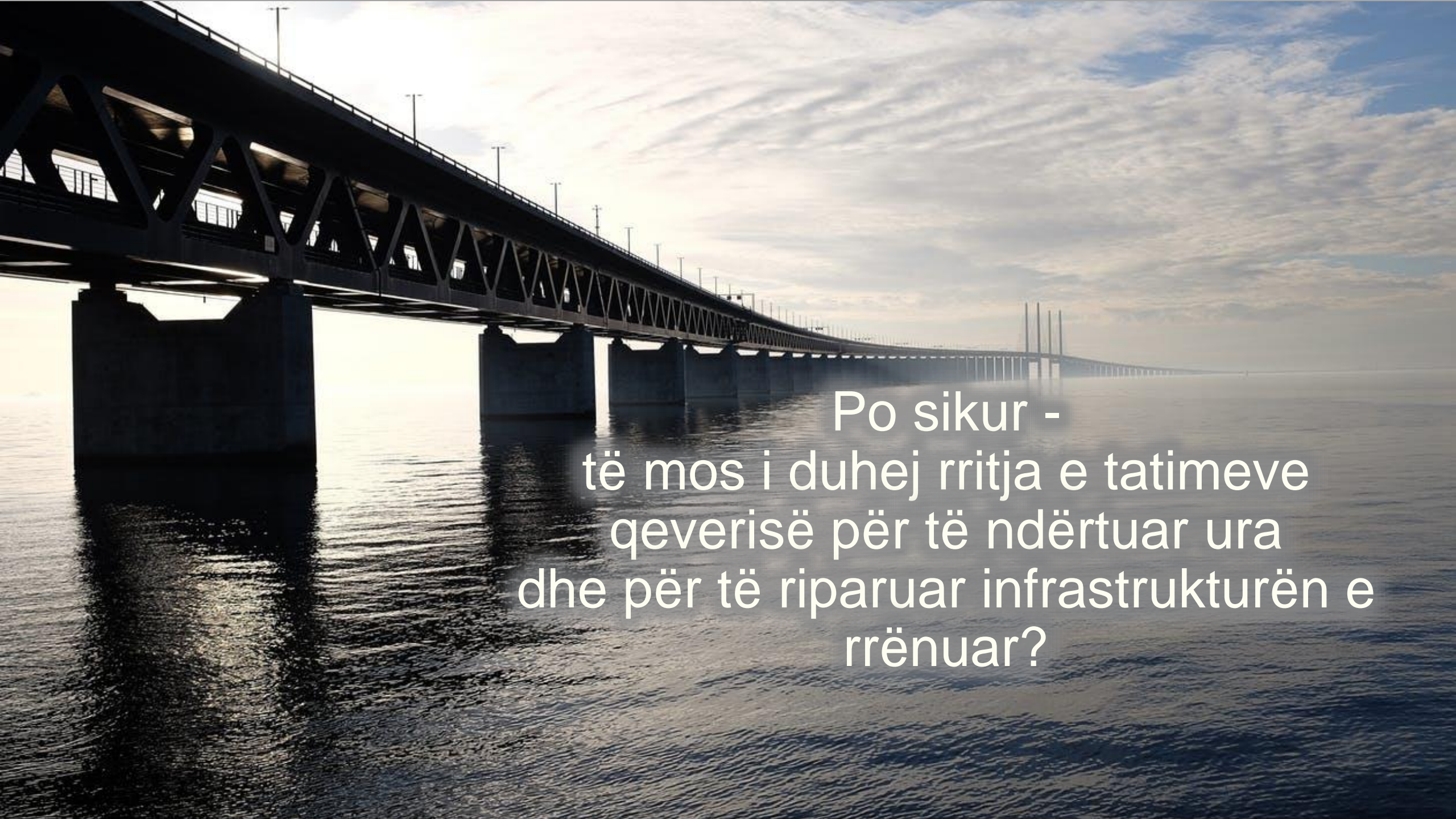


Potenciali i pasurisë publike



A long, multi-span bridge with a truss structure spans across a wide body of water. The bridge is supported by numerous concrete piers. The sky is filled with soft, wispy clouds, and the water reflects the light from the sky. The overall scene is serene and captures a moment of quiet beauty.

Po sikur -
të mos i duhej rritja e tatimeve
qeverisë për të ndërtuar ura
dhe për të riparuar infrastrukturën e
rrënuar?

Monitori Fiskal mbi Pasurinë Publike, FMN



Christine Lagarde, tetor 2018

“Pasuria publike e ka vlerën
të paktën sa dyfishi i PBB-së”
“Menaxhimi profesional mund të sillte
të ardhura ekstra, të barabarta me
aq sa ekonomitë e përparuara
arkëtojnë në vit në formë tatimi mbi biznesin”



Analiza fiskale zakonisht përqendrohet te borxhi

Jo financiare



Ndërtesa, troje, makineri



[], Kujdesi shëndetësor

Financiare



Mjete monetare, rezerva

Aktivitet

Borxhi

Detyrimet

Pasqyra e bilancit e sektorit publik e shton informacionin për aktivet dhe detyrimet jo borxh

