

## **ANALIZA E PERDORIMIT TE TOKES NE ZONEN SUBURBANE TE TIRANES.**

---

### **PERMBLEDHJE DHE PERFUNDIMET KRYESORE**

Analiza e Perdorimit te Tokes per 6 rrethe dhe dy zona suburbane te Shqiperise, ishte nje iniciative e Departamentit te Politikes se Tokes te Njesise se Menaxhimit te Projektit per Sistemin e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme. Objektivi kryesor i saj ketu ishte vrojtimi sistematik i peisazhit te zones suburbane te Tiranes gjate periudhes se Tranzicionit te Shqiperise drejt ekonomise se Tregut si dhe krijimi i nje baze informacioni per NMP ne procesin e rregjistrimit fillestar ne zonat urbane. Studimi perfshiu rregjistrimin e te gjitha pasurive brenda 16 blloqeve me madhesi prej nje hektar te zones suburbane (jashte vijes se verdhe) te cilat ishin te shperndara ne vende te ndryshme nga pikpamja gjeografike dhe te zgjedhura ne menyre te rastit. Ne total u numeruan 240 pasuri te cilat u klasifikuan ne 7 lloje strukturash dhe ne 10 kategori te perdorimit. Per cdo pasuri u mblodh informacion per menyren e perdorimit, vjetersine, kohezgjatjen e zoterimit, siperfaqen ne meter katrore dhe dokumentacionin. Rezultatet kryesore te ketij anketimi jane:

- Nje pejzazh fizik i dominuar nga pasuri qe perdoren per banim ( 63.3% e totalit), kryesisht ne formen e vilave -pasuri me nje ose disa struktura (61% e te gjitha strukturave).
- Ndertetat pothuajse jane ndertuar ne menyre te paligjeshme gjate viteve te tranzicionit, pa planifikim urban duke urbanizuar e krijuar zonen suburbane ne menyre kaotike.
- Me gjithese vitet e fundit eshte zhvilluar mjaft tregu i qerave, ne zonen sub urbane tregu i qerave eshte i ulet 0.4% .
- Shumica e zoteruesve te pasurive nuk kane dokumenta pronesie ( 74%) te datuara para dhe pas periudhes se tranzicionit.
- Nje shkalle e larte e zoterimi privat te pasurive; 94 % e te gjitha pasurive eshte ne zoterim private dhe vetem 4% eshte pjesa e zoterimit shteteror e kryesisht per rruge,institucion . Ne zonen suburbane vihet re se shteti aktualisht ka nje minium zoterimi te pasurive te perdorshme per rruge dhe institucion.
- Siperfaqja fizike e zones suburbane te Tiranes eshte dominuar nga pasuri me nje dhe disa struktura qe zene nje siperfaqe 69 %, toka bujqesore zene 14 %, ne ndertim 8 %, rruget 5%, strukturat e perkoheshme 0.2%.

### **PREZANTIMI**

Njesia e Menaxhimit te Projektit te Sistemit te Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme (NMP/SRPP) eshte nje agjensi koordinuese e krijuar per zbatimin e " Planit te Veprimit te Tregut te Tokes" (PVTT), pershtatur ne baze te vendimit te qeverise ne vitin 1993. Ajo ka dy objektiva kryesore organizative: te zhvilloje " Sistemin e ri te Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme", dhe te gjeje opsione per politiken dhe ligjet te bazuara ne kerkimet sistematike ne futjen e tregut te tokes. NMP/SRPP financohet ne menyre te perbashket nga USAID, EC-PHARE, Banka Boterore dhe Qeveria Shqiptare. Qendra e Zoterimit te Tokes e Universitetit te Wisconsin-Madison i jep asistencen teknike NMP nen drejtimin e Dr. Mark Marquardt (Shef i Asistences Teknike) dhe me asistencen kerkimore te siguruar nga keshilluesit dhe stafi i QZT.

### **NJE PAMJE E PERMBLEDHUR E HISTORIKUT TE ZONES SUBURBANE TE TIRANES**

Studimi ne zonen suburbane te Tiranës përfshin një zonë prej rreth 3600 hektarësh që rrethon Tiranën ku përfshihen fshatrat : Breg Lumi, Paskuqan , Babrru Qender, Selite e Vogel, Kamez-Bathore, Zall Herr, Yrshek, Sauk dhe zona midis Misto Mames - Kombinat Ushqimore, nga e cila rreth 1012 hektarë janë përfshirë nga procesi I urbanizimit. Efikasiteti I tregut të tokës në zhvillimin ekonomik-shoqëror të zonës suburbane të Tiranës është :shtrirja e gjërë e tij, afërsia me Metropolin e Tiranës, ekzistenca e rrugëve kryesore interurbane dhe autostradës .

Deri para aprovimit të ligjit 7501 "Per token" në korrik të 1991, zona suburbane mbi të cilën u fokusua ky studim ka qenë kryesisht tokë e fermave shtetërore që rrethonin Tiranën dhe me pak tokë të institucioneve të tjera. Midis viteve 1990-91 kishte filluar një farë migrimi I popullsisë e cila u frenua ndoshta e provokuar nga ndryshimet politike të vullshme dhe nga fakti që mjaftë familje përfitonin tokë sipas ligjit dhe preferuan me parë të marrin sasinë e tokës që du të jepet me ligj ose zakon dhe pastaj të c'vendosejshin drejt qyteteve. Për një periudhë 10 vjeçare ,popullsia banorë e zonës u rrit gati 9 herë në mënyrë të paligjshme. Periudha me intensive ka qenë nga 1994-1998 dhe përbënte 63 % e të ardhurave nga zonat veriore të vendit

Nga procesi I urbanizimit janë përfshirë rreth 28 % e sipërfaqes së tokës suburbane në studim. Ritmi I procesit në 1999 ka rënë sepse nuk ka mbetur tokë e lirë për të zënë prapë Tiranën dhe rrugëve kryesore. Tani ritmi i urbanizimit të kësaj zone do të varet nga shpejtësia, numri, vlera dhe cilësia e investimeve që do të lejojnë në mënyrë të ndjeshme infrastrukturën dhe kushtet e jetesës. Kjo do të ndikojë ndjeshëm në shtimin e trasaksioneve me token madje dhe në kushtet e mungesës së sigurisë mbi pronën. Gjithashtu investimet në infrastrukturë do të rrisin vlerën e tokës dhe direkt ose indirekt do të lejojnë burimet financiare të banorëve ose të rrisin mundësinë për të marrë kredi nga bankat. Por gjithësesi, kjo e fundit nuk mund të arrihet pa regjistrim të rregullt të pasurisë.

C'do kush I mban mend ndertimet e para të perkoheshme që u bënë në dhe pastaj u zëvendësuan me struktura të përherëshme. Padyshim ajo normë punësi si dhe emigracioni ka kontribuar sadopak për të rritur dhe përmirësuar cilësinë e banorëve por me mungesë të lartë të infrastrukturës fizike e sociale. Nepermjet rrugëve behet lidhja e tyre me qendrat urbane të vjetra dhe Tiranën. Zona suburbane përmban struktura të tipit të vjetër kryesisht të ulta ,me të gjitha format e mundshme arkitektonike dhe cilësi të ndryshme që kanë okupuar në mënyrë kaotike ish tokat bujqësore. Kalimi nga planifikimi i centralizuar në ekonominë e tregut, ka sjellë një sërë pasojash të papritura prapë qytetit në shëndritimin e tokës bujqësore në një urbanizim kaotik. Ritmi dhe dinamizmi i ndertimeve të reja dhe ndryshimet urbane gjatë kësaj periudhe të shoqëruara me dobësimin e buxhetit shtetëror, shtrën përpara urbanistëve, specialistëve të tjerë të fushës urbane si dhe struktura ligjore ekzistuese nevojën e kordinimit për menaxhimin e përdorimit të tokës suburbane.

