

# SRPP Raport Analitik

## Siguria Tenure dhe Format e Investimit ndermjet Pasurive ne Rilevimin e Pasurise Urbane SRPP

nga

Harold Lemel

30 Mars 2000

Permbledhja Ekzekutive

Ky raport karakterizon situaten e sotme te sigurise se tenure ne Tirane dhe zbatimet qe po kryhen ose te njgjashme ne investim dhe perpjekjet e regjistrimit te pasurise.

Posesimi i dokumentave te pasurise eshte zgjeruar per pasurite e lokalizuara brenda kufijve te Tiranës, ne vecanti per apartamentet. Pasurite shtepi me te vjetra ne Tirane jane me pak te mire dokumentuara dhe subjekte te pasigurise me te madhe dhe te niveleve me te larta te konfliktit. Ne zonat peri-urbane, ku predominojne pasurite shtepi dhe biznes, me pak se nje e treta posesojne dokumenta dhe virtualisht te gjithë jane duke u vendosur ne Shtet ose ne toke private.

Ne dekadat e kaluara, numri i transaksioneve dhe nendarjeve te dokumentuara varfer ose te padokumentuara dhe joformale jane shtuar me hapa te shpejte. Kompliciteti tenure ne termat e nendarjes, shumfishon pronesine dhe perdorimi i shumfishuar eshte rritur, ne vecanti ndermjet pasurive biznese.

Megjithese posesimi i dokumentave shton sensin e sigurise tek njerezit per pasurite e tyre, ai shfaqet te kete pak lidhje me se si njerezit ndjehen te lire aktualisht per te bere me to. Shume investime nuk jane bere atje ku siguria eshte me e larte, por ne te kundert ku siguria, formale dhe subjektive, eshte me e ulet, pikerisht ne zonat peri-urbane dhe per pasurite e karakterizuara nga kompleksiteti dhe pasiguria me e madhe pasurore. Ne zonat peri-urbane, investimet ne strukturat e reja vendosin faktet ne toke, duke rritur nje strategji per te tejkaluar pasigurine, jo nje pasqyrim te nje sigurie te ekzistuar me pare. Ne zonen urbane-perkatese, me shume se nje pasqyrim te sigurise se larte, investimet jane aktualisht duke hapur rrugen per nje pasiguri me te madhe te tenure ne te ardhmen, duke zhvendosur pasurite ne statute ligjore te dyshimta, si me ndertimin e shteses se apartamentit mbi token e dikujt tjeter.

Duke pasur nje dukument perkates ose jo duket se percaktimi i formave te investimit eshte me pak i rendesishem sesa konfliktet ose akomodimet me fqinjët, pjestaret e familjes ose ish-pronaret. Struktura e te ardhurave dhe familjes gjithashtu shfaqen si percaktuesit me te fuqishem te sjelljes se investimit se sa dokumentat.

Ndersa dokumentacioni pasuror dhe statusi ligjor i pasurive kane influence shfaqjeje me te vogel ne sjelljen e investimeve, do te jete me mire qe ndryshimet ne keto vleresime te mund te manifestonin kohet e fundit veten e tyre ne tregje: qe per pasuri shume te barabarta, cmimet qe njerezit deshirojne te paguajne per nje qe eshte i ligjshem mund te kaloje cmimin per nje qe nuk eshte. Kjo ka nevojë te eksplorohe me ane te analizave te metejshme te te dhenave te rilevimit urban.

Per shkak te rolit te mundshem te dokumentave pasurore ne hapjen e aksesit kredit formal, asnje qendrim i percaktuar nuk mund te meret mbasi shume pak hua bankare jane regjistruar ne rilevim, gje qe reflekton papjekjeshmerine e institucioneve financiare si nje burim per permiresimet financiare te pasurive ose fillimin ose zgjerimin e bizneseve.

Bazuar ne rritjen e komplikseteve dhe paqarteseve te shfaqura ne Tirane, konsiderate duhet t'i jepet zgjerimit te idese se "rregullimit", deri tani, e pare e arsyeshme vetem per zonat peri-urbane, per disa ketegori te pasurise (p.sh. bizneset, pasuri shtepi dhe apartamente ku jane ndertuar zgjerime) brenda Vijes se Verdhe dhe per zonat e rrethuara nga sete te ndryshme te vecanta te kundertshtimeve. Kjo mund te zbusse menyren e regjistrimit per te proceduar ne kohe dhe me me pak konflikte.

## 1. Hyrja

Rilevimi i pasurise urbane per Tiranen u drejtua ne dy faza.

Faza-1 qe mbuloi 2,000 pasuri punesoi nje pyetesor te shkurter nje faqe per te marre informacion per nje ndryshim kyc te afte per te hedhur drite ne karakteristikat kryesore te skenes se pasurise urbane ne Tirane. Raporti i rezultuar nga ajo perpjekje (Shih, Stanfield, Childress dhe Dervishi, 1998) dhane nje pamje pershkruese te pergjithshme te llojeve te pasurise, formave dhe masen e dokumentacionit te pasurise, moshen dhe cilesine e sasive te strehimeve, tendencat e fundit ne lidhje me nivelet e transaksioneve dhe aktivitetin e tregut te tokes gjate viteve te kalura.

Faza-2 rilevimi kishte per qellim te bente analiza fillestare te metejshme duke eksploruar me thelle marredheniet ndermjet statusit te pasurise, investimet dhe sjelljen e tregut. U rrethuan 680 pasuri te marra nga Faza-1 e rilevimit te pasurive, 525 prej tyre te lokalizuara brenda Vijes se Verdhe, kufiri bashkiak i Tiranës dhe pjesa e mbetur e lokalizuar ne zonat periferike prapa asaj vije i cili ka qene subjekt i valezimit te mases, vendosjeve te pa autorizuar qe 1990/1991.

Bazuar ne ato te dhena, ky raport kerkon te vendose shkallen per te cilen pronaret e pasurise gezojne sigurine e tij dhe se si ndryshimet duken se po prekin nivelet e investimit ne pasurite e tyre. Siguria eshte vleresuar ne termat se sa jane te kohes dhe te sakte dokumentat e pasurise dhe sa konfidente e ndiejne veten njerezit per te drejtat e pasurise se tyre. Implikacionet per perpjekjet e regjistrimit te pasurise tashme te nisura jane gjithashtu konsideruar.

## 1. 1 *Siguria Tenure*

Dokumentat paraqesin vetem nje nga kontribuesit e ndryshem te mundshem per sigurine ose jo. Te tjeret te konsideruar ketu perfshijne gjatesine e kohes qe nje pasuri ka qene perdorur pa kundershimin efektiv dhe emerxhencen e kompleksitetit, shpesh statute tenure amorfose ndermjet transaksioneve, nendarjeve trashigimore, zgjerimeve te pasurive ekzistuese, adaptimeve te perdoruesve radikalisht te ndryshem nga origjinali, dhe ndertesave te paautorizuara, te gjitha mundesisht te padokumentuara ose te dokumentuara varfer. Keto zhvillime mund jo vetem te shtonin sigurine per pronaret me qera, por do te komplikonin me shume detyrat e regjistrimit te pasurive te vleresimit te pretendimeve pasurore dhe evidencat mbeshtetese per disa pretendime. Me ne fund, siguria e pasurise eshte ndare nga zbatimi ose jo i ligjeve dhe rregullave nga qeveria; ne ate mase qe zbatimi te lekundet, ato qe mund te jene statusi joligjor dhe te pasigurt mundet me kalimin e kohes dhe me inkurajimin e njerezve me influence te kerkojne nje sens te forte te sigurise. Nga ana tjeter, pasiguria mund te rritet ndermjet atyre me dokumenta te vlefshme dhe te drejta sic i konsiderojne pasurite e tyre dhe te te tjereve, pasurite e pushtuara ose te zena pa ndonje pergjigje qeveritare<sup>1</sup>.

## 1. 2 Dokumentacioni pasuri

Sic mund te shihet ne Tabelen 1, ndersa nje perqindje me e larte e pasurive brenda kufijve te qytetit te Tiranës ishte e dokumentuar, e njejta gje ishte e vertete per me pak

---

<sup>1</sup> Levizjet e tanishme nga autoritetet per te buldozuar kioskat ilegale ne qender te Tiranës paraqet nje prerpjeklë dramatike per te rivendosur autoritetin. Megjithate, mjedisi i pergjithshem mbetet nje nga te cilet ku shpresat e zbatimit jane te pakta.

se nje te treten e pasurive ne shembujt peri-urbane, ku shumica e konstruksionit eshte relativisht e re dhe joligjore.

Tabela 1

Posesioni i dokumentave per pasurite ne nen-shembujt urbane dhe nen-urbane

Any document? (shows adjusted percents)		YES	NO	Don't know	
TOTAL RESPONDENTS		680	553	115	9
R	100%	82%	17%	1%	
C	100%	100%	100%	100%	
Urban					
		525	509	14	1
R	100%	97%	3%	0%	
C	77%	92%	12%	11%	
Suburban/periphery					
		155	44	101	8
R	100%	29%	66%	5%	
C	23%	8%	88%	89%	

Tabela 2 tregon llojet e dokumentave te mbajtur dhe kur jane leshuar.

Tabela 2

Llojet e dokumantave dhe kur jane leshuar

		WHEN DOCUMENT WAS ISSUED				
(shows adjusted percents)		Up to 1960	1961-1990	1991-1995	1995+	
TOTAL RESPONDENTS		680	189	21	431	39
R	100%	28%	3%	63%	6%	
C	100%	100%	100%	100%	100%	
DOCUMENT (all-that-apply)						
Entin e Baneseve (NHA)		323	2	1	316	4
R	100%	1%	0%	98%	1%	
C	57%	3%	5%	73%	10%	
Purchase from private person						
		51	5	5	21	20
R	100%	10%	10%	10%	41%	39%
C	9%	7%	25%	5%	51%	
Gift						
		2	2			
R	100%		100%			
C	0%		0%			

Will	:	6	:	6				
	R	100%	:	100%				
	C	1%	:	8%				
Judicial decision	:	12	:	11	:	1		
	R	100%	:	92%	:	8%		
	C	2%	:	3%	:	3%		
Decision of Compensation Comm.	:	2	:	2	:	100%		
	R	100%	:		:			
	C	0%	:	0%	:			
Legal inheritance	:	85	:	45	:	8	:	29
	R	100%	:	53%	:	9%	:	34%
	C	15%	:	61%	:	40%	:	7%
Purchase from municipality	:	10	:	9	:	1		
	R	100%	:	90%	:	10%		
	C	2%	:	2%	:	3%		
Privatization document	:	24	:	23	:	1		
	R	100%	:	96%	:	4%		
	C	4%	:	5%	:	3%		
Other	:	49	:	16	:	6	:	18
	R	100%	:	33%	:	12%	:	37%
	C	9%	:	22%	:	30%	:	4%
			:		:		:	23%

Shumica e pasurive jane dokumentuar ndermjet procesit te privatizimit NHA filluar me 1991 qe me shume preku apartamentet. Nje nisje kryesore qe nga 1991 ka qene rritja ne pasurite e blera qe ai grumbullon dhe jane afersisht (90%) te dokumentuara ne Hipoteke; vendimet juridike jane shiferuar me dukshem qe nga 1991.

Keto forma te ndryshme te dokumentacionit te pasurive ndryshojne ne termat e vlefshmerise se tyre ligjore ashtu si edhe ne saktesine e tyre. Ndryshimet ne force dhe statute perkatese ligjore jane treguar ne Tabelen 3.

Tabela 3

Fortesia dhe butesia relative e dokumentave<sup>2</sup>

Document type/source	Strength/weakness	Comments
Sale contract with NHA or privatization document	Strong	

<sup>2</sup> Bazuar ne diskutimet me stafin ligjor SRPP.  
lemelurbs.doc/syzela/01/07/14

<b>Purchase from private person</b>	<b>Weak</b>	<b>Because so many sales(an estimated 30%), especially sales of private homes, are legally questionable.</b>
<b>Exchange with private person</b>	<b>Weak</b>	
<b>Gift</b>	<b>Weak</b>	<b>Gifts have apparently evolved into a device to mask previously illegal transactions</b>
<b>Wills</b>	<b>Possibly Weak</b>	Wills can be weak because the Civil code takes precedence over wills (eg., the Civil Code specifies that cannot deny rights to legitimate heirs over 18)
<b>Judicial decision</b>	<b>Weak/strong</b>	
<b>Decision of Restitution Commission</b>	<b>Strong</b>	
<b>Legal inheritance</b>	<b>Strong</b>	
<b>Purchase from municipality</b>	<b>Weak</b>	Municipality has sold some land over which its rights of ownership are questionable.

Termi e saktësisë së tyre, mosha e dokumentave dhe nëse ata janë azhurnuar për të reflektuar nendarjet apo pronaret e rinj, janë kritike.

Pjesa më e madhe e dokumentave para 1990 që kanë të bëjnë me pasuritë shtëpi kanë qenë të trashëguara ose të shitura (Shih Tabelen 5). Mbizotërimi më i madh i apartamenteve duke vecuar ato të blera së fundi, janë dokumentuar ndërmjet dokumentit të privatizimit leshuar nga NHA (Shih Tabela 4)

Tabela 4

Llojet e dokumentave të poseduara për shtëpitë kundrejt pasurive të tjera (shumica apartamenteve)

<b>Villa/House</b>	<b>YES</b>	<b>NO</b>
<b>(shows adjusted percents)</b>		

+-----				
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>680</b>	<b> </b>	<b>305</b>	<b>375</b>
R	100%		45%	55%
C	100%		100%	100%
<b>NHA(Entin e Baneseve)</b>	<b>323</b>	<b> </b>	<b>18</b>	<b>305</b>
R	100%		6%	94%
C	57%		9%	84%
<b>Purchase from private person</b>	<b>51</b>	<b> </b>	<b>32</b>	<b>19</b>
R	100%		63%	37%
C	9%		16%	5%
<b>Gift</b>	<b>2</b>	<b> </b>	<b>2</b>	
R	100%		100%	
C	0%		1%	
<b>Will</b>	<b>6</b>	<b> </b>	<b>5</b>	<b>1</b>
R	100%		83%	17%
C	1%		3%	0%
<b>Judicial decision</b>	<b>12</b>	<b> </b>	<b>11</b>	<b>1</b>
R	100%		92%	8%
C	2%		6%	0%

Sic shihet ne Tabelen 5, ku 30% e pasurive shtepi kishin dokumenta perpara 60-ve, e njejta gje eshte e vertete per 1% te apartamenteve. Sic sygjeron dhe seksioni i ardhshem, dokumentat per pasurite e vjetra shtepi mund te regjistrojne identitetet e pronareve te sotem ose nendarjet ose shtesat te bera tek pasuria gjate dekades se fundit. Qe kur nje pjese e madhe e ketyre pasurive (rreth dy te tretave) jane te trashgueshme, nje mundesi me e madhe ekziston per diskutime te pasurive nder-familje. Tjetersimi fizik ne pasurine origjinale me vite mund te kete dhunuar kodet e ndertesave ose kufizimet e tjera, duke prezantuar nje kontribues tjeter te mundshem per pasigurine.

Tabela 5

Pasurite shtepi dhe jo-shtepi te krahasuar sipas dokumentit kohor te leshuar

House	Year document issued			Total
	Before 1960	1961-1990	1991-	
<b>NO</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>329</b>	<b>332</b>
<b>% Row</b>	<b>0.9%</b>	<b>0.0%</b>	<b>99.1%</b>	<b>100.0%</b>

<b>YES</b>	<b>53</b>	<b>21</b>	<b>110</b>	<b>184</b>
% Row	28.8%	11.4%	59.8%	100.0%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>21</b>	<b>439</b>	<b>516</b>
% Row	10.9%	4.1%	85.1%	100.0%

Chi Square = 144.316 DF = 2 Prob. = 0.0000

1. 2. 1 Tendencat qe me 1991

Sic eshte detajuar me poshte, dokumentacioni i te drejtave pasurore ka qene dukshem duke mos ecur perkrah me trashigimine dhe shitjet dhe blerjet e fundit.

*Pasurite e blera ose te shitura*

Pasurite e blera privatisht duket se jane me pak te dokumentuara se te tjerat (Shih Tabelen 6). Shumica e ketyre blerjeve (76%, n=47) ishin shtepi ose vila.

