

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ECONOMICE

Tudor BAJURA

**AGRICULTURA REPUBLICII MOLDOVA
LA ETAPA INIȚIALĂ DE POSTPRIVATIZARE:
IDENTIFICAREA PROBLEMELOR ȘI
ARGUMENTAREA DIRECȚIILOR DE SOLUȚIONARE**

Culegere de articole (anii 2006-2022)

Ediție specială dedicată aniversării a 75 ani de la naștere și 40 de ani de activitate științifică și didactică a doctorului habilitat, profesor universitar Tudor Bajura.

Chișinău, 2023

Monografia a fost aprobată pentru editare de către Consiliul Științific al Institutului Național de Cercetări Economice din 22 decembrie 2022, proces verbal nr. 7.

Autor:

Tudor BAJURA, dr. hab., prof. cerc. <https://orcid.org/0000-0003-0126-8386>

Recenzenți:

Dragoș CIMPOIEȘ, dr. hab., prof. univ., UTM, Chișinău

Rodica PERCIUN, dr. hab., conf. cerc., șef-secție Politici Financiare și Monetare, INCE, Chișinău

Coordonator de ediție: Elena Bordian

Contribuții:

Selectare materiale: Silvia Gorceag, Svetlana Gandacova

Redacție bibliografică: Olga Chirilov

Tehnoredactare: Silvia Gorceag

Design copertă: Alexandru Sandulescu

Elaborat în cadrul Programului de Stat „Elaborarea instrumentelor economice noi de evaluare și stimulare a competitivității agriculturii Republicii Moldova pentru anii 2020 - 2023” (cifrul - 20.80009.0807.16).

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Bajura, Tudor.

Agricultura Republicii Moldova la etapa inițială de postprivatizare: identificarea problemelor și argumentarea direcțiilor de soluționare : Culegere de articole : (anii 2006-2022) / Tudor Bajura ; coordonator de ediție: Elena Bordian ; Institutul Național de Cercetări Economice. – Ed. specială. – Chișinău : SEP ASEM, 2023. – 232 p. : fig., tab.

Texte : lb. rom., engl., rusă. – Rez.: lb. rom., engl. – Referințe bibliogr. la sfârșitul art. – 20 ex.

ISBN 978-9975-3590-8-5. – ISBN 978-9975-3590-9-2 (PDF).

338.43.025.88(478)=135.1=111=161.1

B 18

ISBN: 978-9975-3590-8-5. – ISBN 978-9975-3590-9-2 (PDF).

DOI: <https://doi.org/10.36004/nier.2023.978-9975-3590-9-2>

© **Tudor BAJURA, 2023**

© **INCE**

© 2023. Autorul lucrării. Toate drepturile rezervate. Reproducerea integrală sau parțială a textului, prin orice mijloace, fără acordul autorului și al CEP al ASEM, este interzisă și se pedepsește conform legii.

Autorii își asumă întreaga responsabilitate pentru ideile exprimate, originalitatea materialului și pentru sursele bibliografice menționate.

CUPRINS

	pag.
1. Notă asupra lucrării	5
I. Economie agrară și piața funciară autohtonă la etapa inițială de postprivatizare	8
2. 20 years of operation of the agricultural land market in the Republic of Moldova: achievements and perspectives	8
3. Piața autohtonă a terenurilor agricole la începutul deceniului trei de funcționare: realizări și perspective	15
4. Piața funciară autohtonă: primele 20 de ani de funcționare	21
5. Realizări economice și priorități politice noi privind funcționarea pieței funciare autohtone	29
6. Evaluarea obiectelor imobiliare la etapa de elaborare a proiectelor investiționale	35
7. De la consolidarea suprafețelor agricole spre concentrarea capitalului și creșterea productivității muncii	40
8. Piața funciară autohtonă în ascensiune evidentă	45
9. Prețul de piață al terenurilor agricole sub presiunea crizei economico-financiare	49
10. Relații funciare și prețuri de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova	57
11. Piața funciară autohtonă: banii scumpi – pământul ieftin	61
12. Приватизация лесных насаждений или запрет на торговлю дровами?	66
13. Relații funciare și prețuri de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova	69
14. Coșul alimentară autohton sub presiunea crizei economice	73
15. Субсидии долгам не помеха: что из этого следует?	75
16. Piața funciară autohtonă: starea actuală și perspectivele dezvoltării	78
17. Piața funciară autohtonă: dimensiuni actuale și tendințele dezvoltării	83
18. Indicatorii actualizați privind funcționarea pieței funciare în Republica Moldova	88
19. Productivitatea muncii și rodnicia pământului în agricultura Republicii Moldova la etapa de postprivatizare	93
20. Sectorul agricol autohton la etapa de asociere cu UE	99
21. Tendințele dezvoltării sectorului agricol autohton la etapa post-privatizare	102
22. Piața funciară autohtonă: lipsa transparenței – lipsa stabilității	106
23. Новые тенденции на мировом рынке продовольствия: уроки для Республики Молдова	110
24. Piața funciară a Republicii Moldova ca obiectul investițiilor autohtone și a celor străine	113
25. Valoarea naturală și prețul de piață a pământului agricol în Republica Moldova	119
26. Moldovenilor le-a scăzut interesul de a cumpăra pământ	125
27. Piața funciară din Moldova bate pasul pe loc	127
28. Интерес наших сограждан к покупке земель упал	130
29. Земельные «бонусы» и пожизненная рента: что важнее, а что дороже?	132
30. Цена земли в условиях нестабильности финансовых рынков.	135
31. Pământul agricol – obiectul principal al recensământului general agricol din primăvara a.2011	137
32. Pământul agricol – obiectul principal de investiții în spațiul rural	141
33. Piața pământurilor agricole a Republicii Moldova: dimensiuni și perspective	145
34. Рынок земельных ресурсов в условиях финансового кризиса	150
35. Pădurile Moldovei – principala sursă energetică autohtonă a economiei naționale	152
36. 20 years of independence represent difficult period for agriculture	156
37. Piața funciară autohtonă în contextul globalizării activității economice	157
38. Securitatea alimentară a țării poate fi în pericol în condițiile schimbărilor climaterice, susțin experții	162
39. Приватизация завершена – реформа продолжается	163

40. Стратегические направления развития агропромышленного комплекса Республики Молдова	168
II. Problemele generale economice și cele ale mediului ambiant	171
41. Земля без ветра – мертвая планета	171
42. Планета Земля в плену у наводнений и лесных пожаров	174
43. Сегодня – прогресс и процветание, завтра - резкое ухудшение условий жизни на планете	177
44. Глобальные последствия австралийских пожаров	181
45. Биткоин, fed- коин и прочие коины	184
46. Otto Von Bismarck, Franklin D. Roosevelt: who will be next?	189
47. Валютный рынок: молдавский лей в свободном полете	192
48. Валютный рынок в ожидании стабилизации	194
49. Детройт: молдавский вариант	197
50. Дефляция и отложенный спрос в строительном бизнесе	200
51. Equality or efficiency: what are you going to choose, America?	203
52. 19 миллионов безработных в еврозоне. Что дальше?	207
53. Экологический эгоизм североамериканцев	210
54. No threats of the general warming for the Earth	212
55. Rământul, ca un pui lipsit de pene	214
56. Всеобщее потепление Земле не угрожает	215
57. Киотский договор развалился	218
58. Планета Земля: диагноз – рак легких	221
59. Финансовые игры акул мирового бизнеса	223
60. Южно-европейский финансовый кризис: уроки для Республики Молдова.	226
61. Финансовые пирамиды Европы и Америки: чья выше?	229

NOTĂ ASUPRA LUCRĂRII

Culegerea de articole „*Agricultura Republicii Moldova la etapa inițială de postprivatizare: identificarea problemelor și argumentarea direcțiilor de soluționare*” a fost elaborată în cadrul Programului de Stat „Elaborarea instrumentelor economice noi de evaluare și stimulare a competitivității agriculturii Republicii Moldova pentru anii 2020-2023”, proiect realizat în cadrul Secției Economie Agroalimentară și Dezvoltare Rurală a Institutului Național de Cercetări Economice (INCE). Lucrarea include peste 60 de articole semnate de profesorul cercetător, doctor habilitat în științe economice, **Tudor (Fiodor) Bajura**, care au fost identificate în diverse surse informaționale. De asemenea, la elaborarea culegerii au contribuit și colaboratorii Bibliotecii Republicane Tehnico-Științifice (BRTȘ) a INCE, asigurând o completare amplă a *Studiului biobibliografic „Fiodor Bajura – profesor, savant, inventator”*, realizat de către BRTȘ în anul 2018.

Volumul de față este dedicat aniversării de 75 de ani de la naștere a dr.hab., profesorului Tudor Bajura și celor 40 de ani de activitate științifică și didactică.

Marile transformări politice și socioeconomice, care au urmat după declararea independenței R. Moldova (1989) l-au „prins” pe autor în diverse funcții ale carierei științifice în instituțiile de cercetare și instituțiile superioare de învățământ din Moldova, parcurgând toate treptele de calificare și afirmare ca savant și pedagog. De la cercetător stagiar la funcția de director al Institutului de Cercetări Științifice pentru Economia Complexului Agroindustrial (1997-1999), șef al catedrei de Management al Institutului de Management și Dezvoltare Rurală (1999-2002), director al Institutului de Economie și Perfecționare în domeniul Agroalimentar (2002-2006), șef centru, apoi director adjunct pe știință la Institutul Național de Cercetări Economice (INCE) (2007-2017). În prezent, Domnul profesor este consultant științific, coordonator de proiecte în Secția Economie Agroalimentară și Dezvoltare Rurală a INCE din cadrul Academiei de Studii Economice din Moldova.

Experiența notabilă, de peste 40 de ani, consacrată pregătirii tinerilor și efectuării cercetărilor științifice în domeniul economiei agrare, este deopotrivă cu creșterea constantă a nivelului de profesionalism, îmbogățirea experienței practice și aprofundarea cunoștințelor tehnologice și economice a multor specialiști și conducători de întreprinderi agricole și agroindustriale din sectorul agroalimentar. Profesorul F. Bajura a îmbinat prodigios activitatea didactică cu cercetarea științifică, înscriind în palmares 12 monografii, 16 ghiduri practice, 15 lucrări metodico-didactice, și peste 190 de articole științifice, din care 17 articole sunt publicate în reviste internaționale. A contribuit la elaborarea a peste 20 de documente de politici, care și astăzi sunt un suport eficient în dezvoltarea sectorului agroalimentar din RM. Numeroasele cercetări s-au soldat cu înregistrarea dreptului de autor asupra celor 4 brevete de invenții în domeniul zootehnic și fitotehnic. De asemenea, este incontestabil aportul Dlui profesor în elaborarea metodei de calcul privind tarifele de costuri normate în sectorul agrar, precum și normativelor veniturilor nete ale gospodăriilor țărănești (de fermier) și gospodăriilor casnice auxiliare.

În decursul carierei sale a trecut prin numeroase reforme, fiind preocupat de cele mai actuale probleme economice ale timpului. Experiența practică acumulată și cunoștințele teoretice sunt manifestate la elaborarea aspectelor strategice de dezvoltare a agriculturii autohtone, la recomandări argumentate privind formarea designului modern al sectorului agrar postprivatizațional. Ca rezultat al cercetărilor, F. Bajura a înaintat guvernării recomandări privind organizarea relațiilor noi de producție, bazate pe principiile și legile economiei de piață. De asemenea, în cadrul forurilor științifice naționale și internaționale a

fost printre primii savanți care au abordat problema securității alimentare a RM, a riscurilor majore în cazul în care autoritățile nu vor întreprinde măsuri de adaptare a agriculturii la schimbările climaterice. Acestea și multe alte teme și puncte de vedere ale autorului sunt prezente în materialele culegerii.

Principalele resurse din care au fost preluate materialele pentru publicare au fost: pagina web a INCE <https://ince.md>, Repoziitoriul instituțional INCE <http://dspace.ince.md>, Instrumentul Bibliometric Național <https://ibn.idsi.md>, platforma informațională <https://ava.md>, materiale ale conferințelor naționale și internaționale, etc.

Criteriile de selecție cu care s-a operat vizează zona tematică a cercetării. În cadrul lucrării, materialele selectate au fost organizate în două capitole, în ordine invers cronologică. Acest fapt ne-a permis să evidențiem, în prim plan, cele mai recente articole ale autorului. Lucrarea include publicații ale autorului în limbile română, rusă și engleză, fapt ce demonstrează inteligența și orizontul vast în căutarea adevărului științific. În culegere sunt incluse articolele din perioada anilor 2006-2022 și prezentate în două capitole tematice.

Primul capitol cuprinde articole științifice în care sunt reflectate probleme și oportunități de dezvoltare a pieței funciare în RM. De asemenea se regăsesc date privind tendințele și dinamica dezvoltării sectorului agrar la etapa de postprivatizare, studiile fiind bazate pe cercetările indicilor productivității muncii și randamentului terenurilor agricole.

Pentru capitolul II au fost selectate lucrări pe teme generale economice și a protecției mediului ambiant. Am considerat important să evidențiem tematica cercetărilor, noțiunile și conceptele de bază abordate, dar și rezultatele științifice obținute de cercetătorul F. Bajura, care au fost propuse pentru soluționarea diverselor probleme de ordin economic, ecologic și social.

Culegerea de articole are scopul de a asigura accesul la informația științifică sistematizată, oferind nu doar textul integral al manuscrisului, dar și alte elemente de identificare ale acestuia, precum sursa primară (locul și timpul publicării), proiectul de cercetare, activitatea științifică în cadrul căreia a fost prezentată informația, ș.a.

Lucrările semnate de către domnul dr. hab. Fiodor Bajura sunt recunoscute de întreaga comunitate științifică și au devenit o sursă indispensabilă de referință pentru autoritățile publice centrale și locale, pentru cercetători și studenți, specialiști în domeniul economiei agroalimentare și dezvoltării rurale. Cercetările fundamentale și aplicative răspund necesităților timpului și argumentează științific diferite aspecte în evoluția sectorului agricol autohton. Cunoștințele și bogata experiență de viață acumulată pe parcursul anilor sunt transmise tinerei generații de studenți și cercetători, asigurând o continuitate demnă de urmat.

Un prag de vârstă, în viața omului este un prilej de trecere în revistă a celor mai importante realizări și a treptelor devenirii ca personalitate și specialist în domeniul hărăzit de destin. Timpul s-a scurs, dar sunteți un Savant apreciat și un Om norocos cu o familie frumoasă, colegi și prieteni care Vă respectă. Aveți în palmares numeroase și diverse publicații, iar prezenta culegere de articole va amplifica lista lucrărilor în care se reflectă rodul activității D-voastră în domeniul de cercetare.

Cu ocazia aniversării frumoase de 75 de ani și pentru contribuția substanțială în cercetarea științifică, Va felicităm și Vă urăm sănătate trainică, energie și inspirație inepuizabilă, succese mari în toate proiectele personale și profesionale!

*Cu înaltă considerație,
Elena BORDIAN,*

Director, Biblioteca Republicană Tehnico-Științifică a INCE din cadrul ASEM

Profesorul, doctorul habilitat Bajura Tudor la cea de-a 75-a aniversare

La 12 aprilie 2023 își marchează cea de-a 75-a aniversare ilustrul savant, profesor, doctor habilitat, Tudor Bajura.

Cu această ocazie, Vă adresez, stimate Domnule Profesor, cele mai sincere felicitări cu prilejul celor trei sferturi de secol ce s-au scurs frumos pentru Dvs., având speranța și dorința că vor urma încă mulți ani de activitate prodigioasă, apreciind înalt contribuția adusă cercetărilor în domeniul economiei agroalimentare din Republica Moldova.

Îmi exprim un sentiment profund de recunoștință pentru dedicația profesorului Tudor Bajura în elaborarea cercetărilor științifice, dar și în creșterea și educarea unei generații frumoase de tineri în țară. Contribuția adusă de Domnia sa în elaborarea tarifelor de costuri pentru sectorul agrar, precum și a normativelor veniturilor nete are un caracter nu doar economic, dar și puternic social, focusat pe oferirea bazei științifice pentru fermieri, antreprenori, asistenți sociali și alte categorii ale populației Republicii Moldova.

Activitatea de cercetare și management al cercetării rămâne inseparabilă de cea didactică, profesorul Bajura implicându-se și aici plenar nu doar în ținerea cursurilor, dar și în activitatea școlilor doctorale.

Angajamentul ferm față de calitate, perseverență și responsabilitate a avut o influență puternică asupra identității tuturor instituțiilor în care a activat, dar și asupra Institutului Național de Cercetări Economice, în particular. Este cu siguranță una din persoanele care a pus bazele succesului continuu al Institutului, susținând cooperarea strânsă între colegi, precum și orientarea vizibilă spre consolidare a unor relații cu alți parteneri externi.

Stimate Dle Profesor, Vă doresc sănătate, dorință de muncă, inspirație creativă și atingerea unor noi realizări în domeniul științific!

*Cu mult respect, Alexandru Stratan,
Rector ASEM, m.c. al AȘM, dr. hab., prof. univ.*

Stimate Domnule profesor Tudor BAJURA!

Cu prilejul acestui onorabil jubileu de 75 de ani, Vă aduc sincere felicitări și Vă doresc multă sănătate, bunăstare, energie și perseverență în activitatea profesională. Vă exprim recunoștință și prețuire pentru eforturile depuse în activitatea de cercetare în domeniul economiei agrare și dezvoltării rurale, lucrări aplicative valoroase și aportul substanțial în pregătirea cadrelor științifice.

Să aveți parte de spor în toate, susținere din partea colegilor, încercări inedite și rezultate remarcabile. Fie ca experiența, înțelepciunea și curajul dobândit în acești ani, să fie garanția unei vieți liniștite și nobile cu multe bucurii și împliniri alături de familie și prieteni. Să Vă bucurați încă zeci de ani prosperi și fericiți alături de cei dragi!

*Cu înalte considerațiuni,
Olga GAGAUZ, dr. hab, conf.cerc., director INCE.*

I. ECONOMIE AGRARĂ ȘI PIATA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ LA ETAPA INIȚIALĂ DE POSTPRIVATIZARE

2022

20 YEARS OF OPERATION OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA: ACHIEVEMENTS AND PERSPECTIVES

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova
Efim ZUBCO, PhD.,
State Agrarian University of Moldova, Republic of Moldova*

Abstract

Being at the stage of 20 years of operation, the agricultural land market in the Republic of Moldova collided with several socio-economic problems, which limited (partially) the dynamic development of this market. Although in the process of identifying the market prices of agricultural land in the Republic of Moldova, different evaluation methods are widely used, the method, based on comparable prices, is the preferable one, the most often used. At the same time, this method is the most dependent on the stability of the purchasing power of the national currency - the Moldovan lei.

The sudden increase in the level of inflation in the last two years has disorientated the participants of the land market and negatively influenced both the number of transactions for the sale and purchase of agricultural land, as well as the area of land included in the market circuit. The deeper analysis of the current state, as well as the elaboration of reasoned recommendations, regarding overcoming the crisis situation on the agricultural land market in the Republic of Moldova, is the main purpose of this publication.

Keywords: *agricultural land market, transaction, market prices, regions, intra-urban land.*

Introduction

The initial stage, often called - the revitalization stage of the functioning of the agricultural land market in the Republic of Moldova, according to the unanimous opinion of domestic land analysts, was launched (successfully) with the completion of the well-known National Program - "Land" (mid-summer 2000).

Although some fragments of trading of agricultural areas, using the mechanisms and tools of the free market, took place even before this date, the year 2000 is still considered the year of launching the massive market circuit of these areas.

Of particular importance for the national economy is the revitalization and successful functioning of this specific component of the general market economy mechanism, because only through the free market circuit agricultural land can be (with time) concentrated in the hands of the most skilled (the most devoted) farmers. It is to remind, that the applied scenario of agricultural land privatization in the Republic of Moldova was based not on the principle of economic efficiency, but on the principle of social equality. According to this principle, each person, included in the list of participants in the privatization process, received an equal

area of the privatized agricultural land. More than half of the new owners, as the analysis shows, for various reasons (lack of money for investments, advanced age, poor health, etc.) did not start their own businesses in the agricultural business, leaving the recently privatized lands to the tenants .

According to the Decision of the Government of the Republic of Moldova no. 391 of June 15 2022 from the total area of land of private ownership (equal to 1707.9 thousand ha), on January 1 2022 under various forms of lease 1074.6 thousand ha or 62.9 percent were exploited.

With only approximately 1/3 of the agricultural land (as their private property), the tenants practice an excessively simplified agriculture, considering the structure of the sowings, with absolutely insufficient investments for the dynamic development of this sector, with the smaller and smaller number of jobs in rural areas, etc. As solid proof of these critical assessments, we can bring the fact that, if towards the end of the privatization period all the debts of agricultural enterprises were practically fully canceled, on 01.01.2021 they again increased up to 21.177 billion lei MD, which is more than 12399.2 lei MD in calculation per hectare of agricultural land in the private sector.

It is obvious that these areas form the main operating basis of the agricultural land market in the rural area of the Republic of Moldova.

Material and methods. Although the relatively stable and efficient operation of the agricultural land market in the Republic of Moldova has passed the two-decade mark, that it has already demonstrated sufficient capabilities to successfully solve this main task, which was previously discussed, however, there is still much to be done for the further improvement of this important fragment of the general activity mechanism of the market economy.

There are several "pro" arguments, the main ones being:

1. Lack of transparency regarding the updated results of the functioning of the domestic agricultural land market;
2. Excessive differentiation of the sale-purchase prices of agricultural land, both territorially and during the analyzed period of operation (in dynamics);
3. The simplified content of materials and/or local methods of analysis, evaluation, forecasting, etc. of the development of the agricultural land market in the Republic of Moldova.

Being designed against the backdrop of the general instability of the national economy, caused by the deep pandemic crisis of 2020-2021 with the subsequent devaluation of the national currency of the Republic of Moldova (at the level of -13.94% in 2021 and at a much higher level for the year 2022), all the above-mentioned shortcomings, even if they did not completely block (for now) the functioning of the agricultural land market in the Republic of Moldova, however, they strongly reduced the main results of this activity.

Results and discussions. It is true that if in the first ten years of operation the average annual area of sales-purchase transactions (only) constituted 22027.8 ha, then in 2021 this area decreased to 4190.41 ha, constituting less than a fifth (19.0%) compared to the norm got used. Being under the pressure of the aforementioned level of devaluation of money, the

market price of agricultural land in 2021 increased (at first sight) to 50078.86 lei MD/ha. Being compared to the average of the first ten years of operation of this market, equal to 6221.85 lei MD/ha, this increase is 8.05 times.

The more detailed results, regarding the functioning of the agricultural land market in 2021, are reflected in tab.1.

Table 1

The regional aspect of the functioning of the agricultural land market in the Republic of Moldova (year 2021)

Area, district	Area of land sold-bought, ha	Total amount of transactions, MD lei	Market price for 1 ha, MD lei
North area			
mun. Bălți	3.55	408992.00	115186.30
Briceni	211.90	4627040.00	21836.09
Dondușeni	176.29	5294805.74	30034.26
Drochia	259.77	4906157.26	18886.46
Edineț	312.16	8591898.40	27524.07
Fălești	75.59	2544431.00	33659.26
Florești	23.78	503152.01	21154.53
Glodeni	209.94	7344759.75	34984.46
Ocnîța	135.01	7543736.14	55875.14
Rîșcani	520.66	14202477.81	27277.94
Sîngerei	181.51	6630494.00	36529.67
Soroca	49.84	12062020.96	242031.86
Total north area	2160.01	74659965.07	34564.66
Center area			
mun. Chișinău	9.36	4674654.00	499386.16
mun. Chișinăul I	35.64	68959767.58	1934903.51
Anenii Noi	174.55	4434119.66	25403.83
Călărași	47.99	917251.20	19112.98
Criuleni	32.45	1589643.00	48994.10
Dubăsari	69.07	2409561.53	34885.59
Hîncești	90.66	1941645.00	21416.45
Ialoveni	41.55	8534392.97	205424.78
Nisporeni	112.17	2110889.92	18818.72
Orhei	97.78	2738675.17	28008.31
Rezina	119.27	1816514.10	15230.09
Strășeni	47.62	2097449.36	44041.17
Șoldănești	211.27	4179743.00	19783.47
Telenești	113.65	1858733.70	16354.74
Ungheni	22.06	1036553.40	46995.80
Total center area	1225.09	109299593.59	89217.74
south area			
Basarabasca	1.52	183654.00	120825.00
Cahul	24.83	11694218.00	470889.78
Cantemir	138.75	1874968.14	13513.38
Căușeni	135.91	2162229.01	15909.72
Cainari	12.55	185094.53	14748.57
Cimișlia	48.60	881369.47	18136.56
Leova	36.04	749402.80	20793.29
Ștefan-Vodă	74.05	1381405.84	18654.19

Taraclia	146.28	2781495.52	19015.13
Ceadîr Lunga	15.77	370955.00	23528.35
Comrat	116.06	2105091.00	18137.92
Vulcanești	54.96	1521670.00	27685.96
Total south area	805.32	25891553.31	32150.80
Total Republic of Moldova	4190.41	209851111.97	50078.86

Analyzing the data of tab. 1, we draw attention to the excessive differentiation of both market prices, recorded during 2021, and the size of agricultural areas, drawn into their market circuit in the form of sales-purchase transactions. First of all, it should be noted that within the area of the Cadastre Offices in the municipality of Chishinev, for example, in 2021, 45.0 ha of agricultural land were sold-bought at an average price of 1636320.5 lei MD/ha, which is 121.1 times more compared to the average price of land with analog destination, for example, in Cantemir district (South Zone).

It should be noted that in addition to the municipality of Chishinev, excessively high prices of agricultural land were also manifested in other municipalities of the country (e.g., Cahul, Bălți) and/or in the suburbs of some of these municipalities (e.g., Ialoveni district). Taking into account the fact of such a strong differentiation between the above-mentioned prices of one and the same type of commodity (agricultural land), observed during a relatively short period of time (just over a year), we can draw the conclusion that the classification criteria of the information base regarding the totalization of valuation results were and are not very well argued.

In our opinion, the initial characteristics regarding the grouping of the analyzed regions should be based not so much on their geographical affiliation, but (first of all) on the true destination of the lots of agricultural land sold-bought. It has to be taken into account that a good part of the agricultural lands, included in their market circuit, either within the radius of the municipalities or within the radius of their suburbs, in the near future will (in one way or another) be taken out of agriculture and transformed into the so-called intra-urban land, the total area of which today (according to source no. 1), on January 1, 2022, is 316,069.8 ha or 14.0 percent of the total area of agricultural land.

As the final result of the regrouping of agricultural land placement regions, sold-bought in 2021, we have information on the market price of the respective land, placed within the range of municipalities and/or their suburbs (tab. 2) and information on market prices of land, intended (exclusively) for agricultural activity (tab. 3).

Table 2

Area and market prices of sold-purchased agricultural land, expected to be transformed for capital construction in the near future (year 2021)

Area, municipalities, cities	Area of land sold-bought, ha	Market price, lei MD/ha	The total amount of sales-purchase transactions, MD lei
North area			
1. mun. Bălți	3.55	115186.30	408992.00
2. mun. Soroca	49.84	242031.86	12062020.96
Total north area	53.39	233583.31	12471012.96
Center area			
3. mun. Chișinău	9.36	499386.16	4674654.00
4. mun. Chișinăul	35.64	1934903.51	68959767.58
5. or. Ialoveni	41.55	205424.78	8534392.97
Total center area	86.55	949379.72	82168814.55
South area			
6. mun. Cahul	24.83	470889.78	11694218.00
7. or. Basarabeasca	1.52	120825.00	183654.00
Total south area	26.35	450773.13	11877872.00
Grand total	166.29	640553.85	106517699.51

Based on the regrouping of the final results regarding the sale-purchase transactions of agricultural land in 2021 with their real potential to be transformed into land under capital construction (priority – residential space), we can state:

- the relatively and absolutely non-essential share of these areas - 166.29 ha or 3.96% of the total sales-purchase area;
- the market price 12.8 times higher than the average price of all sales-purchase transactions;
- for the procurement of these surfaces (3.96% as a share) the buyers spent more than 106.5 mln. MD lei or more than half (actually – 50.8%) of the total amount of money of the respective transactions in 2021.

The graphic interpretation of the indicators of table 2 is presented on fig. 1 – 3.

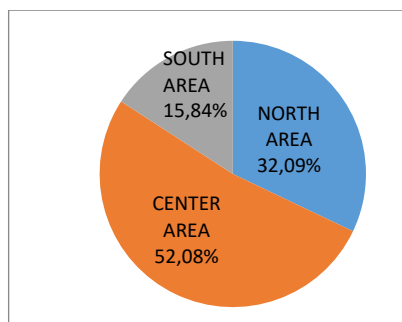


Fig. 1. Share of sold-purchased areas in zonal plan (2021)

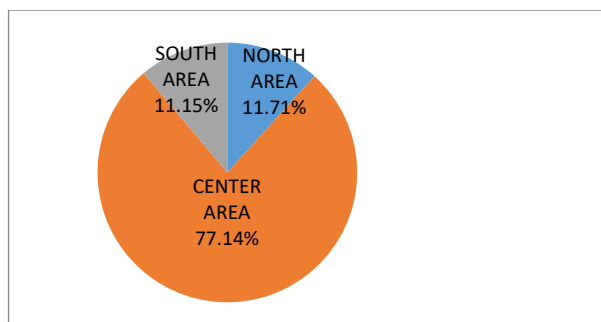


Fig. 2. Share of the total sums of sale and purchase of agricultural land, forecasted for future capital constructions (2021)

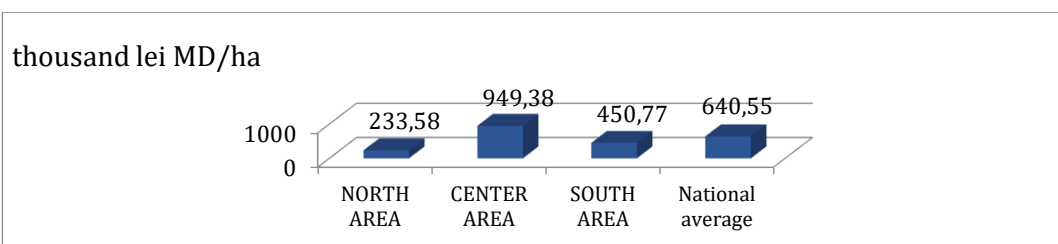


Fig. 3. The market price of agricultural land, oriented for capital construction in the near future (2021)

Table 3

Area and market prices of agricultural land, sold-bought in 2021

Area, district	The area of land sold-bought, ha	The total amount of transactions, MD lei	The market price for 1 ha, MD lei
NORTH AREA			
Briceni	211.90	4627040.00	21836.09
Dondușeni	176.29	5294805.74	30034.26
Drochia	259.77	4906157.26	18886.46
Edineț	312.16	8591898.40	27524.07
Fălești	75.59	2544431.00	33659.26
Florești	23.78	503152.01	21154.53
Glodeni	209.94	7344759.75	34984.46
Ocița	135.01	7543736.14	55875.14
Rîșcani	520.66	14202477.81	27277.94
Singerei	181.51	6630494.00	36529.67
TOTAL NORTH AREA	2106.61	62188952.11	29520.87
CENTER AREA			
Anenii Noi	174.55	4434119.66	25403.83
Călărași	47.99	917251.20	19112.98
Criuleni	32.45	1589643.00	48994.10
Dubăsari	69.07	2409561.53	34885.59
Hîncești	90.66	1941645.00	21416.45
Nisporeni	112.17	2110889.92	18818.72
Orhei	97.78	2738675.17	28008.31
Rezina	119.27	1816514.10	15230.09
Strășeni	47.62	2097449.36	44041.17
Șoldănești	211.27	4179743.00	19783.47
Telenești	113.65	1858733.70	16354.74
Ungheni	22.06	1036553.40	46995.80
TOTAL CENTER AREA	1138.54	27130779.04	23829.45
SOUTH AREA			
Cantemir	138.75	1874968.14	13513.38
Căușeni	135.91	2162229.01	15909.72
Cainari	12.55	185094.53	14748.57
Cimișlia	48.60	881369.47	18136.56
Leova	36.04	749402.80	20793.29
Ștefan-Vodă	74.05	1381405.84	18654.19
Taraclia	146.28	2781495.52	19015.13
Ceadr Lunga	15.77	370955.00	23528.35
Comrat	116.06	2105091.00	18137.92
Vulcanesti	54.96	1521670.00	27685.96
TOTAL SOUTH AREA	778.97	14013681.31	17990,01
TOTAL REPUBLIC OF MOLDOVA	4024.12	103333412.5	25678.51

Being divided into two relatively autonomous groups (tab. 2 and tab. 3), the basic information on updated market prices of truly agricultural land, as the data in table 3 informs us, radically changes its size. In terms of area, these prices are:

- North Zone – 29520.87 lei MD/ha;
- Center Zone – 23829.45 lei MD/ha;
- South Zone – 17990.01 lei MD/ha.

At the national level, according to the methodological approaches highlighted above, the weighted average market price of agricultural land (without prospects of transformation into the category of urban space or various other destinations), elaborated on the basis of factual data from the year 2021, is - 25678.51 lei MD /ha.

Conclusions.

The Republic of Moldova, like many other countries on the European continent, is currently going through a difficult period of crisis, initially caused by the COVID-19 pandemic and subsequently exacerbated by the state of war in Ukraine, the pedological drought of the fall of 2021 and the climate drought of the current year, specific for the countries of the Black Sea basin.

It becomes clear that all these risk phenomena (either natural, social, economic, etc.) have caused a strong destabilization of both the economic system in general and the financial system (in particular). As a consequence, the real estate market of the Republic of Moldova became distorted as well, primarily the agricultural land market. Both, the number of transactions of the sale - purchase of agricultural land and the surface of these lands decreased sharply. On the other hand, the differentiation of purchase and sale prices has essentially increased, which, in turn, has caused the blocking or at least the postponement of the overwhelming majority of potentially existing transactions for the sale and purchase of agricultural land.

Having noted these circumstances and the current operating conditions of the local land market, it becomes important to actualise permanently develop and improve the truthful informational base for both - sellers and potential buyers of agricultural land in the Republic of Moldova.

Publicat în: *RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre*. 2022, no. 33, pp. 93-100.

Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/54_851_12_bajura_zubco.pdf

PIAȚA AUTOHTONĂ A TERENURILOR AGRICOLE LA ÎNCEPUTUL DECENIULUI TREI DE FUNCȚIONARE: REALIZĂRI ȘI PERSPECTIVE

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Adnotare

Conform ultimului raport Cadastral, aprobat prin Hotărâre Guvernului Republicii Moldova, din toată suprafața de 3384,7 mii hectare mai mult de 2491,7 mii ha sau 73,6 la sută constituie terenuri agricole [1]. Tot cu ajutorul acestei surse putem constata, că anume suprafețele agricole autohtone sunt cel mai puternic fărâmițate, având (la data de 01.01.2021) în total – 1283239 loturi aparte, media fiind abia 1,94 ha în calcul la un singur lot.

Ca consecință, sute de mii din aceste loturi sunt permanent prezentate pe piața obiectelor imobiliare a Republicii Moldova fie în calitate de obiecte de vânzare-cumpărare, fie ca obiecte de moștenire, de schimb sau de dare în arendă. Cât de eficientă este funcționarea acestui fragment al pieței imobiliare autohtone și care sunt rezervele de eficientizarea a acestuia – sunt problemele, abordate în prezentul articol.

Cuvinte cheie: terenuri agricole, evaluarea, tranzacții imobiliare, circuitul de piață, eficiență economică.

Abstract

According to the latest Cadastral report, approved by Decision of the Government of the Republic of Moldova, out of the total area of 3384.7 thousand hectares more than 2491.7 thousand ha or 73.6 percent constitute agricultural land [1]. Also with the help of this source we can see that the local agricultural areas are the most fragmented, having (on 01.01.2021) in total - 1283239 separate plots, the average being only 1.94 ha in a single plot.

As a result, hundreds of thousands of these lots are permanently presented on the real estate market of the Republic of Moldova either as objects of sale-purchase, or as objects of inheritance, exchange or leasing. How efficient is the functioning of this fragment of the domestic real estate market and what are the reservations for its efficiency - these are the issues addressed in this article.

Keywords: agricultural land, valuation, real estate transactions, market circuit, economic efficiency.

Introducere. Evaluarea terenurilor agricole și determinarea prețurilor lor de piață constituie o temelie adevărată a managementului eficient și durabil al acestei bogății unice a economiei naționale.

Scopul principal al activității de evaluare, precum și a funcționării reușite a pieței funciare în genere, îl constituie transmiterea (și/sau retransmiterea) drepturilor de proprietate asupra terenurilor agricole în așa mod, ca pe parcursul generațiilor întregi de agricultori aceste terenuri permanent să rămân în mâinile celor mai pricepuți și iscușiți proprietari, capabili de a le utiliza grijulie și eficient fără ca să fie prejudiciate pagubele atât în ce privește rodnicia solului, cât și privind mediul ambiant în întregime.

Rezultate obținute. În calitate de indicatorul principal de evaluare a consecințelor economice privind trecerea de la fostul sistem socialist, mai precis, administrativ de comandă, a activității agricole spre economie de piață, poate fi numit numărul exploatațiilor agricole, create pe parcursul perioadei de tranziție. Conform primului (și ultimului) Recensământ General Agricol la data respectivă în Republica Moldova au existat 902214 exploatații agricole, din care 99,6% au fost exploatații agricole fără personalitate juridică [2]. Totodată, conform datelor ultimului raport Cadastral al Republicii Moldova [1], numărul actualizat al întreprinderilor agricole active a constituit 278753 unități cu suprafețele lor totale după cum urmează (tab.1)

Tabelul 1

Fișa cadastrală centralizatoare (Raportul Cadastral Funciar al Republicii Moldova conform situației la 01.01.2021)

Nr.	Deținătorii terenurilor agricole	Numărul deținătorilor funciari	Suprafața terenurilor agricole, ha	
			Total	inclusiv, suprafețele arendate, ha/%
1	Cooperative agricole	1408	69941,3	45183,2 / 64,6
2	Societăți pe acțiuni	1028	27266,2	21155,2 / 77,6
3	Societăți cu răspundere limitată	5157	830947,8	709658,7 / 85,4
4	Gospodării țărănești (ferme agricole), inclusiv, cu suprafața mai mare de 10 ha	271160	466592,3	136149,4 / 29,2
		11756	194420,8	131915,5 / 67,9
Total		278753	1394747,6	912146,5 / 65,4

Analizând datele tab.1, putem concluziona, că aceste 4 forme principale de organizare a activității agricole funcționează preponderent pe suprafețele agricole arendate, de obicei, pentru o perioadă de scurtă durată (mai puțin de 3 ani). Deci, fiind la începutul deceniului trei de la finalizarea procesului de privatizare în masă a terenurilor agricole, aproape 2/3 din proprietarii lor încă n-au reușit de a lua decizia privind vânzarea terenurilor sau organizarea (pe baza lor) a businessului agricol privat. Corespunzător, aproximativ 0,91 mln. de hectare (a acestor terenuri) în perspectivă apropiată vor constitui drept ofertă suplimentară a loturilor agricole pe piețele funciare din Republica Moldova.

Varianta cea mai verosimilă de modificare a structurii formelor organizatorice, după cum ne demonstrează tab.1, o constituie creșterea suprafețelor agricole în cadrul Societăților cu Răspundere Limitată (SRL) și a gospodăriilor țărănești (fermelor agricole) cu suprafețele mai mari de 10 ha, care împreună deja exploatează mai mult de 1,0 mln. ha (1025368,6 ha) sau aproape 3/4 din suprafața terenurilor agricole privatizate și destinate, preponderent, pentru producerea producției-marfă, adică, producției – orientate spre vânzare la piață.

Totodată, este necesar de subliniat, că substituția simplă a formei proprietății (anterior existente) de stat asupra terenurilor agricole cu privatizarea lor formală (prin darea ulterioară în arendă anii, ba chiar, decenii la rând), nu aduce rezultatele scontate nici

țăranilor în proprietăți, nici activității agricole ca atare. Argumentele de confirmare a acestei constatări sunt mai mult decât suficiente.

Se are în vedere dominarea excesivă a culturilor grâunțoase (inclusiv – florii soarelui) în structura semănăturilor în toată perioada de după privatizare (85,0 la sută și mai mult), lipsa absolută a introducerii în sol fertilizanților naturali (ponderea actuală a suprafețelor, îngrășate cu fertilizanți organici – 0,38%), micșorarea dramatică a ponderii și volumelor fizice a producției animaliere din care motive importurile acestor produse au ajuns la nivel de 172,3 mln. dol. SUA anual [3]. Drept consecință după cum arată o cercetare monografică nepărtănitore, în anul 2018, de exemplu, în Republica Moldova ”... producerea cărnii a fost cu 2,4 ori mai mică în comparație cu normele stabilite de consum, produsele lactate – cu 3,4 ori mai puțin, ouălor – 1,5 de ori, cartofului – 3,5 de ori și legumelor – de 1,6 de ori mai puțin [4].

Este de subliniat, că din cauza structurii irrationale de producție datoriile acumulate ale întreprinderilor agricole cresc vertiginos și la data de 01.01.2021 împreună cu exploatații silvice și cele de pescuit au constituit o sumă enormă – 21176,6 mln. lei (MD) sau în medie – 4,5 mln. lei (MD) în calcul la o întreprindere raportatoare. Reieșind din cele susmenționate, putem concluziona, că alături de soluționarea unui șir întreg de problemele anterior existente, majoritatea fiind din domeniul relațiilor de proprietate, pe parcursul perioadei de postprivatizare s-au conturat și s-au evidențiat alte probleme, de data aceasta de ordin organizatorico-juridic, de direcții și niveluri de specializare, de structurări optimale etc.

Cu toate acestea este de confirmat, însă, că prin contribuția pieței funciare autohtone pe parcursul întregii perioade de postprivatizare (a.a. 2000-2020) a fost creat și funcționează cu succes un mecanism modern, democratic și eficient (în ambele – economic și social sensurile ale cuvântului) al circuitului anual de piață a sutelor de mii de loturi de terenuri agricole.

Despre caracteristici mai detaliate ale acestui circuit, precum și despre importanța lor specifică privind asigurarea managementului eficient al obiectelor imobiliare respective ne spun elocvent următoarele constatări:

- cu toate că lansarea pieței funciare în Republica Moldova la sfârșitul secolului XX a fost puternic criticată din partea diferitelor curente politice, cu toate că însăși procedura de privatizare în masă a terenurilor agricole a fost, practic, blocată timp de aproape un deceniu (ultimul deceniu din secolul trecut), cu toate acestea, deci, spre mijlocul verii a.2000 scenariul anterior aprobat al privatizării a luat sfârșit și piața funciară autohtonă a pornit de a funcționa în baza proprietății private asupra terenurilor respective;
- având în vedere lipsa cunoștințelor și experienței practice privind organizarea funcționării acestei piețe specifice, Guvernul Republicii Moldova a întreprins un șir de măsuri organizatorice, juridice, economice, financiare etc., pentru revitalizarea activității pieței funciare autohtone, majoritatea covârșitoare din care au fost desfășurate în cadrul Programului Național ”Pământ”;

- ca urmare, au fost conturate și, consecutiv, soluționate (sau aflate în proces de soluționare) următoarele probleme principale privind revitalizarea funcționării pieței funciare autohtone:
 - formarea prețurilor de piață;
 - stabilirea și păstrarea bazelor informative privind regimul juridic (drepturile de proprietate) asupra fiecărui lot de teren agricol;
 - formarea structurii optimale de afaceri tranzacționale pe piața funciară;
 - crearea cadrului legislativ, favorabil dezvoltării armonioase și dinamice a pieței funciare;
 - protejarea și apărarea intereselor legitime ale tuturor participanților (operatorilor) pe piața funciară;
 - formarea mecanismelor adecvate de autoadministrare și autocontrol privind funcționarea reușită a verigilor principale din cadrul pieței funciare;
 - protecția solului (substratului roditor), a mediului ambiant și îmbunătățirea peisagistică a lanșaftului rural;
 - contribuția privind dezvoltarea tehnică și tehnologică a sectorului agrar, consolidarea suprafețelor de pământ agricol, prelucrat în cadrul unei și aceeași exploatații agricole [5].

Evident, elaborarea cadrului legislativ privind activitatea de evaluare, elaborarea și aprobarea în mod stabilit a mecanismelor și instrumentelor metodico-metodologice privind formarea prețurilor de piață a terenurilor agricole a constituit o bază adevărată - teoretică și practică a tuturor problemelor, existente la timpul respectiv.

În acest context este de menționat activitatea științifico-pedagogică eficientă și rezultativă a savanților din cadrul Universității Agrare de Stat și Universității Tehnice din Moldova, precum și din alte unități universitare. Datorită eforturilor comune ale specialiștilor de la aceste universități au fost elaborate și aprobate nu numai proiectele respective de Legi și/sau Hotărâri de Guvern, lucrări științifico-didactice cu abordările metodologice adecvate, dar au fost pregătiți și specialiști fie la nivel de licență, fie de masterat și/sau doctorat, care, în principiu, au și format baza științifico-didactică de desfășurare a activităților complexe și reciproc integrate privind funcționarea reușită a pieței imobiliare autohtone.

Evident, două decenii nu sunt suficiente pentru ca în baza proprietății private, fie și cu ajutorul nemijlocit al mecanismelor moderne de piață, să fie creată o agricultură perfectă, înalt competitivă atât pe piața internă a produselor agroalimentare, cât și pe cele externe.

Situația anterior identificată de rămânere în urmă a sectorului agricol autohton față de agriculturi moderne din țările West Europene este exacerbată și prin faptul că piața funciară a Republicii Moldova este una închisă, fără ca să aibă acces și investitori străini pe această piață. Cu toate, că asemenea restricții sunt necesare și bine argumentate, cel puțin - la etapa actuală, limitând numărul tranzacțiilor speculative de pe piața funciară autohtonă, cu timpul ele trebuie să fie, totuși, eliminate din actele legislative de reglementare a acestei piețe cu scopul atragerii mai active a investițiilor (inclusiv, celor străine). Totodată, alături de

atragerea investițiilor este necesar de elaborat un sistem științific argumentat de tipologizare adecvată a întreprinderilor agricole nou create. Se are în vedere identificarea direcțiilor celor mai eficiente de specializare a sectorului agricol autohton. Scopul principal al acestei acțiuni îl constituie eliminarea disproporțiilor structurale, apărute pe parcursul perioadei inițiale de postprivatizare și reflectat prin faptul că mai mult de 85,0 la sută din suprafețele arabile în prezent sunt de destinație cultivării culturilor extensive, în primul rând – culturilor grâuțoase (inclusiv, florii soarelui). Ca urmare, culturi agricole mult mai eficiente din punctul economic de vedere și anume: (i) legume, inclusiv, în sere; (ii) culturi rădăcinoase; (iii) furajere etc., ocupă suprafețele ne semnificative, sunt bazate pe tehnologii învechite și, în majoritatea cazurilor, sunt importate din alte țări.

În ce privește baza metodică și metodologică a activității de evaluare este de constatat faptul că actualmente pe piața funciară din Republica Moldova predomină metoda prețurilor comparabile. Cu toate că anume prin această metodă este luată în considerație corelația dintre cerere și ofertă (un argument foarte important pentru identificarea adecvată și obiectivă a prețului real de piață a obiectului evaluat), în esență, această metodă este orientată spre trecut și nu prea descifreze perspectivele investițiilor corespunzătoare.

Totodată, metoda de evaluare a obiectelor imobiliare, bazată pe actualizarea fluxurilor viitoare nete de bani, este utilizată ocazional sau, mult mai des, în forme simplificate (exemplu – capitalizarea directă a fluxurilor viitoare nete de bani). Pentru eliminarea acestui neajuns teoretico-practic, în cadrul Institutului Național de Cercetări Economice au fost elaborate două ghiduri (unul metodologic și unul practic), bazate pe utilizarea în format complex anume a metodologiei de evaluare a proiectelor investiționale în baza încasărilor (fluxurilor) viitoare nete de bani, generate în perioada realizării practice a proiectelor investiționale respective [6;7].

Concluzii. Luând în considerație faptul, că metoda cheltuielilor practic nu poate să fie utilizată (cu unele excepții) la evaluarea terenurilor agricole, în primul rând, suprafețelor arabile, lipsite de ori ce fel de cheltuială din partea omului, devine o necesitate indiscutabilă ca alături de metodă prețurilor comparabile în asemenea situații să fie pe larg utilizată metoda actualizării fluxurilor viitoare nete de bani.

Este de subliniat, că fiind utilizată pentru identificarea prețului de piață, anume această metodă permite ca alături de încasările nete de la realizarea producției obținute în suma finală de calcul este inclusă (suplimentar) și amortizarea acumulată a activelor, care, chiar dacă constituie o parte din cheltuielile firmei, nu este scoasă de pe conturile ei ci rămâne la dispoziția acesteia pentru reproducerea (simplă sau lărgită) a fondurilor fixe în cauză.

Din analizele efectuate putem constata, că utilizarea metodei actualizării fluxurilor viitoare nete de bani pentru identificarea prețului de piață a obiectelor imobiliare din sectorul agrar, de obicei, demonstrează nivelul relativ și absolut mai înalt al proiectelor investiționale corespunzătoare în comparație cu alte metode de calcul.

Bibliografie:

1. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2021: Nr. 52, din 29.04.2021. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 112-116 (7822-7826), pp. 4-10. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil:https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=126208&lang=ro
2. Recensământ General Agricol 2011 în Republica Moldova: Principalele rezultate [online]. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Recensamint_agricol/RGA_principalele_rezultate.pdf
3. Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2021 = Статистический ежегодник Республики Молдова = Statistical yearbook of the Republic of Moldova. Chișinău, 2021. 454 p. SBN 978-9975-53-928-9. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2022/Anuarul_statistic_editia_2022.pdf
4. САКОВИЧ, В., А. Продовольственная безопасность Республики Молдова в контексте современной мировой продовольственной проблемы. Кишинев, 2020, с. 409. ISBN 978-9975-56-748-0.
5. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău: IEFS, 2011, p. 112. ISBN 978-9975-4176-3-1.
6. STRATAN, Alexandru, BAJURA, Tudor. Metodologia elaborării și evaluării proiectelor investiționale pentru sectorul agroalimentar: Ghid metodologic. Chișinău, 2017. 70 p. ISBN 978-9975-3171-4-6.
7. STRATAN, Alexandru, BAJURA, Tudor. Investiții în afaceri agricole: Ghid practic pentru luarea deciziilor manageriale. Chișinău, 2020. 130 p. ISBN 978-9975-3378-7-8.

Publicat în: *Materialele conferinței științifico-practice internaționale "Abordări moderne privind drepturile patrimoniale", 12-13 mai 2022. Chișinău, 2022, pp. 64-68.*

2019

**PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ:
PRIMELE 20 DE ANI DE FUNCȚIONARE**

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova
Efim ZUBCO, PhD.,
Universitatea Agrară de Stat din Moldova*

Summary. Being at the stage of the first 20 years of operation, the land market in the Republic of Moldova has undergone radical changes regarding the structure of the transactions, the scientific argumentation of the calculation of the market price, the operability of carrying out transactions, etc. With the quite successful formation (in 2 decades) of a civilized fragment of the general market management mechanism, which serves as an economic basis for the development of the national economy as a whole, there have also been necessities of essential changes regarding the domestic legislative framework, regarding the regulation of land relations. It takes into account the urgent need to introduce in the national legislative acts some legal norms, which will provide limitation of the absolute size of the agricultural areas, which are in the private property of a single person, independently if a natural or legal person is considered.

Keywords: agricultural land; land transactions; market price; inheritance; the land market; generations of farmers; lease relationships; the market circuit; agricultural holdings

Rezumatul. Fiind la etapa de primele 20 de ani de funcționare, piața funciară din Republica Moldova a trecut prin schimbări radicale în ce privește structura tranzacțiilor, argumentarea științifică a calculării prețului de piață, operativitatea efectuării tranzacțiilor etc. Odată cu formarea destul de reușită (timp de 2 decenii) a unui fragment civilizată al mecanismului general de gospodărire de piață, care servește drept bază economică a dezvoltării economiei naționale în întregime, au apărut și necesități de modificări esențiale în ce privește cadrul legislativ autohton de reglementare a relațiilor funciare. Se are în vedere necesitatea introducerii în actele legislative autohtone a unor norme juridice, care vor prevedea limitarea mărimii absolute a suprafețelor agricole, aflate în proprietatea privată a unei singure persoane, independent dacă se are în vedere o persoană fizică sau juridică.

Cuvinte cheie: pământ agricol; tranzacții funciare; prețul de piață; moștenire; piața funciară; generații de agricultori; relații de arendă; circuitul de piață; exploatații agricole.

JEL Classification: Q13; Q15; Q18; Q24; R14; R52

Funcționarea câtuși de puțin organizată a pieței funciare în Republica Moldova a luat începutul (a fost revitalizată) în a.1999. Datorită avansării dinamice a procesului de privatizare a terenurilor agricole, efectuate în cadrul Programului Național „Pământ”, către începutul acestui an mai mult de jumătate din suprafețele agricole în Republica Moldova au

devenit proprietate privată a țăranilor autohtoni. Tot începând cu anul 1999 au apărut și primele date statistice privind circuitul de piață a terenurilor agricole. În calitate de indicii principali de analiză și evaluare atât a dimensiunilor fizice și economice ale pieței funciare, cât și tendințelor, ritmurilor de creștere precum și altor caracteristici specifice a procesului de dezvoltare a pieței funciare, au fost recunoscute:

- numărul și componența tranzacțiilor principale de pe piața funciară (vânzare-cumpărare, moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată etc.);
- numărul și suprafața loturilor de teren agricol, incluse în circuitul de piață;
- prețul de piață a terenurilor agricole vândute-cumpărate;
- suma totală de bani, utilizată pentru cumpărarea loturilor de teren agricol etc.

Dat fiind că la etapa inițială a procesului de privatizare în Republica Moldova atât terenuri agricole, cât și alte mijloace fixe de producție agricolă, au fost distribuite nu în baza relațiilor de marfă - bani, ci după principiu de egalitate socială, adică – o cotă egală pentru fiecare participant în procesul de producție agricolă, consecutiv – în procesul de privatizare, toate tranzacțiile de pe piața funciară la ziua de astăzi (efectuate sub forma de – marfă conta bani) simbolizează etapa a doua a procesului de reformare a agriculturii autohtone și anume – redistribuirea sau repartizarea secundară a suprafețelor agricole anterior privatizate.

Drept consecință, alături de reflectarea mai adecvată (exprimată în sumele respective de bani) a intereselor economice ale participanților la tranzacțiile respective, toate aceste tranzacții încă odată demonstrează valoarea adevărată a mărfii – terenului agricol. Dinamica pozitivă și ritmuri destul de dinamice de creștere (fie și în condițiile crizelor economice, de exemplu, din a.2009) a prețului de piață a terenurilor agricole, precum și sumelor generale de bani, investiții de către investitorii autohtoni (și nu numai) pe piața funciară a Republicii Moldova, nu lasă nici o posibilitate de a avea îndoieli în prioritatea economică și financiară a acumulării și consolidării capitalului sub forma de ciornoziomuri moldovenești, fie că se are în vedere pământul arabil, fie că e vorba despre plantații de viță de vie, livezi, pomușoare etc. (tab.1, fig. 1, Anexa 1). [1;2]. După cum arată graficul din fig. 1 pe parcursul perioadei analizate tendințele destul de dinamice de creștere a prețului de piață a suprafețelor agricole sunt demonstrate atât în valuta națională a Republicii Moldova, cât și în dolari SUA.

Reieșind din faptul, că numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, precum și suprafața anuală vândută-cumpărată, constituie indicatorii principali de analiză și evaluare a pieței funciare ca atare, este de menționat, că în circuitul general de piață a acestor terenuri ponderea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, de fapt, ocupă numai o treime. Restul – două treimi sunt prezentate prin tranzacțiile de moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată (mai mult de 3 ani), încorporarea terenurilor agricole în capitalul social al firmelor etc.

Tabelul 1.