Jo financiare



Ndërtesa, troje, makineri



[], Kujdesi shëndetësor

Financiare



Mjete monetare, rezerva

Aktivitet

Borxhi

Detyrimet

Këto aktive e kanë vlerën 101 trilion \$ ose 219% e PBB-së në 31 vende

Jo financiare



Financiare



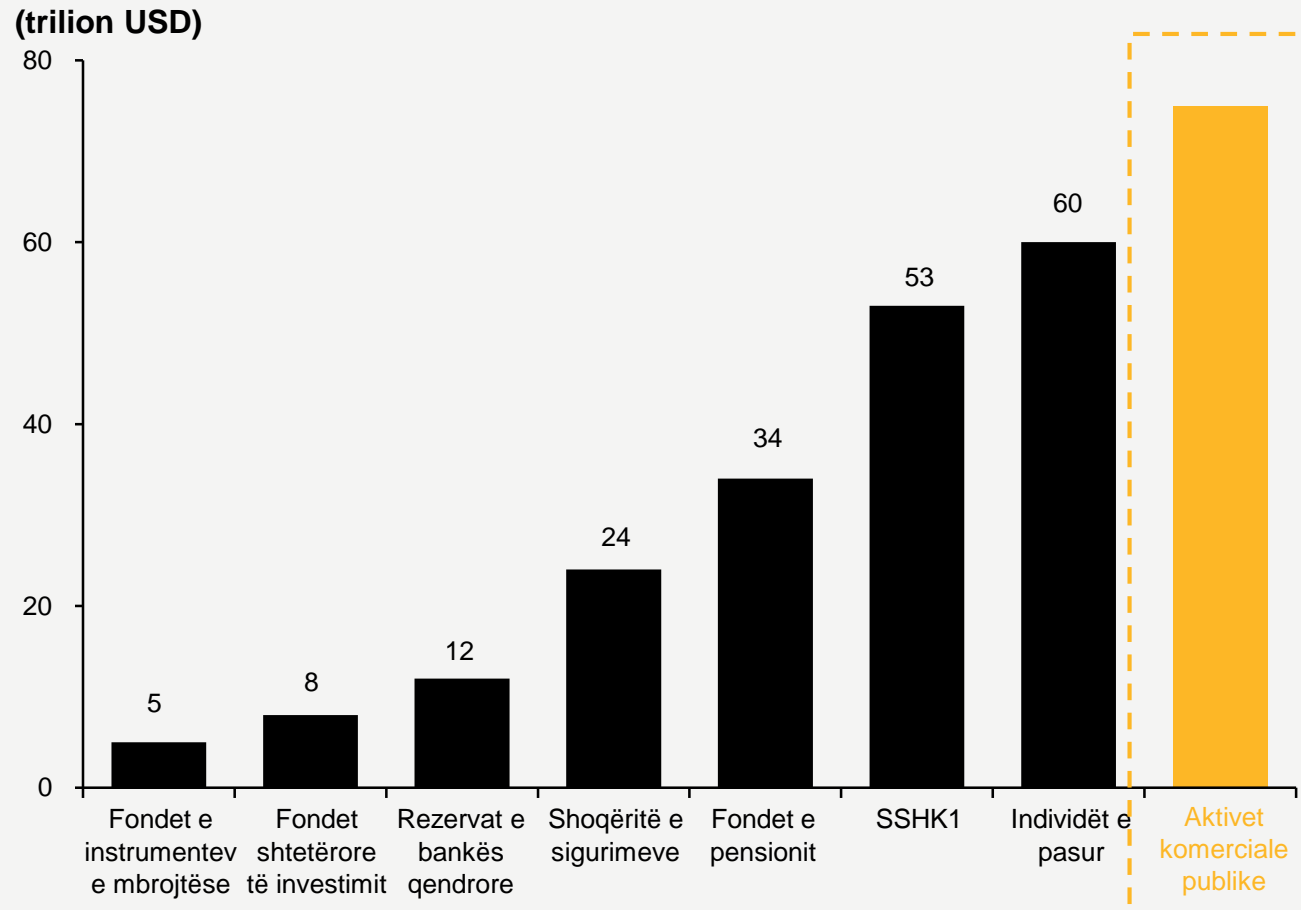
Aktivet



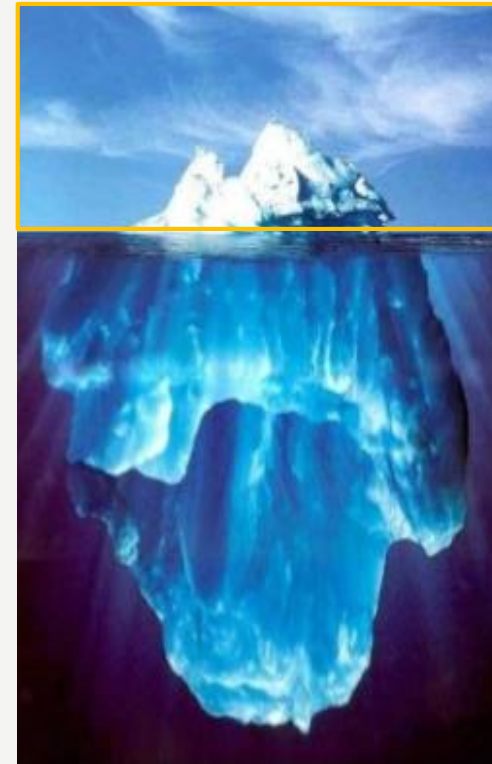
Detyrimet

Qeveritë kanë në dorë një “minierë ari”

Vlera për segment aktivi



Maja e ajsbergut



- Vlera kontabël
- Kryesisht nivel kombëtar
- Vlera e tregut
- Nivel rajonal dhe vendor
- Pasuri të paluajtshme

Pasuria publike – sjell të ardhura, nëse menaxhohet në mënyrë profesionale

Aktive komerciale publike

Aktive operative



Transporti

- Rrugë (rrugë me pagesë)
- Hekurudha
- Aeroporte dhe porte



Ndërmarrjet komunale

- Energjia
- Ujësjellës-kanalizime



Shërbimet financiare

- Bankat
- Shoqëritë e sigurimit
- Ofruesit e kredive hipotekare

Aktive reale



Ndërtesa

- Në përdorim të njësive publike
- Në përdorim të palëve të treta
- Jo në përdorim



Toka dhe troje

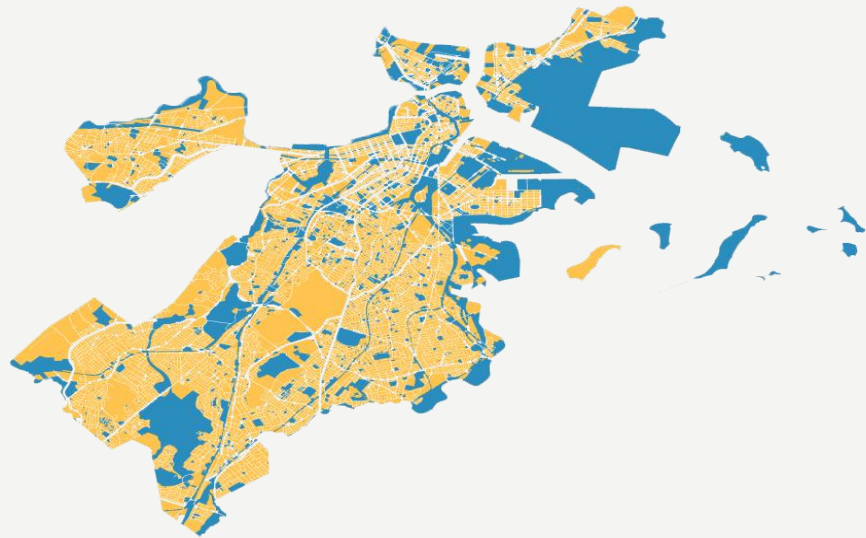
- Troje të ndërtuara
- Tokë e pandërtuar

Njësoj si IKEA dhe McDonalds – edhe qeveritë marrin pjesë në tregun e pasurive të paluajtshme?



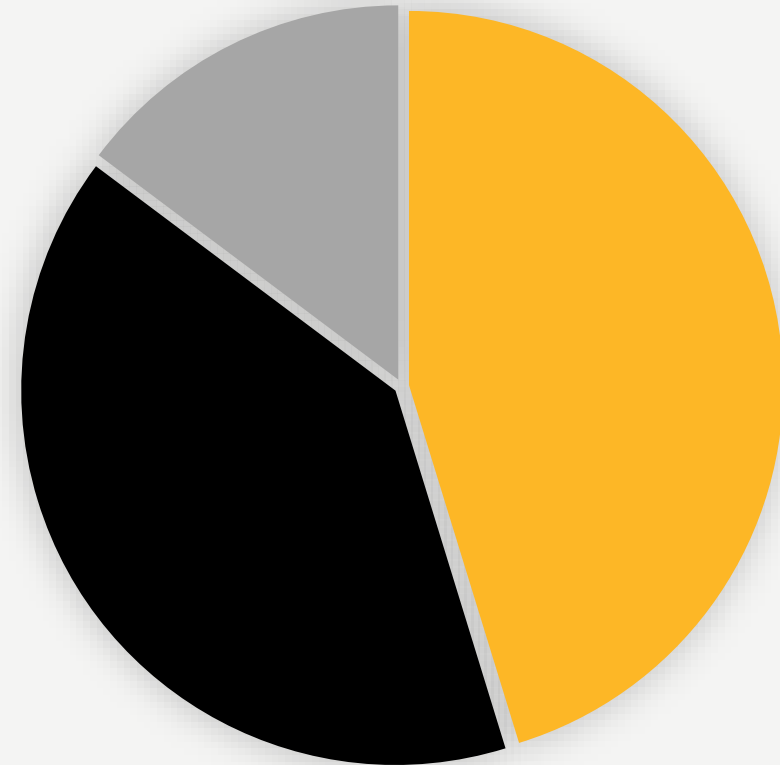
Vlerat e fshehta në pasuritë e paluajtshme

