

PIA A FUNCICIAR AUTOHTON ÎN ASCENSIUNE EVIDENT

Tudor Bajura, dr. hab. în economie, prof.

Au apărut primele datele statistice privind funcționarea pieei funciare (pieve terenurilor agricole) în Republica Moldova în a.2017. Chiar din familiarizarea inițială cu raportul privind numărul tranzacțiilor, suprafețele vândute-cumpărate, preul mediu ponderat (de piață) a terenurilor agricole etc., putem constata că în a.2017 au avut loc creșteri esențiale, practic, a tuturor indicatorilor principali de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în comparație cu anii precedenți. Nivelul preurilor de piață, de exemplu, a ajuns în anul trecut până la 27,4 mii lei în calcul la un hectar.

Drept consecință, suma totală a plăților de vânzare-cumpărare a constituit aproape 500,0 mil lei, depășind nivelul atins în anii precedenți cu aproximativ 65,0 la sută.

În aspect teritorial, după cum ne demonstrează datele din tab.1, în prim plan la majoritatea indicatorilor se află regiunea de Centru.

Tabelul 1

Aspectul regional al funcționării pieei funciare în Republica Moldova (a.2017)

Zonele (regiunile) geografice	Numărul de tranzacții	Suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, ha	Preul mediu ponderat de piață, lei/ha	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, mil. lei
Zona de Centru	13904	6909,50	32560,00	224,97
Zona de Nord	10291	7041,98	26092,86	183,75
Zona de Sud	4326	2847,30	19695,00	56,08
UTA „Gagauzia”	1409	1146,88	24254,89	27,82
UAT „Transnistria”	294	136,36	14956,57	2,04
Total	30224	18082,02	27356,01	494,66

Analizând în continuare aspectul regional al pieei funciare autohtone, este de menționat diferențierea excesivă a preurilor de piață la nivel raional și zonal al țării. Dacă în aspect zonal corelația dintre preul maxim (zona de Centru) și preul minim (UAT „Transnistria”) este dublă (2,18 ori), atunci la nivel de raioane acest indice constituie mai mult de 73,5 de ori, dacă nu au fost comise greșeli tehnice privind totalizarea rezultatelor (Anexa nr.1).

Suprafața unui lot mediu ponderat de vânzare-cumpărare în a.2017 a constituit 0,60 ha, ceea ce corespunde dimensiunii medii a loturilor privatizate de terenuri agricole (pământ arabil, livezi, plantații de viță de vie etc.).

Tot din analiza efectuată putem constata, că alături de tranzacțiile de vânzare-cumpărare, terenurile agricole își schimbă stăpânii și prin proceduri de moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată, includerea activelor funciare în capitalul social al firmelor etc. Ca consecință, toate aceste forme de tranzacții contribuie, într-o măsură sau altă, la consolidarea terenurilor agricole, crearea firmelor noi de producție agricolă, înzestrarea cu tehnici și tehnologii noi, moderne, orientate spre producerea producției-marfă, preponderent prin practicarea comerțului extern.

Luând în considerare faptul că terenul agricol, fiind utilizat rațional și grijuliu, nu-și pierde din valoarea sa, adică nu este limitat în timp ca mijloc principal al procesului de producție,

putem concluziona, c decizia investitorilor de a investi în terenuri agricole este una binevenită și argumentată. O confirmă faptul că în anul 2017 terenurile agricole au fost vândute-cumpărate la un preț de circa 2/3 mai mare față de cel din anii precedenți.

Această tendință de ascensiune atât de spectaculoasă o putem explica prin mai multe argumente. În primul rând, din cauza ieftinirii activelor monetare fie în plan național, fie în plan internațional. Este adevărat, că a.2017 a devenit primul an după criza financiară autohtonă, când rata medie ponderată a dobânzilor pe credite a coborât sub 10%. Pentru comparație vom preciza, că în anul 2016 acest indicator a constituit în medie 14,2%. Al doilea argument, după număr, dar nu și după importanță, este factorul scumpirii produselor agroalimentare pe piețele mondiale ale mărfurilor respective. De exemplu, prețurile FOB (Free on Board) a grâului (condiții standard) la principalele burse internaționale au ajuns la 200 \$/ton, păstrând tendința stabilă de creștere și în a.2018. Alături de încă un set de alți factori, inclusiv „criza valutei”, recent pornită între SUA și China, care deja a provocat o devalorizare esențială a dolarului american și a altor valute „forte”, toate acestea vor contribui la o creștere ulterioară a prețurilor de piață la terenurile agricole.

