20in,2015%20is%20US%24%206.355%20Billion.&text=GDP%20(P%20PP)%2C%20US%20Dollars%20for%20Kosovo%20in%20year,2015%20is%20US%24%2017.391%20Billion), 13.02.2021.
4. Loon, J., Dimitrieva, K. Is Canada the New Switzerland? Safe reputation abroad seen driving Toronto's condo boom. URL: <https://www.rentalhousingbusiness.ca/is-canada-the-new-switzerland-safe-reputation-abroad-seen-driving-torontos-condo-boom/>, 19.02.2021.
5. Republic of Kosovo: Concluding Statement of the 2011 Article IV Consultation Mission. International Monetary Fund. 30.05.2011. URL: <https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/28/04/52/mcs060111>, 10.02.2021.
6. Trochim, W. M.K. Descriptive Statistics. URL: <https://conjointly.com/kb/descriptive-statistics>, 03.04.2021.