Tabela 6

Dokumentacioni i blerjeve private te pasurise

		Private purchase?	
(shows adjusted percents)		YES	NO
TOTAL RESPONDENTS		680	599
R	100%	9%	91%
C	100%	100%	100%
Any document?			
YES	553	38	500
R	100%	7%	93%
C	82%	61%	84%
NO	115	24	89
R	100%	21%	79%
C	17%	39%	15%
Don't know	9	8	
R	100%	100%	

Chi Square = 23.1288 DF = 3 Prob. = 0.0000

Ata te cilet kane dokument, per 95% ai ishte i formes se regjistrimit ne Hipoteke. Megjithate, me sakte se cilet dokumenta mbeshtetes ishin paraqitur ishte e panjohur. Gjithashtu e panjohur ishte nese, ne rastin e shitjeve te hershme, regjistrimet e Hipotekes jane azhornuar per te reflektuar identitetet e pronareve te sotem te cilet mund te jene trashigimtarete e personit emri i te cilit eshte regjistruar. Dhjete perqind e blerjeve private u kryen para 1980; 8.3% perpara 1965.

Ndermjet pasurive te shitura nga anketuesit qe nga 1990/1 (n=47), shfaqet te kete pasur keqesim dramatik ne cilesine e dokumentacionit. Perpara shitjes, rreth 11% (5/45) ishin perfitim i dokumentave ose marreveshja verbale e perfshire. Pasi eshte shitur, kjo perqindje eshte me shume se dyfishi, 27%.

Tabela 7

Dokumentat e pasurise per pasurite e shitura qe me 1991

<b>DOCUMENTATION</b>	<b>Before sale (%)</b>	<b>After sale (%)</b>
No document or only verbal agreement	<b>11</b>	<b>27</b>
<b>Written agreement- not notarized</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Written agreement – notarized</b>	<b>40</b>	<b>71</b>
<b>New kartela</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
<b>Other</b>	<b>33<sup>3</sup></b>	<b>0</b>
<b>Total (n)</b>	<b>(45)</b>	<b>(45)</b>

Rreth dy te tretat e shitjes se pasurise perfshijne apartamente. Megjithate, perqindja e pasurive te blera eshte shume me e larte ne zonat peri-urbane, duke sinjalizuar nje intensifikim te paqartesis se pasurise dhe konfuzion ne ate sektor.

#### *Pasurite e trasheguara*

#### *Shtepite dhe apartamentet*

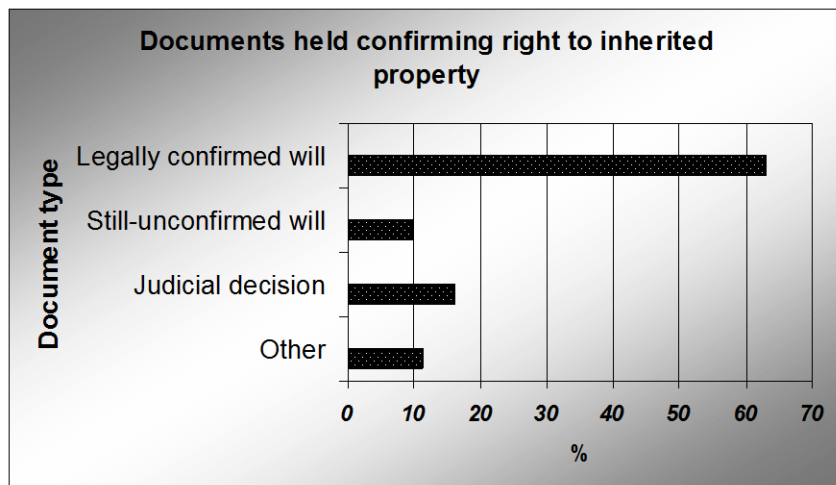
Dokumentacioni i paket i trashigimise i perket sektorit te shtepive single, se sa apartamenteve te cilet me pak se 1% ishin nga te anketuesit.

Rreth 90% e apartamente ose shtepiave te trasheguara kishin dokumenta me emrin e paraardhesit ne te; per (86%) pasuria u regjistrua ne hipoteke dhe per nje shtese 13% dokumentat moren forma te tjera dhe u dhane pas 1991. Megjithate, rreth nje e treta e trashigimtareve te intervistuar (n=95), nuk kishin dokumenta (25,5% + 8.2% te cilet nuk e dinin) duke vertetuar nje transfer, dhe ata me disa dokumenta, rreth nje e treta

<sup>3</sup> Presumably most in this category are recorded in the Hipoteka.

posesonin dokumenta te cilet ishin te nje cilesie te dyshimte (p.sh. deshira te konfirmuara ligjerisht, vendime juridike) sic shihet ne Figure 1 me poshte.

Figure 1



### *Parcela toke*

Trashigimia llogaritej per me shume se gjysma (40%) e parcelave toke (n=20) te reja ne rilevim. Te drejtat e paraardhesve ishin te dokumentuara ne te gjitha keto, sic ishin te drejtat e 6/7 e trashigimtareve qe marrin token; kater prej tyre, ose me shume se gjysma, posesonin nje deshira te konfirmuar ligjerisht.

### *Nenndarjet*

Pasurite shtepi

Nje tjeter tendence ne dukje e padokumentuar dhe joformle ka te beje me nenndarjet te pasurive ekzistuese, shumica njesi familjeje single - - - vila dhe te njgjashme. Rreth 10% e te gjithe pasurive shtepi kane ndermarre keto nenndarje, ku me shume se 80% jane kryer ne bashkepunim me trashigimine ose venien menjane te tokes per te strehuar nje cift te ri. Struktura te reja jane shtuar rastesisht mbi nje pasuri ekstra ne se ka, toke te lire. Kjo eshte raportuar te jete e vertete per rreth gjysmen e pasurise shtepi.

Si rrjedhim, nje perqindje e madhe e nenndarjeve nuk jane dokumentuar dhe prespektiva per dokumentacionin e nenndarjeve ne te ardhmen duket me e keqe qe kur

- pasurite shtepi sapo jane nendare ose jane konsideruar si kandidate per nenndarje (n=64), per nje te pesten e tyre, kufijte ndermjet pjeseve te nenndara nuk do te percaktohen.
- rreth 20% e pasurive te nenndara, te te anketuarit tregonin se ata nuk kishin ndermend qe dokumentin e ndare te copes se tyre ta bashkonin me pasurine me te madhe te nenndare<sup>4</sup>. Ne termat e arsyes se dhene, rreth cerekut (9/40) i mungonte nje tapi per token dhe nje te tretes (14/40) i mungonte nje gjykim ligjor per rregullimin perfundimtar te arranxhimeve trashigimore; mosmarreveshjeve familjare (1) dhe arsye te tjera u dhane ne rastet e mbetura.

Duke shtuar 10% e pasurive shtepi qe kane qene nenndare, nje 16% me shume u konsideruan per nendarjen ne te ardhmen. Prej ketyre, dy te tretat ishin te padokumentuara (32/48). Megjithate, mungesa e dokumentave ishte nje problem shume i kufizuar per zonen peri-urbane ku 84% e pasurive qe do te ndaheshin ishin te pa dokumentuara. E nejtja gje ishte e vertete per 10% te pasurive ne zonat urbane.

### Nen njesite fizike

Nje lloj tjetër i nen ndarjes perfshin copezimin e strukturave ne nen njesi me te vogla. Ishin vetem 16 raste ne rilevim. Gati te gjithë kane qene blere ose trasheguar dhe te gjithë ishin te regjistruar ne Hipoteke. Pese te trasheguar, virtualisht (4/5) ishin perfitim te ndonje dokumenti per tu vertetuar per transferen.

## 2 Lidhja ndermjet dokumentave dhe sigurise subjektive

Cfare sygjeron rilevuesi ne se prezenca ose mungesa e dokumenta pasurore te pershtashme eshte duke prekur sensin e sigurise te njerezve rreth pasurive te tyre ose ekzistencen e konflikteve? Kjo ceshtje eshte eksploruar me poshte duke fokusuar ne tre pyetjet e meposhtme:

Sa te perhapur jane pasiguria ose konfliktet rreth te drejtave pasurore?

Cili eshte roli i dokumentave sipas kundershimeve per burimet konkuruese te mundshme te sigurise ose te pasigurise sic eshte gjatesia e kohes qe njerezit kane perdorur pasurine?

Si jane gjerat ne te gjithë mosterin dhe se si tiparet ndryshojne kur prishen nga zona ose lloji i pasurise?

Per mosterin e Tiranës ne pergjithesi, vetem rreth 5% e te anketuarve shfaqen verejtje rreth fortesise se te drejtave te pasurise se tyre. Megjithate, dhe jo shume habitshem kjo shifer kercen nga 16% ne 21% ndermjet atyre ne zonen peri-urbane (kundrejt 1% te banoreve te zones urbane) (Shih Tabelen 9).

### Tabela 9

<sup>4</sup> Rreth 15% e pasurive shtepi (n=42) kane me shume se nje familje qe jeton ne to.  
lemelurbs.doc/syzela/01/07/14

---

ZONE	Insecure about property rights?			Total
	NO	YES	NO opinion	
<b>Peri-urban</b>	<b>112</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>141</b>
% Row	79.4%	15.6%	5.0%	100.0%
% Col	18.6%	78.6%	100.0%	22.1%
<b>Urban</b>	<b>491</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>497</b>
% Row	98.8%	1.2%	0.0%	100.0%
% Col	81.4%	21.4%	0.0%	77.9%
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>638</b>
% Row	94.5%	4.4%	1.1%	100.0%

---

Chi Square = 80.8949 DF = 2 Prob. = 0.0000

Sic tregohet ne Tabelen 10, raportet e pasigurive subjektive jane percaktuar per pasurite shtepi; ata jane evident ne rastin e apartamenteve

Tabela 10

Pasiguria rreth te drejtave pasurore: shtepite kundrejt apartamenteve dhe llojet e tjera te pasurise

---

HOUSE	Insecure about property rights?			Total
	NO	YES	NO opinion	
<b>NO</b>	<b>334</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>338</b>
% Row	98.8%	0.6%	0.6%	100.0%
% Col	55.4%	7.1%	28.6%	53.0%
<b>YES</b>	<b>269</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>300</b>
% Row	89.7%	8.7%	1.7%	100.0%
% Col	44.6%	92.9%	71.4%	47.0%
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>638</b>
% Row	94.5%	4.4%	1.1%	100.0%

---

Chi Square = 26.6952 DF = 2 Prob = 0.0000

Ne pergjigje te nje pyetjeje direkte se pse ndihen te pasigurt, shumica (57% ose 16/28)<sup>5</sup> cituan mungesen e dokumentave si faktorin kryesor; nje shtese 18% shpjegoi se ata nuk kane asnje te drejte ligjore mbi pasurine, dicka permbledhese e lidhur me mungesen e dokumentave te pershtashme. Duke nevizuar kuptimin e lidhur me dokumentat, rreth tre te katertat e pronareve te shtepise cituan siguri te madhe te pronesise si arsytet e tyre per vleresimin e dokumentave te duhura:

<i>Arsyet</i>	<i>Frekuenca</i>	<i>(%)</i>
siguri e madhe pronesie	177	65.6
qartesisim i te drejtave te trashigimtareve	19	7.0
me e lehte shitja apo drejtimi	11	4.1
transaksione te tjera		
te gjitha me lart	19	7.0
nuk dihen	10	3.7
te tjera	34	12.6
<i>Total</i>	<i>270</i>	<i>100.0</i>

Sic mund te shihet ne Figuren 2, marredhenia ndermjet dokumentave dhe sigurise eshte mbeshtetur nga te gjitha nen shembujt, pervec apartamenteve ne zonen urbane (shenim: virtualisht nuk ka apartamente ne zonen peri-urbane), per te cilen ndryshueshmeria eshte minimale, mungesa e dokumentave dhe pasiguria nuk ekzistojne virtualisht, dhe periudha e posesimit, gjatesise; rreth dy te tretat kane qene mbajtur per me shume se 10 vjet ne kohen e rievimit. Ne kontrast, nen-mosteri peri-urban konsiston ne shumicen e pasurive te reja te padokumentuara. Keto ndryshime jane se cfare per shembujt e Tirana (Figura 2a) reflektojne me shume; akoma eshte e rendesishme qe dokumenti ---> marredheniet e sigurise ruhen per te gjitha por jo per pasurite apartamente.

Koha do te rrise sensin e sigurise te njerezve, ne vecanti ne mungese te dokumentave tituj perkates. Megjithate, koha do te punoje ne menyre tjeter per te thelluar sigurine, nga degradimi i cilesise se dokumentave dhe sensit te sigurise. Kjo mund te coje ne trashigimi - konfliktet perkatese ose degradimin e dokumentave, sepse te gjitha falimentojne per tu azhornuar per te reflektuar nenndarjet trashigimore ose ndryshime te tjera. Sipas rezultateve te rievimit te dhenat ne Figuren 2, gjatesia e posesimit duket

<sup>5</sup> Arsytet e dhena nga te qenurit te pasigurt ishin:

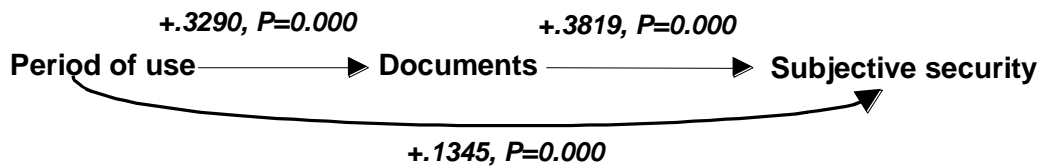
	Frekuenca	%
Asnje e drejte ligjore per pasurine	5	18
Asnje dokument duke identifikuar te drejtat e mia	16	57
Ligji ose politika mund te ndryshoje	1	4
Pretendime te tjera	1	4
Nuk mund te mbroje efektivisht ligjerisht (per asrye korrupsioni, etj.)	5	18
Te tjera	28	100

se po kontribon direkt per sigurine vetem brenda te gjithe mosterit ku kufiri ndryshon ndermjet zonave urbane dhe peri-urbane qe jane reflektuar dhe me perafersi (P=.100) ne zonen peri-urbane kur u analizua i ndare.