Analiza e Përdorimit të Tokës Suburbane përqipet të përshkruajë format aktuale të zhvillimit të zonës sub urbane duke përdorur një surveyim të plotë të 16 blloqeve , sejcila 1 ha. mbi të cilën u morën intervista me pyetorin e shkurtër. Brenda këtyre 16 blloqeve, përdorimi i tokës në zonën sub urbane të Tiranës karakterizohet nga kategorizimi i pasurive që hasen, sipas llojeve të ndryshme të tyre, sipas përdorimit aktual dhe sipas strukturave baze të pronesisë. Në këtë mënyrë, studimi i përdorimit të Tokës kërkon të përshkruajë shpërndarjen e pasurive sipas llojit të tyre, të paraqesë një pamje të përgjithshme të situatës aktuale në zonën sub urbane të Tiranës.

## **AXHENDA E PUNES KERKIMORE**

Qëllimi i axhendes së punës kerkimore është që të vrojtojë gjendjen e tregut dhe aktivitetin kryesisht në zonat urbane për zbatimin e plotë të SRPP. Mendohet që një sistem transparent

dhe funksional siguron mbrojtjen ligjore dhe te sigurt te pasurive private e cila do te influencojë pozitivisht tregun e pasurive te paluajtshme ne Shqiperi. Si pjese e nje axhende te gjere kerkimore, per te kuptuar kontekstin dhe influencen e rregjistrimit te te drejtave ne zonat urbane ne Shqiperi, Departament i Politikes se Tokes te NMP/SRPP e drejtoi kerkimin ne dy faza:

Faza 1: Studimi i Perdorimit te Tokes, ne linjat kryesore te vrojtimit qe perfshin informacionin baze ne tipet e pasurive, perdorimet, llojet e perdoruesve (pronare apo qeraxhinj ), modelet e zoterimit te ndertesave dhe te tokes, vjetersin e strukturave( viti ne te cilin ato jane ndertuar), zonat e siperfaqes sipas llojeve, etj.

Faza 2 : Studimi Baze Urban, duke mbledhur nepermjet intervistave me teper in - formacion ne lidhje me format e zoterimit dhe veprimt ne treg me qellim qe te vlersohen efektet e formave te zoterimit te cilat tregojne realisht veprimet e tregut ( p,sh .transaksionet dhe investimet)

Informacioni qe ka dale nga studimi ka pasur per qellim per tu perdorur praktikisht, per te mbeshtetur zhvillimin e politikave dhe procedurave ne administrimin e tregut te tokes, dhe teorikisht, te percaktoj aspektet e vecanta te futjes se tregut te pasurive private ne zonat urbane te Shqiperise.

## **HARTIMI I PUNES KERKIMORE**

Analiza e Perdorimit te Tokes e pilotuar ne Tirane eshte projektuar si nje regjistrim i te gjitha psurive brenda zones se zgjedhur me pare ne mbeshtetje te dy objektive:

*vlersim pershkrus* i perdorimit aktual te tokes dhe strukturat e perdorimit ne zonat me te medha urbane ku vazhdon regjistrimi fillestar.

berjen e nje *liste te pasurive* e cila shtresohet nga lloji fizik dhe lloji i perdorimit te pasurive, prej te cilave do te zgjidhet nje model per fazen e dyte te axhendes se punes kerkimore; do te behet Studimi Baze Urbane (*vlersim interpretus*); si dhe nxjerjen e listave me informacione te tjera te cilat mund te perdoren per te informuar procesin e regjistrimit fillestar ne zonat urbane te Shqiperise.

Per studimin e fazes se pare u zgjedhen mostra te selektuara sipas njesive gjeografike dhe sejcila me madhesi afersishte 1 ha. , brenda kufijve ligjor te gjashte qyteteve te Shqiperise: Tirana, Durres, Gjirokaster, Lushnje, Korce, Elbasan, dhe dy zonave suburbane te Tiranës e Durresit. Avantazhi kryesor i kesaj menyre te zgjedhjes se mostrave me random eshte se keto zona mund te rishqyrtohen me lehtesi ne vitet e ardhme. Kjo do te lejoj krahasimin e ndryshimeve ( nga pikpamja gjeografike) per te vendosur tendencat ne perdorimin e tokes, ne format e zoterimit, ne aktivitetin ndertimor, ne shkallet e okupimit apo lenies se lire, dhe perqendrimit e veprimtarise persa i perket njesive dhe zonave siperfaqesore.

Analiza e Perdorimit te Tokes u pilotua ne te gjashte qytete dhe dy zonat suburbane nga Nentori i vitit 1997 deri ne mMaj te viti 1999.

Me poshte po paraqesim raportin me rezultatet nga Faza e pare e axhendes se punes kerkimore te zones sub urbane te Tiranës.

## **KATEGORITE BAZE TE PASURIVE**

Si permbledhje te kesaj , kategorite e me poshteme te pasurive perdoren per qellime te ketij vezhgimi dhe analizimit te rezultateve te tij.:

### 1. Pasuri ( p.sh. parcele) me nje strukture nen nje pronesi

Kjo kategori e pasurise karakterizohet nga parcela toke me nje strukture nen nje pronesi. Ne pergjithesi jane ndertuar vila zakonishte 1 kateshe por dhe 2-3 kate te rrethura me parcela toke te lira . Para vitit 1944 ishte nje lloj dominant i mbajtur nga tradita e forte ku qytetari banonte ne nje banese 1-2 kate dhe te gjitha funksionet i kryente brenda kesaj strukture. Pas vitit 1990 kjo arkitekture haset gjeresishte ne zonen suburbane. Ne planet urbanistike te ardheshme do te jete mjet per zgjidhjen e problemit te strehimit kryesisht jashte qendrave te dendura te qytetit.

### 2. Pasuri me disa struktura por nen nje pronesi

Pasurite me disa struktura jane percaktuar si kategori te vecanta nga pasurite me nje strukture sepse dhe keto jane nga me tradicionalet qe kane te bejne me nje menyre jetese pak sa te karakterit rural ku funksionet kryhen ne element te ndryshem te ndertuar brenda parceles. Sikurse dhe pasurite me nje strukture te vetme , ato kane perdorim predominant per banim per familjet e medha ne numer te cilit I jane shtuar elemente te ndertuar per aktivitet ekonomik.