**Dinamica indicatorilor principali de dezvoltare a
pieței funciare a Republicii Moldova**

Anii	Numărul tranzacțiilor de vânzare- cumpărare, un.	Suprafața terenurilor vândute- cumpărate, ha		Prețul de piață (vânzare- cumpărare)		Pondere suprafețelor vândute- cumpărate, %	Suma totală a tranzacțiilor de vânzare- cumpărare	
		total	în calcul la o tranzacție	lei/ha	\$/ha		mil. lei MD	mii dol. SUA [3]
1999	1931	1454,0	0,75	3323,0	315,75	0,08	4,83	459,1
2000	9753	7338,0	0,75	3687,0	296,54	0,40	27,05	2176,0
2005	47382	21825,0	0,46	4778,0	379,21	1,18	104,28	8276,3
2010	69072	19021,0	0,28	16502,0	1334,43	1,03	313,88	25382,2
2015	30805	18379,9	0,60	17757,2	943,72	0,99	326,36	17345,5
2016	30514	18201,0	0,59	22556,5	1132,14	0,98	410,55	20606,1
2017	30224	18082,0	0,60	27356,0	1479,50	0,98	494,65	26752,3
2018	26876	16349,6	0,61	19729,1	1174,40	0,88	322,56	19200,0
2019*	28550	17215,8	0,60	23542,6	1286,50	0,93	405,31	22148,1

* datele prealabile

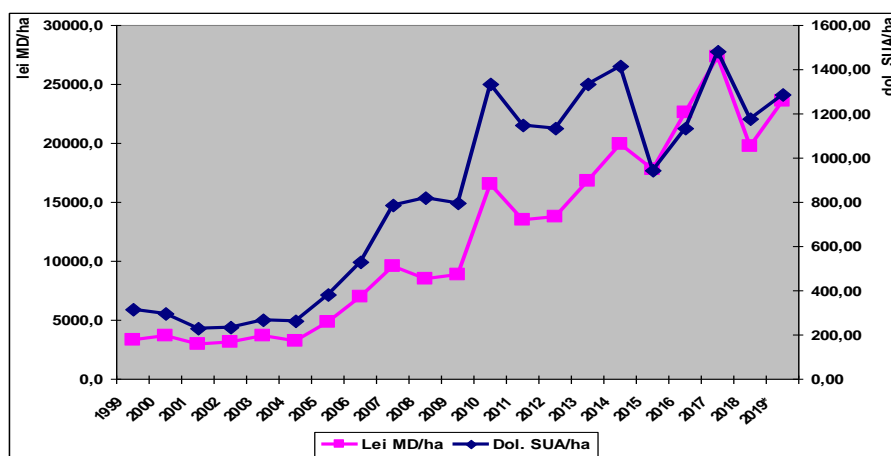


Fig. 1. Dinamica prețului de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova.

Consecutiv, dacă într-un singur an suprafața terenurilor vândute-cumpărate se apropie către 17,0 mii ha, ceea ce constituie aproximativ 1,0% din suprafața totală a terenurilor agricole a sectorului privat (1701864,14 ha) [3], atunci trebuie să luăm în considerație că restul 2,0% din suprafețele tranzacționate le constituie celelalte modalități din circuitul total de piață. Este important de subliniat anume acest aspect al problemei, dat fiind că 3,0% din suprafața terenurilor agricole private constituie oare-care limită, mai sus de care este greu de așteptat că se va ridica suprafața terenurilor, incluse în circuitul anual de piață. Calculul este simplu. Odată în 30-35 de ani (media fiind 33 de ani, ceea ce constituie longevitatea unei generații de agricultori activi) terenul agricol trebuie să-și schimbe stăpânul. Care va fi

modalitatea de schimb – decide proprietarul, mai precis – familia proprietarului. După cum a fost deja menționat – aproximativ 1/3 din aceste decizii provoacă vânzarea terenului, încă aproximativ 1/3 – moștenire sau dăruire, restul 1/3 – celelalte modalități de tranzacții, enumerate mai sus.

Tot din sursa susnominalizată [3], putem constata că numărul actualizat al deținătorilor de terenuri agricole în Republica Moldova constituie – 1303796 pers. (fizice și/sau juridice). În total suprafața medie a terenului agricol, aflată în proprietatea privată a unui singur deținător, o constituie 1,31 ha.

Evident, nu putem confirma că agricultura autohtonă este practică pe suprafețele atât de mici. Cu utilizarea diferitelor forme organizatorice și în baza relațiilor de arendă suprafețele agricole sunt puternic consolidate, ceea ce permite prelucrarea lor în baza tehnologiilor moderne de producere a produselor agricole.

De exemplu, cea mai pe larg răspândită formă organizatorico-juridică a exploatațiilor agricole – societăți cu răspundere limitată (SRL) prelucrează 768247,54 ha de terenuri agricole din sectorul privat (45,1 la sută), suprafața medie a unei societăți fiind la nivel de 21,38 ha.

Fiind înființate preponderent în baza relațiilor de rudenie, din care cauză va fi corect să le numim gospodării de familie, societăți cu răspundere limitată cu adevărat constituie o bază trainică de dezvoltare a sectorului agricol autohton.

Făcând o mică comparație, este important de subliniat că agricultura cea mai intensivă și, totodată, cea mai eficientă de pe globul pământesc, funcționează stabil, durabil și cu succes în Olanda. Conform unor aprecieri țara aceasta este numită un „superstat agricol”. În baza datelor Eurostat –ului, de exemplu, suprafața medie a fermelor agricole din Olanda constituie 23,5 ha [4]. Încă un șir întreg de statele europene (conform sursei menționate) practică agriculturi economice și financiar eficiente în cadrul fermelor agricole (evident – private) cu suprafețele medii după cum urmează: Belgia – 25,4 ha; Spania – 22,3 ha; Estonia – 21,6 ha, asigurând volumul anual de producție agricolă (Standard Output) la nivel de (€/ha): Olanda – 12926,0; Belgia – 8764,9; Spania – 1672,0; Estonia – 1632,0.

Cu toate că analiza efectuată se referă la dimensiuni medii ponderate ale exploatațiilor agricole, conturate pe parcursul primelor 20-zeci de ani de funcționare a pieței funciare autohtone, este de constatat, că atât societăți cu răspundere limitată, cât și o bună parte de gospodării țărănești (de fermier), precum și alte forme organizatorico-juridice au reușit totuși, de a se transforma în structuri moderne, optime atât după suprafețele cât și după direcții de specializare, capabile de a fi competitive nu numai pe piața internă a Republicii Moldova, dar și pe piețele externe.

În baza acestei constatări putem concluziona, că pentru întreprinderile respective de o importanță majoră devine nu atât problema lărgirii de mai de parte a dimensiunilor lor fizice (bine cunoscută sub denumirea - consolidarea suprafețelor agricole), cât problema concentrării capitalului (inclusiv – capitalului uman) pe suprafețele anterior consolidate. Asta înseamnă, că în loc de orientarea excesivă spre producția grăunțoaselor (inclusiv – florii soarelui) drept direcții principale de specializare a fermelor agricole din Republica Moldova

trebuie să devine produsele cu valoarea adăugată sporită, în primul rând fructele, produsele nucifere, pomușoarele, legumele, florile, plantele decorative, produsele zootehnice etc.

Redirecționarea politicii statului privind dezvoltarea de mai departe a sectorului agrar nu atât prin consolidarea în continuu a suprafețelor agricole, cât prin concentrarea capitalului pe o unitate de suprafață, diversificarea asortimentului produselor agricole, prelucrarea lor inițială (semiindustrială) are ca scopul său final materializarea practică a unei norme juridice moderne, conform căreia proprietatea funciară obligă proprietarul să lucreze și să trăiască nemijlocit la locul aflării terenului lui agricol [5].

Dintr-un alt punct de vedere, anume orientirul spre dezvoltarea fermelor familiale, bazate pe lozincă – locul aflării terenului agricol privat constituie și locul de trai (de muncă) a proprietarului, ne dictează necesitatea de a restricționa suprafețele maxime ale terenurilor agricole, admisibile să fie privatizate (cumpărate) de către o singură persoană, independent dacă este vorba despre persoană fizică sau juridică.

În acest context este de menționat că politici depășite de consolidare și, chiar, hiperconsolidare a terenurilor agricole au jucat deja un rol negativ în ce privește penetrarea (evident – ilicită) a capitalului străin pe piața funciară internă a Republicii Moldova. Mijloacele autohtone de mass-media pe larg au reflectat fapte cumpărării de către investitori străini a terenurilor agricole din Republica Moldova [7]. S-au vehiculat fapte că parcă sunt deja vândute investitorilor străini mai mult de 15,0% din suprafața totală a terenurilor agricole private (aproximativ 255,3 mii ha). Important de subliniat și faptul că pământul cumpărat n-a fost și nici nu este preconizat să fie prelucrat de către proprietarii lui străini. Odată ce este înregistrată tranzacția de cumpărare proprietarii – venetici imediat îl dau în arendă arendașilor noștri autohtoni. Este oare convenabil unui investitor străin (după zvonuri – din Cipru) să cumpără mii și mii de hectare de teren agricol din Republica Moldova cu un singur scop – să fie dat în arendă tot unui arendaș moldovean? Evident, că nu. Plata de arendă, chiar dacă va constitui, admitem, cazul – 10% din volumul total al roadei obținute (ceea ce înseamnă – în jur de 300-350 kg de grâu sau echivalent de grâu în calcul la 1 ha) nu poate să atrage sute de milioane de dolari SUA pentru de a fi investite într-un asemenea mod. Atrage aceste sume enorme de bani nu atât plata de arendă, cât dinamica de scumpire a terenurilor agricole în Republica Moldova.

În baza datelor din tab.1 putem concluziona că rata medie de creștere a prețurilor de piață pentru terenuri agricole (exprimate în dolari SUA) în toată perioada analizată constituie aproximativ 20,4% anual ($\frac{1286,50}{315,75} \times 100 / 20 = 20,4\%$). Evident cauza principală de

creștere atât de spectaculoasă a prețurilor de piață în toată perioada de postprivatizare o constituie nu atât creșterea rodniciei terenurilor agricole sau productivității animalelor, cât baza inițială foarte mică de calcul, adică, prețurile aproape simbolice de piață a terenurilor agricole la începutul perioadei de revitalizare a pieței funciare (a. 1999 – 3323,0 lei/ha sau 315,75 dol. SUA/ha).

Concluzii și recomandări:

1. Piața funciară autohtonă la etapa inițială de postprivatizare a manifestat ritmuri accelerate de dezvoltare, măsurate prin indicatorii de: numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare; suprafața terenurilor vândute-cumpărate; prețul de piață a terenurilor agricole; sumele generale de deservire a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare etc.
2. Cu toate că vânzarea terenurilor agricole investitorilor străini este interzisă de către legislația în vigoare [6] prin utilizarea schemelor de ocolire a actelor legislative unii din investitori străini au cumpărat deja suprafețele considerabile de terenuri agricole cu scopul prioritar de vânzarea lor ulterioară la prețuri mult mai mari, dat fiind că dinamica medie anuală de creștere a acestora este destul de înaltă [7].
3. Reieșind din faptul că suprafața medie a majorității covârșitoare a exploatațiilor agricole se apropie către mărimea medie a structurilor analogice din Uniunea Europeană, politica statului în domeniul reglementării pieței funciare trebuie să se transforme de la consolidarea în continuu a suprafețelor agricole, utilizate în cadrul unei exploatații agricole, spre limitarea proprietății private asupra pământului agricol la un nivel rațional din punctul economic și social de vedere.
4. Conform calculelor efectuate se recomandă de a stabili limita proprietății private la nivel de:
 - 100 ha – pentru persoanele fizice, cetățenii Republicii Moldova;
 - 300 ha – pentru persoanele juridice, înființate (în mod obligatoriu) de către cetățenii Republicii Moldova.
5. Este necesar ca în actele legislative privind reglementarea relațiilor funciare în Republica Moldova să fie introduse norme juridice care vor prevedea prioritatea cumpărării terenurilor agricole persoanelor cu locul stabilit de trai și de muncă în localitatea rurală respectivă.

Anexa I

Informație cu privire la funcționarea pieței funciare autohtone (terenuri agricole) în anul 2018

		Numărul de tranzacții	Suprafața totală a terenurilor, ha	Prețul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, mii lei
Regiunea de Nord		10 775	7 146,17	21 196,33	151 472 604,78
1	mun. Bălți	122	78,02	47 529,57	3 708 200,16
2	Briceni	480	306,56	14 860,85	4 555 678,96
3	Dondușeni	493	367,94	27 350,37	10 063 297,05
4	Drochia	559	526,35	20 234,69	10 650 593,79
5	Edineți	1 158	828,65	18 651,98	15 456 055,40
6	Fălești	509	268,68	23 974,28	6 441 472,20
7	Florești	220	203,49	20 412,39	4 153 681,69

8	Glodeni	1 040	572,83	24 830,31	14 223 580,98
9	Ocnița	833	663,77	25 610,02	16 999 091,99
10	Râșcani	1 405	914,85	22 991,12	21 033 380,02
11	Sângerei	1 365	591,82	28 080,57	16 618 672,78
12	Soroca	2 591	1 823,21	15 121,06	27 568 899,76
Regiunea de Centru		10 049	5 247,25	20 927,71	109 813 002,81
13	mun. Chișinău	307	164,67	101 483,71	16 711 150,55
14	Anenii Noi	807	776,71	14 094,10	10 947 087,27
15	Călărași	701	206,49	18 124,74	3 742 578,32
16	Criuleni	113	128,78	25 191,62	3 244 191,30
17	Dubăsari	470	252,73	21 286,58	5 379 718,06
18	Hâncești	832	339,19	14 861,40	5 040 827,31
19	Ialoveni	1 265	548,93	33 130,40	18 186 365,60
20	Nisporeni	893	361,88	15 473,95	5 599 744,18
21	Orhei	1 750	733,45	14 597,04	10 706 173,07
22	Rezina	254	224,57	21 739,27	4 882 081,07
23	Strășeni	666	271,44	15 806,72	4 290 605,65
24	Șoldănești	1 064	618,34	14 117,70	8 729 603,28
25	Telenești	254	146,78	23 129,46	3 395 041,21
26	Ungheni	673	473,28	18 927,33	8 957 835,94
Regiunea de Sud		5 504,00	3 513,36	14 654,39	51 486 132,26
27	Basarabesca	286,00	193,54	21 097,49	4 083 216,11
28	Cahul	699,00	572,54	17 165,07	9 827 719,88
29	Cantemir	641,00	374,70	17 902,90	6 708 247,88
30	Căușeni	731,00	477,91	15 148,29	7 239 536,08
31	Cimișlia	195,00	208,23	25 823,58	5 377 135,50
32	Leova	2 272,00	1 243,77	8 746,70	10 878 898,95
33	Taraclia	172,00	232,61	13 673,27	3 180 601,14
34	Ștefan Vodă	508,00	210,05	19 951,31	4 190 776,72
UTA "Găgăuzia"		548,00	442,79	22 109,71	9 789 919,71
Total		26 876,00	16 349,57	19 729,06	322 561 659,56

Sursa de informație: extragere din baza de date a registrului bunurilor imobile, prezentată de Departamentul tehnologic al I.P.ASP prin scrisoarea nr. 10-147 din 22.03.2019

Bibliografie:

1. BANNICOV, A. Dezvoltarea pieței funciare contribuie la consolidarea terenurilor agricole. In: Buletin informativ. 2007, nr. 2, pp. 15-17.
2. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011, p. 177. ISBN 978-9975-4176-3-1.
3. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2018: nr. 559 din 20-06-2018. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 235-244 (6630-6639), pp. 47-52. [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108686&lang=ro
4. Table Farm structure key indicators by NUTS 2 regions DE 2000 and 2010.PNG [online]. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Table_Farm_structure_key_indicators_by_NUTS_2_regions_DE_2000_and_2010.PNG
5. BAJURA, Tudor. De la consolidarea suprafețelor agricole spre concentrarea capitalului și creșterea productivității muncii. In: Lucrări științifice. Univ. Agrară de Stat din Moldova. 2018, vol. 50: Economie, pp. 15-18. ISBN 978-9975-64-299-6. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: http://dspace.ince.md/xmlui/bitstream/handle/123456789/943/De_la_consolidarea_suprafe%C5%A3elor_agricole_spre_concentrarea_capitalului_si_cresterea_productivitatii_munci.pdf?sequence=1&isAllowed=y
6. Lege privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului: Nr. 1308 din 25-07-1997. In: Monitorul Oficial. 1997, nr. 57-58, pp. 5-11. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=18992&lang=ro#
7. BAJURA, Tudor. Realizări economice și priorități politice noi privind funcționarea pieței funciare autohtone [online]. Chișinău, 2019. [accesat 16 februarie 2023]. Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1563191174_realizri-economice-i-prioriti-politice-noi-privind-funcionarea-pieci-funciare-autohtone.pdf

Publicat în: *Conferința internațională științifico-practică "Creșterea economică în condițiile globalizării: bunăstare și incluziune socială = Economic growth in conditions of globalization: welfare and social inclusion", 10-11 octombrie 2019. Chișinău: INCE, 2019, vol. I, pp. 219-224.*

REALIZĂRI ECONOMICE ȘI PRIORITĂȚI POLITICE NOI PRIVIND FUNȚIONAREA PIETEI FUNCIARE AUTOHTONE

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Se apropie spre finalizare al doilea deceniu de la repunerea în funcțiune a pieței funciare în Republica Moldova. Făcând o mică totalizare a rezultatelor obținute, este de menționat faptul revitalizării cu succes a acestui fragment al mecanismului general de gospodărire de piață, care se numește – piața terenurilor agricole autohtone.

După cum arată analiza efectuată în total pe parcursul primelor 20 de ani de funcționare pe această piață au avut loc mai mult de 2580,0 mii de tranzacții, din care aproximativ o treime sau 859966 au constituit tranzacții de vânzare-cumpărare. Suprafața terenurilor agricole, vândute-cumpărate în această perioadă, a constituit 385,0 mii ha sau 20,8% din suprafața totală a terenurilor agricole, care se află în proprietatea privată. În total în perioada anilor 1999-2019 se preconizează că prin mecanismele pieței libere își vor schimba stăpânul său mai mult de 1155 mii ha sau aproximativ 62,4 la sută.

Dat fiind, că alături de tranzacții de vânzare-cumpărare pe piața analizată au fost înregistrate încă aproximativ 1720,0 mii de alte tranzacții (moștenire, dăruire, schimb, includerea pământului agricol în capitalul statutar al firmelor, darea în arendă de lungă durată etc.), putem vorbi despre funcționarea stabilă și eficientă a pieței funciare autohtone, capabile de a organiza transmiterea civilizată a terenurilor agricole de la o generație a producătorilor agricoli la altă (tab. 1).

Tabelul 1

Indicatorii principali privind funcționarea pieței funciare autohtone în perioada anilor 1999-2019

Anii	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare un.	Suprafața terenurilor vândute-cumpărate, ha		Prețul de piață (vânzare-cumpărare)		Ponderea suprafețelor vândute-cumpărate, %	Suma totală a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	
		total	în calcul la o tranzacție	lei/ha	\$/ha		mii lei MD	mii dol. SUA
1999	1931	1454,0	0,75	3323,0	315,75	0,08	4,83	459,1
2000	9753	7338,0	0,75	3687,0	296,54	0,40	27,05	2176,0
2001	24625	8539,0	0,35	2958,0	229,89	0,46	25,26	1963,2
2002	27759	1616,0	0,06	3138,0	231,19	0,09	5,07	373,5
2003	49165	32323,0	0,66	3693,0	264,87	1,75	119,37	8561,5
2004	44134	43878,0	0,99	3216,0	260,86	2,37	141,11	11446,0
2005	47382	21825,0	0,46	4778,0	379,21	1,18	104,28	8276,3
2006	51483	28096,0	0,55	6965,0	530,39	1,52	195,69	14901,9
2007	62487	16303,2	0,26	9539,7	786,05	0,88	155,53	12815,4
2008	73193	35145,4	0,48	8510,8	819,17	1,90	299,11	28789,6
2009	61036	22583,3	0,37	8858,6	797,11	1,22	200,06	18001,7
2010	69072	19021,0	0,28	16502,0	1334,43	1,03	313,88	25382,2
2011	62282	19930,3	0,32	13443,6	1145,4	1,07	267,94	22828,7
2012	32772	10159,2	0,31	13719,3	1132,68	0,55	139,4	11507,2

2013	72641	12906,0	0,18	16785,0	1333,13	0,70	216,63	17205,3
2014	23282	15652,7	0,67	19876,3	1415,81	0,85	311,11	22161,3
2015	30805	18379,9	0,60	17757,2	943,72	0,99	326,36	17345,5
2016	30514	18201,0	0,59	22556,5	1132,14	0,98	410,55	20606,1
2017	30224	18082,0	0,60	27356,0	1479,50	0,98	494,65	26752,3
2018	26876	16349,6	0,61	19729,1	1174,40	0,88	322,56	19200,0
2019*	28550	17215,8	0,60	23542,6	1286,50	0,93	405,31	22148,1

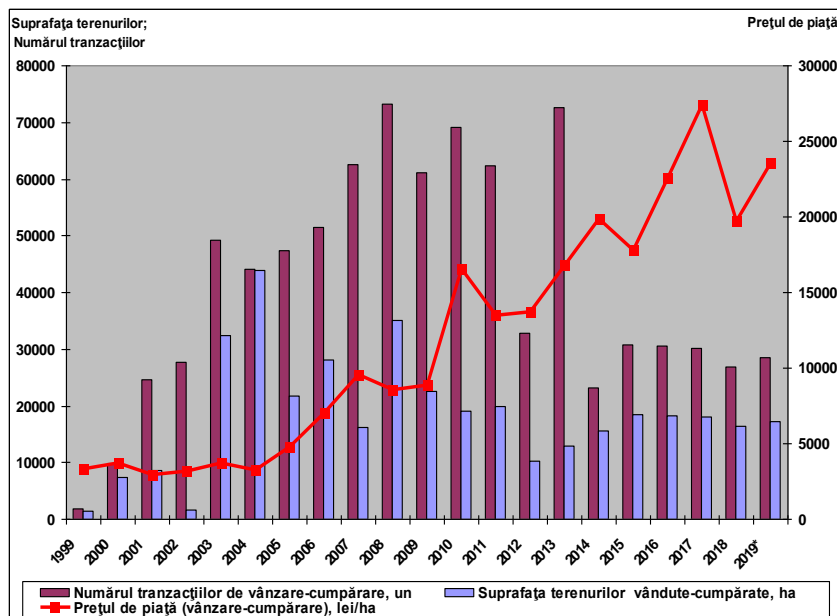


Fig. 1. Dinamica funcționării pieței funciare a Republicii Moldova în perioada anilor de postprivatizare (1999-2019)

Luând în considerație faptul, că la etapa inițială de postprivatizare terenurile agricole în Republica Moldova au fost supraparcelate, evident, politica statului în domeniul dat a fost orientată preponderent spre consolidarea terenurilor agricole cu utilizarea instrumentelor și mecanismelor pieței libere. Drept consecință, după cum arată analiză efectuată, în prezent majoritatea covârșitoare a terenurilor agricole este utilizată în cadrul gospodăriilor țărănești (de fermier) și societăților cu răspundere limitată, în care alături de terenuri proprii ale fondatorilor sunt pe larg utilizate suprafețele arendate. În prezent, de exemplu, cea mai atractivă formă organizatorico-juridică în sectorul agrar – societăți cu răspundere limitată (SRL) prelucrează anual 780579,41 ha de terenuri agricole, aflate în proprietatea privată a agricultorilor, ceea ce constituie 45,1 la sută din suprafața lor totală [1; 2].

Conform surselor susmenționate numărul total al deținătorilor de terenuri agricole la data de 01.01.2019 constituie 1330950 de persoane (fizice și/sau juridice). Suprafața medie în calcul la un deținător o constituie 1,56 ha. Totodată, aproximativ 77,2 la sută (1316154,0 ha) din suprafața totală a terenurilor agricole din sectorul privat al Republicii Moldova este utilizată în cadrul structurilor asociative (SRL-uri, cooperative societăți pe acțiuni), precum și în cadrul gospodăriilor țărănești (de fermier) cu suprafața medie mai mare decât 1 ha.

Mărimea medie a acestor structuri la ziua de astăzi o constituie 5,64 ha și este în permanent creștere. Suprafețele agricole, utilizate în cadrul societăților cu răspundere limitată, de exemplu, practică activitatea agricolă pe suprafața medie de 22,9 ha.

Pentru comparație vom reaminti, că în baza datelor Eurostat-ului suprafața medie a fermelor agricole, de exemplu, în Belgia constituie – 25,4 ha, în Olanda – 23,5 ha, în Spania – 22,3 ha, în Estonia – 21,6 ha etc. [3].

Alături de societăți cu răspundere limitată într-un proces de permanentă consolidare se află și gospodăriile țărănești (de fermier), care prelucrează (la data de 01.01.2019) mai mult de 493,5 mii ha.

Evident, când a fost pusă sarcina consolidării terenurilor agricole statul a fost cointerestat ca această consolidare va aduce majorarea suprafețelor agricole, concentrate în mâinile celor mai iscusiți agricultori autohtoni, capabili de a activa eficient în condițiile pieței libere, capabili de a investi în agricultură autohtonă, de a deveni competitivi atât pe piața internă a produselor agrare și/sau agroalimentare, cât și pe cele externe. Pentru protejarea intereselor anume investitorilor autohtoni în cadrul legislativ a fost inclusă o normă juridică, care a prevăzut interzicerea vânzării investitorilor străini terenurilor agricole din Republica Moldova [4].

De menționat, ca această normă juridică s-a dovedit de a fi eficientă și lucrativă practic pe parcursul întregii perioade analizate. Cu excepție ultimului an, adică – a.2018.

Conform datelor departamentului „Cadastru” Agenției Servicii Publice în mod oficial în a.2018 au fost înregistrate 26876 tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu suprafața totală de 16349,57 ha. Sunt rezultatele obișnuite pentru piața funciară autohtonă și practic nu stârnesc dubii privind veridicitatea lor. Totodată, din baza oficială de date cadastrale pentru a.2018 putem găsi unele înregistrări greu de explicat (atât conținutul lor, cât și forma de prezentare).

De exemplu, la data de 21.02.2018 în satul Abaclia, raionul Basarabeasca într-o singură zi au fost înregistrate 67 tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu suprafața totală de 61,9875 ha de terenuri agricole (extravilan). Mai mult ca atât, toate aceste tranzacții sunt indicate ca având unul și același preț de piață, mărimea căruia este șifrată.

Cazuri analogice au avut loc în satele:

- s. Cuhnești, r-nul Glodeni – 29 tranzacții – 16,7833 ha – la data de 07.05.2018
- s. Dușmani, r-nul Glodeni – 86 tranzacții – 3,6716 ha – la data de 21.11.2018
- s. Limbenii Vechi, r-nul Glodeni – 39 tranzacții – 15,316 ha – la data de 20.04.2018
- s. Cornești, r-nul Ungheni – 17 tranzacții – 16,002 ha – la data de 19.10.2018
- s. Teșcureni, r-nul Ungheni – 30 tranzacții – 27,7169 ha – la data de 19.10.2018
- s. Pîrlița, r-nul Ungheni – 10 tranzacții – 7,108 ha - la data de 19.10.2018 etc.

Din informația susevidențiată putem concluziona, că în toate aceste sate are loc cumpărarea în masă a terenurilor agricole, efectuată în baza unor scheme special elaborate de ocolire a cadrului legislativ în vigoare. Din alte surse de informație putem constata faptul, că toate aceste tranzacții în ultima instanță sunt finanțate de către investitori străini, evident, cu scopuri speculative.

Altfel fie spus, având ca bază de efectuare a investițiilor numai prețuri actuale de piață atât de mici (tab.2), luând în considerație faptul, că Republica Moldova este o țară, plasată (practic) în centrul geografic al continentului european, prețurile actuale de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova vor crește esențial în perspectivă apropiată. Evident, și plată de arendă, cât de mică ea n-ar fi, tot nu trebuie să fie dată uitării.

Deci, ca rezultatul final, ambele – plata de arendă și creșterea esențială potențial existentă a prețului de piață, fiind asociate cu o singură formă de investiție – prețul (aproape simbolic) pentru terenuri agricole, provoacă așteptarea nu numai recuperării acestui preț, dar și obținerea unui surplus considerabil.

În baza analizei efectuate este de menționat necesitatea introducerii modificărilor în conținutul și forma realizării politicii de consolidare a terenurilor agricole. Se are în vedere necesitatea stabilirii unor norme juridice noi privind politica statului în domeniul funciar. Esența juridică a acestor norme o constituie recunoașterea faptului că proprietatea funciară înseamnă (concomitent) și locul de viață (de trai), și locul de muncă al proprietarului respectiv, precum și prezența studiilor respective etc.

Al doilea (dar nu și după importanța) grupul de modificări a cadrului funciar-juridic autohton îl constituie introducerea limitei de proprietate privată asupra terenurilor agricole la nivel de:

- 100 ha pentru persoanele fizice;
- 300 ha pentru persoanele juridice (ambii – autohtone).

Tabelul 2

Indicatori principali privind funcționarea pieței funciare în Republica Moldova
(tranzacții de vânzare-cumpărare, a.2018)

		Numărul de tranzacții	Suprafața totală a terenurilor, ha	Prețul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma totală a plăților de vânzare- cumpărare, mii lei
Regiunea de Nord		10 775	7 146,17	21 196,33	151 472 604,78
1	mun. Bălți	122	78,02	47 529,57	3 708 200,16
2	Briceni	480	306,56	14 860,85	4 555 678,96
3	Dondușeni	493	367,94	27 350,37	10 063 297,05
4	Drochia	559	526,35	20 234,69	10 650 593,79
5	Edineți	1 158	828,65	18 651,98	15 456 055,40
6	Fălești	509	268,68	23 974,28	6 441 472,20
7	Florești	220	203,49	20 412,39	4 153 681,69
8	Glodeni	1 040	572,83	24 830,31	14 223 580,98
9	Ocnîța	833	663,77	25 610,02	16 999 091,99
10	Râșcani	1 405	914,85	22 991,12	21 033 380,02
11	Sângerei	1 365	591,82	28 080,57	16 618 672,78
12	Soroca	2 591	1 823,21	15 121,06	27 568 899,76
Regiunea de Centru		10 049	5 247,25	20 927,71	109 813 002,81
13	mun. Chișinău	307	164,67	101 483,71	16 711 150,55
14	Anenii Noi	807	776,71	14 094,10	10 947 087,27
15	Călărași	701	206,49	18 124,74	3 742 578,32
16	Criuleni	113	128,78	25 191,62	3 244 191,30
17	Dubăsari	470	252,73	21 286,58	5 379 718,06
18	Hâncești	832	339,19	14 861,40	5 040 827,31
19	Ialoveni	1 265	548,93	33 130,40	18 186 365,60
20	Nisporeni	893	361,88	15 473,95	5 599 744,18
21	Orhei	1 750	733,45	14 597,04	10 706 173,07
22	Rezina	254	224,57	21 739,27	4 882 081,07
23	Strășeni	666	271,44	15 806,72	4 290 605,65
24	Șoldănești	1 064	618,34	14 117,70	8 729 603,28
25	Telenești	254	146,78	23 129,46	3 395 041,21
26	Ungheni	673	473,28	18 927,33	8 957 835,94
Regiunea de Sud		5 504,00	3 513,36	14 654,39	51 486 132,26
27	Basarabeasca	286,00	193,54	21 097,49	4 083 216,11
28	Cahul	699,00	572,54	17 165,07	9 827 719,88
29	Cantemir	641,00	374,70	17 902,90	6 708 247,88
30	Căușeni	731,00	477,91	15 148,29	7 239 536,08
31	Cimișlia	195,00	208,23	25 823,58	5 377 135,50
32	Leova	2 272,00	1 243,77	8 746,70	10 878 898,95
33	Taraclia	172,00	232,61	13 673,27	3 180 601,14
34	Ștefan Vodă	508,00	210,05	19 951,31	4 190 776,72
UTA "Găgăuzia"		548,00	442,79	22 109,71	9 789 919,71
Total		26 876,00	16 349,57	19 729,06	322 561 659,56

Atât scopul, cât și sarcini principale ale modificărilor cadrului legislativ pe fragmentul pieței funciare autohtone le constituie:

- formarea unui cadru juridic protecționist, orientat spre apariția fermelor agricole familiale cu locuri de trai în localități rurale corespunzătoare, precum și cu nivelul înalt de competitivitate atât pe piața internă, cât și pe cele externe;
- asocierea și/sau cooperarea producătorilor agricoli cu scopul formării partidelor mari de producție agricolă, atragerea structurilor corporative (interne și externe) în calitate de cumpărători în regim de „angro”;
- introducerea în procesul de producție soiurilor noi de plante (raselor de animale și/sau păsări), tehnologiilor noi, înalt productive, tehnicii agricole moderne etc.

Bibliografie:

1. Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2018 = Статистический ежегодник Республики Молдова = Statistical Yearbook of the Republic of Moldova. Chișinău, 2018, p. 280. ISBN 978-9975-53-929-6.316+338(478). [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2018/Anuar_statistic_2018.pdf
 2. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2019: Nr. 243 din 24-04- 2019. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 159-161. [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=114013&lang=ro
 3. Table Farm structure key indicators by NUTS 2 regions DE 2000 and 2010.PNG [online]. [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Table_Farm_structure_key_indicators_by_NUTS_2_regions_DE_2000_and_2010.PNG
 4. Lege privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului: Nr. 1308 din 25-07-1997. In: Monitorul Oficial. 1997, nr. 57-58, pp. 5-11. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=18992&lang=ro#
- Disponibil:*** https://ince.md/uploads/files/1563191174_realizri-economice-i-prioriti-politice-noi-privind-funcionarea-pieei-funciare-autohtone.pdf

2018

EVALUAREA OBIECTELOR IMOBILIARE LA ETAPA DE ELABORARE A PROIECTELOR INVESTIȚIONALE

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Sumarul. Conform legislației autohtone în vigoare [1] la evaluarea obiectelor imobiliare sunt preconizate de a fi aplicate: (i) metoda analizei comparative a vânzărilor; (ii) metoda veniturilor; (iii) metoda cheltuielilor. În realitate însă, după cum arată analiza efectuată, mai mult de 95 la sută din certificate de evaluare sunt efectuate în baza metodei vânzărilor comparative și metodei cheltuielilor.

Totodată, metoda veniturilor, fiind bazată pe fluxuri bănești viitoare (actualizate) a fiecărui obiect imobiliar aparte, este cea mai adecvată și cea mai eficientă abordare metodologică, care poate fi utilizată chiar la etapa de proiectare a obiectului imobiliar. Mai mult ca atât, prin utilizarea acestei metode practic fiecare proiect investițional poate reflecta dinamica modificării prețurilor viitoare de piață a obiectului respectiv pentru fiecare an aparte, ceea ce va permite investitorului de a se orienta cu mai mult succes în ce privește luarea deciziilor manageriale în domeniul activității investiționale.

Summary. According to the local legislation in force [1], for valuation of real estate objects is expected to be applied: (i) the comparative analysis of sales; (ii) the revenue method; (iii) the expenditure method. In reality, however, as the analysis shows, more than 95 percent of the valuation certificates are based on the comparative sales method and the cost method.

At the same time, the revenue method, based on future (updated) cash flows of each particular real estate object, is the most appropriate and most efficient methodological approach that can be used even at the design stage of the real estate object. Moreover, by using this method, each investment project can reflect the dynamics of the change in future market prices of the respective object for each particular year, which will allow the investor to become more successful in taking management decisions in the field of investment activity.

Cuvinte cheie: Evaluarea, obiecte imobiliare, metode de evaluare, fluxuri bănești, actualizare, preț de piață, metoda veniturilor, obiecte evaluării.

Keywords: Evaluation, real estate objects, valuation methods, cash flows, update, market price, revenue method, valuation objects.

Introducere. Orice obiect cadastral pe parcursul existenței sale în calitate de bun social sau economic, natural sau artificial, adică – creat cu mâna omului, trece prin mai multe etape de dezvoltare. Evident, fiecare treaptă (etapă) concretă a existenței obiectului imobiliar (de la proiectul ca ideea până la finalizarea funcționării lui) va implica diferite volume de cheltuieli investiționale, corespunzător, va genera apariția fluxurilor bănești (la fel diferite)

de recuperare a acestor cheltuieli, ca consecință, va provoca formarea prețurilor mai mici sau mai mari de piață a obiectelor imobiliare respective.

Reflectarea în continuu a corelației dintre cheltuieli investiționale și capacitățile potențial existente de recuperare a capitalului investit, care stă la baza formării prețului de piață a fiecărui obiect imobiliar, a devenit teoretic posibilă și practic accesibilă concomitent cu apariția aparatului matematic performant de actualizare a fluxurilor (refluxurilor) viitoare de bani.

Dat fiind, că decizii principale privind efectuarea investițiilor în obiecte imobiliare trebuie să fie luate, cu adevărat, la etapele inițiale de promovare a activității investiționale, este foarte important să avem o claritate deplină în ce privește corelația dintre cheltuieli și venituri, corespunzător, dintre costul capitalului investit și efectul de la capitalizarea acestuia într-o formă sau altă a obiectelor imobiliare.

Material și metodă. Este bine cunoscut faptul, că metodele tradiționale de evaluare a obiectelor imobiliare sunt bazate pe:

- cheltuieli investiționale (metoda costului);
- analiza comparativă a vânzărilor anterior efectuate [2].

Având în vedere obiecte imobiliare sub forma de terenuri agricole, de exemplu, putem constata că prima abordare (metoda costului), nu poate fi implementată din simplu motiv că terenuri agricole nu sunt făcute cu mâna omului, deci nu conțin cheltuieli de muncă, respectiv, cheltuieli de altă natură, măsurate în bani. La rândul său, analiza comparativă, din start, orientează evaluatorul nu spre caracteristicile ale obiectului evaluat, ci spre alte obiecte, presupunem, analogice. Cu toate, că (teoretic) asemenea obiecte pot fi găsite, este foarte greu de asigurat comparabilitatea lor absolută cu obiectul evaluării, mai ales în condițiile pieței slab dezvoltate a obiectelor imobiliare, precum cea din Republica Moldova. Și mai dificilă această problemă devine în condițiile, când alături de o mulțime de alte caracteristici specifice trebuie să fie luată în considerație și vârstă obiectelor imobiliare comparate. Sub pretextul dificultăților existente și lipsei de informație majoritatea covârșitoare a experților în evaluare la ziua de astăzi practic nici nu introduc în lista caracteristicilor de comparație termenul de exploatare a obiectelor respective.

Rezultate și discuții. Totodată, analiza (fie și prealabilă) arată, că de exemplu, un obiect imobiliar sub forma de terenul agricol cu livada de prune, fiind apreciat ca prețul de piață, are:

- la începutul perioadei – prețul de piață ($P_{p.\text{iniț.}}$) este egal cu prețul lotului de teren arabil plus valoarea proiectului de plantare a livezii de prune;
- la sfârșitul proiectului – prețul de piață ($P_{p.\text{fin.}}$) este egal cu prețul aceluiaș lot de teren agricol (teren arabil) plus valoarea netă a lemnului, rămas pe terenul respectiv la finele proiectului „Livada de prune”;
- la etapa de intrare în rod a livezii de prune – prețul de piață va atinge nivelul cel mai înalt ($P_{p.\text{max.}}$), ultimul fiind constituit din prețul de piață a terenului arabil (cu suprafața respectivă) plus suma actualizată de bani, recuperați prin exploatarea livezii de prune într-o perioadă de 16 ani (întrarea în rod la începutul anului 5 de la plantarea livezii).

În dependență de situație algoritmul de calcul de prețului de piață a proiectului investițional la diferite etape de efectuare a investițiilor va fi diferit. Situația cea mai des întâlnită (cu o bună doză de simplificare) presupune că proiectul investițional (livada de prune) este amplasat pe lotul propriu al investitorului iar cheltuieli investiționale se reduc la prelucrarea solului (timp de 4 ani, adică, până la înțrarea în rod), cumpărarea butucilor, stropitul, cultivarea printre rânduri, irigarea (la caz) etc.

Odată cu înțrarea în rod (anul 5) operațiuni respective se transformă în cheltuieli operaționale (variabile și fixe). Totodată apar și cheltuieli privind strânsul roadei în baza cărora ulterior sunt evidențiate și fluxuri de recuperare a banilor.

Exprimarea grafică a dinamicii modificărilor prețului de piață a livezii de prune este reflectată pe fig.1.

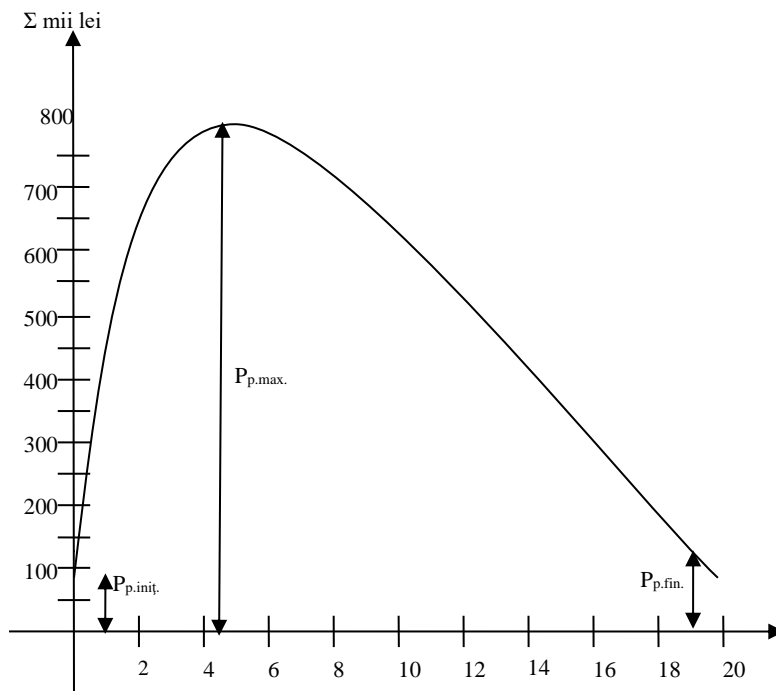


Fig.1. Reflectarea grafică a prețului de piață a livezii de prune.

Odată cu începutul lucrărilor de materializare practică a proiectului de investiții în livada de prune (etapa de la $t=0 \div t=4$), formarea prețului de piață a livezii este asigurată prin contribuția:

- terenului arabil - $P_{p.arabil.}$;
- pomilor de prune - $P_{p.pomi.}$;
- proiectului investițional - $P_{p.proiect.}$

Spre finele anului 4, după cum a fost deja menționat, prețul de piață a livezii de prune atinge proporții maxime din simplul motiv că toate cheltuieli investiționale sunt deja efectuate și proprietarul așteaptă atât recuperarea acestor cheltuieli, cât și stăpânirea unui surplus considerabil pe parcursul următorilor 16 ani, care constituie perioada de exploatare a livezii.

La această etapă (sfârșitul anului 4, începutul anului 5), prețul de piață sau valoarea prezentă (Present Value – PV) a proiectului (livezii de prune) se calculează după formulă:

$$PV = \sum_{n=1}^n \frac{P_n}{(1+r)^n} \text{ (lei)} \quad (1)$$

unde:

PV- valoarea prezentă (prețul de piață) a proiectului investițional (în cazul dat – livada de prune) la începutul perioadei de exploatare, lei;

n – numărul perioadelor de calcul (pentru exemplu dat – 16 ani);

r – rata actualizării fluxurilor viitoare de bani, un. ponderate;

P_n – fluxul anual net, mediu ponderat al banilor, recuperați prin funcționarea proiectului investițional [3;4].

În baza formulei (1) vom face calculele valorii prezente (prețului de piață) a unui proiect investițional sub forma livezii de prune cu suprafața 6 ha și fluxul anula net, de la 102,8 mii lei (primul an de exploatare a livezii) până la 184,1 mii lei (anul 16) prețuri curente. Rata de actualizare pentru proiectul dat este stabilită la nivel de 12% anual. Rezultatele calculelor sunt reflectate în tab.1.

Tabelul 1

**Calculul valorii prezente a proiectului investițional
(livada de prune, 6 ha)**

r=12%

Anii de exploatare	Volumul încasărilor, mii lei	Cheltuieli operaționale și cele de uzură, mii lei	Fluxul anual net de bani după plata impozitului, mii lei	Fluxul actualizat de bani, mii lei	Valoarea prezentă a proiectului (prețul de piață), mii lei
1	389,2	317,3	102,8	91,8	892,1
2	400,9	324,2	107,0	85,3	806,8
3	412,9	331,3	111,3	79,2	727,5
4	425,3	338,6	115,8	73,6	654,0
5	438,1	346,1	120,5	68,4	585,6
6	451,2	353,8	125,2	63,4	522,2
7	464,7	361,7	130,2	58,9	463,3
8	478,6	369,8	135,3	54,6	408,7
9	493,0	378,1	140,6	50,7	358,0
10	507,8	386,6	146,2	47,1	310,9
11	523,0	395,3	151,9	43,7	267,2

12	538,7	404,2	157,9	40,5	226,7
13	554,9	413,3	164,1	37,6	189,1
14	571,5	422,6	170,6	34,9	154,2
15	588,6	432,2	177,2	32,4	121,8
16	606,3	442,0	184,1	30,0	91,8
Total	7844,7	6017,1	2240,6	892,1	x

Concluzii. Esența, valoarea teoretică și importanța practică a abordării metodologice susrefectate o constituie informarea prealabilă a investitorului potențial în ce privește rezultatul final al efectuării investiției respective. De importanță majoră este și faptul că în baza metodei elaborate poate fi anticipată dinamica modificării prețurilor viitoare de piață a obiectului construit, inclusiv – valoarea lui (prețul de piață) restantă, identificată pentru etapa finală de exploatare a obiectului.

Se recomandă utilizarea metodei date în primul rând la evaluarea obiectelor imobiliare din sectorul agrar (livezi, plantațiile viței de vie, arbuști, pomuşoare, plantații nucifere etc.).

Bibliografie:

1. Lege cu privire la activitatea de evaluare: Nr. 989-XV din 18-04-2002. In: Monitorul Oficial. 2002, nr. 102, pp. 3-8. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?lang=ro&doc_id=122848
2. BUZU, Olga. Organizarea activității de evaluare. Chișinău, 2002, p. 52. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: <https://ru.scribd.com/document/221409838/Organizarea-Activit%C4%83%C5%A3ii-de-Evaluare-Olga-Buzu#>
3. BRIGHAM, Eugen F., HOUSTON, Joel F. Fundamentals of financial management. USA, University of Florida, 2001, p. 295. ISBN-10: 0-324-31981-9. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: <http://213.55.90.4/admin/home/Dmu%20Academic%20Resource//Burie%20Campus/Under%20Graduate/Accounting%20and%20Finance/Accounting%20and%20Finance%20Extension%20Program/Third%20Year/Fundamentals%20of%20Financial%20Management.pdf>
4. КОБАЛЕВ, В. В. Введение в финансовый менеджмент. Москва, 1999. 768 с. ISBN 5-279-01907-0.

Publicat în: *Lucrări științifice. Universitatea Agrară de Stat din Moldova. 2018, vol. 48: Cadastru și drept, pp. 148-151.*

DE LA CONSOLIDAREA SUPRAFETELOR AGRICOLE SPRE CONCENTRAREA CAPITALULUI ȘI CREȘTEREA PRODUCTIVITĂȚII MUNCII

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Sumarul. Fiind obiectul principal al reformelor socio-economice în spațiul rural la etapa de trecere de la o economie supracentralizată spre cea, bazată pe relații de piață, pământul agricol a rămas în centrul atenției reformatorilor locali și la etapa de postprivatizare. De data aceasta a devenit pe larg discutată problema neadmiterii parcelării excesive a terenurilor agricole, consecințele negative a căreia ar putea periclită tot efectul pozitiv al procesului de privatizare în masă atât a suprafețelor agricole, cât și a altor mijloace de producție.

Scopul a fost atins. Aproape 2/3 din volumul total al producției agricole în prezent constituie rezultatul funcționării întreprinderilor agricole cu dimensiuni mari și/sau mijlocii. Totodată, conform analizei mai detaliate putem constata, că suprafața culturilor cerealiere, tehnice și a plantelor de nutreț predomină în mod absolut (aproape 1460,6 mii ha din totalul 1519,5 mii ha de suprafețele însămânțate) și relativ – 96,1%. Valoarea adăugată scăzută a majorității covârșitoare a culturilor cerealiere și a celor tehnice, comercializarea lor ulterioară (inclusiv pe piețele externe) sub forma de materie primă agricolă, care de obicei abia acoperă cheltuieli de producție, evident, nu creează locuri suplimentare de muncă în spațiul rural, dar, mai ales, nu contribuie la creșterea nivelului de profitabilitate a acestui sector.

Ca consecință, datorii enorme ale întreprinderilor agricole, nivelul scăzut al ocupației populației rurale, emigrarea masivă a locuitorilor satelor moldovenești (în primul rând, oamenilor tineri) în orașele și municipiile Republicii Moldova dar și peste hotarele țării. În esență, consolidarea terenurilor agricole, cu adevărat a contribuit la micșorarea ponderii terenurilor pârlogite, însă, nici efectul economic așteptat n-a asigurat. De aici necesitatea schimbării paradigmei de bază a dezvoltării sectorului agrar, reflectat în denumirea articolului.

Summary. Being the main subject of socio-economic reforms in the rural area at the transition from a super-centralized economy to the one based on market relations, agricultural land remained in the focus of local reformators and at the post-privatization stage. This time the issue of the non-admission of excessive particularization of agricultural land plots has become widely discussed, the negative consequences of which could have been destroy the positive effect of the mass privatization of both: agricultural areas and other means of production.

The goal was reached. Almost 2/3 of the total agricultural output is currently the result of large and / or medium-sized agricultural enterprises. At the same time, according to the more detailed analysis, we can see that the area of cereal, technical and fodder crops predominates absolutely (almost 1460,6 thousand ha of the total 1519,5 thousand ha of sown areas) and relatively - 96,1%. The low added value of the overwhelming majority of cereal and technical crops, their subsequent marketing price (including foreign markets) in the form of agricultural raw materials, which usually barely covers even production costs, obviously

do not create additional jobs in rural areas , but, above all, does not contribute to raising the level of profitability of the agrarian sector.

Hence, the enormous debts of agricultural enterprises, the low level of occupation of the rural population, the massive emigration of the inhabitants of the Moldovan villages (primarily young people) in the cities and municipalities of the Republic of Moldova but also abroad. In essence, the consolidation of agricultural land has indeed contributed to the decrease in the share of idle land plots, but neither the expected economic effect has ensured. Hence the need to change the basic paradigm of the agrarian sector development, reflect in the name of article.

Cuvinte cheie: agricultură, sectorul agrar, gospodării agricole, dimensiuni economice, consolidarea, productivitatea muncii.

Keywords: agriculture, agrarian sector, agricultural households, economic dimensions, consolidation, labor productivity.

Introducere. Atât în plan mondial, cât și în cadrul economiei naționale agricultura (împreună cu silvicultura, vânățul și piscicultura – sectorul agrar) reprezintă o sferă considerabilă de ocupație a populației țării. Din numărul total al populației ocupate (1220 mii pers.) în prezent 411 mii pers. sau 33,7 la sută sunt ocupate anume în sectorul agrar. Totodată, din componența totală a produsului intern brut (PIB) al țării sectorul agrar acoperă numai 12,2 la sută, ceea ce înseamnă că productivitatea muncii în acest sector este aproximativ de 2,8 ori mai mică în comparație cu nivelul mediu pe economia națională. Luând în considerație faptul, că în prezent tot personalul, ocupat în sectorul agrar, este divizat în două grupe mari: fermieri (proprietari sau angajatori) și personalele angajate, este de menționat că starea socio-economică a persoanelor, angajate în sectorul agrar, este deosebit de dificilă.

Conform datelor statistice numărul total al persoanelor angajate în sectorul agrar (numărul salariaților) în anul 2016 a constituit 49,4 mii persoane, adică abia 12,0% din numărul total al persoanelor, ocupate în acest sector [1]. Alături de cele anterior menționate numărul atât de mic al lucrătorilor, antrenați în activități agricole, se explică prin faptul că nivelul de salarizare a lucrătorilor năimiți în acest sector este foarte mic – 2885,7 lei/lună sau numai 57,7% față de salariul mediu lunar pe economia națională.

Faptul că la etapa actuală de postprivatizare sectorul agrar a rămas practic fără fondul de salarizare, ceea ce înseamnă – practic fără lucrători angajați, iar spațiul rural – fără piața muncii, poate fi confirmat prin indicatorii ce urmează:

- din numărul total al angajaților în ansamblu pe țară – 715,5 mii pers. conform situației din a.2016 [1; tab.3.1.11] în spațiul rural (mai precis – în agricultură, silvicultură și pescuit) au rămas numai 49,4 mii pers. sau 6,9%;
- dacă în ramuri industriale media de remunerare a muncii constituie 506,7 lei în calcul la 1000 lei din PIB-ul ramural, în comerț cu ridicata și cu amănuntul – 503,7 lei, în sănătate și asistență socială – 819,6 lei, iar în învățământ – 920,5 lei, atunci în agricultură, silvicultură și pescuit acest indicator constituie abia 114,0 lei;
- din cauza reducerii permanente a ponderii producției animale în structura producției agricole (cu excepția ouălor și cărnii de pasăre) s-a micșorat și numărul locurilor de

muncă în sectorul zootehnic, care asigură pe lucrători angajați cu graficul stabil (anual) de lucru.

Din toate susmenționate putem concluziona, că sectorul agrar, alături de sursele investiționale absolut insuficiente, în prezent se confruntă și cu lipsa acută a brațelor de muncă. Ca consecință, tot spațiul rural este confruntat cu posibilități relativ și absolut limitate de plată, consecutiv, de consum.

Material și metodă. Dominarea indiscutabilă a politicii de consolidare a terenurilor agricole, clar evidențiată în programele de dezvoltare a agriculturii și spațiului rural în ultimii decenii, cu adevărat, a favorizat procesul creării întreprinderilor agricole mari în republica Moldova. Bazându-se pe proprietatea privată asupra mijloacelor de producție, inclusiv – asupra pământului agricol, fiind orientate spre piață liberă, bazată pe corelația directă dintre cerere și ofertă, agricultura autohtonă a reușit de a trece prin schimbării radicale, în ce privește:

- relații de proprietate;
- formele organizatorice;
- utilizarea rațională a potențialului existent de producție agricolă etc.

Un rol deosebit de important al politicilor de consolidare a terenurilor agricole poate fi confirmat prin faptul că în prezent suprafața totală a terenurilor neprelucrate (pârloagă) în ansamblu pe țară constituie 38,8 mii ha sau 1,5% din totalul terenurilor agricole. Dat fiind că majoritatea covârșitoare din aceste terenuri sunt de bonitate scăzută, ele trebuie să fie tratat transformate în păduri, plantații de nucă sau în alte genuri de plantații multianuale.

Alături de aprecieri pozitive, asigurate prin determinarea indicatorilor susmenționați de utilizare a suprafețelor agricole, putem constata încă o corelație, la fel de pozitivă, dintre exportul și importul produselor agro-alimentare în ultimii ani (tab.1).

Tabelul 1

**Corelația dintre export-import (E/I) a produselor agroalimentare
în Republica Moldova [1; tab.20.15]**

Anii	Export (mii dol. SUA)	Import (mii dol. SUA)	Export/Import (E/I)
2012	922024,2	866564,7	1,064
2013	1058448,9	915009,3	1,157
2014	1108357,8	864740,3	1,282
2015	947501,7	708955,9	1,336
2016	985076,0	741665,9	1,328
Total	5021408,6	4096936,1	1,226

Odată cu constatarea faptului acoperirii depline (cu surplus de 22,6%) a importului produselor agro-alimentare prin exportul produselor analogice, cere să fie subliniată și lipsa stabilității în ce privește creșterea exportului produselor susmenționate în valoarea lor bănească.

Tot în această ordine de idei este de menționat că atât rodnicia suprafețelor agricole, cât și productivitatea muncii în sectorul agrar autohton rămân mult în urmă față de indicatorii analogici din țările Uniunii Europene [2].

Făcând o analiză detaliată atât a cauzelor, cât și a consecințelor dominării excesive a politicilor de consolidare terenurilor agricole în contextul fizic al categoriei date, putem concluziona că anume această direcție de reformare a sectorului agrar în mare măsură a

provocat simplificarea structurii producției agricole, soldată cu dispariția ulterioară a locurilor de muncă în spațiul rural și emigrarea în masă a agricultorilor din localități rurale.

De exemplu, conform datelor statistice la data de 01.01.2017 întreprinderi agricole mari au avut la îngrijire și creștere numai 8,8% din numărul total al bovinelor, din care, vaci mulgătoare – numai 4,1%, porcine – 43,3%, ovine și caprine – 2,5% etc.