Reieșind din rezultatele investigațiilor efectuate (parțial reflectate mai sus), putem constata că așteptările investitorilor autohtoni în prezent sunt planificate la nivel de cel puțin 2,56 mii lei în calcul la 1 ha sub formă de venit net (venit după impozitare). În cazul cumpărării pământurilor respective nu vor fi date în arendă (plata de arendă nu va fi plătită), cifra de 2,56 mii lei/ha ($\frac{27400 \times 9,35}{100} = 2562,0$ lei) servește drept orientare de obținere a unui profit net mediu anual de

la activitatea agricolă la nivel național în calcul la 1 hectar de suprafață.

Evident, în funcție de condițiile regionale (cele de ramură, de piață – întreprinderi de desfacere a producției obținute etc.), acest venit net orientativ poate fi de 2-3 ori mai mic sau mai mare. Totodată, luând în considerare faptul că nivelul mediu al cheltuielilor variabile și fixe, în calcul la 1 ha de terenuri agricole (conform datelor Biroului Național de Statistică pentru a.2017), a fost de 10689,3 lei, rentabilitatea medie a producției agricole în a.2017 a constituit 23,4%.

Este bine cunoscut faptul, că investițiile în producerea legumelor, fructelor, poamei, pomii etc., la fel ca și a produselor animaliere este mult mai profitabilă în comparație cu media pe sector, înșurșururile investiției în aceste genuri de produse sunt mult mai înalte.

Dorim să menționăm că atât volumul profitului net (2,56 mii lei/ha), cât și nivelul de rentabilitate a activității agricole (23,4% anual) în acest articol sunt prezentate în calitate de anticipări (destul de fondate) ale investitorilor autohtoni.

În calitate de alte surse de obținere a profitului și creșterii rentabilității pot fi numite subvențiile statului, participările la diverse concursuri naționale și/sau internaționale ale proiectelor investiționale în domeniul sectorului agrar, prelucrarea inițială sau depozitarea materiei prime agricole în scopul realizării ei în perioada de iarnă, evident, la prețuri mult mai mari etc.

Pentru marea majoritate a investitorilor autohtoni un interes deosebit îl constituie perioada de recuperare a capitalului, investit în terenuri agricole. De fapt, investițiile ar trebui să fie făcute nu atât în terenuri, cât în ferme agricole, deci, în tot lanțul tehnologic, a cărui bază naturală și economică servește pământul agricol.

Teoria economică modernă propune mai multe metode de evaluare a perioadei de recuperare a capitalului investit. Cea mai simplă metodă este bazată pe presupunerea că nivelul

inflației este nul. Atunci perioada de recuperare (Payback Period sau $T_{p.p.}$) se calculează conform formulei:

$$T_{p.p.} = \frac{IC}{CF_{net}} \text{ ani}$$

unde:

IC – costul inițial al investiției (Initial Cost – IC), lei

CF_{net} – fluxul mediu anual net (Cash Flow Net – CF_{net}), obținut în rezultatul utilizării proiectului investițional, lei/an (ambii indicatori sunt reflectați, de obicei, în calcul la 1 hectar).

Calculule noastre denotă că :

$$T_{p.p.} = \frac{27400}{2562} = 10,7 \text{ ani}$$

În realitate, însă, nivelul inflației nu este egal cu „zero”, ceea ce înseamnă că 1 leu din perioada curentă va avea, peste 10 ani, o capacitate de cumpărare mult mai mică, adică va fi devalorizat. Luând în considerare fenomenul inflației (fenomenul devalorizării banilor în timp), perioada efectivă de recuperare a capitalului investit, în exemplul prezentat, se va extinde până la 12 ani (în cazul unei rate anuale a inflației de 2,0%), până la 13 ani (la o inflație de 3%) și chiar până la 16 ani la nivelul-întreg al inflației, stabilit de BNM, (de 5%). Deci perioada de recuperare a capitalului investit nu este atât de mică, cum s-ar dori, ne dăm bine seama că și pământul nu se uzează în perioada indicată. După cum a fost deja menționat, în mâinile unor buni gospodari perioada de utilizare a terenurilor agricole nu are nici o limită în timp.