### 3. Pasuri sic jane kioska ose ndertime gjysme te perkoheshme

Kioskat dhe strukturat gjysem te perhereshme ndjekin renien e ekonomise se centralizuar e te planifikuar dhe ne zonen suburbane. Kolapsi i ekonomise perpara dhe gjate tranzicionit udheheq privatizimin , zgjidhja e perhereshme per te shfrytezuar mundesite per aktivitet ekonomik.Strukturat e perkoheshme eshte produkt i perpjekjeve individuale per te gjetur punesi si dhe per te rivitalizuar e biznesin e vogel si dhe strukturen e sherbimeve, te cilat ne kete zone jane shume te pakta. E ardhmja e ketij tipi fizik eshte e pasigurte po te kemi parasysh tendencen qe biznesi i vogel dhe sherbimet kerkojne struktura me solide per aktivitetet e tyre.

## **METODOLOGJIA E STUDIMIT**

Studimi per Perdorimin e Tokes u projektua per te mbledhur informacionin baze per strukturat dhe perdorimin e tyre ne 16 blloqe te zgjedhura ne menyre te rastit ne zonen suburbane te Tiranes. U perdoren hartat e azhornuara qe ishin vetem per token bujqesore , prandaj gjate intervistimeve u be dhe skicimi urban I zonave me perjashtim te zones se Koder -Bathores e cila kishte harta urbane. Duke perdorur keto harta kadastrale se bashku me informacionin e perkohshem te pronesise, u krijua nje baze e te dhenave per secilen nga te 16 zonat (qe jane afersisht nga 1 hektar) per te krijuar nje liste te pasurive per azhornim fushor dhe per korregjime. Pyetsoret u pergatiten per pasurite e parashikuara dhe nderkaq pyetesore bosh u pergatiten per te shtuar informacionin qe do te hasej gjate rlevimit.

Ne menyre te pergjitheshme, 200 pasuri (parcela) u menduan qe te futen neurvejim dhe te vizitohen nga intervistuesit e fushes per te mbledhur informacionin e Perdorimit te Tokes. Kater ekipe me nga dy intervistues u trainuan dhe ju caktuan hartat e studimit per te drejtuar intervistat dhe azhornimin fushor. Periudha e intervistimit zgjati nje jave 17 - 22 Maj 1999. Ne total u realizuan 240 intervista. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pasuria eshte nje objekt i paluajtshem i cfare do lloji qofte ai (toke, ndertese ap te dyja bashke) per te cilen nje person (personi fizik opo legal) deklaron te drejten e pronesise, te Studimi i Perdorimit te Tokes ne Tirana 9/19/2014  
Faqe 4

## REZULTATET E ANKETIMIT PER PERDORIMIN E TOKES

Seksionet e meposhteme permbledhin Rezultatet e Analizes te Perdorimit te Tokes Ne zonen suburbane te Tiranës japin karakteristikat per llojin fizik, llojin e perdorimit, per perdoruesin dhe karakteristika te tjera te zoterimit te zones sub urbane te Tiranës ne keto 10 vite te tranzicionit drej nje sistemi tregu.

### Shperndarja e Pronesise sipas Llojeve

Ekipet tona te analizes u ndeshen me pasuri qe varionin nga nje familje ne nje shtepi te vetme deri tek barakat. Te gjitha keto tipe fizike u klasifikuan ne shtate kategori te vecanta per qellim permbledhe

1. Nje pasuri (p.sh parcela) me nje strukture te vetme e me nje pronar
2. Nje pasuri me me shume se nje strukture por me nje pronar
3. Struktura te perkoheshme.
4. Rruge , trotuare
5. Toke bujqesore
6. Ne nderim
7. Te tjera

Tabela 1 me poshte pershkruan shperndarjen e pasurive ne 16 blloqe sipas llojit te tyre fizik. Shumica e pasurive sipas karakteristikave fizike jane pasuri me nje strukture te vetme dhe konkretisht gati 61% te totalit. Kioskat dhe struktura te tjera te perkoheshme rezultuan ne 0.4% ndersa pasurite me disa struktura se bashku rezultuan ne 11% te gjith totalit. Pasurite me nje strukture te cilat dominoni ne shperndarjen fizike ndeshen ne 146 struktura.. Toka bujqesore, rruget dhe llojet e tjera rezultuan ne 27.6 % te pasurive. Kjo shperndarje na jep disa tregues te pare te nivelit te densitetit te ndertimit ne zonen sub urban; ato do te thellohen me tej te lidhura me llojin fizik dhe me tipin e perdorimit te pasurise.

table 1:

#### FREQUENCY OF PHYSICAL TYPES

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	single-structure properties	146	60.8%
TYPE 2	multiple-structure properties	26	10.8%
TYPE 3	temporary structure	1	0.4%
TYPE 4	roads,side-walks	19	7.9%
TYPE 5	agriculture land	20	8.3%
TYPE 6	in construction	27	11.3%
TYPE 7	other	1	0.4%
	<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>100.0%</b>

no missing cases

### Shperndarja e pasurive sipas perdorimit

Per qellimin e studimit, keto kategori te vazhdueshme te perdorimit te pasurise u zhvilluan per te krahasuar klasifikimet e te gjitha mundesive.

---

perdorimit dhe mbarvajejes. Nuk ka nenndarje te metejshme te brendeshme qe deklarohen pronesine, por mund te kete shume perdorues.

1. Banim
2. tregeti,industri ose ndermarje tregetimi, per fitim
3. Perdorim i perzier ( p.sh. banim dhe tregeti)
4. Shteti,publik dhe fetar, Jo per fitim
5. institucion
6. E lire ( nuk eshte ne perdorim)
7. garazhe
- 8 Rruge kalimi , akses, etj. ( nen kod i pikes '6').
9. nuk e di
10. Te tjera

Tabela 2 me poshte pershkruan shperndarjen e pasurise sipas perdorimit kryesor te saj apo perdorimeve. Nuk eshte e papritur qe kjo shperndarje dominohet nga kategoria per banim: 63.3% e te gjitha pasurive perdoren si banesa. 11.3% e pasurive perdoren plotesisht ose pjeserisht per arsye ekonomike (4.6% ne menyre ekskluzive dhe 6.7% me perdorim te perzier). Pjesa qe mbetet prej 26.4% jane shperndare per perdorim rruges, e lire,garazhe ose tjetere.

**table 2:**  
**FREQUENCY OF USE TYPES**

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	residential	152	63.3 %
TYPE 2	bussiness)	11	4.6%
TYPE 3	mixed use (commercial/residential)	16	6.7%
TYPE 4	public and religious, institutions.	1	0.4%
TYPE 5	vacant or without current use	3	1.3%
TYPE 6	garage	1	0.4%
TYPE 7	roadway, etc thoroughfare,	19	7.9%
TYPE 9	not known	36	15.0%
	other uses	1	
	<b>TOTALS</b>	<b>240</b>	<b>100.0%</b>

missing observations:

## Mosha e Ndertesave dhe Kohezgjatja e Zoterimit

Tabela e meposhtme pershkruan mesataren e moshes se ndertesave ne zonen suburbane te Tiranës dhe jep disa statistika per modelet e perfitimit.

Mosha ndertesave sipas viteve te ndertimit pasqyron zhvillimin historik te zones suburbane te Tiranës si dhe impaktet fizike ne peisazhin e saj nen regjimet ekonomike te ndryshme gjate shekullit te 20-te. Nuk ka ndertime te kohes se para komunizmit Pak struktura( 7.2 % ) jane ndertuar gjate viteve te zhvillimit urban te planifikuar e te centralizuar.