Cu toate că întreprinderi agricole mari ocupă mai mult de jumătate din suprafețele agricole intensiv lucrate (terenuri arabile plus plantații multianuale) ponderea acestor întreprinderi în producția legumelor (datele anului 2016) a constituit numai 14,6 la sută, cartofului – 11,2 la sută, bostănoaselor – 2,0 la sută etc. Ponderea livezilor, cultivate în cadrul gospodăriilor agricole mari în ultimii ani nu depășește nivelul de 37,4 procente, iar ponderea plantațiilor de viță de vie – numai 20,3 procente. Este de menționat, că o mare parte din plantațiile multianuale, cultivate de către întreprinderile agricole mari (corespunzător – 73,9 și 83,9 procente), sunt plantațiile pe rod, adică au termeni avansate de utilizare și trebuie să fie reînnoite.

Ponderea relativ și absolut scăzută atât a sectorului zootehnic, cât și a culturilor cu valoarea adăugată sporită, cultivate în cadrul gospodăriilor agricole mari, ne demonstrează, după cum a fost deja menționat, orientarea lor excesivă spre producția culturilor de câmp, în primul rând – culturilor cerealiere și a celor tehnice (floarea soarelui – în mod deosebit). Având caracterul sezonier de producere și nivelul înalt de mecanizare, cultivarea majorității covârșitoare a culturilor cerealiere și a celor tehnice (în primul rând, florii soarelui, soiei, rapiței etc.) nu asigură locuitorilor satelor frontul suficient de muncă, mai ales dacă se are în vedere munca necalificată, pur manuală. Investigațiile efectuate ne arată, că în volumul total al costurilor de producție ponderea muncii manuale este aproape simbolică, constituind:

- grâu de toamnă – 3,7%
- porumb pentru boabe – 8,6%
- floarea soarelui – 9,3%
- rapiță – 11,3%

Spre deosebire de aceste culturi, ponderea muncii manuale privind producerea laptelui, de exemplu, constituie 19,2 la sută, strugurilor de masă – 25,3 la sută, roșilor de câmp - 20,6 la sută etc. [3].

În continuare, analizând situația prin metoda de comparație, vom constata că mărimea medie a fermelor agricole în Uniunea Europeană (datele a. 2013) a constituit 16,1 hectare [4]. Mai mult ca atât. Aproape 50,0 la sută din fermele agricole sau 4,9 mil. de gospodării, majoritatea din partea de Est a Uniunii europene, au prelucrat suprafața agricolă sub nivel de 2,0 hectare fiecare. Chiar și în partea de vest a continentului european (Belgia, Olanda, Germania, Franța, Danemarca) suprafața medie a unei ferme agricole este la nivel de 20,0 ha, adică, la un nivel mult mai mic în comparație cu întreprinderi agricole mari din Republica Moldova.

Ceea ce este important de subliniat îl constituie faptul înzestrării tehnice înalte a acestor gospodării, drept consecință fiind și nivelul înalt al productivității muncii agricultorilor occidentali. Conform datelor Eurostat volumul realizării producției agricole (Standard Output – SO) în calcul la un lucrător, direct implicat în procesul de producție, în anul 2013 a constituit

35480,8 euro [2]. În unele țări din Uniunea Europeană acest indicator este și mai înalt (ex., Olanda – 133712,3 €, Danemarca – 175783,5 €, Germania – 88486,7 € etc.

Rezultate și discuții. După cum ne arată analiza efectuată sectorul agrar din țările industrial dezvoltate dispune de capacități considerabile de creare a valorii adăugate. Fiind comparate cu atingerile agriculturii europene rezultatele muncii agricultorilor din Republica Moldova sunt mult mai modeste – 73873 lei/lucrător sau 3774,8 €/lucrător anual.

În plan general egalizarea (dacă va fi efectuată) a veniturilor pe cap de lucrător poate fi asigurată prin realizarea schimbărilor radicale în ce privește:

- structura producției agricole, care trebuie să fie orientată preponderent spre produsele cu valoarea adăugată înaltă (legume, fructe, pomușoare, produsele sectorului zootehnic etc.);
- extinderea participării agricultorilor pe tot lanțul valoric – de la câmpul (fermă) producătorului până la masa consumatorului.

Concluzii. Criteriul principal de evaluare a performanțelor agriculturii autohtone trebuie să fie nu atât rodnicia terenurilor agricole la care, de fapt, rămânem în urmă aproximativ de 2÷3 ori față de atingerile cele mai bune din occident, ci productivitatea muncii a agricultorilor după care diferența constituie zeci de ori. Conform paradigmei noi de dezvoltare a sectorului agrar, ultimul, în mare măsură, trebuie să fie transformat în sectorul agroalimentar (adică cu acces nemijlocit al producătorilor agricoli la vânzarea producției obținute direct consumatorilor finali) sau (în unele domenii) – sectorul agroindustrial, adică, sectorul de producere, păstrare, prelucrare industrială și vânzare sub forma de comerț cu ridicata fie pe piața locală, fie pe cele din afară a țării

Bibliografie:

1. Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2017 = Статистический ежегодник Республики Молдова = Statistical Yearbook of the Republic of Moldova. Chișinău, 2017, p. 73. ISBN 978-9975-53-929-6.316+338(478). [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2017/Anuar_statistic_2017.pdf
2. Tarife de costuri în agricultură: Ghid practic. Institutul Național de Cercetări Economice. Chișinău, 2017, pp. 132-81. ISBN 978-9975-3171-3-9. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1497515122_culturi-cerealiere-i-leguminoase-pentru-boabe.pdf
3. Agriculture statistics - family farming in the EU [online]. [accesat 23 februarie 2023]. Disponibil: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agriculture_statistics_-_family_farming_in_the_EU

Publicat în: *Lucrări științifice. Universitatea Agrară de Stat din Moldova. 2018, vol. 50: Economie, pp. 15-18.*

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ ÎN ASCENSIUNE EVIDENȚĂ

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Au apărut primele datele statistice privind funcționarea pieței funciare (pieței terenurilor agricole) în Republica Moldova în a.2017. Chiar din familiarizarea inițială cu raportul privind numărul tranzacțiilor, suprafețele vândute-cumpărate, prețul 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 prețurilor 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 pieței funciare în Republica Moldova (a.2017)

Zonele (regiunile) geografice	Numărul de tranzacții	Suprafața terenurilor agricole vândute- cumpărate, ha	Prețul 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 pieței funciare autohtone, este de menționat diferențierea excesivă a prețurilor de piață la nivel raional și zonal al țării. Dacă în aspect zonal corelația dintre prețul maxim (zona de Centru) și prețul 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 vită de vie etc.).

Tot din analiza efectuată putem constata, că alături de tranzacțiile de vânzare-cumpărare, terenurile agricole își schimbă stăpânii săi 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 tehnică și tehnologii noi, moderne, orientate spre producerea producției-marfă, preponderent prin practicarea comerțului extern.

Luând în considerație 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 concludiona, că 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 bancară 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 standarde) la principalele burse internaționale au ajuns la 200 \$/tonă, păstrând tendința stabilă de creștere și în a.2018. Alături de încă un șir de alți factori, inclusiv „războiul valutelor”, recent pornit 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 forma de venit net (venit după impozitare). În caz că pământurile respective nu vor fi date în arendă (plata de arendă nu va fi plătită), cifra de 2,56

mii lei/ha $\left(\frac{27400 \times 9,35}{100} = 2562,0 \text{ lei} \right)$ servește drept orientir 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 piețele-ținte de desfacere a producției obținute etc.), acest venit net orientativ poate fi de 2-3 ori mai mic sau mai mare. Totodată, luând în considerație 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, pomuşoarelor etc., la fel ca și a produselor animaliere este mult mai profitabilă în comparație cu media pe sector, însă riscurile investirii în aceste genuri de produse sunt mult mai înalte.

Dorim a menționa că atât volumul profitului net (2,56 mii lei/ha), cât și nivelul de profitabilitate 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 prețul mult mai mare 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.

Știință 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-țintă al inflației, stabilit de BNM, (de 5%). Deși perioada de recuperare a capitalului investit nu este atât de mică, cum s-ar dori, ne dăm bine seama că și pământul nu se uzază în perioada indicată. După cum a fost deja menționat, în mâniile 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 prețul mediu ponderat al tranzacțiilor cu bunurile imobile de la
01.01.2017 până la 31.12.17.**

(Tipul bunurilor imobile: terenuri agricole)

		Numarul de tranzacții	Suprafața totală a terenului, ha	Prețul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma totală a plăților de vânzare- cumpărare, mii lei
Regiunea de Nord		10 291	7 041,98	26 092,86	183 745 427,24
1	mun. Bălți	68	47,48	34 992,28	1 661 433,45
2	Briceni	566	353,66	13 594,27	4 807 749,53
3	Dondușeni	989	749,61	65 097,69	48 797 879,40
4	Drochia	415	328,5	16 430,65	5 397 468,53
5	Edineți	1096	736,54	15 946,38	11 745 146,73
6	Fălești	548	273,24	38 471,45	10 511 939,00
7	Florești	163	171,66	111 599,66	19 157 197,64
8	Glodeni	927	607,41	22 589,69	13 721 203,60
9	Ocnița	783	615,2	23 965,68	14 743 686,34
10	Râșcani	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	Chișinău	253	174,18	83 405,71	14 527 606,57
14	Anenii Noi	1131	766,05	12 434,82	9 525 693,86
15	Călărași	548	231,57	21 534,32	4 986 702,48
16	Criuleni	242	163,06	56 299,13	9 180 136,14
17	Dubăsari	580	189,3	51 990,73	9 841 845,19
18	Hâncești	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	Strășeni	1038	346,92	19 243,02	6 675 788,50
24	Șoldănești	1004	517,35	14 014,28	7 250 287,76
25	Telenești	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	Basarabeasca	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	Căinari	257	159,7	21 762,95	3 475 543,12
31	Căușeni	776	620,06	9 979,32	6 187 777,16
32	Cimișlia	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	Ștefan Vodă	339	171,49	14 777,08	2 534 121,45
UTA "Găgăuzia"		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

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1529664172_piata-funciara.pdf

2017

PREȚUL DE PIAȚĂ AL TERENURILOR AGRICOLE SUB PRESIUNEA CRIZEI ECONOMICO-FINANCIARE

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Abstract: The land market of the Republic of Moldova, being a fragment of the major importance of the general mechanism of the market economy, is strongly dependent of the general state of the national economy. The economic and financial crisis of the years 2008-2009, the massive theft of money directly from the banking system (years 2012-2014) have caused both the decrease of the net income of farmers and dramatic increase of the rates on the lending money, the consequence being the no less radical decrease of market price of agricultural land in the Republic of Moldova.

The actuality of the subject is stipulated by the fact that both the land and the labor force markets during the crisis years (from 2009 onwards) showed a complete lack of stability. The land market identifies both radical decreases in the number of sale-purchase transactions (of course, in the traded area) and the market price of agricultural land. On the labor market, there were pointed out equally radical decreases in the number of workers with employment potential, primarily women.

The aim of the paper is to identify, on the basis of detailed analysis of trends in the development of the land market, the criteria regarding to dimensions of market itself and market prices of agricultural land in the conditions of current economic and financial crisis in special.

The methods applied are the formation of dynamic rows, methods of comparison, analysis and synthesis, assessment of market price based on cash flows, etc.

Keywords: The market price, land market, economic crisis, supply and demand, labor force, value added, structure of the crops, employees, the corporate sector of production etc.

Rezumat. Piața funciară a Republicii Moldova, fiind un fragment de importanță majoră al mecanismului general de gospodărire de piață, este puternic dependentă de starea generală a economiei naționale. Criza economică și financiară a anilor 2008-2009, furtul masiv al banilor direct de la sistemul bancar (anii 2012-2014) au provocat atât micșorarea

veniturilor nete ale agricultorilor autohtoni, cât și creștere dramatică a procentelor privind creditarea businessului, drept consecință fiind descreșterea nu mai puțin radicală a prețului de piață al terenurilor agricole în Republica Moldova.

Actualitatea temei abordate este stipulată prin faptul că, fiind două fragmente relativ și absolut noi ale mecanismului general de gospodărire de piață, atât piața funciară, cât și cea a forței de muncă în perioada anilor de criză (de la 2009 încolo) au manifestat lipsă deplină a stabilității. Pe piața funciară sunt identificate atât micșorări radicale ale numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare (evident, suprafețelor tranzacționate), cât și prețului de piață a terenurilor agricole. Pe piața forței de muncă au fost evidențiate micșorări la fel de radicale a numărului lucrătorilor cu potențial de angajare, în primul rând – femeilor.

Scopul lucrării îl constituie identificarea, în baza analizei detaliate a tendințelor de dezvoltare a pieței funciare, criteriilor dimensiunilor și prețurilor de piață a terenurilor agricole în condițiile crizei economico-financiare actuale.

Metodele aplicate le constituie formarea rândurilor dinamice, metodele de comparație, de analiză și sinteză, de evaluare a prețului de piață în baza fluxurilor bănești etc.

Cuvinte cheie: Preț de piață, piață funciară, criză economică, cerere și ofertă, forță de muncă, valoare adăugată, structura semănăturilor, lucrători angajați, sectorul corporativ de producție etc.

Introducere. Algoritmul clasic de evaluare al prețului de piață a terenurilor agricole îl constituie corelația simplă dintre venitul net (profitul curat), potențial existent ca rezultatul utilizării raționale a lotului respectiv de teren agricol și „prețul banilor”, reflectat ca procentul mediu anual de deservire a creditelor bancare. Altfel fie numit, prețul de piață al lotului de teren agricol este direct proporțional mărimii venitului net, obținut de la acest lot, și procentului bancar, stabilit ca rată a creditării agenților economici, pentru interval egal de timp (de obicei – anul).

Material și metoda. În Republica Moldova, ca și în alte țări ale lumii, algoritmul evidențiat mai sus nu este respectat în mod absolut. Explicația este simplă. Alături de corelația dintre veniturile nete și „prețul banilor” există încă un șir de factori, care influențează pozitiv sau negativ mărimea prețului de piață al terenurilor agricole, de exemplu – corelația dintre cerere și ofertă. Doar este bine cunoscut, că însăși piața funciară constituie un sistem multifactorial al relațiilor dintre vânzători, cumpărători și intermediari, deci, este un sistem inert, în care influența fiecărui factor se manifestă, în primul rând, ca tendință, ci nu cauza principală a schimbărilor, cu atât mai mult – schimbărilor imediate.

Cu toate că este rezultatul interacțiunii unui șir întreg de variabile, prețul de piață al terenurilor agricole nu trebuie să fie perceput ca o enigmă, ascunsă după „șapte uși”. Bazându-se pe metodele moderne de evaluare și prognozare a prețurilor, este posibil de planificat mărimea prețurilor de piață a terenurilor agricole pentru o perspectivă apropiată (cel puțin pentru următorii 2-3 ani) cu mărimea medie a greșelii la nivel de 3-5%.

Ne întoarcem, însă, către analiză retrospectivă a situației de pe piața funciară autohtonă, care, pentru perioada inițială de funcționare a acestei piețe (anii 2000-2015), este reflectată în tabelul 1 (prețuri curente).

Tabelul 1

Indicatorii principali de funcționare a pieței funciare în Republica Moldova

Anii	Suprafața terenurilor agricole, vândute-cumpărate în anul respectiv, ha	Numărul de tranzacții, un	Prețul de piață, lei/ha	Suprafața lotului în calcul la o tranzacție de vânzare-cumpărare, ha	Suma totală a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, mii lei/anual
2000	7338	9753	3687	0,75	27055,2
2005	21825	47382	4778	0,46	104279,9
2010	19021	69072	16502	0,28	313884,5
2011	19930	71035	13444	0,28	267938,9
2012	10159	52138	13719	0,19	139371,3
2013	12906	37710	16785	0,34	216627,2
2014	15653	23282	19876	0,67	311119,0
2015	18380	30805	17757	0,60	326373,7

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor [1] și Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Imaginea grafică a principalilor indicatori privind funcționarea pieței funciare este reflectată în figura 1 (Anexa nr. 1).

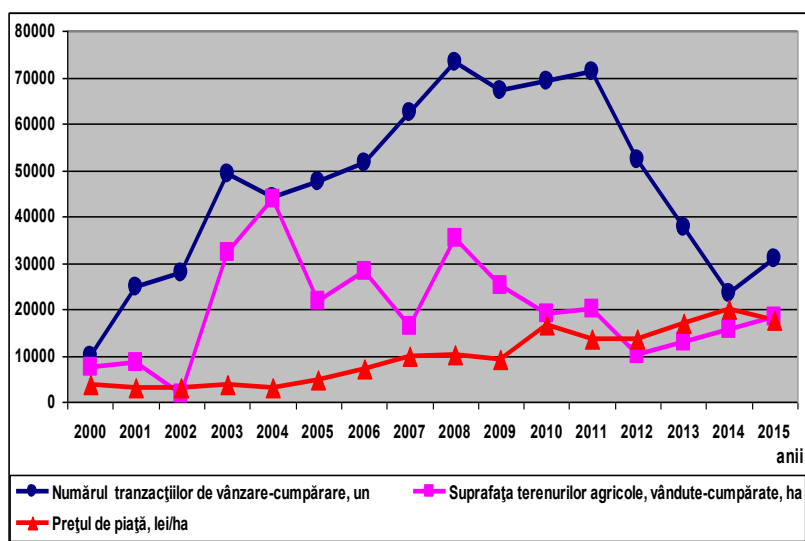


Fig. 1. Dinamica și tendințele dezvoltării pieței funciare autohtone

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor [1] și Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Analizând situația actuală a veniturilor și cheltuielilor în agricultură, menționăm că conform datelor Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova scădere dramatică a veniturilor bănești de la activitatea agricolă sub influența crizei economico-financiare actuale s-a răsfrânt, în primul rând, asupra gospodăriilor casnice auxiliare. De exemplu, venitul brut de la activitatea agricolă a constituit în anul 2015 abia 15560 lei/ha sau 74,7% față de anul precedent. Având în vedere faptul că cheltuielile materiale și plata serviciilor achitate în anul 2015, practic, au rămas la același nivel, ca și în anul precedent, putem constata că veniturile bănești nete ale producătorilor mici s-au micșorat și mai esențial, constituind 5954 lei/ha în a.2015 față de 11022 lei/ha în a.2014, ceea ce înseamnă o reducere circa de 2 ori [2].

De menționat, că pentru gospodăriile casnice auxiliare este specifică situația că mai mult de 2/3 din încasările obținute le constituie banii de la vânzarea produselor animaliere. La rândul său, vânzarea produselor vegetale contribuie numai cu 25,9 la sută privind încasările de la vânzarea producției și/sau serviciilor agricole.

O mare parte a terenurilor agricole, conform situației la 01.01.2015 – 884,0 mii ha sau 39,5 la sută, în Republica Moldova se prelucrează în cadrul sectorului corporativ, reprezentat de către întreprinderile și organizațiile agricole, ponderea cărora, în a.2014, a constituit 39,6 la sută în structura producției agricole brute (12209 lei/ha).

Luând în considerație faptul că în cadrul acestor întreprinderi pe larg se utilizează munca lucrătorilor angajați, în primul rând – mecanizatorilor, corelația dintre veniturile nete și cheltuieli în sectorul corporativ este mai mică în comparație cu sectorul individual de producție. Al doilea factor de influență negativă asupra veniturilor nete în agricultura corporativă îl constituie lipsa, aproape totală, a producției animaliere și ponderea relativ mică a volumelor de producție a culturilor intensive, inclusiv: legumelor, cartofului, pomușoarelor etc. Drept consecință, majoritatea covârșitoare a datoriilor sectorului agrar (în total – 11,66 mlrd. lei conform situației la 01.01.2015) este acumulată pe conturile întreprinderilor agricole, din care cauză ultimii nu sunt în stare de:

- a lua credite, inclusiv credite bancare pentru procurarea terenurilor agricole;
- de a efectua alte modalități de investiții, de a intensifica procesul de producție, de a implementa tehnologii noi, de a diversifica producția agricolă etc.

Evident, toate fenomenele susmenționate și încă un șir întreg de alte evenimente analogice influențează negativ asupra pieței funciare autohtone. Se are în vedere, în primul rând, mărimea relativ și absolut scăzută a prețului de piață al terenurilor agricole, care ani la rând rămân sub orice nivel de critică. Vanzătorii (proprietarii), după cum a fost menționat mai sus, din cauza veniturilor nete, la fel absolut și relativ scăzute, sunt în stare permanentă de lipsă de bani, iar cumpărătorii potențiali, tot din această cauză, nu au acces la credite investiționale.

Dacă situația aceasta va deveni una de lungă durată, piața funciară autohtonă poate să se transforme într-o piață deflaționistă, adică într-un fragment al mecanismului general de gospodărie de piață în care prețurile rămân stagnante sau chiar sunt în descreștere. Drept exemplu poate servi piața autohtonă a apartamentelor și a altor obiecte rezidențiale, care se află în stare de deflație începând cu anul 2009.

Nivelul înalt al probabilității acestui scenariu nedorit poate fi confirmat și prin analiza corelației dintre cei doi factori principali de activitate agricolă – terenuri și forța de muncă.

Este de subliniat, că odată cu finalizarea procesului de privatizare în masă a terenurilor agricole (vara anului 2000) toți lucrătorii din sectorul agrar s-au divizat în două grupe mari – proprietarii terenurilor agricole și lucrători angajați. Chiar dacă este destul de convențională, această divizare înseamnă apariția în spațiul rural a unui contingent de lucrători angajați, care pot fi ocupați în câmpul muncii fie prin invitația de către managerii întreprinderilor agricole mari, fie de către proprietarii (fermierii) întreprinderilor agricole mici. Dacă nici o parte din întreprinzătorii agricoli nu manifestă intenții de angajare persoanelor terțe în câmpul muncii, atunci acestea din urmă rămân șomeri.

Cu părere de rău, statistica oficială nu duce evidența șomerilor pe fragmente (urban-rural) aparte, din care cauză este greu de apreciat ponderea agricultorilor în numărul total al șomerilor. La rândul său, atât indemnizațiile de șomaj, cât și plata muncii, ambele fiind aproape simbolice și destul de volatile, în sectorul agrar are loc exodul masiv al forței de muncă, în primul rând, a oamenilor tineri din spațiul rural.

Datele statistice mai detaliate privind modul și dinamismul mișcării forței de muncă în spațiul rural, în perioada anilor post reformare, sunt reflectate în tabelul 2 (fig. 2; Anexa nr.2).

Tabelul 2

Piața forței de muncă în spațiul rural

Anii	Numărul populației rurale, total, mii pers.	În % față de populația totală a țării	Populația ocupată în agricultură, silvicultură și pescuit, mii pers.	inclusiv lucrători angajați în agricultură, silvicultură și pescuit, mii pers.	din care: femei, mii pers.
2000	2129,9	58,5	765,0	184,9	82,9
2005	2124,4	59,0	537,0	113,4	47,6
2010	2087,0	58,6	315,0	55,8	19,7
2011	2078,7	58,4	323,0	59,6	20,2
2012	2073,8	58,3	303,0	55,6	18,7
2013	2067,3	58,1	338,0	52,3	16,8
2014	2054,6	57,8	361,0	51,8	15,7
2015	2047,9	57,6	382,0	49,2	14,9

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor Anuarului Statistic al Republicii Moldova, 2016.

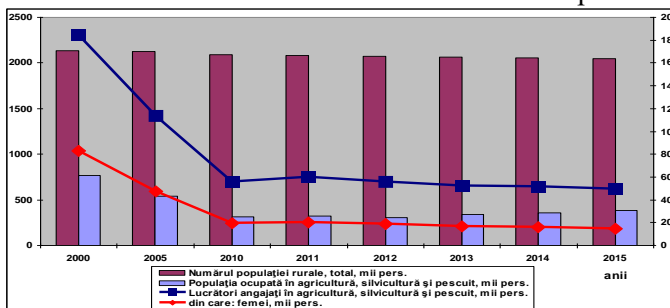


Fig. 2. Piața forței de muncă în spațiul rural

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor Anuarului Statistic al Republicii Moldova, 2016.

Din informația sus-reflectată putem concluziona că cele mai accelerate ritmuri de micșorare a numărului persoanelor, ocupate în sectorul agrar, le manifestă lucrătorii angajați, în primul rând, femeile angajate.

Dacă în ultimii 16 ani (anii 2000-2015), pentru care dispunem de informația respectivă, numărul persoanelor ocupate în sectorul agrar (agricultura, silvicultura și pescuit) s-a micșorat de 2,00 de ori (de la 765,0 până la 382 mii de pers.), atunci numărul persoanelor angajate în acest sector s-a redus de 3,76 de ori (de la 184,9 mii pers. până la 49,2 mii persoane sau cu 135,7 mii pers. mai puțin). Tot în această perioadă numărul femeilor angajate în agricultură s-a redus de 5,56 de ori (de la 82,9 până la 14,9 mii pers. sau cu 68,0 mii pers. mai puțin).

Anume din această cauză a fost simplificată la maximum structura producției agricole în sectorul corporativ, mai mult de 80,0 la sută din care (după suprafețele însămânțate) ocupă culturile cerealiere, floarea-soarelui și, la caz, soia și rapiță. De subliniat încă odată – sectorul corporativ de producție agricolă, în prezent, este orientat spre culturile agricole cu consumul minim al forței de muncă. Se formează un cerc vicios: dintr-o parte – lipsa locurilor de muncă în spațiul rural, din altă parte – întreprinderile agricole, tot mai accentuat, se specializează în acele domenii de producție agricolă, în care se consumă cel mai mic volum al forței de muncă.

Consecințele formării acestui cerc vicios sunt bine cunoscute – sectorul agricol, în primul rând, partea lui corporativă, produce tot mai mult și mai mult produse cu valoarea adăugată scăzută, precum: grâul, orzul, porumbul, floarea-soarelui etc. Produsele cu valoarea adăugată înaltă, ex. – legume, fructe, pomușoare, tot spectru de producția animalieră, invers, se produc tot mai puțin. De aici și rezultatele finale relativ și absolut scăzute atât ale activității agricole la general, cât și în ceea ce privește prețul de piață al terenurilor agricole în particular.

Rezultate și concluzii

Piața terenurilor agricole în Republica Moldova constituie un fragment important al mecanismului general de gospodărire de piață.

După componența sa naturală, terenurile agricole ale Republicii Moldova (ciornoziomuri) reprezintă cele mai bogate soluri din lume. Bonitatea medie a ciornoziomurilor moldovenești constituie 63 de baluri. Relativ prielnice sunt precipitațiile atmosferice (554,0 mm anual) și durata de strălucire a soarelui – 2334,5 ore anual. Cu toate acestea, în lucrare se constată nivelul relativ și absolut scăzut al prețului de piață al terenurilor agricole. Causă principală o constituie veniturile nete la fel scăzute ale agricultorilor, precum și procentul înalt al creditării fie a sectorului agrar în particular, fie a economiei naționale în general. Ambii factori, în prezent, formează o bază adevărată a subaprecierii terenurilor agricole autohtone. Al treilea după număr, dar nu și după importanță, este factorul corelației dintre cerere și ofertă. Luând în considerație faptul îmbătrânirii populației rurale în ritmuri mult mai accelerate comparativ cu zonele urbane, tot mai mare parte a locuitorilor satelor înaintează spre vânzare loturile sale de terenuri agricole, provocând și mai accentuată devalorizare a lor, datorită faptului că în calcul pentru un cumpărător pe fiecare piață locală se va găsi cel puțin 5-6 vânzători, ba chiar și mai mult.

Results and conclusions

The agricultural land market in the Republic of Moldova is an important part of the overall market management mechanism.

According to its natural composition, Moldova's agricultural land (chernosemes) is the richest soils in the world. The average bonity of the Moldavian chernosemes is 63 points. Relatively favorable are atmospheric precipitation (554.0 mm annually) and the duration of sunshine - 2334.5 hours per year. However, the paper shows the relative and absolutely low level of market price of agricultural land. The main cause is the low net income of farmers as well as the high percentage of lending either to the agrarian sector in particular or to the national economy in general. Both factors, at present, form a true basis for under-estimation of domestic agricultural land. Third, by number but not by importance, is the correlation between demand and supply. Taking into account the fact that the aging of the rural population is much faster than the urban areas, more and more of the villagers delivery their plots of agricultural land for sale, causing even more devaluation, due to the fact, that at the one buyer each local market will have, as usually, at least 5-6 sellers, and even more.

Anexa I

Anii	Numărul de tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, un	Suprafața terenurilor agricole, vândute-cumpărate, ha	Prețul de piață, lei/ha	Suma totală a tranzacțiilor, mii lei/anual	Suprafața medie a unui lot de teren, ha	Ponderea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în produsul brut al agriculturii, %
2000	9753	7338	3687	27055,2	0,75	0,33
2001	24625	8539	2958	25258,4	0,35	0,29
2002	27759	1616	3138	5071,0	0,06	0,05
2003	49165	32323	3693	119368,8	0,66	1,15
2004	44134	43878	3216	141111,6	0,99	1,19
2005	47382	21825	4778	104279,9	0,46	0,87
2006	51483	28096	6965	195688,6	0,55	1,43
2007	62487	16303	9962	162410,5	0,26	1,27
2008	73193	35146	10155	356907,6	0,48	2,16
2009	67109	25214	9259	233456,4	0,38	1,76
2010	69072	19021	16502	313884,5	0,28	1,58
2011	71035	19930	13444	267938,9	0,28	1,18
2012	52138	10159	13719	139371,3	0,19	0,70
2013	37710	12906	16785	216627,2	0,34	0,91
2014	23282	15653	19876	311119,0	0,67	1,14
2015	30805	18380	17757	326373,7	0,60	1,20
Total (în mediu)	Total n=741132	Total S=316327 ha	In mediu 9313 lei/ha	2945922,6 mii lei	In mediu 0,43 ha	x

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor Anuarului Statistic al Republicii Moldova, 2016.

Anii	Numărul populației rurale, total, mii pers.	In % față de populația totală a țării	Populația ocupată în agricultură, silvicultură și pescuit, mii pers.	inclusiv lucrători angajați în agricultură, silvicultură și pescuit, mii pers.	din care: femei, mii pers.
2000	2129,9	58,5	765,0	184,9	82,9
2001	2148,7	59,1	764,0	165,7	71,8
2002	2142,6	59,1	747,0	157,7	67,7
2003	2134,2	59,0	583,0	137,4	59,4
2004	2129,9	59,0	533,0	126,7	54,0
2005	2124,4	59,0	537,0	113,4	47,6
2006	2120,1	59,1	422,0	92,3	37,4
2007	2103,1	58,7	409,0	78,9	31,5
2008	2096,6	58,7	389,0	70,0	26,8
2009	2091,4	58,6	334,0	63,9	23,9
2010	2087,0	58,6	315,0	55,8	19,7
2011	2078,7	58,4	323,0	59,6	20,2
2012	2073,8	58,3	303,0	55,6	18,7
2013	2067,3	58,1	338,0	52,3	16,8
2014	2054,6	57,8	361,0	51,8	15,7
2015	2047,9	57,6	382,0	49,2	14,9

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor Anuarului Statistic al Republicii Moldova, 2016.

Bibliografie:

- CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011. 240 p. ISBN 978-9975-4176-3-1. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: http://cc.sibimol.bnrm.md/opac/bibliographic_view/343150;jsessionid=D429EE859F6A968EC049A7497F2210F1
- Activitatea agricolă a micilor producători agricoli în Republica Moldova în 2015 (rezultatele cercetării statistice) = Сельскохозяйственная деятельность мелких сельхозпроизводителей в Республике Молдова в 2015 году (результаты статистического обследования). Chișinău, 2016, pp. 28-29. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Activitatea_agricola/Activitatea_agricola_2016.pdf
- BAJURA, Tudor, BOTNARENCO, I. MOROZ, V. Îndrumător pentru proprietarii cotelor de pământ și ai loturilor de pe lângă casă. Chișinău, 1997. 93 p.
- Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2016 = Статистический ежегодник Республики Молдова = Statistical Yearbook of the Republic of Moldova. Chișinău, 2016. 688 p. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2016/AS_2016.pdf
- BOTNARENCO, Ion. The value of lands - a reflection of the economy. In: GEOMAT-2013: Simpozionul Științific Internațional, 14-16 noiembrie 2013, România, Iași. Iași, 2013, pp. 23-32.

Publicat în: *Analele Institutului Național de Cercetări Economice. 2017, pag. 49-54.*

RELAȚII FUNCiare ȘI PREȚURI DE PIAȚĂ A TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

*Bajura Tudor, doctor habilitat, profesor cercetător,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Fie și cu unele restricții din partea statului atât piața funciară, cât și relațiile funciare autohtone în întregime corespund caracteristicilor specifice și celor generale ale economiei de piață. Una din cele mai importante din aceste caracteristici o constituie ritmuri înalte de creștere a circuitului de piață a terenurilor agricole tranzacționate.

Conform datelor actualizate ale Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, înregistrate în primul trimestru al anului 2017, a constituit 7722 de contracte pentru o suprafață totală de 4722,5 ha sau 0,62 ha în calcul la o singură tranzacție de vânzare-cumpărare.

Dat fiind faptul că ponderea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare constituie aproximativ 33,3 la sută din tot spectru de tranzacționare (moștenire, schimb, dăruire etc.), putem face concluzia că suprafața totală a circuitului de piață a terenurilor agricole extravilane în prezent constituie aproximativ 57242,4 ha anual.

Alături de numărul tranzacțiilor și suprafețele tranzacționate indicatorul de bază privind funcționarea pieței funciare îl constituie prețul de piață a terenurilor agricole. Având în calitate de punctul de pornire a circuitului de piață a loturilor de pământ agricol anul 2000 (anul finalizării procesului de privatizare în masă a terenurilor agricole), când prețul înregistrat de piață a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a constituit 3687 lei/ha, putem constata faptul creșterii permanente a prețurilor de piață.

Chiar dacă nu este absolut stabilă și nici nu prea dinamică această creștere a asigurat în primul trimestru a. 2017 atingerea prețului de piață la nivel de 19624,42 lei/ha în mediu pentru toate tranzacțiile de vânzare-cumpărare, înregistrate de către Oficiile Cadastrale Teritoriale (OCT) ale Republicii Moldova.

În ce privește diversificarea prețurilor de piață pe parcursul funcționării pieței funciare autohtone este de menționat lărgirea permanentă și foarte dinamică a diapazonului prețurilor maxime și minime. La nivel de Oficiile Cadastrale Teritoriale, de exemplu, putem constata diferența enormă dintre prețul maxim de vânzare-cumpărare, înregistrat la OCT „Chișinău” – 327,7 mii lei/ha și OCT „Căușeni” - de 8,6 mii lei/ha sau de 38,1 de ori mai puțin (datele primului trimestru a anului 2017).

În aspect geografic prețurile de piață cele mai înalte de vânzare-cumpărare sunt fixate în zona de Centru (23119 lei/ha), care este urmărită de regiunea UTA „Gagauzia” – cu prețul mediu de vânzare-cumpărare la nivel de 20,94 mii lei/ha și zona de Sud – 18,5 mii lei/ha. Prețul mediu de vânzare-cumpărare a loturilor de teren agricol în zona de Nord în primul trimestru al anului curent a fost cel mai mic – 16,5 mii lei/ha (tab. 1).

Caracteristici fizice și economice privind tranzacții de vânzare-cumpărare a loturilor de teren agricol în Republica Moldova

*Tabelul 1
(tr. I, a.2017)*

Zonele geografice	Numărul de tranzacții	Suprafață totală, ha	Prețul mediu de vânzare-cumpărare, lei/ha	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, mii lei
Zona de Nord	2939	1935,4	16516,0	31964,3
Zona de Centru	3441	1928,3	23119,0	44581,0
Zona de Sud	1197	7633,3	18513,0	14131,7
UTA „Gagauzia”	145	95,5	20940,0	1998,7
Total	7722	4722,5	19624,4	92675,7

Sursa: calculat de autor în baza datelor operative ale ARFC

Din alt punct de vedere este necesar de constatat că suprafețele cele mai mari, totuși, sunt vândute-cumpărate la prețuri relativ și absolut scăzute. Conform analizei efectuate din toată suprafața terenurilor agricole, tranzacționate în primul trimestru a.2017, mai mult de 2/3 (3120 ha) au fost vândute-cumpărate la prețul mai mic decât prețul mediu pentru toată republică. Suprafețele considerabile de terenuri agricole din raioanele Căinari și Căușeni, de exemplu, au fost vândute-cumpărate chiar la prețuri de două ori mai mici decât prețul mediu de piață pentru perioada respectivă la nivel național.

Fie și cu prețuri de piață nu prea înalte, vânzarea terenurilor agricole aduce proprietarilor săi (în majoritatea cazurilor – persoanelor în vârstă înaintată) sumele suplimentare considerabile de bani, volumul cărora în ultimii ani se oscilează dintre 325÷350 mln. lei anual.

Conform teoriei moderne privind evaluarea obiectelor imobiliare, bazate pe actualizarea fluxurilor bănești nete, generate prin exploatarea obiectelor respective, prețul de piață (P_p) a terenurilor agricole este direct proporțional veniturilor nete (V_n) și indirect proporțional costului banilor (D_b), exprimat în procente:

$$P_b = \frac{V_n}{D_b} \times 100 \text{ (lei)} \quad (1)$$

Dat fiind cu procentul mediu ponderat al contractelor de creditare a agenților economici în luna martie anului 2017 a constituit 11,3% (costul banilor), putem constata, că prețul mediu ponderat de piață a terenurilor agricole are la bază așteptările investitorilor de a obține un venit anual net în mărime de:

$$\text{– la nivel național; } V_n^{nat.} = \frac{P_p \times D_b}{100} = \frac{19624,4 \times 11,3}{100} = 2217,6 \text{ lei/ha}$$

$$\text{– zona de Nord; } V_n^{nord} = \frac{16516,0 \times 11,3}{100} = 1866,3 \text{ lei/ha}$$

$$\text{– zona de Centru; } V_n^{centru} = \frac{23119,0 \times 11,3}{100} = 2612,4 \text{ lei/ha}$$

$$\text{– zone de Sud; } V_n^{sud} = \frac{18513,0 \times 11,3}{100} = 2092,0 \text{ lei/ha}$$

$$\text{– UTA „Gagauzia”; } V_n^{Gagauzia} = \frac{20940,0 \times 11,3}{100} = 2366,2 \text{ lei/ha}$$

În realitate, însă, veniturile nete potențial existente de exploatare a terenurilor agricole sunt mult mai înalte.

Argumentul principal în acest context îl constituie, de exemplu, așteptările investitorilor (mai ales – din zona de Centru, în special din suburbiile mun. Chișinău) că alături de venituri nete curente ei vor câștiga și în urma creșterii prețurilor de piață. În mod deosebit factorul creșterii prețului de piață este potrivit situațiilor când terenul agricol se preconizează de a fi transformat în terenul pentru construcții capitale.

În calitate de încă o caracteristică specifică a pieței funciare autohtone este de subliniat faptul, că o mare parte a terenurilor agricole în prezent sânt exploatare în regim dearendă. De exemplu, cea mai pe larg răspândită forma organizatorico-juridică – Societăți cu Răspundere Limitate (SRL), care în prezent desfășoară activitatea s-a agricolă pe o suprafață de 745,5 mii hectare (36,8 la sută din toate suprafețele agricole ale Republicii Moldova) 632,4 mii ha sau aproape de 1/3 din tot fondul terenurilor agricole autohtone – sunt utilizate în regim dearendă [1].

Investigațiile efectuate ne demonstrează că mărimea medie a plăților dearendă constituie 10-12% din suma cheltuielilor variabile, care la rândul lor, formează 80÷85 la sută din costurile produselor agricole fitotehnice autohtone [2]. În mărimi absolute plățile dearendă variază de la 600 lei până la 1200 lei per hectar. Altă caracteristică specifică a plăților dearendă o constituie faptul că o bună parte a plăților dearendă în sectorul agrar poartă o formă naturală, de obicei – grâu, porumbul, floarea soarelui etc.

Alături de proprietarul (arendator) și arendașul o parte, fie și relativ mică, din veniturile nete agricole sunt transferate statului sub forma impozitului funciar, altor forme de impozitare a activității economice în domeniul dat.

Fiind unul din beneficiarii veniturilor nete privind activitatea agricolă, statul, totuși contribuie la intensificarea acestei activități prin alocarea subsidiilor, despăgubirea în cazul pierderilor de la calamități naturale etc.

În calitate de concluzie este de menționat că de la relații funciare extrem de simplificate, pe care le am avut în fosta Uniune Sovietică, în prezent putem constata o situație polar opusă – relații funciare foarte complicate și nu fiecare dată suficient de eficiente.

Datele ultimului Recensământ General Agricol (RGA) au demonstrat prima dată în mod oficial că suprafața terenurilor agricole neutilizate la nivel național a ajuns la 247 mii ha (fără teritoriul din partea stângă a Nistrului și mun. Bender) [3].

Evident, aceste suprafețele, fiind lipsite de orice returnare bănească, formează un balast enorm privind denaturarea prețurilor de piață a terenurilor agricole, micșorându le până la un nivel aproape simbolic (ex., raioanelor Căinari și Căușeni, Anexa 1).

Sunt necesare măsuri extraordinare din partea statului, inclusiv prin elaborarea unui Cod Funciar nou, adaptat condițiilor actuale de piață, dar și așteptărilor nu prea optimiste din partea investitorilor potențiali, care mai manifestă (până-n când) intențiile de a investi în agricultură de a consolida suprafețele terenurilor agricole cu scopul utilizării lor eficiente și durabile.

nr.	OCT	Trimestrul I, anul 2017			
		Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	Suprafața totală, ha	Prețul mediu, lei/ha	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, lei
Regiunea de Nord		2 939	1 935,39	16516	31 964 349,62
1	mun. Bălți	24	18,3219	22 365	409 774,56
2	Briceni	153	95,055	12 448	1 183 216,31
3	Dondușeni	188	145,5995	15 416	2 244 544,72
4	Drochia	120	106,9515	17 735	1 896 823,27
5	Edineți	295	215,4336	13 404	2 887 568,21
6	Fălești	173	102,007	13 630	1 390 362,26
7	Florești	84	64,1481	25 159	1 613 891,38
8	Glodeni	199	131,24595	16 590	2 177 415,00
9	Ocnița	139	93,091	19 593	1 823 958,09
10	Râșcani	361	286,7204	19 749	5 662 573,17
11	Sângerei	429	247,1197	17 857	4 412 734,19
12	Soroca	774	429,6993	14 572	6 261 488,46
Regiunea de Centru		3 441	1 928,29	23119	44 580 969,64
13	Chișinău	16	22,8563	327 719	7 490 434,77
14	Chișinăul	176	40,2146	37 804	1 520 276,99
15	Anenii Noi	278	195,8178	13 266	2 597 648,26
16	Călărași	139	68,9938	20 121	1 388 220,53
17	Criuleni	89	64,8353	27 847	1 805 465,34
18	Dubăsari	206	90,2733	26 819	2 421 069,92
19	Hâncești	117	53,7931	17 075	918 504,59
20	Ialoveni	293	122,3146	26 223	3 207 439,10
21	Nisporeni	377	156,9676	13 977	2 193 947,88
22	Orhei	473	248,874	22 286	5 546 305,85
23	Rezina	136	110,6081	10 353	1 145 107,96
24	Strășeni	317	114,2919	20 808	2 378 233,80
25	Șoldănești	330	154,21789	13 946	2 150 690,23
26	Telenești	171	95,6098	10 134	968 942,83
27	Ungheni	323	388,6221	22 769	8 848 681,58
Regiunea de Sud		1 197	763,34	18 513	14 131 660,00
28	Basarabeasca	85	46,4119	18 670	866 493,01
29	Cahul	320	233,4038	29 065	6 783 907,56
30	Cantemir	259	126,1798	11 994	1 513 403,80
31	Căinari	13	12,4369	8 768	109 045,40
32	Căușeni	210	125,6997	8 585	1 079 177,75
33	Cimișlia	112	65,0948	25 330	1 648 874,83
34	Leova	122	56,4353	16 680	941 320,91
35	Taraclia	39	62,3548	13 027	812 269,95
36	Ștefan Vodă	37	35,3193	10 679	377 166,78
UTA "Găgăuzia"		145,00	95,45	20 940	1 998 722,03
37	Ceadâr-Lunga	32	16,2764	15 895	258 705,81
38	Comrat	97	60,7884	25 330	1 539 792,16
39	Vulcănești	16	18,3831	10 892	200 224,06
Total		7 722	4 722,467	19624,42	92 675 701,30

Bibliografie:

1. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2016 (nr. 971 din 12-08-2016). In: Monitorul Oficial. 2016, nr. 265-276 (5698-5709), pp. 79-105. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=94493&lang=ro
2. Cadastru Funciar. Fișa cadastrală centralizatoare. In: Monitorul Oficial. 2016, nr. 265-276 (5698-5709), pp. 80-99. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=94493&lang=ro pp. 80-99.
3. Tarife de costuri în agricultură: Ghid practic. Institutul Național de Cercetări Economice. Chișinău, 2016, pag. 32-76. ISBN 978-9975-4453-2-0. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1467707369_costuri-normate-ale-produselor-agricole.pdf

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1496835082_relatii-funciare-si-preturi-de-piata.pdf

2016**PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ:
BANII SCUMPI – PĂMÂNTUL IEFTIN**

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Chiar dacă nu este cel mai principal fragment al mecanismului general de gospodărire de piață, piața terenurilor agricole în Republica Moldova în ultimii ani funcționează relativ stabil, manifestând tendința de creștere treptată a prețurilor de vânzare-cumpărare a loturilor, restul caracteristicilor specifice fiind la aproximativ 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 o cunoaște toată lume – 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 inițiată 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 s-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 suprafață totală de 18379,86 ha și numărul total al tranzacțiilor – 30805 un.

Generalizând datele susmenționate, putem constata, de exemplu, că în ultimii trei ani (anii 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 persoanele în vârstă 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 scopul său 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 pe 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 participanții la tranzacții de vânzare-cumpărare este foarte important de subliniat, că fie și cu oscilații considerabile a prețurilor, majoritatea suprafețelor se vinde și se cumpără la prețuri foarte apropiate de prețul mediu de piață.

Analiza efectuată arată că, de exemplu, în anul 2015 la prețul mediu de piață plus-minus 20% au fost vândute – cumpărate 55,0% din toată suprafața a 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 a afacerilor de vânzare-cumpărare pe Zona de Nord.

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

Este de subliniat, 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), dar, 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 o mărime medie pentru tot spectru de culturi agricole, constituie, la ziua de astăzi, aproximativ 2000 lei/ha. Este ușor de calculat, că dacă prețul banilor ar fi rămas la nivel de aproape 20,0 % anual, precum a fost fixat la începutul a. 2016, 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 caz, că prețul banilor ar fi rămas la nivel pe care l-a avut înainte de criză (10% anual), atunci prețul unui hectar de teren agricol ar fi atins nivel de – 20,0 mii lei/ha

$$(P_{10} = \frac{2000}{10} \times 100 = 20000 \text{ lei/ha}).$$

De facto, însă, suntem la mijloc 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 fie – 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, în orice caz – nu coincid, cu situația reală, să zicem, de pe teren. Este clar – 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, chiar, nu adecvat 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, 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.

Anexa I

nr	OCT	Total pe anul 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	Ocnîța	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

Anexa 2

nr	OFICIU	Total pe anul 2015			
		Numărul tranzacțiilor vânzare-cumpărare înregistrate	Suprafața totală a terenurilor tranzacționate, ha	Media anuală, 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	Ocnita	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

Disponibil: <https://ince.md/ro/activitatea-ince/publicacii/911-piaa-funciar-autohton-banii-scumpi-i-pmntul-ieftin.html>

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЛЕСНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ИЛИ ЗАПРЕТ НА ТОРГОВЛЮ ДРОВАМИ?

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Кто в лесу хозяин? Детский вопрос. Ответ, однако, будет далеко не детским. Действительно, проблемы лесного хозяйства в Республике Молдова относятся к разряду самых серьезных, особенно в экономическом плане.

Свыше 440 тыс. га государственных лесных насаждений (примерно 13% от всей территории страны), среднегодовой прирост древесины около 4-5 м³ в расчете на 1 га, то есть примерно 2,0 млн. кубических метров в год – таковы показатели данной отрасли в их натуральной форме.

С финансовой точки зрения показатели еще более впечатляющие. В зависимости от качества те же 4-5 м³ дров по своей калорийной способности заменяют 1,0 тыс. м³ природного газа, а это значит – 6,9 тыс. леев в расчете на 1 га. Особенно следует подчеркнуть, что речь идет о 6,9 тыс. леев/га – за импортную продукцию, оплачиваемую в твердой валюте, которой нам сейчас так не хватает.

В пересчете на всю площадь лесных насаждений речь идет, как видим, о 3,04 млрд. леев ежегодно или 152,9 млн. долларов США. В общем, такова цена вопроса – кто в лесу хозяин?

В Республике Молдова в сельской местности природным газом (т.е. газом, забираемым из действующих газовых магистралей) в настоящее время обеспечены 86,5% домохозяйств. Значительное количество индивидуальных жилых домов со стопроцентным газовым обеспечением расположены в городской местности. Все эти дома, как правило, располагают альтернативными, скажем, печными, системами отопления. Чем выше цена на природный газ, тем большая часть указанных жилых помещений может отапливаться за счет возобновляемых источников, в первую очередь – дров.

И вот здесь начинаются проблемы. Официальная статистика, например, однозначно заявляет – среднегодовое использование дров составляет в общей структуре основных видов топливно-энергетических ресурсов не более 3,5-4%, в то время, как природный газ в целом устойчиво занимает в этой структуре 35-40% (хотя в последние годы и наметилась тенденция снижения его потребления).

В структуре розничной торговли позиция «древесное топливо» даже совместно с углем, газом в баллонах и бытовым нефтяным топливом занимает не более 0,4%. Это значит, что в стране практически отсутствует розничная торговля указанными видами топлива, отсутствуют либо весьма ограничены (по разным причинам) дровяные рынки, базы оптовой и розничной торговли дровами, магазины альтернативных энергетических источников и т.п.

Так, кто же в лесу хозяин? Многие ответят – лесничий, конечно. Но будут неправы. Лесничий – это представитель государства в данной отрасли. А в условиях рыночной экономики хозяин – это собственник, владелец лесного участка либо даже лесного массива. По идее, он должен быть и владельцем дровяного склада (магазина), где от его имени осуществляются оптовые или розничные сделки по купле-продаже дров, деловой древесины или, почему нет, продуктов их переработки (доски, балки, паркет, штакетник и т.д.).

После стольких лет эксплуатации приватизированных земельных участков в сельском хозяйстве вызывает удивление тот факт, что основная часть лесных массивов до сих пор находится в руках государства.

Одно дело, если речь идет о хорошо известных резервациях (зонах отдыха), как например, «Кодру», «Плайул Фагулуй», «Ягорлык» и др., общая площадь которых в настоящее время охватывает почти 20,0 тыс. га. Предположим, к действующим зонам следует добавить еще столько же в других районах республики. Это будет, примерно, 9-10% от всей площади лесных насаждений. Но оставшиеся 90% лесов – это коммерческие лесные массивы, пусть даже с четко выраженными природоохранными функциями. Они должны быть включены в товарно-денежный оборот, независимо от того, идет ли речь об их площади, об объемах древесного топлива, получаемого с этих площадей, либо об объемах других видов лесной продукции, в том числе, отправляемой на экспорт.

В нынешней ситуации приватизация (через аукционы, за денежные средства) значительной части лесных насаждений – это реальный путь к решению многих финансовых проблем государства. Соотношение потенциально существующих денежных потоков от реализации продукции лесных насаждений и, так называемой, «цены денег» указывает на то, что реальная цена лесных массивов среднего качества в настоящее время составляет в среднем 50,0 – 60,0 тыс. леев в расчете на 1 га. С учетом соотношения спроса и предложения, при справедливой организации процедуры сделок, рыночная цена может несколько отличаться от вышеуказанного диапазона.

Вовлечение в рыночный оборот лесных массивов, а также получаемых на их основе товаров, означает не что иное, как дальнейшее укрепление рыночных принципов

хозяйствования. Это означает интенсификацию отрасли, расширение ее потенциальных, в первую очередь, экспортных возможностей. Ведь в молдавских лесах произрастает множество ценных пород древесных насаждений, широко востребованных в мебельной промышленности, при производстве столярных изделий и т.д.

Но вернемся к вопросу об альтернативных источниках топлива. Запрет на торговлю дровами, а тем более конфискация транспортных средств, осуществляющих их перевозки, в условиях практически полного отсутствия законно действующей рыночной инфраструктуры и ее основного компонента – частной собственности местных инвесторов на лесные массивы – это дорога в никуда.

Зима не за горами. Придут холода, и в случае отсутствия дров люди, в том числе сельские жители, вынуждены будут включать газовые горелки и оплачивать поставки «Газпрома» по всем известной цене в 243 доллара США в расчете на 1000 м³ с последующим увеличением платежей за счет налога на добавленную стоимость и прочих наценок. Очевидно, такими действиями и такими решениями кризисные явления в национальной экономике не преодолеть.

И еще одно замечание. Общеизвестно, что преобладающее большинство лесных массивов в Западной Европе составляют объект частной собственности. И ничего особенного в этом нет. Леса произрастают, грибы и ягоды убираются в режиме свободного доступа, никто мусор в лесу не бросает и т.д. Странно, что эта положительная практика не находит соответствующего одобрения, а тем более - применения в Республике Молдова.

Disponibil: <https://www.openforest.org.ua/29480/>

RELAȚII FUNCiare ȘI PREȚURI DE PIAȚĂ A TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Fie și cu unele restricții din partea statului atât piața funciară, cât și relațiile funciare autohtone în întregime corespund caracteristicilor specifice și celor generale ale economiei de piață. Una din cele mai importante din aceste caracteristici o constituie ritmuri înalte de creștere a circuitului de piață a terenurilor agricole tranzacționate.

Conform datelor actualizate ale Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, înregistrate în primul trimestru al anului 2017, a constituit 7722 de contracte pentru o suprafață totală de 4722,5 ha sau 0,62 ha în calcul la o singură tranzacție de vânzare-cumpărare.

Dat fiind faptul că ponderea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare constituie aproximativ 33,3 la sută din tot spectru de tranzacționare (moștenire, schimb, dăruire etc.), putem face concluzia că suprafața totală a circuitului de piață a terenurilor agricole extravilane în prezent constituie aproximativ 57242,4 ha anual.

Alături de numărul tranzacțiilor și suprafețele tranzacționate indicatorul de bază privind funcționarea pieței funciare îl constituie prețul de piață a terenurilor agricole. Având în calitate de punctul de pornire a circuitului de piață a loturilor de pământ agricol anul 2000 (anul finalizării procesului de privatizare în masă a terenurilor agricole), când prețul înregistrat de piață a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a constituit 3687 lei/ha, putem constata faptul creșterii permanente a prețurilor de piață.

Chiar dacă nu este absolut stabilă și nici nu prea dinamică această creștere a asigurat în primul trimestru a. 2017 atingerea prețului de piață la nivel de 19624,42 lei/ha în mediu pentru toate tranzacțiile de vânzare-cumpărare, înregistrate de către Oficiile Cadastrale Teritoriale (OCT) ale Republicii Moldova.

În ce privește diversificarea prețurilor de piață pe parcursul funcționării pieței funciare autohtone este de menționat lărgirea permanentă și foarte dinamică a diapazonului prețurilor maxime și minime. La nivel de Oficiile Cadastrale Teritoriale, de exemplu, putem constata diferența enormă dintre prețul maxim de vânzare-cumpărare, înregistrat la OCT „Chișinău” – 327,7 mii lei/ha și OCT „Căușeni” - de 8,6 mii lei/ha sau de 38,1 de ori mai puțin (datele primului trimestru a anului 2017).

În aspect geografic prețurile de piață cele mai înalte de vânzare-cumpărare sunt fixate în zona de Centru (23119 lei/ha), care este urmărită de regiunea UTA „Gagauzia” – cu prețul mediu de vânzare-cumpărare la nivel de 20,94 mii lei/ha și zona de Sud – 18,5 mii lei/ha. Prețul mediu de vânzare-cumpărare a loturilor de teren agricol în zona de Nord în primul trimestru al anului curent a fost cel mai mic – 16,5 mii lei/ha (tab. 1).