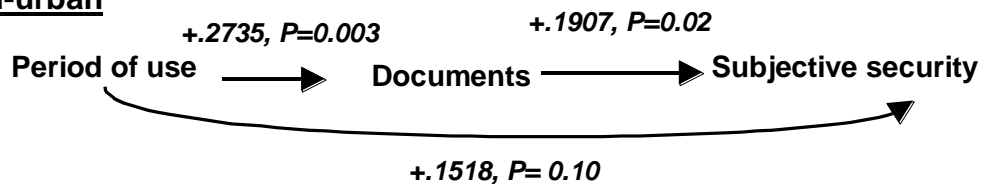
**Figure 2**

**Correlations among documents, period of use and subjective security**

**a. Entire sample**

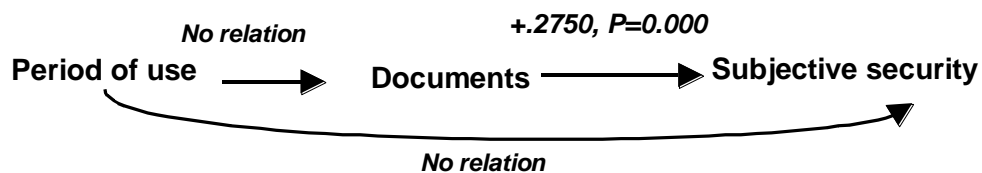


**b. Peri-urban**

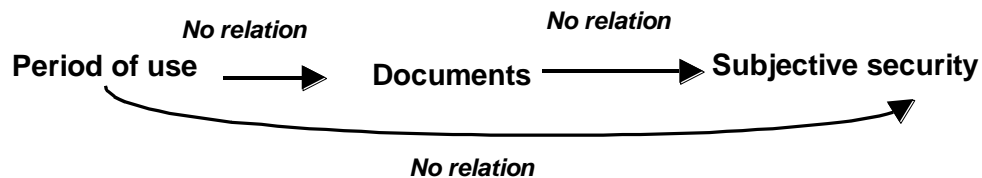


**c. Urban**

**ALL:**

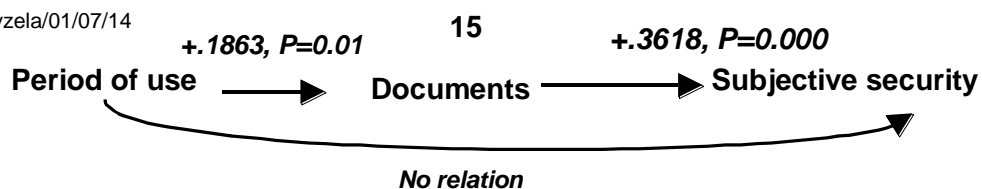


**\*\* APARTMENTS**



**\*\*HOUSES**

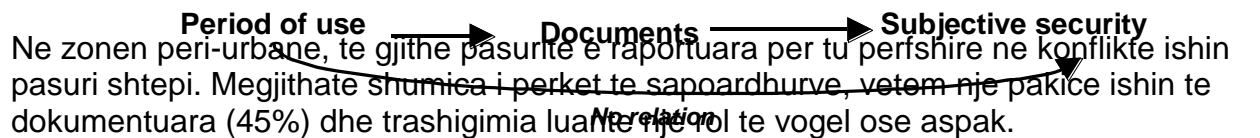
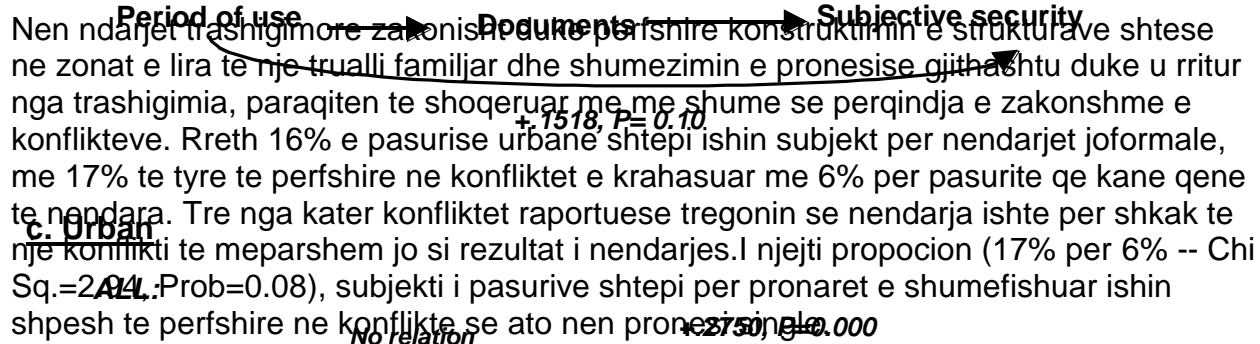
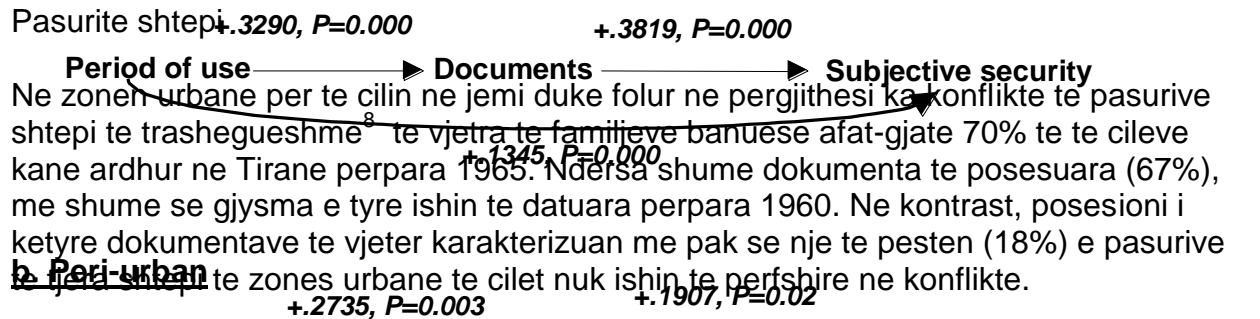
lemelurbs.doc/syzela/01/07/14



Bashkepunimi ndermjet dokumentave, periudhes se perdorimit dhe sigurise subjektive

2.1. 1 Konfliktet e pasurise **Figure 2**

Vetem nje perqindje e vogel (rreth 4.5%) te te gjitha pasurive shembuj u thane te perfshihen ne konfliktet , dicka e njogjashme me reduktimin e deshires se njezvezve ose aftesise per te bere investime ne pasuri shtepi. Shumica (25/30), konfliktet lidhen me pasurite shtepi ose villa me perqindjen ne peri-urban (8%) duke qene dy here perqindja e Entire sample nen e duhur urbane. Ne zonen urbane rreth gjysma e konflikteve i perkasin pasurive te trashegueshme<sup>7</sup>.

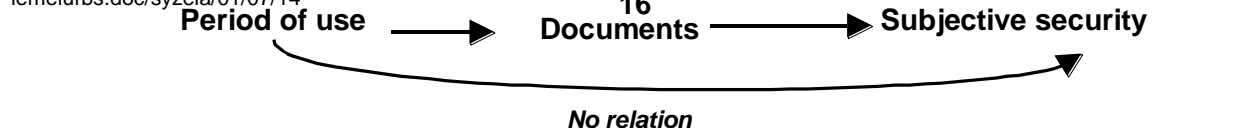


**\*\* APARTMENTS**

<sup>6</sup> Statistikat te prezantuara ketu per konfliktet kombinojne raportet e konflikteve ne pergjigje te pyetjeje direkte dhe te pergjithshme per konfliktet pasurore per te cilin njembdhjeta tregoi se ata ishin te perfshire ne konflikte plus raportet kudo ne interviste qe u krye per mbajtur lloje specifike pasurish (tjeter 19). Interesante, duket se ka pak bashkepunim ndermjet ekzistencave raportuar te konflikteve dhe pasurise; 10 nga 11 njezvezve duke raportuar konfliktin nuk e karakterizuan vetveten si te "pasigurte".

<sup>7</sup> 10% e pasurive te trashegueshme kundrejt 2% te psurive te patrasheguesh me ishin te perfshire ne konflikte.

<sup>8</sup> Tetedhjetet e tete perqind ishin pasuri shtepi dhe ndermjet 50% (bazuar ne pergjigjet e pyetjeve: "Eshte kjo pasuri e trashegueshme?") per 60% (bazuar ne dokumentacionin ose origjinen e raportuar te pasurise) ishin te trashegueshme.



Megjithese shumica e konflikteve te raportuara perfshinin pasuri shtepi, apartamentet jane te paprekshem nga ata. Konfliktet shpesh meshiron ish-pronaret (ose shtetin) kunder banuesve te apartamenteve te sotem te cilet deshirojne per te ose kane ndertuar shtesa ne apartamentet e tyre ekzistuese. Njezet e tre raste te disa shtesave te raportuara ne shembujt e rilevimit eshte llogaritur rreth 8% te apartamenteve<sup>9</sup>. Shumica, rreth 80%, ishin te kufizuar per qendren e Tiranës (ndermjet 1-1.5km nga qendra) dhe te prirur (17/23) per te perfshire blloqe te medha apartamentesh me 40+ njesi. Shtesat shpesh kerkojne bashkebesedime komplekse ndermjet fqinjëve dhe sigurisht kerkojne aprovimin fillestar te atyre qe jetojne ne katin e pare. Sapo fqinjët te vendosin per te proceduar, problemet mund te dalin ne siperfaqe me ish pronaret private duke u ankuar per token ose me shtetin.

Te gjithë apartamentet me shtesa ishin te mire dokumentuar sa per sy e faqe: 16 ishin te shitur ndermjet kontratave NHA; me ane te nje procedure trashigimore ligjore. Virtualisht te gjithë (14/17 + 3 te paditura) ishin te regjistruar ne Hipoteke. Megjitate, mund te presupozohet se dokumentat e pasurise te posesuara nuk referojne ose mbulojne shtesat e ndertuara ne token e tjetrit. Gjithashtu problem mund te jete kodi i ndertimit ose dhunimet e zonimit te cilet mund te thellojne statusin ligjor te apartamentit tani qe ka nje shtese. Evidenca anadoktale sygjeron se shume njerez duke ndertuar shtesa ne pasurite e tyre ndalojne pagesen e nje gjobe tregu per shkak te statusit te dyshimte ligjor te pasurive te tyre. Studim i metejshem nevojitet perpara se kjo lidhje dhe tregu i pasurive, urban, planifikues dhe implikimet e regjistrimit te pasurise mund te jene te mbeshtetur<sup>10</sup>.

Konfliktet mund te vene ne kundërshtim me njeri tjetrin banoret e apartamenteve kunder ish-pronareve duke konstruktuar ne lartesi ose struktura te tjera me te medha ndermjet dhe shume prane blloqeve te apartamenteve ekzistuese.

Megjithate, keto lloj problemesh jane reflektuar ne rilevim, ku vetem dy raste te konfliktit ishin te raportuara duke prekur apartamentet duke perfshire apartamentet me shtesat; nje nga dy duke thene se ata ishin te pasigurt per te drejtat per te ndertuar nje shtese apartamenti. Askush nuk raportoi konfliktet per pasurine dhe vetem njeri tha se ai ishte i shqetesuar per sigurine e te drejtave.

Nje tjetër konflikt i mundshëm për pasurine apartament është kontrolli në baza. Rreth 8% (n=24) e apartamenteve pronaret ankohen se ata kane te drejta ne zona te tilla, me shimicen e tyre (jo e cuditshme) duke qene banuesit e katit te pare. Pese raste ishin raportuar te bazes qe ka qene “zaptuar me force”. Gjysma ishin njerez ne apartamentet e katit te pare dhe shtesa 20% ishin banuesit e katit te dyte.

---

<sup>9</sup> Investimet u rriten ne vleren ndermjet 833\$-7,500\$ me nje vlere mesatare 2,500\$.

<sup>10</sup> Shtesat ishin te raportuara rreth 12.5% te pasurive shtepi. Per ato brenda Vijes se Verdhe, pronesia e tokes ka te njijsare te jete nje nga temat, qe kur toka ne fjale eshte ne pergjithesi toke e zoteruar privatisht nga pronari i shtepise se familjes. Rreth 9% e bizneseve dhe 3% perqind e apartamenteve te raportuar shtesave te medha te njijsashme. Keto shtesa shpesh lindin konflikte me ish-pronaret ose me Shtetin.

## Ceshtja e “kompleksitetit te pasurise” dhe sigurise

Ndersa dokumentacioni pasuror eshte treguesi me i qarte i sigurise formale te pasurise, eshte e arsyeshme te shtohet se te drejtat me amorfose, komplekse dhe te keq-percaktuara per pasurine jane njerezit me te kufizuar qe ndjenin se cfare do te benin me pasurite e tyre, duke prfshire pjesmarrjen ne tregun pasuror dhe investime.

Me qarte, me nendarjet informale te sotme, konstruktivet e reja dhe shtimin e pronesive te shumefishta dhe rregullimet partnere, kompleksitetit pasuror ka qene rritur. Te dhenat na lejojne ne te kemi nje sens te shteses dhe zbatimit te kesaj per sigurine tenure formale dhe subjektive.

Tre dimensionet qe mund te referohen per vleresimin e “kompliksitetit te pasurise”.

- Ndarjet e shumefishta fizike ne formen e strukturave te shumefishta ose nendarjet e atyre qe jane te dokumentuara sot formalisht si pasuri single.
- Pronare te shumefishte, bashke-pronare, bashke-pronare ne mungese, etc.
- Copezimi i pronesise se tokes dhe struktures.

Tabela 12

Krahasimi i zonave urbane dhe peri-urbane ne termat e aspekteve te kompleksitetit tenure

---

COMPLEXITY	ZONE		
	Peri-urban	Urban	Total
None of aspects	0	309	309
% Row	0.0%	100.0%	100.0%
% Col	0.0%	59.0%	46.1%
Land/structure split	111	7	118
% Row	94.1%	5.9%	100.0%
% Col	75.5%	1.3%	17.6%
Multiple ownership	0	85	85
% Row	0.0%	100.0%	100.0%
% Col	0.0%	16.2%	12.7%
Physically subdivided	0	76	76
% Row	0.0%	100.0%	100.0%
% Col	0.0%	14.5%	11.3%
Frag. own +			

<b>physical div.</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
% Row	0.0%	100.0%	100.0%
% Col	0.0%	6.1%	4.8%
<b>Land/stru + frag.</b>			
<b>ownership</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>11</b>
% Row	90.9%	9.1%	100.0%
% Col	6.8%	0.2%	1.6%
<b>Land/stru + multi-structure</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
% Row	81.8%	18.2%	100.0%
% Col	6.1%	0.4%	1.6%
<b>All aspects</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>29</b>
% Row	58.6%	41.4%	100.0%
% Col	11.6%	2.3%	4.3%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>524</b>	<b>671</b>
% Row	21.9%	78.1%	100.0%

-----  
**Chi Square = 576.515 DF = 7 Prob. = 0.0000**

Tabela 12 tregon se ne nen shembujt urbane, nendarjet fizike ose pronesine e shumefishte preken me shume se nje te terten e pronesise; ne vetem 4%<sup>11</sup> ka nje percarje ndermjet pronesise se tokes dhe pronesise se struktures. Te dhenat specifike nuk ishin mbledhur per status te tokes sipas shteses se apartamentit, qe kjo shpjegon qellimin e kesaj teme.

Ne zonen peri-urbane, ndarja ndermjet pronesise se tokes dhe struktures eshte ceshtja me dominante duke prekur virtualisht te gjitha pasurite. Rreth nje cerek jane subjekt per komplikacionet e pronareve te shumefishte, strukturave te shumefishta ose strukturave te nen-ndara.

Perdorimi i shumefishte shton nje tjeter shtrese te kompleksitetit te cilet virtualisht te gjitha rastet (93%) do te perkojne me nen-ndarjet fizike, arranxhimet pertnere biznese ose te copetuara ndermjet pronesise se tokes dhe struktures. Perdorime te perziera

<sup>11</sup> Shifra eshte 4.3% per te gjitha zonen urbane pasurite me struktura ne to. temat, qe kur toka ne fjale eshte ne pergjithesi toke e zoteruar privatisht nga pronari i shtepise se familjes. Rreth 9% e bizneseve dhe 3% perqind e apartamenteve te raportuar shtesave te medha te njgjashme. Keto shtesa shpesh lindin konflikte me ish-pronaret ose me Shtetin.

<sup>11</sup> Shifra eshte 4.3% per te gjitha zonen urbane pasurite me struktura ne to.

<sup>12</sup> Chi. Sq. per marredheniet ndermjet strikturave te shumefishta (po/jo) dhe trashegueshme (po/jo): 4.17, P>.04 dhe per strukturat e shumefishta (po/jo) dhe e qenura pasuri shtepi: Chi Sq. 13.47, P=0.

<sup>13</sup> Chi Square = 15.89, P=0.000

ishin raportuar per rreth 20% te pasurise peri-urbane dhe rreth 7% te pasurise urbane gati te gjitha pasuri shtepi.

Ne zonen urbane, ndarjet fizike jane me te thjeshtat ndermjet pasurive shtepi dhe pasurive te trasheguara<sup>12</sup>. Ne te dyja zonat, por ne vecanti ne zonen peri-urbane, kompleksiteti pasuror eshte permendur me shpesh per pasurite pjeserisht ose plotesisht te dedikuara per perdorim tregtar. Shtepite e perdorura vetem per banim shfaq me pak kompliksitet pasurie se bizneset por me shume se apartamentet, te cilet jane rrethuar nga niveli me i ulet i komplikaconeve te pasurise.

Nga pasurite biznese ne zonen urbane, rreth nje e pesta ishin subjekt te te tre dimezoneve te kompleksitetit, ndersa shifra korrisponduese per shembujt peri-urbane ishte dy te tretat (Shikoni Tabelen 13a, 13b). Parcelat toke boshe (0% shfaqet ne dimezionet e kompleksiteti) jane me pak kompleks dhe banesa shtepi diku ndermjet (rreth 10% tregon dy ose me shume dimezone te kompleksitetit tenure)<sup>13</sup>. Ne zonen urbane 66% paraqet nga nje nga dimezionet dhe rreth 4% dy ose me shume dimezone (Chi sq. =25.46, P=0.000). Perqindjet korrisponduese ndermjet shtepiave te zones urbane jane 50%, 0% me te gjitha dhe 10% me me shume se dimezionet e kompliksitetit (Chi Sq.= 15.89, P=0.000).