Si deshmite te nje niveli te dukshem te ndertimeve ne zonen sub urbane te Tiranës e nga tranzicioni drejt ekonomise se tregut dhe te nje regjimi te prones private, gati 74% e pasurive ne blloqet e studiuara kane filluar te ndertohen qe me 1990--nje periudhe prej dhjete vjetesh . Mesatarja e moshes se ndertesave eshte perafersisht 49 vjecare, e dominuar nga nje numer i madh I vilave te ndertuara me iniciative private nga individet,pa planifikim.

**table 3:**  
**YEAR OF CONSTRUCTION AND ACQUISITION STATISTICS**

	Construction	%	Acquisition	%
Studimi i Perdorimit te Tokes ne Tirana				9/19/2014

OLDEST	1950		1959	
NEWEST	1999		1999	
RANGE	49 years		40 years	
1950-1959	2	0.8%	2	1.1%
1960 - 1969	3	1.3%	3	1.2%
1970- 1979	2	0.8%	2	0.8%
1980- 1989	10	4.2%	10	4%
1990-1999	177	73.8%	173	72.2%
not known	26	10.8%		
n.a.	20	8.3%	50	20.8%
<b>TOTALS</b>	<b>240</b>	<b>100.0%</b>	<b>240</b>	<b>100.0%</b>
1990	7	2.9%	2	0.8%
1991	2	0.8%	5	2.1%
1992	14	5.8%	12	5.0%
1993	26	10.8%	21	8.8%
1994	39	16.3%	19	7.9%
1995	20	8.3%	21	8.8%
1996	22	9.2%	22	9.2%
1997	21	8.8%	30	12.5%
1998	29	12.1%	16	6.7%
1999	10	4.2%	25	10.4%
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>79.1%</b>	<b>173</b>	<b>72%</b>
missing	50	20.9%	67	28%
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

Tabela 17 (Shtojca B) konfirmon kete konkluzion. Per pasurite e ndertuara ndermjet 1992 dhe 1999, 48.7% jane pasuri me nje strukture. Ne blloqet e analizuara, 117 pasuri u ndertuan ne kete kohe dhe pjesa prej 27.4% e shperndare ne lloje te tjera fizike. Kjo tregon qarte prioritetin e ndertimit te banesave ne nje ekonomi tregu te pa planifikuar. Gjithashtu tregon jo vetem mungesen e nje kontolli dhe rregullim e zhvillim te planifikuar, por edhe nje kerkese te larte per nje hapësire per aktivitete ekonomike baze. Qe nga 1994-1999, 11% e godinave jane ne ndertim.

Statistikat e perfitimit paraqesin nje sasi te madhe perfitimesh (dhe gjithashtu ndoshta transakcione) pas 1990. Nje numer i vogel i pasurive jane mbajtur nga ata qe i mbanin gjate kohes se komunizmit, ndersa shumica jane perftuar ndermjet 1990 dhe 1999 (72.2%). Nuk eshte aspak e parendesishme te vihet re se perfitimi i pasurive ka ecur me te njejtin ritem sikurse ndertimi gjate kesaj periudhe. Statistikat e perfitimit lidhen me perfitimin fizik te pasurive dhe nuk jep perfitimin formal (p.sh privatizimi normal nuk eshte marre si perfitim). Niveli i perfitimit pas tranzicionit eshte ne interesin e procesit te regjistrimit te pare, sepse ai ka implikime per pronesine e pasurive te pa privatizuara.

Me interes eshte hopi i perfitimeve prej 30% ne 1997 dhe prej 25% ne 1999. Kjo pasqyron çrregullimet ne treg si pasoje e ndryshimeve politike.

### Shperndarja e perdoruesve te pasurise sipas llojeve

Statistikat qe vijojne pasqyrojne perqindjet e pronareve per zonen suburbane te Tiranës në këtë fazë të zhvillimit të tregut të pasurive. Që në fillimet e tranzicionit dhe menjëherë pas programeve të privatizimit të 1991 vihet re nje levizje masive e popullsisë rurale rreth e qarke Tiranës. Por eshte surprize qe 232 intervistues deklarojne se jane pronare jo se ata kane dokumenta pronesie per ndertesen, por vetem per faktin qe ata e kane ndertuar vete ndertesen ose e kane blere nga dikush tjeter. Sipas rezultateve të studimit ne zonen

suburbane 96.7 % e banoreve deklarojne se jane pronare pa dokumenta ,2.9% nuk e dine dhe vetem 0.4% jane qeraxhinje.

table 5:

**FREQUENCY OF OCCUPANCY TYPES**

	PROPERTIES -	NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	owner occupied	232	96.7
TYPE 2	rented	1	0.4
TYPE 3	not known	7	2.9
<b>TOTAL UNITS</b>		<b>240</b>	<b>100.0</b>

missing observations;

Në tabelën 22 (Shtojca B) tregohet se vlerat e llojit të përdorimit qera eshte për përdorim per banim (0.4) megjithese tregu I qerese ne zone suburbane te Tiranës eshte zhvilluar shume pak.

### Dokumentacioni për Pronësinë

Lloji dhe kohëmbajtja e dokumentacionit të pronësisë nuk është i rëndësishëm jo vetëm për sigurimin ligjor të pronësisë në tregun e pasurive, por edhe për të ndihmuar në procesin e regjistrimit fillestar për t'u njohur me të drejtën ligjore dhe me pasuritë e regjistruara. Ndoshta per kete pjese te popullsisë ne zonen suburbane te Tiranës ceshtja e sigurise mbi pasurine eshte e zgjidhur automatikisht qe ne procesin e blerjes ku hyjne ne fuqi jo normat ligjore por traditat ose zakonet historike te trajtimit te pronës. Eshte nje surprize qe nga 240 te intervistuar deklarojne se 41.3% (99 raste) jane pa dokumenta, 32.5% ( 78 raste) nuk e dine nese kane dokumenta, 15.8 % (38 raste) deklarojne se kane dokumenta nga bashkia ,5.4% ( 13 raste) kane dokumenta trashëgimie, te tjera 1.7% (4 raste) jane me kontrate private ose leje ndertimi. Praktikisht dhe pse 74% e bleresve nuk disponojne asnje dokument mbi pasurin e tyre, ekziston nje fare sigurie se kjo gjendje do te ruhet dhe se shteti nuk do te marre aventura per te shperdoruar burimet e pakta financiare.

table 6:

**DOCUMENTATION OF OWNERSHIP**

		NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	documents from municipality	38	15.8%
TYPE 2	construction permit	3	1.3%
TYPE 3	private contrate	1	0.4%
TYPE 4	inheritance	13	5.4%
TYPE 5	without dokument	99	41.3%
TYPE 6	not known	78	32.5%
<b>TOTALS</b>		<b>240</b>	<b>100.0%</b>

valid cases: 240

missing observations:

Paraqitja e dokumentacionit sipas llojit fizik paraqitet e qarte per pasurite me nje strukturave kemi 58 raste pa dokument dhe 59 raste nuk e dine ( tabela 23).