1/4 e tregut gjithsej



Private
Në pronësi publike

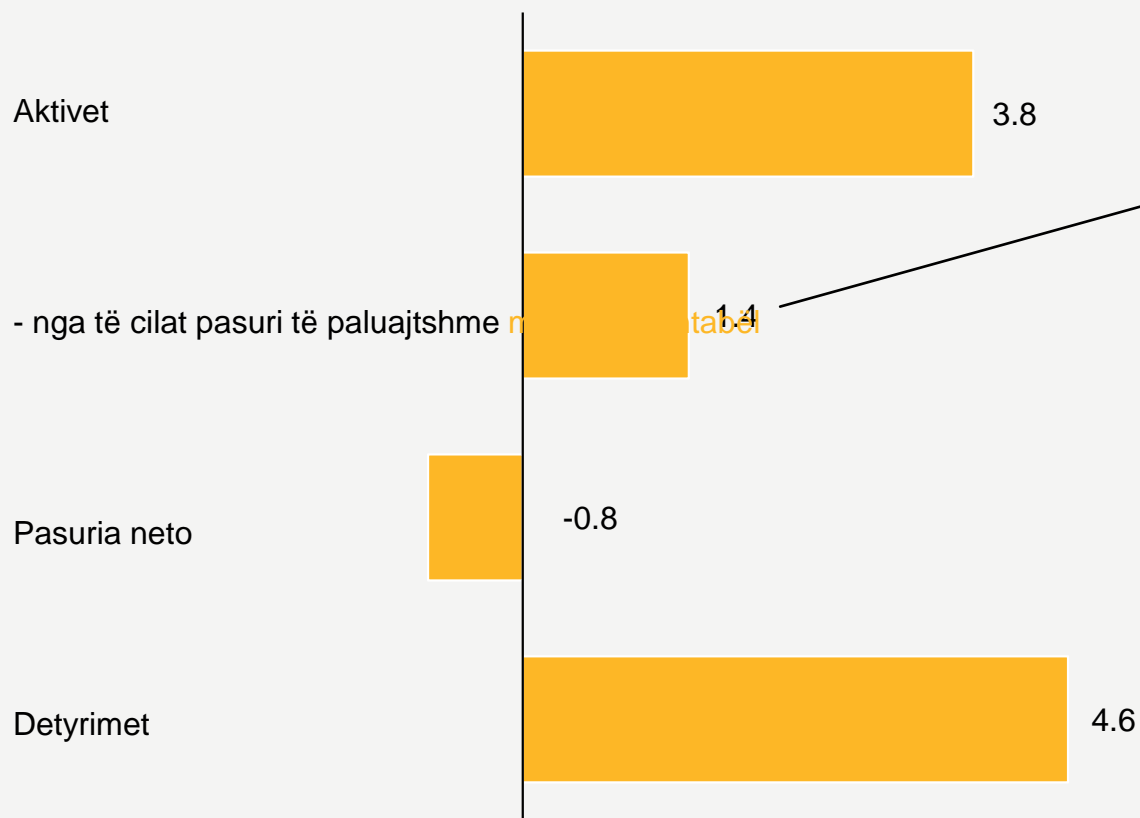
1 x PBB



Bashkia Boston – Pasqyrat Financiare 2016

Pasqyra e bilancit

(miliard USD)