Tabela 13

Kompleksiteti tenure ndermjet pasurive te zonave (a) urbane dhe (b) peri-urbane te bazuar ne pasurine biznes ose jo

	Tenure Complexity				
	NONE	1 dimension	2 dimensions	3 dimensions	Total
<b>a. URBAN</b>					
<b>Business</b>					
<b>NO</b>	296	156	24	4	480
% Row	61.7%	32.5%	5.0%	0.8%	100.0%
% Col	95.8%	92.9%	68.6%	33.3%	91.6%
<b>YES</b>	13	12	11	8	44
% Row	29.5%	27.3%	25.0%	18.2%	100.0%
% Col	4.2%	7.1%	31.4%	66.7%	8.4%
<b>Total</b>	309	168	35	12	524
% Row	59.0%	32.1%	6.7%	2.3%	100.0%
<b>Chi Square = 84.5035 DF = 3 Prob. = 0.0000</b>					

b. PERI - URBAN

Business -	Total			
	NO	YES	Total	Total
<b>NO</b>	104	17	7	128
% Row	81.3%	13.3%	5.5%	100.0%
% Col	-	93.7%	89.5%	87.1%
<b>YES</b>	7	2	10	19
% Row	-	36.8%	10.5%	52.6%
% Col	6.3%	10.5%	58.8%	12.9%

<sup>12</sup> Chi. Sq. per marredheniet ndermjet strikturave te shumefishta (po/jo) dhe trashegueshme (po/jo): 4.17, P>.04 dhe per strukturat e shumefishta (po/jo) dhe e qenura pasuri shtepi: Chi Sq. 13.47, P=0.

<sup>13</sup> Chi Square = 15.89, P=0.000

<b>Total</b>	<b>111</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>147</b>	
<b>% Row</b>	<b>75.5%</b>	<b>12.9%</b>	<b>11.6%</b>	<b>100.0%</b>	
<b>Chi Square = 36.2390</b>	<b>DF = 2</b>	<b>Prob. = 0.0000</b>			

Tabela 14

Shkalla e kompleksitetit tenure: shembujt urbane dhe peri-urbane te krahasuar

ZONE	COMPLEXITY				Total
	NONE	1 dimension	2 dimensions	3 dimensions	
<b>Peri-urban</b>					
<b>% Row</b>	<b>0.0%</b>	<b>75.5%</b>	<b>12.9%</b>	<b>11.6%</b>	<b>100.0%</b>
<b>% Col</b>	<b>0.0%</b>	<b>39.8%</b>	<b>35.2%</b>	<b>58.6%</b>	<b>21.9%</b>
<b>Urban</b>	<b>309</b>	<b>168</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>524</b>
<b>% Row</b>	<b>59.0%</b>	<b>32.1%</b>	<b>6.7%</b>	<b>2.3%</b>	<b>100.0%</b>
<b>% Col</b>	<b>100.0%</b>	<b>60.2%</b>	<b>64.8%</b>	<b>41.4%</b>	<b>78.1%</b>
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>279</b>	<b>54</b>	<b>29</b>	<b>671</b>
<b>% Row</b>	<b>46.1%</b>	<b>41.6%</b>	<b>8.0%</b>	<b>4.3%</b>	<b>100.0%</b>

Chi Square = 167.217 DF = 3 Prob. = 0.0000

Lidhjet ndermjet kompleksitetit nga njera ane dhe posesimit te dokumentave (Tabela 15) siguria subjektive (Tabela 16) dhe frekuenca e konflikteve (Tabela 17) nga ana tjetere, jane statistikisht te rendesishme vetem kur pasurite urbane dhe peri-urbane jane ne ortakeri, duke sygjerruar se ndryshimet jane ndermjet zonave se sa nje konsekuence direkte e kompleksitetit te tenure per person. Megjithate, sic do te shikohet me vone, evidenca eshte duke treguar per pjekuri te kufizuar per investime dhe dispozita pasuri bazuar ne kompleksitet te tille.

Tabela 15

Shkalla e kompleksitetit tenure ndermjet te gjitha pasurive te bazuara nese jane te dokumentuara ose jo

Documents	COMPLEXITY				Total
	NONE	1 dimension	2 dimensions	3 dimensions	
<b>NO</b>	<b>11</b>	<b>75</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>114</b>
<b>% Row</b>	<b>9.6%</b>	<b>65.8%</b>	<b>13.2%</b>	<b>11.4%</b>	<b>100.0%</b>
<b>% Col</b>	<b>3.6%</b>	<b>27.9%</b>	<b>28.8%</b>	<b>44.8%</b>	<b>17.3%</b>
<b>YES</b>	<b>298</b>	<b>194</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>545</b>
<b>% Row</b>	<b>54.7%</b>	<b>35.6%</b>	<b>6.8%</b>	<b>2.9%</b>	<b>100.0%</b>
<b>% Col</b>	<b>96.4%</b>	<b>72.1%</b>	<b>71.2%</b>	<b>55.2%</b>	<b>82.7%</b>
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>269</b>	<b>52</b>	<b>29</b>	<b>659</b>
<b>% Row</b>	<b>46.9%</b>	<b>40.8%</b>	<b>7.9%</b>	<b>4.4%</b>	<b>100.0%</b>

Chi Square = 82.0338 DF = 3 Prob. = 0.0000

Tabela 16  
Pasiguria subjektive tenure dhe shkalla e kompleksitetit tenure ndermjet te gjitha shembujve te pasurive

	COMPLEXITY					Total
	NONE	1 dimension	2 dimensions	3 dimensions		
<b>Insecurity</b>						
<b>NO</b>	307	252	48	25	632	
% Row	48.6%	39.9%	7.6%	4.0%	100.0%	
% Col	99.0%	94.4%	88.9%	86.2%	95.8%	
<b>YES</b>	3	15	6	4	28	
% Row	10.7%	53.6%	21.4%	14.3%	100.0%	
% Col	1.0%	5.6%	11.1%	13.8%	4.2%	
<b>Total</b>	310	267	54	29	660	
% Row	47.0%	40.5%	8.2%	4.4%	100.0%	

Chi Square = 22.2093 DF = 3 Prob. = 0.0000

Tabela 17  
Konflikti dhe kompleksiteti tenure ndermjet te gjithe dhembujt te pasurive

	COMPLEXITY					Total
	NONE	1 dimension	2 dimensions	3 dimensions		
<b>Conflict</b>						
<b>NO</b>	301	252	48	29	630	
% Row	47.8%	40.0%	7.6%	4.6%	100.0%	
% Col	97.1%	94.4%	88.9%	100.0%	95.5%	
<b>YES</b>	9	15	6	0	30	
% Row	30.0%	50.0%	20.0%	0.0%	100.0%	
% Col	2.9%	5.6%	11.1%	0.0%	4.5%	
<b>Total</b>	310	267	54	29	660	
% Row	47.0%	40.5%	8.2%	4.4%	100.0%	

Chi Square = 9.38078 DF = 3 Prob. = 0.0246

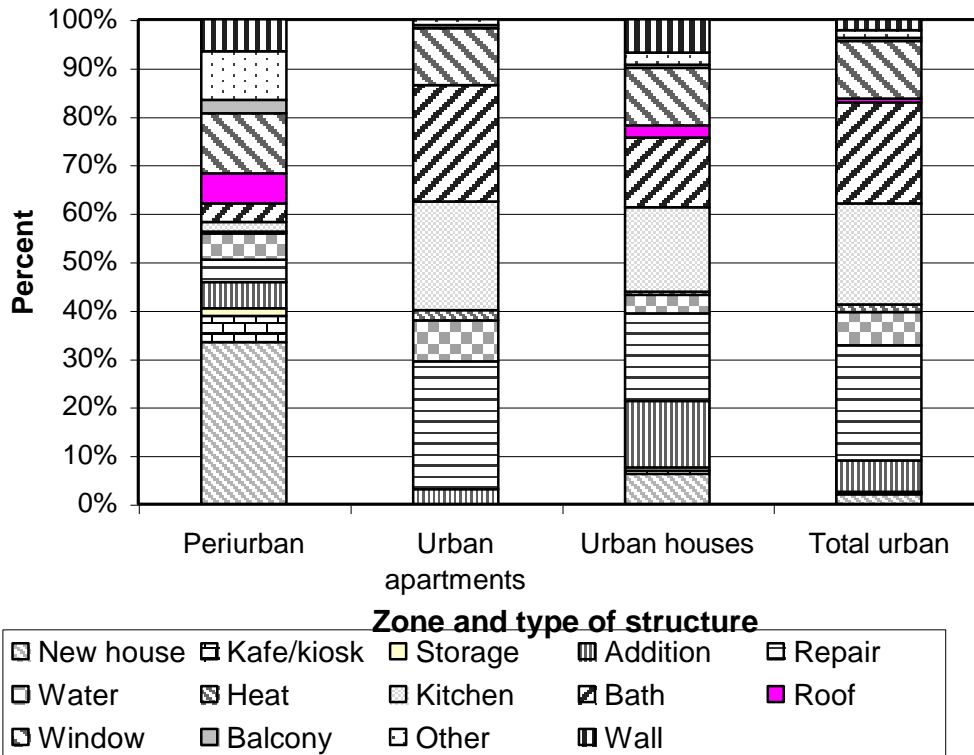
## I. INVESTIMI DHE SIGURIA E TENURE

### 3.1 Rishikimi i investimeve te bere mbi pasurite

Sic shihet ne Figuren 3, konstruktimi i ri paraqet formen kryesore te investimit ne zonat peri-urbane, mbasi rimodelimi, riparimi, dhe zgjerimi i strukturave ekzistuese jane me shume pervazive ne pasurite urbane.

Figura 3

### Distribution of types of investments made according to urban/periurban zones



Ne termat e vleres se tyre monetare (te shprehur ne \$US), Figura 4 tregon se ndarja “lion” e investimit ka vazhduar ne konstruktimin e ri (rreth nje e treta), riparimet kryesore, zgjerimet ose shtesat dhe vendosjen e bizneseve, kryesisht bizneseve te vogla. Tabela 18 siguron shifrat per madhesine mesatare te ketyre llojeve te ndryshme te investimeve.

Figura 4

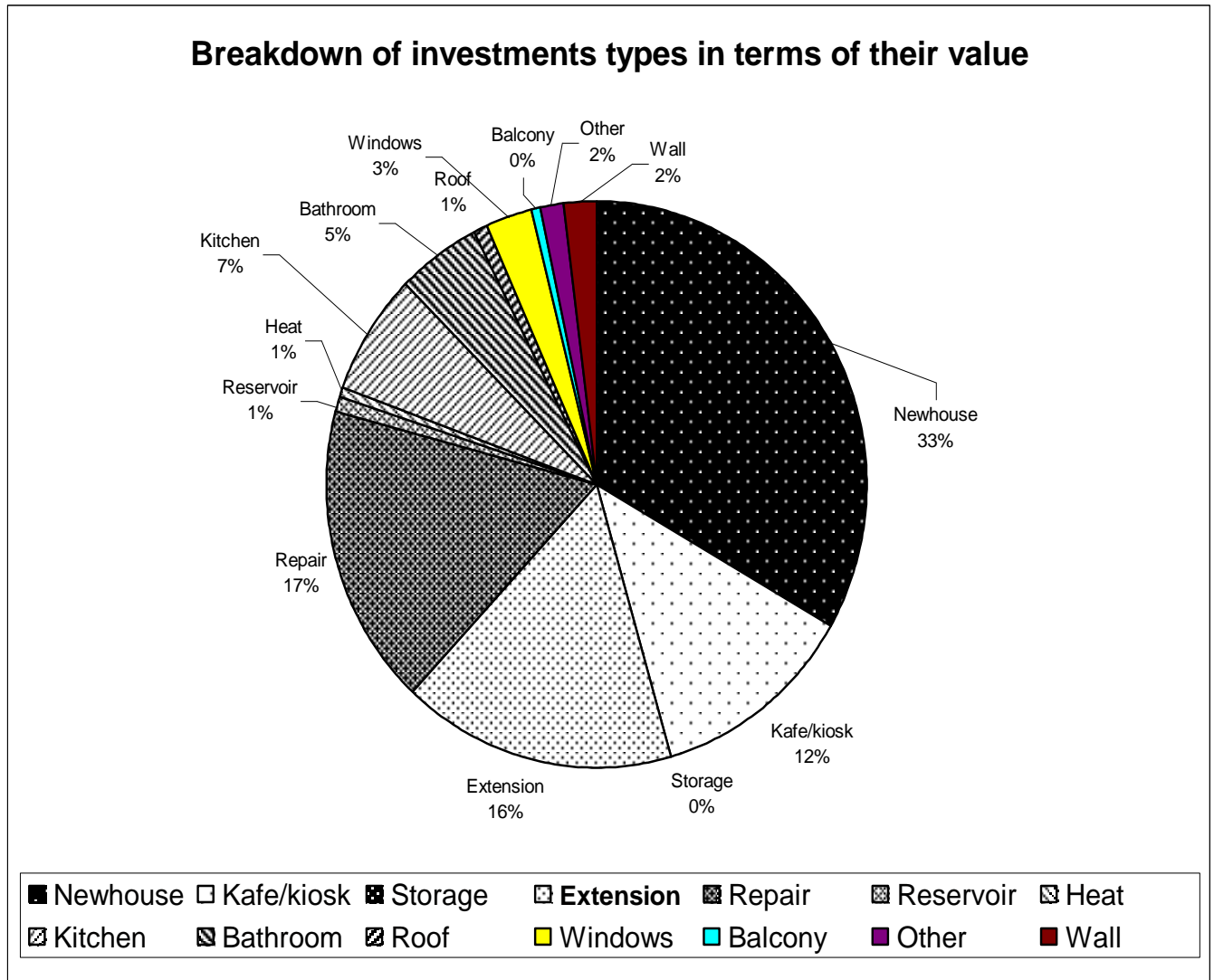


Tabela 18  
Kostot mesatare ne dollare US per investime te ndryshme

INVESTMENT	New house or apartment	New businesses	Garage or storage	Addition or extension	Repair or remodel	Water reservoir	Heating	Remodel	Remodel bathroom	Repair	New windows or doors	Balcony	Other
	\$14,208	\$31,979	\$1,717	\$13,762	\$5,320	\$717	\$2,208	\$2,625	\$1,756	\$1,798	\$1,277	\$1,561	\$1,850
	\$10,833	\$2,916	\$1,000	\$4,167	\$2,500	\$417	\$708	\$1,667	\$1,250	\$1,667	\$833	\$833	\$833

### 3.1.1 Siguria tenure dhe investimi

Ne cfare zgjerimi mund investimet te atribojne per nivele me te medha te sigurise tenure? Pergjigja me e thjeshte eshte se ekziston vetem nje lidhje e dobet. Ne te vertete, evidenca e shkruar nga i gjithë mosteri tregon ne nje drejtim te kundert, te emeruar ne shume nivele te larta dhe perqindjet e investimit per pasurite e padokumentuar se ato te dokumentuara.

Figura 19  
Investimi sipas posesimit apo mungeses se dokumentave

		Investment	
		No	Yes
(shows adjusted percents)			
+-----			
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	674	274	398
R 100%	41%	59%	
C 100%	100%	100%	
<b>Document</b>			
<b>NO</b>	114	20	93
R 100%	18%	82%	
C 17%	7%	24%	
<b>YES</b>	545	248	297
R 100%	46%	54%	
C 83%	93%	76%	
<b>Chi Square</b>	28.8344		

Chi Deg of freedom : 1  
 Chi Probability : 0.00000

Fortesia ose dobesia e dokumentave duket se ka ndryshim te vogel ne kete tipar (Shih Tabelen 20).<sup>15</sup> Megjithate, kjo pasqyron paksa faktin se shumica e investimeve duke vazhduar, ne vecanti te ndertesave te reja, po ndodh ne zonen peri-urbane, ku shume pak njerez posesojne ndonje dokument per pasurite e tyre. Duke menjanuar rastet e konstruktimit te ri, perqindjet e investimit ndermjet urbane dhe peri-urbane dhe me /pa dokument grupet jane virtualisht te njejta, duke qene mbi gjysmen e pasurive.

Duke fokusuar vetem nen mosterin e zones urbane, dokumentat shfaqen te ndryshme ne shkallen e investimit: krahasuar me me shume se gjysma e atyre qe investojne me dokumenta, shifra korrisponduese per keto pa dokumenta eshte vetem rreth cerek (F=4.59, P=0.03). Megjithate, duke qene bazuar ne vetem 18 pasuri pa dokumenta, kjo marredhenie duhet te konsiderohet si dicka e rralle.

Tabela 20  
 Investimet sipas fortesise ose dobesise se dokumentave te pasurise

(shows adjusted percents)	Investment		No	Yes
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>674</b>	<b>274</b>	<b>398</b>	
R 100%	41%	59%		
C 100%			100%	100%
<b>No document or strength of document</b>				
<b>No document</b>	<b>122</b>	<b>19</b>	<b>102</b>	
R 100%	16%	84%		
C 18%	7%	26%		
<b>Weak document</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	
R 100%	45%	55%		
C 4%	5%	4%		
<b>Hipoteka</b>	<b>82</b>	<b>33</b>	<b>49</b>	
R 100%	40%	60%		
C 12%	12%	13%		
<b>Strong document</b>	<b>428</b>	<b>204</b>	<b>224</b>	

<sup>15</sup>Shkalla e kompleksitetit tenure nga 1-4 (shih me lart) ka lidhje pozitive me investimet per te gjitha mosterin, edhe i prishur nga sektori. Megjithate, eshte me i forrte ne peri-urban (+.2800, P>0.000, sesa ne zonen urbane, +.0382, P=0.05). Kjo mbeshtet idene se investimi mund te kontriboje ne pasiguri.