Përsa i përket dokumentacionit sipas llojit të përdorimit të pasurive të ndeshura në zonat e studiuara ne 61 raste të evidencës së pronësisë se pasurise per banim nuk kane dokumenta pronësie ,59 raste te perdorimit per banim nuk e dine ,23 raste te perdorimit per banim kane dokumenta nga bashkia dhe te tjerat 5 raste nga te cilat 3 raste jane me trashëgimi ,1 me kontrate private ,1 me leje ndertimi. Ne rastet e perdorimit per biznes :6 raste kanedokumenta nga bashkia,2 raste me dokumenta trashëgimie ,2 raste pa dokument ( tabela 7).

table 7:

**DOCUMENTATION OF OWNERSHIP \*MODE OF PROPERTY UTILIZATION**



	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5	TYPE 6	TYPE 7
	residential	busines	mixed	institutions	vacant	garage	TOTALS
documents from municipality	23	6	1	1			31
construction permit	1		2				3
private contract	1						1
inheritance	3	2	1			1	7
without document	61	2	5		1		69
not known	59	1	7		2		69

Nga rievimi I zones suburbane duket mjaftë qarte nevoja e mundshme për përcaktimin ligjor ne qartësimin e zhvillimit te proçesit te regjistrimit fillestar.

## Sektori i Zoterimit

Brenda blloqeve në studim, rreth 92% e pasurive ishin nën zotërim privat. Kjo tregon mundësinë e krijimit të tregut të pasurive private në Shqipëri. Pjesa tjetër rreth 5.8%, vazhdon të qëndrojë nën pronësinë shtetërore dhe 2.5% nuk e dine pronësine.

table 8:

### SECTOR OF OWNERSHIP

	PROPERTIES UNDER	NUMBER	% OF TOTAL
TYPE 1	private ownership	220	91.7%
TYPE 2	state ownership	14	5.8%
TYPE 3	not known	6	2.5%
	TOTAL	240	100.0%

Po te analizohet shperndarja e pasurive sipas perdorimit te pasurise, shihet se vetem 149 e 152 banesave janë nën zotërim privat me gjithese nuk ka asnje marveshje ligjore . Banoret e vetequahen "pronare" per shpenzimet qe kane bere kundrejt godines. Po keshtu dhe godinat per bisnes apo me perdorim miks zoterohen privatiste. Tabela 8 paraqet qartë se 5.8% e pasurive që qëndrojnë nën pronësinë shtetërore kanë përdorim publik, kështu që vazhdojnë te qëndrojnë nën pronësinë shtetërore.

table 9:

### SECTOR OF OWNERSHIP BY USE OF PROPERTY

		private ownership		state ownership		not known		TOTALS
TYPE 1	residential	149	67.7%	0	0.0%	3	50%	152
TYPE 2	commercial/economic (for profit)	11	5%	0	0.0%	0	0.0%	11
TYPE 3	mixed use (commercial/residential)	16	7.2%	0	0.0%	0	0.0%	16
TYPE 4	public and religious institutin.	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	1
TYPE 5	vacant	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	3
TYPE 6	garage	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	1
TYPE 7	physical infrastructure	6	2.7%	13	100%	0	0.0%	19
TYPE 8	not known	33	15%	0	0.0%	3	50%	36
	TOTALS	220	100%	13	100%	6	100%	239

## STRUKTURAT E SHPERNDARA / Zotërimi i Parceles

Si në vendet e tjera të Europës, tregu i pasurisë private në Shqipëri duket se ka evoluar duke bërë të mundur që ndërtesat dhe parcela e tokës në të cilën janë vendosur, të kenë zotërim të ndryshme. Kjo çështje është e rëndësishme për llojet e tregjeve dhe formave të zotërimit, ashtu si edhe për regjistrimin e pasurisë duke përdorur sistemin parcel-bazë.

Brenda blloqeve në studim, shumica e pasurive nuk mund të futen në këtë kategori (50% deklaruan se parcela është nën të njëjtën pronësi si struktura ) gjithmon sipas mendimit te tyre

se perderisa kane shpenzuar per ndertesën dhe toka është e tyre. Megjithatë, duke përfshirë të gjitha llojet dhe përdorimet, 0.4% e pasurive duket se e ka të ndryshme zoterimin parcele/strukture dhe 33.3% nuk diene.

table 10:

**Separated Structure/Parcel Ownership Statistics**

PARCELS UNDER	NUMBER	% OF TOTAL
1 same ownership as structure	120	50%
2 different ownership than structure	1	0.4%
3 no structurei	39	16.3%
4 not known	80	33.3%
TOTAL	240	100.0%

parcel ownership: valid cases 240

**Siperfaqja e Zones sipas Llojit**

Rilevimi përfshiu të gjitha pasuritë brenda 16 blloqeve të zgjedhura rastësisht, përafërsisht me përmasa 1 hektar.pra u analizuan 16 hektare. Në shtrirjen e kësaj zone janë gjithashtu të përfshira disa pasuri horizontale, si rrugë, toka bujqesore.

Tabela e mëposhtme përmlendh klasifikimin sipas llojit fizik të pasurive të përfshira në rilevim.Pasuritë me një strukturë që përbejnë afërsisht 61% të të gjitha pasurive sipas llojit fizik, zënë 57.2% të sipërfaqes së survejuar. Pasuritë me disa struktura zënë 12.2% të sipërfaqes së vrojtuar, tokat bujqesore (8.3% të të gjitha pasurive) zënë 14.2% të sipërfaqes dhe 16.4 % e asaj që mbetet është shpërndarë midis tipeve të tjera të pasurisë.

table 11:

**SURFACE AREA BY PHYSICAL TYPE**

	valid #	TOTAL AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1 single-structure properties	146	91630	57.2%
TYPE 2 multiple - structure properties	26	19610	12.2%
TYPE 3 temporary structure	1	300	0.2%
TYPE 4 roads,side-walks	19	8660	5.4%
TYPE 5 agricultural land	20	22825	14.2%
TYPE 6 in construction	27	12750	7.9%
TYPE 7 other	1	200	0.1%
TOTALS	240	159 975	100.0%

missing :25 m

Në shpërndarjen zonale të pasurive sipas kategorisë së tyre të përdorimit janë paraqitur të dhëna të pranueshme. Pasuritë, përdorim për banesë, ku numërohen rreth 63.3 % të të gjitha pasurive, zënë 57 % të sipërfaqes totale të rilevuar (pasuritë me një strukturë që janë 146 të 152 zënë 57.2% të sipërfaqes dhe pasuritë me disa struktura 26 të 152 zënë 12.2% të sipërfaqes së kësaj zone).

