

CONSTAT RI I SOLU II



INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ECONOMICE

www.ince.md
info@ince.md

Tel.:(+373 22) 50-11-00
MD-2064, Republica Moldova
Chi in u, str. Ion Creang 45

PIA A FUNCICIAR AUTOHTON : DIMENSIUNI ACTUALE I TENDIN E DE DEZVOLTARE

Tudor Bajura, dr. hab., prof.

Adnotare: Piața funciară, cu sarcinile și funcțiile ei moderne, a fost restabilită în Republica Moldova la începutul secolului al XXI-lea, odată cu finalizarea procesului de privatizare a pământului agricol. De atunci, această piață manifestă ritmuri relativ stabile de creștere fie a prețurilor de piață, fie a volumelor generale de circuit de piață terenurilor agricole, exprimate în formă bănească. Concomitent cu unele succese palpabile, mai sunt evidențiate și un șir de neajunsuri, depistarea și eliminarea la timp a cărora va îmbunătăți esențial rezultatele finale ale acestui fragment al mecanismului general de gospodărire de piață.

Odată cu restabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor agricole, care a fost declarată la începutul anilor '90, în Republica Moldova a început revitalizarea pieței funciare. Tendințele și dinamismul acestui proces sunt reflectate mai exact în evoluția prețurilor de piață pentru terenurile agricole. Dacă, la începutul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, prețul de piață al unui hectar de teren arabil, în Republica Moldova, a constituit 3687 lei (în 2000), atunci prețul mediu pentru 2015 a ajuns 19851 lei/ha sau de 5,4 ori mai mult (prețuri curente). În unele regiuni (ex., mun. Chișinău și suburbiile lui), prețul de piață al terenurilor agricole constituie 100 mii lei/ha și mai mult. Descifrarea detaliată, precum și o analiză profundă a procesului și tendințelor de pe piața funciară au ca scop familiarizarea proprietarilor de terenuri agricole cu conjunctura prezentă și viitoare a pieței funciare în calitate de bază informațională pentru luarea deciziilor privind vânzarea-cumpărarea terenurilor arabile.

Pământul agricol, fiind bază naturală unică a procesului de producere și a condițiilor de trai, permanent, a fost și rămâne în centrul atenției investitorilor autohtoni, precum și a celor străini. De menționat, că, în plan global, piața funciară nu este una deficitară.

Credem că, în mare măsură, acest lucru este stipulat de diversificarea excesivă a prețurilor. De exemplu, prețul de piață al pământului agricol variază, în plan global, de la 100 până la 200000 și mai mult de dolari SUA pentru un singur hectar. Cu alte cuvinte, prin variabilitatea prețurilor se asigură și se

menține funcționarea reușită și durabilă a pieței funciare globale. Evident, că prețul de piață, în aceste condiții, devine un indicator integrat, menirea adevărată a căruia este asigurarea și menținerea echilibrului dintre cerere și ofertă. În realitate, însă, prin prețul de piață a unui lot de pământ agricol sunt reflectate o mulțime de caracteristici specifice (inclusiv componența solului și locul plasării) ale lotului respectiv.

Dat fiind că pe piața funciară în fiecare tranzacție de vânzare-cumpărare apar loturi de pământ (cu o suprafață concretă) și suma de bani (la fel strict conturată), are sens de a manifesta legătură directă dintre aceste două dimensiuni. Din punctul economic de vedere, anume această legătură stă la baza formării valorii economice a pământului agricol. În formula cea mai simplă, valoarea economică a unui lot de pământ agricol (P_p) este direct proporțională venitului net (V_n), obținut într-o anumită perioadă de timp (de obicei – un an), și indirect proporțională prețului banilor, reflectat prin procentul (plata procentuală) creditului bancar (D):

$$P_p = \frac{V_n}{D} \times 100 \text{ (lei)} \quad (1)$$

Reieșind din algoritmul susmenționat de calcul și luând în considerație faptul că, în prezent, veniturile nete ale gospodăriilor țărănești de fermier în Republica Moldova de la activitatea agricolă constituie 2073,5 lei/ha (Zona de Sud) [1], 2654,32 lei/ha (Zona de Centru) și 2267,34 lei/ha (Zona de Nord), iar rata procentuală medie anuală de plată pentru creditele bancare (a.2014) a fost egală cu 10,53%, putem constata, că valoarea economică a pământului agricol, în zonele geografice respective, ar trebui să fie la nivel de:

$$\text{Zona de Sud} - 19691,36 \text{ lei/ha} \left(\frac{2073,5}{10,53} \times 100 \right)$$

$$\text{Zona de Centru} - 25207,22 \text{ lei/ha} \left(\frac{2654,32}{10,53} \times 100 \right)$$

$$\text{Zona de Nord} - 21532,20 \text{ lei/ha} \left(\frac{2267,34}{10,53} \times 100 \right)$$