	R 100%	48%	52%
	C 65%	76%	57%
Chi Square		40.1201	
Chi Deg of freedom		3	
Chi Probability		0.00000	

Tabela 21  
Investimet ne zonat urbane kunder peri-urbane te Tiranes

	Investment		
(shows adjusted percents)	No	Yes	
	+-----+		
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>674  </b>	<b>274</b>	<b>398</b>
R 100%	41%	59%	
C 100%		100%	100%
<b>No document or strength of document</b>			
<b>No document</b>	<b>122  </b>	<b>19</b>	<b>102</b>
R 100%	16%	84%	
C 18%	7%	26%	
<b>Weak document</b>	<b>29  </b>	<b>13</b>	<b>16</b>
R 100%	45%	55%	
C 4%	5%	4%	
<b>Hipoteka</b>	<b>82  </b>	<b>33</b>	<b>49</b>
R 100%	40%	60%	
C 12%	12%	13%	
<b>Strong document</b>	<b>428  </b>	<b>204</b>	<b>224</b>
R 100%	48%	52%	
C 65%	76%	57%	
Chi Square		40.1201	
Chi Deg of freedom		3	
Chi Probability		0.00000	

### 3.1.2 Siguria tenure dhe vlera e investimeve

Keto tipare te vecanta kembengulin kur i afrohen vleres se investimeve te bere. Sasia e investuar ne pasurite e padokumentuara eshte rreth dyfishi aq e larte sa per pasurite e dokumentuara - - - 10,828\$ duke e krahasuar me 5,208\$ (F=5.3, p=0.02). Me qarte, do te pasqyronte faktin se renia e shpenzimeve te reja, ndertimi jane bere ne zonat peri-urbane ku posesimi i dokumentave eshte i rralle. Ne te vertete, rreth dy te tretat (87/136) e te anketuarve peri-urban te raportuar kane investuar me shume se 2,500\$ per pasurite qe atyre u mungon ndonje dokument (Shih Tabelen 24). Megjithate, nese ndertesa shtepi peri-urban eshte injoruar dhe analiza eshte ngushtuar ne pasurite e zones urbane dhe investime te medha jo vetem ne konstruktive te reja (p.sh. shtesa), asnje marredhenie nuk llogaritet me posesimin ose cilesine e dokumentave ose me pergjigjet me kuptimin per te kerkuar pasigurine/sigurine subjektive. Sic shihet ne Tabelen 12, rreth tre te katertat e pasurive te padokumentuara jane marre nga investimet e medha; e njejta gje ishte e vertete per rreth nje te treten e pasurive te dokumentuara. Kjo perqindje rrit 84 % te pasurive te padokumentuara ne zonen peri-urbane. Edhe njehere, fortesia e dokumentave ben nje diference te vogel ne kete tipar baze (Shih Tabelen 23).

Tabela 22  
Posesimi i dokumentave te investuara ne pasurite

AMOUNTS invested (in US\$)				
DOCUMENTS	No investment or < \$100	\$101-\$2,500	\$2,500+	Total
NO	21	9	84	114
% Row	18.4%	7.9%	73.7%	100.0%
% Col	7.5%	7.9%	30.5%	17.1%
YES	253	104	188	545
% Row	46.4%	19.1%	34.5%	100.0%
% Col	90.7%	91.2%	68.4%	81.6%
Don't know	5	1	3	
% Row	55.6%	11.1%	33.3%	100.0%
% Col	1.8%	0.9%	1.1%	1.3%
Total	279	114	275	668
% Row	41.8%	17.1%	41.2%	100.0%

Chi Square = 60.5250 DF = 4 Prob. = 0.0000

Tabela 23  
"Fortesia" e dokumentave dhe sasive te investuara ne pasurite

DOCUMENT TYPE	AMOUNTS (in US\$) INVESTED			Total
	No investment or < \$100	\$101-\$2,500	\$2,500+	
No document	21	11	90	122
% Row	17.2%	9.0%	73.8%	100.0%

% Col	7.6%	9.6%	33.1%	18.5%
Weak document	13	6	10	29
% Row	44.8%	20.7%	34.5%	100.0%
% Col	4.7%	5.3%	3.7%	4.4%
Hipoteka	33	17	32	82
% Row	40.2%	20.7%	39.0%	100.0%
% Col	12.0%	14.9%	11.8%	12.4%
Strong document	208	80	140	428
% Row	48.6%	18.7%	32.7%	100.0%
% Col	75.6%	70.2%	51.5%	64.8%
Total	275	114	272	661
% Row	41.6%	17.2%	41.1%	100.0%

Chi Square = 68.0334 DF = 6 Prob. = 0.0000

Tabela 24

Sasite e investuara ne pasurite peri-urbane sipas ekzistence dhe fortesise te dokumentave te posesuara

DOCUMENT TYPE	AMOUNTS (in US\$) INVESTED			
	No investment or < \$100	\$101-\$2,500	\$2,500+	Total
No document	9	8	87	104
% Row	8.7%	7.7%	83.7%	100.0%
% Col	39.1%	61.5%	87.0%	76.5%
Weak document	2	0	4	6
% Row	33.3%	0.0%	66.7%	100.0%
% Col	8.7%	0.0%	4.0%	4.4%
Hipoteka	7	5	7	19
% Row	36.8%	26.3%	36.8%	100.0%
% Col	30.4%	38.5%	7.0%	14.0%
Strong document	5	0	2	7
% Row	71.4%	0.0%	28.6%	100.0%
% Col	21.7%	0.0%	2.0%	5.1%

Chi Square = 36.0083 DF = 6 Prob. = 0.0000

Kompleksiteti Investime dhe tenure jane pozitivisht te lidhura me: mbi dy te tretat e ketyre subjekteve te te tre dimesioneve te kompliksitetit qe kishin investuar mbi 2,5000\$ ne pasurite e tyre kundrejt rreth 40% per ato jo subjekt te secilit prej ketyre dimesioneve (Shih Tabelen 25).

Tabela 25

Sasite e investuara ne pasurite peri-urbane sipas presences te elementeve te vecante te kompleksitetit tenure

<b>AMOUNTS (in US\$) INVESTED</b>				
<b>FORM of COMPLEXITY</b>	<b>No investment or &lt; \$100</b>	<b>\$101-\$2,500</b>	<b>\$2,500+</b>	<b>Total</b>
<b>None of aspects</b>	134	67	111	312
% Row	42.9%	21.5%	35.6%	100.0%
% Col	47.7%	58.3%	39.9%	46.3%
<b>Land/structure Split</b>	32	12	74	118
% Row	27.1%	10.2%	62.7%	100.0%
% Col	11.4%	10.4%	26.6%	17.5%
<b>Frag. ownership</b>	46	18	21	85
% Row	54.1%	21.2%	24.7%	100.0%
% Col	16.4%	15.7%	7.6%	12.6%
<b>Physically subdivided</b>	42	11	23	76
% Row	55.3%	14.5%	30.3%	100.0%
% Col	14.9%	9.6%	8.3%	11.3%
<b>Frag. Own. + Physical div.</b>	18	2	12	32
% Row	56.3%	6.3%	37.5%	100.0%
% Col	6.4%	1.7%	4.3%	4.7%
<b>Land/stru + Frag. Ownership</b>	2	1	8	11
% Row	18.2%	9.1%	72.7%	100.0%
% Col	0.7%	0.9%	2.9%	1.6%
<b>Land/ stru + multi stru.</b>	0	2	9	11
% Row	0.0%	18.2%	81.8%	100.0%
% Col	0.0%	1.7%	3.2%	1.6%
<b>All aspects</b>	7	2	20	29
% Row	24.1%	6.9%	69.0%	100.0%
% Col	2.5%	1.7%	7.2%	4.3%
<b>Total</b>	281	115	278	674
% Row	41.7%	17.1%	41.2%	100.0%

Chi Square = 70.8211 DF = 14 Prob. = 0.0000

### 3.2 Roli i sigurise tenure kundrejt faktoreve te tjere te mundshem ne investim

Me qarte investimi eshte ndare nga faktore pervec sigurise tenure, nese ne i referohemi shkurtimisht posesimit te dokumentave te pasurise. Me i qarti nga keta faktore perfshin nivelet e te ardhurave dhe profilet demografike te pronareve te cilet se bashku ndajne nevojen per investime dhe burimet e vlefshme per t'i financuar ato. Bazuar ne rilevim, burimi per kreditin formal si nje menyre per te rritur mundesite e kufizuara nuk ka hyre si nje faktor. Tregjet kredit ne pergjithesi mbeten mundesisht kredit te pa pjekur dhe formale shume te kufizuar sic tregohet nga fakti se vetem shtate aplikime kredit ishin raportuar ne rilevim<sup>16</sup>. Keshtu, kur ndonje flet per "burime", ne thelb i referohet te ardhurave te familjes ose te mireqenies te trashегuar (Shih Shtojcen 1 per nje diskutim dhe te dhenat per nivelet e vleresimit dhe shperndarjen e te ardhurave, bazuar ne te dhenat moster te pronarit).

Qe kur rilevimi nuk iu pyet direkt njerezve rreth te ardhurave te tyre, vetem perafersimet ishin te mundshme (Shih diskutimin e kesaj Shtojce 1). Studime te meparshme sygjerojne se te ardhurat familjare dhe varferia jane te lidhur ngushte me tiparet demografike te pronarit dhe burimeve te tyre te te ardhurave. Familjet e varfera sipas studimit te Bankes Boteraore 1996 per varferine ne Tirane (Shqiperia: Heqja dore nga Varferia) pershinte pronare prej shume gjeneratave, ne vecanti ato ku kryetaret e familjeve ishin te papune dhe kryetari i familjes varej direkt nga transferat shteterore. Nga ana tjetere, keto pershkrime mbi furnizimin me te holla nga anetaret e familjes qe punojne jashte, ishin me mire.

Ekot e ketyre gjetjeve baze jane diktuar ne rilevimin urban te SRPP ku ishin vleresuar te ardhurat per fryme<sup>17</sup> gjithashtu duket se kane lidhje te ngushte per profilet e burimeve te te ardhura dhe demografike te pronareve (Shih Shtojcen 1c). Mbi te gjitha, per mosterin ortake, te ardhurat per fryme jane negativisht te lidhur me perqindjen e varur (p.sh. perqindja per anetaret e familjes nen 15 dhe mbi 65;  $r = -.22798$ ,  $P = 0.0000$ ). Rritja e te ardhurave figuron me shume rendesi ( $r = +.1245$ ,  $P = 0.000$ <sup>18</sup>). Rezultatet e analizave te regresionit marredhenieve te ketyre tre faktoreve per te vleresuar per fryme te ardhurat familjare eshte vendosur ne Tabelen 26.

Tabela 26  
Disa percaktues ne te ardhurat per familje per fryme

<b>Dependent Variable:</b> Family income per capita <sup>4</sup>		<b>[649 Valid Records]</b>	
<b>Coeff of Determ:</b>	<b>0.0752093</b>		
<b>Adjusted R Square:</b>	<b>0.0709080</b>	<b>Estimated Constant Term:</b>	<b>39.9614</b>
<b>Multiple Corr Coeff:</b>	<b>0.274243</b>	<b>Standard Err of Estimate:</b>	<b>33.9926</b>

**Analysis of Variance for the Regression:**

Degrees of	Sum of	Mean of
------------	--------	---------

<sup>16</sup> Nga ata te cilet ishin te sukseshem (n=6), tre thane se qellimi ishte per te financuar konstruktimin e e shtepise se re dhe dy biznese te reja.

<sup>17</sup> Pagat plus vete-punesimin dhe te ardhurat e mundshme te derguara. Shih Shtojca 1 per detaje sesi ato ihin te vleresuara.

<sup>18</sup>  $R = +.4347$ ,  $p = 0.000$ , duke perdorur 250\$ per muaj vleresuar per te ardhurat.

<sup>4</sup> **This is the estimate using the \$100 per month figure for remittance income.**

Source of Variance	Freedom	Squares	Squares	F Test	Prob
Regression	3	60611.6	20203.9	17.4850	0.0000
Residuals	645	745294	1155.49		
Total	648	805905			

Variable	Regression Coefficient	Standardized Coefficient	Standard Error	t	Prob
DEPENDENCY RATIO	-21.8722	-0.169697	5.31577	-4.11459	0.0000
NO. IN FAMILY					
WORKING ABROAD	5.80172	0.0716134	3.19068	1.81833	0.0695
EARNERS IN FAMILY <sup>5</sup>	3.57992	0.128265	1.19075	3.00644	0.0027

Sic bene per ceshtjen e posesimit te dokumentave te pasurise, nen-ndarjet urbane dhe peri-urbane gjithashtu variojne ne termat e strukturave familjeve te tyre dhe burimeve te te ardhurave.

Pronaret peri-urbane kane tendence te shtojne perfitimin e te ardhurave, dhe per tu kryesuar nga te rinj, njerez me pak te edukuar (Shih tabelen 27) pronare te pasurive nen shembuj urbane kane per qellim te konsistojne ne banues afat gjate, te vjeterit me familje te vogla (Shtojca 1c).

Tabela 27

Ndryshimet ne strukturen e familjes ndermjet nen-shembujve urbane dhe peri-urbane

Zone	Median Family size* Chi square/ r	Mean income earners* <sup>6</sup>	Median age of household members* <sup>7</sup>	Mean Education of head* <sup>8</sup>
Peri-urban	5	3.2	24	3.5
Urban	4	2.8 <sup>9</sup>	36	4.2

Sic eshte treguar me pare, mosha e kryetareve urbane dhe mosha mesatare e anetareve eshte me e larte se ndermjet pronareve peri-urbane. Kjo eshte e rendesishme ne percaktimin relativ te prespektivave te te ardhurave ne zonat urbane, mosha e avancuar e pronareve duket se eshte bashkuar me familjet e vogla dhe marresit e vegjel te pakte si perqindje varesse rritet dhe perqindja e dy brezave ulet<sup>25</sup>.

<sup>5</sup> This is the total number of earners adjusted by counting pension earners and part-time workers as "half an earner".

<sup>6</sup> Adjusting total earners by counting pension earners and part-time workers as half, the difference is 2.6 for the peri-urban zone versus 2 for the urban zone.

<sup>7</sup> Significant for mean difference.

<sup>8</sup> Education coded as follows: 1=none, 2=primary, 3=middle, 4=second, 5=university

<sup>9</sup> 2.6 for apartment property owners.

<sup>25</sup> Perfituesit totale per tu rritur me moshen e kryetareve por kjo lidhje eshte shume e ulet se sa ne zonen peri-urbane, duke sygjeluar se sapo te martohen femijet ata nuk deshirojne te mbeten pjese e pasurise parentale.

Efekti net i ketyre ndryshimeve duket si renie per te ardhurat per fryme sepse kryetaret urbane vjeterohen. Kjo tendence ndihmon per te shpjeguar pse nje perqindje aq e larte ne zonen urbane mbeshtetet ne te ardhurat e pensionit. Ai ishte i vetmi burim i te ardhurave per 14% te shembujve urbane te krahasuar per 5% me pak ne zonen peri-urbane; perqindja e te ardhurave totale te paraqitura nga pensionet ishte 27% kundrejt 11% ne zonat peri-urbane ( $F=19.74$ ,  $P=0.000$ ).

Burime te tjera te te ardhurave ndryshojne ndermjet dy nen shembujve te cilet shfaqen ne Figuren 5 dhe 6 qe perfshijne nje mbeshtetje te madhe te punesimit shteteror ne zonen urbane dhe nje mbeshtetje me e madhe ne te ardhurat dhe punen part-time ne zonat peri-urbane. Te ardhurat e kalueshme jane te rendesishme qe kur ka lidhje te gjera (1996 studim i BB) si nje percaktues i te ardhurave te nje familjeje te madhe.