Dorim să atragem atenția asupra faptului, că toate calculele prezentate sunt bazate pe dimensiuni medii anuale la nivel național, deci, pentru toate zonele geografice, pentru toate ramurile agriculturii autohtone, precum și pentru toate categoriile de gospodării.

În scopul evaluării unor proiecte investiționale distincte pentru sectorul agroalimentar recomandăm a fi utilizate *Metodologia elaborării și evaluării proiectelor investiționale pentru sectorul agroalimentar* (INCE, a.2017), *Tarifile de costuri pentru agricultură* (INCE, ediția a. 2017, a. 2018 etc.) și alte surse complementare de date.

**Raport cu privire la pre ul mediu ponderat al tranzac iilor cu bunurile imobile de la 01.01.2017
pân la 31.12.17. (Tipul bunurilor imobile: terenuri agricole)**

		Numarul de tranzac ii	Suprafa a totala a terenului, ha	Pre ul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma total a pl ilor de vânzare- cump rare, mii lei
Regiunea de Nord		10 291	7 041,98	26 092,86	183 745 427,24
1	mun. B l i	68	47,48	34 992,28	1 661 433,45
2	Briceni	566	353,66	13 594,27	4 807 749,53
3	Dondu eni	989	749,61	65 097,69	48 797 879,40
4	Drochia	415	328,5	16 430,65	5 397 468,53
5	Edine i	1096	736,54	15 946,38	11 745 146,73
6	F le ti	548	273,24	38 471,45	10 511 939,00
7	Flore ti	163	171,66	111 599,66	19 157 197,64
8	Glodeni	927	607,41	22 589,69	13 721 203,60
9	Ocni a	783	615,2	23 965,68	14 743 686,34
10	Râ cani	1475	1048,05	18 708,68	19 607 632,07
11	Sângerei	947	674,59	26 425,81	17 826 587,17
12	Soroca	2314	1436,04	10 979,85	15 767 503,79
Regiunea de Centru		13 904	6 909,50	32 560	224 970 803,65
13	Chi in u	253	174,18	83 405,71	14 527 606,57
14	Anenii Noi	1131	766,05	12 434,82	9 525 693,86
15	C l ra i	548	231,57	21 534,32	4 986 702,48
16	Criuleni	242	163,06	56 299,13	9 180 136,14
17	Dub sari	580	189,3	51 990,73	9 841 845,19
18	Hânce ti	3165	1285,24	3 016,20	3 876 540,89
19	Ialoveni	1239	499,98	221 640,39	110 815 762,19
20	Nisporeni	1616	664,82	15 045,65	10 002 649,03
21	Orhei	1444	727,48	17 008,34	12 373 227,18
22	Rezina	416	323,33	16 880,92	5 458 107,86
23	Str eni	1038	346,92	19 243,02	6 675 788,50
24	old ne ti	1004	517,35	14 014,28	7 250 287,76
25	Telene ti	383	200,95	12 152,17	2 441 978,56
26	Ungheni	845	819,27	21 988,45	18 014 477,43
Regiunea de Sud		4 326	2 847,30	19 695	56 078 784,78
27	Basarabasca	493	224,63	47 200,92	10 602 742,66
28	Cahul	436	314,58	38 072,98	11 976 998,05
29	Cantemir	782	395,83	12 036,09	4 764 245,50
30	C inari	257	159,7	21 762,95	3 475 543,12
31	C u eni	776	620,06	9 979,32	6 187 777,16
32	Cimi lia	324	275,63	17 912,46	4 937 211,35
33	Leova	752	477,39	19 316,59	9 221 546,90
34	Taraclia	167	207,99	11 436,12	2 378 598,60
35	tefan Vod	339	171,49	14 777,08	2 534 121,45
UTA "G g uzia"		1 409,00	1 146,88	24 254,89	27 817 448,24
UAT din stânga Nistrului		294	136,36	14 956,57	2 039 477,32
37	Camenca	152	62,29	8 657,84	539 296,85
38	Slobozia	24	8,19	57 429,58	470 348,26
39	Tighina	118	65,88	15 631,94	1 029 832,21