Tabelul 1

Caracteristici fizice și economice privind tranzacții de vânzare-cumpărare a loturilor de teren agricol în Republica Moldova

(tr. I, a.2017)

Zonele geografice	Numărul de tranzacții	Suprafață totală, ha	Prețul mediu de vânzare-cumpărare, lei/ha	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, mii lei
Zona de Nord	2939	1935,4	16516,0	31964,3
Zona de Centru	3441	1928,3	23119,0	44581,0
Zona de Sud	1197	7633,3	18513,0	14131,7
UTA „Gagauzia”	145	95,5	20940,0	1998,7
Total	7722	4722,5	19624,4	92675,7

Sursa: calculat de autor în baza datelor operative ale ARFC

Din alt punct de vedere este necesar de constatat că suprafețele cele mai mari, totuși, sunt vândute-cumpărate la prețuri relativ și absolut scăzute. Conform analizei efectuate din toată suprafața terenurilor agricole, tranzacționate în primul trimestru a.2017, mai mult de 2/3 (3120 ha) au fost vândute-cumpărate la prețul mai mic decât prețul mediu pentru toată republică. Suprafețele considerabile de terenuri agricole din raioanele Căinari și Căușeni, de exemplu, au fost vândute-cumpărate chiar la prețuri de două ori mai mici decât prețul mediu de piață pentru perioada respectivă la nivel național.

Fie și cu prețuri de piață nu prea înalte, vânzarea terenurilor agricole aduce proprietarilor săi (în majoritatea cazurilor – persoanelor în vârstă înaintată) sumele suplimentare considerabile de bani, volumul cărora în ultimii ani se oscilează dintre 325÷350 mln. lei anual.

Conform teoriei moderne privind evaluarea obiectelor imobiliare, bazate pe actualizarea fluxurilor bănești nete, generate prin exploatarea obiectelor respective, prețul de piață (P_p) a terenurilor agricole este direct proporțional veniturilor nete (V_n) și indirect proporțional costului banilor (D_b), exprimat în procente:

$$P_b = \frac{V_n}{D_b} \times 100 \text{ (lei)} \quad (1)$$

Dat fiind cu procentul mediu ponderat al contractelor de creditare a agenților economici în luna martie anului 2017 a constituit 11,3% (costul banilor), putem constata, că prețul mediu ponderat de piață a terenurilor agricole are la bază așteptările investitorilor de a obține un venit anual net în mărime de:

$$\text{la nivel național; } V_n^{\text{nat.}} = \frac{P_p \times D_b}{100} = \frac{19624,4 \times 11,3}{100} = 2217,6 \text{ lei/ha}$$

$$\text{zona de Nord; } V_n^{\text{nord}} = \frac{16516,0 \times 11,3}{100} = 1866,3 \text{ lei/ha}$$

$$\text{zona de Centru; } V_n^{\text{centru}} = \frac{23119,0 \times 11,3}{100} = 2612,4 \text{ lei/ha}$$

$$\text{zone de Sud; } V_n^{\text{sud}} = \frac{18513,0 \times 11,3}{100} = 2092,0 \text{ lei/ha}$$

$$\text{UTA „Gagauzia”; } V_n^{\text{Gagauzia}} = \frac{20940,0 \times 11,3}{100} = 2366,2 \text{ lei/ha}$$

În realitate, însă, veniturile nete potențial existente de exploatare a terenurilor agricole sunt mult mai înalte.

Argumentul principal în acest context îl constituie, de exemplu, așteptările investitorilor (mai ales – din zona de Centru, în special din suburbiile mun. Chișinău) că alături de venituri nete curente ei vor câștiga și în urma creșterii prețurilor de piață. În mod deosebit factorul creșterii prețului de piață este potrivit situațiilor când terenul agricol se preconizează de a fi transformat în terenul pentru construcții capitale.

În calitate de încă o caracteristică specifică a pieței funciare autohtone este de subliniat faptul, că o mare parte a terenurilor agricole în prezent sânt exploatare în regim dearendă. De exemplu, cea mai pe larg răspândită forma organizatorico-juridică – Societăți cu Răspundere Limitate (SRL), care în prezent desfășoară activitatea s-a agricolă pe o suprafață de 745,5 mii hectare (36,8 la sută din toate suprafețele agricole ale Republicii Moldova) 632,4 mii ha sau aproape de 1/3 din tot fondul terenurilor agricole autohtone – sunt utilizate în regim dearendă [1].

Investigațiile efectuate ne demonstrează că mărimea medie a plăților dearendă constituie 10-12% din suma cheltuielilor variabile, care la rândul lor, formează 80÷85 la sută

din costurile produselor agricole fitotehnice autohtone [2]. În mărimi absolute plățile de arendă variază de la 600 lei până la 1200 lei per hectar. Altă caracteristică specifică a plăților de arendă o constituie faptul că o bună parte a plăților de arendă în sectorul agrar poartă o formă naturală, de obicei – grâu, porumbul, floarea soarelui etc.

Alături de proprietarul (arendator) și arendașul o parte, fie și relativ mică, din veniturile nete agricole sunt transferate statului sub forma impozitului funciar, altor forme de impozitare a activității economice în domeniul dat.

Fiind unul din beneficiarii veniturilor nete privind activitatea agricolă, statul, totuși contribuie la intensificarea acestei activități prin alocarea subsidiilor, despăgubirea în cazul pierderilor de la calamități naturale etc.

În calitate de concluzie este de menționat că de la relații funciare extrem de simplificate, pe care le am avut în fosta Uniune Sovietică, în prezent putem constata o situație polar opusă – relații funciare foarte complicate și nu fiecare dată suficient de eficiente.

Datele ultimului Recensământ General Agricol (RGA) au demonstrat prima dată în mod oficial că suprafața terenurilor agricole neutilizate la nivel național a ajuns la 247 mii ha (fără teritoriul din partea stângă a Nistrului și mun. Bender) [3].

Evident, aceste suprafețe, fiind lipsite de orice returnare bănească, formează un balast enorm privind denaturarea prețurilor de piață a terenurilor agricole, micșorându-le până la un nivel aproape simbolic (ex., raioanelor Căinari și Căușeni, Anexa 1).

Sunt necesare măsuri extraordinare din partea statului, inclusiv prin elaborarea unui Cod Funciar nou, adaptat condițiilor actuale de piață, dar și așteptărilor nu prea optimiste din partea investitorilor potențiali, care mai manifestă (până-n când) intențiile de a investi în agricultură de a consolida suprafețele terenurilor agricole cu scopul utilizării lor eficiente și durabile.

Anexa 1

nr	OCT	Trimestrul I, anul 2017			
		Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	Suprafața totală, ha	Prețul mediu, lei/ha	Suma totală a plăților de vânzare-cumpărare, lei
Regiunea de Nord		2 939	1 935,39	16516	31 964 349,62
1	mun. Bălți	24	18,3219	22 365	409 774,56
2	Briceni	153	95,055	12 448	1 183 216,31
3	Dondușeni	188	145,5995	15 416	2 244 544,72
4	Drochia	120	106,9515	17 735	1 896 823,27
5	Edineți	295	215,4336	13 404	2 887 568,21
6	Fălești	173	102,007	13 630	1 390 362,26
7	Florești	84	64,1481	25 159	1 613 891,38
8	Glodeni	199	131,24595	16 590	2 177 415,00
9	Ocița	139	93,091	19 593	1 823 958,09
10	Râșcani	361	286,7204	19 749	5 662 573,17
11	Sângerei	429	247,1197	17 857	4 412 734,19
12	Soroca	774	429,6993	14 572	6 261 488,46
Regiunea de Centru		3 441	1 928,29	23119	44 580 969,64
13	Chișinău	16	22,8563	327 719	7 490 434,77
14	Chișinăul	176	40,2146	37 804	1 520 276,99
15	Anenii Noi	278	195,8178	13 266	2 597 648,26

16	Călărași	139	68,9938	20 121	1 388 220,53
17	Criuleni	89	64,8353	27 847	1 805 465,34
18	Dubăsari	206	90,2733	26 819	2 421 069,92
19	Hâncești	117	53,7931	17 075	918 504,59
20	Ialoveni	293	122,3146	26 223	3 207 439,10
21	Nisporeni	377	156,9676	13 977	2 193 947,88
22	Orhei	473	248,874	22 286	5 546 305,85
23	Rezina	136	110,6081	10 353	1 145 107,96
24	Strășeni	317	114,2919	20 808	2 378 233,80
25	Șoldănești	330	154,21789	13 946	2 150 690,23
26	Telenești	171	95,6098	10 134	968 942,83
27	Ungheni	323	388,6221	22 769	8 848 681,58
Regiunea de Sud		1 197	763,34	18 513	14 131 660,00
28	Basarabesca	85	46,4119	18 670	866 493,01
29	Cahul	320	233,4038	29 065	6 783 907,56
30	Cantemir	259	126,1798	11 994	1 513 403,80
31	Căinari	13	12,4369	8 768	109 045,40
32	Căușeni	210	125,6997	8 585	1 079 177,75
33	Cimișlia	112	65,0948	25 330	1 648 874,83
34	Leova	122	56,4353	16 680	941 320,91
35	Taraclia	39	62,3548	13 027	812 269,95
36	Ștefan Vodă	37	35,3193	10 679	377 166,78
UTA "Găgăuzia"		145,00	95,45	20 940	1 998 722,03
37	Ceadăr-Lunga	32	16,2764	15 895	258 705,81
38	Comrat	97	60,7884	25 330	1 539 792,16
39	Vulcănești	16	18,3831	10 892	200 224,06
Total		7 722	4 722,467	19 624,42	92 675 701,30

Bibliografie:

1. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2016 (nr. 971 din 12-08-2016). In: Monitorul Oficial. 2016, nr. 265-276 (5698-5709), pp. 79-105. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=94493&lang=ro
2. Tarife de costuri în agricultură: Ghid practic. Institutul Național de Cercetări Economice. Chișinău, 2016, pag. 32-76. ISBN 978-9975-4453-2-0. [accesat 24 februarie 2023]. Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1467707369_costuri-normate-ale-produselor-agricole.pdf

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1496835082_relatii-funciare-si-preturi-de-piata.pdf

2015

COȘUL ALIMENTAR AUTOHTON SUB PRESIUNEA CRIZEI ECONOMICE

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

În calitate de indicator principal a aprecierii presiunii crizei economice asupra populației țării tot mai des este utilizată ponderea produselor alimentare și a băuturilor nealcoolice în totalul cheltuielilor de consum ale gospodăriilor casnice. Fiind, până la criza economică din 2009, în continuă scădere, acest indicator a atins nivelul de 40,8%, pentru a crește ulterior la 43,5% în anul 2015.

Orice criză economică, alături de agravarea stării financiare a statului (bugetelor de stat și a celor de administrare publică locală) trebuie să fie privită și ca semnal de alarmă, semnal de promovare mai activă a reformelor socio-economice într-o țară sau altă.

Este bine cunoscut faptul că sistemul economic de gospodărire, bazat pe legile și principiile pieței libere, fiind eficient și progresiv în mai multe privințe, este lipsit, totodată, de echilibru și stabilitate. Crizele periodice, numite ciclice, zguduie temeliile economiilor capitaliste, provoacă asemenea fenomene ca reducerea cererii și ofertei agregate, creșterea somajului și a deficitelor bugetare, scăderea nivelului de trai a populației țării, etc.

Criza economică actuală a economiei naționale a fost provocată de șocurile externe din perioada anilor 2007-2008, care au avut loc în primul rând în SUA și s-au extins ulterior, practic, la scară globală. În Republica Moldova PIB-ul anului 2009 s-a redus în comparație cu anul precedent cu 6,0 la sută. Au urmat, ulterior, ani de creștere relativ dinamică atât a valorii adăugate brute, cât și a produsului intern brut, însă delapidările din cadrul sectorului financiarbancar din anii 2014-2015 au diminuat din nou rezultatele obținute. Volumul PIB-ului în a.2015 s-a micșorat în comparație cu anul precedent cu 0,5 la sută, Republica Moldova plasându-se pe ultimul loc în clasamentul european la capitolul "PIB-ul pe cap de locuitor".

Deși în perioadele de criză volumul consumului curent scade, cele mai mari reduceri se observă, totuși, la capitolul "formarea brută de capital" – a investițiilor în capital fix și formarea stocurilor de bunuri și materiale. Astfel, în 2009, volumul absolut (în prețuri curente) a formării brute de capital s-a micșorat de la 24683 mln. lei până la 13985 mln. lei, sau cu 10698 mln. lei în comparație cu anul precedent (43,3 la sută). Cu toate că au urmat ani de recuperare, nivelul anului 2008 (anul anterior declanșării crizei) a fost restabilit abia în a.2014, ca apoi din nou să scadă în a.2015 cu 8,8 la sută, sau cu 2172 mln. lei. Efectul negativ general al crizei economice constituie, deci, neinvestirea a zeci de mlrd. de lei în economia națională, ceea ce înseamnă locuri de muncă pierdute, salarii neconsistente, buget public deficitar, etc.

Spre deosebire de formarea brută de capital, consumul final, mai ales consumul produselor alimentare, nu este atât de flexibil și/sau dependent de oscilațiile imprevizibile ale PIB-ului țării. Specificul Republicii Moldova îl constituie faptul că coșul alimentar de consum este bazat atât pe potențialul existent de producție, pe condiții naturale existente, cât și pe tradiții seculare naționale, religioase, culturale etc., conform cărora populația țării, în primul rând, din spațiul rural, în calitate de preferințe de consum alege produsele fitotehnice, inclusiv pâine și produse de panificație, crupe, macaroane, ulei vegetal, zahăr și alte produse fitotehnice bogate în albumine (fasole, năut, mazăre, etc.) și vitamine (legume, fructe, pomușoare etc.). Reieșind din analiza efectuată, putem constata că din cele 3540 Kcal

planificate și apreciate ca coș optim de consum zilnic pentru 1 persoană, aproximativ 2515 Kcal sau 70,6 la sută, corespund prețului de doar 19,8 lei. Deci, la 1000 Kcal, aceste 9 grupe de produse alimentare au prețul actual de piață de doar 7,92 lei. Componenta cea mai ieftină din toate produsele sus menționate este pâinea și produsele de panificație. Fiind puternic subvenționată din partea statului, această categorie de produse alimentare, calculată la 1000 de Kcal are, actualmente, prețul de doar 2,58 lei.

Este de menționat, că prețul mediu a 1000 de Kcal de origine animalieră, conform analizei efectuate, constituie 28,11 lei, ce este de circa 11 ori mai scump decât 1000 de Kcal de produse de panificație.

În total, produsele fitotehnice din componența coșului optim de consum formează 71,1% ca valoarea energetică, deși prețul lor de piață constituie doar 40,8 la sută de prețul total al coșului alimentar de consum, optimal ca structura și mărime. Astfel, contribuind, ca valoare energetică, cu doar 28,9 la sută, produsele zootehnice cer acoperire bănească în mărime de 59,2 la sută din prețul de piață al coșului alimentar de consum.

Bazându-ne pe cele relatate, nu ne miră faptul că anume produsele zootehnice ocupă ponderea cea mai mare în volumul total de importuri a produselor alimentare. Mai mult ca atât. În perioada anilor 2000-2014 ritmurile cele mai înalte de creștere a importului produselor respective le-a manifestat categoria „Animale vii și produse animaliere” (de la 10744,5 mii dol. SUA în a.2000 până la 158759,9 mii lei în a.2014), ce constituie o creștere de 14,8 ori. Pentru comparație putem menționa că exportul acestor produse în perioada analogică a crescut numai de 2,6 de ori (de la 22793,6 mii dol. SUA în anul 2000 până la 59732,5 mii dol. în a 2014). Deci, într-un singur an (2014) volumul importului net pe această categorie de produse alimentare a constituit aproape 100,0 mln. dol. SUA.

Important este faptul că la fiecare dolar obținut din exportul produselor animaliere Republica Moldova cheltuiește 2,66 dolari pentru importul produselor alimentare analogice, o mare parte a cărora nu sunt preconizate spre reexport (precum deseori relatează importatorii), ci spre consum intern.

Potențialul intern al producerii și comercializării (inclusiv externe) a cărnii, în primul rând a cărnii de bovine, nu este pe deplin materializat. Aceasta o denotă faptul că numărul vitelor cornute mari, puse la îngrășare, a scăzut de la 813 mii/capete, în perioada pre-tranziție, la 58 mii capete în anul 2014, adică de 14,0 ori.

Este de menționat că procesul de reformare a sectorului agrar nu poate fi privit ca impediment în calea schimbărilor destructive care au avut loc fie în structura producției, fie în structura comerțului extern, fie în cea de consum. Au rămas, practic, la același nivel suprafețele pășunilor și fânețelor, planificate pentru asigurarea cu furaje a peste 1,2 mln. capete de vite cornute mari, din care în prezent au rămas numai 189 mii capete, inclusiv 131 mii capete de vaci mulgătoare.

Reduceri, chiar dacă nu la fel de drastice, sunt constatate în numărul capetelor de porci, la cireada de ovine și caprine etc. În mod proporțional au fost reduse suprafețele culturilor furajere, cu scopul ca producția, obținută suplimentar, să fie exportată peste hotarele țării în calitate de materie primă cu valoarea adăugată scăzută, deseori, practic, la prețul de cost. Totodată, după cum a fost menționat mai sus, importăm în cantități considerabile produse animaliere, deseori prelucrate industrial, deci, la prețuri de piață exagerat de mari, accesibile doar pentru o fracțiune mică a populației țării.

Conform datelor Serviciului Vamal, importul cărnii și a organelor comestibile de animale (bovine, porcine, ovine, caprine, de cal, de măgari, de păsări etc.), într-un singur an (2015) a depășit volumul de 22,36 mii tone. Fiind, de obicei, la etapa expirării termenului de consum, având multe caracteristici specifice, departe de a fi perfecte, chiar dacă nu sunt

periculoase pentru sănătatea consumătorului, aceste volume de carne și organe comestibile importate servesc drept impediment principal în calea dezvoltării sectorului autohton de producție a produselor zootehnice. Cel mai convingător argument în această privință îl constituie faptul că 17,92 mii tone din volumul importat de carne, sau 80,1 la sută, a fost importat la un preț mai mic de 1 dol. SUA per kg. Evident, aceste prețuri sunt mult sub nivelul costurilor de producție a produselor analogice din Republica Moldova. Drept consecință, sectorul autohton de producție a produselor animaliere este pus în pericol, cu toate consecințele ulterioare negative sub forma lipsei locurilor de muncă în spațiul rural, deficitului comerțului exterior, utilizării proaste a capacităților existente de producție în sectorul rural, etc.

Este evident, că în cazul producerii cărnii de bovine, care în toată lumea este înalt apreciată pe motivul conținutului bogat de albumină și energeticii scăzute în calcul la o unitate de greutate, interes major îl manifestă structurile comerciale corporative. Anume ele trebuie să devină, în prezent, investitorii principali în revitalizarea sectorului autohton de producere a cărnii de bovine în cadrul gospodăriilor mici și/sau mijlocii, înzestrându-le pe acestea cu tehnologii moderne pentru a deveni competitive atât pe piața internă de desfacere, cit și pe cea externă. Pentru început se propune elaborarea și implementarea practică a unui Program de Stat de revitalizare a sectorului de vite cornute mari, în cadrul căruia, în baza de concurs, vor fi selectate cele mai bune proiecte locale, ulterior susținute din partea statului prin aplicarea măsurilor de subvenționare sau prin alte modalități de susținere și asistență financiară.

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1464339070_cosul-alimentar.pdf

СУБСИДИИ ДОЛГАМ НЕ ПОМЕХА: ЧТО ИЗ ЭТОГО СЛЕДУЕТ?

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Несмотря на довольно внушительную, казалось бы, финансовую поддержку со стороны государства, сумма долгов сельскохозяйственных предприятий из года в год увеличивается и по состоянию на начало 2014 года достигла уровня в 10,0 млрд. леев. Среднегодовой темп прироста долгов в настоящее время составляет 507,2 млн. леев, что практически сопоставимо с величиной государственных субсидий аграрному сектору.

Конечно, кроме субсидий сельскохозяйственные предприятия получают определенную прибыль. Проблема, однако, заключается в том, что прибыль получают далеко не все хозяйствующие субъекты. Это во-первых. Во-вторых, среднегодовой прирост прибыли (до налогообложения) составляет всего 75 млн. леев в год, что явно недостаточно с точки зрения активной инвестиционной деятельности, внедрения новых технологий возделывания сельскохозяйственных культур, освоения новых рынков сбыта и т.д. В целом за анализируемый период (2001÷2013 гг.), общая сумма прибыли сельскохозяйственных предприятий составила всего 4,0 млрд. леев. Достаточно подчеркнуть, что аналогичный объем прибыли оптовая и розничная торговля, например, получают в среднем всего за один год (2008 г. – 4,6 млрд. леев; 2010 г. – 4,5 млрд. леев; 2011 г. – 4,8 млрд. леев). Даже с учетом государственных

субсидий сельское хозяйство обречено на роль вечного должника и поэтому неудивительно, что аграрники так настойчиво требуют повышения объема субсидий.

В этом плане хотелось бы обратить внимание специалистов и руководителей отрасли на одну характерную особенность распределения финансовых потоков в аграрном секторе. Суть этой особенности заключается в том, что как получаемая прибыль, так и выделяемые государством в форме субсидий денежные ресурсы достаются, в первую очередь, одной и той же части предприятий. Таких предприятий в отрасли, правда, чуть больше половины, точнее – 53,6%. Как показывает анализ, преобладающее большинство из них помимо основной, т.е. сельскохозяйственной деятельности располагает собственными перерабатывающими мощностями, определенной базой для хранения продукции, зачастую торговыми площадями, что и позволяет данным предприятиям окупать все имеющиеся затраты и получать прибыль.

Значительно хуже обстоят дела с другой частью предприятий. Хотя их и меньше половины, но именно они аккумулируют на своих счетах все больше и больше долгов, теряя при этом доступ к инвестиционным кредитам, зачастую к тем же субсидиям, которые вполне оправданно носят в основном инвестиционный характер, теряя рабочие места, упрощая до предела структуру производства и т.п.

С точки зрения выживания убыточных сельскохозяйственных предприятий увеличение, предположим, в два раза объемов государственных субсидий сельскому хозяйству, не принесет никакого положительного эффекта. Любой инвестиционный проект должен быть комплексным. Инвестиции срабатывают тогда, когда наряду с новыми технологиями предприятия имеют квалифицированную рабочую силу, обширную производственную, да и социальную инфраструктуру, доступ к местным и зарубежным рынкам сбыта и др.

Убыточные сельскохозяйственные предприятия, к сожалению, лишены многих из вышеуказанных компонентов и поэтому, вполне очевидно, дополнительные объемы государственных субсидий мало в чем им помогут. Сельское хозяйство остро нуждается в эффективном и безотлагательном участии государства в разрешении проблемы реструктуризации долгов убыточных предприятий, а в отдельных случаях, и реструктуризации самих предприятий. До тех пор, пока эти субъекты хозяйственной деятельности не избавятся от миллионных долгов на своих бухгалтерских счетах, трудно рассчитывать на их возрождение и процветание. А значит, в равной степени невозможно создать там новые рабочие места, привлечь дополнительный частный капитал и решить массу других очень сложных и весьма актуальных вопросов.

Не исключено, что в процессе реструктуризации долгов придется переориентировать часть государственных субсидий на решение проблемы долгового покрытия. Там, где это будет целесообразно и необходимо. В противном случае, очевидно, будут привлечены механизмы судебного разбирательства, передела собственности и т.п.

Любые количественные изменения (в данном случае – сумма накопленного долга, а также все ускоряющиеся темпы ее увеличения) рано или поздно приводят к определенным качественным изменениям. Несмотря на довольно сложный характер и относительно высокую болезненность, проблема сельскохозяйственных долгов в

Республике Молдова требует своего безотлагательного решения. Механизмы банкротства, предусмотренные действующим законодательством, тоже должны быть использованы в процессе реструктуризации, но их действие должно быть вторичным, косвенным.

Гражданская процедура реструктуризации долгов, особенно в ситуациях, когда одной из сторон в долговом споре выступает государство, более приемлема в силу своего конструктивного, неразрушительного характера.

С учетом исторического опыта решения проблемы долгов сельскохозяйственных предприятий следует отметить, что эта процедура крайне необходима и весьма эффективна по многим причинам. Речь идет, в первую очередь, о наказуемости, точнее, об ответственности за несвоевременно возвращенные суммы денег. Во-вторых, кредитор также должен реально оценивать возможности своих дебиторов и в случае допущенных ошибок должен понести соответствующие материальные потери.

Но беда в том, что существует еще множество других, внешних по отношению к двум ранее упомянутым, факторов нагромождения долгов в сельском хозяйстве. В качестве одного из главных среди них следует признать снижение в последние годы общемировых цен на продовольствие, средняя величина которых опустилась ниже соответствующего уровня 4-5 летней давности. По многим позициям мировые продовольственные биржи фиксируют снижение цен даже по сравнению с их уровнем 5-6 лет назад и более. Республика Молдова не является отдельным островком на общемировой продовольственной площадке и поэтому вынуждена считаться с фактом обесценивания продовольствия (в последние месяцы ускоренную удешевлением цен на нефть) в силу чего страдают в первую очередь наиболее слабые хозяйства. Не исключено, что раскручиваемая в последние годы ведущими кредитоспособными государствами Западной Европы и Северной Америки, а также Японией политика жестких финансовых ограничений в определенном смысле нацелена именно на вытеснение конкурентов за счет перевода мировой экономической системы из инфляционного в дефляционное русло.

В любом случае не следует забывать, что рынок продовольствия представляет собой несколько специфический фрагмент общемировой торговой системы. Общеизвестно, что 80% произведенного на земном шаре продовольствия потребляется на месте его производства. В силу этого непреложного факта импортная независимость на рынке продовольствия, как говорится, дорогого стоит. Обеспечение продовольственной безопасности государства, как известно, это категория не столько экономическая, сколько социальная, и даже политическая. А значит законы рыночной экономики, по которым в настоящее время живет земная цивилизация, в области продовольствия срабатывают неадекватно, зачастую подвержены манипуляциям, находятся под влиянием других, в том числе, нерыночных факторов, что необходимо учитывать в процессе принятия управленческих решений по сохранению и развитию производственного потенциала в аграрном секторе.

Помимо взаимоположенных интересов кредитора и должника, помимо значительного количества внешних факторов, сложное и противоречивое влияние

которых, в общем-то и должна уравновесить процедура реструктуризации, следует помнить, что за спиной ведущих участников этой процедуры находятся десятки тысяч владельцев земельных участков, а также наемных работников, которые в первую очередь страдают от финансовой несостоятельности своих арендаторов (либо работодателей) и которые, действительно, больше всего заинтересованы в разрешении проблемы долгов аграрного сектора, сохранении его производственного потенциала и обеспечении успешного функционирования отрасли в целом.

Disponibil: <https://ava.md/2015/06/12/subsidii-dolgam-ne-pomeha-cto-iz-etogo/>

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ: STAREA ACTUALĂ ȘI PERSPECTIVELE DEZVOLTĂRII

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Rezumat: Articolul este dedicat problemelor dezvoltării pieței funciare autohtone la etapa actuală de post privatizare, precum și în perspectiva apropiată. Stabilirea tendințelor de dezvoltare a pieței funciare s-a efectuat cu luarea în considerație atât a nivelului atins de eficiență economică în sectorul agrar, cât și a situației de criză financiară mondială, dar și a restricțiilor juridice, formulate în cadrul legislativ în vigoare, care nu permit vânzarea pământului agricol investitorilor străini.

Summary: The article is dedicated to local land market development problems of post-privatization stage, and in prospect. Establishment of land market development trends was made taking into consideration both the level of economic efficiency achieved in agriculture and the global financial crisis, but also legal restrictions, made the legislative framework, which does not permit the sale agricultural land to foreign investors.

Cuvinte cheie: piața funciară, prețul de piață, metode de prognozare, proces investițional.

Piața funciară autohtonă constituie cel mai tânăr fragment al mecanismului general de gospodărire de piață. Cu toate că condițiile necesare de revitalizare a acestui fragment în Republica Moldova au fost create (restabilite) chiar de la începutul anilor 90-zeci din secolul trecut, piața funciară, ca atare, a fost lansată doar la începutul secolului curent. De atunci, însă, această piață demonstrează ritmuri relativ stabile și destul de dinamice de dezvoltare.

Este bine cunoscut faptul, că funcționarea pieței funciare este atât mai intensivă, cu cât mai mare este cerere și ofertă a pământului agricol pe această piață. Evident, ambele din componentele principale de formare a pieței funciare sunt mărimi stohastice. Fiind supuse influenței unei mulțimi de factori exogene și endogene, atât cerere, cât și oferta nu pot fi reglementate sau dictate din partea organelor de stat.

Pentru ca procesul tehnologic, social sau economic să fie ținut sub control, apare necesitatea de a-l prognoza. Este de reamintit, că în cadrul economiei administrative de comandă, deseori numite – economie planificată, au fost elaborate și pe larg utilizate diferite metode de planificare strategică, de modelare, de prognozare etc.

Odată cu trecerea spre economia de piață problema planificării și prognozării, pe nedrept a fost dată uitării. Cu unele mici excepții, practic, au fost blocate atât elaborarea metodelor de prognozare, cât și utilizarea lor în aspectul științific, didactic și aplicativ.

Totodată, fără aplicarea metodelor de prognozare și de planificare strategică (de lungă durată), este imposibil de elaborat un business plan, de planificat relații de lungă durată cu creditorii (structuri bancare) și cu contragenții săi din cadrul lanțului valoric respectiv, de coordonat toate laturile procesului investițional, care la fel nu pot fi finalizate într-o perioadă scurtă și cer să fie efectuate cu aplicarea metodelor de prognozare [1,2].

În ce privește selectarea modalităților de prognozare, conform opiniei economiștilor și statisticenilor recunoscuți, rezultatele cele mai adecvate pot fi obținute în baza rândurilor dinamice [3,4]. Argumentul „pro” îl constituie faptul că majoritatea covârșitoare a factorilor, care au influențat într-un mod sau altul dezvoltarea procesului economic în trecut vor mai „face” acest lucru și în viitor. Plus la aceasta, fiecare verigă a rândului dinamic, reflectând finalizarea etapei precedente, totodată, servește, drept temelie pentru etapa următoare. Respectiv, rândul dinamic prezintă un lanț consecutiv al indicilor, reciproc legați unul cu altul, manifestând o corelație mai accentuată și, invers, dispersie mai mică în comparație cu alte forme de exprimare a informației analizate.

Este de subliniat, că în baza fiecărei metode de prognozare se află ideea extrapolării (aproximației). Esența ideii date o constituie faptul că fiind odată stabilit, rândul dinamic poate fi prelungit și după hotarele perioadei deja trecute de activitate sau după hotarele „câmpului informațional”. Principalul îl constituie stabilirea caracterului (trendului) de dezvoltare. De aici necesitatea studierii profunde a caracterului și tendințelor de dezvoltare a rândurilor dinamice, evidențierea și luarea în considerație factorilor principali, care influențează mersul atât al procesului economic, cât și al rândului dinamic respectiv.

Din analiza efectuată s-au evidențiat faptele dinamicii pozitive, practic, a tuturor indicatorilor principali (prețul de piață, numărul afacerilor de vânzare-cumpărare, suprafața loturilor vândute-cumpărate de pământ agricol, suma generală a afacerilor de vânzare-cumpărare etc.) de evaluare a pieței funciare. Cu toate că sunt depistate unele devieri de la această dinamică pozitivă, fiind evaluată ca una integră, piața funciară autohtonă manifeste tendințele clar evidențiate de creștere.

Este de menționat, ca după conținutul său economic toate rândurile dinamice de pe piață funciară sunt de ordin diferit. De exemplu, rândul dinamic privind suprafața terenurilor vândute-cumpărate nu poate fi extins fără de margini. El este limitat în mod absolut din simplul motiv că suprafața fizică a loturilor de pământ agricol nu se extinde în proporție directă cu creșterea cererii. Pentru descrierea grafică a acestei caracteristici specifice cea mai adecvată s-a dovedit a fi dependența funcțională cu caracter de:

$$q = a + \frac{b}{t} \quad (1)$$

unde:

q – mărimea calculată a suprafețelor agricole, incluse în circuitul de piață prin încheierea afacerilor de vânzare-cumpărare (ha);

t – termenul de extindere a rândului dinamic (ani);

a, b – parametrii (coeficienți) ecuației.

Esența formulei (1) o constituie recunoașterea faptului că la orice etapă de dezvoltare a pieței funciare suprafața pământurilor vândute-cumpărate nu poate fi mai mare decât mărimea absolută a suprafețelor agricole existente. La atingerea unui asemenea nivel,

deseori numit „plafon”, are loc saturarea curbei de creștere, tendință respectivă fiind reflectată prin formula (1).

Pentru scopurile investigațiilor prezente, efectuate în baza rândurilor dinamice relativ scurte (9-10 ani), formula (1) poate fi simplificată, păstrând, totodată, esența și argumentarea sa științifică.

Adaptarea rândului dinamic privind dimensiunile suprafețelor vândute-cumpărate a pământului agricol la condițiile formulei (1) o facem cu utilizarea metodei de diferențieri finale, modificând prealabil mărimea $1/t$ la mărimea Z și transformând ecuația (1) în formula lineară:

$$q = a + b \times z \quad (2)$$

Reieșind din datele statistice existente și metoda aplicată de adaptare a rândului calculat la cel existent de-facto, în baza ecuației (2) calculăm rândul dinamic al numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol (tab. 1).

Conform [4] formula generală a trendului (Y_t) este alcătuită precum urmează:

$$Y_t = N_m + N_{\Delta(t)} \times t' = 31980 + 3517,8 \times t' \quad (3)$$

În baza formulei (3) se calculează rândul dinamic formalizat (trendul) – Y_t , extinderea căruia pentru următorii 5 ani permite de a prognoza numărul afacerilor de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol pe piața funciară a Republicii Moldova.

După cum se vede (tab. 1) egalitatea, practic deplină, a numărului mediu anual al tranzacțiilor de-facto înregistrate (N_m) și a celor din rândul dinamic calculat (N_{yt}), precum și sumelor întregre a acestora (S_n și S_{yt}), confirmă faptul veridicității calculelor efectuate și a caracterului obiectiv al trendului depistat. Extinderea acestui trend pentru următorii cinci ani ne permite de a aștepta creșterea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol până la 67,2 de mii anual (tab. 1), sau câte 72-75 de afaceri (anual) în calcul la fiecare sat de reședință (comună).

În aspect teritorial numărul cel mai mare al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol este înregistrat, de obicei, în raioanele apropiate de mun. Chișinău și/sau cu prețuri relativ și absolut scăzute, specifice raioanelor de periferie a țării. De exemplu (a. 2009), în raionul Florești au fost efectuate 2837 de tranzacții de vânzare-cumpărare (7,6 % din totalul acestor afaceri), r-l Vulcănești – 3210 (8,6 %), r-l Anenii Noi – 4032 (10,9 %), r-l Leova – 2477 (6,7 %) etc. [5].

Tabelul 1.

Calculul trendului numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a pământului agricol.

Anii	Numărul* tranzacțiilor (unități, N)	Perioada de timp (unități convenționale) t'	Diferențieri finale		Rândul dinamic calculat (trendul, Y_t)
			$\Delta^{(1)}$	$\Delta^{(2)}$	
1999	1931	-5	-	-	14391
2000	9765	-4	7834	-	17909
2001	24625	-3	14860	7026	21427
2002	27759	-2	3134	-11726	24944
2003	49165	-1	21406	18272	28462
2004	44134	0	-5031	-26437	31980
2005	47419	1	3285	8316	35498
2006	51483	2	4064	779	39016
2007	26010	3	25473	-29537	42534

2008	32382	4	6372	31845	46052
2009	37109	5	4727	-1645	49570
În medie (anual)	$N_m=31980,0$	-	$N_{\Delta(1)} =$ 3517,8	$N_{\Delta(2)} = -$ 345,2	$N_{yt} = 31980$
În total (S)	$S_n=351782$	-	$S \Delta^{(1)}=35178$	$S \Delta^{(2)}= -3107$	$S_{yt}= 351783$
2010	-	6	-	-	53088
2011	-	7	-	-	56606
2012	-	8	-	-	60124
2013	-	9	-	-	63642
2014	-	10	-	-	67160

. * Buletin informativ nr.2 a. 2007 „Dezvoltarea pieței funciare contribuie la consolidarea terenurilor agricole”; autor Alexandr Bannicov, pag. 15-17

Tot prin utilizarea metodei de formare a rândurilor dinamice se calculează trendul suprafețelor de pământ agricol, vândute-cumpărate în perioada anilor de post privatizare. Datele respective sunt reflectate în tab. 2.

Reieșind din faptul că diferențieri finale de categoria a doua sunt, practic, neglijabile (media anuală - $M_{\Delta(2)}=167,3$), ecuația trendului suprafețelor vândute-cumpărate o constituie:

$$Y_f = S_{fm} + M_{\Delta(1)} \times t' = 20158 + 2376 \times t' \quad (4)$$

În baza formulei (4) se calculează rândul dinamic (trendul - Y_t) a suprafețelor vândute-cumpărate, prin extinderea căruia sunt prognozate dimensiunile aproximative a suprafețelor agricole vândute-cumpărate în cadrul pieței funciare autohtone în următorii 5 ani.

După cum ne informează datele tab. 1-2 pe piața funciară autohtonă alături de creștere permanentă a numărului tranzacțiilor și suprafeței pământurilor agricole vândute-cumpărate are loc o micșorare la fel de stabilă a mărimii unui lot de pământ agricol vândut-cumpărat. De exemplu, dacă în primul an de revitalizare a pieței funciare (a. 1999), suprafața medie a unui lot de pământ agricol vândut-cumpărat, a constituit 0,75 ha, atunci în a. 2009 ea a fost egală, aproximativ, 0,67 ha sau cu 11,9 la sută mai puțin.

Totodată, este de menționat, ca ponderea suprafețelor agricole intensiv lucrate (pământ arabil plus plantații multianuale), incluse în circuitul de piață la capitolul de vânzare-cumpărare, se află în permanentă creștere - de la 0,07 % în anul 1999 până la, aproximativ, 2,04 % în a. 2009 și până la aproape 3,0 % în anul 2014.

Prețul de piață a pământului agricol și dinamica modificării acestui indice de bază pe piața funciară autohtonă se prognozează prin aplicarea metodei analogice de aproximație (de formalizare) a rândurilor dinamice (tab. 3).

După datele tab. 3 formula generală a trendului prețului de piață o constituie:

$$Y_t = 5558 + 594 \times t' \quad (5)$$

Rezultatul calculelor trendului prețurilor de piață a pământului agricol, precum și extinderea acestui trend pentru anii 2010-2014 este reflectat în col. 6 a tab. 3.

Din datele prezentate se prognozează creșterea lentă a prețului mediu republican al pământului agricol până la 11,5 mii de lei în calcul la 1 hectar în a. 2014. Alături de majorarea suprafețelor vândute-cumpărate creșterea prețurilor de piață a pământului agricol

provoacă o majorare esențială a fluxului bănesc pe această piață, care este, concomitent și fluxul investițional.

Dacă în primul an al funcționării pieței funciare (a. 1999) suma totală a afacerilor de vânzare-cumpărare a pământului agricol a constituit abia 4,8 mil. lei, atunci spre a. 2015 circuitul anual numai pe seama procedurilor de vânzare-cumpărare pe piața funciara va atinge proporții de aproape 500 mil. lei anual. Este de menționat că în a. 2008 suma totală a afacerilor de vânzare-cumpărare a pământului agricol a constituit mai mult de – 357,0 mil. lei, ceea ce constituie aproape 2,2 la sută din toată producția agricolă brută, evaluată în prețuri curente ale anului respectiv.

Creșteri și mai considerabile ale investițiilor sub forma de afaceri de vânzare-cumpărare a pământului agricol pot să aibă loc în cazul abolirii din Codul Funciar restricțiilor privind vânzarea pământului agricol investitorilor străini și deschiderii pieței imobiliare autohtone, inclusiv fragmentului funciar de pe această piață, pentru fluxuri externe de bani. În opinia autorilor, însă, liberalizarea deplină a pieței funciare în Republica Moldova din motive bine cunoscute trebuie să fie amânată cel puțin până în a. 2020-2025.

Tabelul 2.

Calculul trendului suprafețelor vândute-cumpărate de pământ agricol pe piața funciară autohtonă [4, pag. 16].

Anii	Suprafața vândută-cumpărată, de-facto (S_t), ha	Timpul convențional (t')	Diferențieri finale		Rândul dinamic calculat ai suprafețelor vândute-cumpărate (trend) Y_t , ha
			$\Delta^{(1)}$	$\Delta^{(2)}$	
1999	1454	-5	-	-	8278
2000	7338	-4	5884	-	10654
2001	8539	-3	1201	-4683	13030
2002	1616	-2	-6923	-8124	15406
2003	32327	-1	30711	37634	17782
2004	43878	0	11551	-19160	20158
2005	21825	1	-22053	-33604	22534
2006	28096	2	6271	28324	24910
2007	16303	3	-11793	-18064	27286
2008	35146	4	18843	30636	29662
2009	25214	5	-9932	-28775	32038
În medie	$S_m=20158$	-	2376	-1757	20158
Total \sum	$\sum S_f = 221736$		23760	-15816	221738
2010	-	6	-	-	34414
2011	-	7	-	-	36790
2012	-	8	-	-	39166
2013	-	9	-	-	41542
2014	-	10	-	-	43918

Tabelul 3.

Formarea trendului prețului de piață a pământului agricol

Anii	Prețul de piață a pământului agricol (de-facto), lei/ha	Perioada de timp (unități convenționale) t'	Diferențieri finale		Rândul dinamic calculat al prețului de piață (trendul) Y_t
			$\Delta^{(1)}$	$\Delta^{(2)}$	
1999	3323	-5	-	-	2588
2000	3687	-4	364	-	3182
2001	2958	-3	-729	-1093	3776
2002	3138	-2	180	909	4370
2003	3693	-1	555	375	4964
2004	3216	0	-477	-1032	5558
2005	4778	1	1562	2039	6152

2006	6965	2	2187	625	6746
2007	9962	3	2997	810	7370
2008	10155	4	193	-2804	7934
2009	9259	5	-896	-1089	8528
În medie	5558	-	594	-140	5558
Total	61134	-	5936,0	-1260	61138
2010		6			9122
2011		7			9716
2012		8			10310
2013		9			10904
2014		10			11498

Publicat în: Economie și Sociologie. 2010, nr. 3, pp. 37-42.

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ: DIMENSIUNI ACTUALE ȘI TENDINȚELE DEZVOLTĂRII

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Abstract: Piața funciară cu sarcinile și funcțiile ei moderne a fost restabilită în Republica Moldova spre începutul secolului XXI, adică 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 a terenurilor agricole, exprimate în forma bănească. Concomitent cu unele succese palpabile mai sunt evidențiate și încă 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.

Abstract: The land market with its current tasks and functions, was restored in the Republic of Moldova at the beginning of the XXI century, with the completion of the process of privatization of agricultural land. Since then, this market has a relatively stable rhythms of growth to be in market prices or in general volume of the marketed agricultural land, expressed in monetary form. At the same time having some notable successes land market has a number of flaws, the identification and elimination of which will significantly improve the final results of this fragment of the whole mechanism of market economy.

Introducere:

Odată cu restabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor agricole, care a fost declarată la începutul anilor 1990, în Republica Moldova s-a pornit revitalizarea pieței funciare. Tendințele și dinamismul acestui proces sunt cel mai precis reflectate în dinamica prețurilor de piață a terenurilor agricole. Dacă, la începutul tranzacțiilor de vânzare – cumpărare, prețul de piață a unui hectar de teren agricole, 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 are 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.

Fiind o bază naturală unică a procesului de producere și a condițiilor de trai, pământul agricol permanent a fost și rămâne de a fi 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 a pământului agricol, variază în plan global de la 100 până la 200000 și mai mult de dol. 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 sau altui de pământ agricol sunt reflectate o mulțime de caracteristici specifice (inclusiv componența solului și locul plasării) a lotului respectiv.

Dat fiind că pe piața funciară în fiecare tranzacție de vânzare-cumpărare se ciocnesc loturi de pământ (de o suprafață concretă) și o sumă 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) a 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 mediu 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:

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

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

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

În caz că 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 căroră 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 în realitate prețurile de piață a terenurilor agricole (în ambele cazuri: intra – și extravilan) sunt de obicei 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 faptul 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 ce privește prețul lor final de piață. Ca să descifrăm motivele adevărate de oscilație a prețurilor de piață a 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 proprietate 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 menire de a descifra, în primul rând, valoarea terenurilor. În ce privește prețul lor de piață, acesta se formează în baza valorii, dar sub influența nemijlocită a corelației dintre cerere și ofertă.

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

Drept consecință, cu toate că este manifestată o tendință clar evidențiată de creștere, prețuri 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 (tab. 1).

Tabelul 1

Circuitul de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova

Anii	Suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, ha	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	Prețul de piață, lei/ha	Suprafața a unui lot de pământ agricol vândut-cumpărat, ha	Ponderele 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

Sursa: Calculat de autor în baza datelor Agenției Relații Funciar și Cadastru.

Este important de subliniat faptul diferențierii excesive ale prețurilor de piață în cadrul unităților și zonelor geografice ale Republicii Moldova.

Dacă în total pentru anul 2014 prețul mediu de piață a 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 numai 8136 – 9478 lei sau de 12,5 – 14,5 ori mai puțin.

Diferențieri radicale în ce privește prețuri de piață ale terenurilor agricole și alți indicatori sunt evidențiate și la nivel de zonele geografice a Republicii Moldova (tab.2).

Tabelul 2

Prețul de piață a terenurilor agricole în cadrul zonelor geografice ale Republicii Moldova

(a.2014)

	Zonele geografice			
	Nord	Centru	Sud	UTA Gagauzia
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 a terenurilor agricole, lei/ha	21884,1	20073,1	17113,7	16302,7

În esență, după cum arată analiza pieței funciare autohtone, volumul total al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în anul 2014 a constituit mai mult de 310,7 mln. lei. Chiar dacă ponderea suprafețelor vândute-cumpărate n-a fost prea mare

(0,79% pentru a.2014), ponderea totală a afacerilor de vânzare-cumpărare a constituit mai mult de 1,21% din produsul agricol global al țării.

Tot din 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 tranzacții de vânzare-cumpărare pe parcursul anului întreg.

Totodată, este de menționat faptul că ponderea cea mai mare a tranzacțiilor o au anume aceste tranzacții, în care prețul de piață coincide cel mai mult cu prețul mediu de piață a 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. Și 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 mai mult de 10686,3 ha sau 68,3 la sută din toată suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate pe piața funciară a Republicii Moldova în a.2014.

Concluzii și recomandări: Dat fiind că 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 a 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 o lacună specifică a pieței funciare autohtone putem menționa lipsa transparenței acestei piețe, care provoacă, la rândul său, incertitudine și îndoieli în rândul atât a vânzătorilor, cât și a cumpărătorilor (investitorilor) potențiali. Din cauză lipsei accesului liber și la timp privind informația actualizată despre prețuri de piață, ponderea terenurilor agricole, supuse vânzării-cumpărării în ultimii ani constituie, în mediu - 0,65%, ceea ce înseamnă că fiecare lot aparte de teren agricol își va schimba proprietarul prin proceduri de vânzare-cumpărare abia odată în 154 de ani.

Bibliografie:

1. Ordin cu privire la aprobarea Normativelor veniturilor nete (nr. 229, 23 octombrie 2014). In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 325-332 (4964-4971), pp. 142-145.
2. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2014 (nr. HG432/2014 din 09.06.2014). In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 160-166 (4799-4805), p. 51.

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1435574597_piata-funciara.pdf

INDICATORII ACTUALIZAȚI PRIVIND FUNCȚIONAREA PIEȚEI FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Abstract: Piața funciară cu sarcinile și funcțiile ei moderne a fost restabilită în Republica Moldova spre începutul secolului XXI, adică 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 y terenurilor agricole, exprimate în forma bănească. Concomitent cu unele succese palpabile mai sunt evidențiate și încă 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.

Abstract: The land market with tasks and functions, its current was restored in the Republic of Moldova at the beginning of the XXI century, with the completion of the process of privatization of agricultural land. Since then, this market has a relatively stable rhythms of growth to be in market prices or volumes of the General scheme of the market y agricultural land, expressed in monetary form. At the same time with some notable successes over allocated and a number of flaws, the identification and elimination during which will significantly improve the final results of this fragment of the mechanism as a whole economic on the market.

Glosarul: piața funciară, prețul de piață, valoarea, numărul tranzacțiilor, vânzare-cumpărare, ofertă, cerere, valoarea economică, valoarea naturală etc.

În calitate de bază naturală unică a procesului de producere și a condițiilor de trai, pământul agricol permanent a fost și rămâne de a fi 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 a pământului agricol, variază în plan global de la 100 până la 300000 și mai mult de dol. 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 sau altui de pământ agricol sunt reflectate o mulțime de caracteristici specifice (inclusiv componența solului și locul plasării) a lotului respectiv.

Dat fiind că pe piața funciară în fiecare tranzacție de vânzare-cumpărare se ciocnesc loturi de pământ (de o suprafață concretă) și o sumă 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 veniturii nete (V_n), obținut într-o anumită perioadă de timp (de obicei – un an), și indirect proporțională prețului banilor, reflectat prin procentul (plata procentuală) a 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 mediu 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:

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

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

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

În caz că 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 în realitate prețurile de piață a terenurilor agricole (în ambele cazuri: intra – și extravilan) sunt de obicei 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 faptul 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 ce privește prețul lor final de piață. Ca să descifrăm motivele adevărate de oscilație a prețurilor de piață a 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 proprietate 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 menire de a descifra, în primul rând, valoarea terenurilor. În ce privește prețul lor de piață, acesta se formează în baza valorii, dar sub influența nemijlocită a corelației dintre cerere și ofertă.

Dat fiind că prețuri 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 cumpărători potențiali și vânzatori de-facto existente fiind la nivel de 1:2,8 ba chiar și mai mică.

Drept consecință, cu toate că este manifestată o tendință clar evidențiată de creștere, prețuri 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 (tab. 1, fig. 1;2).

Este important de subliniat faptul diferențierii excesive ale prețurilor de piață în cadrul unităților și zonelor geografice ale Republicii Moldova.

Dacă în total pentru anul 2014 prețul mediu de piață a 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 numai 8136 – 9478 lei sau de 12,5 – 14,5 ori mai puțin.

Tabelul 1

Circuitul de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova

Anii	Suprafața terenurilor agricole vândute cumpărate, ha	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	Prețul de piață, lei/ha	Suprafața a 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

Sursa: Calculat de autor în baza datelor Agenției Relații Funciar și Cadastru.

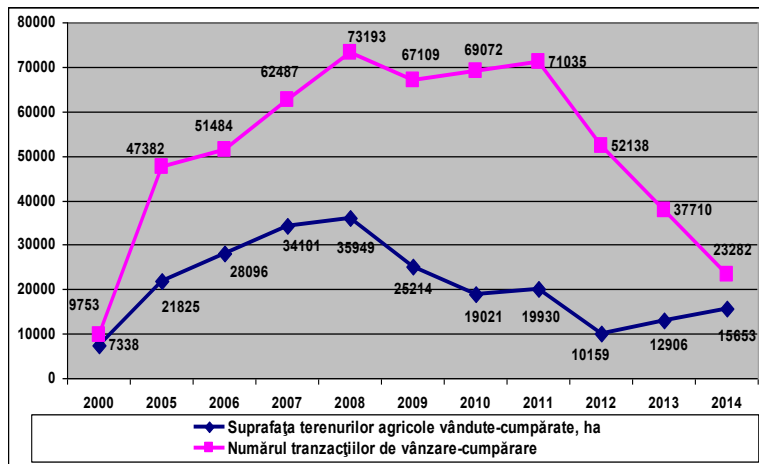


Fig. 1. Suprafața terenurilor și tranzacțiilor de vânzare-cumpărare

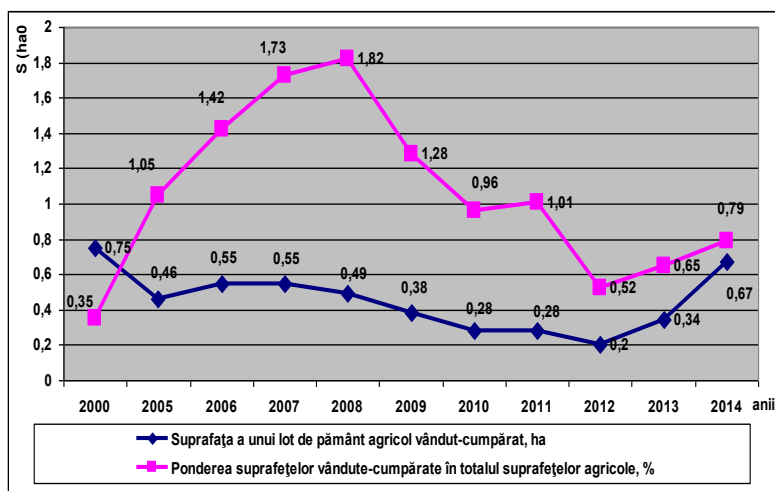


Fig.2. Suprafața medie a unui lot de pământ și ponderea suprafețelor de vânzare-cumpărare

Diferențieri radicale în ce privește prețuri de piață ale terenurilor agricole și alți indicatori sunt evidențiate și la nivel de zonele geografice a Republicii Moldova (tab.2).

Tabelul 2

Prețul de piață a terenurilor agricole în cadrul zonelor geografice ale Republicii Moldova

a.2014

	Zonele geografice			
	Nord	Centru	Sud	inclusiv UTA Gagauzia
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 a terenurilor agricole, lei/ha	21884,1	20073,1	17113,7	16302,7

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

Tot din 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 tranzacții de vânzare-cumpărare pe parcursul anului întreg.

Totodată, este de menționat faptul că ponderea cea mai mare a tranzacțiilor o au anume aceste tranzacții, în care prețul de piață coincide cel mai mult cu prețul mediu de piață a 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. Și 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 mai mult de 10686,3 ha sau 68,3 la sută din toată suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate pe piața funciară a Republicii Moldova în a.2014.

Concluzii și recomandări: Dat fiind că 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 a 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 o lacună specifică a pieței funciare autohtone putem menționa lipsa transparenței acestei piețe, care provoacă, la rândul său, incertitudine și îndoieli în rândul atât a vânzătorilor, cât și a cumpărătorilor (investitorilor) potențiali. Din cauză lipsei accesului liber și la timp privind informația actualizată despre prețuri de piață, ponderea terenurilor agricole, supuse vânzării-cumpărării în ultimii ani constituie, în mediu, 0,65%, ceea ce înseamnă că fiecare lot aparte de teren agricol își va schimba proprietarul prin proceduri de vânzare-cumpărare abia odată în 154 de ani.

Bibliografie:

1. Ordin cu privire la aprobarea Normativelor veniturilor nete (nr. 229, 23 octombrie 2014). In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 325-332 (4964-4971), pp. 142-145. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil:https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=57317&lang=ro
2. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2014 (nr. HG432/2014 din 09.06.2014). In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 160-166 (4799-4805), p. 51.

2014

**PRODUCTIVITATEA MUNCII ȘI RODNICIA PĂMÂNTULUI ÎN
AGRICULTURA REPUBLICII MOLDOVA
LA ETAPA DE POSTPRIVATIZARE**

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Rezumat

În prezentul articol sunt analizate tendințele și dinamica dezvoltării sectorului agrar la etapa de postprivatizare. Analiza se bazează pe cercetările indicilor productivității muncii și randamentului terenurilor agricole. Lipsa succeselor palpabile în ceea ce privește volumul total al producției agricole, randamentului unui hectar de suprafață agricolă servește drept bază pentru înaintarea recomandărilor de restructurare a sectorului agrar prin aplicarea procedurilor de asociere, de cooperare, dar și de dezvoltare mai accelerată a sectorului de prestare a serviciilor.

Abstract

In this article are analyzed the trends and dynamics of the agricultural sector in the post-privatization phase. The analysis is based on productivity indices and farmland yield researches. The lack of the tangible success in terms of total agricultural productivity, performance of one hectare of agricultural land serves as the basis for submitting recommendations for the restructuring of the agricultural sector through the application of the association, cooperation and accelerated development of the service sector procedures.

Cuvinte cheie: productivitatea muncii, sectorul agrar, randamentul pământului, etapa de postprivatizare, structuri clusteriale de producție, asocierea, cooperarea, integrare pe verticală.

Introducere.

Creșterea productivității muncii în agricultură, ca regulă, este nemijlocit legată de sporirea randamentului suprafețelor agricole. Logica interdependenței acestor doi indicatori, însă, a fost neglijată pe deplin în cadrul agriculturii Republicii Moldova la etapa ei postprivatizațională de dezvoltare. Investigațiile efectuate demonstrează elocvent că creșterea spectaculoasă a productivității muncii în sectorul agrar, practic, n-a condiționat majorarea concomitentă a volumelor fizice de producție agricolă.