Figura 5

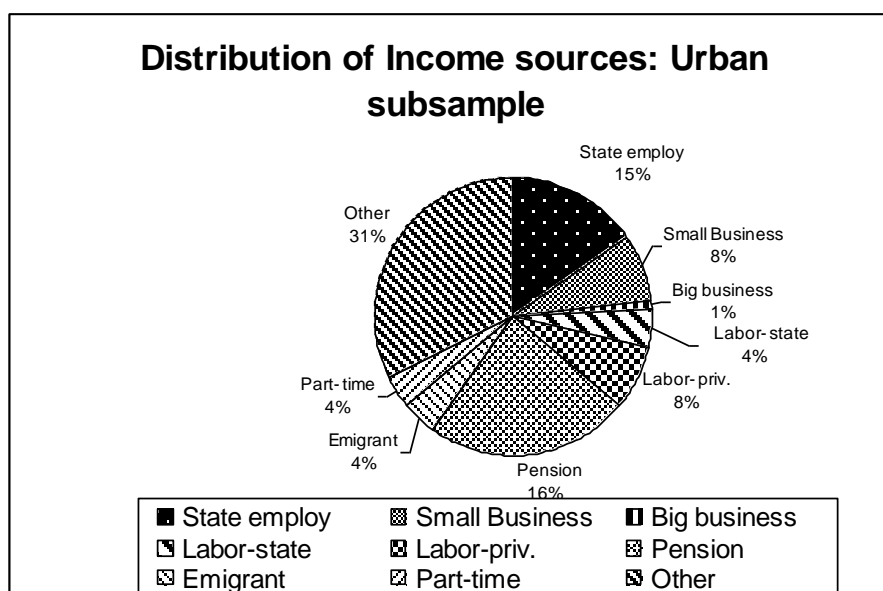
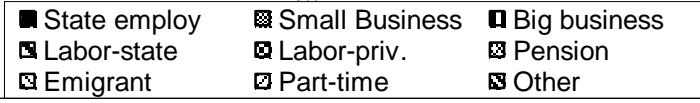
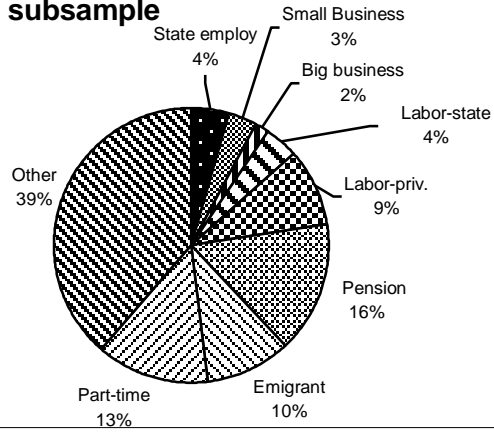


Figura 6

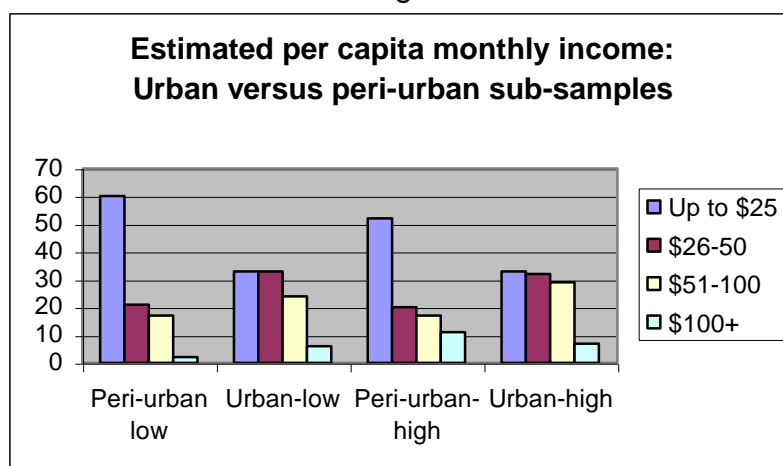
**Distribution of Income sources: Peri-urban  
subsample**



Nje 20% i vleresuar i te ardhurave totale te familjes vinin nga kalimet ne peri-urbane kunder vetem rreth 3% ne zonen urbane (F=66, P=0.000).

Nuk duhet te harrojme se keto jane vleresime te siperfaqshme. Shifrat e derivuara nga te ardhurat totale varen shume nga mesatarja e te ardhurave te imput per biznes dhe te ardhurave te derguara (Shikoni diskutimin ne Shtojcen 1), te cilet jane kategorite me te ndryshueshme dhe per te cilen paqartesia e investimeve te perdorura eshte me i madh. Duke perdorur nje vleresim te larte (250\$) dhe me te ulet (100\$) per muaj te te dhenave te derguara, prodhohen tiparet e shperndarjes se te ardhurave te treguara ne Figuren 7.

Figura 7



Sipas seteve te vleresimit, pronaret peri-urbane jane me te grumbulluar ne fundin e shkalles te te ardhurave se sa familjet e zones urbane. Megjithate, duke perdorur vleresimin remittance me te larte reduktohen ndryshimet ndermjet shembujve urbane dhe peri-urbane ne fundet me te larta te spektrium te shperndarjes se te ardhurave; asnje ndryshim statistikor i rendesishem i te ardhurave nuk ekziston ndermjet zonave duke perdorur kete vleresim te larte. Kjo do te sygjeronte mbi zgjerimin qe investimi i larte ka lidhur me te ardhurat e larta (Tabela 28 si me poshte tregon<sup>26</sup> ceshtjen), te ardhura jo te mjaftueshme duken se ekzistojne ndermjet dy shembujve per te llogaritur ndrushimet ne investim. Sigurisht, njerezit ne zonen peri-urbane nuk duken se po investojne sepse ata nuk jane financiarisht me ne gjendje se bashke qytetaret brenda kufijve te qytetit te Tiranës.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> Lidhja ndermjet te ardhurave per fryme (remittance 250\$ per muaj) = 0.18378, P=0.0000 (n=646)

<sup>27</sup> Duke perdorur vleresimin remittance me te ulet, te ardhurat mesatare te familjes per fryme ne zone peri-urbane eshte e ulet: 64\$ kunder 92\$ per muaj (F= 5.17, P=0.02).

### 3.2.1 Marredheniet ndermjet investimit, te ardhurave, struktura demografike e familjes dhe posesimi i dokumentave

Mbledhja e te gjithë shembujve, te ardhurat bruto per fryme ne te vertete kane lidhje pozitive me vleren ( $r=+0.1534$ ,  $p=0.000$ ) te investimeve. Tabelat 28A-28C detajojne se si te ardhurat dhe investimet jane te lidhura me shembujt (Tabela 29A) ashtu si edhe dryshimet ne tipare nga zona lloji i pasurise.

Ndermjet ndryshimeve jane:

- Nje lidhje e forte ne zonen peri-urbane, ndermjet te ardhurave per fryme dhe vleres se investimeve ( $r=+.47802$ ,  $P=0.000$ )<sup>28</sup>
- Ne zonen Urbane lidhja me te ardhurat eshte e dukshme vetem per sektorin e pasurive shtepi por jo ne termat e vleres se investimit vetem ne termat e nese investimet jane bere ose jo ( $r=+.1992$ ,  $p=0.01$ ).
- Per sektorin e apartamenteve urbane (tabela 28c), ndryshimet ne ta ardhura luajne nje rol te vogel te dukshem; ndryshimet demografike, asnje e ardhur relative nuk shfaqet te jete faktori kryesor ne drejtimin e investimit.

Kjo pike e fundit eshte mbeshtetur ne nje seri te barazimeve regresion (te permbladhura ne Shtojcen 2) qe truzon te gjithë faktoret e rendesishem te diskutuar: te ardhurat, karakteristikat e pronarit dhe paraqitja dhe mungesa e dokumentave.

- Termat nese jane bere ose jo investime ne apartamente faktoret me te rendesishem jane perqindja e varur, per te cilin investimi eshte negativisht i lidhur dhe permasat e familjes, per te cilin investimi eshte pozitivisht i lidhur. Nje menyje per te interpretuar te dhenat do te ishte se investimet me vlere te larte jane bere nga rritja e familjeve me kryetare rreth te dyzetave te perbere nga femije qe nuk punojne ne adoloshencen e tyre plus femijet e rinj ose nje prind te vjeter ose prinderit. I njejti ndryshim ka lidhje me vleren e investimit.<sup>29</sup>
- Ndersa te ardhurat remittance jane pozitivisht te lidhur me vleren e investimeve, ai nuk ka lidhje nese investimet jane bere ose jo.
- Investimi eshte sic eshte pare deri tani negativisht i lidhur me posesionin e dokumentave, por vetem kur mosteri eshte mbledhur; kjo marredhenie reflekton zbehte faktin se sa me shume te kete investime ne zonen peri-urbane ku shumices se njerezve i mungojne dokumentat.

Tabela 28  
Te ardhurat dhe investimi nga zona dhe lloji i pasurise  
**Income and investment by zone and property type**

<sup>28</sup> Ky eshte duke perdorur vleresimin per fryme; me vleresimin e larte  $r=+.3173$ ,  $p=0.000$ .

<sup>29</sup> Nje ndryshim tjetër negativ i lidhur me vleren e investimit eshte numri i te ardhurave te marra ne familje (Shih Shtojcen 2). Nuk eshte e qarte se cfare do te kuptohet me marredhenie te vecante.

A. URBAN AND PERI-URBAN

| Total investment grouped into categories  
 (shows adjusted percents) | No investment \$101-\$2,500 \$2,500+  
 | or < \$100

-----				
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>674</b>	<b>281</b>	<b>115</b>	<b>278</b>
R 100%	42%	17%	41%	
C 100%	100%	100%	100%	
<b>Apartment or house</b>				
<b>House</b>	<b>300</b>	<b>105</b>	<b>42</b>	<b>153</b>
R 100%	35%	14%	51%	
C 47%	41%	39%	58%	
<b>Apartment</b>	<b>333</b>	<b>153</b>	<b>67</b>	<b>113</b>
R 100%	46%	20%	34%	
C 53%	59%	61%	42%	
<b>Chi Square</b>	<b>19.0105</b>			
<b>Chi Deg of freedom</b>	<b>2</b>			
<b>Chi Probability</b>	<b>0.00000</b>			

Zone

<b>Peri-urban</b>	<b>147</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>105</b>
R 100%	20%	9%	71%	
C 22%	10%	11%	38%	
<b>Urban</b>	<b>524</b>	<b>252</b>	<b>101</b>	<b>171</b>
R 100%	48%	19%	33%	
C 78%	90%	89%	62%	
<b>Chi Square</b>	<b>71.40</b>			
<b>Chi Deg of freedom</b>	<b>2</b>			
<b>Chi Probability</b>	<b>0.0000</b>			

Per capita income

(shows adjusted percents) | No investment \$101-\$2,500 \$2,500+  
 | or < \$100

-----				
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>674</b>	<b>281</b>	<b>115</b>	<b>278</b>
R 100%	42%	17%	41%	
C 100%	100%	100%	100%	
<b>Up to \$25</b>	<b>223</b>	<b>104</b>	<b>37</b>	<b>82</b>
R 100%	47%	17%	37%	
C 37%	42%	35%	32%	
<b>\$26-50</b>	<b>177</b>	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>70</b>
R 100%	38%	23%	40%	
C 29%	27%	38%	28%	
<b>\$51-100</b>	<b>156</b>	<b>58</b>	<b>26</b>	<b>72</b>
R 100%	37%	17%	46%	
C 26%	24%	25%	28%	
<b>\$100+</b>	<b>49</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>29</b>

	R	100%	35%	6%	59%
	C	8%	7%	3%	11%
		1			
Chi Square			15.42		
Chi Deg of freedom			6		
Chi Probability			0.0170		

B. HOUSE PROPERTIES

† Total investment grouped into categories  
 (shows adjusted percents) † No investment \$101-\$2,500 \$2,500+  
 † or < \$100

	300 †	105	42	153
TOTAL RESPONDENTS				
R 100% †	35%	14%	51%	
C 100% †	100%	100%	100%	

Zone

Peri-urban	134 †	19	12	103
R 100% †		14%	9%	77%
C 45% †		18%	29%	68%
Urban	165 †	86	30	49
R 100% †		52%	18%	30%
C 55% †		82%	71%	32%

Chi Square † | 67.15  
 Chi Deg of freedom † | 2  
 Chi Probability † | 0.000

Income per capita  
per month

Up to \$25	112 †	40	13	59
R 100% †		36%	12%	53%
C 41% †		44%	33%	41%
\$26-50	73 †	26	15	32
R 100% †		36%	21%	44%
C 27% †		29%	38%	22%
\$51-100	65 †	21	10	34
R 100% †		32%	15%	52%
C 24% †		23%	26%	24%
\$100+	23 †	4	1	18
R 100% †		17%	4%	78%
C 8% †		4%	3%	13%

Chi Square † | 10.25  
 Chi Deg of freedom † | 6  
 Chi Probability † | 0.1140

### C. APARTMENTS IN URBAN ZONE

Total investment grouped into categories (shows adjusted percents)   No investment \$101-\$2,500 \$2,500+   or < \$100				
-----				
<b>TOTAL RESPONDENTS</b>	<b>333</b>	<b>153</b>	<b>67</b>	<b>113</b>
R 100%	46%	20%	34%	
C 100%	100%	100%	100%	
Income per capita per month				
<b>Up to \$25</b>	<b>101</b>	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>22</b>
R 100%	55%	23%	22%	
C 33%	40%	37%	22%	
<b>\$26-50</b>	<b>97</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>36</b>
R 100%	39%	24%	37%	
C 32%	27%	37%	35%	
<b>\$51-100</b>	<b>84</b>	<b>35</b>	<b>15</b>	<b>34</b>
R 100%	42%	18%	40%	
C 28%	25%	24%	33%	
<b>\$100+</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
R 100%	48%	5%	48%	
C 7%	7%	2%	10%	
Chi Square	13.82			
Chi Deg of freedom	6			
Chi Probability	0.031			

### 3.3 Një vështrim i afërt i pasigurisë së pronës dhe investimit

Megjithëse vete dokumentet nuk duket se janë më tepër se një faktor në përcaktimin e sjelljes së investimit, format e tjera të pasigurisë duket se janë më vepruese në atë se a ndjehen njerëzit të lirë për të bërë gjithçka me pasuritë e tyre. Kjo del nga përgjigjet e pyetjeve të rilevimit se për shkak se njerëzit ndjehen të detyruar në procedimin e planeve apo dëshirave të tyre ata duhet të zgjerorin ose investonin në pasuritë e tyre.

#### Bizneset

Siç tregohet tashmë, bizneset, prej të cilave 33 ishin në rilevim, përfaqësojnë ndoshta kategoritë e pasurive më të fragmentarizuara dhe më pak të mirë-dokumentuara. Mbi të gjitha, një përqindje më e lartë se sa tipet e tjera të pasurive kishin pronarë ose bashkëpronarë të shumëfishtë (39% kishin 3 ose më shumë dhe në pothuajse gjysmën e rasteve, partnerët nuk kushërinj), ose karakterizoheshin nga një ndarje midis pronësisë së strukturës së biznesit dhe pronësisë së tokës mbi të cilën ndodhet (36% nuk zotëronin asgjë ose vetëm një pjesë së tokës) ose mungesa e dokumentave (nga 21 që zotëronin tokën një e treta nuk kishte asnjë dokument që të provonte këtë fakt). Këto karakteristika janë më të dukshme në nën-shembullin peri-urban siç tregohet në Tabelën 29 më poshtë:

Tabela 29

Disa karakteristika zotërimi të pasurive biznes nga zona urbane/peri-urbane

ZONE	Legal owners	Land ownership	Documents
Urban	<b>14% more than 1</b>	<b>48% owned all of land</b>	<b>100% among those who owned all of the land. But don't know if up-to-date</b>
Peri-urban	<b>75% more than 3</b>	<b>None own land</b>	<b>&lt; 10%</b>

Rreth 40% e personave që u intervistuan (n=14) thanë se ata kishin hapësirë për të shtrirë biznesin e tyre dhe prej tyre dy të tretat (n=10) thanë se kishin menduar për të vepruar në këtë mënyrë. Prej të tjerëve që thanë se nuk e mendonin shtrirjen, çfarë mund të konsideroheshin probleme të zotërimit që vlenin për më shumë se një e treta: dhe pikërisht pritja që pronarët e tokës dhe/ose ndërtesës (2), ose shumica e gjithë fqinjëve (4) nuk do ta lejonin atë; mungesa e parave u dha si një arsye më pak e shpeshtë në mënyrë mospërfillëse (n=5). Në mënyrë të dukshme, të gjashtë personat që përmendën detyrimet e zotërimit të gjithë kishin dokumente për pasuritë. Në nënshembullin urban, çështja e lejes së fqinjëve doli si faktori kryesor (55%), ka mundësi për arsye se shumica e këtyre bizneseve ishin bashkangjitur ose ishin pjesë përbërëse e strukturave të tjera më të mëdha.