Prona të paluajtshme

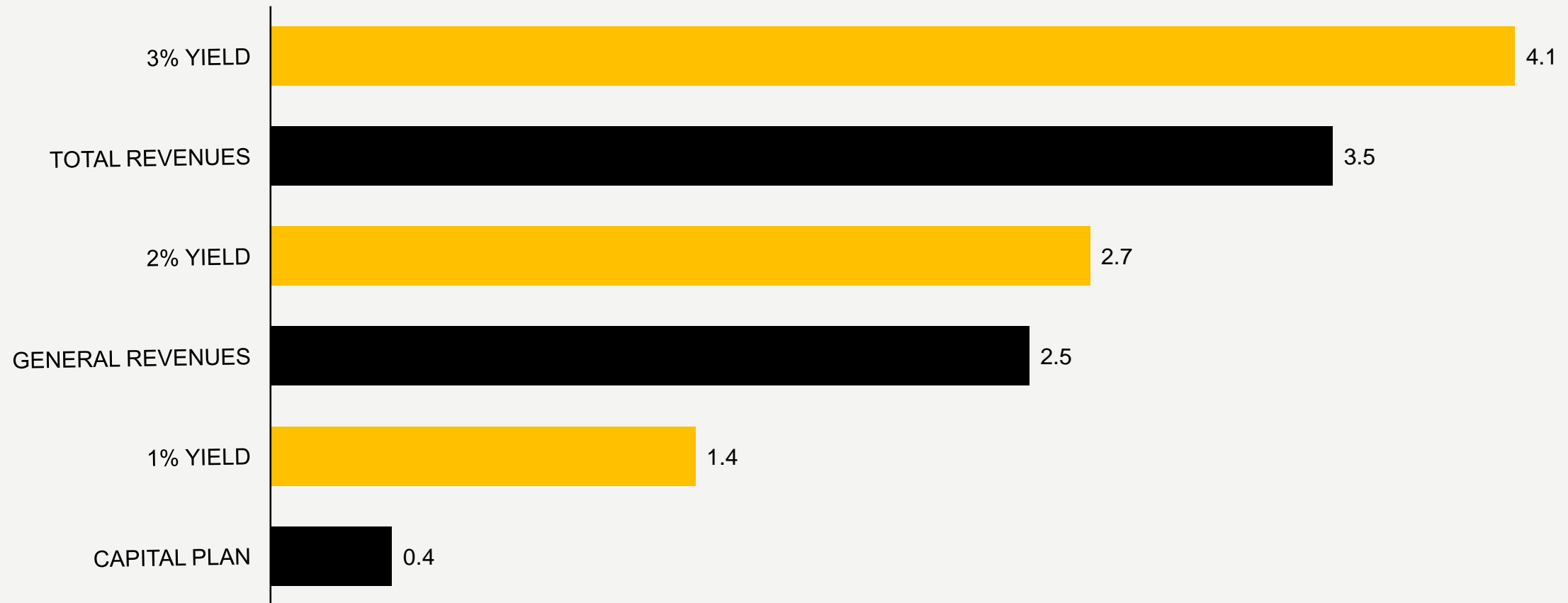
Vlera kontabël ● **1,4 \$**

39x

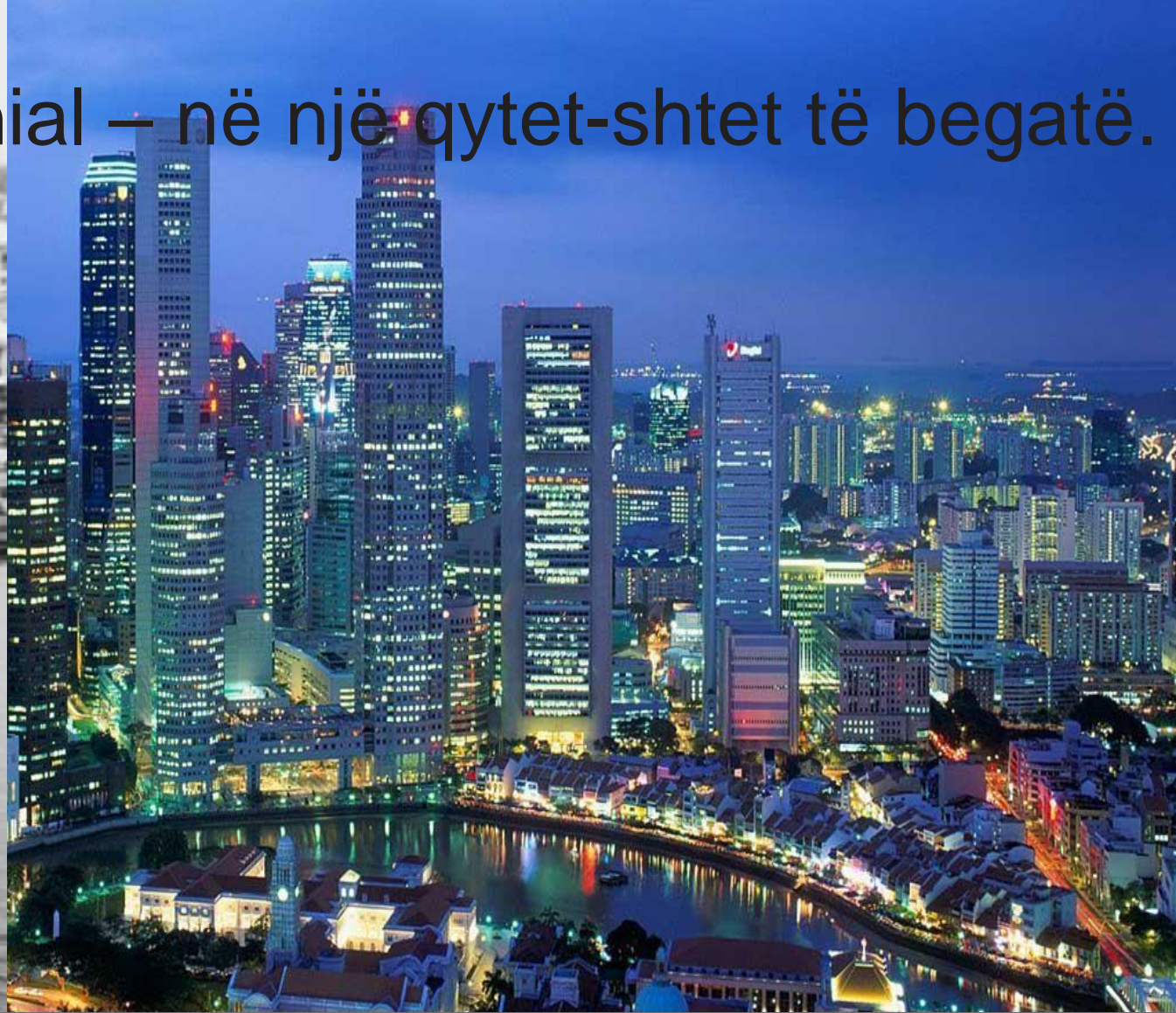
Orientuese
Vlera
\$55

Kthimi i mundshëm

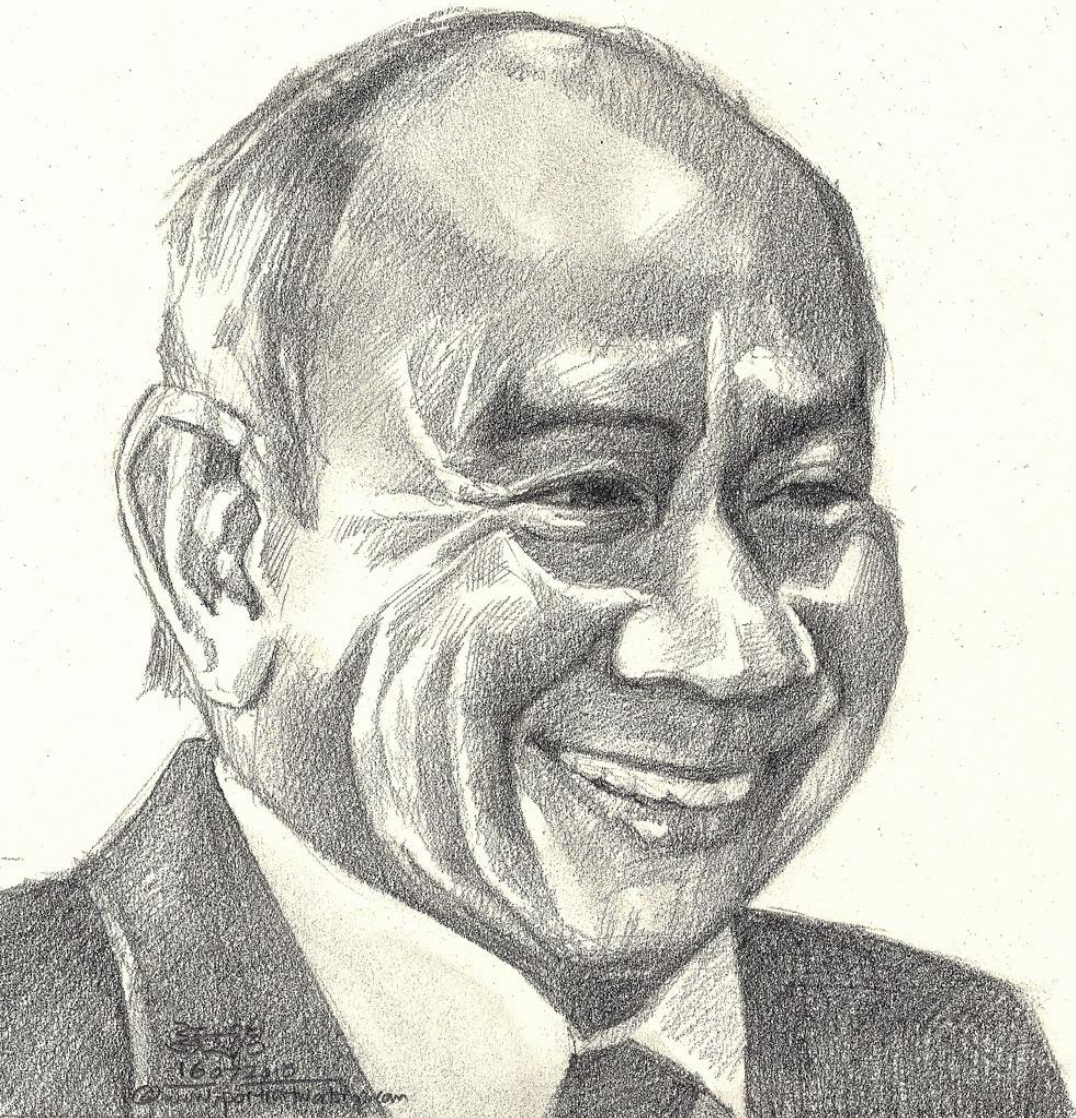
Qindarka e ardhur si kthim mbi aktivet është qindarkë e kursyer nga tatimet



Nga një vend i largët kolonial – në një qytet-shtet të begatë.



Xhamajka dhe Singapori e fituan pavarësinë rreth 50 vite më parë,
dhe kanë popullsi, jetëgjatësi, PBB dhe PBB/frymë të ngjashme.
Singapori është sa Lagosi i Nigerisë, por me popullsi më të vogël.
Nuk kishte burime të rëndësishme apo mjete realiste për të vijuar ekzistencën.



“Një prej iluzioneve tragjike që ushqejnë shumë vende është nocioni se politikanët dhe nëpunësit civilë janë të zotë të kryejnë me sukses funksionet e iniciativës private.

Është interesante se pavarësisht nga sa dihet e është provuar, ky besim nuk largohet.”

*Goh Keng Swee,
Ish Zëvendëskryeministër i Singaporit, 1972*

Singapori e veçoi politikën ekonomike nga administrimi i aktiveve publike duke e futur qeverisjen brenda fondeve të pasurisë publike – Temasek (“operacional”) dhe GIC (“likuiditeti”) çka ndihmoi në financimin e zhvillimit ekonomik të këtij qytet-shteti, ndërsa HDB (“strehimi”) pajisi thujtase 80% të shtetasve me strehim publik

Suedia në pararojë të rrugës së reformave

Kriza financiare suedeze e viteve '90 të shekullit XX

zbuloi një sërë problemesh strukturore;

- Shpenzime publike të stërmëdha
- Aftësi të dobët konkurruese industriale
- Nevojën për ristrukturim të sektorëve jetikë
- Punonjësit e shkurtuar nuk mund të thitheshin nga sektori publik
- Tregje të rregulluara në mënyrë jo efikase
- Vendorsje jo funksionale e pagave
- Nevojë për të shtuar nxitësit për të punuar
- Nevoja për reformim të sistemeve të dërgesave, përfshirë pensionet

Suedia nuk i privatizoi aktivet publike, por e bëri profesionale qeverisjen e tyre

Eksperimenti suedez

“Elefanti i fshehtë”

Pronari më i madh i biznesit në vend

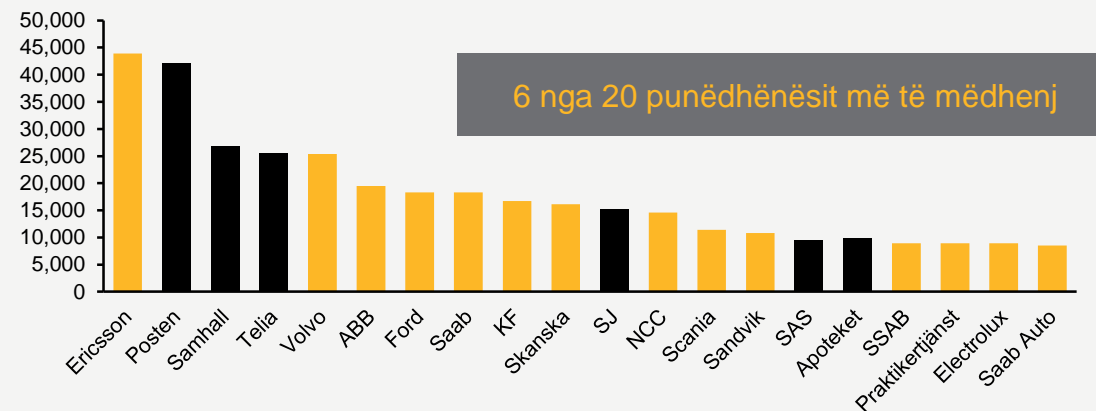
- Sa një e katërta e sektorit të biznesit
- Disa prej shoqërive më të mëdha, sipas vlerës dhe sipas qarkullimit afarist
- Punëdhënësi më i madh në vend