Fiind evaluate în prețuri comparabile ale anului 2005, aceste volume sunt plasate în limitele de 10,0 ÷ 12,8 mlrd. lei anual. Excepție o fac anii 2007 și 2012 cu secete excesiv de puternice, când volumele produselor agricole au fost coborâte sub nivelul de 10,0 mlrd. lei.

Lipsa tendinței de creștere a volumelor de producție în condițiile terenurilor agricole privatizate, chiar dacă merită aprecieri negative, nu stârnește îngrijorări majore din simplu motiv că, de fapt, unul și același volum de producție este obținut cu aproximativ de 2,5 de ori mai puține persoane.

Efectul privatizării muncii în sectorul agrar îl constituie majorarea de 2,5 de ori a productivității muncii în sectorul agrar, micșorarea cu 11,0 % a suprafețelor prelucrate, dar și cu unele schimbări nedorite ale structurii de producție (micșorarea ponderii suprafețelor

culturilor ca valoare adăugată sporită) și, ca consecință, creșterea esențială a produselor alimentare de import.

Deci, pentru redresarea situației în sectorul agrar, care alături de ramurile industriale ale țării, formează un complex unic de producție a mărfurilor, trebuie să fie efectuată o restructurare adecvată a ramurilor fito- și zootehnice, înzestrarea lor cu investiții și tehnologii moderne, reformat organizatoric în așa mod ca alături de proces de producție în cadrul unora și acelorași întreprinderi să fie efectuată procesarea materiei prime agricole, ambalarea, transportarea și comercializarea ei.

Conținutul. Privatizarea sectorului agrar, după cum se știe, a provocat și s-a soldat cu multiple modificări radicale, fie în formele organizatorice de organizare a activității agricole, fie în structura (asortimentul) produselor obținute, fie în ceea ce privește încă un șir întreg de alte caracteristici specifice ale agriculturii autohtone.

Ca un indicator aparte și destul de important, productivitatea muncii în agricultură, a fost și rămâne a fi permanent în centrul atenției cercetătorilor științifici, nu în ultimul rând, din motivul creșterii spectaculoase a acestui indicator în perioada de reformare. Aprecieri pozitive de creștere a productivității muncii pot fi întâlnite în orice publicație din domeniul economiei agrare, deseori fără argumentări detaliate ale esenței proceselor de antrenare în câmpul muncii a locuitorilor satelor, a efectuării investițiilor în agricultură și a apariției locurilor noi de muncă, a emigrării masive a tinerilor agricultori din cauza salariilor pur și simplu simbolice, de regulă, ocazionale, etc.

Evident că nu toate din neajunsurile susmenționate pot fi privite ca consecințe negative ale procesului de reformare. Cauzele adevărate ale acestora sunt mult mai vechi, sunt mult mai multiple și cer o abordare sistemică, fie și pentru însăși enumerarea lor. Luăm, de exemplu, dependența dură a sectorului agrar de condițiile climaterice ale anului respectiv. Din analiza efectuată putem concluziona că în toată perioada de post privatizare (din 2000 până în prezent), practic, fiecare al patrulea an a fost finalizat cu rezultate mult mai joase în comparație cu anul precedent. Pierderi esențiale (de exemplu, 1,14 mlrd. lei, în 2007, și 3,78 mlrd. lei, în 2012) au fost constatate în fitotehnie, chiar în prețurile curente ale anilor respectivi. Prin utilizarea prețurilor comparabile, putem constata faptul că aproximativ fiecare al doilea sau al treilea an este finalizat cu lipsa creșterii volumelor de producție (fig. 1, tab.1).

Drept consecință poate fi constatată ponderea absolut neesențială a volumelor de investiții în agricultură, care în toată perioada de reformare a constituit numai 7,1% din volumul total al investițiilor în active materiale pe termen lung. Reamintim că ponderea sectorului agrar în formarea PIB-ului țării în toată perioada analizată a fost și rămâne mult mai mare de 11,0 %, ceea ce înseamnă că în calculul la o unitate de PIB agricultura autohtonă permanent a primit aproximativ de două ori mai puțin decât alte ramuri ale economiei naționale.

Lipsa investițiilor înseamnă lipsa locurilor noi de muncă. Fiind științific argumentate, investițiile noi aduc în agricultură tehnologii moderne, înalt productive, capabile de a asigura calitatea înaltă a produselor finale și un nivel de competitivitate al acestor produse la fel de înalt, atât pe piața internă, cât și pe cea externă. În lipsa investițiilor și, ca consecință, a locurilor noi de muncă, agricultorii autohtoni funcționează ineficient, iar cei mai curajoși din ei, în general, pleacă din agricultură, dar și din spațiul rural.

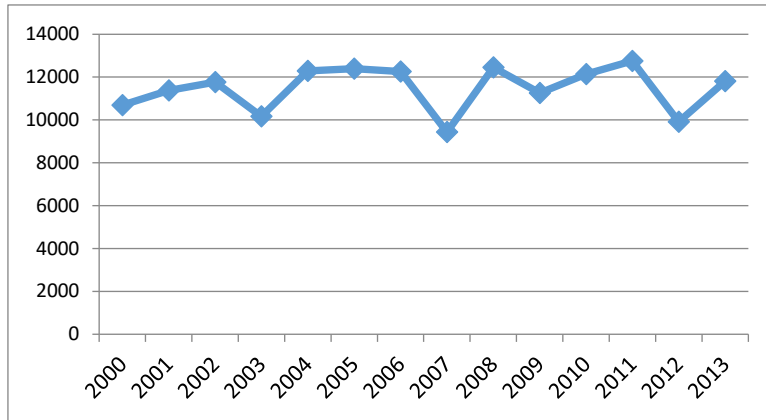


Figura 1. Indicii volumului producției agricole în perioada anilor de reformare (anul precedent 100 %)

Sursa: realizată de autor

Tabelul 1

(mlrd.lei)

Anul	Prețuri comparabile ale anului 2005	% față de anul precedent (100%)
2000	10688	97,00
2001	11377,3	106,45
2002	11768,4	103,44
2003	10172,7	86,44
2004	12292,6	120,84
2005	12402,2	100,89
2006	12266,7	98,91
2007	9432,5	76,90
2008	12460,3	132,10
2009	11259,5	90,36
2010	12146,7	107,88
2011	12757,8	105,03
2012	9908,5	77,67
2013	11806	119,15

Sursa: realizat de autor

Dacă la începutul perioadei de reformare (2001), conform datelor Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova, în sectorul agrar au activat mai mult de 764 mii de persoane, dintre care, pe bază de contract de muncă - 184,9 mii de persoane, atunci spre sfârșitul perioadei analizate (2012), în sectorul agrar au rămas numai 303 mii de persoane (39,7%), iar numărul lucrătorilor angajați pe baza de contract s-a redus până la 55,6 mii de persoane sau de 3,33 de ori. Este important de subliniat că în prezent numărul lucrătorilor salariați asigurați cu locuri de muncă pe piața obiectelor imobiliare (brokeri, specialiști în evaluare, experți, consultanți, etc.) în Republica Moldova este mai mare decât numărul lucrătorilor salariați în sectorul agrar.

Dacă, de exemplu, acum 10 ani, numărul salariaților în sectorul agrar și industrial a fost egal, atunci spre începutul anului 2013 în agricultură sunt angajați de două ori mai puțini lucrători decât în industrie.

La nivel de întreprinderi agricole, menționăm următoarele cifre:

- în 2000, numărul mediu anual al lucrătorilor la o întreprindere agricolă a constituit 202,6 persoane.
- în 2012, la fiecare din cele 1489 de întreprinderi agricole au activat, în mediu, doar 31,5 de persoane angajate.

În aspect calitativ, acest număr de angajați înseamnă persoanele de conducere, de contabilitate și, posibil, de pază. Chiar și specialiștii în mecanizare, inclusiv tractoriștii, șoferii (cu unele excepții), combinerii, etc., nu au locuri permanente de muncă, la nivel de întreprinderi mari (corporative).

În ceea ce privește nivelul mediu de salarizare a lucrătorilor agricoli, cu excepția anului 2012, acesta a fost permanent sub nivelul minim de existență. În anii secetoși (ex. 2007), câștigul salarial mediu lunar al unui lucrător agricol a constituit 732 lei sau 2/3 din minimum oficial stabilit de asistență la nivel național (1099,4 lei/lună). În comparație cu nivelul mediu lunar de salarizare în economia națională, agricultorii au fost și sunt salariați la nivelul dintre 53,2 % (2007) și 62,3 % (2012).

După cum a fost menționat, nivelul cel mai înalt absolut și relativ (ponderat) de salarizare a agricultorilor a fost atins în 2012. Cu toate că a fost un an secetos, soldat cu consecințe grave pentru sectorul fitotehnic, datorită subsidiilor și subvențiilor din partea statului și donatorilor externi, precum și prețurilor înalte la produsele agricole, nivelul de salarizare a agricultorilor în acest an a crescut în comparație cu 2011 cu 279,1 lei pe lună sau cu 15,2 %.

Din lipsa datelor statistice pentru anul 2013, nu este posibil de efectuat analiza respectivă și pentru acest an foarte reușit pentru agricultura autohtonă. Putem menționa doar că volumul producției agricole brute în 2013 a crescut cu 38,3% față de 2012 și a atins proporții (prețuri curente) de 23739,0 mln. lei. Tot volumul de creștere a fost asigurat, practic, pe contul sectorului fitotehnic (creștere de 61,8% în comparație cu anul precedent). Sectorul zootehnic a reușit să mențină volumele de producție abia la nivelul anului precedent, creșterea fiind practic simbolică – 0,7% față de 2012.

De asemenea, este necesar de subliniat că 2013 a fost primul an în istoria agriculturii moderne (postprivatizate) când volumul brut de producție agricolă a ajuns nivelul de mai mult de 1000 de dolari SUA la hectar de suprafețele însămânțate plus plantațiile multianuale (23739 mln.lei: $(1468,4+120,0+141,0) = 13726,7 \text{ \$/ha} \approx 1000 \text{ \$/ha}$).

Dat fiind că structura terenurilor agricole atât pe forme de gospodărire, cât și pe grupele principale de culturi agricole rămâne relativ stabilă, de la an la an, evidențiem cele mai esențiale contribuții ale părților componente ale agriculturii autohtone moderne întru atingerea rezultatelor menționate.

Reieșind din datele statistice, reflectate parțial în figura 2, în calitate de formă organizatorică, în prezent, poziția dominantă o ocupă întreprinderile agricole cu dimensiuni mari (media 542,1 ha pentru 2012), ponderea cărora atinge proporții de 46,7 % din suprafața totală a semănăturilor și plantațiilor multianuale. În ceea ce privește structura culturilor

agricole putem concluziona că mai mult de 81,2% din suprafețele însămânțate plus plantațiile multianuale sunt ocupate cu culturi cerealiere, tehnice și plante de nutreț.

La rândul său, ponderea culturilor de cea mai înaltă valoare adăugată (legume, fructe struguri, etc) este relativ mică (18,8%), iar o mare parte din suprafețele plantațiilor multianuale sunt cu termeni depășiți de exploatare și cer să fie defrișate pentru ca să fie înlocuite cu cele noi.

Calculule efectuate ne arată că numai pentru reînnoirea plantațiilor multianuale agricultura Republicii Moldova are nevoie de 2,1 mlrd.lei. Cu părere de rău sursele proprii ale întreprinderilor agricole, care sunt principalii actori privind crearea locurilor noi de muncă în spațiul rural, nu sunt suficiente pentru acoperirea financiară a proiectelor investiționale în acest domeniu. Este de subliniat că volumul total al profitului obținut de către agenții economici din sectorul agrar în 2012 a constituit abia 101,0 mln. lei.

Concomitent, volumul datoriilor agenților economici din acest sector la data de 01.01.2013 a atins proporții de 8,8 mlrd. lei sau 5,9 mln. lei, în mediu, pe întreprindere.

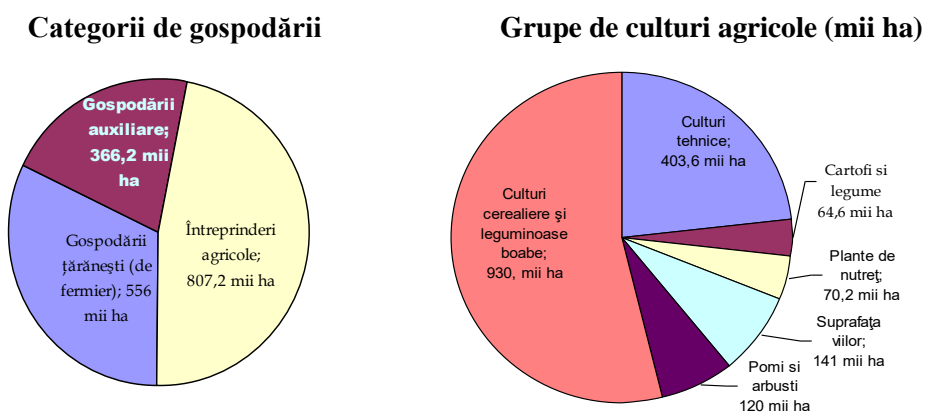


Figura 2. Structura suprafețelor agricole pe forme de gospodărire și pe grupe de culturi
Sursa: realizată de autor

Evident, cu asemenea sume de datorii practic este blocat accesul acestor întreprinderi la credite de lungă durată, acestea fiind unica sursă alternativă de finanțare a proiectelor investiționale. Tot din cauza datoriilor acumulate câteva zeci de întreprinderi anual sunt lichidate prin proceduri de faliment ceea ce sporește esențial lipsa încrederii creditorilor potențiali în capacitățile de plată ale debitorilor din sectorul agrar.

Conform datelor Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova, investițiile reale pentru procurarea activelor pe termen lung în agricultură constituie anual abia 300 – 400 mln. lei, fapt care nu poate fi ignorat în procesul prognozării perspectivei de creștere a productivității muncii, dar și a randamentului pământurilor agricole într-o perspectivă apropiată.

Concluzii și recomandări

Creșterea productivității muncii în agricultură de la 11,3 mii lei până la 65,7 mii lei (prețuri curente) în perioada anilor de reformare (2000-2012) este condiționată preponderent de micșorarea numărului persoanelor angajate în acest sector, corespunzător de la 764 mii persoane, în 2001, până la 303 mii persoane, în 2012.

Fiind evaluată în prețuri comparabile ale anului 2005, producția agricolă, cu unele excepții, constituie în ultimii ani 10,0 ÷ 12,8 mlrd. lei, contribuind la formarea PIB-ului țării în mărime de 10,0 ÷ 11,0 %. Mult mai scăzut în comparație cu țările Uniunii Europene este randamentul pământului agricol. Conform calculelor din 2013, agricultura Republicii Moldova a atins prima dată în istoria sa modernă (de postprivatizare) nivelul de 1000\$, producție brută la hectar. De subliniat că o mare parte din țările Uniunii Europene asigură producția agricolă brută la nivel de 3 – 4 ori mai mult (ex. Olanda, Belgia, Italia, etc.) [1].

Din perspectivă organizatorică, creșterea în continuare atât a productivității muncii, cât și randamentului terenurilor agricole ar trebui să se dezvolte în două direcții principale:

- I. Cooperarea și asocierea producătorilor agricoli pe baza principiilor de rudenie, vecinătate, implementare în comun a unora sau altora proiecte investiționale profitabile, susținute financiar din partea statului și, în perspectivă, din partea Uniunii Europene. În calitate de formă organizatorică de cel mai înalt nivel de eficiență este recomandată crearea structurilor asociative de tip cluster, adică cu ciclul închis de producție și de comercializare consumatorului final a produselor obținute.
- II. Dezvoltarea în ritmuri mai accelerate a sectorului de dezvoltare a serviciilor agricole, în primul rând, a serviciilor de mecanizare, de transport, de protecție a plantelor contra bolilor și / sau vătămătorilor, serviciilor zootehnice și a celor veterinare, etc.

Este de menționat că, spre deosebire de producția fito- și zootehnică, care fie și nu prea dinamic, dar a manifestat în ultimii ani tendințe de creștere, sfera serviciilor practic nu se dezvoltă. Ca și consecință, în 2012, de exemplu, volumul total al serviciilor prestate a constituit abia 425 mln. lei sau 245,7 lei la hectar. Pentru comparație aducem la cunoștință cititorului că numai plata serviciilor de arătură constituie în mediu 1200 lei/ha, adică aproape de 5 ori mai mult. Țăranii au nevoie de acces liber (atât în sens fizic, cât și în sens economic) la servicii agricole cât mai diversificate. Astfel, cum au arătat rezultatele ultimului recensământ agricol general, mai mult de 11 % din terenurile agricole rămân pârloagă ani la rândul. [2]

Bibliografie:

1. GAVRILESCU, Dinu, FLORIAN, Violeta. Economia rurală din România, Institutul de Economie Agrară, București, 2007, p. 157. ISBN 978-973-8432-76-5.
2. Recensământ General Agricol 2011 în Republica Moldova: Principalele rezultate [online]. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: http://www.statistica.md/public/files/publicatii_electronice/Recensamint_agricol/RGA_Principalele_rezultate.pdf

Publicat în: Conferința internațională științifico-practică „Creșterea economică în condițiile internaționalizării”, ediția a X-a, 16-17 octombrie, 2014, vol I, pp. 308-311.

2014

SECTORUL AGRICOL AUTOHTON LA ETAPA DE ASOCIERE CU UE

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Odată cu apropierea ultimelor etape de asociere cu Uniunea Europeană tot mai mulți agricultorii autohtoni își exprimă îngrijorarea referitor la perspectivele dezvoltării acestui sector în cadrul unei structuri West-europene extinse și puternic integrate.

Este de menționat, că aceste îngrijorări, la general vorbind, sunt întemeiate. Discutabile sunt doar cauzele eventualelor zguduiri economice și sociale, prin care ar trebui să treacă atât sectorul agrar, cât și spațiul rural autohton în întregime. În aprecierea noastră majoritatea covârșitoare a acestora din urmă este stipulată în primul rând prin neajunsurile și deficiențele agriculturii autohtone, dar nu de influența (cu adevărat, deseori, negativă) a procesului de asociere.

Mă refer, de exemplu, la faptele bine cunoscute de subvenționare masivă a producătorilor agricoli din spațiul UE, care, evident, nu pot fi în egală măsură accesibile și pentru regiunile nou aderente la această Uniune. Dacă vom mai reaminti că și înzestrarea tehnică, tehnologică și de altă natură a concurenților noștri occidentali este mult mai înaltă în comparație cu indicatorii respectivi din Republica Moldova, atunci aprecierile pesimiste devin și mai argumentate.

Totodată, fie cu subvenții, fie cu zestrele tehnice și tehnologice bogate, Uniunea Europeană nu este autoasigurată pe deplin cu produsele agro-alimentare. În orice caz, capacitatea de consum, mai ales – capacitatea de plată privind produsele alimentare a mai mult de 505,7 mln. de consumatori West-europeni, la ziua de astăzi nu este asigurată cu sută la sută prin volumele și asortimentul producției proprii al UE. Despre acest fapt ne spune importul masiv al produselor agro-alimentare în UE, care se cifrează la nivel de 7749,5 mln. Euro anual. Pentru Republica Moldova, care la ziua de astăzi dispune de capacități anuale maxime de export al acestor produse spre UE la nivel de doar 300-350 mln. Euro sau 4,0-4,5 la sută din importul total al UE se deschid oportunități cu adevărat considerabile de penetrare pe o piață apropiată, enorma, diversificată, dar și cu cerințele de calitate foarte înalte a produselor comercializate.

Pentru ca producătorii noștri se realizeze aceste oportunități cer să fie întreprinse măsuri energice și urgente de adaptare a sectorului agrar autohton la condițiile și standardele Uniunii Europene.

În ce privește structura exporturilor produselor agroalimentare spre UE este de menționat faptul ca aproximativ 40,0 la sută din ele sunt prezentate de semințe și uleiuri vegetale (brute și/sau rafinate), încă 31,1 la sută le constituie legume și fructe în stare proaspătă sau procesată, restul fiind băuturi, diferite genuri de cereale, precum și produsele de procesare a acestora.

Produsele de cel mai înalt nivel de valoare (în ambele forme de exprimare a acesteia – în calorii și în bani), după cum se vede din analiza reflectată, de exemplu, carne și produsele

din carne, produsele lactate, oua de păsări etc., practic nu sunt exportate în Uniunea Europeană, ci invers importate din această Uniune (cu excepția ouălor de păsări).

De remarcat, că condițiile naturale ale producției agricole interne sunt mai mult decât favorabile. Principale dintre ele, ca de exemplu, solurile fertile, parametrii climaterice favorabile, personalul calificat, experiența înaltă, tradițiile seculare etc., sunt bine cunoscute și favorizează promovarea perceperii adecvate ale produselor alimentare moldovenești nu numai în Europa, dar și în toată lumea.

Mult mai modeste sunt rezultatele realizării practice a favorităților naturale și de ordin social. Ne referim, în primul rând, la randamentul solului - factorului principal de producție agricolă. Dacă în Uniunea Europeană, de exemplu, volumul producției agricole în calcul la 1 ha de suprafață agricolă constituie în medie (prețuri curente) 2,0 mii Euro, atunci în Republica Moldova acest indicator nu depășește cifra de nici măcar 10,0 mii lei, ceea ce constituie (reieșind din corelația 1 Euro=17,8 lei MD), aproximativ 28,0 la sută față de UE.

În ce privește productivitatea muncii în sectorul agricol autohton, chiar dacă este în permanenta creștere (din cauza exodului masiv al agricultorilor, mai ales, în ultimii ani), acest indicator în prezent constituie numai 3,5-5,0 la sută față de media productivității muncii în UE.

Pentru ca decalajele susmenționate să fie înlăturate este necesar de eliminat multe neajunsuri și lacune, formate în sectorul agrar în anii de reformare, dar și moștenite din perioadele precedente. Se are în vedere, în primul rând, simplificarea structurii de producție, care a prins rădăcini adânci în sectorul agrar sub influența unui număr considerabil de factori negativi, inclusiv: salariile mizerabile în agricultură; lipsa surselor financiare, mai ales cu caracter investițional; accesul relativ și absolut limitat la creditele bancare; pierderea piețelor de desfacere; importul produselor agroalimentare; subsidii simbolice pentru producția agricolă etc.

Drept consecință, la fel de negativă, a factorilor susmenționați în sectorul agrar s-au produs schimbări structurale de proporții. De exemplu, au fost micșorate esențial suprafețele culturilor de valoare adăugată sporită (legume, sfeclă de zahăr, tutun, fructe, plantații de vită de vie etc.). Concomitent au crescut (în unele raioane și în unele perioade specifice până la 80,0 la sută) suprafețele culturilor extensive ca grâul, orzul, porumbul, floarea soarelui, rapița etc.

Alături de reducerea esențială a suprafețelor culturilor cu potențial sporit al valorii adăugate este de menționat faptul micșorării ponderii sectorului zootehnic al producției agricole brute. Spre deosebire de agricultura UE, în care ponderea zootehniei constituie în medie 55,0 la sută, în Republica Moldova această corelație atinge proporții abia de 28,1 la sută sau cu 26,1 puncte procentuale mai puțin.

Este bine cunoscut faptul că alături de produsele fito- și zootehnice o mare parte a producției agricole brute o reprezintă serviciile agricole, inclusiv, serviciile de mecanizare, de transport, de tehnologizare, de asigurare, de creditare etc. Necesitatea deosebit de acută în aceste servicii este constatată pentru întreprinderile agricole mici și pentru gospodăriile casnice auxiliare, care împreună produc mai mult de 2/3 din toată producția agricolă.

Calculule efectuate ne arată că, de exemplu, ponderea serviciilor de mecanizare și de transport pentru majoritatea culturilor agricole constituie în medie 40-45% din mărimea totală a costurilor. Fiind raportate la valoarea brută (prețul de piață) a produselor agricole, ponderea serviciilor de toate feluri constituie cel puțin 30-35%.

Totodată, conform datelor Biroului Național de Statistică (BNS) în prezent volumul total al serviciilor agricole în Republica Moldova constituie abia 521 mln. lei anual, sau 2,3% față de volumul brut al producției agricole. Drept consecință, fiind lipsiți de utilajul tehnologic propriu, precum și din cauza capacităților aproape simbolice de prestare a serviciilor agricole, mulți proprietari de terenuri agricole le lasă pârloagă anii la rând.

Datele ultimului Recensământ Agricol General, care a fost efectuat de către BNS în primăvara a.2011, au demonstrat, că suprafața terenurilor agricole neutilizate conform destinației a ajuns la aproape 300,0 mii ha sau 13,4 la sută. Mai mult de jumătate din această suprafață (132,0 mii ha) se află în zonă de Centru a Republicii Moldova. La rândul său, în raioanele din zona de Sud suprafața pământurilor pârlogite constituie 92,0 mii ha și din zona de Nord – 41 mii ha.

De constatat, că numai din cauza neutilizării conform destinației suprafețelor enorme de teren agricol atât sectorul agrar, cât și economia națională în întregime suferă de pierderi materiei prime agricole în volumul total aproximativ la nivel de 3,0 mlrd. lei anual. În varianta sa prelucrată, valoarea producției pierdute este considerabil mai înaltă, faptul care ar trebui să atrage atenția managerilor de vârf al sectorului agrar, inclusiv, structurilor de stat din domeniul dat, spre necesitatea elaborării și implementării practice a unei Strategii Naționale de restructurare a agriculturii Republicii Moldova.

Direcții principale de restructurare sunt evidente. In linii generale ele constituie:

- ridicarea volumului și ponderii produselor fitotehnice cu valoarea adăugată sporită;
- creșterea considerabilă a ponderii sectorului zootehnic în volumul total de producție agricolă;
- creșterea ponderii volumelor absolute, precum și asortimentului serviciilor, prestate producătorilor agricoli;
- implicarea mai intensivă a investitorilor autohtoni în dezvoltarea sectorului agricol, crearea locurilor noi de muncă cu productivitatea înaltă și nivelul de salarizare adecvat.

Forma cea mai adecvată privind realizarea practică a proceselor de restructurare o constituie elaborarea și implementarea Programelor respective de Stat. Alături de aspecte organizatorice, statul, în persoana organelor cointeresate de administrare publică locală și de nivel național, va aloca și sursele financiare potențial existente de susținere a Programelor respective, chiar dacă afacerile corespunzătoare vor fi bazate în exclusivitate pe proprietatea privată a participanților la Program.

Drept rezultatele finale ale implementării Programelor de Stat trebuie să fie create structuri clusteriale, cu ciclul închis de producere și de comercializare, cu nivelul înalt de competitivitate, cu potențialul la fel de înalt de export al produselor alimentare. Formarea structurilor susmenționate este dublu necesară dat fiind faptul că în asemenea domenii de activitate agricolă ca, de exemplu, producerea cărnii de bovine, laptelui și altele, în prezent în Republica Moldova practic nu există agenți economici, capabile de a asimila ajutorul financiar din partea Uniunii Europene, care va urma concomitent cu aderarea definitivă a Republicii Moldova la această Uniune.

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1394701029_sector-agricol.pdf

TENDINȚELE DEZVOLTĂRII SECTORULUI AGRICOL AUTOHTON LA ETAPA POST-PRIVATIZARE

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Cele mai energice eforturi de deetizare în Republica Moldova spre sfârșitul secolului trecut au fost întreprinse în sectorul agrar. Reformărilor radicale au fost supuse atât formele de proprietate, cât și formele organizatorice de producție agricolă, relațiile financiare (stingerea forțată a datoriilor în volum de aproximativ 2,5 mlrd. lei), mecanismele și instrumentele principale de management (trecerea de la metode administrative de comandă la cele bazate pe relațiile de piață), etc.

La finalizarea primilor aproape 15 ani de la efectuarea acestor reforme, apare logică întrebarea care, totuși, sunt rezultatele acestor reformări? Ce au adus ele agriculturilor autohtone din spațiul rural în ansamblu?

Evident că răspunsul la aceste întrebări nu este și nici nu poate fi univoc. Mai ales, dacă, alături de aprecieri economice, vom mai lua în considerație aspectele sociale, cele de protecție a mediului ambiant, etc. Prezentul articol, însă, abordează accentuat tendințele și dinamica celor mai principali indicatori de dezvoltare economică a sectorului agricol: productivitatea muncii și randamentul (rodnicia) terenurilor agricole.

Analiza respectivă se bazează pe datele oficiale ale Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova pentru perioada anilor 2001–2013. Volumul producției agricole (pentru toate categoriile de gospodării) a fost evaluat în formă valorică, luând ca bază de calcul prețurile comparabile ale anului 2005.

Numărul agriculturilor (inclusiv silvicultura și pescuitul) în perioada de referință, după cum este bine cunoscut, a diminuat considerabil, micșorându-se de la 764 mii peroane în 2001, până la aproximativ 300 mii în 2013 (date prealabile).

În calitate de algoritm de bază privind stabilirea tendințelor a fost selectată metoda micilor pătrate. A fost examinată tendința liniară a productivității muncii (Y_t – lei anual/agricultor, valoarea brută a produselor obținute) în sectorul agrar pe parcursul ultimilor 13 ani ($n=13$), relația matematică a sistemului egalităților fiind următoarea [1]: $\Sigma Y_t = a n + b \Sigma t$;

$$\Sigma Y_t = a \Sigma t + b \Sigma t^2 \quad (1)$$

unde:

t – indice variabil (se schimbă de la $t = 1$ până la $t = n$);

n - numărul observațiilor (numărul anilor), un

$a; b$ – parametrii egalităților.

Pentru simplificarea procedurii de examinare, începutul calculării timpului a fost transferat la mijlocul rândului dinamic, ceea ce permite obținerea următorului sistem de egalități:

$$\begin{aligned} \Sigma Y_t &= a n; \\ \Sigma Y_t &= b \Sigma t^2 \end{aligned} \quad (2)$$

Datele inițiale privind efectuarea calculelor sunt prezentate în tabelul 1 (cu excepția coloanei Y_t):

Tabelul 1

Anul	n	t	Y_t	$Y_t t$	t^2	\bar{Y}_t
2001	1	-6	14891,7	-89350,2	36	14994,5
2002	2	-5	15754,2	-78771	25	17139,5
2003	3	-4	17448,9	-69795,6	16	19284,5
2004	4	-3	23063	-69189	9	21429,5
2005	5	-2	23095,3	-46190,6	4	23574,5
2006	6	-1	29068	-29068	1	25719,5
2007	7	0	23061,1	0	0	27864,5
2008	8	1	32031,6	32031,6	1	30009,5
2009	9	2	33711,1	67422,2	4	32154,5
2010	10	3	38560,9	115682,7	9	34299,5
2011	11	4	39497,8	157991,2	16	36444,5
2012	12	5	32701,3	163506,5	25	38589,5
2013	13	6	39353,3	236119,8	36	40734,5
Total			362238,2	390389,6	182	362238,5

Sursa: elaborat de autor

Pe baza datelor din tabelul 1, determinăm mărimea parametrilor egalităților:

$$a = \sum Y_t / n = 362238,2 / 13 = 27864,5$$

$$b = \sum Y_t t / \sum t^2 = 390389,6 / 182 = 2145,0$$

Egalitatea unei tendințe liniare cu parametrii susmenționați o reprezintă: —

$$Y_t = a + bt \quad (t = -6; -5; -4; \dots 4; 5; 6) \quad (3)$$

Substituind simbolurile cu date concrete, avem:

$$\bar{Y}_t = 27864,5 + 2145t \quad (4)$$

În baza egalității (4) se calculează mărimea medie anuală a productivității muncii (coloana Y_t , tabelul 1), care demonstrează o tendință evidentă a creșterii acestui indicator de importanță majoră nu numai pentru economia sectorului agrar, dar și pentru economia națională în întregime. **S-a stabilit că volumul mediu anual de creștere a productivității muncii în toată perioada susmenționată a constituit 2145 lei per lucrător pentru toată perioada examinată.** Subliniem că această creștere a productivității muncii a fost constatată cu excepția influenței factorilor inflaționiști, dat fiind că volumul producției agricole a fost evaluat în prețuri comparabile ale anului 2005. Exprimarea grafică a tendinței privind productivitatea muncii este reflectată în figura 1.

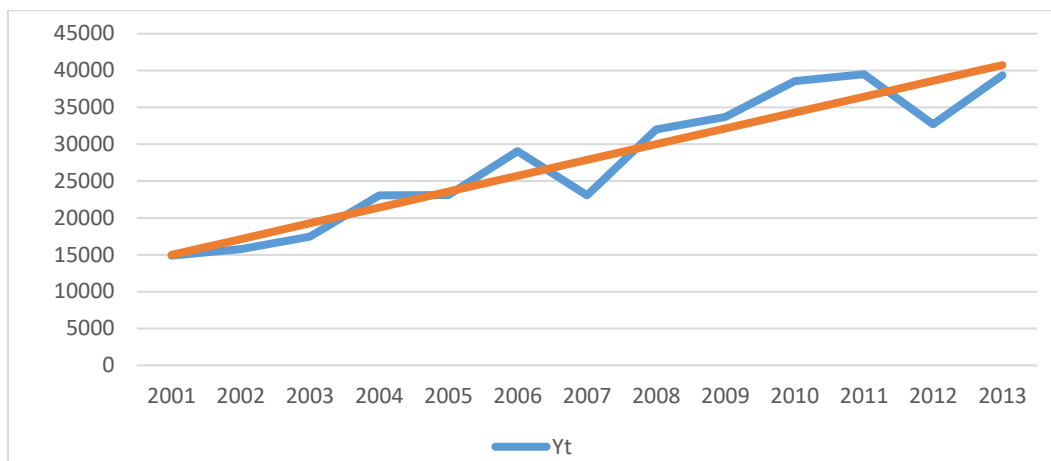


Figura 1. Dinamica productivității muncii în sectorul agrar în perioada anilor post-privatizare

Sursa: elaborată de autor

Evaluarea tendințelor privind randamentul terenurilor agricole se face în baza sistemului analogic de egalități, reieșind din faptul că trendul respectiv se conformă liniei drepte, adică este liniar. Rămâne analogică și metodologia de calcul. În calitate de indicator principal al randamentului terenurilor agricole (Y_t) este luat volumul brut al productivității agricole evaluat în bani (mii lei, consecutiv pentru fiecare an aparte) la prețuri comparabile ale anului 2005. Rămâne analogică și perioada examinată care cuprinde anii post-privatizare 2001-2013. Datele inițiale privind evaluarea tendințelor randamentului (rodniciei) terenurilor agricole sunt reflectate în tab. 2.

Tabelul 2

Anul	n	t	Y_t	$Y_t t$	t^2	\bar{Y}_t
2001	1	-6	11377,3	-68263,8	36	11506,7
2002	2	-5	11768,4	-58842	25	11512,65
2003	3	-4	10172,7	-40690,8	16	11518,6
2004	4	-3	12292,6	-36877,8	9	11524,55
2005	5	-2	12402,2	-24804,4	4	11530,5
2006	6	-1	12266,7	-12266,7	1	11536,45
2007	7	0	9432	0	0	11542,4
2008	8	1	12460,3	12460,3	1	11548,35
2009	9	2	11259,5	22519	4	11554,3
2010	10	3	12146,7	36440,1	9	11560,25
2011	11	4	12757,8	51031,2	16	11566,2
2012	12	5	9908,5	49542,5	25	11572,15
2013	13	6	11806	70836	36	11578,1
Total			150050,7	1083,6	182	150051,2

Sursa: elaborat de autor

În baza datelor tabelului 2 determinăm mărimea parametrilor egalităților (2).

$$a = \sum Y_t / n = 150050,7 / 13 = 11542,4$$

$$b = \sum Y_t t / \sum t^2 = 1083,6 / 182 = 5,95$$

Egalitatea unei tendințe liniare de modificare a randamentului agricol, cu parametri menționați mai sus, o constituie:

$$Y_t = 11542,4 + 5,95t \quad (5)$$

Rezultatele calculelor sunt reflectate în coloana Y_t din tabelul 2 și, consecutiv, în figura 2.

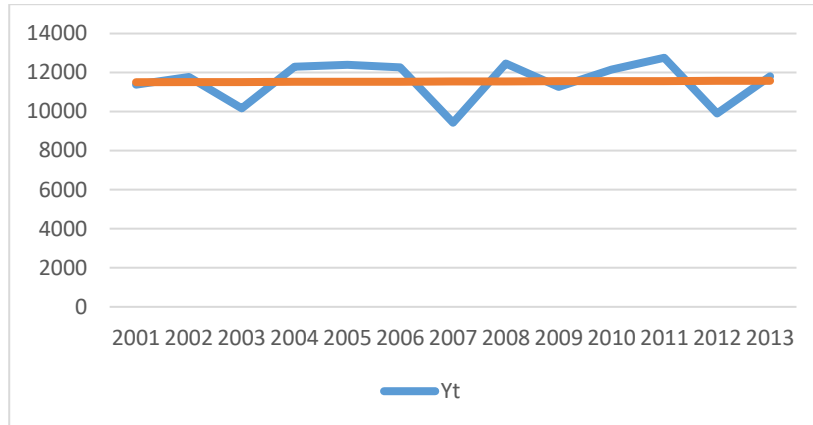


Figura 2. Dinamica randamentului terenurilor agricole la etapa post-privatizare Sursa: elaborată de autor

Spre deosebire de productivitatea muncii, nivelul căreia a crescut în perioada anilor postprivatizare de 2,72 de ori, randamentul terenurilor agricole, după cum arată datele tabelului 2 (figura 2), practic a rămas la unul și același nivel în toată perioada examinată.

În aprecierea noastră, factorii de cea mai mare importanță privind lipsa creșterii volumelor de producție agricolă în anii postprivatizare sunt mulți, principalii fiind:

- pierderea și/sau instabilitatea piețelor externe de desfacere a producției agricole;
- descreșterea permanentă a consumului intern al produselor agricole și/sau celor alimentare autohtone din cauza exodului masiv al forței de muncă, diminuării numărului populației țării (mișcarea naturală negativă) și creșterii de la an la an a volumelor de import al acestor produse;
- riscurile naturale și de ordin antropogen sporite (ex. Secetele anilor 2003, 2007, 2012 care au pricinuit pagube materiale evaluate cumulativ la 5120 mln. lei, reamintim, în prețuri comparabile ale anului 2005);
- reducerea cu aproximativ 11% a suprafețelor agricole prelucrate (datele Biroului Național de Statistică [2]);
- tehnologii învechite de producere și/sau de transportare, păstrare, prelucrare inițială, etc., a producției agricole, lipsa creditelor investiționale (de lungă durată) din cauza datoriilor financiare enorme, mai ales în segmental corporativ de producție agricolă, etc.

Cauza cea mai importantă, totuși, o constituie depopularizarea satelor moldovenești, efectul negativ al căreia este dublu: odată ce oamenii de la sate, în primul rând specialiștii tineri, în vârstă reproductivă pleacă în căutarea locurilor de muncă mai bine plătite peste hotarele țării, ei deja nici nu produc, nici nu consumă în țara noastră. De aici și terenurile

îmburuienite, de aici micșorarea ponderii culturilor intensive (cu valoare adăugată sporită), precum sunt legumele, fructele, strugurii, produsele zootehnice, etc.

Totodată, în aspect general, constatăm creșterea permanentă în anii de post-privatizare a nivelului de bunăstare al populației rurale, care se manifestă prin:

- creșterea cu aproximativ 92,9 mii m² anual în ultimii ani a suprafețelor de locuit în spațiul rural, ceea ce constituie în mediu 44,4 m² la o mie de locuitori din spațiul rural, suprafața locuibilă totală în medie pe locuitor în spațiul rural fiind de 23,7 m² sau cu 2,8 m² (13,4%) mai mult decât în spațiul urban;
- dotarea fondului locativ în localitățile rurale constituie:
 - cu gaze naturale - 85,9% (în 2001 – 78,9%);
 - cu ape ducte – 23,9% (în 2001 – 9,8%);
 - cu sisteme de canalizare - 23,9% (în 2001 – 5,2%);
 - cu telefonie fixă – 252,5 unități ◦ ,%o (în 2001 – 86,7 unități ◦ ,%o);
 - cu telefonie mobilă – 891,4 unități ◦ ,%o (în 2001 – 32,3 unități ◦ ,%o);
- numărul autoturismelor în perioada examinată, practic, s-a dublat în spațiul rural, ceea ce denotă că, independent de sursele de proveniență, populația rurală a țării își îmbunătățește treptat nivelul de bunăstare.

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1407316889_sector-agricol-2.pdf

2013

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ: LIPSA TRANSPARENȚEI – LIPSA STABILITĂȚII

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Piața funciară, ca un fragment specific al mecanismului general de gospodărire de piață, a fost restabilită în Republica Moldova spre sfârșitul secolului trecut (a. 1999). Statistica oficială a acestei piețe, câtuși de puțin cuprinzătoare, însă, a fost revitalizată abia începând cu a. 2000.

În baza investigațiilor efectuate putem concludiona, că în toată perioada de funcționare a pieței funciare (ne limităm doar la tranzacții cu terenuri agricole) au fost manifestate tendințele clare și univoce de creștere dinamică a indicatorilor principali, care reflectă aspectele cantitative de dezvoltare a relațiilor funciare, bazate pe proprietatea privată inclusiv, corelație dintre cerere și ofertă, prețuri de piață a pământului agricol, suprafețele vândute – cumpărate, etc. Din toată gama de acești indicatori cel mai important a fost și rămâne prețul de piață a pământului agricol. Dat fiind că acest indicator în condițiile pieței funciare libere se formează nu în baza indicațiilor administrative (fie că e vorba despre prețul normativ al pământului, fie că se are în vedere alte metode de influență asupra prețului de piață), ci în baza negocierilor libere, nepertănitore dintre cumpărător și vânzător, putem constata apariția prețurilor de piață obiective și argumentate, capabile de a satisface, cel

puțin, într-o măsură oarecare, interesele atât a investitorilor, cât și a persoanelor care vând această avere unică naturală.

Alături de creștere, fie și instabilă, a prețului de piață a pământului agricol, este de constatat creșterea suprafețelor, incluse în circuitul de piață, creșterea numărului absolut și relativ al tranzacțiilor cu terenuri agricole, dar și sumelor absolute de bani, care deservesc mișcarea acestor bunuri pe piața funciară autohtonă.

După cum arată analiza efectuată, în toată perioada de funcționare în structura tranzacțiilor pe piață funciară predomină afaceri de vânzare-cumpărare, cota-parte a cărora atinge proporții de 35,3 la sută și este în permanentă creștere. Urmează tranzacțiile de moștenire, ponderea cărora constituie 34,0 %, și tranzacțiile de donație cu pondere – 12,7%. Tranzacții funciare, legate cu darea terenurilor agricole în arendă de lungă durată, ocupă 11,2% în totalul tranzacțiilor înregistrate, iar tranzacții de schimb, de încorporare a pământului agricol în capitalul social al firmelor și altele – 6,8% [1].

Despre nivelul și ritmuri de creștere a numărului de tranzacții pe piața funciară putem judeca, făcând comparație situațiilor de la începutul activității acestei piețe (a.1999) și în a.2012. Dacă în a.1999 numărul total al tranzacțiilor a constituit 3285 unități, atunci în a.2012 acest indicator a depășit cifra de 200,0 mii de tranzacții sau de 60,9 de ori mai mult.

Ca urmare, putem constata și faptul că piața funciară în toată perioada de funcționare (anii 1999-2012) a manifestat cele mai dinamice ritmuri de dezvoltare în comparație cu alte fragmente ale pieței imobiliare.

În ce privește prețul de piață și suprafața terenurilor vândute-cumpărate, situația nu este atât de dinamică, precum a fost reflectat în cazul cu numărul de tranzacții. Dacă la începutul perioadei analizate (a.2000-2004) prețul de piață a fost relativ stabil, atunci în anii următori prețul declarat de piață a pământului agricol demonstrează perioadele scurte de creștere și descreștere, faptul care dezorientează atât pe vânzători, cât și pe investitori potențiali, consecințele fiind reflectate prin micșorarea suprafețelor de vânzare-cumpărare, dar și volumelor totale de afaceri privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole.

Diferența dintre prețul maximal de piață a pământului agricol (a.2010 – 16,5 mii lei pentru 1 hectar) și prețul minimal (a. 2001 – 3,0 mii lei/ha) constituie 13,5 mii lei/ha. Mărimea medie a rândului dinamic respectiv (prețul mediu de piață a pământului agricol în toată perioada analizată) constituie 7,62 mii lei/ha, iar creștere (descreștere) a prețului de piață a pământului agricol în comparație cu anul precedent atinge proporții de la (-20,0% în a.2001) până la (+70,0% în a.2010) și mai mult. În plan teritorial diferențierea prețurilor de piață a pământului agricol este și mai mare. De exemplu, în a.2012 prețul de piață a pământului agricol în mun.Chișinău a constituit 57,6 mii lei pentru 1 hectar, ceea ce este de 8,7 ori mai mult în comparație cu prețul mediu a acestui pământ în r-l Leova, care a fost egal abia de 6,6 mii lei în calcul la 1 hectar.

Este clar, că oscilații atât de considerabile și la fel de imprevizibile a prețului de piață dezorientează pe ambii – cumpărători și vânzători al pământului agricol, drept consecință atât suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, cât și volumul total al tranzacțiilor de vânzare cumpărare sunt instabile, iar în ultimii ani (anii 2008-2012) manifestă tendințele de micșorare permanentă.

Și mai important este faptul că circuitul de piață prin anume tranzacțiile de vânzare-cumpărare a pământului agricol se micșorează concomitent cu creșterea suprafețelor neprelucrate, care, evident, constituie un potențial enorm de lărgire a numărului tranzacțiilor (suprafețelor) de vânzare-cumpărare.

Conform datelor ultimului Recensământ General Agricol, efectuat în perioada 15 martie – 15 aprilie 2011, suprafața terenurilor agricole, rămase neutilizate de către proprietarii lor, a constituit în Republica Moldova (fără teritoriul din partea stângă a Nistrului și mun. Bender) – 247 mii hectare, ceea ce constituie 11,0 la sută din toată suprafața a terenurilor agricole.

Cu toate că există această rezervă enormă de dezvoltare dinamică a pieței funciare, în anul 2011, de exemplu, au fost vândute-cumpărate numai 19,9 mii ha, iar în a.2012 și mai puțin – în total 10,2 mii ha de terenuri agricole. Chiar dacă încă o parte din aceste terenuri și-au schimbat stăpânii prin tranzacții de moștenire, de donație, de arendă de lungă durată etc., concluzia generală este una singură – piața funciară autohtonă nu contribuie adecvat la necesitățile vieții. O mare parte de pământuri agricole nu sunt utilizate conform destinației de către proprietarii lor, dar cel mai important este faptul că tot aceste suprafețe anii la rând nu sunt date în arendă, nici nu sunt vândute.

Scopul principal al funcționării pieței funciare îl constituie asigurarea unui proces permanent al circuitului de piață a pământului agricol în așa mod, ca acest pământ în majoritatea covârșitoare să fie în mâniile celor mai buni gospodari, capabile de a-l utiliza eficient și durabil conform destinației și practicilor bune.

Faptul că piața funciară autohtonă nu execută (în orice caz – nu execută perfect) sarcinile sale principale în mare parte este datorat lipsei de transparență pe această piață. Este adevărat, că un participant (în primul rând – un vânzător) simplu, fie și la ziua de astăzi, practic n-are acces liber la informația privind prețul de piață, suprafața, locul aflării etc., a loturilor de pământ agricol vândute-cumpărate. Corespunzător, acest participant sau altul nu are posibilitate de a lua decizie corectă privind vânzarea (darea în arendă) a loturilor de pământ agricol, care lui îi aparțin. Totodată, zvonurile precum că în satul vecin un hectar de pământ agricol a fost vândut la un preț exagerat, se răspândesc foarte repede, iar sumele respective de bani, odată fiind declarate, sunt așteptate de către proprietarii lor anii la rând, pământul agricol rămânând pârloagă.

Deci, alături de lipsa transparenței, al doilea după număr, dar nu și după importanță, factorul de funcționare instabilă a pieței funciare este modificarea haotică (imprevizibilă) a prețurilor (price volatility).

După o analiză mai profundă pot fi stabilite, evident, factorii principali de creștere (descreștere) a prețurilor de piață a pământurilor agricole. Alături de corelația dintre cerere și ofertă, alături de calamități naturale periodice (în primul rând – secete), de criză financiară, neadmiterea investițiilor străine, emigrația specialiștilor tineri din spațiul rural etc., pot fi numite încă zeci de factori, care influențează, în primul rând – negativ, dinamica prețurilor.

Dacă ne întoarcem cu față spre un proprietar de rând al unui lot de pământ agricol, aflat la etapa inițială de a-l transforma într-o marfă, atunci trebuie să fim de acord, că pentru acest proprietar toată gama de acești factori de formare a prețurilor nu joacă nici un rol. El

are nevoie de informație veridică și proaspătă de mișcare a prețurilor, care în mod natural ar trebui să fie legată cu locul (localitatea) de trai al potențialului vânzător.

Având în dotare tehnică necesară și specialiștii înalt calificați, Oficiile Cadastrale Teritoriale ale Agenției de Relații Funciare și Cadastru pot fi și sunt capabili de a demonstra fie și în regim „on-line” toată informația privind afaceri de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole fără de nici o plată.

De ce să nu face acest lucru în prezent este o enigmă pentru toți participanți în afaceri pe piața funciară. Doar este bine cunoscut faptul că pierderile statului din cauza pământurilor neutilizate sunt zeci și sute de ori mai mari, decât câștigurile lui prin plata serviciilor de informare a beneficiarilor acestor servicii.

Să reamintim, totodată, despre faptul că lipsa accesului liber la informație nu constituie nici o amenințare pentru interesele speculanților și altor genuri de intermediari de pe piața funciară. Ei permanent găsesc atât sursele de informație (fie și cu plată), cât și posibilitate de a interpreta evenimentele de piața funciară în așa mod, cum le place lor, iar țăranul, fiind lipsit de acces la informație, deseori este manipulat și dezorientat de către potențialii cumpărători ai terenurilor lor.

Ridicarea nivelului de transparență a pieței funciare, reflectarea tuturor genurilor de tranzacții în regim ”on-line” pe site-uri Oficiilor Cadastrale Teritoriale, în aprecierea noastră, va contribui mult atât în ce privește accelerarea circuitului de piață a pământului agricol, cât și în ce privește micșorarea suprafețelor neprelucrate și utilizarea lor rațională.

Disponibil: <https://ince.md/ro/activitatea-ince/publicatii/321-piaa-funciar-autohton-lipsa-transparenei-i-lipsa-stabilitii.html>

НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА МИРОВОМ РЫНКЕ ПРОДОВОЛЬСТВИЯ: УРОКИ ДЛЯ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Состоявшаяся в середине июня (Рим, 15-22 июня 2013г.) международная конференция по вопросам продовольствия и сельского хозяйства наряду с целым рядом положительных сдвигов в обеспечении населения планеты продуктами питания отметила также наличие и даже обострение многих продовольственных проблем в целом ряде стран и регионов.

В числе положительных результатов на рынке продовольствия конференция отметила, что, несмотря на постоянный и довольно динамичный рост численности населения земного шара (согласно последних данных в настоящее время на планете проживает 7,2 млрд. чел.), благодаря принятым мерам, известным под названием «зеленая революция», уровень обеспечения продуктами питания за последние десятилетия в целом повысился. Достаточно отметить, что если в конце 80-х, начале 90-х годов прошлого столетия в целом на земном шаре испытывали недоедание и даже голодали каждые 19 человек из 100, а их общая численность превышала 1 млрд. чел., то уже к концу прошлого 2012 года численность населения, страдающего от голода и недоедания, снизилась до 12,5% (т.е. каждый 8 житель планеты), а их общая численность в настоящее время не превышает 900 млн. чел.

Общие показатели, однако, не вызывают всеобщего восхищения. Так, например, в странах Африки, в первую очередь, обрамляющих южные границы пустыни Сахара, чувство недоедания и голода и в наши дни испытывает каждый четвертый житель, главным образом женщины и дети. Однако, еще 20-30 лет назад и в этом регионе от недоедания и голода страдал каждый третий африканец. Таким образом, тенденции положительного характера отмечены практически во всех регионах мира, но беда в том, что в последние годы их влияние на уровень жизни жителей планеты замедлилось, а в отдельных регионах даже приостановлено.

Именно эти обстоятельства и послужили основой проведения вышеуказанной конференции, идейным вдохновителем которой является Организация по Продовольствию и Сельскому Хозяйству (структурное подразделение ООН, известное под аббревиатурой FAO).

Несмотря на наличие положительных результатов в решении продовольственных проблем, указанная конференция все же акцентировала свое внимание на имеющихся проблемах. Главной из них, как следует из результатов работы конференции, является рост цен на продукты питания на мировом рынке, который стал наблюдаться, начиная с 2002 г. Одновременно страны-импортеры продовольствия столкнулись с проблемой резких колебаний этих цен (price volatility) и непредсказуемостью их изменений. В преобладающем большинстве государств мира был отмечен опережающий рост цен на продукты питания по сравнению с

общим уровнем инфляции, а также по сравнению с ростом цен на непродовольственные товары.

Особое беспокойство участников конференции вызвал тот факт, что под угрозой срыва оказывается один из основных показателей, намеченных на текущее тысячелетие, а именно - доведение к концу 2015 г. удельного веса населения, страдающего от голода и недоедания, до 11,6%. В связи с угрозой невыполнения одной из краеугольных целей тысячелетия на конференции обсуждались и получили качественно новые оценки целый ряд социальных и экономических феноменов, появившихся и/или доминирующих на мировом рынке продовольственных товаров в последние годы.

Речь идет, в первую очередь, о резком обострении (в последние годы) проблемы продовольственного обеспечения населения отдельных, наиболее густо населенных регионов. Начальный период указанного обострения пришелся на 2007-2009 гг. и был отмечен такими негативными для стран-импортеров продовольствия явлениями, как резкий рост цен на продукты питания, сокращение переходящих запасов и резервов, уменьшение объемов потребления продовольствия в расчете на душу населения и др.

Как следствие, например, численность голодающего населения Африки в 2010-2012 гг. возросла по сравнению с 2007-2009 гг. на 0,3 процентных пункта (с 22,6% до 22,9% соответственно), в странах Западной Азии на 0,7 п.п. (с 9,9% до 10,1% соответственно), в Океании на 0,2 п.п. и т.д.

Примечательно, что рост численности голодающих в отдельных регионах планеты имеет место в условиях достижения наиболее высоких (за всю историю человечества) темпов среднегодового прироста объемов производства сельскохозяйственной продукции в расчете на душу населения, который в 2002-2011 гг. достиг уровня 1,5% (в том числе растениеводческой продукции – 1,6% и животноводческой продукции – 0,9%).

Одним из основных показателей продовольственного обеспечения населения является объем производства и потребления зерновых культур. Так, например, на относительно благополучный по данному показателю 2013/2014 маркетинговый год, согласно данным ФАО, объем потребления зерновых культур достигнет уровня в 2402 млн. тонн, что составляет примерно 915 гр. в расчете на одного человека в день.

Важно подчеркнуть, что общемировой экспорт зерновых культур в целом не превышает 1/5 части от общего объема производства (потребления), т.е. менее 200 гр. в день на одного человека. Соответственно, свыше 80% от общего объема зерновых потребляется на месте их производства.

На конференции широко обсуждались основные причины возникших затруднений в борьбе с голодом и недоеданием. Безусловно, главным препятствием ученые и практики считают изменение климата планеты, спровоцированные, в свою очередь, деятельностью человека. На втором месте, согласно различным оценкам, находится рост уровня благосостояния и, соответственно, объемов потребления высокобелковых и высокоэнергетических продуктов питания в странах Юго-восточной Азии, некоторых государствах Латинской Америки и других регионов. На

третьем месте, рост производства альтернативных видов топлива, в основном - этанола, биодизельного топлива, метана и др. энергогенерирующих продуктов из сельскохозяйственного сырья и материалов. Низкий уровень производительности аграрного труда в развивающихся странах также является одним из ведущих факторов медленного роста объемов производства зерновых и других продовольственных культур. Было отмечено, также, что значительные потери продовольствия имеют место на стадии его хранения, транспортировки, переработки и реализации. Список причин и факторов, препятствующих решению проблемы продовольствия, конечно, значительно больше, особенно с учетом местных условий и обстоятельств.

Несмотря на это, участники конференции были единогласны в одном. Мировое сельское хозяйство располагает достаточным потенциалом для того, чтобы обеспечить население планеты продовольствием, даже с учетом роста его численности до, примерно, 9 млрд. человек к 2050 г. Чтобы сполна реализовать данный потенциал, однако, требуется предпринять целый ряд решительных и неотложных мер экономического, социального и политического характера.

