

Tudor BAJURA,
dr. hab., prof. cercetător

Deși nu constituie cel mai principal fragment al mecanismului general de gospodărire de piață, circulația de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova în ultimii ani evoluează relativ stabil, manifestând tendința de creștere treptată a prețurilor de vânzare-cumpărare a loturilor, restul caracteristicilor specifice aproximativ fiind la unul și același nivel.

Criza economică mondială, după cum se știe, a devenit o realitate în Republica Moldova abia în a. 2009. Pe piața analizată ea a provocat creșterea medie a prețului unui hectar de teren agricol până la 16502 lei în anul 2010 comparativ cu 8911 lei/ha în anul 2009 sau de 1,85 de ori. De atunci, însă, indicatorul principal al pieței funciare a demonstrat scăderi și creșteri puțin considerabile, atingând nivelul de 17757,2 lei/ha în a.2015, ceea ce constituie o descreștere esențială față de anul 2014, când prețul de piață a terenurilor agricole a constituit 19876,3 lei/ha. Cauza principală a acestei descreșteri este binecunoscută – furtul masiv al banilor direct de la structuri bancare, drept consecință fiind majorarea ratei creditării agenților economici până la 20% anual și mai mult.

În ce privește suprafața medie a unui lot de teren agricol vândut-cumpărat este de menționat, că din cauza parcelării excesive a terenurilor agricole la etapa inițială de privatizare a lor, mărimea medie a unui lot de teren agricol, trecut prin procedura de vânzare-cumpărare, în toată perioada de funcționare a pieței funciare a oscilat de la 0,75 ha (a. 2010) până la 0,20 ha (a. 2012). În anul 2015 mărimea medie a unei tranzacții de vânzare-cumpărare a constituit 0,60 ha, având ca bază suprafața totală de 18379,86 ha și numărul total al tranzacțiilor – 30805 un.

Generalizând datele susmenționate, putem constata, că de exemplu în ultimii trei ani (perioada 2013-2015) suprafața medie vândută-cumpărată a constituit (fără mun. Bender și raioanele de pe malul stâng al Nistrului) 15646 ha sau 0,75 la sută din suprafața totală arabilă și plantații multianuale.

Împreună cu alte forme de tranzacții, inclusiv: donație, moștenire, schimb, darea în arendă de lungă durată (mai mult de 3 ani) etc., ponderea terenurilor agricole tranzacționate atinge proporții anuale de 2,5-3,5 la sută, ceea ce constituie, aproximativ, proprietatea unei generații de agricultori. De menționat, ca nivelul mediu al încasărilor, obținute în rezultatul afacerilor de vânzare-cumpărare în ultimii ani, constituie în jur de 317,7 mln. lei anual.

În baza analizei efectuate putem concluziona, că din componența grupului de vânzători o mare parte constituie persoane cu vârsta înaintată (65 de ani și mai mult).

La rândul său, în componența grupului de cumpărători predomină persoanele tinere, fermierii sau conducătorii întreprinderilor agricole (foștii „lideri”), inclusiv persoanele, care s-au întors din străinătate, având, ca scop principal lansarea businessului în diferite domenii specializate de activitate agricolă. Ca consecință, prin tranzacții de vânzare-cumpărare are loc consolidarea treptată a suprafețelor sub forma creării fermelor agricole specializate, moderne, orientate spre producerea mărfii pentru piață, ci nu a materiei prime agricole pentru autoconsum.

Din alt punct de vedere, este necesar de menționat diferențierea excesivă a pieței funciare atât după numărul de tranzacții, cât și după suprafața terenurilor vândute-cumpărate, dar și după prețurile lor de piață în zonele (regiunile) geografice ale Republicii Moldova (tab. 1).

Tabelul 1.