Të gjitha modelet e biznesit u cenuan nga

- Globalizimi
- Liberalizimi i tregjeve
- Teknologjia (interneti, telefonia celulare)

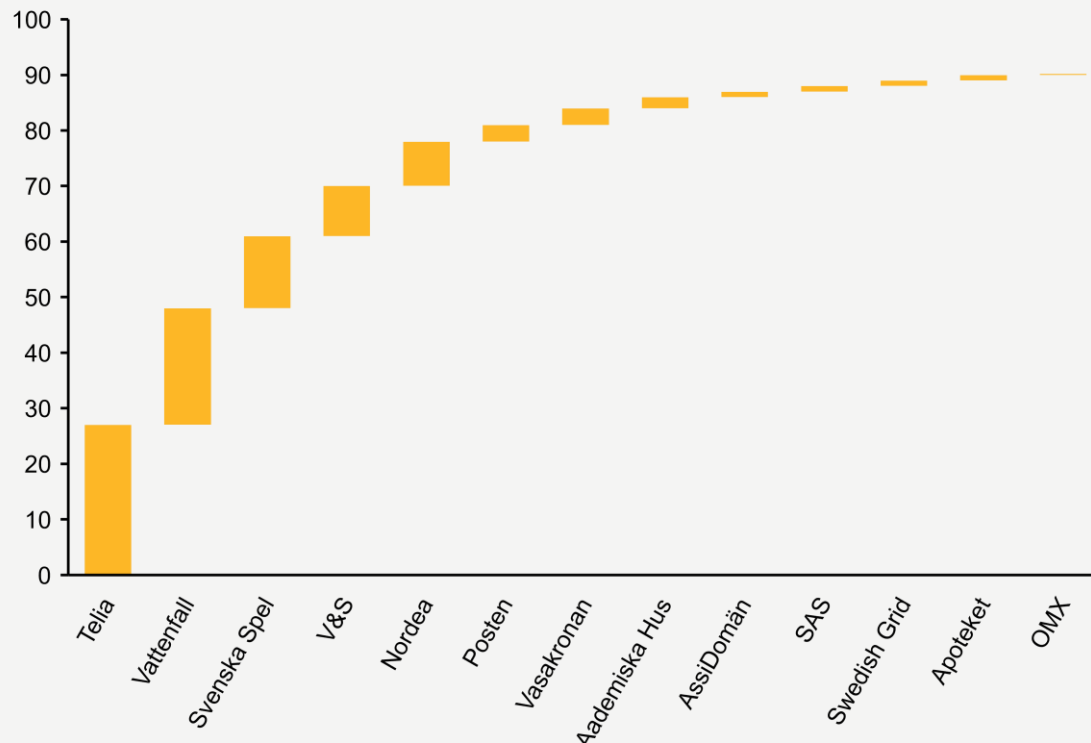
Sindikatat, tatimpaguesit dhe komuniteti i biznesit - me interesa të ngushta vetjake

Konsolidimi befasoi



Futja e një kulture kapitali

Konsolidimi i drejtimit të brendshëm



Gjithsej 63 shoqëri tregtare -
6 më të mëdhatë më shumë se 80% të vlerës

“Sikur të qe në pronësi private”

Transparenca e portofolit në tërësi dhe për çdo pjesëmarrje – “Sikur të qe portofol i listuar në bursë”

Maksimizimi i vlerës si objektiv i vetëm

- Kalimi të të tretë të të gjithë objektivave të politikave, subvencioneve dhe “detyrimeve për shërbime universale”

Struktura e kapitalit komercial përfshirë

- Politikën për dividendë komerciale
- Sistemet e stimujve për të gjithë punëmarrësit

Profesionalizimi i këshillave për delegim të përgjegjësisë, kultura e ndryshimit – rekrutimi rishtazi i:

- Anëtarëve të jashtëm të këshillave – 85%
- Drejtorëve të përgjithshëm – 75%
- Shefave të financës – 50%

Puna aktive duke i dalë për zot reformës ndihmoi në transformimin e ekonomisë

Forcoi rritjen ekonomike

Metamorfoza e portofolit publik

- Përforcim i rritjes ekonomike
 - Përmirësim i kthimeve nga ndërmarrjet publike
 - Intensifikim i konkurrencës në treg
 - Rritje e produktivitetit dhe nxitje e frenimit të inflacionit

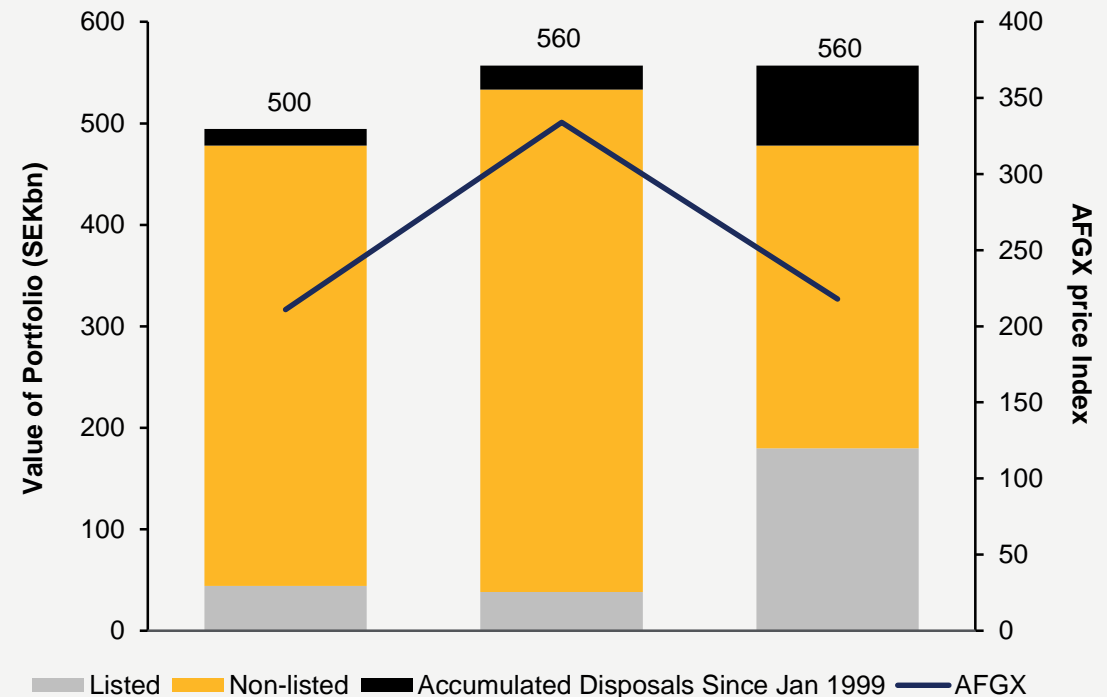
Puna më e madhe për privatizimin që është bërë ndonjëherë në Suedi

- Në total më shumë se 30% e portofolit
- Me vlerë 150 miliard SEK, thuajse 4 herë më shumë se më parë
- Pavarësisht se privatizim nuk qe objektivi

Suksesi me derregullimin që në fillim

- solli rënie të konsiderueshme të çmimeve në këta sektorë nga fundi i shekullit XX në fillim të shekullit XXI

Ua kaloi tregjeve



Rritja në vlerë e portofolit – dyfishi i tregut të kapitalit

Pengesat ndaj zhbllokimit të vlerës në pronësinë publike



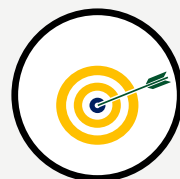
Mungesa e kontabilitetit modern

Paaftësia për të menaxhuar riskun fiskal
Mungesa e llogaridhënies
Shpërndarje e pamjaftueshme kapitali
Kosto më e lartë e kapitalit



Ndërhyrje e parregullt politike

Perspektiva financiare me buxhet afatshkurtër binte ndesh me nevojat për investime afatgjata
Objektivat e përzier pengonin harmonizimin e interesave



Pronësi e copëzuar

Interesat e ngushtë mbronin status kuonë & pengonin konsolidimin e menaxhimit



Qeverisja e dobët sjell çuarje dëm të burimeve, detyrime të fshehta dhe, si përfundim, korrupsion.