Решение проблем продовольствия, по мнению FAO, должно брать свое начало в конкретной семье, деревне (поселке), городе, районе и т.д. Национальные стратегии, а также разработанные на их основе политические решения и экономические механизмы (в первую очередь – в развивающихся странах), должны всемерно способствовать развитию сельского хозяйства и инфраструктуры продовольственного рынка, должны быть нацелены на постоянную и целенаправленную материальную поддержку малообеспеченных слоев населения и оказания им различного рода финансовой помощи.

FAO рекомендует четко разграничить и строго контролировать оптимальные пропорции в объемах производства (площадах возделывания) фитотехнических культур, предназначенных для:

- производства продуктов питания;
- выращивания кормов для животных, птицы, рыбы и др.;
- возделывания культур, предназначенных для получения тепловой и др. видов энергии.

Установлено, что использование сельскохозяйственных угодий для выращивания кормов, а тем более для производства топлива должны дополнять и развивать первое направление, в том числе должны максимально способствовать эффективному использованию так называемых вторичных продуктов сельского хозяйства, включая отходы переработки, хранения, реализации и потребления основных продуктов питания.

Что касается производства альтернативных источников энергии, рекомендуется более интенсивно использовать на эти цели лесные насаждения, расположенные, как правило, на низкопродуктивных землях, включая склоновые (смытые) участки, а также участки, подверженные засолению, заболачиванию и др. Расширение лесных массивов является одним из наиболее эффективных способов обеспечения сельских жителей относительно дешевым топливом. Известно, что площадь обычного

лиственного леса в условиях Республики Молдова обеспечивает среднегодовой прирост древесины в размере 4-5 м куб. в расчете на 1 га. Это равносильно (по теплотворной способности) одной тысяче кубических метров природного газа, стоимость которого составляет свыше 6000 лей, то есть примерно в два раза больше стоимости аналогичного количества тепловой энергии, полученной на основе древесного топлива.

Продовольственный потенциал мирового сельского хозяйства высок. Но он не безграничен. Острая нехватка пахотных земель, пресной воды для орошения, удобрений (как органических, так и минеральных) все более остро ощущается во многих регионах. Природные катаклизмы и другие негативные последствия климатических изменений повышают риски сельского хозяйства, а отсутствие необходимых финансовых ресурсов не позволяет многим аграрным производителям инвестировать в свой бизнес и повышать его конкурентоспособность.

Отсюда вывод о необходимости всемерной поддержки сельского хозяйства в каждой конкретной стране, о необходимости сохранения и развития собственного продовольственного потенциала, выравнивания условий жизни и уровня доходов сельских и городских жителей, поднятия престижа и социальной значимости сельского труда.

Disponibil: <https://ava.md/2013/07/20/novye-tendencii-na-mirovom-rynke-prodovol/>

PIAȚA FUNCİARĂ A REPUBLICII MOLDOVA CA OBIECTUL INVESTIȚIILOR AUTOHTONE ȘI A CELOR STRĂINE

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Abstract: Although the land market of Republic of Moldova at the present stage show quite dynamic growth trends in the article is mentioned the lack of stability of the domestic land market development, characterized by essential oscillations of surface, of market price of farmland and so on. Have been based on the analysis of current trends are assessed land market investment risks and proposed methods of combating them.

Rezumat: Cu toate că piața funciară a Republicii Moldova la etapa actuală manifestă tendințele destul de dinamice de creștere, în articolul este menționată lipsa stabilității privind dezvoltarea pieței funciare autohtone, caracterizată prin oscilări esențiale fie a suprafețelor de vânzare-cumpărare, fie a prețurilor de piață a terenurilor agricole. În baza analizei tendințelor actuale sunt evaluate riscurile investiționale pe piața funciară, precum și propuse metodele de combatere a lor.

Cuvinte cheie: piața funciară, tranzacții, prețul de piață, investiții, pământ agricol, afaceri de vânzare-cumpărare, arendă, moștenire, gajul, circuitul de piață etc.

Introducere. Criza mondială a produselor alimentare, care a afectat piața acestor produse în anii 2007-2008, fiind ulterior extinsă prin suportul fenomenelor analogice de pe

piața financiară, în primul rând, cea creditar-bancară, în prezent se manifestă și pe piața funciară globală. Cu toate că, pământul agricol, în calitate de componentul principal al pieței funciare, nu poate fi exportat și vândut pe piețele străine, prezența tot mai accentuată a elementelor de criză specifică pe piața funciară se reflecte prin exportul capitalului, investit în această piață. Fenomenul dat a devenit în ultimii ani bine cunoscut sub numele – „cotropirea pământurilor” (Land Grabbing) și este pe larg discutat în cercurile economiștilor, sociologilor, juriștilor etc., din lumea întreagă [1].

Esența discuției o constituie abordări polar opuse a afacerilor de vânzare-cumpărare în masă a pământurilor agricole în țările Est africane (Efiopia, Sudan, Congo, Uganda, Tanzania), precum și pe insula Madagascar, pământurile agricole și cele forestiere ale cărora în proporții deosebit de mari în ultimii ani au fost vândute la prețuri simbolice investitorilor străini, în majoritatea cazurilor, firmelor și companiilor din Coreea de Sud, China, India, Arabia Saudită, Emiratele Arabe Unite etc. Efectele, așteptate de la aceste afaceri, însă, n-au fost cu adevărat pozitive pentru băștinașii, care au rămas și fără pământul propriu, dar și fără locuri de muncă și, cel mai principal, fără produsele agroalimentare, obținute de la suprafețele vândute.

Conținutul de bază. Dat fiind faptul că Codul funciar nu permite vânzarea terenurilor agricole investitorilor străini, Republica Moldova nu face parte din grupul țărilor, pământurile cărora sunt invadate de investiții străine cu scopuri și intenții, la prima vedere, nobile și decente. Cu toate acestea, este adevărat, că investițiile străine constituie o pârgie financiară puternică de dezvoltare a economiilor țărilor în curs de dezvoltare.

În ce privește investițiile străine pe piețele funciare a țărilor slab dezvoltate această confirmare, însă, nu poate fi atât de univocă. După cum arată analiza efectuată, drept urmare a tranzacției de cumpărare investitorii străini insistă ca pământul cumpărat să fie prelucrat cu utilizarea propriilor factori de producție a investitorului, inclusiv cu forța de muncă, tehnica, tehnologiile, semințele, îngrășămintele, chimicatele etc., importate din țările, de unde au fost atrase și investițiile de bază, adică investițiile de cumpărare a pământului.

La fel de independenți se manifestă investitorii străini și în ce privește comercializarea producției agricole. Reieșind din faptul, că în țările slab dezvoltate, pe teritoriile cărora au fost cumpărate terenurile agricole, capacitatea de cumpărare a cetățenilor este relativ și absolut redusă, managerii firmelor respective iau decizii de a exporta producția agricolă în alte țări, de obicei, în țările de unde au fost atrase investițiile de bază.

Este important de subliniat, că în țările menționate mai sus de pe continentul african, plata anuală de arendă, de exemplu, a constituit, în unele cazuri, fie și la nivel de 1 dol. SUA pentru un hectar, iar prețul de piață a unui hectar de pământ agricol a constituit, la rândul său, - 35 dol. SUA.

Ca consecință putem constata, că în rezultatul vânzării terenurilor agricole investitorilor străini țările – vânzători sunt lipsite: (i) de pământuri agricole în calitate de factorul principal de producție agricolă; (ii) de locuri de muncă pentru locuitorii rurali, dar și pentru cei care se ocupă cu transportarea, păstrarea, procesarea și comercializarea a materiei prime agricole și a produselor alimentare; (iii) de producția agricolă ca atare, pentru

care piețele străine de desfacere sunt mult mai atractive, decât piața autohtonă a produselor agroalimentare.

Ceea ce rămâne ca un câștig poate fi numită suma simbolică de bani, încasați fie sub forma de prețuri de piață, fie sub forma de plată de arendă pentru utilizarea pământului agricol.

Anume din aceste considerente, în aprecierea economiștilor, o mare parte din afaceri de cumpărare a pământului agricole prin atragerea investițiilor străine, mai ales de pe continentul african, este caracterizată ca și cum „cotropirea pământului” (Land Grabbing), ci nu ca o investiție în favoarea țărilor slab dezvoltate.

Piața autohtonă a pământurilor agricole

Revitalizarea pieței funciare în Republica Moldova a avut loc începând cu anul 1999, însă statistica oficială a tranzacțiilor de pe această piață a fost restabilită abia în a. 2000. După cum arată analiza efectuată, în toată perioada de funcționare în structura tranzacțiilor pe piața funciară predomină afaceri de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole (35,3%). Tranzacțiile de moștenire și de donație ocupă corespunzător – 34,0% și 12,7%, ponderea tranzacțiilor de arendă de lungă durată – 11,2%, iar schimb și altele – 6,8% [2].

Tot din sursa susmenționată putem concluziona, că numărul general al tranzacțiilor pe piața funciară (ne limităm doar la tranzacții cu terenuri agricole) a demonstrat tendințele clare și univoce de creștere. Dacă în a.1999 numărul total al tranzacțiilor de toate genurile a constituit numai 3285 de unități, atunci în ultimii ani numărul anual al tranzacțiilor de piață cu terenurile agricole este permanent mai mare de 200 mii de afaceri, din care afaceri de vânzare-cumpărare constituie aproximativ 38,0 la sută.

Este de constatat, că începând cu a.2000 piața terenurilor agricole a devenit cel mai activ și cel mai eficient segment al pieței imobiliare, caracteristicile principale a căruia sunt nu atât numărul tranzacțiilor, cât suprafețele terenurilor agricole, incluse în circuitul de piață, însăși prețul de piață a terenurilor agricole și volumul total al afacerilor pieței funciare, exprimat în valoarea bănească. Evident, că din toată gama de tranzacții funciare accentul deosebit este pus pe tranzacții de vânzare-cumpărare, în baza cărora stau interesele respective ale părților contractante, materializate sub forma de discuții libere, nepărtenitoare, bine argumentate, efectuate în plina cunoștință de cauză etc.

Dinamica numărului întreg al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, precum și suprafețelor absolute și relative (în calcul la o singură afacere) este reflectată în tab.1 (fig.1). *Tabelul 1.*

Tendințele dezvoltării pieței funciare în Republica Moldova.

Anii	Suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, ha	Ponderele acestor suprafețe în volumul total al terenurilor agricole, %	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, un.	Suprafața unui lot de pământ agricol vândut-cumpărat, ha
2000	7338	0,35	9753	0,75
2005	21825	1,05	47382	0,46
2006	28096	1,42	51483	0,55
2007	34101	1,73	62487	0,55
2008	35949	1,82	73193	0,49

2009	25214	1,28	67109	0,38
2010	19021	0,96	69072	0,28
2011	19930	1,01	71035	0,28
2012	10159	0,52	52138	0,20

Sursele: calculat de autori în baza datelor Agenției Relații Funciare și Cadastre.

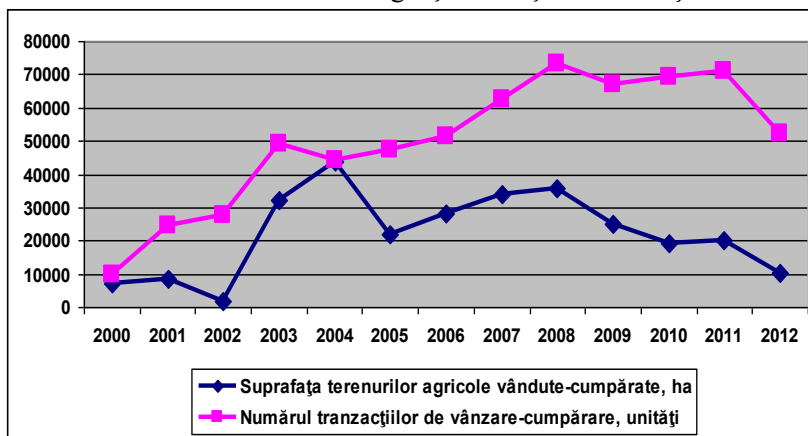


Fig. 1. Dinamica dezvoltării pieței funciare în Republica Moldova

Este de menționat, în primul rând, lipsa stabilității pe piața funciară a Republicii Moldova. Suprafața totală a afacerilor de vânzare-cumpărare, de exemplu, oscilează de la $S_{\min}=1616$ ha (a. 2002) până la $S_{\max}=43878$ ha (a. 2004), diferențierea fiind de aproape 27,2 de ori, iar media anuală $S_{\text{media}}=22153,3$ ha sau 1,1 la sută din toată suprafața agricolă a Republicii Moldova (cu excepția terenurilor respective de pe malul stâng al Nistrului).

În toată perioada susanalizată (13 ani) din suprafața totală a terenurilor agricole prin mecanismul de piață de la vânzătorii spre cumpărătorii au fost transferate abia 288 mii ha sau 14,2 la sută. Dacă ritmurile analogice vor fi menținute și pentru următorii ani, înseamnă, că fiecare lot aparte de pământ agricol își va schimba stăpânul prin afaceri de vânzare-cumpărare odată în 91 de ani, ceea ce constituie o singură tranzacție de acest gen pentru 3-4 generații de proprietari.

Evident, că alături de tranzacții de vânzare-cumpărare pe piața funciară mai au loc și tranzacții de moștenire, de dăruire, de schimb, de dare în arendă de lungă durată etc. Deci, prin aplicarea tuturor genurilor de afaceri tranzacționale ritmurile de apariție a proprietarilor noi vor fi esențial accelerate. Totodată, anume tranzacții de vânzare-cumpărare, însoțite de unul șir întreg de alte caracteristici specifice, formează o imagine pozitivă sau negativă a pieței funciare în aprecierile investitorilor.

Cel mai elocvent în această privință, a fost și rămâne a fi prețul de piață a pământului agricol. Cu toate că în condițiile pieței libere mărimea prețului de piață (P_p) a pământului agricol, ca și oricărui alt gen de marfă, este stipulată de către corelația dintre cerere și ofertă, în esență acest preț reflectă nivelul de profitabilitate a activității agricole, pentru care terenurile agricole constituie factorul principal de producție.

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

unde:

P_r – profitul net (profitul după plata impozitelor), lei/ha;

D – procentul mediu ponderat de eliberare a creditelor bancare (costul banilor sau rata dobânzii), %.

Reieșind din formula (1) și datele tab.2, putem constata, de exemplu, că pentru a.2012 nivelul mediu de profit, obținut de la activitatea agricolă în plan național, a fost egal cu aproximativ 2000 lei/ha.

Dinamica și mărimile absolute ale prețurilor de piață a pământului agricol, constatate în contractele de vânzare-cumpărare, sunt reflectate în tab.2. Este de menționat, că rotația de facto a loturilor de pământ agricol are o viteză mult mai înaltă, însă nu toate din aceste afaceri provoacă mișcarea acestor loturi spre cei mai buni și cei mai eficienți gospodari. Tendințele modificărilor prețului de piață a pământului agricol în Republica Moldova pe parcursul anilor de funcționare a pieței funciare moderne este reflectată în fig.2.

Tabelul 2

Dinamica prețului de piață a pământului agricol în Republica Moldova

Anii	Prețul de piață a pământului agricol, lei/ha	Suprafața terenurilor agricole vândute-cumpărate, ha	Volumul total al afacerilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, mii lei
2000	3687	7338	27055,2
2005	4778	21825	104279,9
2006	6965	28096	195688,6
2007	9539	34101	325289,4
2008	8511	35949	305961,9
2009	8911	25214	224682,0
2010	16502	19021	313884,5
2011	13444	19930	267938,9
2012	13719	10159	139371,3

Sursele: calculat de autori în baza datelor Agenției Relații Funciare și Cadastre.

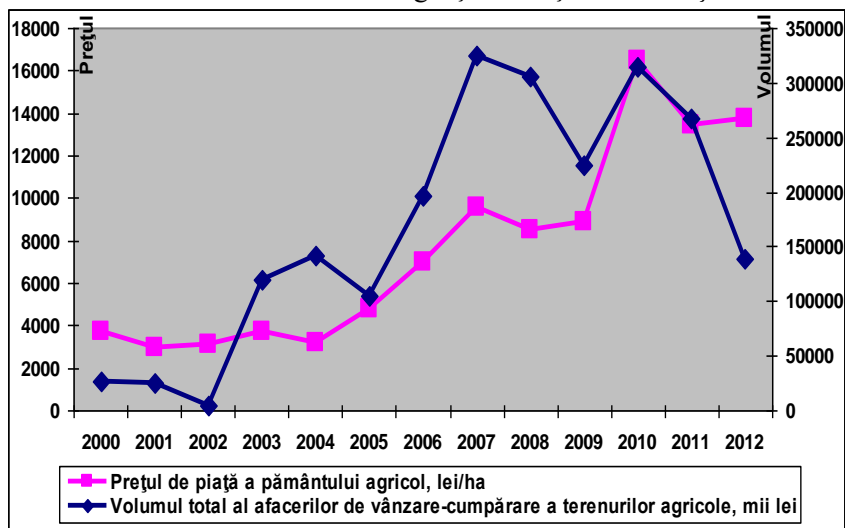


Fig.2. Tendințele prețului de piață și volumului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare.

Media anuală a volumului general de tranzacții de vânzare-cumpărare pe piața funciară a Republicii Moldova în perioada anilor 2000-2012 a constituit 168,8 mln. lei, oscilația fiind dintre $V_{\min}=5,1$ mln. lei în a.2002 și $V_{\max}=325,3$ mln. lei în a. 2007, diferențierea constituind de 63,8 de ori.

Spre deosebire de piața funciară autohtonă, care în prezent, dar și în viitorul apropiat, necesită să fie protejată (fie și în mod administrativ) contra invaziei masive a investițiilor (în primul rând – persoanelor juridice) străine cu scopurile lor specifice, țările înalt dezvoltate au transformat măsurile lor protecționiste din categoria administrativ-juridică în cea economică. Evident, că baza adevărată a acestor transformări o constituie productivitatea înaltă atât a muncii, cât și randamentul nu mai puțin înalt al câmpurilor.

Drept consecință, prețul de piață a unui hectar de pământ agricol, de exemplu, în Danemarca constituie 12,9 mii euro, în Italia 14,3 mii euro, în Belgia – 15,9 mii euro, în Olanda 36,4 mii euro etc. [3]. Este clar, că prețurile atât de înalte de piață a pământurilor agricole de la sine constituie un mecanism protecționist, care nu permite penetrarea masivă a investitorilor străini pe piețele funciare ale statelor industrial dezvoltate.

Concluzii și recomandări

1. Alături de ritmuri înalte de dezvoltare, piața funciară a Republicii Moldova la etapă inițială de reînviore (a.a. 2000-2012) manifestă lipsa totală de stabilitate, oscilațiile dintre mărimile minime și maxime ale indicatorilor anterior enumerați fiind la nivel de zeci de ori.
2. Una din cauzele principale ale instabilității indicatorilor principali de funcționare a pieței funciare o constituie prezența riscurilor economico-financiare și a celor naturale, în primul rând, secete, grindină, înghețuri timpurii de toamnă și târzii de primăvară, furtuni, alte genuri de calamități naturale.
3. Nivelul înalt de risc, fiind însoțit de caracterul social și politic al prețurilor la produsele agro-alimentare, care nici în condițiile economiei de piață nu sunt absolut libere (ex., prețul de piață a pâinii și produselor de panificație) exercită o influență negativă asupra investițiilor în agricultură, lipsa absolută și relativă a căroră frânează ritmuri de creștere a productivității muncii (randamentul câmpurilor) și prețului de piață a pământului agricol.
4. Reieșind din eficiența economică scăzută a activității agricole este necesar ca legislația în vigoare (Codul Funciar) să aibă restricții legislative privind vânzare pământurilor agricole investitorilor străini. Ultimele pot fi abolite concomitent cu ridicarea nivelului de productivitate a sectorul agricol autohton și asigurării comparabilității indicatorilor principali de eficiență cu indicii analogici din țările industrial dezvoltate.

Bibliografie:

1. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011, p. 84. ISBN 978-9975-4176-3-1.
2. BOTNARENCO, Ion. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova: (Teorie, metode, practică). Chișinău, 2009, p. 322. ISBN 978-9975-72-276-6.
3. BAJURA, Tudor, POPESCU, Silvia. Piața funciară autohtonă: starea actuală și perspectivele dezvoltării. In: Economie și sociologie. 2010, nr. 3, pp. 37-42. ISSN 1857-4130. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: http://dspace.ince.md/xmlui/bitstream/handle/123456789/911/Economie_si_Sociologie_3_2010.pdf?sequence=1&isAllowed=y

VALOAREA NATURALĂ ȘI PREȚUL DE PIAȚĂ A PĂMÂNTULUI AGRICOL ÎN REPUBLICA MOLDOVA

*Bajura Tudor, doctor, profesor,
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova*

Rezumat: Valoarea naturală a pământului agricol, fiind tratată ca o valoare a elementelor lui nutritive (macro și micro), constituie o mărime mult mai înaltă în comparație cu prețurile de piață a terenurilor agricole. Articolul dat descifrează cauzele principale privind apariția acestei discrepanțe, reflectând, totodată, prezenta rezervelor mari în ce privește ridicarea nivelului de eficiență a utilizării pământului agricol prin utilizarea rațională a tuturor factorilor de producție.

Abstract: Natural value of agricultural land, being treated as an amount of nutrient elements (macro and micro), has a much higher magnitude compared to the market prices of agricultural land. Article given decipher the root causes of the occurrence of this discrepancy, reflecting at the same time, this large reserve for raising the efficiency of use of agricultural land through the rational use of all factors of production.

Cuvinte Cheie: pământ agricol, valoarea naturală, valoarea economică, prețul de piață, metode de evaluare, tranzacții funciare, vânzare-cumpărare, donație, moștenire, schimb, arenda de lungă durată.

Piață funciară în Republica Moldova în varianta ei modernă a fost restabilită în a.2000, anul finalizării procesului de privatizare în masă a pământului și patrimoniului agricol. Fiind un fragment relativ tânăr al mecanismului general de gospodărire de piață, piața funciară a manifestat în perioada anilor 2000-2012 o tendință clar evidențiată de dezvoltare dinamică dar instabilă. Nivelul de diferențiere a indicatorilor principali de funcționare a pieței funciare este reflectat în tabelul 1 [1;2].

Tabelul 1

Denumirea indicatorului	Mărimea indicatorului	Anii de referință
1. Corelația prețurilor (lei/ha) max. și min. de piață a pământului agricol.	$\frac{16502}{3687} = 4,48$	$\frac{a.2010}{a.2000}$
2. Corelația suprafețelor anuale (ha) max. și min. de vânzare-cumpărare.	$\frac{43878}{1616} = 27,15$	$\frac{a.2004}{a.2002}$
3. Corelația sumelor totale (mln. lei) max. și min. ale afacerilor de vânzare-cumpărare.	$\frac{325289,4}{5071,0} = 64,1$	$\frac{a.2007}{a.2002}$

Cu toate că sunt excesiv de diferențiate atât după perioadele de timp, cât și, mai ales, după aspect geografic, afaceri de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol au fost aplicate pe o suprafață totală de 287989 ha, volumul total al tranzacțiilor fiind la nivel de 2195,1 mln. lei și prețul mediu de piață a unui hectar de pământ agricol – 7,62 mii lei. Suprafața medie anuală a terenurilor agricole, care au trecut prin proceduri de vânzare-cumpărare în perioada anilor 2000-2012, a constituit 22153 ha. Dat fiind că în majoritatea

absolută a cazurilor în tranzacții de vânzare-cumpărare participă pământul arabil și plantații multianuale (livezi și vită de vie), ponderea circuitului anual de piață a pământului agricol constituie abia 1,30 la sută. Corespunzător, un lot sau altul de pământ agricol intensiv lucrat (pământul arabil plus plantații multianuale) își schimbă stăpânul prin tranzacții de vânzare-cumpărare odată în 82,6 de ani, ceea ce înseamnă odată pentru 2-3 generații de proprietari.

Alături de tranzacții de vânzare-cumpărare, care conform surselor susmenționate ocupă numai 35,3% din structura tuturor tranzacțiilor, pe piața funciară sunt efectuate tranzacțiile de: moștenire – 34%; donație – 12,7%; arendă de lungă durată – 11,2%; schimb și altele – 6,8% [2, pag. 84]. Dacă vor fi luate în considerație și alte forme de tranzacții, atunci suprafața totală a terenurilor agricole, care își schimbă anual stăpânul prin implicarea afacerilor de piață, atinge mărimi de, aproximativ, 62,7 mii ha sau 3,67 la sută, ceea ce corespunde realității, adică un schimb pentru fiecare câte o generație (34-35 de ani).

Totodată, alături de menținerea terenurilor agricole în mâinile celor mai profesioniști agricultori, scopul de bază a pieței funciare îl constituie stabilirea prețului de piață a acestui factor unic și irepetabil de producție agricolă. Atingerea acestui scop, însă, nu poate fi efectuată decât prin tranzacții de vânzare-cumpărare, bazate, după cum să știe, atât pe valoarea naturală și economică a pământului, cât și pe corelația dintre cerere și ofertă.

În ce privește valoarea naturală a pământului agricol în literatura de specialitate nu există aprecieri univoce.

Însăși termenul „valoarea naturală” este supus unei discuții aprinse în rândul savanților autohtoni. Metoda cea mai simplă de apreciere a acestei valori o putem găsi în lucrarea [2, pag. 108]. În esență, se are în vedere descompunere a valorii naturale a pământului agricol și evaluarea fiecărui component natural aparte, bazându-se pe cantitățile fizice și prețurile de piață a acestora din urmă [3]. Autorul lucrării indicate confirmă, că în baza prețurilor elementelor macro nutritive valoarea naturală a unui hectar mediu ponderat al terenului agricol poate atinge nivelul de 1913,5 mii lei/ha, inclusiv:

- humus – 290 t/ha x 2000 lei/tonă – 580 mii lei/ha;
- azot – 15 t/ha x 5500 lei/tonă – 82,5 mii lei/ha;
- potasiu – 240 t/ha x 4500 lei/tonă – 1080 mii lei/ha;
- fosfor – 19 t/ha x 9000 lei/tonă – 171 mii lei/ha.

Chiar dacă sunt destul de abstracte, aceste aprecieri formează o imagine clară asupra obiectului evaluării, care cu adevărat constituie o bogăție de proporții, o bogăție – creată de natură, irepetabilă după proveniența și după locul său de plasare. Conform altor surse de informație, alături de elemente macronutritive solurile moldovenești conțin și o gamă largă de microelemente, subliniind că importanța practică a acestora în procesul de fotogeneză nu este mai puțin considerabilă în ce privește formarea roadei [4].

De menționat, că în calitate de elemente importante de valoare naturală a solului în mod normal pot și trebuie să fie incluse precipitațiile atmosferice, razele solare, puterea vântului precum și alte componente naturale, capabile de a fi transformate din valoarea naturală în cea economică și, consecutiv, în prețul de piață a pământului agricol.

Cu părere de rău, argumentele susmenționate sunt departe de a fi luate în considerație în practica formării prețurilor de piață a pământului agricol. La general vorbind, prețul de

piață a unui lot de pământ agricol este direct proporțional venitului anual curat (profitul după plata impozitelor, taxelor, procentelor etc.) și indirect proporțional procentului pe depozite bancare, care în acest context este privit ca varianta alternativă a investițiilor sau ca prețul banilor.

Evident, că diferite culturi agricole sunt capabile de a genera nivelul la fel de diferit al venitului curat.

Conform datelor statistice, de exemplu, în a. 2011 prețurile efectiv formate pentru o tonă de semințe de floarea soarelui au constituit 4572 lei, prețul de cost fiind la nivel de 2674 lei/tonă.

Diferența, în cazul dat – 1898 lei, constituie venitul curat (toate componente de cheltuieli fiind incluse în prețul de cost al producției). Rosta florii soarelui în a. 2011 în medie pe republica a constituit 15,6 qh/ha, deci, venitul curat în calcul la un hectar a acestei culturi a constituit – 2960,9 lei/ha ($1898 \times 1,56$).

Varianta alternativă de plasare a banilor (în cazul dat venituri aferente dobânzilor bancare) pentru anul 2011 au constituit 14,0%. Deci, prețul de piață a unui hectar de pământ agricol, capabil de a genera profitul la nivel de 2960,9 lei/ha va fi egal cu 21149,3 lei/ha ($2960,9:14,0 \times 100$). Evident, că nu toate loturile de pământ agricol pot fi semănate cu floarea soarelui. De aici necesitate de a vedea structura semănăturilor și venitul net mediu ponderat de la activitatea agricolă la general.

După evaluarea noastră, calculată conform metodei susmenționate (în baza datelor a.2011), prețul mediu ponderat al unui hectar de pământ agricol ar trebui să fie egal cu 13324,9 lei/ha ($21149,3 \times 45,3:71,9$). În realitate, însă, el a constituit (după datele Agenției Relații Funciare și Cadastru) – 13444 lei/ha. Chiar dacă calculele respective și datele de la oficiile cadastrale teritoriale au coincis aproape perfect, asta nu înseamnă, că cei care cumpără și cei care vinde pământ agricol fiecare dată sunt orientate anume spre calculele analogice.

În condițiile pieței libere factorul principal de formare a prețurilor de piață îl constituie corelația dintre cerere și ofertă. Relativ stabilă, până la finalizarea procesului de privatizare în masă a pământului agricol, această corelație s-a modificat brusc începând cu vara a.2000 după ce mai mult de 1,2 mln. de participanți la procesul de privatizare au primit (fără plată) pământ agricol în calitate de cote-echivalente, supuse privatizării.

Conform datelor Recensământului General Agricol (RGA), efectuat de către Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova în perioada 15 martie-15 aprilie 2011 numărul parcelelor în care a fost divizate terenurile agricole a constituit 2,7 mln. de unități cu suprafața medie a unei parcele abia de 0,83 ha (2241 mii ha: 2700 mii parcele). Numărul total al exploatațiilor agricole, la data efectuării recensământului, a fost egal cu 903 mii de unități, ceea ce constituie, aproximativ, de o mie de ori mai mult în comparație cu perioada înainte de reformare. Tot prin efectuarea RGA a fost constatat faptul ca 247 mii ha (11,0%) de terenuri agricole au fost neutilizate în procesul de producție.

Putem concluziona, că aproximativ 300 mii de loturi de pământ agricol anii la rând rămân pârloagă, așteptând să fie vândute-cumpărate. În realitate, însă, această cifră este mult

mai mare, dat fiind faptul că și pământurile prelucrate pot fi puse la vânzare, dacă prețul de piață va fi atractiv pentru proprietarii actuali.

Acest lucru, însă, este greu de așteptat. După cum arată analiza tendințelor de pe piața funciară prețul mediu ponderat al pământului agricol în anii 2011-2012 s-a micșorat în comparație cu a.2010 cu 18,5 și, respectiv, cu 16,9 la sută.

Alături de alte cauze, faptul micșorării prețului de piață și suprafețelor vândute-cumpărate este stipulat, precum arată analiza efectuată, de lipsa transparenței privind afaceri de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ agricol [1].

În aspect regional prețul de piață a pământului agricol a scăzut și mai mult (a.2012), fiind la nivel de doar 6,0-8,0 mii lei pentru un hectar în asemenea raioane ca Cimișlia (7246 lei/ha), Leova (6582 lei/ha), Rezina (7961 lei/ha), Tararclia (7200 lei/ha).

Tabloul general al indicatorilor principali de dezvoltare a pieței funciare (terenuri agricole) din perioada anilor de funcționare adecvată a acestei piețe (anii 2000-2012), este prezentat în tabelul 2 (fig.1 și 2).

Tabelul 2

Dinamica indicatorilor principali de evaluare a pieței funciare

Anii	Suprafața terenurilor de vânzare-cumpărare, ha	Prețul de piață a terenurilor agricole, lei/ha	Suma totală a afacerilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, mln. lei
2000	7338	3687,0	27,1
2001	8539	2958,0	25,3
2002	1616	3138,0	5,1
2003	32323	3693,0	119,4
2004	43878	3216,0	141,1
2005	21825	4778,0	104,2
2006	28096	6965,0	195,7
2007	34101	9539,0	325,3
2008	35949	8511,0	306,0
2009	25214	8911,0	224,7
2010	19021	16502,0	313,9
2011	19930	13444,0	267,9
2012	10159	13719,0	139,4
Total și/sau în mediu	287989	7622,2	2195,1

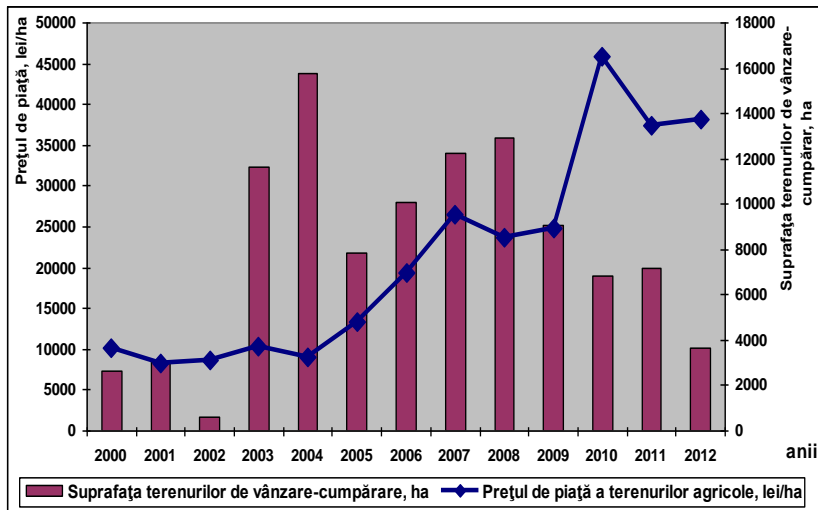


Fig.1. Dinamica suprafețelor de vânzare-cumpărare și prețului de piață a terenurilor agricole.

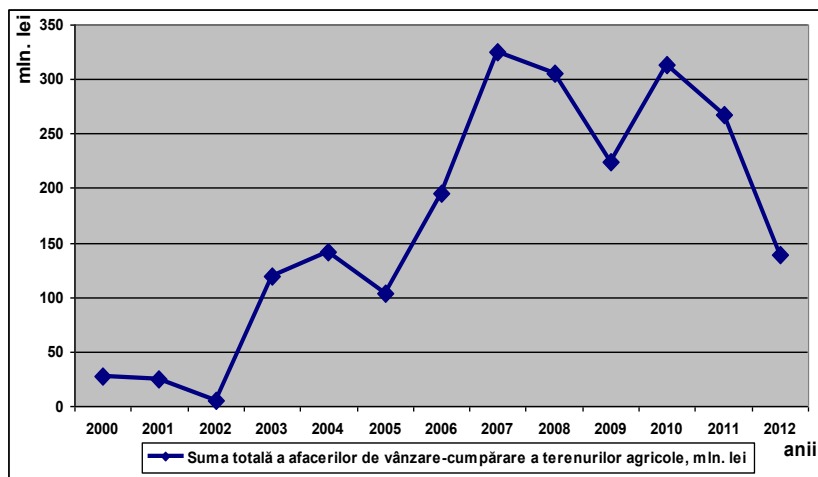


Fig.2. Dinamica încasărilor de la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole.

Concluzii:

1. Cu toate că se dezvoltă în ritmuri destul de înalte, piața funciară a Republicii Moldova în perioada anilor după privatizarea în masă a pământului agricol (a.2000-2012) nu este stabilă, devierile indicatorilor principali (ca corelația dintre niveluri maxime și minime) atingând proporții:
 - 4,48 – ca corelația prețurilor de piață;
 - 27,15 – ca corelația suprafețelor anuale de vânzare-cumpărare;
 - 64,10 – ca corelația sumelor totale ale afacerilor de vânzare-cumpărare
2. Analiza efectuată arată prezență unei discrepanțe enorme dintre prețul de piață (mai ales din zonele de periferie ale Republicii Moldova) și valoarea naturală a pământului agricol, faptul care provoacă instabilitatea pieței funciare. Totodată, este

de menționat lipsa transparenței în ce privește afaceri de vânzare-cumpărare, drept consecință aproximativ 11,0% din pământurile agricole în prezent nu sunt utilizate conform destinației și nici nu sunt vândute-cumpărate din cauza lipsei accesului la informația actualizată privind prețurile de piață în localitatea respectivă.

3. Sunt necesare de a fi luate măsuri urgente de ridicare a nivelului de transparentă a pieței funciare, de micșorare a cheltuielilor tranzacționale, inclusiv - preluarea tuturor cheltuielilor privind schimbul terenurilor agricole asupra statului.

Bibliografie:

1. BAJURA, Tudor, GANDACOVA, Svetlana. Piața funciară a Republicii Moldova ca obiectul investițiilor autohtone și a celor străine. In: Analele Institutului de Economie, Finanțe și Statistică. 2013, pp. 37-40. ISSN 1857-3630; ISBN 978-9975-4326-6-5. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: <http://dspace.ince.md/xmlui/handle/123456789/400?show=full>
2. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011, pp. 1-89. ISBN 978-9975-4176-3-1.
3. ПАРМАКЛИ, Д. М. Экономический потенциал земли в сельском хозяйстве, Кишинев, 2006, стр. 28.
4. ANDRIEȘ, S. Starea de calitate a solului : măsuri de protecție ameliorare și sporire a fertilității. In: Protecția solului: lucrările conf. rep. șt.-pract., 7 aprilie 2005. Chișinău, 2005, p. 47-61.

Publicat în: *Economic growth in conditions of globalization = Creșterea economică în condițiile globalizării: conferința internațională științifico-practică, ediția a XVIII-a, 17-18 octombrie 2013. Chișinău: INCE, 2013, vol. 1, pp. 337-341.*

MOLDOVENILOR LE-A SCĂZUT INTERESUL DE A CUMPĂRA PĂMÂNT

Tudor BAJURA, dr. hab., vicedirector al IEFS

Deși dispunem de cele mai mari suprafețe de terenuri arabile pe cap de locuitor printre țările europene, iar prețul pământului este mai mult decât atractiv, piața funciară moldovenească nu înregistrează o dezvoltare palpabilă. Mai mult, în ultimii cinci ani, volumul total al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pe piața respectivă a scăzut la jumătate. Instabilitatea și lipsa transparenței la efectuarea tranzacțiilor țin, astfel, investitorii departe de sectorul agrar.

Un studiu recent, efectuat de cercetătorii Institutului Național de Economie, Finanțe și Statistică (IEFS), relevă mai multe probleme cu care se confruntă piața funciară autohtonă, care are nevoie de catalizatori pentru o bună dezvoltare.

Deocamdată, se atestă un interes scăzut pentru cumpărare de terenuri, operațiuni cu prețuri stabilite haotic sau, din contra, speculative. În același timp, unele fluctuații ale pieței funciare sunt determinate de accesul limitat al populației la informații cadastrale veridice.

Formulă universală de calculare a prețului

În studiu se arată că piața funciară din Moldova a înregistrat, începând cu anul 2000, tendințe clare de creștere în dinamică a indicatorilor principali ce reflectă aspectele cantitative de dezvoltare a relațiilor bazate pe proprietate privată. Printre acestea se numără corelația dintre cerere și ofertă sau prețurile de piață pentru produsul funciar. Toți indicatorii sunt însă în scădere în ultimii cinci ani, odată cu instaurarea crizei economice.

„În perioada de până la criză, piața terenurilor agricole devenise cel mai dinamic segment al pieței imobiliare și se caracteriza nu atât prin numărul tranzacțiilor, cât prin suprafețele de terenuri incluse în circuitul comercial, prețul de piață și volumul total al afacerilor. Evident, accentul este pus pe tranzacțiile de vânzare-cumpărare”, susține unul dintre autorii studiului, Tudor Bajura, vicedirector al IEFS.

Ca mărime, tranzacțiile de vânzare-cumpărare dețin întâietate și ocupă o cotă-parte de peste 35%, fiind urmate de tranzacțiile de moștenire, cu 34%, și cele de donație, cu aproape 13%. Tranzacțiile funciare care implică darea terenurilor agricole în arendă de lungă durată ocupă în jur de 11% în totalul tranzacțiilor înregistrate, iar cele de schimb și de încorporare a pământului agricol în capitalul social al firmelor – aproape 7%.

Prețul de piață pentru terenurile agricole rămâne indicatorul cel mai important de orientare pe piața respectivă și este determinat de mai mulți factori, inclusiv cererea și oferta, zona de amplasare, bonitatea solului și profitul obținut prin lucrarea terenului. La stabilirea prețului, experții operează cu o formulă universală, accesibilă tuturor. Astfel, profitul net anual se împarte la rata medie a dobânzii la creditele bancare și se înmulțește cu o sută de procente. De exemplu, pentru anul 2012, nivelul mediu de profit obținut de la activitatea agricolă la nivel național a fost de două mii de lei la hectar, respectiv, prețul de piață al terenului agricol era de 20 de mii de lei per ha.

În zece ani, prețul terenurilor agricole a crescut de mai bine de cinci ori – de la 3700 de lei per ha în anul 2000, la 16500 de lei în 2010, când a înregistrat cea mai înaltă valoare. A urmat o tendință de scădere, până la 13700 de lei în anul trecut.

Potrivit cercetătorilor, perioadele de creștere și descreștere a prețului declarat pe piața terenurilor agricole îi dezorientează deopotrivă pe vânzători și pe potențialii investitori. Acest lucru este demonstrat prin micșorarea suprafețelor de vânzare-cumpărare, dar și prin volumul total al afacerilor de acest tip. Totodată, experții accentuează că, la nivel teritorial, există o mare diferență de prețuri pentru terenurile agricole. Exemplul cel mai relevant este capitala țării, unde acesta a ajuns la valoarea de 60 de mii de lei pe hectar în 2012, adică de aproape nouă ori mai mare în comparație cu prețul mediu al acestui pământ în raionul Leova – 6,6 mii de lei.

Transparența pe piață, condiție necesară dezvoltării

Piața funciară autohtonă nu îndeplinește suficient de bine sarcinile sale principale, în mare parte, din cauza lipsei de transparență. Actualmente, un simplu participant nu are acces liber la informația privind prețul de piață, suprafața, locul de amplasare a terenurilor agricole etc. În mod corespunzător, un participant sau altul la piață nu poate lua o decizie corectă privind vânzarea sau darea în arendă a terenurilor ce-i aparțin. Pe de altă parte, se practică încă destul de des metoda zvonurilor despre vânzările la prețuri exagerate în alte localități. În consecință, potențialii vânzători ridică prețul și îl mențin ani la rând, cu riscul ca terenul să stea pârloagă. Această realitate este reflectată în datele Recensământului anual agricol pe anul 2011 al Biroului Național de Statistică, care denotă că avem în jur de 250 de mii de ha neincluse în circuitul economic.

Tudor Bajura consideră că dacă anumite instituții de stat ar avea pârghii de influență asupra proceselor de pe piața funciară, lucrurile s-ar mișca din loc și ne-am orienta spre o piață civilizată. În primul rând, se are în vedere operarea cu informații veridice și actualizate ce vizează prețurile și tranzacțiile efectuate pe piață, date care ar trebui să fie accesibile în regim on-line pe paginile web ale oficiilor cadastrale teritoriale ale Agenției de Relații Funciare și Cadastru.

Deocamdată, nici Agenția, nici oficiile cadastrale teritoriale nu sunt obligate să țină o evidență a acestor date.

„Nu e clar de ce nu se face acest lucru. Doar se știe că pierderile statului din cauza pământurilor neutilizate sunt de zeci și sute de ori mai mari decât câștigurile parvenite din plata serviciilor de informare a beneficiarilor acestor servicii. Mai ales că lipsa accesului liber la informație nu constituie nicio amenințare pentru interesele speculanților și ale altor intermediari neloiali de pe această piață.

Cu siguranță, ei găsesc atât sursele de informație, cât și posibilitatea de a interpreta în favoarea lor evenimentele de pe piața funciară. Pe de altă parte însă țaranul neinformați este manipulat și dezorientat de potențialii cumpărători”, afirmă vicedirectorul IEFȘ.

În opinia expertului economic Viorel Chivriga, schimbări pozitive pe piața funciară din Moldova ar putea să apară dacă va exista susținere din partea statului prin anumite facilități.

Ca acest lucru să se producă, e necesar de modificat cadrul normativ secundar al legislației pentru sectorul agrar.

În plus, „apariția unei burse funciare, ca instituție separată, ar fi mai mult decât binevenită, mai ales că se va opera cu informație veridică atât de necesară pentru investitorii locali, dar și pentru cei mai mult de un milion de proprietari de terenuri agricole”, a menționat expertul.

Disponibil: <https://vocea.md/moldovenilor-le-a-scazut-interesul-de-a-cumpara-pamant/>

PIAȚA FUNCİARĂ DIN MOLDOVA BATE PASUL PE LOC

Tudor BAJURA, dr. hab., vicedirector al IEFS

Deși dispunem de cele mai mari suprafețe de terenuri arabile pe cap de locuitor printre țările europene, iar prețul pământului este mai mult decât atractiv, piața funciară moldovenească nu atestă o dezvoltare plauzibilă. Mai mult decât atât, în ultimii cinci ani, volumul total al vânzărilor și cumpărărilor pe piața respectivă a scăzut la jumătate. Instabilitatea și lipsa transparenței la efectuarea tranzacțiilor țin, astfel, departe investitorii în sectorul agrar.

Un studiu recent, efectuat de cercetătorii Institutului Național de Economie, Finanțe și Statistică (IEFS), relevă mai multe probleme cu care se confruntă piața funciară autohtonă, care are nevoie de unii catalizatori pentru o bună dezvoltare. Deocamdată, se atestă un interes scăzut pentru cumpărare de terenuri, operațiuni cu prețuri stabilite haotic sau, din contra, speculative. O parte din fluctuațiile pieței funciare sunt determinate de accesul limitat al populației la informații cadastrale veridice.

Profitabilitatea trebuie să dicteze prețul pentru pământ

În studiu se arată că piața funciară din Moldova a înregistrat, începând cu anul 2000, tendințe clare și univoce de creștere în dinamică a indicatorilor principali care reflectă aspectele cantitative de dezvoltare a relațiilor funciare, bazate pe proprietate privată, cum ar fi corelația dintre cerere și ofertă sau prețurile de piață pentru produsul funciar. Toți indicatorii însă sunt în scădere, în ultimii cinci ani, din cauza crizei economice.

„În perioada de până la criză, piața terenurilor agricole devenise cel mai dinamic segment al pieței imobiliare și s-a caracterizat nu atât prin numărul tranzacțiilor, cât prin suprafețele de terenuri incluse în circuitul comercial, prețul de piață și volumul total al afacerilor. Evident, accentul este pus pe tranzacțiile de vânzare-cumpărare”, susține unul dintre autorii studiului, Tudor Bajura, vicedirectorul IEFS.

După mărime, tranzacțiile de vânzare-cumpărare dețin întâietate și ocupă o cotă-parte de 35,3%, fiind urmate de tranzacțiile de moștenire cu 34% și cele de donație cu 12,7%. Tranzacțiile funciare care implică darea terenurilor agricole în arendă de lungă durată ocupă în jur de 11% în totalul tranzacțiilor înregistrate, iar cele de schimb și de încorporare a pământului agricol în capitalul social al firmelor – aproape 7%.

Prețul de piață pentru terenurile agricole rămâne indicatorul cel mai important de orientare pe piața respectivă și este determinat de mai mulți factori, inclusiv cererea și oferta, zona de amplasare, bonitatea pământului și profitul obținut prin prelucrarea terenului. La stabilirea prețului, experții operează cu o formulă universală, accesibilă tuturor. Astfel, profitul net anual se împarte la rata medie a dobânzii la creditele bancare și se înmulțește la suta de procente. Spre exemplu, pentru anul 2012 nivelul mediu de profit obținut de la activitatea agricolă la nivel național a fost de 2 mii de lei la ha, respectiv – prețul de piață al terenului agricol era de 20 mii de lei per ha.

„Dinamica de descreștere a prețului a fost influențată serios de criza globală economico-financiară, dar și de calamitățile naturale care au afectat agricultura țării. Impactul s-a resimțit atât asupra producției sectorului agrar, cât și a profitului obținut, toate la un loc au scăzut simțitor prețul de piață al pământului agricol”, spune autorul studiului.

În zece ani, prețul terenurilor agricole s-a scumpit de mai bine de cinci ori – de la 3700 lei per ha în anul 2000, la 16500 lei în 2010 când a înregistrat cea mai înaltă valoare. A urmat o tendință de scădere până la 13700 lei în anul trecut. Potrivit cercetătorilor, perioadele de creștere și descreștere a prețului declarat pe piața pământurilor agricole îi dezorientează deopotrivă și pe vânzătorii, și pe potențialii investitori. Acest lucru este demonstrat prin micșorarea suprafețelor de vânzare-cumpărare, dar și prin volumul total al afacerilor de acest tip. Totodată, experții accentuează că, la nivel teritorial, există o mare diferență de prețuri pentru terenurile agricole. Exemplul cel mai relevant este capitala țării, unde acesta a ajuns la valoarea de 60 mii de lei per hectar în 2012, adică aproape de 9 ori mai mult în comparație cu prețul mediu al acestui pământ în raionul Leova – 6,6 mii de lei.

Analizând datele prezentate în studiu, se observă că anul 2007 a fost cel mai „rodnic” pentru piața respectivă, volumul total al afacerilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole s-a cifrat la 325 milioane de lei. Însă cele mai mari suprafețe ale terenurilor agricole au fost vândute-cumpărate în anul următor – 2008. Deja până în anul trecut, indicatorul a suferit o scădere de trei ori mai mare, aproape la fel a scăzut și volumul tranzacțiilor.

Prețul real al pământurilor noastre este cu mult mai mare, dacă luăm în calcul nu doar valoarea economică a corelației dintre cerere și ofertă, ci și un element specific acestei mărfi – componentele chimice ale solului, precum humusul, fosforul, calciul etc. „Dacă fermierul procură, spre exemplu, îngrășăminte fosfatice cu 10 mii de lei tona, iar terenul lui deja conține în jur de 5-6 tone elemente chimice naturale per hectar la o bonitate a solului de 62-64 baluri, atunci reiese că prețul real al unui hectar de pământ este mai mare de un milion de lei. Desigur, sunt niște calcule abstracte care indică mai mult valoarea naturală a terenului”, spune Tudor Bajura. El este de părere că în acest an, prețurile pentru pământ agricol ar putea crește, iar în câțiva ani să se echivaleze cu cele de pe continentul european.

Potrivit datelor Eurostat, prețul terenurilor arabile pentru un hectar în România este de 700 de euro, în Polonia – 7000 de euro, în Franța și Belgia – de la 8300 de euro, iar în Olanda se ridică la 14800 de euro. Chiar și Rusia, și Ucraina au prețuri ceva mai mari decât la noi – de 2000 de euro și, respectiv 1600 de euro per hectar. În același timp, după suprafața arabilă care-i revine unui locuitor, Republica Moldova ocupă unul dintre primele locuri în

Europa – 0,41 ha/locuitor, fiind devansată doar de Ungaria – 0,46 ha/locuitor, Finlanda, Danemarca, Bulgaria și România – 0,42 ha/locuitor.

Transparența pe piață, condiție necesară dezvoltării

„Piața funciară autohtonă nu îndeplinește suficient de bine sarcinile sale principale, în mare parte din cauza lipsei de transparență. Actualmente, un simplu participant nu are acces liber la informația privind prețul de piață, suprafața, locul aflării loturilor de pământ agricol etc. Corespunzător, acesta sau alt participant nu pot lua o decizie corectă privind vânzarea sau darea în arendă a loturilor care-i aparțin”, accentuează autorul. El a mai spus că se practică încă destul de des metoda zvonurilor despre vânzările la prețuri exagerate în alte localități. În consecință, potențialii vânzători ridică prețul și-l mențin ani la rând, cu riscul ca terenul să stea pârloagă. Această realitate este reflectată în datele Recensământului anual agricol pe anul 2011 al Biroului Național de Statistică care arată că avem circa 250 de mii de ha neincluse în circuitul economic.

Anume terenurile lăsate pârloagă și reprezintă un potențial enorm de lărgire a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare. Statistica însă denotă o situație inversă – în anul 2011 au fost vândute doar 20 mii de ha, iar anul trecut de două ori mai puțin. Experții de la IEFS cred că 150 mii de ha de terenuri cu bonitatea redusă care nu sunt prelucrate, merită a fi plantate cu păduri în scopul de a fi folosite ulterior ca combustibil pentru locuitorii de la sate.

Tudor Bajura consideră că dacă anumite instituții de stat ar avea pârghii de influență asupra proceselor de pe piața funciară, lucrurile s-ar mișca din loc și ne-am orienta spre o piață civilizată în acest sens. În primul rând, se are în vedere operarea cu informație veridică și actualizată ce vizează prețurile și tranzacțiile efectuate pe piață, date care ar trebui să fie accesibile în regim on-line pe paginile-web ale oficiilor cadastrale teritoriale ale Agenției de Relații Funciare și Cadastru. Deocamdată nici Agenția, nici oficiile cadastrale teritoriale nu sunt obligate să ducă o evidență a acestor date.

„Nu e clar de ce nu se face acest lucru. Doar se știe că pierderile statului din cauza pământurilor neutilizate sunt de zeci și sute de ori mai mari decât câștigurile parvenite din plata serviciilor de informare a beneficiarilor acestor servicii. Mai ales că lipsa accesului liber la informație nu constituie nicio amenințare pentru interesele speculanților și a altor intermediari neloiali de pe piața dată. Cu siguranță, ei găsesc atât sursele de informație, cât și posibilitatea de a interpreta evenimentele de pe piața funciară în favoarea lor, de cealaltă parte însă – țărănul neinformați este manipulat și dezorientat de potențialii săi cumpărători”, afirmă vicedirectorul IEFS, Tudor Bajura.

Disponibil: <https://capital.market.md/ro/content/pia%C5%A3a-funciar%C4%83-din-moldova-bate-pasul-pe-loc>

ИНТЕРЕС НАШИХ СОГРАЖДАН К ПОКУПКЕ ЗЕМЕЛЬ УПАЛ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Хотя по сравнению с остальными европейскими странами у нас самые большие площади пахотных земель на душу населения, а цены на землю гораздо привлекательнее, молдавский земельный рынок не отличается осязаемым развитием. Более того, за последние 5 лет общий объем сделок по купле-продаже на этом рынке сократился в два раза. Из-за нестабильности и отсутствия прозрачности при осуществлении сделок инвесторы предпочитают держаться подальше от аграрного сектора.

Недавнее исследование, проведенное специалистами Национального института экономики, финансов и статистики (НИЭФС), раскрыло целый ряд проблем, с которыми сталкивается отечественный земельный рынок, нуждающийся в катализаторах для нормального развития. Пока же отмечается сниженный интерес к покупке земель, сделки с хаотично установленными или, наоборот, со спекулятивными ценами. В то же время определенные колебания земельного рынка обусловлены ограниченным доступом населения к достоверным кадастровым сведениям.

Универсальная формула расчета цены

В исследовании указывается, что с 2000 года на земельном рынке Молдовы отмечались явные тенденции роста основных показателей, которые отражают качественные аспекты развития отношений, основывающихся

на частной собственности. К ним относятся соотношение между спросом и предложением или рыночные цены на землю. Однако в последние 5 лет, то есть после начала экономического кризиса, все показатели снижаются.

«В докризисный период рынок сельхозучастков стал самым динамичным сегментом рынка недвижимости. Он характеризовался не столько числом сделок, сколько площадями участков, включенных в торговый оборот, рыночной ценой и общим объемом сделок. Разумеется, упор делается на сделки по купле-продаже», — утверждает замдиректора НИЭФС Тудор Бажура, который является и одним из авторов исследования.

По величине лидируют сделки по купле-продаже, а их доля превышает 35%. За ними следуют сделки, связанные с наследованием – 34% и дарением – около 13%. Земельные сделки, предполагающие сдачу сельхоз-участков в длительную аренду, составляют около 11% общего числа зарегистрированных сделок, сделки по обмену и включению сельхозземель в уставный капитал фирм – около 7%.

Рыночная цена на сельхоз-участки остается самым важным показателем для ориентирования на соответствующем рынке и определяется целым рядом факторов, в том числе спросом и предложением, размещением, бонитетом почвы и прибылью, получаемой от обработки земли. При установлении цены эксперты применяют

универсальную, доступную всем формулу. Так, чистая годовая прибыль делится на среднюю ставку по банковским кредитам и умножается на сто процентов. К примеру, в 2012 году средний уровень прибыли, получаемой от сельскохозяйственной деятельности на национальном уровне, был 2000 леев с га, соответственно, рыночная цена сельскохозяйственных земель составляла 20 тыс. леев за 1 га.