### Parcelat toke

Per zhvillimin<sup>30</sup> e parcelave toke, vetem 11% vendosen perfundimisht ne planet e zhvillimit, duke thene se ata kishin per qellim te linin gjerat sic jane. Kater nga pese planet e ndertimit nuk kishin dokumenta per token. Kjo do te tregonte se njerezit nuk ndjeheshin relativisht te detyruar per te bere cfare deshironin. Megjithate vetem 31 % e ketyre pasurive tregonte se ata mund te procedonin me planet e zhvillimit te tyre ne pavaresi pa nevojitur marrjen e nje aprovimi te dikujt. Fqinjet jane permendur nje here sic eshte bashkia; arsyet e tjera nuk jane specifikuar<sup>31</sup>.

### Parcelat shtepi

<sup>30</sup> Mbledhja e te dhenave te rilevimit per 19 pasuri te parcelave toke.

<sup>31</sup> Megjithese numrat jane shume te vegjel, eshte interesante se e njejta perqindje e ketyre me ose pa dokumenta rreth nje e treta) tregon se ata kishin pjekuri te plote dhe nuk kane per tu konsultuar me askend.

Toka e lire ishte raportuar per te ekzistuar ne rreth gjysmen e parceles shtepi (152/300). Asgje nuk u planifikua per rreth dy te tretat e ketyre. Posesimi ose mungesa e dokumentave te pasurise nuk luajten ndonje rol ne dallimin e atyre me ose pa dokumenta. Per ata qe thonin se kishin plane, nje e katerta e te cileve tregonin se njiheshin komplet te lire per te bere cfare deshironin pa aprovimin e askujt. Ndersa 40% e tyre ne zonen peri-urbane thane se ata do te kishin nevojten e nje leje nga qyteti perpara se te procedonin me planet e ndertimit, kjo ishte e vertete me shumicen e pasurive ne qytet, 70%. Fqinjet nuk jane permendur si kufizim. Kjo sepse zhvillimi duhet te jete brenda kopshteve te vete njerezve per pasurite e lokalizuara ne zonat me pak te dendura. Ne kontrast, bizneset, per te cilet fqinjet jane nje faktor i rendesishem, kane per tendece te lokalizohen ne zonat me dendesi te larte ndertimi, duke perfshire apartamentet dhe shpesh duke kaluar ne pasurite e tjera ose mbi rruget publike. Relativisht, pasurite shtepi me permasa te medha mund te jete nje faktor tjetet; krahasuar me nje madhesi mesatare te 100 metrave katror per pasurite shtepi, pasurite biznes ( per te cilen ishte thene se kishte vend per te zgjeruar) kishte nje zone mesatare prej 39 metrave katror.

E gjithë kjo sygjeron se rendesia e nje lloji tjetet te pasigurise, jo te dokumentuar dhe social. Kjo eshte cfare shfaqet ne shumicen e rasteve elementi kritik i investimit te shkurajuar.

## PERFUNDIMET

Ky raport ka per qellim te karakterizojte gjendjen e sotme te sigurise se tenure ne Tirane dhe zbatimet qe ajo ka pasur ose do te kete ne investime dhe pasuri dhe ne arrijtet e regjistrimit te pasurise.

Ne lidhjen siguri-investiment, gjetja baze eshte se shumica e investimenteve shfaqen te kene ndodhur jo atje ku siguria eshte me e madhe, por ne te kundert ku siguria, formale dhe subjektive, eshte me e vogel, kryesisht ne zonat peri-urbane dhe per pasurite e karakterizuara nga kompleksiteti tenure dhe pasiguria me e madhe. Ne zonen peri-urbane, investimi ne strukturat e reja eshte nje menyre per te nxjerre faktet ne drite. Keshtu ai eshte nje strategji per te kapercyer pasigurine dhe jo nje pasqyrim i sigurise ekzistuese. Ne zonen urbane, me shume se te qenurit nje pasqyrim i sigurise se larte, investimi mund aktualisht te hape rrugen per pasiguri me te madhe te tenure ne te ardhmen, duke vendosur pasurite ne staturate<sup>32</sup> ligjore te dyshimta. Kjo aplikohet ne ndertimin e shtesave te apartamenteve ashtu si edhe ne shtimin e perdorimeve tregtare per cfare ish-in origjinal vetem banesa; nen ndarjet e trojeve te shtepise dhe ndertimi i ri mbi keto tualle; ndertimi nga ish-pronaret ne hapesirat e lira ndermjet blloqeve te medha te apartamenteve, rastesisht ne dhunim te kodit te ndertimit dhe rastesisht duke rritur tensionin me fqinjet.

Imponimi i dobet i ligjeve (te pakten deri ne levizjet e fundit te kryera per te prishur kioskat ilegale) do te thote se duke pasur nje dokument perkates ose jo eshte me pak e rendesishme se konfliktet ose marreveshjet e arrira me fqinjët, pjestaret e familjes ose ish-pronaret. Kjo i takon zonave peri-urbane ne vecanti, por aplikohet edhe per zonen urbane-perkatese brenda Vijes se Verdhe ku shtesat ne pasuri jane bere, ne vecanti per qellime tregtare.

Sa per rolin e mundshem te dokumentave pasurore ne hapjen e aksesit kredit formal, asnje deklarete percaktuese nuk mund te behet per shkak te papjekurise se institucioneve financiare dhe vlefshmerise se kufizuar te kreditit per te bere permiresime ne pasuri ose per te filluar ose zgjeruar nje biznes. Vetem nje pakice e huave bankare jane regjistruar ne rilevim.

Sic shfaqen gjerat tani, dhe per sa kohe qe zbatimi i tolerueshem ekziston, ai duket me shume te njgjaje se sa te preke nivelet e investimit, qe rrjedhojat e pasigurise se tenure do te manifestojne veten e tyre si nje cmim penaliteti te paguar nga pronaret per pasurite e statuteve ligjore te dyshimta kur ato jane vendosur ne treg per shitje. Kjo eshte dicka qe meriton studim te metejshem, mbasi me kalimin e kohes vendi i tregut mund te shfaqet si forca kryesore per adherence me te madhe per rregullat dhe praktiket ligjore.

Disa "foci" te dala te pasigurise shfaqen te grumbullohen ne mjedisin urban te Tiranës:

- Nivelet njgjitesë te kompliketit tenure ne formen e nen ndarjeve, perdorime te shumefishta, carjeve ndermjet tokes dhe pronesise se ndertesës
- Keqesim i shpejte ne cilesi dhe saktësi te dokumentave si te padokumentuara ose transferat e dokumentuara jo perkatesisht dhe nen ndarjet per shkak te trashigimise ose shitjes, shumezimit
- Zgjerimi i ndertimeve joligjore dhe zenja e tokes private dhe Shteterore; kjo eshte kryesorja dhe ceshtja ne zonat peri-urbane por eshte gjithashtu prezente ne nje shkalle me to vogel si ne rastin e shtesave te disa apartamenteve, etj.
- Dhunimi i kodeve te ndertesave dhe planeve ne formen e dhunimeve ne lartësi dhe hapesire, perdorimet e papershtatshme dhe jo konformuese dhe nivelet e panjohura te adherances per te mbrojtur standartet e ndertesave.

Studimi ben te njohur se faktoret qe kontribojne ne pasigurine, formale ose subjektive nuk jane shperndare ne uniforme ne hapesiren urbane te Tiranës. Kjo eshte e vertete ne krahasim me qendren urbane dhe zonat peri-urbane pas Vijes se Verdhe. Megjithate, edhe brenda Vijes se Verdhe, cdokush do te shohe ndryshime te medha ndermjet lagjeve te vjetra prane qendres, ne te cilat strukturat e llojit te shtepise single predominon kunder zonave me larg qendres ku predominojne me shume apartamentet. Pasurite shtepi me te vjetra jane me te frekuentura nga faktoret qe cojne ne pasiguri me te madhe --- konfliktet trashigimore dhe demtimi ne vlefshmeri dhe perdorim te dokumentave pasurore.

Zbatimet per SRPP

Rilevimi ben te mundur vleresimin e qellimit dhe natyres se ceshtjeve duke perballur arritjet e regjistrimit ne Tirane. Ky lloj informacioni do te jete i vlefshem ne zhvillimin e nje strategjie perkatese dhe fokusimin e burimeve te kufizuara per ceshtjet me efekt te madh.

Ne zonat peri-urbane cdokush mund te parashikoje situaten kur me kalimin e kohes mund te behet me konfuz. Dy arsyt kryesore per kete jane:

- Ndertim i ri po ndodh me nje perqindje te larte ---- rreth 17% ---- te pasurive, disa prej te cileve kane strukturat mbi to; kjo eshte e vertete per 1% te pasurive te zones urbane. Sic duket, shumica e ketyre ndertimeve te reja do te jene per te akomoduar kusherinjte, por disa mund te vihen menjane per shitje, ne secilin rast vargu i te drejtave jo ligjore/te dyshimta vetem rrezikojne per tu bere me te veshtire per tu zgjidhur gjate cdo lloj procesi gjykimi ne lidhje me perpjkjet e rregullimit ne te ardhmen.
- Me kalimin e kohes, nen ndarjet trashigimore dhe jo formale, te padokumentuara kane tu njgjare tu shtohen kompleksitetit te situates.

Menaxhimi i projektit ka njohur tashme se pasurite shtepi paraqesin nje sfide regjistrimi me te veshtire se pasurite apartament. Per shtepite ne zonen urbane, dokumentat jane me te vjetra dhe shpesh jashte kohe; ne zonen peri-urbane shumica e shtepive jane pa dokumenta dhe ilegalisht te ndertuara ne token shteterore por edhe ne ate private. Blerja dhe shitja e ketyre pasurive ne vitet e fundit ka ngaterruar me shume ceshtjen. Pasurite e perkushtuara teresisht ose pjeserisht per qellime tregtare ose biznese shfaqen per te prezantuar disa nga situatat me te komplikuar te tenure.

Shkurtimisht, statusi ligjor i rritjes se numrit te pasurive eshte duke u bere me i mjegullueshem, dokumentacioni me pak i shperndare, i sakte ose i besueshem dhe kontravencioni i kodeve te ndertesave dhe rregullave te tjera, me te zakonshme. Sfida e gjykimit te ndarjes te pronareve me te drejta te plota ndermjet ankuesve konkures ka te njgjare te rritet si nje nen ndarje trashigimore e padokumentuar dhe shtim i shitjeve te dyshimta.

Realiteti shqetesues dhe kuptimi se situata eshte duke u keqesuar me shpejtesi, do te kishte merita ne zgjerimin e idese se “rregullimit”, deri tani, pare si perkatese vetem per zonat peri-urbane, per zonat dhe llojet e pasurise ne zonen urbane qe paraqesin ne vecanti sete te veshtira te sfidave per arritjen e regjistrimit.

“Rregullimi” eshte perdorur si nje menyre per te legalizuar te drejtat e pasurise dhe per te zgjeruar sherbimet baze ne nje menyre te koncentruar dhe te fokusuar, keshtu duke integruar ne sektoret kryesore te popullates tashme te kufizuar ose te bere te kufizuar ndermjet zhvillimit te planifikuar. Gjithashtu tenton per tu motivuar nga deshira per te rishpallur autoritetin pushtetar dhe kontrollet e planifikuara, shpesh te barabarte me nje perpjkje per te arrire nje suate qe ka dale seriozisht nga duart. Idealisht eshte ndjekur brenda nje kuadri pune te vendosur nga autoritetet, pershkruar per te kenaqur mireqenien baze, sigurine publike dhe shqetesimet e sigurimit te sherbimit baze. Zonat koloni jo formale sic jane ato te

kerpurdhave ne periferi te Tiranes jane pikesynimet klasike per arritje te tilla. Megjithate, realitetet e perfshira te Tiranes, perkatesia e nje ceshtje te tille do te zgjerohej ne zonat qendrore te qytetit ku rritja e numrit te njerezve gjenden ne konflikte me ligjin dhe me te drejtat e pasurise te dokumentuara varfer dhe me dyshim. Arritjet proceduese te regjistrimit me nje perpjekje rregullimi te zgjedhshem duke synuar zonat me probleme te qytetit ose kategorite e pasurise problematike (p.sh. bizneset) mund te zbusin ndoshta menyren per regjistrim per te proceduar ne nje menyre me pak konflikte dhe ne kohe.

Per te qene efektive, nje arritje regjistrimi i tille do te kerkonte nje kombinim te nderteses institucionale, ligjore dhe elementeve te organizimit te komunitetit dhe iniciativave. Kendi ligjor eshte kritik per te qartesuar procedurat dhe peshen per t'iu dhene ankesave te bazuara ne dokumentacionin e tyre ose evidenca e tyre e paraqitur per te mbeshtetur ankesat e tyre. Legjislacioni i ri mund te jete i nevojshem per te sjelle nen cadren e ligjit, numrin ne rritje te njerezve tani pjeserisht ose teresisht ne dhunim te tij. Te rendesishme do te jene arritjet per nivelin komunitar (ne lagje, kompleks apartamentesh, ose ne nivelet e tjera te para si perkatese) ndertesa institucionale dhe kundershkon rezoluten frontale: sic tregohet kufizimet dhe konfliktet me te medha te tenure jane ndermjet fqinjëve dhe kusherijve. Mungesa e kuadrit te duhur te punes per fqinjët per te zgjidhur ndryshimet mbi zhvillimin ose zgjerimin eshte serioze ne rastin e biznesit.

Krijimi i lagjes ose ankeses lokale ose mekanizmave te arbitrimit do te ishin te dobishme ne qartesimin dhe gjykimin e disa situatave te diskutueshme dhe ceshtjeve perpara regjistrimit. Arbitrime te tjera ose trupa gjysem juridik (p.sh. trup gjykues te nje toke ose pasurie) mund te asistojne ne qartesimin e ceshtjeve trashigimore ose te tjera). Promocimi i nje organizimi komunitar te tille dhe kuadri i punes arbitrar ne nivel lagje mund te ndihmonte per te kaluar disa barriera kyce per investimin dhe zhvillimin dhe do te nevojitej nese shpresa per perfitime te regjistrimit duhet te arrihet me ne fund.

## References

**Stanfield, David, and Malcolm Childress, Artan Dervishi, *Immovable Property Markets in Metropolitan Tirana, Albania*, Land Tenure Center, Madison, WI, Dec. 1998.**

**The World Bank. *Employment and Welfare Survey*, Washington, DC, 1996.**

\_\_\_\_\_. ***Albania: Growing out of Poverty*, Washington, DC, 1996.**

## Shtojca 1

### Struktura e familjes dhe te ardhurat

#### a. Vleresimi i te ardhurave familjare

Qe kur rilevimi nuk i pyeti te anketuarit direkt rreth perfitimit te te ardhurave te kryetarit te familjes, dhe qe kur njerezit tentonin te raportonin seriozisht te ardhurat ne cdo rast, ishte i mundur te rezultojte vetem me disa vleresime te zbehta te te ardhurave. Per fat te mire, informacioni i mbledhur ne rilevim per strukturen e familjeve dhe punesimit te pjestareve te familjes, siguronte te pakten bazat per arritjen ne nje mjaftueshmeri mesatare per qellimet e ketij raporti, kryesisht per te thyer mosterin ne kategori te ardhurash relativisht te larta dhe te ulta.

Te ardhurat mesatare derivonin nga punesimi i sigurt ose kategorite e punes te perdorur ne rilevim jane relativisht uniforme dhe te njohur gjeresisht: Kjo perfshin te ardhurat e pensionit, te ardhurat e punesimit shteteror dhe te ardhurat e punes; te ardhurat part-time do te vleresoheshin si gjysem rreth dhe se cfare fiton punedhenesi shteterore.