Vlera e aktiveve fshihet – pa kontabilitet modern

Escola Municipal Cicero Pena në plazhin luksoz Copacabana në Rio de Janeiro



Shkollë publike në pronë bregdetare



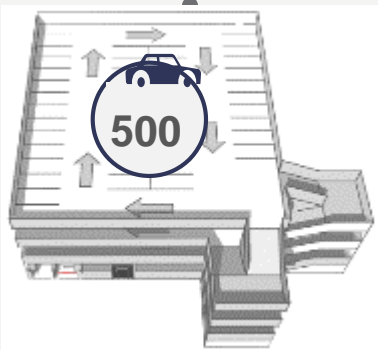
Zhvendosja – rrit të ardhurat e qytetit dhe rezultatet e nxënësve

Kontabiliteti me bazë monetare dhe kontabiliteti me të drejta dhe detyrime të konstatuara

Perspektiva monetare

I përmirëson flukset monetare përmes rritjes së hapësirës dhe tarifave për parkim – alternativa do të ishte shitja e të gjithë aktivit të aktivit

Situata fillestare:
500 autovetura



Optimizim:
+100 autovetura

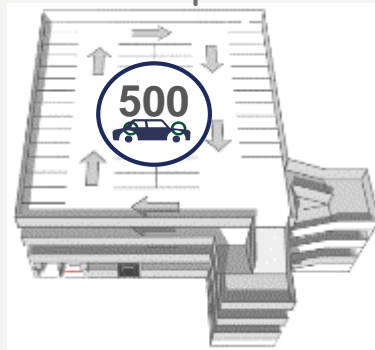


“Përdorimi aktual” – kufizon vlerën e aktivit

Perspektiva e vlerës

Përmirëson flukset monetare dhe vlerën, përmes zhvillimit të aktivit

Situata fillestare:
500 autovetura



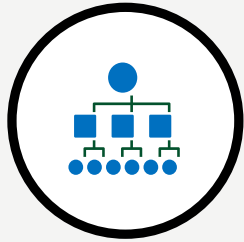
Maksimizimi:
Apartamente + parkim



“Përdorimi më i mirë” – maksimizon vlerën dhe flukset monetare

Pa një kontabilitet modern i cili të njohë vlerën e aktiveve, qeveritë rrezikojnë privatizimin ose lidhjen e Partneriteteve Publike Private (PPP) për të evituar rritjen e borxhit

Shoqëri holding – në të njëjtat kushte me sektorin privat



Qeverisje më e mirë

Transparenca:

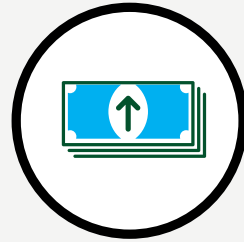
- Kontabilitet modern, njësoj si për shoqëritë e listuara në bursë

Izolim politik:

- Distancë si mes palëve të tregut, nga influenca afatshkurtër politike

Objektiva të qartë:

- Mundëson menaxhim profesional të aktiveve, për të arritur maksimizim të vlerës



Efekti financiar

Maksimizimi i portofolit:

- Vendosja e çdo aktivi në përdorimin më produktiv

Instrumenti i zhvillimit:

- Të hyrat nga investimet mund të ri-investohen në fond



Përfitimet për shoqërinë

Instrumenti i financimit:

- Dividendi nga fondi mund të paguhet për shpenzime të tjera publike, përfshirë:
 - Kujdesi shëndetësor
 - Arsimi
 - Infrastruktura
- etj.

Fokusi te puna kryesore – kyçi i suksesit

Grumbullim = turbullim

- Risk më i lartë dhe kthime më të ulëta
- Pengon kapitalizimin
- Shpërqendron menaxhimin

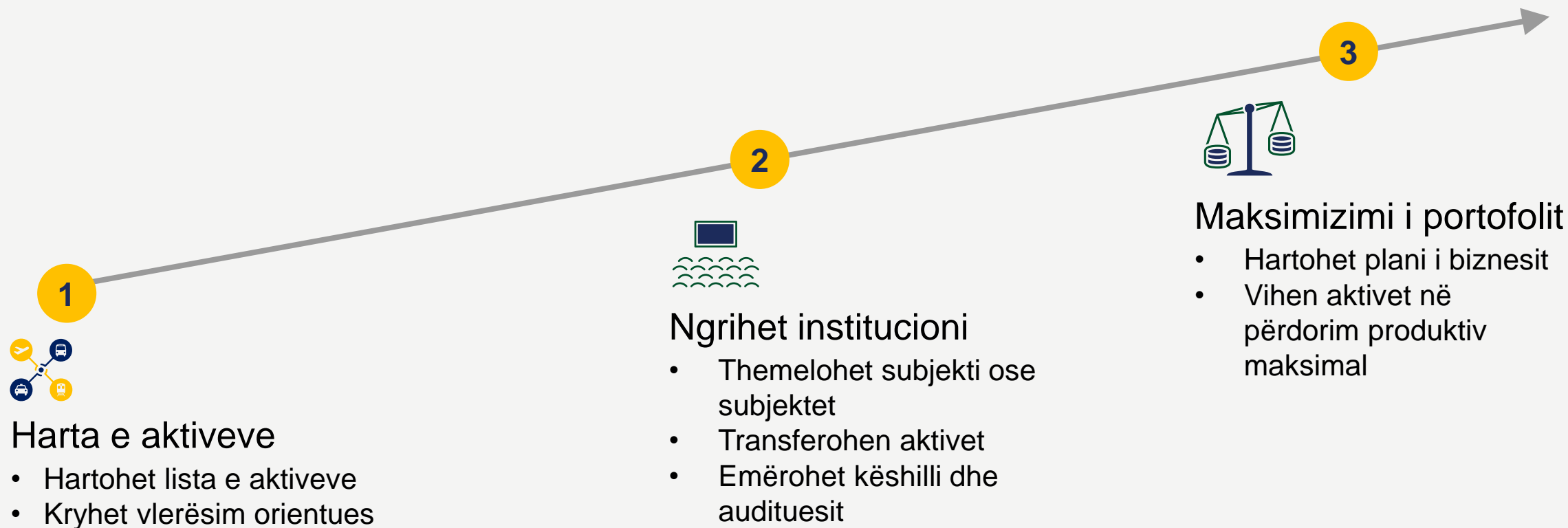
Tri mënyra për ta thjeshtuar

- Heqje pronësie e copëzuar
- Ndarje e njehershme në subjekt të brendshëm
- Pasuritë e paluajtshme në shoqëri të brendshme për pronat

Përfitimet e ndarjes së qartë

- Specializimi sjell kthime më të larta
- Minimizimi i risqeve
- Përvoja mbi menaxhimin e aktiveve jo kryesore

3 hapa të thjeshtë – për të zhbllokuar pasurinë publike



Çojnë përpara zhvillimin ekonomik dhe investimet



Raste studimore

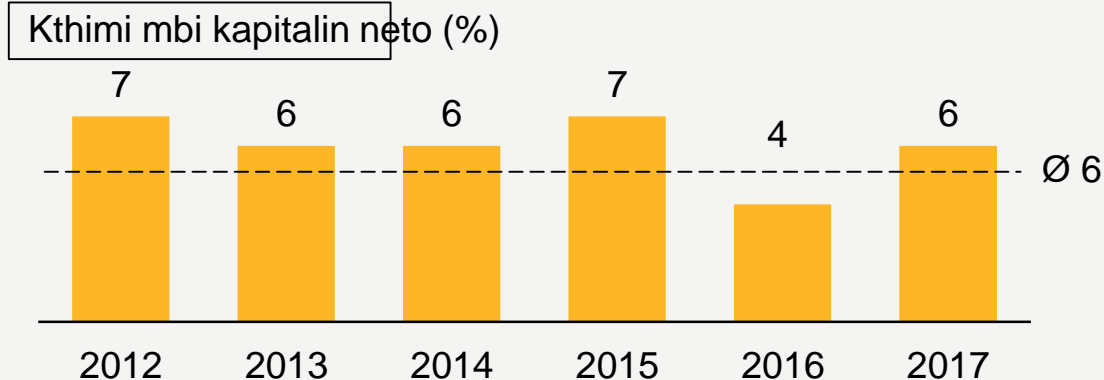
275 miliard \$ pjesëmarrje në çdo sektor