Pasuritë e përdorimit tregëti zënë 10.2% të tokës së zonës së rilevuar. Pasuritë me përdorim të përzier zënë 6.7.3 %, kështu që pasuritë me përdorim të përzier veçanërisht ekonomik zënë 10.3% të tokës së zonës së rilevuar të zones sub urbane të Tiranës. Toka e lirë paraqet 1.4 % të sipërfaqes së tokës.

table 12:

**SURFACE AREA BY USE TYPE**

	valid #	AREA (m2)	% OF TOTAL
9/19/2014			

TYPE 1	residential )	152	82232	56.8%
TYPE 2	commercial/economic (for profit)	11	14885	10.2%
TYPE 3	mixed use (commercial/residential)	16	15010	10.3%
TYPE 4	public,institutional,religious etc.	1	600	0.4%
TYPE 5	vacant	3	2100	1.4%
TYPE 6	garage	1	100	0.1%
TYPE 7	thoroughfare, roadway, etc	19	8660	6%
TYPE 8	not known	36	20960	14.5%
TYPE 9	other uses not above	1	200	0.1%
<b>TOTALS</b>		<b>240</b>	<b>144747</b>	<b>100%</b>

Duke i'u referuar Tabelës 13 me poshte, 71% e sipërfaqes së zones suburbane te Tiranës eshte e okupuar nga pronarë, me përkatësisht 0.2% dhe 26% të sipërfaqes të shpërndarë sipas qiramarrjeve dhe formave të tjera të zotërimit e 2.6% nuk e dine. Kjo shifër është në mënyrë të konsiderueshme e ulet në raport me pasuritë e okupuara nga pronarët (97%) kjo ndoshta nga fakti qe siperfaqet e pasurive me nje strukture jane me siperfaqe mesatare të hapësirës më të vogël.

table 13:

**SURFACE AREA BY OCCUPANCY TYPE**

	PROPERTIES -	AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1	owner occupied	102994	70.8%
TYPE 2	rented	400	0.2%
TYPE 3	other	38175	26.2
TYPE 4	not known	3800	2.6
	Total	145370	100%

missing 14633 m2)

Sipas zonës sipërfaqësore, raporti ndërmjet pasurive nën pronësinë private dhe atyre shtetërore është 94 / 4.3 ,ne favor te pasurive me zoterim private ku 94 % e pasurive zotërohet privatisht. ne zonen e rilevuar t.

table 14:

**SURFACE AREA BY SECTOR OR OWNERSHIP**

	PROPERTIES UNDER	AREA (m2)	% OF TOTAL
TYPE 1	private ownership	135850	93.8%
TYPE 2	state ownership	6300	4.3%
TYPE 3	not know	2600	1.8%
	TOTAL SURFACE AREA	144750	100%

missing observations:15250m

## Statistikat mbi Mbulimin Sipërfaqësor dhe Dendësinë

Statistikat mbi mbulimin sipërfaqësor dhe dendësinë, të cilat rezultojnë nga rilevimi paraqesin të dhënat për dendësinë ose shpërndarjen e llojeve të përdorimeve të mundëshme të tokës. Në Tabelën 15 tregohet se pasuritë e përdorimit per banim me gjithese jane shume te perhapura mbulojne 21% te tokes pjesa tjeter eshte toke e lire. Pasuritë e perziera dhe per tregëti, mbulojnë të dyja rreth 15.2% të sipërfaqes, ndërsa kategoria e institucioneve ka një intensitet të shume te ulet të përdorimit të tokës mbulojne 66% të sipërfaqes.

table 15:

**Lot Coverages (Densities) by Use Type**

	VALID #	PARCEL AREA (m2)	COVERED (m2)	VACANT (m2)	RATE OF COVERAGE %
TYPE 1 residential	152	81765	17065	64700	21%
TYPE 2 commercial/economic (for profit)	11	14880	135	14745	0.9%
TYPE 3 mixed use (commercial/residential)	16	15010	2147	12863	14.3%
TYPE 4 public institution,religious , etc.	1	600	400	200	66%
TYPE 5 rvacant	3	2100	0	2100	0.0%
TYPE 6 garage	1	900	180	720	20%
TYPE 7 thoroughfare, roadway, etc	19	10860	0	10860	0.0%
TYPE 8 not known	36	17960	2913	15047	16.2%
TYPE 9 other uses not above	1	200	0	200	0.0%
<b>ALL USE TOTALS</b>	<b>240</b>	<b>144275</b>	<b>22840</b>	<b>121435</b>	<b>146.5%</b>

Në tabelën e mëposhtme tregohet numri i parcelave, totali i sipërfaqes së zonës që ato zënë, sipërfaqja totale mbuluar nga strukturat dhe vlera e mbulimit sipërfaqësor bazuar në distancën me qendrën e qytetit të Tiranës. Megjithëse, nuk duket se nuk janë shumë domethënëse përsa i përket raportit të afërsisë së qendrës së qytetit dhe përdorimit intensiv të tokës. Kjo nuk është një rasti në periudhën pas-komuniste të tranzicionit, ku në pamje dominojnë vendimet për zhvillimin. Në një treg veprues, ndonjëri mund të parashikonte dendësi dhe intensitet më të lartë në zonen suburbanet. Ka raporte të ndryshme nga afërsia me metropolin deri në distancat me të largëta të urbanizuara.

**table 16:**  
**Densities according to the distance from the city center**

Ring	Distance from Center	# valid cases	PARCEL AREA (m2)	COVERED (m2)	VACANT (m2)	COVERAGE %
1	2000 to 3000 m	41	21210	4055	17155	19.1%
2	3001 to 4000 m	97	49655	8542	41113	17.2%
3	4001 to 5000 m	10	14480	904	13576	6.2%
4	5001 to 6000 m	31	21460	2430	19030	11.3%
5	6001 to 7000 m	48	32615	4179	28436	12.8%
6	more than 7000	13	6400	1093	5407	17.0%
TOTALS		240	145820	21203	124617	83.6%

## VITI I VENDOSJES SE FAMILJEVE NE ZONEN SUBURBANE

Deri para aprovimit të ligjit 7501 "per token" në korrik të 1991, zona suburbane mbi të cilën u fokusua ky studim ka qenë kryesisht tokë e fermave shtetërore që rrethonin Tiranën. Midis viteve 1990-1991 filloi një fare migrimi i popullsisë. Për një periudhë 10 vjeçare pati një ardhje intensive të njerzve që urbanizoi tokat bujqësore në mënyrë të paligjeshme ose duke blerë tokë nga perfituesit e ligjit.

Dallohen qarte dy periudha të vendosjes së popullsisë në zonen suburbane. Periudha e parë është nga viti 1930 - 1989 kur janë vendosur 9.1% e familjeve në këto zone dhe periudha e dytë përfshin periudhën e tranzicionit kur janë vendosur 82.1% (tabela 18) e njerzve, ku përfshihet dhe 8.8 % e popullsisë që nuk e deklaroi vitin e vendosjes, me sa duket për të fshehur të verteten.

**table No.16; The period when the family settled down in Tirana area**

Years	Frequency	Percent
Valid 1930 -1939	1	0.4
1950 - 1959	5	2.1
1960 - 1969	5	2.1
1970 -1979	2	0.8
1980 - 1989	9	3.8
1990- 1999	176	73.3

not known	21	8.8
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>91.3</b>
Missing System	21	8.8
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

## RRETHET NGA KANE ARDHUR

Levizja me e madhe e njerzve fillimishte u be nga zonat verilindore ( Dibra, Kuksi,Tropoja,Mati, Puka etj) qe ishin dhe zonat me te varfera te Shqiperise dhe me tej nga te gjitha krahinat. Prania e nje zone relativisht "te lire "shteterore, heqja me ligj e cdo ishproniesie mbi token bujqesore dhe pamundesia e shtetit per te bere levizje te planifikuara e shoqeruar me spekulime politike te njerzve te vecante dhe nxitje te metejshme te perpjekjeve te njerzve per t'ju afruar Tiranes dhe zonave te ulta. Por me teper se cdo gje tjeter ishte liria per te levizur dhe deshira per kushte me te mira jetese qe e shtyne kete popullsi te vendoset ne Tirane. Nga surveimi I te 16 blloqeve te zones suburbane ( tabela 19 ) 25.4% ( 61 raste) e popullsisie ka ardhur nga Dibra ,11.3% ( 27 raste) nga Kuksi,18.8% ( 45 raste ) nga Tirana,7.5% ( 18 raste ) nga Korca, 5% (12 raste) nga Mati. Te tjeret qe perbejne 23.2% kane ardhur nga rrethetBerat,Bulqize,Devoll,Fier,Has,Kavaj,Kolonje,Librazhde,Lushnje,Mirdite,Peqin ,Permet,Pogradec,PukeSkrapar,Shkoder,Tropoje.