Diferențierea zonală (regională) a indicatorilor principali de funcționarea a pieței funciare

Regiuni geografice	In calcul la 10 mii de hectare de teren agricol		Prețul de piață a 1 hectar de teren agricol, lei
	Numărul tranzacțiilor de vânzare- cumpărare, un.	Suprafața terenurilor vândute- cumpărate, ha	
Zona de Nord			
a. 2014	106,4	76,4	21884,0
a. 2015	135,3	95,7	17087,7
Zona de Centru			
a. 2014	105,4	67,9	20073,0
a. 2015	162,3	85,2	21324,4
Zona de Sud			
a. 2014	113,4	69,9	17114,0
a. 2015	130,8	67,7	13600,1
UTA „Găgăuzia”			
a. 2014	41,0	40,4	16303,0
a. 2015	43,7	43,7	15801,3
Total			
a. 2014	103,5	69,6	19876,3
a. 2015	137,0	81,7	17757,2

La nivel de raioane și municipii atât diferențierea prețurilor, cât și a tuturor celorlalți indicatori este și mai vizibilă. De exemplu, în a. 2015 prețul de piață cel mai înalt al unui hectar de teren agricol vândut-cumpărat (mun. Chișinău) a constituit 104,2 mii lei, fiind de 13,2 de ori mai mare în comparație cu prețul de piață cel mai mic (7,92 mii lei/ha în r-l Basarabeasca) (Anexa nr.1 și nr.2).

Pentru toți participanți la tranzacții de vânzare-cumpărare este foarte important de subliniat, că necăutând la oscilațiile considerabile a prețurilor, majoritatea suprafețelor sunt vândute și cumpărate la prețuri foarte apropiate de prețul mediu de piață.

Analiza efectuată arată că, de pildă, în anul 2015 la prețul mediu de piață plus-minus 20% au fost vândute – cumpărate 55,0% din toată suprafața tranzacțiilor de vânzare-cumpărare.

În raioanele de Nord, cu prețul mediu de piață (care pentru această regiune a țării a constituit în a. 2015 - 17087,71 lei/ha) plus-minus 20% au fost trecute prin tranzacții de vânzare-cumpărare 70,1 la sută față de toată suprafața afacerilor de vânzare-cumpărare în Zona de Nord.

Totodată, 26,1 la sută au constituit suprafețele vândute, respectiv, cumpărate la prețul mai mic față de mărimea medie zonală. Restul, doar 3,8 la sută din suprafața totală, au fost apreciați de către participanți la tranzacții mai scump decât media de piață, menționată mai sus.

Este de menționat faptul, că conform legilor pieței libere (cu toate că piața funciară în Republica Moldova nu poate fi calificată ca absolut liberă din cauza restricțiilor legislative privind vânzarea terenurilor agricole investitorilor străini), totodată, prețul de piață a pământului agricol este în creștere direct proporțională față de creșterea venitului net, obținut de la lotul respectiv de pământ agricol, și indirect proporțională prețului banilor, reflectat prin mărimea procentului plătit de către debitor în caz de obținere a unui credit bancar.

Conform analizei efectuate, venitul net (profit) de la activitatea agricolă, calculat ca mărime medie pentru tot spectru de culturi agricole, constituie, la ziua de astăzi, aproximativ 2000 lei/ha. Este un calcul simplu, că dacă prețul banilor ar fi rămas la nivel de circa 20,0 % anual, precum a fost fixat încă 7-8 luni în urmă, atunci prețul de piață al unui hectar de teren agricol ar fi trebuit să se micșoreze până la 10,0 mii lei/ha ($P_{20} = \frac{V}{D} \times 100\% = \frac{2000}{20} \times 100 = 10000$ lei/ha). În cazul în care prețul banilor ar fi rămas la nivelul pe care l-a avut înainte de criză (10% anual), atunci prețul unui hectar de teren agricol ar fi atins un nivel de – 20,0 mii lei/ha ($P_{10} = \frac{2000}{10} \times 100 = 20000$ lei/ha).