Fond investimi në pronësi të qeverisë, me fokus te vlera e qëndrueshme në kohë
Gjurma globale dhe mbulimi i të gjithë sektorëve të mëdhenj nga portofoli
Synimi është krijimi i vlerës publike

Qeverisje profesionale

Transparenca: Standardet e auditimit të Singaporit
Izolimi politik:
Anëtar të jashtëm të pavarur në këshill nga sektori privat
Ndërhyrja ndalohet me kushtetutë
Objektiva të qartë: maksimizim i qëndrueshëm i vlerës

15% kthim që prej themelimit



Siguron fonde për shoqërinë



Biznesi ka në qendër hekurudhën

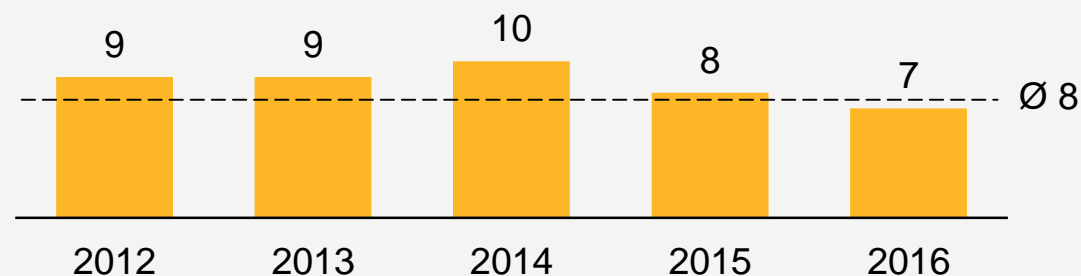
Ndërton, shfrytëzon hekurudha dhe zhvillon trojet përreth në 7 qytete
Shoqëri e listuar, 75% në pronësi të qeverisë
Modeli “Hekurudha + Prona” gëzon admirim të gjerë

Qeverisje e shëndoshë & objektiva të qartë

Transparenca: Kontabilitet sipas SNRF-ve & e listuar në bursën e Hong Kongut
Izolimi politik: Anëtarë të jashtëm të këshillit të zgjedhur në mënyrë profesionale
Objektiva të qartë: Maksimizimi i vlerës

Kthime dhe dividendë të qëndrueshëm

Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Nga sukcesi i MTR-së përfitojnë qytetarët



Pronari i pronave të hekurudhës suedeze

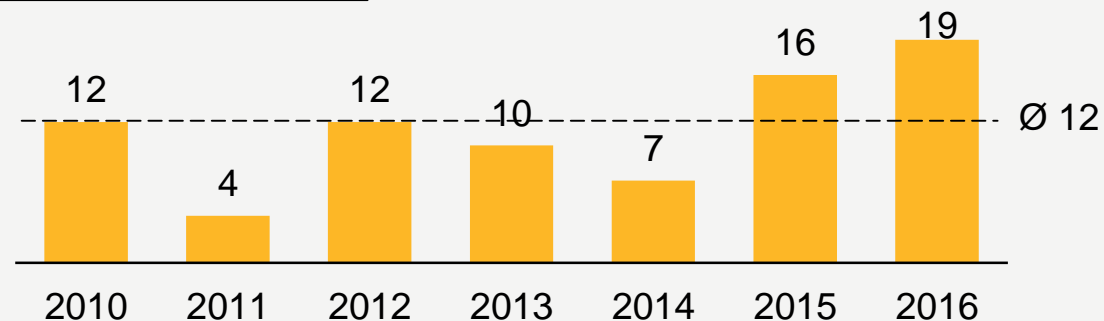
Shoqëri tregtare tërësisht në pronësi të shtetit
Themeluar më 2001 me ndarje nga operacionet hekurudhore
Portofol 2 miliard \$ në pasuri të paluajtshme përfshirë stacionet hekurudhore, trojet, терминаlet e mallrave dhe ndërtesat e zyrave

Respekton parimet e drejtimit të brendshëm

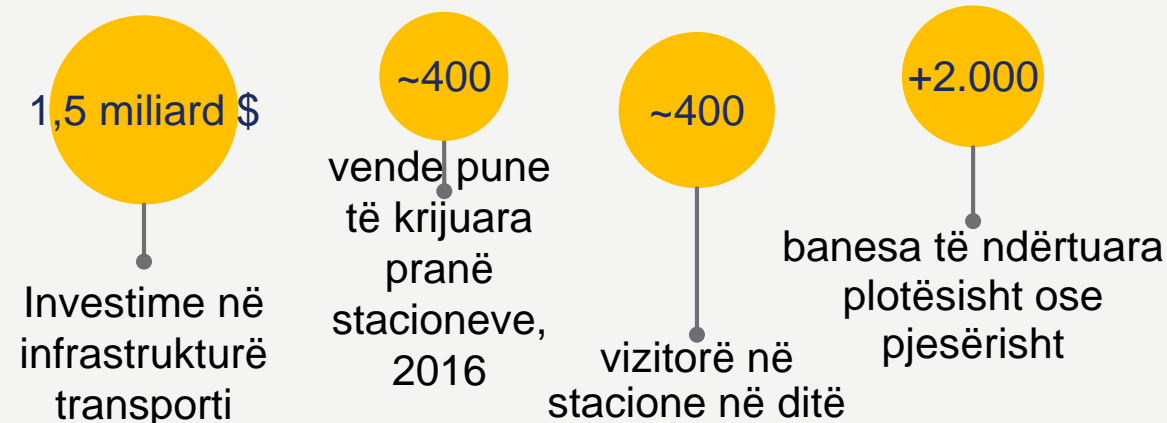
Transparenca: Kontabiliteti sipas SNRF-ve
Izolimi politik: Anëtarë të jashtëm të këshillit të zgjedhur në mënyrë profesionale
Objektiva të qartë: Maksimizimi i vlerës

Kthime të shëndetshme

Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Projekte me ndikim në ekonomi



Rindërtimi i stacionit “King’s Cross”

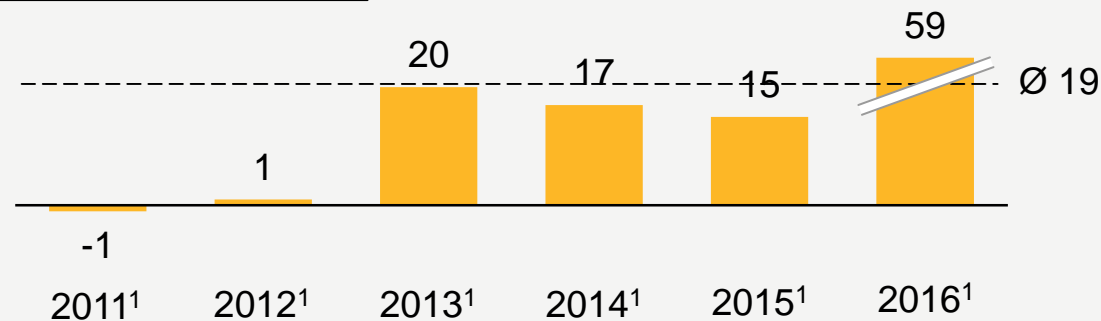
Administron dhe zhvillon troje për rrjetet hekurudhore publike dhe përreth tyre
Shfrytëzon sektorin privat për ndikimin më të mirë në zhvillimin e transportit hekurudhor të shpejtësisë së lartë, banesave dhe hapësirës për zyra në troje publike