table No.19 : District the settler came frome

Districts	Frequency	Percent
Berat	1	0.4
Bulqize	6	2.5
Devoll	5	2.1
Diber	61	25.4
Fier	1	0.4
Has	2	0.8
Kavaje	4	1.7
Kolonje	1	0.4
Korce	18	7.5
Kukes	27	11.3
Librazhd	2	0.8
Lushnje	1	0.4
Mat	12	5.0
Mirdite	1	0.4
Peqin	1	0.4
permet	3	1.3
Pogradec	1	0.4
Puke	3	1.3
Skrapar	11	4.6
Shkoder	1	0.4
Tirane	45	18.8
Tropoj	1	0.4
State	21	8.8
Not known	11	4.6
<b>Total:</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

Ardhja me intensive e njerzve eshte ne vitet 1993- 1999 me 22-24% familje me pikun prej 25% familje ne vitin 1994

## PERFITIMI I TOKES

Faktikishte nuk ka ndonje informacion mbi harten e ish pronereve te vjeter te tokes per kete zone. Por njerzit qe levizen u vendosen ketu me menyra nga me te ndryshme me teper me iniciativen e tyre apo ne marrveshje me perdoruesin e fundit te tokes. Keshtu 30.4% ( 73 raste) jane vendosur me iniciativen e tyre,28.8% ( 69 raste) e fituan nga pronari I me parshem, 6.7 (16 raste) e fituan me leje nga Komuna, 5.0% (12 raste ) e fituan nga shteti, 5.8% ( 14 raste) nuk e dine dhe 2.1 (5 raste ) e fituan me trashegimi (tabela 20)

**table No.20: haow the land was acquired**

	Frequency	Percent
purchased from ex-owner	24	10.0
purchased from a previous settler	69	28.0
settle with my initiative	73	30.4
permission from the commune	16	6.7
donated	2	0.8
state	12	5.0
inheritance	5	2.1
I am the historical owner	4	1.7
not known	14	5.8
<b>total</b>	<b>219</b>	<b>91.3</b>
missing sistem	21	8.8
<b>total</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

## PERDORIMI I ME PARSHEM I TOKES

Studimi u perfshi ne te gjithë zone per rreth Tiranes, ku me pare gjendeshin fermat me te medha te cilat prodhoin drithra ,perime ,fruta etj. Pjesa me e madhe e territorit eshte fushore -kodrinore e bute . Nga intervistimet rezulton se 52.1 % jane vendosur ne toke qe kane patur perdorim bujqesore, 27.1 % ne toka qe kane patur perdorim per kullote, &.55 jane vendosur ne toka qe perdoreshin per pyje, 2.9% jane te vendosur ne troje dhe 10.4% ne te tjera ( tabela 21).

**table No.21:**

Land use	Frequency	Percent
arable land	125	52.1
truall	7	2.9
forest	18	7.5
pasture	65	27.1
other	25	10.4
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

## HIPOTEKIMI I DOKUMENTAVE

Ne analizen e bere per hipotekimin e dokumentave rezultonse vetem 7.1% ( 17 raste) e pasurive jane hipotekuar dhe 11.7%( 28 raste) nuk e dine ndersa 81.3 ( 195 raste) nuk jane hipotekuar ( tabela 24). Ky informacion na bind me teper qe dhe kur pergjigjia eshte "nuk e di" bindemi se ata nuk e kane hipotekuar pasurine sepse nuk kane dokumenta.

**table No.25: Hipoteka**

	Frequency	Percent
yes	17	7.1
no	195	81.3
not known	28	11.7
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>100.0</b>

## CMIMI I PAGUAR

Analiza e zones suburbane te Tiranes eshte vertete nje surprize qe mund te takohet vetem ne vendet ne tranzicion sikurse vendi yne. Nga intervistimet rezulton se 90 te intervistuar nuk kane paguar ( 19 raste jane per rruget) (tabela 27) ku perfshihen te gjitha tipet fizike pervec strukturave te perkoheshme.

**table No. 27: physical type of propertyand price**

	PRICE	Total
--	-------	-------

		1	2	3	4	5	6	7	8	
Type1	35	17	15	4	12	22	32	8	1	146
Type2	7		1	3	4	4	3	3	1	26
Type 3		1								1
Type4	19									19
Type 5	17				1		2			20
Type 6	11	9	1	1	2		3			27
Type 7	1									1
Total	90	27	17	8	19	26	40	11	2	240

## VESHTIRSITE E STUDIMIT PER ZHVILLIMIN E ARDHSHEM

Studimi i Përdorimit të Tokës siguron të dhëna shumë të kufizuara mbi të cilat të bazohen konkluzionet rreth zhvillimeve të mundshme në të ardhme, por është e nevojshme për të përmendur disa nga rezultatet e studimit për perspektivën e zhvillimit të ardhshëm.

Studimi tregon se ndertimet e reja kanë ndodhur në periudhën e tranzicionit pas 1990 në kontrast me periudhën e më parëshme (72 % e ndertimeve në blloqet e përfshira në studim janë pas vitit 1990). Për më tepër, fakti që 0.4 % e pasurive në studim paraqesin një situatë në të cilën toka dhe struktura mbi të mbahen nga pronar të ndryshëm (kjo shifer është me e lartë se po të llogarisim që 37% e të intervistuarve nuk kanë paguar për token ku janë vendosur) është një tregues i ndertimeve të joligjore. Këto fenomene ndodhin në kontekstin që asnjë master plan ose plan rregullues i intensifikuar nuk egziston. Evolucionin i pamjes urbanistike të zonës suburbane të Tiranës në të gjithë sipërfaqen e saj po zhvillohet në mënyrë spontane. Situata e pershpëjtimit të ndertimeve të reja pa një plan rregullues ngre probleme serioze, rreth natyrës së zhvillimit të dëshiruar në zonën sub urbane të Tiranës. Shpresohet që kërkime më të detajuara në tregun e tokës urbane mund të zbatohen në të ardhmen e afërt për të siguruar më shumë të dhëna për informacion diskutimi të këtij lloji informacioni.

## REKOMANDIMET PER PUNEN E METEJSHME

Rilevimi i Përdorimit të Tokës për zonë Sub Urbane të Tiranës përblodhi statistikën mbi përdorimin kryesor dhe zotërimin e tokës për përafërsisht 16 hektarë. Megjithatë, asnjëherë nuk është parashikuar si përpjekja e vetme në përshkrimin e natyrës së tregut të pasurive suburbane, ka pasur një vlerë informative të jashtëzakonshme, përtej rezultateve që priteshin. Në këtë fazë të parë, janë përshkruar më sukses mostrat dhe madje tendencat e periudhës së tranzicionit të cilat do të ndikojnë në administrimin e tokës dhe rregullimin e zonave sub urbane në vjetër e ardhshme. Sistematikisht janë përgatitur evidenca për evoluimin e tregut të qirave dhe shitjeve dhe janë përshkruar si duhet strukturat (përcaktuar sipas përdorimeve, kategorive dhe formave të pronësisë) e tregut.