Dacă este calculată valoarea economică a terenurilor agricole de pe lângă casă (intravilan), adică terenurilor prelucrate în cadrul gospodăriilor casnice auxiliare, veniturile nete de la activitatea agricolă a cărora sunt mult mai înalte, valoarea economică a acestora din urmă ar trebui să fie:

$$\text{Zona de Sud} - 108670,85 \text{ lei/ha} \left(\frac{11443,84}{10,53} \times 100 \right)$$

$$\text{Zona de Centru} - 114621,18 \text{ lei/ha} \left(\frac{12069,61}{10,53} \times 100 \right)$$

$$\text{Zona de Nord} - 100880,15 \text{ lei/ha} \left(\frac{10622,68}{10,53} \times 100 \right)$$

Faptul, că prețurile de piață ale terenurilor agricole (în ambele cazuri: intra – și extravilan), în realitate, de obicei, sunt relativ mai mici, decât calculele sus manifestate, este stipulat, în primul rând, de corelația, existentă la ziua de astăzi dintre cerere și ofertă pe piața terenurilor agricole. Se are în vedere că în condițiile economiei de piață, alături de o mulțime de alți factori de formare a prețurilor, anume corelația dintre cerere și ofertă joacă un rol decisiv în ceea ce privește prețul lor final de piață. Pentru a descifra motivele adevărate de oscilație a prețurilor de piață ale terenurilor agricole este necesar de analizat prezența vânzătorilor potențiali ai terenurilor agricole pe piața autohtonă a Republicii Moldova.

Conform datelor Cadastrului funciar (situația la 1 ianuarie 2014), numărul total al deținătorilor loturilor intra- și extravilane de pământ agricol, în Republica Moldova, a constituit 2449,9 mii de unități [2]. Suprafața medie a unui lot de pământ, la data susmenționată, a constituit 1,38 ha, din care 0,74 ha sau 53,6 la sută constituie pământul arabil. Ponderea suprafețelor intravilane în Republica Moldova, chiar dacă este în creștere permanentă, la data respectiva, a fost relativ mică și a ocupat abia 9,5 la sută din suprafața totală, cuprinsă de către raportul cadastral (3384638,92 ha). De menționat, că proprietate publică a statului asupra fondului funciar constituie 782,1 mii ha sau 23,1 la sută. Totodată, încă 714,7 mii ha sau 21,1 de terenuri sunt în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, iar restul 1887,9 mii ha se află în proprietatea privată a cetățenilor, din care mai mult de 1551,4 mii ha sunt terenuri arabile.

Evident, în condițiile economiei de piață, orice metodă de calcul al prețului terenurilor agricole are menirea de a descifra, în primul rând, valoarea terenurilor. În ceea ce privește prețul lor de piață, acesta se formează în baza valorii, dar sub influența nemijlocită a corelației dintre cerere și ofertă.

Deoarece prețurile existente de piață sunt, de obicei, sub nivelul valorii economice a terenurilor agricole, nemaivorbind despre valoarea naturală a acestei bogății unice și irepetabile, putem concluziona, că piața funciară autohtonă este dominată de ofertanți ai loturilor de pământ agricol, corelația dintre cumpărătorii potențiali și vânzătorii de facto fiind la nivel de 1:2,8, ba chiar și mai mică.

Drept consecință, deși este manifestată o tendință clar evidențiată de creștere, prețurile reale de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova rămân la un nivel scăzut nu numai în comparație cu valoarea economică și naturală a acestora, dar și în comparație cu alte țări din regiune (tabelul 1).

Circuitul de piață al terenurilor agricole în Republica Moldova

Anii	Suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, ha	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	Prețul de piață, lei/ha	Suprafața unui lot de pământ agricol vândut-cumpărat, ha	Ponderea suprafețelor vândute-cumpărate în totalul suprafețelor agricole, %
2000	7338	9753	3687	0,75	0,35
2005	21825	47382	4778	0,46	1,05
2006	28096	51484	6965	0,55	1,42
2007	34101	62487	9539	0,55	1,73
2008	35949	73193	8511	0,49	1,82
2009	25214	67109	8911	0,38	1,28
2010	19021	69072	16502	0,28	0,96
2011	19930	71035	13444	0,28	1,01
2012	10159	52138	13719	0,20	0,52
2013*	12906	37710	16785	0,34	0,65
2014*	15653	23282	19851	0,67	0,79

* - datele prealabile

Calculat de autor în baza datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Este important de subliniat diferențierea excesivă a prețurilor de piață în cadrul unităților și zonelor geografice ale Republicii Moldova.