Shifrat per muaj te perdorura ne analizat e ketyre kategorive ishin:

- Pension 25\$
- Punesimi shteteror 125\$
- Puna: 70\$
- Part-time: 50\$

Subjekti i kategorive te punes per ndryshueshmerine dhe pasigurine me te madhe te te ardhurave ishin biznese te vogla dhe te medha dhe remitancat. Ndersa shume supozojne se remitancet financojne shumicen e investimeve qe po vazhdojne dhe eshte ndoshta diferencuesi me i mire ndermjet atyre qe jane relativisht jashte dhe atyre qe jo, te dhenat per nivelet dhe perqindjet te derguara ne shtepi, etc. mungonin. I vetmi informacion erdhi nga Punesimi dhe Rilevimi i Mireqenies se BB 1996. Megjithate, ato te perfshira ne drejtimin dhe analizimin e te dhenave nga rilevimi shkaktojne ato shifra te raportuara ne te cilet kane tendence te jene te kuptueshme, dicka e qarte nga aksesit themelor i ceshtjeve te konsumimit te raportuara mbi nivelet e raportuara te te ardhurave. Ky kuptim ka qene i madh kur ishte per remittance te te ardhurave. Megjithate per te qene ne anen konservative, vleresimet e nivelit te te ardhurave te perdorur ne kete raport trupezojne ato te dhena. Ne rilevimin e BB, te ardhurat remittance per rreth gjashte muaj perpara intervistes ishte afersisht 48,044 Lek ose rreth 8,000 Lek per muaj. Duke aplikuar nje perqindje shkembimi te 100 lek dhe US\$, kjo

eshte 80\$ per muaj. Nese, sic cdokush do te raportonte virtualisht, te ardhurat remittance jane nje faktor i rendesishem ne llogaritjen per mireqenien e familjeve, ky eshte nje nivel i ulet. Keshtu, dy shifra ishin perdorur per te ardhur ne dy vleresime alternative te te ardhurave mujore te familjeve. Shifra me e ulet perdorur per remitencat ishte 100\$ per muaj; vleresimi tjetër ndoshta me realist ishte 250\$ per muaj. Rilevimi i BB u perdor si nje baze per shifrat e derivueshme per te ardhurat<sup>33</sup> biznese. Te ardhurat biznese te vete-financimit mujore te Medias NET te raportuar ishte 9,000 Lek (1995); mesatarja per njezet qe raportuan se ata kane punuar ne bizneset e tyre per 4 jave te plota perpara intervistes ishte 10,000 Lek ose rreth 100\$. Rilevimi perjashtonte Tiranen metropolitane ku te ardhurat me vete-punesim mund te jene me te larta se zonat perreth. Gjithashtu, ndersa rilevimi i SRPP dallonte ndermjet “bizneseve” “te vogla” ose “te medha”, kjo gje nuk eshte bere ne rilevimin e BB. Te gjithë keto te konsideruara, shifrat e perdorur ne aritjen e vleresimeve te te ardhurave te familjes ishte 200\$ per muaj per bizneset e vogla dhe 400\$ per muaj per cfare anketuesit e rilevimit SRPP kane pershkruar si biznese te medha.

Nje aspekt i te ardhurave qe nuk do te trupezohen ishin te ardhurat e fermes qe disa nga te anketuarit ne zonen peri-urbane kane perfituar.

Tiparet cilesore te pronareve te varfer ose relative derivonin nga ku studime te tjera ishin referuar. Burimi kryesor per kete ishte sje studim i BB te bere me 1996: “Shqipëria: Duke dale nga Varferia”. Ai ishte i mundur per te rindertuar shume nga strukturat e kryetareve te familjeve dhe tiparet e profilit te te ardhurave nga ai rilevim.

## **b. Statistikat pershkruese per strukturen e familjes dhe punesimin te prishura nga nen-shembujt urbane dhe peri-urbane**

### **Peri-urban**

154 Records ( 22.8%) are in this subset				Valid	Number
Description of Variable	Records	Missing	% Missing	variable	
FAMSIZ	154	0	0.0	Family sizeMDN	AGE
149	5	3.2	Median age	EDUHEAD	149
3.2	Education of Head:1=none, 2=primary,			3=middle,4=second.	
5=university					
NSTATWRK	154	0	0.0	No. State	
workers					
NSM_BIZ	154	0	0.0	No. in small	
NBIG_BIZ	154	0	0.0	business	
STAT_LAB	154	0	0.0	Labor for state	
PRIV_LAB	154	0	0.0	Labor in private sector	
EMIGRANT	154	0	0.0	Emigrant	
PARTIME	154	0	0.0	Part-time work	
TOTEARN	154	0	0.0	Total earners	
ADJ_EARN	154	0	0.0	Adjusted earners <sup>10</sup>	
TWO_GENS	154	0	0.0	Two-generation h.h	

<sup>33</sup> Njohjet ne Institutin e Statistikave te sygjerruara si te arsyeshme, 714\$ per muaj per bizneset e vogla dhe dy here ato te ardhura per bizneset e medha.

<sup>10</sup> **0.5 for pension and part-time workers.**

onlypens	154	0	0.0	Only pension income
onlystat	138	16	10.4	Only state income

Variable	Mean	Std.Dev.	Variance	Std Error of Mean	Coeff of Variation
FAMSIZ	4.90260	1.96296	3.85320	0.158179	40.0391
MDN AGE	25.3423	9.77916	95.6321	0.801140	38.5883
EDUHEAD	3.34899	0.892356	0.796300	0.0731047	26.6455
NSTATWRK	0.116883	0.360610	0.130040	0.0290588	308.522
NSM_BIZ	0.103896	0.382097	0.145998	0.0307902	367.768
NBIG_BIZ	0.0584416	0.365810	0.133817	0.0294778	625.942
STAT_LAB	0.123377	0.349190	0.121934	0.0281385	283.028
PRIV_LAB	0.272727	0.551560	0.304219	0.0444460	202.239
EMIGRANT	0.324675	0.684880	0.469060	0.0551892	210.943
PARTIME	0.441558	0.800221	0.640353	0.0644836	181.226
TOTEARN	3.14286	1.70132	2.89449	0.137096	54.1329
ADJ_EARN	2.61039	1.47445	2.17401	0.118815	56.4840
TWO_GENS	0.149351	0.357597	0.127875	0.0288160	239.434
onlypens	0.0519481	0.222646	0.0495713	0.0179413	428.594
onlystat	0.0652174	0.247809	0.0614091	0.0210949	379.973

Variable	Minimum	Maximum	Range	Total
FAMSIZ	0	8	8	755.000
MDN AGE	8	64	56	3776.00
EDUHEAD	1	5	4	499.000
NSTATWRK	0	2	2	18.0000
NSM_BIZ	0	2	2	16.0000
NBIG_BIZ	0	3	3	9.00000
STAT_LAB	0	2	2	19.0000
PRIV_LAB	0	3	3	42.0000
EMIGRANT	0	3	3	50.0000
PARTIME	0	7	7	68.0000
TOTEARN	0	8	8	484.000
ADJ_EARN	0	7	7	402.000
TWO_GENS	0	1	1	23.0000
onlypens	0	1	1	8.00000
onlystat	0	1	1	9.00000

Variable	Median	Mode	Skewness	Kurtosis
FAMSIZ	5.00000	4	-0.243256	2.87307
MDN AGE	24.0000	15	1.07705	4.72372
EDUHEAD	3.00000	3	-0.569801	3.59420
NSTATWRK	0.00000	0	3.18504	13.1069
NSM_BIZ	0.00000	0	3.86310	17.5543
NBIG_BIZ	0.00000	0	7.15042	55.8784
STAT_LAB	0.00000	0	2.74219	9.94390
PRIV_LAB	0.00000	0	2.14128	7.71970
EMIGRANT	0.00000	0	2.30300	7.96460
PARTIME	0.00000	0	4.18394	31.4781
TOTEARN	3.00000	2	0.598882	2.90431
ADJ_EARN	2.00000	2	0.936679	3.76807
TWO_GENS	0.00000	0	1.96754	4.87122
onlypens	0.00000	0	4.03792	17.3048
onlystat	0.00000	0	3.52180	13.4031

## Urban

517 Records ( 76.7%) are in this subset

Variable	Valid Records	Number Missing	% Missing
FAMSIZ	517	0	0.0
MDN_AGE	500	17	3.3
EDUHEAD	480	37	7.2
NSTATWRK	517	0	0.0
NSM_BIZ	517	0	0.0
NBIG_BIZ	517	0	0.0
STAT_LAB	517	0	0.0
PRIV_LAB	517	0	0.0
EMIGRANT	517	0	0.0
PARTIME	517	0	0.0
TOTEARN	517	0	0.0
ADJ_EARN	517	0	0.0
TWO_GENS	517	0	0.0
onlypens	517	0	0.0
onlystat	464	53	10.3

Variable	Mean	Std.Dev.	Variance	Std Error of Mean	Coeff of Variation
FAMSIZ	3.85300	1.48821	2.21478	0.0654516	38.6248
MDN_AGE	39.0300	13.6475	186.254	0.610334	34.9666
EDUHEAD	4.15417	0.845708	0.715223	0.0386011	20.3581
NSTATWRK	0.537718	0.807564	0.652160	0.0355166	150.184
NSM_BIZ	0.257253	0.623794	0.389119	0.0274344	242.482
NBIG_BIZ	0.0193424	0.185766	0.0345089	0.00816996	960.408
STAT_LAB	0.131528	0.410747	0.168713	0.0180646	312.289
PRIV_LAB	0.203095	0.508980	0.259060	0.0223849	250.612
EMIGRANT	0.0444874	0.285220	0.0813504	0.0125440	641.125
PARTIME	0.0174081	0.169606	0.0287661	0.00745926	974.291
TOTEARN	2.79497	1.25774	1.58191	0.0553154	45.0001
ADJ_EARN	2.04255	1.22242	1.49431	0.0537620	59.8476
TWO_GENS	0.116054	0.320600	0.102784	0.0141000	276.250
onlypens	0.141199	0.348564	0.121497	0.0153298	246.860
onlystat	0.131466	0.338273	0.114429	0.0157040	257.310

Variable	Minimum	Maximum	Range	Total
FAMSIZ	0	8	8	1992.00
MDN_AGE	11	83	72	19515.0
EDUHEAD	1	5	4	1994.00
NSTATWRK	0	4	4	278.000
NSM_BIZ	0	4	4	133.000
NBIG_BIZ	0	2	2	10.0000
STAT_LAB	0	4	4	68.0000
PRIV_LAB	0	3	3	105.000
EMIGRANT	0	3	3	23.0000
PARTIME	0	3	3	9.00000
TOTEARN	0	8	8	1445.00
ADJ_EARN	0	8	8	1056.00
TWO_GENS	0	1	1	60.0000
onlypens	0	1	1	73.0000
onlystat	0	1	1	61.0000

Variable	Median	Mode	Skewness	Kurtosis
FAMSIZ	4.00000	4	-0.432201	3.33374
MDN_AGE	36.0000	36	0.911914	3.42010
EDUHEAD	4.00000	4	-1.10634	4.45910
NSTATWRK	0.00000	0	1.33620	4.01169
NSM_BIZ	0.00000	0	2.87099	12.1489
NBIG_BIZ	0.00000	0	9.97473	103.392
STAT_LAB	0.00000	0	4.10018	26.0417
PRIV_LAB	0.00000	0	2.57787	9.10486
EMIGRANT	0.00000	0	7.47027	64.1388
PARTIME	0.00000	0	12.8116	198.821
TOTEARN	3.00000	2	0.554308	4.33397
ADJ_EARN	2.00000	2	0.377556	4.09669
TWO_GENS	0.00000	0	2.39749	6.74796
onlypens	0.00000	0	2.06073	5.24661
onlystat	0.00000	0	2.18127	5.75792

**c. Marredheniet ndermjet kryetarit kyc dhe tipareve te perfitimit te te ardhurave**

3.1.

3.2. *c. Correllations among key household and income earning features*

**Variables**

<b>Urbsub</b>	<b>Famsiz</b>	<b>Adj_earn</b>	<b>Depratio</b>	<b>Two_gens</b>	<b>Incaplowb</b>	<b>IN</b>
(1) or peri-urban (0) zone	Family size	Income earners in the family (pension and part-time=.5 earner)	Dependency ratio	Two-generation household	Income per capita using low estimate for remittances	I r

**1. Urban and peri-urban**

URBSUB	1.00000	FAMSIZ	-0.31939	1.00000	Prob	-
0.0000	n	647		ADJ_EARN		
0.19041	0.66451	1.00000	Prob	0.0000	0.0000	
n	670	649				
ageHH	0.34170	-0.10300	-0.15787	1.00000		
Prob	0.0000	0.0101	0.0000			
n	621	623	623			
MDN_AGE	0.39552	-0.54779	-0.44016	0.66929	1.00000	
Prob	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
n	647	649	649	623		
DEPRATIO	-0.06963	0.00260	-0.39629	0.09093	0.11756	
Prob	0.0767	0.9473	0.0000	0.0232	0.0027	
n	647	649	649	623	649	
TWO_GENS	-0.05540	0.22499	0.05938	-0.19513	0.08205	
Prob	0.1517	0.0000	0.1238	0.0000	0.0366	
n	671	649	673	623	649	
incaplowb	0.14064	-0.04187	0.21521	-0.00700	0.04575	
Prob	0.0003	0.2869	0.0000	0.8616	0.2445	
n	647	649	649	623	649	
incaphwb	0.02701	-0.02364	0.24157	-0.03615	0.00700	
Prob	0.4928	0.5477	0.0000	0.3677	0.8588	
n	647	649	649	623	649	
	URBSUB	FAMSIZ	ADJ_EARN	ageHH	MDN_AGE	
DEPRATIO	1.00000					
TWO_GENS	0.18029	1.00000				
Prob	0.0000					
n	649					
incaplowb	-0.22798	0.03244	1.00000			
Prob	0.0000	0.4093				
n	649	649				
incaphwb	-0.24757	0.02440	0.92501	1.00000		
Prob	0.0000	0.5350	0.0000			
n	649	649	649			
	DEPRATIO	TWO_GENS	incaplowb	incaphwb		

**2. Peri-urban**

Variables:					
FAMSIZ	1.00000	ADJ_EARN	0.63425	1.00000	Prob
0.0000					
n	142				
ageHH	0.22313	0.21465	1.00000		
Prob	0.0090	0.0121			
n	136	136			
MDN_AGE	-0.24262	0.02435	0.49486	1.00000	
Prob	0.0036	0.7736	0.0000		
n	142	142	136		
DEPRATIO	0.16381	-0.39070	-0.23383	-0.54191	1.00000
Prob	0.0514	0.0000	0.0061	0.0000	
n	142	142	136	142	
TWO_GENS	0.19216	0.05593	-0.14669	0.27107	0.13181
Prob	0.0220	0.5011	0.0884	0.0011	0.1179
n	142	147	136	142	142
incaplowb	-0.11725	0.14115	0.04294	0.26595	-0.34785
Prob	0.1646	0.0938	0.6196	0.0014	0.0000
n	142	142	136	142	142
incaphwb	-0.15235	0.15385	0.03210	0.21099	-0.41985
Prob	0.0703	0.0675	0.7106	0.0117	0.0000
n	142	142	136	142	142
	FAMSIZ	ADJ_EARN	ageHH	MDN_AGE	DEPRATIO
TWO_GENS	1.00000				
incaplowb	0.03959	1.00000			
Prob	0.6399				
n	142				
incaphwb	-0.01215	0.87004	1.00000		
Prob	0.8859	0.0000			
n	142	142			
	TWO_GENS	incaplowb	incaphwb		

### 3. URBAN

\*\*\* Correlation Matrix \*\*\*

Variables:	FAMSIZ	ADJ_EARN	ageHH	MDN_AGE	DEPRATIO	TWO_GENS	incaplowb	incaphwb
FAMSIZ	1.00000							
ADJ_EARN	0.65322	1.00000						
Prob	0.0000							
n	505							
ageHH	-0.08160	-0.21250	1.00000					
Prob	0.0726	0.0000						
n	485	485						
MDN_AGE	-0.57024	-0.51541	0.65535	1.00000				
Prob	0.0000	0.0000	0.0000					
n	505	505	485					
DEPRATIO	-0.08139	-0.44001	0.22129	0.26985	1.00000			
Prob	0.0676	0.0000	0.0000	0.0000				
n	505	505	485	505				
TWO_GENS	0.22598	0.04019	-0.20019	0.08081	0.18471	1.00000		
Prob	0.0000	0.3589	0.0000	0.0696	0.0000			
n	505	523	485	505	505			
incaplowb	0.04304	0.28773	-0.09304	-0.05944	-0.19625	0.04091	1.00000	
Prob	0.3344	0.0000	0.0405	0.1823	0.0000			
n	505	505	485	505	505			
incaphwb	0.04740	0.29476	-0.08441	-0.05664	-0.20339	0.04091	0.96182	1.00000
Prob	0.2877	0.0000	0.0632	0.2039	0.0000			
n	505	505	485	505	505			
	FAMSIZ	ADJ_EARN	ageHH	MDN_AGE	DEPRATIO			
TWO_GENS	1.00000							
incaplowb	0.04064	1.00000						
Prob	0.3620							
n	505							
incaphwb	0.04091	0.96182	1.00000					
Prob	0.3589	0.0000						
n	505	505						
	TWO_GENS	incaplowb	incaphwb					

## Shtojca 2

Informacioni permbledhes per regresionet ndermjet investimit dhe posesimit te dokumentave, karakteristikat e familjes dhe te ardhurat e familjes per fryme