За 10 лет цена на сельхозучастки возросла более чем пятикратно – с 3700 леев за 1 га в 2000 году до 16500 леев в 2010 году, когда были отмечены самые высокие показатели. Затем последовала тенденция к снижению – до 13700 леев в прошлом году. По словам исследователей, периоды повышения и снижения задекларированной рыночной цены на рынке сельхозучастков сбивают с толку и покупателей, и потенциальных инвесторов. Об этом свидетельствуют сокращение площадей купли-продажи, общий объем сделок такого типа. Эксперты обращают внимание и на то, что на территориальном уровне существует огромный разрыв в ценах на сельскохозяйственные участки. Самый красноречивый пример – столица страны, где эта цена достигла 60 тыс. леев за 1 га в 2012 году, то есть почти в 9 раз выше средней цены в Леовском районе – 6,6 тыс. леев

Прозрачность рынка – необходимое условие развития

Отечественный земельный рынок не выполняет достаточно хорошо свои основные задачи. Это происходит преимущественно из-за отсутствия прозрачности. В настоящее время у простого участника нет свободного доступа к информации о рыночной цене, площади, размещении сельхозучастков и т. д. Соответственно, тот или иной участник рынка не может принять правильное решение насчет продажи или сдачи в аренду принадлежащих ему участков. С другой стороны, еще очень часто применяется метод слухов о продаже по чрезмерно высокой цене в других населенных пунктах. В итоге, потенциальные продавцы поднимают цену и удерживают ее годами, несмотря на угрозу, что участок превратится в перелог. Эти реалии отражены в данных Сельскохозяйственной переписи за 2011 год, проведенной Национальным бюро статистики. По этой информации, в экономический оборот не включено около 250 тыс. га.

Тудор Бажура считает, что если бы у определенных гос-учреждений имелись рычаги влияния на процессы, происходящими на земельном рынке, дело бы сдвинулось с мертвой точки и мы бы продвинулись в сторону цивилизованного рынка. Прежде всего, имеется в виду использование достоверных и обновленных сведений о ценах и сделках, осуществленных на рынке. Данные на этот счет должны быть доступны в режиме онлайн на веб-сайтах территориальных кадастровых бюро Агентства земельных отношений и кадастра. Пока же ни Агентство, ни территориальные кадастровые бюро не обязаны вести учет этих данных.

«Не ясно, почему это не делается. Ведь известно, что потери государства из-за неиспользуемых земель в десятки и сотни раз выше доходов, получаемых в качестве платы за услуги по информированию бенефициариев таких услуг. Тем более, что отсутствие свободного доступа к информации не представляет никакой угрозы для интересов спекулянтов и других нелояльных посредников на этом рынке.

Несомненно, они находят как источники информации, так и возможность истолковать в свою пользу происходящее на земельном рынке. А с другой стороны, потенциальные покупатели манипулируют и сбивают с толку лишённого информации крестьянина», — утверждает замдиректора НИЭФС.

По мнению экономического эксперта Виорела Кивриги, положительные изменения на земельном рынке Молдовы могут появиться, если государство обеспечит поддержку через оп-ределенные льготы. А чтобы это произошло, следует изменить второстепенные нормативные рамки законодательства для аграрного сектора. Кроме того, «появление земельной биржи в качестве отдельного учреждения будет более чем целесообразным, тем более что тогда будет использоваться достоверная информация столь необходимая для местных инвесторов, а также для владельцев земельных участков, которых в стране насчитывается более 1 млн.», — подчеркнул эксперт.

Disponibil: <https://vocea.md/interes-nashih-sograzhdan-k-pokupke-zemel-upal/>

2012

ЗЕМЕЛЬНЫЕ «БОНУСЫ» И ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА: ЧТО ВАЖНЕЕ, А ЧТО ДОРОЖЕ?

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Завершается подведение итогов общей сельскохозяйственной переписи, проведенной Национальным бюро статистики в начале прошлого, 2011 года. Методология переписи была согласована с соответствующей Программой Организации Объединенных Наций, которая частично и профинансировала затраты по реализации данного проекта.

Впечатляет обилие показателей и оценок переписи, но, к сожалению, большая часть этих показателей не радует. Как и ожидалось, в частности, крайне высоким оказался удельный вес необрабатываемых сельхозугодий. По данным переписи площадь необрабатываемых земель на соответствующую дату (15 марта – 15 апреля 2011) составила 247 тыс. га или 11,0% от общей площади угодий, принадлежащих с/х предприятиям всех без исключения организационно-правовых форм. Кстати говоря, число таких предприятий также вызывает удивление и озабоченность – на период переписи их было без малого 903 тысячи единиц. И это без районов левобережья Днестра и муниципия Бендеры. Для сравнения напомним читателю, что до начала реформ в сельском хозяйстве Республики Молдова функционировало (на всей территории) - 1050 единиц. Похоже, что отрасль никак не может избавиться от крайностей, впадая то в сверхконцентрацию, то в сверхраздробленность и полную децентрализацию.

Но вернемся к проблеме необрабатываемых земель. Проведенные исследования указывают на наличие многих факторов, обуславливающих столь высокий удельный вес изъятых из сельскохозяйственного оборота земель.

Внутриотраслевая разобщенность, а также допущенная в процессе приватизации сверхпарцелляризация земель (согласно данным все той же переписи количество юридически, а зачастую и физически обособленных, т.е. выделенных в натуре участков, составляет 2,7 млн. единиц), безусловно, является главной причиной того, что все большее их количество не обрабатывается и практически не участвует в процессе производства сельскохозяйственной продукции.

Вторым, но не менее важным фактором, следует признать фактор старения и выхода на пенсию преобладающей части тех владельцев земельных участков, которые составляли основную массу включенных 20 лет назад в списки на приватизацию работников сельского хозяйства. Сказывается также и массовая эмиграция сельской молодежи (300-350 тыс. человек ежегодно) в поисках более высокооплачиваемых рабочих мест, как правило, за пределами Республики Молдова.

Можно назвать и целый ряд других, не менее важных, факторов и причин утраты землевладельцами интереса, а точнее, возможностей обрабатывать полученные в процессе приватизации земельные участки. Но они и так хорошо известны нашим читателям.

Куда важнее, на наш взгляд, подумать о путях преодоления этого негативного экономического явления. Тем более, что предложений поступает много, более, чем достаточно. Недавно, в частности, радио «Свободная Европа» в одном из своих репортажей обсуждало необходимость ввести штрафы на тех владельцев земельных участков, которые их не обрабатывают.

Интересно было бы узнать, как авторы подобных предложений будут реализовывать их на практике? Но факт остается фактом. Проблема запущенных земель действительно существует, и решать ее нужно, только не с помощью штрафных санкций.

В Республике Молдова ежегодно продается и покупается несколько десятков тысяч гектаров сельскохозяйственных угодий. Несмотря на отсутствие стабильности, рынок земельных ресурсов успешно функционирует и довольно динамично развивается. За исключением некоторого числа чисто спекулятивных сделок, основная масса купленных участков, как показывает анализ, используется по назначению и приносит инвесторам ожидаемый доход. Плюс к этому, сама по себе земля из года в год дорожает, существенно увеличивая при этом доходность указанных инвестиций.

Вместо того, чтобы наказывать штрафными санкциями потенциальных продавцов, следует оказать посильную помощь инвесторам, а точнее, тем, кто покупает и, возможно, тем, кто продает земельные участки.

Речь идет об особом образом оформленном договоре купли-продажи, включающем в себя элементы долгосрочной аренды с одновременным выкупом определенной части земельного участка. По истечении такого договора,

рассчитанного как минимум на 10-15 лет, покупатель будет обязан выплачивать продавцу (пенсионного возраста), половину пожизненной ренты. Вторую половину данной ренты должно будет выплачивать государство.

Земля – основное природное богатство Республики Молдова. Отдельные компоненты этого богатства свободно продаются и покупаются на открытом рынке. Так, например, гумус – эликсир плодородия, будучи упакован в полиэтиленовые пакеты, стоит по 3-4 лея за литр, азотные удобрения – 15,5 тыс. леев за тонну (в переводе на чистое вещество), фосфорные и калийные – еще дороже, по 16-18 тыс. леев за тонну.

Молдавские черноземы, самые плодородные почвы в мире, содержат огромное количество всех вышеперечисленных макроэлементов. Исследования показывают, что в метровом слое почвы средней плодородности (63 балла) содержится: гумуса – 290 т/га, азота 15 т/га, фосфора - 19 т/га, калия – 240 т/га и др. Простая арифметика показывает, что в расчете на один гектар (100 м x 100 м) такой почвы содержится только вышеуказанных макроэлементов на сумму, превышающую (в текущих рыночных ценах) 1 млн. лей.

Приобретая такой участок по ныне действующим средним рыночным ценам в 15-20 тыс. лей/га, каждый покупатель получает своеобразный «бонус» стоимостью около 1 млн. леев. И это не преувеличение, а простая констатация фактов. Ведь хорошо известно, что в Западной Европе, например, рыночная цена земель сельскохозяйственного назначения (значительно более бедных по своему физико-биологическому составу), достигает 300-400 тыс. леев и более в расчете на 1 га.

Сам по себе факт изъятия из производственного оборота сотен тысяч гектаров плодородных черноземов не имеет под собой ни юридического, ни, тем более, экономического обоснования. Предполагаемые, относительно небольшие, затраты на выплату пожизненной ренты с лихвой окупятся ростом объемов производства продовольственных товаров, замещением импорта, созданием новых рабочих мест и другими неоспоримыми преимуществами, которых так не достает аграрному сектору Молдовы.

(Фрагмент доклада, представленного на Международной научно-практической конференции «Оценочная деятельность: достижения и перспективы развития», Республика Молдова, Кишинев, 7-8 июня 2012 г.).

Disponibil: <https://ava.md/2012/06/13/zemel-nye-bonusy-i-pozhiznennaya-renta/>

ЦЕНА ЗЕМЛИ В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ.

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Чем меньше инвесторы доверяют денежным знакам, тем дороже, при прочих равных условиях, становятся земля и золото.

Что касается золота, то достоверность этой общеизвестной истины подтверждается как нельзя лучше. На фоне огромных и всё возрастающих долгов некоторых южно-европейских государств (Греции, Испании, Италии, Португалии и др.), а также по причине не менее впечатляющих размеров госдолга США (более 15 трлн. долларов), в конце лета прошлого года цена на золото на ведущих мировых биржах достигла уровня 1850 долларов США за одну унцию (31,12 г), превысив аналогичные цены 2001 года (288,1 доллар за унцию) в 5,4 раза. Столь стремительный рост (особенно в последние перед достижением пиковых вершин месяцы) был явно спровоцирован ажиотажным спросом на драгоценный металл. Об этом свидетельствует, в частности, последовавшее затем снижение цены на золото до нынешних 1664,5 долларов США за унцию. Временное разрешение проблемы долгов Греции, безусловно, также оказало свое влияние на откат цены на золото.

Несмотря на то, что цена на золото формируется на зарубежных биржах, а рынок земель сельскохозяйственного назначения в Республике Молдова носит сугубо автономный, закрытый для внешних инвесторов характер, ценовые тенденции, зафиксированные в условиях нынешнего финансового кризиса, являются абсолютно идентичными для обоих фрагментов рыночного механизма хозяйствования. Единственное, что следует отметить, так это определенное отставание (лаг) в действиях местных инвесторов относительно бурно развивающихся событий на мировых золотовалютных биржах.

Так, например, если в течение 2007-2009 годов средняя рыночная цена земель сельскохозяйственного назначения в Республике Молдова колебалась в пределах от 8,5 до 9,5 тысяч леев в расчете на 1 га, то в 2010 она впервые достигла уровня 16,5 тысяч леев/га, что на 84,2% превышает среднегодовой уровень предыдущего трехлетнего периода.

Столь стремительный взлет цены на землю в течение всего лишь одного года, безусловно, был спровоцирован опасениями инвесторов за судьбу накопленных валютных резервов. Данный вывод обосновывается, в частности, тем фактом, что наиболее заметный рост цены имел место в близлежащих к мун. Кишинэу районах, включая пригородные поселки, где цена земли достигла в среднем 88,5 тыс. леев в расчете на 1 га. Еще дороже продавались в 2010 г. участки земель сельскохозяйственного назначения в районе Яловень – по 144,2 тыс. леев/га.

Элементарные расчеты показывают, что столь высокие цены на приобретаемые земельные угодья не имели под собой каких-либо экономических обоснований.

Спекулятивные ожидания инвесторов, естественно, не могут быть приняты во внимание. В конечном итоге, даже спекуляция должна выстраиваться по определенному, желателю обоснованному, алгоритму.

Подтверждением того, что решения о заключении вышеуказанных сделок принимались в состоянии «цейтнота» является значительный откат цены на землю в 2011 году. Согласно предварительным данным по сравнению с предыдущим – 2010 годом она уменьшилась до 13,4 тыс. леев в расчете на 1 гектар или на 18,8%. Вполне естественно, что наибольшее снижение имело место именно в тех регионах, где цены 2010 года были явно завышены. В частности, на территории Яловенского района участки земли сельскохозяйственного назначения в 2011 году продавались уже по цене в 36,2 тыс. леев за 1 гектар, что почти в 4 раза меньше, чем в предыдущем, 2010 году. Средняя цена на землю в пригородах мун. Кишинэу в 2011 г. составила 56,8 тыс. леев за один гектар, уменьшившись по сравнению с предыдущим годом на 31,7 тыс. леев или на 35,8%.

В целом по стране среднегодовой оборот земель сельскохозяйственного назначения только по статье купли-продажи составляет в последние годы 250-300 млн. леев. Менее стабильным является показатель участвующей в рыночном обороте (купле-продаже) площади этих земель, величина которой варьирует от 20,0 до 35,0 тыс. гектаров и более в годовом исчислении.

Однако, самым вариабельным показателем является, все же, цена земли. В дополнение к ранее анализируемым ценовым отклонениям во времени (по годам) следует отметить ещё более выраженные ценовые «скачки» в территориальном разрезе. Так, по итогам 2011 года самая высокая цена земель сельскохозяйственного назначения (мун. Кишинэу) превышала самую низкую (районы Хынчешть и Леова) в 12,3 раза (56,8 и соответственно 4,6 тыс. леев в расчете на один гектар).

Если учесть, что одним из основных ценообразующих факторов является плодородие участков земель сельскохозяйственного назначения, максимальное значение которого (78 баллов в районах Дондушень и Единец) превышает минимальное (54 балла в районах Ниспорень и Унгень) всего лишь на 44,4%, то вышеуказанная разница в ценах является просто необъяснимой.

Разумеется, цена купли-продажи земли подвержена влиянию многих факторов, значительная часть из которых (месторасположение, наличие инфраструктуры, соотношение спроса и предложения именно на данном, местном рынке и др.) просто не могут быть проигнорированы как продавцами, так и, особенно, покупателями, инвестирующими свои финансовые ресурсы в данный вид недвижимости. Все дело в том, однако, что рассматриваемые как единое целое все эти факторы стабилизируют рынок земельных ресурсов, придают ему более устойчивый и более сбалансированный характер.

Местный рынок земельных ресурсов, как видно из ранее приведенного анализа, никак не может считаться ни стабильным, ни сбалансированным. Как следствие, можно констатировать:

во-первых, низкий уровень инвестиционного менеджмента, характерный, в основном, покупателям земельных участков;

во-вторых, ещё более низкий уровень, а зачастую и полное отсутствие прозрачности сделок купли-продажи на рынке земельных ресурсов.

Указанные недостатки, конечно, тормозят развитие рынка земли в Республике Молдова, сдерживают процесс консолидации земельных участков, а главное, снижают эффективность использования этого важнейшего природного ресурса национальной экономики.

Disponibil: <https://ava.md/2012/04/01/cena-zemli-v-usloviyah-nestabil-nosti-finansovyh/>

PĂMÂNTUL AGRICOL – OBIECTUL PRINCIPAL AL RECENSĂMÂNTULUI GENERAL AGRICOL DIN PRIMĂVARA A. 2011.

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

Abstract: With the mass privatization of agricultural land in Republic of Moldova, has appeared phenomenon of increased agricultural land areas, unsuitable for production. General Agricultural Census of 2011 has found that agricultural land area, remaining without plants has reached proportions of up to 13.4 percent and more. Although Cadastre Agency has other information, that growth of unsuitable areas requires more severe measures to combat this undesirable phenomenon.

Rezumat: Odată cu privatizarea în masă a pământurilor agricole în Republica Moldova a apărut și fenomenul creșterii suprafețelor pământurilor agricole neutilizate în procesul de producție. Recensământul General Agricol a.2011 a stabilit că suprafața pământurilor agricole, rămase neprelucrate la data evaluării ating proporții de până la 13,4 la sută și mai mult. Cu toate că Agenția Relații Funciare și Cadastru dispune de altă informație, faptul creșterii suprafețelor pârlogite ne îngrijorează mult și cere luarea măsurilor, adecvate de combatere acestui fenomen nedorit.

Cuvinte cheie: privatizare, terenuri agricole, parcelarizare excesivă, loturile de pământ agricol, productivitatea muncii, piața funciară, vânzare-cumpărare, consolidare, pământuri-pârloagă, veniturile agricultorilor, relații funciare, cadastru, recensământ agricol, spațiul rural etc.

Cu toate că revitalizarea pieței funciare în Republica Moldova, în calitate de un fragment important al mecanismului general de gospodărire de piață, s-a produs abia spre sfârșitul secolului trecut, la ziua de astăzi piața funciară autohtonă manifestă tendințele clar evidențiate de dezvoltare dinamică și stabilă.

Conform analizei efectuate dinamismul și tendința de creștere stabilă a pieței funciare sunt bazate pe mai mulți factori specifici, influența cărora asupra circuitului de piață a pământului agricol nu este univocă, iar în mai multe cazuri – contradictorie.

Factorii principali de dezvoltare dinamică a pieței funciare, le constituie: (i) privatizarea în masă a pământului agricol în perioada anilor 1998-2000; (ii) supraparcelarea pământurilor agricole, care a avut loc pe parcursul procesului de privatizare; (iii) îmbătrânirea în ritmuri accelerate a proprietarilor pământurilor agricole, provocată de către situația demografică deplorabilă, ce s-a creat în spațiul rural în ultimii 10-15 ani; (iv) veniturile joase ale agricultorilor și lipsa surselor proprii de investiții, atât de necesare pentru asigurarea procesului de producție cu tehnologii și tehnici moderne. Totodată, este de menționat faptul că anume acești factori au provocat apariția în spațiul rural și a fenomenului de excludere masivă a pământurilor agricole din procesul de producție prin transformarea acestora în pământuri – pârloagă. Conform datelor ultimului Recensământ Agricol General (RGA), care a avut loc în Republica Moldova la începutul a.2011, ca parte componentă a „Recensământului Mondial Agricol – runda 2010”, suprafața totală a terenurilor agricole neutilizate a constituit 300 mii ha sau 13,4% din totalul terenurilor, aflate în proprietatea exploatațiilor agricole de toate formele organizatorico-juridice.

Și mai puțin explicabil este faptul, că aceste suprafețe enorme de pământ agricol neutilizat au apărut ca rezultatul creșterii spectaculoase în perioada de postprivatizare a numărului de exploatații agricole. Tot prin RGA a fost stabilit că numărul exploatațiilor agricole în Republica Moldova în primăvara a.2011 a depășit cifra de 903 mii de unități, suprafața medie fiind abia la nivel de 2,48 ha de pământ în calcul la o exploatație agricolă [1]. Datorită metodicii adecvate de investigații în rezultatul efectuării RGA a fost precizată și încă o cifră importantă privind evaluarea stării de lucruri a agriculturii Republicii Moldova la sfârșitul primului deceniu după finalizarea procesului de privatizare în masă a pământului agricol. Se are în vedere numărul total de parcele, în care este divizată suprafața terenurilor agricole.

Cu toate că în perioada de după privatizare au fost întreprinse diferite măsuri de consolidare a suprafețelor agricole Recensământul Agricol General din a.2011 a constatat faptul că în Republica Moldova pământul este divizat în 2,7 mln. de parcele (fără raioanele de pe malul stâng al Nistrului).

Este bine că nu toate aceste parcele sunt cu adevărat divizate în plan natural, altfel mărimea medie a fiecărui lot aparte de pământ agricol ar constitui – 0,83 ha, ceea ce nici nu poate fi închipuit, mai ales din punct de vedere a implementării tehnologiilor moderne de cultivare a plantelor și/sau de întreținere a animalelor etc.

Repetăm, este bine, că o mare parte de parcele nu sunt divizate una de alta în natură ci sunt lucrate în regim dearendă conform tehnologiilor avansate și cu obținerea rezultatelor adecvate. Totodată, o mare parte de pământuri agricole sunt supraparcelate, iar numărul total al proprietarilor de pământ agricol (persoanele fizice și juridice, inclusiv, proprietăți municipale și cele de stat) nu scade ci rămâne, practic, la același nivel. De exemplu, la începutul a.2009, conform datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, numărul deținătorilor funciari în Republica Moldova a fost constituit din 2368178 de persoane fizice și juridice, din care 2301198 pers. sau 97,2 la sută au constituit deținătorii de terenuri proprietate privată. În plan teritorial proprietatea privată la data susmenționată a constituit 1877106,6 ha și terenuri proprietate publică a statului, inclusiv a unităților administrativ-

teritoriale, respectiv – 1507519,0 ha. Deci, ponderea sectorului privat în suprafața totală a țării a constituit la 01.01.2009 – 55,5 la sută. În calcul la un deținător funciar sectorului privat a obținut 0,82 ha, iar sectorul public – 22,5 ha [2].

Este evident că supraparcelarea terenurilor are loc anume în sectorul privat, care deține și majoritatea covârșitoare a acestor parcele mici fie în cadrul intravilan al localităților, fie în plan extravilan. Ineficiența măsurilor de consolidare este constatată în primul rând în sectorul privat al proprietății funciare.

De exemplu, numai în ultimii doi ani (anul 2009 și 2010) numărul deținătorilor funciari s-a majorat cu 29544 de persoane sau cu 1,3 la sută. De menționat, că concomitent s-a extins și suprafața terenurilor în sectorul privat, însă cu un procent mult mai mic față de creșterea numărului deținătorilor (numai 0,25%). Ca consecință suprafața medie în calcul la un deținător funciar din sectorul privat s-a micșorat de la 0,82 ha la începutul a.2009 până la 0,81 ha la începutul anului 2011 [3].

După cum arată analiza efectuată, cauza principală de creștere în ritmuri accelerate a numărului deținătorilor funciari în sectorul privat o constituie: cadrul legislativ imperfect, mai ales la capitolul de moștenire a suprafețelor de teren agricol, care nu blochează procesul de fărâmițare continuă a acestor suprafețe prin proceduri de testament ci provoacă reparcelarea lor și mai adâncă; ritmuri slabe de consolidare a suprafețelor agricole prin implicarea pe scară largă a celor mai importante instrumente de pe piața funciară precum sunt: vânzare-cumpărare; schimb; introducerea pământurilor agricole (ca valoarea naturală) în fondul social (statutar) al întreprinderilor agricole; arenda de lungă durată (30-33 de ani sau perioada de schimb a unei generații de agricultori, capabilă de a egala relații de arendă cu cele de proprietate privată asupra pământului agricol).

În continuare vom analiza rezultatele Recensământului General Agricol (a. 2011) din punctul de vedere a influenței nivelului de parcelarizare asupra ponderii pământurilor agricole neutilizate (tab.1).

Tabelul 1

Raportul dintre dimensiunile exploatațiilor agricole și ponderea pământurilor agricole neutilizate

Regiuni de dezvoltare	Suprafața medie în calcul la o exploatație agricolă, ha	Ponderea pământurilor agricole neutilizate, %
Nord	2,56	5,2
Centru	1,98	18,7
Sud,	3,47	16,3
inclusiv UTA „Gagauzia”	3,70	19,1
Total	2,48	13,4

Sursele: calculat de autori în baza datelor Biroului Național de Statistică și Agenției Relații Funciare și Cadastre.

Este de constatat, că cele mai mari suprafețe de pământ agricol neutilizat sunt înregistrate în regiune de Centru și de Sud, inclusiv în UTA „Gagauzia”, unde suprafața medie a unei exploatații agricole este cea mai mare în comparație cu alte regiuni ale țării (fără teritoriul din partea stângă a Nistrului și municipiul Bender). În regiune de Nord

suprafețele neutilizate ale pământului agricol, conform datelor RGA, sunt cele mai mici, constituind abia 5,2% sau 41 mii ha.

Totodată, este necesar de menționat faptul că evaluările RGA în mod categoric nu coincid cu datele Agenției Relații Funciare și Cadastru. Conform datelor acestei Agenții, reflectate și aprobate prin Hotărâre Guvernului nr. 617 din 17 august 2011 [3, pag. 142], la data de 1 ianuarie 2011 suprafața pârloagelor în ansamblu pe țară a constituit abia 34,2 mii ha, adică de 8,8 ori mai puțin, decât arată rezultatele recensământului agricol general. Oricum, este clar, că în situație de criză financiară, de lipsa brațelor de muncă, lipsa investițiilor, lipsa piețelor de desfacere etc., oare care creștere a suprafețelor de pârloagă este inevitabilă. Este logică și altă concluzie și anume – cu cât mai mare va fi ponderea pământurilor agricole neprelucrate, cu atât, relativ, mai mic va fi prețul de piață a pământului agricol.

Piața funciară, însă, ne demonstrează alte tendințe. Prețul de piață a pământului agricol în Republica Moldova este în permanentă creștere, apogeul fiind atins în anul 2010 – 16,5 mii lei/ha cu o scădere până la 13,4 mii lei/ha în a.2011 (datele prealabile). Fiind comparate cu prețurile de piață de la începutul perioadei de revitalizare a pieței funciare (3,7 mii lei/ha în anul 2000) [4], putem concluziona ritmuri pozitive și destul de dinamice de creștere a prețului de piață a pământurilor agricole, prin contribuția cărora poate fi confirmată și utilizarea tot mai eficientă a pământului agricol fie și în condițiile crizei financiare.

Concluzie: Pentru ca fenomenul pământurilor-pârloagă să nu prinde rădăcini adânci în cadrul agriculturii preponderent private este necesar de elaborat un șir de măsuri adecvate, privind reîntoarcerea în circuitul agrar a pământurilor neutilizate conform destinației. Se are în vedere, în primul rând, respectarea procedurii de impozitare a suprafețelor agricole în plan local, adică ridicarea nivelului de responsabilitate a proprietarilor de teren agricol față de organele de stat în ce privește plata impozitului funciar. Este necesar de a diferenția taxele impozitare, accentul fiind pus pe majorarea taxei de impozit pentru terenuri, care anii la rând rămân neprelucrate și nici date în arendă. În caz de ignorare a plăților de impozit pământurile respective trebuie să fie vândute prin aucrion, cu restituirea ulterioară a sumelor, rămase după achitarea taxelor și penalităților, proprietarilor loturilor respective.

Publicat în: *Analele Institutului de Economie, Finanțe și Statistică*". 2012, pp. 22-24.

PĂMÂNTUL AGRICOL – OBIECTUL PRINCIPAL DE INVESTIȚII ÎN SPAȚIUL RURAL

Ca un obiect specific de efectuare a investițiilor pământul agricol în Republica Moldova a obținut drepturi egale abia la începutul secolului curent, când a fost revitalizată piața funciară. Fiind în prezent la etapa primelor 10 ani de funcționare, această piață manifestă tendințele clar evidențiate de creștere și dezvoltare dinamică. Dinamismul acestei dezvoltări, însă, este bazat mai mult pe poziția destul de joasă de relansare a pieței funciare, reflectate prin ambele indicatori specifici de evaluare – prețul scăzut de piață și suprafețele mici ai circuitului de piață a pământurilor agricole.

Totodată, pe parcursul perioadei menționate au fost demonstrate atât creșteri esențiale ale ofertelor, cât și cerere tot mai accentuată a investitorilor potențiali de pe piața funciară. Drept consecință putem constata creștere stabilă a volumelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole pe piața funciară autohtonă, care până-n când nu este pe deplin liberalizată, dat fiind faptul, că accesul investitorilor străini pe această piață este interzis. Însă și cu aceste restricții, evident capabile de a frâna ritmuri de creștere a prețului de piață a pământului agricol, suntem martori oculari a majorării uneori spectaculoase a prețurilor de piață. De exemplu, în anul 2010, primul an, când volumul afacerilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în Republica Moldova a depășit cifra de 300 mln. lei, prețul de piață a unor loturi de pământ agricol a depășit cifra de 100 mii lei/ha.

Admitem cazul că suprafețele respective de pământ agricol au fost și sunt plasate în apropiere nemijlocită către municipiul Chișinău, că o mare parte din ei cu timpul își pot schimba destinație de la „pământ agricol” spre cel de alte destinații, deci, cu toate aceste împrăjurări, însăși faptul că sute de hectare de pământ agricol au fost vândute la prețuri de 100 mii de lei și mai mult în calcul la 1 hectar reflecta valoare adevărată a mărții – pământ agricol.

Dar nici aceste prețuri nu oglindesc suficient de bine, să zicem, nu atât prețul de piață, cât valoarea economică a terenurilor agricole. Spre deosebire de prețul de piață, care este format în baza corelației dintre cerere și ofertă, valoarea naturală, dar mai ales – cea economică a pământului agricol este eminentă conținutului natural și economic al acestui produs unic și irepetabil.

Conform aprecierilor specialiștilor în pedologie „ciornoziomuri” moldovenești fac parte din componența celor mai bogate soluri din lume. Elementele principale ale acestei bogații sunt bine cunoscute. O mare parte din ei (ex., humus, îngrășăminte fosfatice, de potasiu (K_2O), de azot etc.) în diferite forme de marfă împachetată sunt comercializați pe piață. Rezervele acumulate a acestora și a unui șir întreg de alte substanțe nutritive, după aprecierile Institutului de agrochimie și pedologie N. A. Dîmo sunt reflectate în tab.1.

Tabelul 1

Sumarul rezervelor nutritive în componența solurilor Republicii Moldova*

mii tone

Denumirea substanțelor	Adâncime, cm		
	0-50	0-100	0-200
Humus	680000	990000	1240000
Azot	34300	49300	49300
Fosfor (P ₂ O ₅)	33700	60300	135000
Potasiu (K ₂ O)	282000	742000	1640000
Zinc	800	1490	2570
Cupru	730	1350	2600
Molibden	45	91	189

Sursa: Пармакли Д.М. «Экономический потенциал земли в сельском хозяйстве», Изд. МЭА, Кишинев, 2006, стр. 28.

Fiind recalculate la suprafața unui hectar de pământ agricol, rezervele susmenționate de substanțe nutritive numai în substratul de până la 1 metru adâncime pentru solurile de bonitate medie (63,0 baluri/1 ha) constituie: humus – 290 t/ha; azot – 15 t/ha; fosfor – 19 t/ha; potasiu – 240 t/ha etc. Reevaluarea acestor cantități la prețuri curente (primăvara a. 2012) ne demonstrează că prețul de piață numai acestora elemente și substanțe nutritive constituie mai mult de 1 mln. de lei în calcul la 1 ha. Alături de aceste componente a substratului roditor mai este necesar de calculat prețul de piață a precipitațiilor (în medie 531,5 mm sau 5315 t/ha), puterea energetică a vântului (media 3,2 m/sec), precum și puterea energetică a razelor solare (durata luminii solare constituie 2265,3 ore anual) [1].

Luând în considerație toate aceste și încă un șir întreg de alți factori de formare a prețurilor de piață, nu este de mirat, că unii din investitori autohtoni au încheiat în a. 2010 contracte de cumpărare a loturilor de pământ agricol la prețuri de 100 mii lei/1 ha și mai mult. Investițiile respective se vor recupera, însă acest lucru se va întâmpla nu atât de repede. Din simplul motiv că alături de loturi de pământ agricol suprasolicitat și supraevaluat în Republica Moldova pe piața funciară sunt plasate suprafețele enorme de pământ agricol care se vând și se cumpăra la prețuri de zeci de ori mai mici în comparație cu cele susmenționate.

De exemplu, tot în anul 2010 (anul de cele mai înalte prețuri pe piața funciară autohtonă din toată perioada de funcționare a acestei piețe) prețul mediu ponderat de la 3,0 până la 5,0 mii lei în calcul la 1 ha a fost manifestat în 2 raioane ale Republicii Moldova (Leova și Căinari), de la 5,0 până la 10,0 mii lei/1 ha – în 13 raioane și numai în restul 24 de raioane (majoritatea din regiunea de Centru și de Nord) acest preț a fost mai mare decât 10 mii lei/ha, media fiind 16,5 mii lei/1 ha pentru toată țara.

Analiza efectuată ne arată că la prețuri de până la 10 mii lei/ha în a. 2010 au fost vândute 7855,1 hectare de pământ agricol sau 41,3 la sută din toată suprafața a afacerilor de vânzare-cumpărare. Diferența dintre prețurile mediu ponderate de piață a pământurilor agricole, participante în afaceri de vânzare-cumpărare, a constituit în acest an: prețuri minime – 3320,72 lei/ha (r-l Leova); prețuri maxime – 144185,21 lei/ha (r-l Ialoveni), corelație max/min fiind la nivel de 43,42 de ori.

Este greu de explicat o asemenea diferențiere a prețurilor de piață pentru una și aceeași marfă – pământ agricol, într-un singur an și într-o țară atât de mică, precum este Republica Moldova.

Este un eșec evident nu numai mecanismului de piață (fie și pe scară locală) dar și a organelor de stat, împuternicite de a reglementa și de a monitoriza mersul afacerilor de pe această piață. Dacă să numim lucrurile pe nume, atunci în primul rând este de precizat că piața funciară în Republica Moldova încă nu este suficient de transparentă, accesul la informație este dificil, publicații periodice sunt rare și apar în tiraje mici, practic pe deplin lipsește informația în limba rusă.

Majoritatea covârșitoare a participanților în afaceri de vânzare-cumpărare a pământului agricol, evident, nu cunosc nimic despre metodele de evaluare a pământului agricol, despre acțiunea și interconexiunea factorilor de formare a prețurilor, despre tendințele și ritmuri de modificare acestora din urmă etc. Ca consecință, deciziile fie de vânzare (în primul rând), fie de cumpărare a terenurilor agricole sunt luate în baza de „zvonuri” precum că în satul vecin un lot sau altul de pământ agricol a fost vândut la prețul cutare sau cutare. Vehicularea acestor zvonuri deseori constituie o preocupare majoră a serviciilor respective de la primăriile satelor, precum și

a serviciilor juridice (de avocatură, de notariat etc.).

Cu toate aceste neajunsuri, după cum arată analiza efectuată, indicii principali de dezvoltare a pieței funciare avansează într-un mod stabil, faptul care ne permite de concluzionat, că în ultimii ani pământul agricol a devenit deja obiectul principal de efectuare a investițiilor în spațiul rural. Dinamica și tendințele dezvoltării activității investiționale pe piața funciară și pe piața tehnicii agricole, mijloacelor de transport, altor genuri de active pe termen lung, sunt reflectate în tab.2.

Tabelul 2

Tendințele dezvoltării pieței funciare și pieței de mijloacele fixe pentru sectorul agrar

Anii	Investițiile agenților economici în procurarea activelor pe termen lung, mln. lei	Volumul total al afacerilor de vânzare-cumpărare a pământurilor agricole, mln. lei	Diferența dintre piața funciară și piața altor active de lungă durată	
			(±) mln. lei	%
2006	53,7	195,7	+142,0	364,4
2007	104,0	155,5	+51,5	149,5
2008	256,8	299,1	+42,3	116,4
2009	157,1	224,7	+67,6	143,0
2010	222,1	313,9	+91,8	141,3
	Σ 793,7	Σ 1188,9	+395,2	149,8

Este evident, că investițiile în mijloacele fixe ale sectorului agrar sunt cifrate la un nivel mult mai înalt în comparație cu suma totală a activelor de lungă durată. De exemplu, la plantarea unei livezi sau unei suprafețe de vită de vie pot fi utilizate activele cumpărate (butuci de vită de vie sau puieți de pomi fructifere, stâlpi de șpaleră, sârmă etc.), care parțial

reflectă valoarea totală a plantațiilor perene susmenționate, restul (ridicarea plantajului, lucrări de îngrijire a plantelor până la întrarea în rod etc.) sunt cheltuieli de altă natură.

Dar și pe piața funciară, după cum arată analiza efectuată, afaceri de vânzare-cumpărare constituie numai un fragment aparte, fie și de importanța majoră. Restul afacerilor – moștenire, donație, arendă de lungă durată, gajare, inclusiv în condițiile contractelor ipotecare, schimb și alte genuri de afaceri, constituie majoritatea covârșitoare a tranzacțiilor funciare. Conform opiniei cercetătorilor autohtoni, ponderea afacerilor de vânzare-cumpărare nu constituie decât 33,7 la sută din totalul tranzacțiilor de pe această piață [2]. Deci, reieșind din aceste greutateți ponderate, putem concluziona, că fiind evaluat în bani, circuitul anual pe piața funciară a Republicii Moldova atinge proporții de 1 mlrd. și mai mult de lei MD.

Totodată, este absolut indiscutabil faptul, că nici volumele absolute de bani, incluși în circuitul pe piața funciară, nici prețul de piață, ca atare, nu constituie un scop în sine, dacă, să zicem, discutăm starea de lucruri și/sau perspectivele dezvoltării pieței funciare.

Scopul principal de revitalizare a acestei piețe îl constituie ca prin contribuția pieței funciare pământuri agricole să fie permanent în proprietatea privată a celor mai iscusiți și celor mai experimentați agricultori.

Evident, dacă investor cumpără pământ agricol (după cum a fost demonstrat pentru acest lucru sunt necesare sumele considerabile de bani, fie și în calcul la 1 ha), el trebuie să aibă scopurile clare și bine definitivate a acestor investiții. Sperăm, că această latură a problemei nu mai cere argumentări și explicații. Deci, odată cu creșterea suprafețelor cumpărate vine și rândul utilizării lor adecvate, cel puțin comparabile cu rezultatele analogice ale majorității țărilor Uniunii Europene.

Bibliografie:

1. Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2011 = Статистический ежегодник Республики Молдова = Statistical yearbook of the Republic of Moldova. Chișinău, 2011, p. 17. ISBN 978-9975-78-932-5. [accesat 22 februarie 2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/buletin-statistic-trimestrial-editiile-2005-2021-9877_59482.html
2. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011, p. 84. ISBN 978-9975-4176-3-1.

Publicat în: Conferința internațională științifico-practică “Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare”. Chișinău, 2012, pp. 6-9.

PIAȚA PĂMÂNTURILOR AGRICOLE A REPUBLICII MOLDOVA: DIMENSIUNI ȘI PERSPECTIVE

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

Rezumat. Piața funciară a Republicii Moldova în perioada de după privatizarea în masă a pământului agricol (a. 2000), a devenit un fragment de importanță majoră a sistemului economic, bazat pe principiile și legile pieței libere. Totodată, fiind la începutul deceniului al doilea de funcționare, această piață are și unele neajunsuri, eliminarea cărora va ridica substanțial nivelul de eficiență economică a pieței funciare autohtone.

Abstract. The land market of the Republic of Moldova in the aftermath of mass privatization of agricultural land (2000), became a major piece of the economic system, based on free market principles and laws. However, as the beginning of the second decade of operation, this market has some shortcomings, eliminating of which will rise substantially the economic efficiency of the local land market.

Cuvinte cheie: piața funciară; vânzare-cumpărare; circuitul de piață; prețul de piață; valoarea; arenda; moștenire; schimb; cadrul legislativ; gospodării casnice; spațiul rural; sectorul agrar.

Introducere.

Alături de piața produselor agro-alimentare, piața forței de muncă, piața surselor energetice, diferite fragmente ale pieței serviciilor, inclusiv serviciilor financiar-bancare etc., în spațiul rural în ultimii ani tot mai activ este manifestată și piața funciară. Cu toate că este relativ tânără, această piață a prins deja rădăcini adânci în localități rurale, contribuind într-o măsură esențială la formarea bugetelor gospodăriilor casnice a țăranilor. Drept consecință volumul total al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a pământurilor agricole, fie și în perioada anilor de criză financiară, a depășit nivelul de 300 mln. lei anual, prețul mediu de piață la nivel național fiind mai mult de 16,5 mii lei în calcul la un hectar.

Material și metodă.

Pământul agricol constituie o bază naturală unică, lipsită de alternativă, a procesului de organizare a producției în sectorul agrar. Anume imposibilitatea reproducerii extinse a pământului agricol ca suprafață, ca factorul principal de activitate agricolă, impune aplicarea metodelor la fel de specifice privind analiza situației actuale, precum și conturarea perspectivelor dezvoltării pieței funciare. Se are în vedere, în primul rând, abordarea sistemică a problemei dezvoltării pieței funciare, utilizarea metodei de formare a trendurilor, de analiză monografică, de grupări statistice, de comparare etc. Faptul că pe piața funciară este pusă în circuitul o singură marfă, în cazul nostru, pământul agricol, nu înseamnă că această piață este lipsită de o gamă largă de varietate, de utilizarea diferitelor metode de evaluare, de prognozare, de monitorizare etc.

Rezultate și discuții.

În opinia economiștilor autohtoni scopul principal al funcționării pieței funciare, în special – pieței pământurilor agricole, îl constituie „... menținerea stabilă a pământurilor agricole în mâinile celor mai iscusiți și a celor mai pricepuți agricultori, capabili de a-l folosi cu maximă eficiență, fără a provoca diminuări la unele caracteristici naturale și valorice” [1].

Fiind revitalizată la începutul deceniului trecut (a. 2000), piața funciară autohtonă în prezent poate fi apreciată ca o piață specifică bine dezvoltată, cu ritmuri înalte de creștere atât a numărului de tranzacții, cât și a suprafețelor pământurilor agricole, incluse în circuitul de piață. Cele mai importante modalități de tranzacții pe piața funciară sunt (perioada anilor 1999-2009): vânzare-cumpărare – 33,7%; moștenire – 34,6%; donații – 15,6%; arenda de lungă durată (mai mult de 3 ani) – 12,4%; gajare, inclusiv gajare ipotecară – 3,2%; schimbul loturilor de pământ agricol și altele modalități de tranzacții – 0,5% [1, pag. 84].

În ritmuri accelerate cresc și prețuri de piață a pământurilor agricole. Dacă la începutul perioadei de revitalizare a pieței funciare (a. 2000) pământul agricol a fost vândut și cumpărat la prețul de 3687,0 lei pentru un hectar, atunci în a. 2010 acest preț a constituit deja 16490,8 lei/ha sau de 4,47 de ori mai mult. Mărimea medie anuală a suprafețelor de vânzare-cumpărare în ultimii ani constituie 23,9 mii hectare sau câte 1,13% din suprafața terenurilor agricole. Fiind însoțit de alte genuri de tranzacții, procesul de vânzare-cumpărare asigură circuitul anual al loturilor de pământ agricol la nivel de 2,5-3,5 de puncte procentuale, ceea ce înseamnă că schimbul proprietarilor acestor loturi se efectuează în paralel cu schimbul generațiilor de agricultori, adică, odată în 30-40 de ani.

Este de constatat, că ambele (creșterea prețului de piață și ponderea suficient de înaltă a pământurilor agricole, incluse în circuitul civilizat de piață) din caracteristici susmenționate aduc o imagine pozitivă a pieței funciare. Cu părere de rău, aceste caracteristici sunt unice, care pot fi menționate ca pozitive. Restul indicatorilor de evaluare a pieței funciare sunt de ordin negativ. Cel mai alarmant, totuși, este faptul parcelării excesive ale pământurilor agricole. Ca, de fapt, și a exploatațiilor agricole.

Recensământul agricol general (RGA), efectuat în Republica Moldova la începutul anului 2011 (15 martie – 15 aprilie) a stabilit, că numărul de parcele, în care este divizată suprafața terenurilor agricole, a constituit 2,7 mln. de unități, media fiind de numai 0,83 ha pe o parcelă. Concomitent a fost constatat, că numărul de exploatații agricole, care prezintă „... o unitate tehnico-economică de sine stătătoare cu o gestiune unică și care desfășoară activități agricole prin utilizarea suprafețelor agricole și/sau activități de menținere a terenurilor agricole în bune condiții agricole și de mediu, fie ca activitate principală, fie ca activitate secundară” [2] este egal cu 903000 de unități. În medie pe o exploatație agricolă suprafața terenurilor este egală cu numai 2,5 ha, ultimele fiind divizate în cel puțin 3,0 parcele. Nu este de mirat, că în condițiile supraparcelării pământurilor agricole o bună parte din ei în genere nu sunt lucrate. Datele recensământului efectuat arată cu claritate că 247,0 mii hectare (11,0%) constituie terenuri agricole neutilizate (pârloagă).

Rezultatele analogice privind mărimea parcelelor și numărul deținătorilor de terenuri funciare le găsim în Fișa cadastrală centralizatoare a terenurilor agricole conform situației la 1 ianuarie 2011 [3].

În total în Republica Moldova la această dată au fost înregistrate 1333621 de deținători ai terenurilor agricole, suprafața totală a acestora fiind la nivel de 2008695,5 ha. Din numărul total al deținătorilor terenurilor agricole 35386 sau 2,6 la sută sunt organele de stat și cele de administrare publică locală. Suprafața totală a terenurilor agricole a acestora din urmă constituie 315933,1 ha sau 15,7 la sută, suprafața medie a unui deținător fiind de 8,9 ha.

Numărul deținătorilor de pământuri agricole private la data de 01.01.2011 a constituit 1298235 de persoane (fizice și juridice). Suprafața totală a terenurilor agricole, care aparțin deținătorilor din sectorul privat o constituie 1692762,4 ha sau câte 1,3 ha în calcul la un deținător. Totodată, cooperativele agricole (232 la număr), prelucrează în mediu câte 544,4 ha, cooperativele agricole de producție (226 la număr), prelucrează câte 526,8 ha.

Suprafețele cele mai mici în calcul la un deținător al terenului agricol sunt prelucrate în cadrul gospodăriilor țărănești (de fermier), numărul cărora la data respectivă a constituit 391646 de persoane cu suprafața medie de numai 1,42 ha. Aproximativ o treime din aceste gospodării (mai precis – 143535 de persoane) prelucrează mai puțin de 1 ha de pământ agricol – în mediu numai 0,62 ha.

În plan regional suprafețele cele mai mici, în calcul la o exploatație agricolă, sunt evidențiate în zona de Centru (media 1,98 ha). În raionul Strășeni, de exemplu, o exploatație prelucrează teren agricol de o suprafață 1,17 ha, în raionul Ialoveni – 1,59 ha, raionul Criuleni – 1,65 ha etc. Mărimea medie a unei exploatații agricole în zona de Nord constituie 2,55 ha, iar în zona de Sud - 3,47 ha.

Din cauza suprafețelor mici ale loturilor de pământ agricol, supuse tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, numărul acestora se apropie de circa 60-70 mii de tranzacții anual, pe când suprafața medie a unei tranzacții nu depășește de 0,4-0,5 ha.

Și mai îngrijorătoare este situația cu diferențierea excesivă a prețurilor de piață a pământurilor agricole. Disproporții uluitoare ale prețurilor au apărut, îndeosebi, în ultimii ani, adică, odată cu creșterea absolută a prețurilor de pământ agricol.

Dacă, de exemplu, în anul 2007 prețul cel mai înalt al pământului agricol (28,9 mii lei/ha), constatat în raza municipiului Chișinău, a depășit indicele cel mai scăzut al acestui preț (raionul Sîngerii – 3659 lei/ha) de 7,9 de ori, atunci în a. 2010 prețul cel mai înalt (raionul Ialoveni – 144185,21 lei/ha) a depășit prețul cel mai scăzut (raionul Căinari – 4899,41 lei/ha) de 29,4 de ori.

Cu toate că funcționează într-un spațiu juridic civilizată, bazat pe principiile și legile pieței libere (chiar dacă libertatea aceasta este relativă, deoarece nici o țară din lume nu-și poate permite absolutizarea proprietății private asupra pământului), piața funciară autohtonă este supusă influenței dure din partea factorilor externi și interni contradictorii. Drept consecință ea nu este stabilă, iar ritmuri de dezvoltare a pieței funciare manifestă atât perioadele de creștere, cât și cele de descreștere. Oscilări din cele mai pronunțate sunt depistate atât la capitolul de suprafețele, incluse în circuitul de piață, cât și, mai ales, la capitolul de prețuri.

De exemplu, dacă în a. 2009 prețul mediu ponderat al pământului agricol a constituit (la nivel național) – 8,9 mii lei/ha, atunci în anul 2010 acest preț s-a ridicat până la 16,5 mii

lei/ha sau de 1,85 de ori mai mult. Creșteri la genul spectaculoase ale prețurilor de vânzare-cumpărare a pământului agricol în perioada respectivă au avut loc în zona de Centru a republicii, unde ele au crescut de la 10,1 mii lei/ha în a. 2009 până la 20,3 mii lei în anul 2010 sau mai mult de 2,0 ori. În unele raioane din zona de Centru creșterea prețului de piață a pământului agricol într-un singur an a fost și mai accentuată: în r-l Rezina – de 4,3 de ori (de la 4,1 mii lei/ha în a. 2009 până la 17,7 mii lei/ha în a. 2010); în r-l Hâncești – de 2,6 de ori (de la 10,3 mii lei/ha în a. 2009 până la 26,7 mii lei/ha în a. 2010); în raionul Criuleni – de 3,3 de ori (de la 12,2 mii lei/ha în a. 2009 până la 39,9 mii lei/ha în a. 2010).

Ritmuri cele mai înalte de creștere a prețului de piață a pământului agricol au fost constatate în municipiul Chișinău – de 4,0 de ori (de la 22,1 mii lei/ha în a.2009 până la 88,5 mii lei/ha în a. 2010) și raionul Ialoveni – de 9,4 de ori (de la 15,4 mii lei/ha în a. 2009 până la 144,2 mii lei/ha în a. 2010).

Tabloul general al dimensiunilor și tendințelor de dezvoltare a pieței funciare în ultimii ani (în aspectul zonal) este prezentat în tab.1.

Tabelul 1.

**Piața funciară a RM în perioada anilor 2007-2010
(în baza tranzacțiilor de vânzare-cumpărare).**

Regiuni	2007		2008		2009		2010	
	suprafața terenului, ha	prețul mediu ponderat de piață, lei/ha	suprafața terenului, ha	prețul mediu ponderat de piață, lei/ha	suprafața terenului, ha	prețul mediu ponderat de piață, lei/ha	suprafața terenului, ha	prețul mediu ponderat de piață, lei/ha
Zona de Nord	3084,5	7812,99	5189,5	9621,27	6867,40	8437,55	6708,33	16345,67
Zone de Centru	9851,4	10345,68	25013,3	8319,25	8987,60	10134,35	7419,23	20317,19
Zona de Sud	3367,3	8763,2	4942,60	8314,05	9359,00	8084,39	4893,60	10933,90
Total	16303,20	9539,66	35145,40	8510,78	25214,00	8911,29	19021,17	16502,47

Sursa: calcul în baza detelor Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC).

O prioritate indiscutabilă atât după suprafața terenurilor vândute-cumpărate, cât și după prețul de piață a pământului agricol o deține zona de Centru a Republicii Moldova. Conform datelor ARFG în ultimii ani mai mult de jumătate din suprafețele de vânzare-cumpărare (53,6%) le constituie pământurile agricole din zona de Centru. Tot în această zonă este mai mare (în comparație cu alte zone) prețul de piață a pământului agricol.

Este evident, ca factorul amplasării obiectelor de vânzare-cumpărare pe piața funciară a devenit prioritar. Este indiscutabil, de asemenea, că asupra creșterii vertiginoase a prețurilor de piață a pământului agricol în a. 2010 a influențat mult pericolul de devalorizare a dolarului Statelor Unite ale Americii și a valutei europene unice, provocat de criza actuală financiară în plan mondial.

Dar este absolut clar, totodată, că piața funciară în Republica Moldova încă nu este una transparentă, stabilă, economic și social echilibrată. Proprietarii mici, mai ales din raioanele de periferie, nu sunt familiarizați cu prețul, mai precis – cu valoarea adevărată a pământului agricol moldovenesc. Și mai puține sunt cunoștințele acestor proprietari în ce

privește tendințele și dinamica modificărilor pe piețele funciare europene, mărimi absolute și relative ale prețurilor de piață a pământului agricol, de exemplu, în țările industrial dezvoltate. Toate aceste neajunsuri provoacă unele greșeli decizionale de proporții. Țăranii sunt pur și simplu jefuiți fie și pe piață parcă-i civilizată, iar însăși piața funciară autohtonă se transformă într-o piață mai mult speculativă, provocând apariția suprafețelor masive ale pământurilor neutilizate, treptat transformate în pârloagă.

Concluzii.

1. Piața funciară a Republicii Moldova în perioada de după privatizare asigură circuitul legiferat de piața anual aproximativ a 2,5-3,5% din suprafețele pământului agricol autohton, din care aproximativ 1/3 îl constituie circuitul de piață prin aplicarea mecanismului de vânzare-cumpărare.
2. Volumul total al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a pământurilor agricole în Republica Moldova este în permanentă creștere, anul 2010 suma totală a acestor tranzacții fiind la nivel de 313,9 mln. lei.
3. Cu toate că sunt evidențiate unele tendințe pozitive de dezvoltare a pieței funciare autohtone, la ziua de astăzi această piață nu este suficient de transparentă. Iar din cauza cadrului legislativ inadecvat, implicarea pasivă a organelor împuternicite de stat pe piața funciară are loc o diferențiere excesivă a prețurilor de piață, care (la rândul său) blochează o mare parte a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, mai ales în raioanele periferice, unde prețurile sunt, de obicei, cele mai mici.

Bibliografie:

1. CATAN, Pentru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău, 2011, p. 62. ISBN 978-9975-4176-3-1.
2. Rezultatele preliminare privind recensământul general agricol 2011 [online]. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, 21.07.2011. [accesat 16 februarie 2023]. Disponibil: <http://www.statistica.md/newsview.php?l=ro&idc=30&id=3477>
3. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2011 (nr. HG617/2011 din 17.08.2011). In: Monitorul Oficial. 2011, nr. 139-145, pp.137-163.

Publicat în: *Lucrări științifice. Universitatea Agrară de Stat din Moldova. 2012, vol.31, Economie, pp. 3-7.*

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

С другой стороны, в собственности государства (кстати, тоже должника перед внешними кредиторами) даже после массовой приватизации сельскохозяйственных угодий, которая завершилась в 2000 г., все еще находится около 1,5 млн. гектаров земель различного назначения (44,6% от общей площади земель Республики Молдова).

Нынешний долгосрочный, как оказалось, финансовый кризис уже ознаменовался многими неожиданными последствиями. Часть из них, например, кризис ипотечных кредитов в США или «арабская весна» в Африке, уже всем хорошо известны. Другая часть этих последствий – стремительный рост цен на золото на мировых рынках (почти до 1900 долл. США за унцию), а затем их не менее стремительное падение до 1400 долл./унцию, также уже ни для кого не является секретом. Существенные колебания ценового диапазона в разное время этого кризисного «долгостоя» имели место на рынках продовольствия, энергоресурсов, металлов и др. товаров. Не отличается стабильностью и рынок рабочей силы, который даже в индустриально развитых государствах Европы и Северной Америки не падает ниже отметки в 9-10%, провоцируя известные демонстративные события типа «Occupy Wall Street» в США, а также различного рода митинги и забастовки в странах Европейского Экономического Сообщества.

Очень мало или почти ничего не было сказано в средствах массовой информации о состоянии дел на рынке земельных ресурсов. Отчасти это можно объяснить тем фактом, что земля является сугубо специфическим товаром. Она не продается и не покупается на биржах, а диапазон ее рыночных цен, как до кризиса финансового рынка, так и во время данного кризиса остается достаточно большим. Так, например, различного качества, назначения, местоположения и т.п. участки земли в мире в настоящее время продаются и покупаются по цене от 100 до 30000 долл. США в расчете на 1 гектар.

Кризис – это время перемен. Если эти перемены отсутствуют или они направлены не туда, куда следует, кризис не прекращается, а наоборот – он может усугубляться и далее, указывая топ-менеджерам на необходимость уточнить диагноз и приступить к решительным действиям по оздоровлению экономики.

Нынешний финансовый кризис был спровоцирован практически неуправляемым ростом долгов значительной части европейских государств и США.

Сам по себе государственный долг не так страшен, как его представляют средства массовой информации. Возьмите любой учебник экономики, и Вы легко убедитесь в том, что в мире нет ничего более надежного, чем государственные облигации, т.е. – те же государственные долги (не важно внутреннего или внешнего займа). И это верно. Но только до тех пор, пока государство не теряет чувство меры в своих заимствованиях и, что более важно, пока в его руках находится печатный станок.