Bazuar në vlerën e këtij informacioni paraprak dhe analizimeve, dhe duke i'u referuar vlerës së inventarit të pasurive të bërë nëpërmjet rilevimit, mund të rekomandohet se kërkime më të shumta dhe më të thella janë të nevojshme për të ndihmuar politikën brenda sistemit të regjistrimit.

Si rrjedhim, rekomandimet për punën në të ardhmen do të ishin si vijon:

- Dhenies prioritet Faza e dytë të studimit për 5 qytetet e tjera, duke përmirësuar Studimin Urban nga eksperiencën për Tiranën duke mbledhur intervistave më shumë informacion në lidhje me format e zotërimit dhe veprimet në treg. Analiza më të thella në lidhje me

marrdhëniet ndërmjet formave të zotërimit ligjor dhe joligjor, llojeve dhe cilësisë së dokumentacionit, çështjeve të strehimit dhe demografike, të cilat ndikojnë në potencialet e tregut, ashtu si edhe përshkrimi i plotë i potencialeve të tregut nëpërmjet analizimeve të financës, investimeve dhe veprimeve të tregut. Vetëm kështu mund të jepet një shembull i qarte | **Tregut të Tokës në Shqipëri**

## **RECOMANDIMET MBI POLITIKEN**

### **Politika për Regjistrimin Fillestar të Pasurive Urbane**

Studimi, megjithatë nuk është specifikuar si baza e vetme për krijimin e politikës, siguron disa tregues për tendencat dhe çështjet të cilat do të zhvillojnë në regjistrimin fillestar të zonës suburbane (veçanërisht tregu dinamik i zonës suburbane të Tiranës).

Shumica e pasurive në zonën suburbane të Tiranës zotërohen privatisht (sipas rilevimit 97%). Vetëm 74 % e pronarëve të pasurive private pohojnë se nuk kanë pasur ndonjë lloj dokumentacioni ose nuk e dinë nëse kanë dokumenta. Interesant është fakti se 5.4% e pronarëve të pasurive private kishin dokumente trashëgimie dhe 0.4% me kontrate private dhe 17.1% dokumenta nga Bashkia dhe me leje ndertimi.

*Sygjërim:* Nga studimi del qartë mungesa e dokumentacionit. Për këtë është e nevojshme berja e një legjislacioni të ri për të ndërmarrë një regjistrim të pasurive të zonës suburbane, për të rregulluar njerzit që kanë dhunuar ligjin .

Zona suburbane e Tiranës e cila është urbanizuar gjatë tranzicionit nuk ka harta të azhurnuara përveçse Koder - Bathorja .

*Sygjërim:* Sa më tepër kalon koha aq më e komplikuar është paraqitja e tregut dinamik të zonës suburbane të Tiranës nëpërmjet shitjeve, ndertimeve të reja, dhe ndarjet e familjes. Vetëm zona në Koder- Bathorë kishin harta urbane të azhurnuara.

Fenomeni i pronesisë së ndarë të parcelave nga pronësit e strukturës është shfaqur qartë në zonën suburbane të Tiranës.

*Sygjërim:* Rreth 0.4 % e intervistuesve deklarojnë se nuk kanë pronesi të njejtë parcel/strukture, 35% nuk e dinë gjë që e implikon me shumë këto çështje dhe 37% nuk kanë paguar për token. Këto konflikte vështirsojnë më tej mundësinë e një regjistrimi të pasurive në zonën suburbane .

Pasuritë e zonës suburbane zotërohen privatisht nga pronarët të cilët veprojnë në treg pa dokumentacion.

*Sygjërim:* Nëse shumica e shtëpive janë pa dokument dhe të ndërtuara ilegalisht pa në tokë shtetërore apo private, kjo sjellje rregullime akoma më të mëdha kur statusi ligjor i rrities së numrit të pasurive është duke u errësuar, dokumentacioni pothuajse i pabesueshëm do të ngatërrohet më tej me shitjet e vazhdueshme dhe ndarjet trashëgimore.

### **Politika për Pushtetin Qendror dhe Lokal**

Rilevimi i përdorimit të Tokës për zonën suburbane të Tiranës siguron një inventar të llojeve të pasurisë, përdorimeve dhe marrëdhëniet e zotërimit për 16 hektare në zonën suburbane të Tiranës. Ky inventar duhet të përdoret nga Pushteti Lokal për të zhvilluar politikën dhe projektimet për zhvillimin e zonës suburbane të kryeqytetit në këtë fazë të tranzicionit të tij. Çështje kritike në lidhje me politikën do të përfshijnë:



- *Zhvillimin e Planeve te Rregullimit per zonat sub urbane te qyteteve* Eshte shume e rendesishme qe zona suburbane te kete nje plan zyrtar zhvillimi te mbeshtetur ne strukturen dhe ndryshimin ekzistues dhe potencial urban. Keto plane duhet te zhvillohen ne lidhje me tregun dinamik i cili po evoluon ne menyre te qarte ne Tirane e zonen sub urbane te saj, dhe duhet te jene fleksibel ne masen e duhur ne menyre qe te lejojne tregun privat qe te vazhdoje ne menyre dinamike por me nje rregullore baze.
- \* *Planifikimi I zones se nevojshme per infrastrukturen fizike e sociale* ,e cila do te ndryshoje pamjen e zones sub urbane te Tiranes , duke e bere me te kendeshme e me funksionale e si rrjedhim duke rritur forcat e tregut.

**Table No.17: Year of construction\* Physical type of property crosstabulation**

year of construction	Physical type of property					
	one structure property	multi-structure property	temporary structure	roads side-walks	agricultural land	in construction
1958	2					
1960	1					
1963	1	1				
1973	1					
1978	1					
1981	2					
1982						
1983	1					
1984	1					
1985	1					
1986	2					
1987	2					
1990	7					
1991	1			1		
1992	9	4		1		
1993	19	4		2		1
1994	35	1	1			2
1995	11	3		1		5
1996	15	5		1		1
1997	10	1			6	4
1998	17	5			1	6
1999	1	1				8
<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>27</b>

**Table No.22: Tenure of the property\*Mode of property utilization crisstabulation**

Tenure of the property	Mode of Property Utilization									total
	residential	business	mixed	public and religious institutions	vacant	garage	physical infrastructure	not known	other	
owner	148	11	16	1	3	1	19	32	1	232
renter	1									1
not known	3							4		7
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>240</b>

# STUDIMI I PERDORIMIT TE TOKES NE ZONEN SUBURBANE TE TIRANES

---

## REZULTATET E STUDIMIT NE 16 BLOQE NE ZONEN SUBURBANE TE TIRANES

**PERGATITUR PER**

**Departamentin e Politikave te Tokes  
Njesia e Menaxhimit te Projektit te  
Sistemit te Regjistrimit te Pasurise se Paluejtshme**

**PERGATUTUR NGA**

**Fioreta Luli**

**MAJ - 1999**