Respekton parimet e drejtimit të brendshëm

Transparenca: Kontabiliteti sipas SNRF-ve
Izolimi politik: Anëtarë të jashtëm të këshillit të zgjedhur në mënyrë profesionale
Objektiva të qartë: Maksimizimi i vlerës

Kthime të mëdha

Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Projekte me ndikim në ekonomi



1. Viti fiskal i LCR-së përfundon më 31 mars

Burimi: Faqja në internet e shoqërisë, raporte vjetore & të dhëna financiare

Një qendër e re qyteti

Shoqëri në pronësi të bashkisë, e themeluar më 1997
Rindërtim i lagjes së portit, për ta kthyer në qendër të aktivitetit tregtar dhe kulturor
Investime të mëdha në objekte kulturore, strehimi, komerciale dhe arsimore

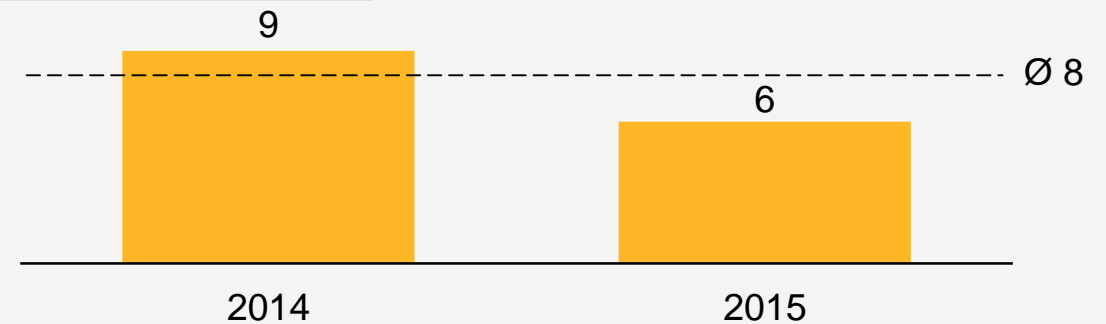
Drejtimi i brendshëm i paqartë

Transparenca: Nuk ka raportet financiare publike
Izolimi politik: Nuk ka informacion publik për procedurën e emërimit të anëtarëve të këshillit
Objektiva të qartë: Objektivi i deklaruar është maksimizimi i vlerës

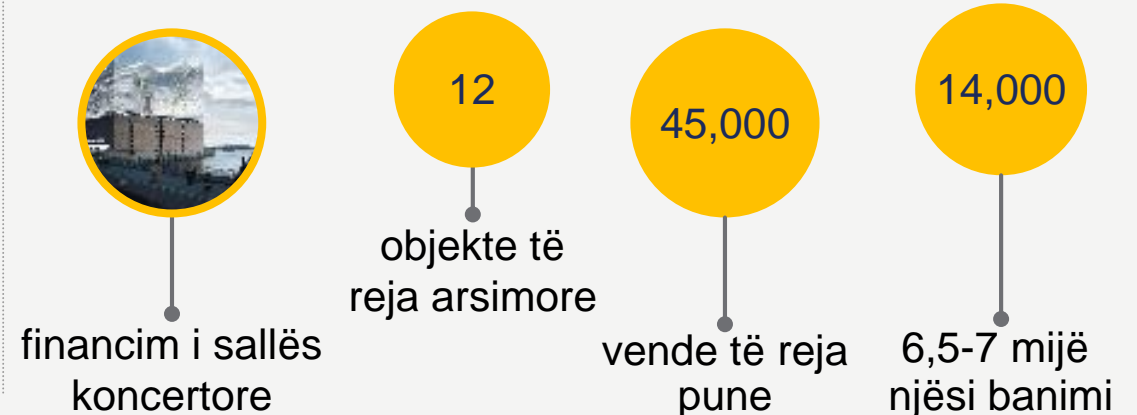
1. Paraqet vetëm 2014-2015, ngaqë të dhënat historike janë të kufizuara.
Burimi: Pasuria publike e qyteteve (2017), Faqja në internet e shoqërisë, raporte vjetore & të dhëna financiare.

Kthime të shëndetshme prej 8% 2014-'15

Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Ka kontribuar për të qenë një qendër dinamike qyteti





Objektivi për të financuar rrjetin e metrosë

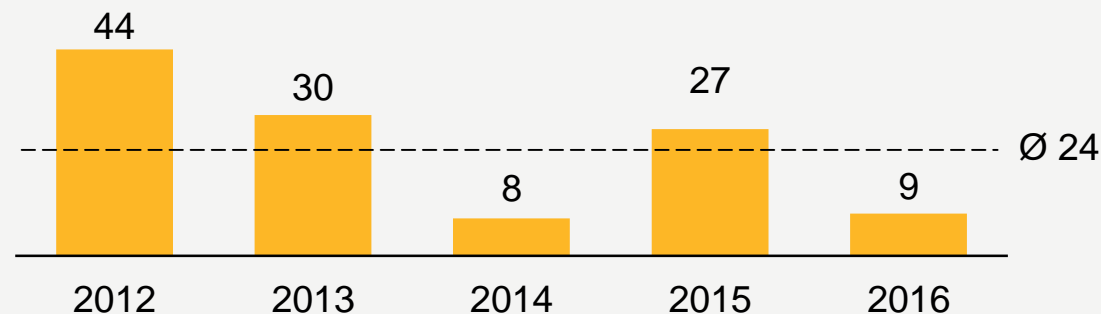
Kryesisht në pronësi të bashkisë dhe 5% të shtetit.
UWF më i madh në Evropë (1.290 akra)
themeluar në 2007
Zhvillon bregun dhe lagjen Orestad

Në thelb, fond kombëtar

Transparenca: aktivet mbahen me vlerën e tregut (jo SNRF)
Izolimi politik: varet nga qeveria e shtetit, me dorëzani shtetërore
Objektiva të qartë: model i riciklimit të aktiveve,
domethënë, shitja e tokës në vend të zhvillimit të aktivitet brenda subjektit

Kthimi mbi kapitalin mesatarisht 24%

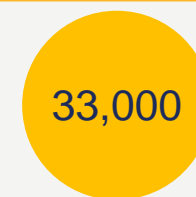
Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Ka financuar strehim, universitete etj.



fitimet përdoren për të financuar zgjerimin e metrosë CPH



njësi të reja banimi të ndërtuara



vende të reja pune të krijuara



158 miliard \$ portofol pasurie të paluajtshme

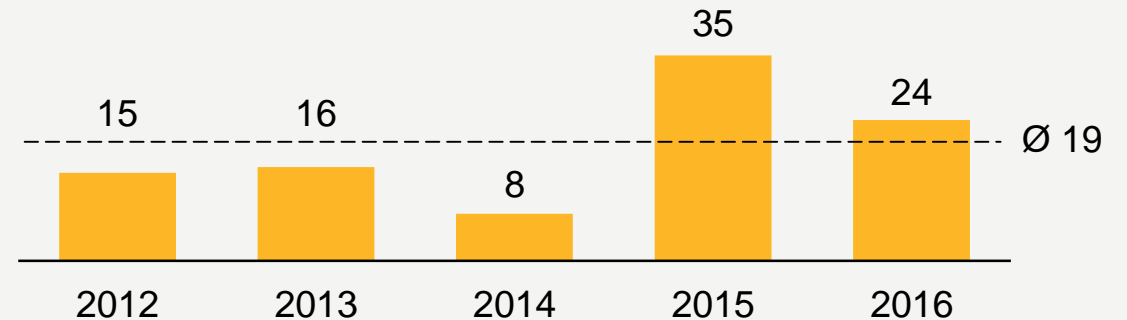
Themeluar pas shkrirjes së Agjencisë së Pronave Shtetërore Suedeze
Administron projekte rindërtimi dhe zgjerimi
178 prona me sipërfaqe totale 2,4 milion m²

Qeverisje profesionale

Transparenca: Ndjek standardet e kontabilitetit SNRF
Izolimi politik: Anëtarë të jashtëm të këshillit të zgjedhur në mënyrë profesionale
Objektiva të qartë: Objektivi i deklaruar është maksimizimi i vlerës

Kthime atraktive mbi kapitalin

Kthimi mbi kapitalin neto (%)



Shtëpi dhe zyra të reja të krijuara