De facto, însă ne aflăm la mijlocul dintre aceste două mărimi. Conform datelor Băncii Naționale a Moldovei, rata medie de creditare a agenților economici în luna august a.2016 a constituit – 15% anual. După algoritmul aplicat, înseamnă, că prețul de piață a unui hectar de teren agricol ar trebui să constituie 13333,3 lei/ha ($P_{15} = \frac{V}{D} \times 100\% = \frac{2000}{15} \times 100 = 13333,3$ lei/ha).

Evident, calculele teoretice nu corespund pe deplin, și nu coincid nici măcar cu situația reală, de pe teren. Dar este clar și de ce.

Piața funciară constituie un sistem enorm și destul de complicat al relațiilor de piață dintre cumpărători, vânzători și intermediari (experți în evaluare, juriști, avocați etc.). Prin urmare, este un sistem inert și/sau conservativ, care nu imediat și deseori, neadecvat reacționează la semnalele pieței, la schimbările ce se produc pe alte fragmente ale mecanismului general de gospodărire de piață (în cazul nostru concret – pe piața financiară). Deci, există o perioadă oarecare de adaptare, însă aceasta nu înseamnă că aceste semnale nu vor fi auzite.

În concluzie, putem afirma că atât creșterea venitului net de pe fiecare hectar al terenurilor agricole, cât și micșorarea treptată a ratei de creditare a economiei naționale influențează pozitiv asupra creșterii prețului de piață a terenurilor agricole. Cu alte cuvinte - cu cât banii vor fi mai ieftini (restul factorilor fiind constante), cu atât prețul de piață al terenurilor agricole va fi mai mare.

Piața funciară autohtonă pentru anul 2014

Anexa 1

nr.	OCT	An. 2014			
		Numărul de tranzacții	Suprafața totală, ha	Prețul mediu, lei/ha	
Regiunea de Nord		8 435	6 059,65	21884	132 609 742,84
1	mun. Bălți	118	94,9106	22291	2 115 652,18
2	Briceni	851	545,5631	13286	7 248 351,35
3	Dondușeni	554	522,4821	16285	8 508 621,00
4	Drochia	838	366,5311	20378	7 469 170,76
5	Edineți	16	21,8961	12731	278 759,25
6	Fălești	314	256,2712	18018	4 617 494,48
7	Florești	363	314,4005	37246	11 710 161,02
8	Glodeni	919	639,1223	33296	21 280 216,10
9	Ocnița	202	219,8697	17824	3 918 957,53
10	Râșcani	1158	763,4952	19986	15 259 215,07
11	Sângerei	1052	892,2727	27955	24 943 483,33
12	Soroca	2050	1422,839	17753	25 259 660,77
Regiunea de Centru		7 770	5 006,78	20073	100 501 412,55
13	mun. Chișinău	327	171,9515	118060	20 300 594,09
14	Anenii Noi	1779	1387,652	16948	23 517 926,10
15	Călărași	130	55,1072	23657	1 303 671,03
16	Criuleni	20	27,9865	45402	1 270 643,07
17	Dubăsari	228	120,015	19965	2 396 099,48
18	Hâncești	752	599,267	15915	9 537 334,31
19	Ialoveni	5	3,5131	14580	51 221,00
20	Nisporeni	826	296,6947	13330	3 954 940,35
21	Orhei	1087	716,6867	18108	12 977 762,76
22	Rezina	705	331,4082	8136	2 696 337,12