Dacă, în total, pentru anul 2014, prețul mediu de piață al unui hectar de teren agricol în cadrul Oficiului Cadastral Teritorial „Chișinău” a constituit 118060 lei, atunci în raioanele Taraclia, Rezina și Căușeni, de exemplu, acest preț a constituit doar 8136-9478 lei sau de 12,5-14,5 ori mai puțin.

Diferențieri radicale referitor la prețurile de piață ale terenurilor agricole și alți indicatori sunt evidențiate și la nivel de zone geografice ale Republicii Moldova (tabelul 2).

Prețul de piață al terenurilor agricole în cadrul zonelor geografice ale Republicii Moldova, anul 2014

	Zone geografice			
	Nord	Centru	Sud	UTA Găgăuzia
1. Suprafața terenurilor vândute-cumpărate, ha	6059,7	5006,8	3992,8	593,4
2. Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, un.	8435	7770	6474	603
3. Prețul de piață al terenurilor agricole, lei/ha	21884,1	20073,1	17113,7	16302,7

În esență, potrivit cercetării pieței funciare autohtone, volumul total al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, în anul 2014, a constituit mai mult de 310,7 mil. lei. Chiar dacă ponderea suprafețelor vândute-cumpărate nu a fost prea mare (0,79% pentru anul 2014), ponderea totală a afacerilor de vânzare-cumpărare a constituit peste 1,21% din produsul agricol global al țării.

În conformitate cu analiza efectuată, putem constata faptul împărțirii relativ proporționale a numărului tranzacțiilor pe parcursul anului. La fel, relativ stabile sunt și prețurile de piață, manifestate prin tranzacțiile de vânzare-cumpărare pe parcursul întregului an.

Totodată, menționăm, că cea mai mare pondere a tranzacțiilor o dețin tranzacțiile, în care prețul de piață coincide cel mai mult cu prețul mediu de piață al terenurilor agricole. De exemplu, prețul mediu de vânzare-cumpărare în limitele dintre 13,0 și 28,0 mii lei pentru un hectar în a.2014 au indicat 22 din 38 de Oficii Cadastrale Teritoriale, adică 57,9 la sută din toate Oficiile Cadastrale. Mai semnificativ este numărul tranzacțiilor, efectuate de către aceste Oficii, care a constituit 14702 unități sau 63,2 la sută din numărul lor total.

La rândul său, suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate în cadrul acestor 22 de OCT a constituit peste 10686,3 ha sau 68,3 la sută din toată suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate pe piața funciară a Republicii Moldova în anul 2014.

Concluzii și recomandări. Deoarece scopul principal al pieței funciare îl constituie utilizarea eficientă și durabilă a factorului principal de producție agricolă – anume a pământului, putem concluziona, că starea actuală de funcționare a pieței funciare asigură atingerea acestui scop.

Totodată, se constată lipsa stabilității pieței funciare, volatilitatea și diferențierea excesivă a prețurilor, mai ales în plan teritorial, drept consecință fiind ponderea înaltă a suprafețelor neprelucrate

a terenurilor agricole, care, în mod natural, ar trebui să fie sau lucrate, sau supuse tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, de moștenire, de schimb etc.

În calitate de lacună specifică a pieței funciare autohtone relatăm lipsa transparenței acestei piețe, care provoacă, la rândul său, incertitudine și îndoieli în rândul atât al vânzătorilor, cât și al cumpărătorilor (investitorilor) potențiali. Din cauza lipsei accesului liber și la timp privind informația actualizată despre prețurile de piață, ponderea terenurilor agricole, supuse vânzării-cumpărării în ultimii ani constituie, în medie, 0,65%, ceea ce înseamnă că fiecare lot aparte de teren agricol își va schimba proprietarul prin proceduri de vânzare-cumpărare abia o dată în 154 de ani.

Bibliografie:

1. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 325-332 (4964-4971) din 31 octombrie 2014, pag. 145.
2. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 160-166 din 20 iunie 2014, pag. 51.