23	Strășeni	39	15,5288	38307	594 861,74
24	Șoldănești	1061	587,3509	13902	8 165 352,21
25	Telenești	230	248,9267	19906	4 955 134,89
26	Ungheni	581	444,691	19743	8 779 534,41
Regiunea de Sud		6 474	3 992,82	17 114	68 332 110,01
27	Basarabeasca	424	635,8293	21701	13 798 131,64
28	Cahul	1521	860,6	31928	27 477 236,80
29	Cantemir	1282	809,1139	11534	9 332 319,72
30	Căinari	183	121,5589	12329	1 498 699,68
31	Căușeni	93	113,4742	8228	933 665,72
32	Cimișlia	174	168,6848	11920	2 010 722,82
33	Leova	1873	729,0351	10919	7 960 334,26
34	Taraclia	672	361,0455	9478	3 421 989,25
35	Ștefan Vodă	252	193,4804	9815	1 899 010,13
UTA "Găgăuzia"		603	593,41	16 303	9 674 115,26
36	Ceadâr-Lunga	141	86,9693	31671	2 754 404,70
37	Comrat	187	218,124	14181	3 093 216,44
38	Vulcănești	275	288,3133	13272	3 826 494,12
Total		23282	15652,66	19876,33	311 117 380,66

Piața funciară autohtonă pentru anul 2015

Anexa 2

nr.	OFICIU	An. 2015			
		Numărul tranzacțiilor vanzare-cumpărare înregistrate	Suprafața totală a terenurilor tranzacționate, ha	Media anuala, lei	
Regiunea de Nord		10 730	7 589,36	17087,71	129 684 753,03
1	mun. Bălți	71	55,85	16 492	921 152,41
2	Briceni	860	577,85	12 135	7 012 162,42
3	Dondușeni	537	516,12	19 568	10 099 500,73
4	Drochia	661	544,92	13 131	7 155 351,09
5	Edineți	1456	861,27	12 894	11 105 174,12
6	Fălești	400	291,39	15 424	4 494 380,85
7	Florești	324	283,75	34 132	9 684 965,24
8	Glodeni	713	501,11	19 668	9 855 802,96
9	Ocnița	332	426,19	14 222	6 061 208,76
10	Râșcani	1749	1211,62	21 945	26 588 905,44
11	Sângerei	786	601,31	16 359	9 836 769,76
12	Soroca	2841	1717,99	15 640	26 869 379,24
Regiunea de Centru		11 968	6 281,88	21324,66	133 958 887,67
13	Chișinău	84	84,12	104 159	8 762 136,31
13	Chișinăul	377	211,73	54 945	11 633 394,96
14	Anenii Noi	1609	1070,80	16 679	17 859 856,52

15	Călărași	1368	446,97	24 827	11 096 896,88
16	Criuleni	1281	480,42	38 938	18 706 741,92
17	Dubăsari	374	152,71	20 829	3 180 775,76
18	Hâncești	778	655,32	14 568	9 546 700,30
19	Ialoveni	1111	457,48	27 963	12 792 412,57
20	Nisporeni	882	374,43	16 623	6 224 121,63
21	Orhei	1288	677,86	12 909	8 750 521,85
22	Rezina	447	308,22	10 163	3 132 475,43
23	Strășeni	685	234,01	18 255	4 271 847,07
24	Șoldănești	1061	662,49	14 451	9 573 670,45
25	Telenești	129	74,49	8 285	617 181,13
26	Ungheni	494	390,82	19 984	7 810 154,87
Regiunea de Sud		7 465	3 866,30	13600,13	52 582 136,56
27	Basarabeasca	56	43,60	7 922	345 399,99
28	Cahul	1677	865,09	21 404	18 516 349,97
29	Cantemir	905	490,47	10 914	5 352 961,20
30	Căinari	169	102,22	10 260	1 048 810,03
31	Căușeni	715	488,86	12 055	5 893 180,78
32	Cimișlia	154	172,47	15 719	2 710 977,34
33	Leova	3170	1234,82	11 240	13 879 322,85
34	Taraclia	439	297,12	9 809	2 914 460,87
35	Ștefan Vodă	180	171,66	11 189	1 920 673,53
UTA "Găgăuzia"		642	642,33	15801,26	10 149 657,94
36	Ceadâr-Lunga	277	146,46	22 240	3 257 214,80
37	Comrat	212	294,74	13 208	3 892 949,69
38	Vulcănești	153	201,13	14 913	2 999 493,45
Total		30805	18379,86	17757,23	326 375 435,20