Соединенные Штаты Америки не расставались со своим печатным станком, но управляют им как-то странно – с помощью частной фирмы, которая, наряду с другими «патриотами», и довела государственный долг этой страны до заоблачных размеров.

В Европе ситуация несколько иная. Не делая никаких поправок на переход к общеевропейской валюте, часть государств – Греция, Италия, Испания и др. продолжали тратить столько же, сколько они тратили и раньше (а некоторые и больше того), забывая о том, что печатный станок им уже не принадлежит.

Как следствие, обе вышеуказанные валюты, если говорить коротко, в любое время могут быть сильно девальвированы. По долгам надо платить. А когда платить нечем – страдают и те, кто брал в долг, и те, кто давал. Конечно, у каждой из этих сторон имеются многочисленные резервы, но об этом в другой раз. А пока вернемся к рынку земельных ресурсов. Когда деньги дешевеют (или когда существует просто угроза их девальвации), земля, драгоценные металлы и другие материальные активы становятся более востребованными.

По сообщениям информационных агентств, в течение всего лишь одного – 2010 г. Транснациональные компании Китая, Южной Кореи и других южно-азиатских государств выкупили в Африке земли, общая площадь которых приравнивается к площади Франции, т.е. примерно 550,0 тыс. км² (1 км² равен 100 гектарам; 1 гектар – это квадрат со стороной в 100 м).

Таковой оказалась реакция крупномасштабного бизнеса на потенциально существующую угрозу обесценивания американского доллара и единой европейской валюты.

Не возникает никаких сомнений в том, что приобретенные массивы африканских земель покупались по цене, близкой к ранее названному нижнему пределу. Вполне возможно, что и обрабатываться эти массивы будут не африканцами, а значит, данные инвестиции не повлекут за собой и создание новых рабочих мест для местного населения. Будем ждать новых сообщений, прежде чем обобщать результаты подобных, беспрецедентных по своей природе и по своим масштабам, коммерческих сделок.

Пока же можно констатировать только одно. Покупка столь значительных площадей земли, даже если она осуществлялась за деньги частных компаний, не могла быть реализована без активной помощи государств, в одночасье расширивших свои территории на сотни тысяч квадратных километров.

Важно подчеркнуть, что эти государства занимали активную позицию, всячески благоприятствовали (а не ставили палки в колеса) своим бизнесменам избавиться от потенциально девальвируемых бумажек, приобретая взамен самое дорогое из всех возможных материальных благ – землю.

В настоящее время на банковских счетах в Республике Молдова (имеются в виду счета юридических и физических лиц) имеется не так уж много иностранной валюты. Всего лишь около 10 млрд. (в левом эквиваленте).

Еще столько же, возможно, имеется в других формах сбережений. Все эти деньги представляют собой не что иное, как потенциальные инвестиции, а их владельцы, естественно, переживают за сохранность платежеспособности своих накоплений.

С другой стороны, в собственности государства (кстати, тоже должника перед внешними кредиторами) даже после массовой приватизации сельскохозяйственных угодий, которая завершилась в 2000 г., все еще находится около 1,5 млн. гектаров земель различного назначения (44,6% от общей площади земель Республики Молдова).

В контексте всего вышеизложенного было бы целесообразным разработать и практически реализовать Государственную Программу, направленную на приватизацию указанных земель (разумеется, не всех, а определенной части из них). Тем самым наиболее активным инвесторам была бы предоставлена возможность обзавестись собственным доходным бизнесом, будь это сельское (лесное) хозяйство или рыболовство.

В свою очередь, государство смогло бы пополнить доходную часть бюджета, уменьшить его дефицит и, почему нет, хотя бы частично рассчитаться с внешними кредиторами.

Disponibil: <https://ava.md/2012/01/10/rynok-zemel-nyh-resurso-v-usloviyah-finansovogo/>
Publicat în: ziarul „Независимая Молдова”. 2012, 11 ianuarie, p. 2.

PĂDURILE MOLDOVEI – PRINCIPALA SURSĂ ENERGETICĂ AUTOHTONĂ A ECONOMIEI NAȚIONALE

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

Fiind analizată în plan retrospectiv, asigurarea necesităților economiei naționale în sursele energetice poate fi privată ca o mișcare de la sursele regenerabile (lemnul, paiul, ciocleț etc.), spre cele irecuperabile, de exemplu – cărbune, păcură, gazul natural și cel lichid etc. O mică parte în acest lanț energetic ocupă hidroenergetică, precum și utilizarea energiei solare și/sau eoliene.

Cu toate că dispun de capacitățile enorme și ușor transformabile în cele mai necesare forme de consum energetic (căldură, energie electrică, combustibil pentru transport etc.) sursele neregenerabile de energie au un neajuns la fel de enorm și anume – ele sunt epuizabile, iar din punctul de vedere al economiei naționale – fac parte din grupa produselor de import. Mai mult ca atât, ponderea produselor energetice importate în volumul lor total la ziua de astăzi constituie în Republica Moldova 95,2 la sută și este, practic, în permanentă creștere. Totodată, o mare parte a surselor energetice regenerabile, numite în continuare ca sursele alternative, nefiind utilizate conform destinației, sunt arse direct în câmp, pricinuind prejudicii considerabile a biodiversității solului și naturii.

Este evident, că micșorarea prețurilor de piață a surselor energetice tradiționale (cărbune, țițeiul și gazul natural), chiar dacă va fi provocată prin așa numite „austerity measures”, va fi de ordin temporar și local. Tendință generală de lungă durată va rămâne, precum a fost deja menționat, una și aceea – scumpirea în continuu a combustibilului extractiv din simplul motiv că rezervele sunt limitate și tot mai aproape de a fi epuizate. Pentru țițeiul, de exemplu, termenii de epuizare completă în plan global sunt stabilite într-o perioadă de 50-60 de ani [1].

Având în vedere această perspectivă tristă și reieșind din faptul ca o mare parte din țările industrial dezvoltate după avariile (catastrofe) de la Cernobil și Fucusima sunt decizi de a renunța la energia nucleară, perioada epuizării surselor carbohidrogenice va deveni și mai scurtă.

Conform datelor Biroului Național de Statistica al Republicii Moldova consumul anual al diferitelor surse de energie în a. 2010 a constituit 93343 terajouli (TJ). Este de constatat o creștere neunivocă (instabilă) a acestui consum cu aproximativ 1,5% anual. După cum a fost deja menționat, ponderea surselor proprii (autohtone) de energie consumată nu depășește 5,0 la sută din volumul lor total.

Dacă vom examina structura surselor energetice externe, evaluată cu utilizarea echivalentului de combustibil lichid atunci este de menționat faptul că aproape 50 la sută din ele sunt constituite din gazul natural. Încă 1/3 din volumul indicat le constituie combustibil lichid, restul fiind combustibil solid (5,4%) și energie electrică (12,6%). În structura surselor energetice interne predomină (evident) combustibil solid (63,5%) și combustibil lichid (29,8%), energia electrică ocupând locul trei cu 6,6%.

Puțin altfel este prezentata structura surselor energetice, consumate în a.2010 și reflectate în echivalent de combustibil solid (tab. 1).

Tabelul 1.

Tipuri principale de resurse energetice (echivalent cărbune), consumate în economia națională în a. 2010 [2].

Denumirea resurselor	Volum și structura	
	mii tone	%
Cărbune	234,0	6,8
Motorină	671,0	19,5
Păcură	65,0	1,9
Benzină auto	336,0	9,8
Gaze naturale	1392,0	40,5
Gaze lichefiate	112,0	3,3
Lemne de foc	88,0	2,6
Energie electrică	382,0	11,1
Altele	154,0	4,5
Total	3434	100

Conform datelor statistice aproximativ 1/3 din sursele energetice consumate sunt transformate în energie termică pentru prestarea serviciilor comunale. Restul 2/3 sunt utilizate în procesele tehnologice de producție (inclusiv procesul de producție energiei electrice), precum și în prestarea serviciilor de transport.

Este de constatat dominarea absolută a gazului natural în componența surselor energetice importate, care după diferite metode de calcul atinge proporții de până la 50,0 la sută din tot volumul de import al acestor surse.

În mare măsură acest fapt este stipulat de transformarea energiei gazului natural în energie termică și cea electrică, în primul rând – în energia de încălzire a caselor, apartamentelor, oficiilor etc.

Ponderea suprafețelor locuibile, dotate cu gazoducte în Republica Moldova constituie 87,8 la sută sau 69,7 mln. m², inclusiv în localități urbane – 92,6 la sută (28,2 mln. m²) și localități rurale – 84,9 la sută (41,5 mln. m²) [2].

Este de menționat, că alături de utilizarea gazului natural pentru prestarea serviciilor de încălzire a spațiilor de locuit (de oficiu) este pe larg utilizată și energia electrică. Conform calculului efectuate, aproximativ 1/3 din volumul energiei electrice în Republica Moldova se utilizează cu scopul de încălzire a caselor, apartamentelor, oficiilor etc.

Este de constatat, că din diferite motive în perioada analizată (ultimii 7 ani) tot mai mică devine ponderea combustibilului solid, constituit preponderent din cărbune, lemne de foc, paiul și alte produse secundare din fitotehnie. Fiind evaluate în echivalent de cărbune, aceste componente ale resurselor energetice au constituit (datele a.2010): cărbune – 6,9%; lemne de foc – 2,6%. Practic nu sunt utilizate în califate de sursele energetice asemenea tipuri de combustibil solid, ca deșeuri de producție din ramurile forestiere și agricole, inclusiv: lemnul de foc, paiul, ciocleji, rămășițele de tulpină a florii soarelui, crengile de la tăierea livezilor, plantațiilor de vită de vie etc.

Reieșind din faptul, că mai mult de 95 la sută din resursele energetice consumate fac parte din produsele de import, nivelul de eficiență privind utilizarea acestora depinde mult de prețurile lor de piață. Dinamica acestor prețuri este prezentă în tab. 2.

Datele tabelului 2 formează o imagine clară privind tendința și ritmurile creșterii prețului de piață la cele mai solicitate genuri de surse energetice. Scumpirea mai mult de 5 ori într-o perioadă de numai 7 ani a gazului natural a transformat această sursă într-una cu adevărat inaccesibilă pentru o mare parte din populația țării, mai ales pentru locuitorii satelor și comunelor din spațiul rural. În asemenea condiții o kilocalorie energetică, obținută din lemnul de foc, cum arată calculele, devine mai ieftină decât o unitate analogică, obținută din gazul natural. *Tabelul 2.*

Prețurile de piață a produselor energetice.

Denumirea produselor energetice	Prețul de piață	Anii							a.2011 în % către a.2005
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Gazul natural	\$/1000 m ³	76,1	133,4	172,9	238,3	263,9	350,1	387,0	508,5
Motorină	\$/tonă	520,7	608,1	659,5	663,2	577,8	699,5	986,3	189,4
Benzină	\$/tonă	521,9	628,4	694,6	687,6	625,0	754,7	1007,8	193,1
Cărbune	\$/tonă	68,6	70,7	88,1	129,8	135,1	139,5	143,1	208,6
Păcură	\$/tonă	267,3	275,9	295,6	453,6	460,0	480,0	518,4	193,9
Gaz lichefiat	\$/tonă	482,3	581,7	607,9	632,4	475,8	608,0	805,3	167,0
Lemne de foc	\$/m ³	18,5	21,7	23,5	23,7	35,7	50,5	62,5	337,8
Energie electrică	\$/Mwh	71,4	73,2	87,3	95,0	110,0	120,0	125,0	175,1

Din sursele existente de informație privind utilizarea suprafețelor împădurite putem concluziona, că randamentul mediu anual al pădurilor moldovenești asigură obținerea 4,0-5,0 m³ de lemne de foc de pe fiecare câte un hectar, ceea ce constituie aproximativ potențialul energetic a 1 mii de metri cub de gazul natural.

În caz că prețul de piață a gazului natural va rămâne la nivel de 400 de dolari SUA și mai mult în calcul la 1 mie de metri cub, lemnul de foc, vândut-cumpărat la prețuri de 750 lei/m³, devine relativ și absolut mai ieftin pentru scopuri de încălzire a caselor de locuit din spațiul rural.

Nu putem clasifica concluzie susmenționată ca o „descoperire” științifică, dat fiind faptul că oamenii de la sate cunosc această situație mult mai bine și practic deja nu mai folosesc gazul natural pentru încălzirea caselor de locuit, limitându-se în această privință, de pregătirea hranei, de încălzire apei etc

Ceea, ce merită să fie subliniat în mod deosebit este starea de dezvoltare slabă, iar în mai multe localități – lipsa totală a pieței civilizate a lemnului de foc, a paiului balotat, a peletelor brichetelor etc., capabile de a înlocui gazul natural și alte surse energetice de import.

Ca primul pas în această privință se recomandă lărgirea suprafețelor private de păduri în Republica Moldova. Pentru materializarea practică a acestei sarcini este necesar de a lărgi esențial numărul rezervațiilor naturale suprafața cărora la ziua de astăzi constituie abia 20,0 mii ha sau 4,3% din toată suprafața fondului silvic și a celui destinat ocrotirii naturii (450,9 mii ha). Se recomandă ca ponderea suprafețelor de rezervații naturale să fie la nivel de cel puțin 20,0 la sută, restul suprafețelor fiind privatizate în baza de concurs, contra bani cu scopul asigurării economiei naționale cu diferite mărfuri lemnoase, inclusiv cu sursele energetice de diferite genuri (lemnul de foc, brichete, pelete etc.).

Publicat în: Conferința internațională „Energetica Moldovei. Aspecte regionale de dezvoltare”, ediția a II-a, 4-6 octombrie 2012, pp. 388-390.

2011**20 YEARS OF INDEPENDENCE REPRESENT DIFFICULT PERIOD FOR
AGRICULTURE**

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

On the occasion of the Independence Day of the Republic of Moldova, news agency Infotag opens a special heading, where before August 27 – the date of declaration of the independence – one will publish stories, whose heroes are Moldovan citizens having direct and immediate connection to the independence of the Moldovan state.

Tudor Bajura: 20 years of independence represent difficult period for agriculture

Chisinau, August 9, 2011 (Infotag). “Last 2 decades can be characterized as a difficult period of ordeals for Moldovan agriculture”, stated Deputy Director of the Institute of Economy, Finance and Statistics, Dr Hab. of Economy Tudor Bajura.

In an interview with your Infotag correspondent, Bajura said that though it was adopted a right decision related to the agrarian sector reforming by farm land and agricultural property privatization in the beginning of 1990s, but it passed over 10 years of decays and slowly implementation of the procedure.

“It is clear that the agrarian sector regressed within these 10 years, production amount dropped over 2 times as compared with years preceding reforms. Agricultural rehabilitation was initiated only in 2000. Undoubtedly, agriculture developed over last 10 years. Most conspicuous indicators in the respect are growth of farmers’ labor efficiency, as well as a quite high coefficient of efficiency of land use”, he said.

Bajura said that if in 2000, gross agricultural output per an active farmer amounted to 13.96 thousand lei, in 2009 farmers’ labor efficiency reached 33.71 thousand lei, increasing by 2.42 times.

According to the National Bureau of Statistics (NBS), average nominal wage/salary grew by higher paces in 2000-2009 – from 251 lei in 2000 to 1.4 thousand lei in 2009 per a famer per month.

Over last 10 years, investment and technologies implementation in agriculture increased considerably. “Amount of investment in the agrarian sector grew from 58.9 million lei in 2000 to 908.8 million in 2009, which is 15.4 times”.

Disponibil: <http://www.infotag.md/news-en/590478/no-text192328081879110415>

2009

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ ÎN CONTEXTUL GLOBALIZĂRII ACTIVITĂȚII ECONOMICE

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

Formarea unui mecanism eficient de gospodărire, bazat pe principiile și legile economiei de piață, presupune crearea în primul rând asemenea părților componente al acestui mecanism, precum sunt: (i) piața financiară; (ii) piața forței de muncă; (iii) piața funciară; (iv) piața mijloacelor fixe și circulante de producție; (v) piața mărfurilor, serviciilor, etc. Pentru ca agenții economici din diferite domenii de activitate să funcționeze cu succes, ei au nevoie de accesul liber la toate aceste fragmente de piețe fie în calitate de cumpărători (în cazul procurării factorilor de producție), fie în calitate de vânzători ai mărfurilor și/sau serviciilor.

Piața funciară relativ dezvoltată pe teritoriul Republicii Moldova a funcționat anii la rând înainte de al doilea război mondial. După stabilirea pe teritoriul republicii regimului economic administrativ de comandă, deseori numit – „capitalismul monopolizat de stat” (a.1940) și până la începutul anilor 90 din secolul trecut, pământul agricol a fost naționalizat și dat în folosință întreprinderilor agricole de stat sau celor sub forma cooperatistă de tip colhoznic, deci, practic a fost scos din circuitul său de piață. Unele afaceri (de moștenire, de donație, etc.) cu loturile de pe lângă casă, chiar dacă au avut loc, atunci n-au putut s-o schimbe situația radical din considerentele suprafețelor ne semnificative, lipsei infrastructurii pieței, lipsei prețurilor recunoscute de piață, etc.

Fiind ignorată decenii la rând, piața funciară, ca un component de bază al mecanismului general de gospodărire, orientat spre semnalele pieței libere sub forma de cerere și oferta, treptat și-a pierdut capacitățile sale, blocând o mulțime de activități și procedee de ordin economic, social, demografic, ecologic, etc. În asemenea condiții evident că a fost imposibil de așteptat o dezvoltare dinamică și armonioasă atât a sectorului agrar, cât și spațiului rural în ansamblu. Ultimele la rândul lor au devenit conservate, manifestând unele intenții de dezvoltare unilaterală, omogenizată în aspectul economic, (dezvoltare accelerată a agriculturii în detrimentul altor ramuri ale economiei naționale) și excesiv ideologizate în aspectul politic.

Ca proprietarul principal al valorilor imobiliare în spațiul rural, statul a contribuit într-o măsură oarecare în ce privește dezvoltarea infrastructurii rurale în ambele destinații a ei: productivă și cea socială. Totodată, lipsa recunoașterii la nivel de stat a proprietății private asupra mijloacelor de producție, inclusiv asupra pământului, a curmat poftelile celor mai activi, în sensul economic bun al cuvântului, indivizi din spațiul rural, provocând ca toată societatea rurală pe parcursul întregii perioade de socialism fictiv să devine egalată după nivelul de venituri și, respectiv, nivelul de trai.

Egalitarismul forțat, însă, s-a adeverit de a fi egalitarism în sărăcie. Lipsită de interes privat, munca țaranului autohton a rămas mult în urmă nu numai în comparație cu colegii lor din occident, dar și în comparație cu muncitori din alte ramuri. La fel subdezvoltată a rămas și partea socială a vieții rurale, în primul rând - drumuri, asigurări cu apă, gaz, canalizare, etc.

În aceste condiții unica ieșire din situația a fost restabilirea țăranilor în drepturile lor legitime de proprietari adevărați asupra pământului și patrimoniului agricol. Recunoașterea proprietății private asupra acestor bunuri a fost urmărită de (i) legiferarea multitudinii formelor organizatorice de producție, (ii) liberalizarea comerțului, (iii) formarea prețurilor în baza corelației libere dintre cerere și ofertă, etc. Toate aceste evenimente au găsit reflectare în actele legislative oficiale la începutul anilor 90 din secolul trecut, adică – odată cu declararea independenței și suveranității statului – Republica Moldova.

Prin urmare drepturi legale de proprietate privată asupra pământului agricol sub formă de cote – echivalent cu media republicană la nivel de 1,7 ha au primit mai mult de 1,2 mln. de lucrători din agricultură. De obicei o cotă – echivalent de pământ agricol a fost alcătuită din pământul arabil, livezi și vii. În unele localități rurale parcelarea pământului a fost și mai pronunțată, deoarece procedura de privatizare a avut mai multe etape. Drept consecință în prezent numărul loturilor aparte de pământ agricol, luat la evidența organelor Cadastrale de stat, constituie mai mult de 3440 mii unități sau câte 2,8-3,0 unități în calcul la un proprietar.

Anume această cantitate enormă a loturilor, formal sau neformal separate, constituie o bază adevărată de reînviore a pieței funciare în Republica Moldova la etapă postprivatizațională de dezvoltarea a sectorului agrar.

Ca și piață forței de muncă, piață funciare pare că este o piață a unei singure mărfii. Totodată, așa precum nu putem descoperi doi purtători absolut identice ale brațelor de muncă, tot așa nu pot fi găsite două loturi absolut identice de pământ agricol. Deci fiecare lotul aparte al pământului agricol este irepetabil după natura sa. De menționat, că la bază distincțiilor sale specifice a fiecărui lot de pământ agricol se află: (i) componența fizică și biologică a solului; (ii) grosimea și fertilitatea substratului roditor, bonitatea lui precum și straturilor – matcă; (iii) plasarea geografică a lotului, dispoziția suprafeței vis-a-vis de sud, nord, etc; (iv) asigurarea accesului către lotul respectiv cu drumuri calitative și cu alte elemente de infrastructură; (v) configurația lotului și dimensiunea lui absolută; (vi) distanța de la sursele de apă, prezenta sau lipsa sistemelor de irigare, altor îmbunătățiri și ameliorări efectuate; (vii) plasarea lotului pe o suprafață orizontală sau pe pantă, (viii) posibilitatea de a fi transformată în pământuri de altă destinație, etc.

Alături de caracterul său irepetabil oricare lot de pământ agricol, ca o marfă specifică pe piața funciară, are și alte distincții specifice, inclusiv:

- pământul agricol este o marfă unică, care nu se uzează și nu pierde din valoarea sa în caz că se utilizează rațional și grijuliu. Invers, în caz de respectare a tehnologiilor moderne de cultivare a plantelor, capacitatea de producție a unui sau altui lot de pământ agricol este în permanentă creștere;
- din punctul teoretic de vedere pământul agricol constituie o marfă unică, care nu se înscrie în contextul teoriei clasice de proveniență a valorii, adică, valorii – create în exclusivitate prin munca omului. Drept consecință, abordări metodologice și

metodice clasice privind apariția valorii și, respectiv, stabilirea prețului de piață nu pot fi aplicate pentru evaluarea loturilor de pământ (indiferent dacă este agricol sau de altă destinație);

- pământul agricol nu poate fi reprodus artificial, deci, el nu poate fi extins ca suprafața, având toate aceste caracteristici specifice, menționate mai sus;
- reieșind din imposibilitatea reproducerii artificiale a pământului agricol, oferta acestui soi de marfă (la nivel local, național, regional, mondial) este relativ și absolut limitată și, corespunzător, ea poate să nu aibă (în perspectivă de lungă durată) posibilități de extindere, adică aceste posibilități pot fi egale cu zero;
- în condițiile ofertei relativ și absolut limitate a pământurilor agricole o mare parte din piețele funciare naționale sunt orientate preponderent spre investitori locali, autohtoni;
- alături de acces limitat pentru investitori străini, piețele funciare deseori sunt reglementate și prin introducerea unor reglementări de suprafețe maximale de cumpărat, de modul obligatoriu de utilizare a pământului agricol, etc.;
- prin urmare se constată, că însăși proprietatea privată asupra pământului agricol nu poate fi absolutizată. Reieșind din simplul motiv, că suprafețele de pământ agricol sunt limitate, alături de satisfacerea interesului economic personal al proprietarului utilizarea rațională și eficientă a acestui factor unic de producție agricolă este permanent în centrul atenției: (i) organelor de administrare publică locală; (ii) organelor centrale de administrare publică și (iii) statului ca atare.
- pământul agricol reprezintă o valoare complexă, multilaterală. Chiar dacă într-o afacere de vânzare – cumpărare figurează un singur lot de pământ agricol, să subînțelegem că alături de o anumită dimensiune a suprafeței drept obiect al afacerii constituie: (i) substratul anumit de sol roditor; (ii) substratul – matcă a solului roditor; (iii) izvoarele naturale de apă și precipitații atmosferice pe lotul respectiv; (iv) radiația solară, (v) viteza vântului, care poate fi ușor transformată în energia electrică, termică, etc.;
- în cel mai convingător mod faptul extinderii noțiunii „lotul de pământ” de la dimensiuni de „suprafață” la cele de „volum” (sub forma de conus cu vârful său în centrul geometric al globului pământesc) ne spune cadrul legislativ al SUA. După legislația federală a acestei țări dreptul de proprietate asupra unui lot de pământ „se extinde mai jos de linia solului până la centrul pământului și mai sus de linia solului până la cer” [1]. Conform Codului Civil al Republicii Moldova alături de substrat roditor al unui sau altui lot de pământ agricol drept parte componentă a acestui lot este apreciată și o anumită „... porțiune de subsol”, fără de a fi descifrată până la ce nivel de adâncime [2].

Cu toate că sub denumirea mărfii – „lotul de pământ agricol” se subînțeleg mai multe valori naturale (fizice), elementul cel mai de preț îl constituie substratul roditor (învălișul de sol). Republica Moldova, mai ales în zonele sale de Centru și de Nord, dispune de cele mai bogate (roditoare) soluri din lume – așa numite „ciornoziomuri”. Capacitatea productivă a

ciornoziomurilor este bine cunoscută și înalt apreciată de către specialiști în domeniu. Alături de aprecieri calitative pentru evaluarea mai precisă și mai obiectivă a solului se utilizează noțiunea de bonitate. În calitate de componentul principal al fertilității solului iasă humusul .

Reieșind din valoarea sa specifică humusul se vinde și se cumpără pe piață. Fiind evaluată în prețuri curente de pe piața autohtonă a Republicii Moldova prețul unei tone de humus constituie aproximativ 2000 lei. Același preț în calcul la un hectar de bonitate medie (290 tone de humus) de pământ agricol va atinge proporții de 580 mii. lei [3]. De valoare mult mai înaltă sunt un șir întreg de alte componente chimice și biologice ale solului (ex. potasiu, azot, fosfor, manganul, zinc etc.).

După această constatare mult mai obiective par a fi confirmările savanților V.Docuceaev, L. Berg, N. Dimo, I. Crupenicov și altora, care în repetate rânduri au confirmat faptul că ciornoziomuri moldovenești sunt „...mai scumpe decât aurul, cărbune și țiteiul” [4.5.6].

Însă aceste prețuri fabuloase, precum și aprecierile mai mult decât optimiste, nici de aproape nu pot fi luate în considerație ca prețuri orientative de pe piața funciară. Ele sunt mai mult niște aprecieri virtuale, pur și simplu subiective, dar care generează, totuși, unele gânduri referitor la: (i) ce fel de bogăție reprezintă acest soi de marfă; (ii) care poate fi dinamica potențială a prețurilor de piață a pământului agricol în viitorul apropiat și cel îndepărtat; (iii) este sau nu este necesar de a liberaliza piața funciară și de a vinde pământul agricol investitorilor străini, etc.

Reieșind din analiza efectuată, putem concluziona că pământul agricol constituie elementul unic al bogăției naționale.

Totodată, fiind obiectul tranzacțiilor de pe piața funciară (vânzare-cumpărare, moștenire, donație, schimb, gajare, arendă, etc.), adică, fiind o marfă specifică de pe această piață, pământul agricol trebuie să fie inclus într-un circuit permanent de piață.

Scopul principal al acestui circuit îl constituie menținerea stabilă a pământurilor agricole în mâinile celor mai iscusiți și celor mai pricepuți agricultori, capabili de a-l folosi la maximum de eficiență fără de a provoca diminuări la unele sau altele caracteristici naturale și valorice.

Cu luarea în considerație faptului, că la etapa inițială de postprivatizare pământul agricol în Republica Moldova este excesiv parcelat (supraparcelat), scopul tangențial al funcționării eficiente al pieței funciare îl constituie consolidarea pământurilor în baza formării exploatațiilor agricole private (de tip familial), (i) optimale după dimensiuni fizice și economice, (ii) bazate pe direcții și niveluri argumentate de specializare, (iii) integrate în structuri moderne orizontale și verticale, (iv) competitive atât pe piața internă a Republicii Moldova, cât și pe cele externe.

Esența clasică a acestor cerințe alfabetice nu ne permite decât a constata: până-n când în sectorul agrar în baza proprietății private asupra pământului nu vor fi create structuri organizatorice autohtone moderne de producție și de comercializare a produselor agricole anularea normelor juridice privind vânzarea pământului agricol investitorilor străini va fi o decizie prematură, lipsită de argumente solide.

Totodată, menținerea moratorului privind vânzarea pământului agricol investitorilor străini, nu poate fi veșnică. Procesul globalizării activității economice e amploare. O mare parte din fragmentele mecanismului general de gospodărire de piață (ex. piața financiară) deja sunt pe deplin globalizate. Alte fragmente, chiar dacă se confruntă cu anumite piedici temporare, sunt pe cale de a fi complet liberalizate (ex. piața forței de muncă, piața produselor agroalimentare, etc.). Pentru ca Republica Moldova să devine un membru activ procesului de globalizare, recunoscută în această calitate de către comunitatea internațională, ea trebuie să fie deschisă investițiilor străine în toate componentele și direcțiile, existente în alte țări ale lumii. De aici poate fi trasă numai o singură concluzie: perioada de moratoriu privind vânzarea pământului agricol investitorilor străini, rămasă la dispoziția legislativului autohton, nu este prea lungă (aproximativ 8-10 ani) și trebuie să fie folosită la maximum de operativitate pentru formarea unui desighn modern în ce privește organizarea procesului de producție cu aplicarea nemijlocită și cât mai pronunțată a investițiilor interne, parvenite din toate sursele de proveniență a lor. În viziunea noastră, către expirarea termenului de moratoriu ramurile și subramurile principale ale complexului agroalimentar trebuie să fie reprofile (după dimensiuni, forme, proporții, etc.) în structuri comparabile cu cele ale țărilor industrial dezvoltate din Uniunea Europeană. Cu luarea în considerație specificului nostru autohton, bine înțeles. Doar numai în baza acestor structuri organizatorice, restul factorilor fiind socotite permanente, pot fi atinse și nivelurile respective de productivitate a muncii, de rodnicie a unui hectar de suprafață, a unui cap de animal, de rentabilitate a producției, etc.

La ziua de astăzi, în aprecierea autorilor, pentru un asemenea scenariu de dezvoltare a evenimentelor socio-economice în spațiul rural Republica Moldova are toate componentele necesare. Rămâne de a depune eforturi organizatorice (cu participarea statului în calitate de operator principal), de a susține moral și material pe oameni de inițiativă, pe businessmanii autohtoni adevărați, pentru ca această șansă unică de a fi tratați la egal cu toți oameni de afaceri de pe globul pământesc să nu fie ratată încă odată în plus.

Publicat în: Conferința internațională științifico-practică „Dimensiunea economico-juridică a globalizării = Economic and Law Dimension of Globalization”, 16 mai 2008. Chișinău: IRIM, 2008, pp. 25-31.

2008**SECURITATEA ALIMENTARĂ A ȚĂRII POATE FI ÎN PERICOL ÎN
CONDIȚIILE SCHIMBĂRILOR CLIMATERICE, SUSȚIN EXPERTII**

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

Securitatea alimentară a R. Moldova poate fi în pericol, dacă autoritățile nu vor întreprinde măsuri de adaptare a agriculturii la modificările condițiilor climaterice. De această părere este Tudor Bajura, șeful Centrului de economie agrară și dezvoltare rurală al Institutului de Finanțe, Economie și Statistică, transmite Info-Prim Neo. „Deși se consideră că R. Moldova va fi asigurată alimentar și în viitor, studiile efectuate de către institut demonstrează contrariu” a declarat Tudor Bajura joi, 14 august, în cadrul dezbaterilor publice privind Proiectul strategiei naționale de atenuare a riscurilor naturale și de schimbare a climei. Potrivit lui, pentru ca populația Moldovei să fie asigurată cu produse agro-alimentare, este nevoie anual de circa 1 tonă de produse cerealiere pe cap de locuitor. „În medie în ultimii cinci ani Moldova a obținut recolte în cantități de circa 600 kg de produse cerealiere pe cap de locuitor, fapt ce demonstrează că nu este chiar atât de sigură asigurarea R. Moldova cu produse alimentare”. Specialistii în agricultură confirmă că nu sunt întreprinse măsuri adecvate pentru reducerea vulnerabilității Republicii Moldova față de riscurile naturale și factorii antropici. În opinia președintelui Federației Naționale a Fermierilor din R. Moldova (FNFM), Vasile Mârzenco, o soluție pentru evitarea insuficienței alimentare din țară ar fi, în condițiile schimbării climei, irigarea terenurilor agricole, plantarea soiurilor de plante rezistente la secetă. „Anul trecut, cei care au utilizat semințe de floarea soarelui de import, rezistente la secetă, au obținut o roadă puțin mai mare comparativ cu cei care au utilizat semințe din Moldova, a menționat Vasile Mârzenco. Potrivit lui, agricultorii nu profită de posibilitatea oferită de Guvern de a asigura culturile agricole, iar acest lucru se întâmplă pe motiv că aceștia nu sunt informați suficient în acest sens. Statul asigură 80 la sută din cheltuieli necesare pentru prima de asigurare a terenurilor agricole. În același timp, nici companiile de asigurare nu manifestă un interes sporit pentru a colabora cu agricultorii, cred specialiștii. Potrivit acestora, oportun ar fi dacă ar fi posibilă unirea tipurilor de asigurare în una singură.

Disponibil: https://www.ipn.md/ro/securitatea-alimentara-a-tarii-poate-fi-in-pericol-in-conditiile-7966_971055.html

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗАВЕРШЕНА – РЕФОРМА ПРОДОЛЖАЕТСЯ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Массовая приватизация земель и производственных фондов сельскохозяйственного назначения в Республике Молдова практически завершилась к лету 2000 г. За истекшие с той поры 8 лет как сами аграрники, так и те, кто непосредственно не занят в сельском хозяйстве, едины только в одном: первый этап реформирования, а именно – этап приватизации, привел к резкому расслоению по уровню доходности и работников сельского хозяйства и, собственно, различные продуктовые подкомплексы. Чего и следовало ожидать. От чрезмерной уравнительности – к чрезмерной дифференциации. По принципу маятника.

Без большого ущерба для производства произошла приватизация земли и имущества в полеводстве. Паевые дольщики этих видов собственности в основном отдали их в аренду бывшим и новоявленным „лидерам”, получая взамен, как правило, чисто символическую (не более 100 дол. США в расчете на 1 га) годовую арендную плату. Следует отметить, что арендаторы в данном случае ответственны за все виды расходов, включая налоги и отчисления в социальные фонды. Появление в смете затрат арендаторов дополнительной, ничем не компенсируемой статьи расходов «арендные платежи», хоть и устраивает обе стороны арендного договора, сыграло все же злую шутку с владельцами земельных паев.

Из полевых севооборотов стали постепенно исчезать наиболее трудоемкие, т.е. требующие наибольших по размерам затрат на оплату труда культуры, в первую очередь – овощи, табак, картофель и другие. Вслед за этим вновь образованные корпоративные производственные структуры (преимущественно – производственные кооперативы, общества с ограниченной ответственностью и другие организационно – правовые формы) практически прекратили заниматься животноводством. В результате в полевых севооборотах не стало фуражных культур.

В конечном итоге весь корпоративный сектор сельского хозяйства постепенно специализировался на производстве зерновых и технических (кроме табака) культур, удельный вес которых в последние годы превышает 85% общей площади земли в обработке.

При этом особенно динамично возрасли площади возделывания и объемы производства масличных культур, в первую очередь подсолнечника, сои, рапса и др. Масложировая отрасль агропромышленного комплекса в последние годы является одной из наиболее процветающих. И ясно почему. Относительно низкие затраты, сравнительно высокие цены, а главное – земля-то ведь арендованная, причем как правило, на один, в лучшем случае на два-три года. Надо успеть взять с нее максимум возможного. Вот и причина нарушения научно - обоснованных систем севооборота. В отдельных хозяйствах удельный вес подсолнечника достигает 30% и более от общей площади пахотных земель. Это при норме 15-17%.

В связи с имеющими место в последние годы мерами по производству биоэтанола и биодизельного топлива вновь прибыльным становится также производство зерновых культур, в первую очередь, кукурузы.

Беда, однако, в том, что все вышеперечисленные культуры высоко механизированы и не требуют больших затрат ручного труда. Получая грошовую подачку в виде арендной платы, крестьянин по существу потерял (или уже теряет) свой основной источник доходов – заработную плату от аграрного производства.

Многие пытались как-то наладить мелкотоварное производство на базе домашнего подсобного хозяйства. Так, например, в течение всего процесса приватизации и в первые годы пост приватизационного периода имело место увеличение численности поголовья крупного рогатого скота, свиней, овец, коз и т.д. в домашних подсобных и мелких фермерских хозяйствах. Однако, засуха 2003, а затем и 2007 годов практически перечеркнула все надежды мелких собственников на получение каких-либо положительных результатов от данных видов деятельности.

Отсутствие стабильных и достойных источников заработка, невозможность организовать свой собственный и доходный бизнес спровоцировали массовый уход работников из сельского хозяйства, а молодежи – из сельской местности. Согласно статистических данных наибольший уровень занятости трудоспособного населения в сельском хозяйстве совпал с завершением периода приватизации. В 2000 году в отрасли было занято 766 тыс. человек или 50,6% от общей численности занятых в национальной экономике. Люди ждали приватизацию земли и имущества и были вынуждены соглашаться на мизерную зарплату, сезонный характер труда, отсутствие нормальных условий работы и др.

По мере завершения процесса приватизации все большая часть тружеников сельского хозяйства выражает свое несогласие с вышеперечисленными условиями, покидая отрасль. В 2007 году в сельском хозяйстве оставалось только 409 тысяч (32,8% от общей численности занятых в национальной экономике) работников, что вызывает серьезное беспокойство властей за состояние дел в отрасли.

Сам по себе процесс сокращения численности занятых в сельском хозяйстве не является чем-то противоестественным. Это обычная и повсеместная тенденция, дающая огромный положительный эффект с точки зрения экономического развития любого государства. Но при этом должно соблюдаться два очень важных условия. Каждый бывший работник: во-первых, должен быть трудоустроен в других отраслях народного хозяйства; во-вторых, остающиеся в сельском хозяйстве работники должны быть вооружены более производительными средствами производства. Ни первое, ни второе условие в Республике Молдова не соблюдается. Среднегодовые инвестиции в сельское хозяйство (из всех возможных источников) составляют в последние годы 20-25 дол. США в расчете на 1 га земли в обработке.

В свою очередь, отсутствие рабочих мест в аграрном секторе, а также в других отраслях национальной экономики обуславливает необходимость поиска рабочих мест за пределами государства. В результате Республика Молдова занимает первое место в мире по удельному весу денежных средств, перечисляемых

«гастарбайтерами» в адрес своих родственников, в общем объеме валового национального продукта.

Как следует из вышеприведенного анализа, наряду с определенными положительными результатами первый этап реформирования сельского хозяйства (этап приватизации) спровоцировал появление значительного числа проблем, без решения которых невозможно себе представить не только динамичное развитие отрасли, но и обеспечение в перспективе продовольственной безопасности государства.

К числу таких проблем относятся:

- низкий уровень доходов от сельскохозяйственной деятельности на начальном этапе пост приватизационного периода;
- практически полное отсутствие инвестиций в развитие отрасли и, как следствие, сокращение количества рабочих мест и численности занятых;
- все более четко выраженное обеспечение потребностей в продовольствии за счет импорта;
- постепенное сокращение удельного веса агропродовольственных подкомплексов, обеспечивающих более высокий прирост добавленной стоимости, упрощение структуры аграрного сектора, его преимущественная ориентация на производство зерновых и масличных культур.

Негативные последствия вышеперечисленных и еще целого ряда других «результатов» первого этапа реформирования сельского хозяйства в действительности значительно более многочисленны. Их детальная расшифровка включает в себя чрезмерное дробление земельных участков, обрабатываемых мелкими собственниками, падение престижности сельскохозяйственного труда, недостаточные объемы государственного финансирования отрасли и т.д. В более общей форме весь этот «негативизм» отражается в постоянном и весьма продолжительном демографическом кризисе, имеющем место в сельской местности в последние годы.

Несмотря на все многообразие экзо- и эндогенных факторов, обусловивших столь драматическую реакцию аграрной социально-производственной системы на действительно радикальные перемены в отношениях собственности, преобладающее большинство оценок сводятся к тому, что главной причиной затяжного аграрного кризиса все же является незавершенность реформ на селе. Другими словами, приватизация – это еще не реформа. Это всего-навсего базис, своеобразный фундамент для строительства качественно новой производственной структуры и социально-экономической системы в целом.

Нужна надстройка, возведенная на этом действительно устойчивом, высокопрочном фундаменте, именуемом частная собственность на средства производства, включая землю.

Основной целью второго этапа реформирования сельского хозяйства должно стать создание на базе частной собственности новых высокоэффективных производственных структур. В отличие от первого этапа, связанного с

распределением и перераспределением собственности (процесс довольно болезненный даже на бытовом уровне), второй этап требует в основном конструктивных, в первую очередь организационных, усилий.

Казалось бы, коль не предвидится никаких разрушительных последствий для завершения реформы, если ничто и никто не пострадает от формирования новой надстройки, почему же это не делается? Что мешает завершению реформ, доведению их до логического и столь многообещающего системного оформления?

Как ни странно, препятствий на пути завершения реформ очень много. И очень разных. Остановимся на главных из них. Это, в первую очередь, интересы. Интересы, подкрепленные финансовыми потоками, ни один из которых, к сожалению, не повернут в сторону сельского хозяйства и даже сельской местности. В основе этих потоков находятся мощные дилерские и брокерские структуры (операторы) продовольственного рынка, ориентированные в основном на импорт пусть не всегда качественного, но зато действительно дешевого, сильно дотированного по месту своего происхождения, продовольствия.

Порочный по своей природе, но уже сильно замкнутый круг, а точнее – кругооборот, выглядит следующим образом. Сотни тысяч бывших работников сельского хозяйства покидают страну, выезжают на заработки за рубеж (в том числе для уборки урожая, для ухода за животными и т.д.), присылают домой сотни миллионов долларов (евро, рублей и т.п.), а вслед за этими денежными потоками в страну завозятся тысячи и тысячи тонн продовольствия, других товаров, которые раньше производились и могли бы производиться и сейчас на территории Республики Молдова. Страна постепенно превращается в своеобразный «спальный район» Европы, который живет и развивается по совершенно новым, ранее неизвестным экономическим принципам. Пусть не покажется странным, но многих устраивает подобный сценарий развития событий. Многих, но не всех. В первую очередь – крестьян, да и всех сельских жителей.

В контексте всего вышеизложенного очень важной становится роль государства в решении назревших проблем. Тот факт, что сегодня финансовые и продовольственные потоки удачно пересекаются на территории Республики Молдова не должен убаюкивать правительственные и законодательные структуры. Завтра это взаимопересечение может быть прервано. И что тогда?

Рыночный либерализм, подхлестываемый плохо скрытыми материальными (а зачастую и политическими) интересами не только зашоривает, но почти полностью закрывает глаза всем тем, кто несет ответственность и должен оперативно реагировать, а также принимать решения по обеспечению динамичного развития национальной экономики. Это утверждение касается, в первую очередь, развития сельского хозяйства. В Республике Молдова, равно как и в других пост социалистических странах, эта отрасль экономической деятельности далеко не рыночная.

Достаточно подчеркнуть, что только 1/3 произведенного в сельском хозяйстве продукта впоследствии попадает на рынок. При этом как по форме, так и по содержанию не каждая сделка может называться рыночной в полном смысле слова.

Более 2/3 сельскохозяйственной продукции вообще производится не предпринимателями и не для рынка, а в режиме выживания, т.е. для удовлетворения собственных потребностей тех, кто эту продукцию производит.

Предполагать, что в подобных условиях все существующие проблемы по формированию качественно новой производственной системы на селе могут быть решены с помощью чисто рыночных механизмов, по меньшей мере, наивно. Нужна мощная организационная и финансовая поддержка государства. Следует особенно подчеркнуть, что государство в данном случае выступает не как административный ресурс, а именно как менеджер рыночного характера. Не подавлять или заставлять, а выявлять интересы и умело их направлять и поддерживать.

Оценивая сельское хозяйство и местный рынок агропродовольственных товаров с позиций современного менеджмента в целом следует отметить, что они все еще далеки от цивилизованных рыночных отношений. Вместо этого преобладает хаотичность и бессистемность, свойственная разве что начальной стадии развития капитализма. Характерными для этой стадии являются признаки: государство уже ушло, а частный собственник еще не появился. Практически полностью отсутствуют на этой стадии действенные союзы и ассоциации частных производителей, способных положить конец дикой рыночной стихии, основными ориентирами которой являются сиюминутный успех и стремление разбогатеть за счет других.

Понятно, что так долго продолжаться не может. Отсутствие системы означает нестабильность, разрушение, падение, сброс. Все это в достаточной степени очевидно даже не вооруженным глазом. Требуется принятие решительных и безоговорочных мер по восстановлению ранее имевшегося потенциала агропродовольственного комплекса, на этот раз - на базе частной собственности на средства производства, включая землю. И хотя речь здесь идет о практической реализации исключительно частных интересов многочисленных мелких собственников, ответственность за «перегруппировку» производительных сил, придание им качественно нового дизайна все равно ложится на государство.

Publicat în: Materialele Conferinței internaționale științifico-practice “Природоресурсное, аграрное, экологическое право : теория, практика, тенденции развития”. Удмуртский государственный университет, Институт права, социального управления и безопасности. Ижевск, Удмуртия, 2008, pp. 392-398

2006

**СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ
АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

В Правительстве РМ началось обсуждение проекта Стратегии развития агропродовольственного комплекса (АПК) в период 2006-2015 гг. Базовый вариант проекта был разработан специалистами Министерства сельского хозяйства и пищевой промышленности, Академии наук и Института экономики и повышения квалификации в АПК (недавно переименован в Институт менеджмента, сельского развития и профессионального совершенствования). Суть процесса, происходящего сейчас в "высоких кабинетах", заключается во взаимной фокусировке взглядов представителей различных министерств академических кругов и корпоративной общественности на будущее отечественного АПК. Список причин, побудивших большую группу авторов взяться за эту работу, теперь, по словам участников процесса стратегического планирования, меняется буквально в режиме "онлайн". Впрочем, как и само содержание проекта. Тем не менее, многие сходятся во мнении, что роль идейного вдохновителя сыграло обновленное руководство минсельхоза, чьи новаторские амбиции удачным образом совпали с моментом вхождения сельского хозяйства Молдовы в следующую "пятилетку" - вторую со времени осуществления массовой реорганизации и приватизации сельхозпредприятий в рамках Национальной Программы "Пэмынт" (2000 год). Кстати, в преамбуле к многостраничному черновому варианту документа министр сельского хозяйства Анатолий Городенко не поспешил на критику этой программы, которая не принесла успеха "ни национальной экономике в целом, ни наделенным имуществом крестьянам в частности". Как известно, теперь сельская экономика составляет лишь половину ее дореформенного размера, а оплата труда в аграрном секторе самая низкая по экономике и т.п. Уничижительные выводы подкреплены обширной статистической базой сравнительных выкладок в отраслевом разрезе, одних только таблиц – около двух десятков. И, пожалуй, только по количеству сделок на земельном рынке – осязаемый прогресс. Как следствие, возникает впечатление, что стратегия подчинена главной задаче - исправить результаты программы "Пэмынт". Однако, проблема состоит не только и не столько в том, что реформу перед ее проведением приветствовало, согласно опросам, порядка 27% сельского населения. Главное упущение реформаторов и донорских структур, по его мнению, заключается в том, что даже активным сторонникам сельской приватизации (а это без малого 100 тыс. фермеров и арендаторов) не была оказана должная организационная и, главное, финансовая поддержка в послеформенный период. А значит, пусть с опозданием, стратегия развития АПК должна быть нацелена на устранение этого пробела, иными

словами, на формирование благоприятных условий для производственной деятельности. Способы авторы стратегии избрали достаточно стандартные: прямое и косвенное субсидирование, льготное налогообложение (в т.ч. реструктуризация и списание долгов сельхоз предприятий), регулирование цен, стимулирование экспорта и замещения импорта. Однако, если необходимость стимулирования экспорта и, с недавних пор, увеличения масштабов субсидирования не вызывают особых нареканий со стороны партнеров минсельхоза, то предложения по фискальной амнистии и преференциям для аграрного сектора сталкиваются с негативными отзывами отдельных министерств. Что, впрочем, и не удивительно. Периодическое – почти плановое – прощение долгов, как убедительно и неоднократно показывала практика, пагубно влияет на финансовую дисциплину аграрников. Кстати сказать, продекларированная финансовая несостоятельность многих сельхозпредприятий "старого типа" в свое время была возведена в ранг одной из основных причин аграрной реформы. Между тем, до ее активной стадии в отношении примерно 150 агрохозяйств была инициирована процедура банкротства, что на непродолжительный период послужило фактором сдерживания аграрников, по крайней мере, от умышленного финансового краха. Однако лишь около десяти процессуальных дел по банкротству колхозов и совхозов были доведены до конца. Остальное списала программа "Пэмынт". То есть, долги сельского хозяйства, при наличии желания и настойчивости, могут быть реструктурированы и/или погашены. Тем не менее, как полагают отдельные эксперты, большая часть нынешнего совокупного долга сельхозпредприятий - 4-5 млрд леев - является невозвратной. Значит, их логичнее всего аннулировать, реструктурируя при этом все сельское хозяйство. Описанию этого процесса посвящена отдельная глава проекта стратегии. Она предусматривает разделение аграрного сектора на 12 отраслей - четыре животноводческих и восемь растениеводческих. Такое деление тоже стало предметом дискуссии. Отдельные специалисты полагают, что отраслей (надо полагать - приоритетных) должно быть меньше, т.е. следует концентрировать ресурсы на развитии конкурентоспособной агропромышленной индустрии. Другие считают целесообразным "охват" максимально широкого производственного пространства, поскольку диверсификация предоставит какой-то шанс компенсировать в некоторой степени возможные потери от неудач на генеральных направлениях. Именно исходя из этих соображений в проект стратегии были включены такие отрасли, как цветы, эфиноносы, лекарственные растения. И перечень этот, скорее всего, будет продолжен. Так, достойными внимания рыночной экономики специалисты посчитали производство все тех же грибов. Каждая из отраслей получит государственную программу развития – конкретный план действий с количественными ориентирами (производственными и финансовыми) для каждого региона страны. Для некоторых из отраслей программа уже есть и внедряется (виноградовинодельческий комплекс), другим ждать предстоит недолго - конечным сроком разработки почти всех программ установлена середина текущего года. До той поры хозяйствующие субъекты смогут ориентировать свои

бизнес-планы на основные параметры, заложенные в стратегии. К примеру, свекловодам в качестве производственной задачи на конец "пяtilетки" следует увеличить посевы сахарной свеклы до 45 тыс. га, урожайность - до 384 ц/га. Конечно, у профучастников рынка сахара на этот счет наверняка появятся собственные соображения, в частности, некоторые из них наверняка засомневаются в целесообразности расширения посевов и наращивания производства свеклы в условиях ограниченных возможностей сбыта конечного продукта. Однако авторы стратегии утверждают, что они ориентировались на оптимистичный сценарий развития экономики и на задачу обеспечения продовольственной безопасности страны. Кроме того, в перспективе стратегия, ориентированная на увеличение сельхозпродукции, возможно, послужит и энергетической безопасности. Например, излишки зерна можно будет переработать в этанол и т.д. Помимо отраслевых программ, проектом стратегии предусматривается развертывание программ институционального развития. К примеру, в рамках одной из них будут разработаны типовые проекты и бизнес-планы организации животноводческих ферм на несколько десятков голов КРС и т.п. Ведь поддержка тех самых 100 тыс. экономически активных крестьян-собственников земли заключается и в этом. Тем более что евроинтеграция - одна из новоприбывших целей стратегии - предполагает не только гармонизацию техдокументации, но и "форматирование" сельхозпроизводителей под стандарты фермерского сельского хозяйства Евросоюза. Под институциональным развитием отдельные авторы проекта стратегии подразумевали не только создание эффективных ферм, но и их ассоциирование по корпоративному (отраслевому) принципу, а также постепенную передачу этим общественным объединениям отдельных функций минсельхоза, например, по регламентированию рынков. В результате, схема взаимодействия государственных структур и агробизнеса приблизится к той, что принята в демократических странах с развитой рыночной экономикой: предприятие - заказчик и потребитель неких услуг, минсельхоз - их поставщик. Впрочем, на сколько такая интерпретация одной из основных целей стратегии совпадает с претензиями руководства минсельхоза на гегемонию в управлении сельским хозяйством, покажет время. Как полагают специалисты, его осталось совсем немного до момента принятия стратегии всеми эшелонами власти - ориентировочно, февраль нынешнего года. Пока же не только многие министерства, но и профсоюзы, и даже Союз "УниАгроПротект" дали позитивные отзывы на этот документ. Кстати, это едва ли не первый в современной истории РМ проект развития АПК с такими высокими шансами стать официальной стратегией.

Disponibil: <https://forum.md/ru/656932/0>

II. PROBLEMELE GENERALE ECONOMICE ȘI CELE ALE MEDIULUI AMBIANT

2022

ЗЕМЛЯ БЕЗ ВЕТРА – МЕРТВАЯ ПЛАНЕТА

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Вовсе не обязательно владеть глубокими знаниями в области физики или высшей математики для того, чтобы согласиться с приведенным в заглавии данной статьи утверждением. Несмотря на это, постараюсь предельно просто, что называется, в чисто популярном изложении, привести самые элементарные, общедоступные (по форме и содержанию) доказательства этой жесткой и постоянно действующей взаимосвязи.

Но перед этим хочу заверить своих читателей, что приношу им (в который раз) очень неприятные новости не по своей вине, что сам долго не решался взяться за перо и изложить суть озвученной в заглавии проблемы более-менее доступно и аргументировано. Понятно почему. Эту работу должны были бы выполнить все те, кто в последние десятилетия активно разрабатывают и уже практически реализуют многочисленные проекты по массовому перехвату энергии ветра и её преобразованию в электрическую энергию.

На первый взгляд – ничего необычного, а тем более – предосудительного в этом нет. Подумаешь, какой ущерб планете может нанести земная цивилизация, если из огромной и, по существу, стихийно движущейся массы воздуха будет отобрана какая-то часть энергии и превращена в другую, более необходимую (для населения планеты) форму?

По крайней мере так (или примерно так) думают все те, кто активно призывает, а тем более уже энергично инвестирует огромные финансовые ресурсы в развитие отрасли ветровой энергии. Здесь уместно подчеркнуть, что «пальму» первенства в этой области надежно удерживают два наиболее экономически мощных государства – Соединенные Штаты Америки (США) и Китайская Народная Республика (КНР). Также уместно было бы привести конкретные статистические данные о масштабах соответствующих инвестиций, о размерах «перехваченной» энергии и т.п., но учитывая ранее обозначенный популярный характер публикации, постараемся обойтись без этой скучной статистики.

О чем все же нельзя умолчать, так это о том, что и без скоропалительных решений касательно массового перехвата якобы дармовой, т.е. совершенно бесплатной и, по существу, безграничной энергии ветра, движение воздушных масс на планете имеет свои, продиктованные и жестко обозначенные самой природой, функции.

Первая и, на наш взгляд, наиболее важная из них заключается в том, что движение воздушных масс над земной и, в равной степени, над водной поверхностью планеты ежегодно переносит на огромные расстояния (речь идет о десятках тысяч километров) миллионы тонн воды в форме водяных паров, тумана, снежинок и т.п. Вполне очевидно, что наиболее интенсивно эти паро-воздушные массы образуются над наиболее хорошо прогреваемой солнечными лучами экваториальной частью мирового океана (на этот раз не воздушного, а водного), хотя все население земного шара ожидает атмосферные осадки на суше.

Каждому понятно – почему. Во-первых, какова польза от проливных дождей, скажем, выпадающих над поверхностью морей и океанов? Никакой. Во-вторых. Учитывая тот факт, что около 3/4 поверхности земного шара покрыты водой, только благодаря наличию ветров образованные здесь паровоздушные массы могут постоянно перемещаться из мест их образования (надводная часть поверхности планеты) к её сухой поверхности, будь это равнина, возвышенность или даже горы. Осуществляя (с помощью движения воздуха) перемещение этих паровоздушных масс, планета, буквально говоря, «дышит». Стремясь перехватить это движение, мы «душим» планету.

Напомню, пока что речь не идет о каких-то криминальных намерениях покорителей альтернативных источников энергии. Мы просто констатируем наличие фактов. А фактом, в данном случае, является то, что чем больше и чем массивнее будет перехват ветровой энергии и её преобразование в электрическую, тем больше атмосферных осадков не достигнут поверхности суши и, соответственно, выпадут в местах их образования, т.е. над поверхностью морей и океанов. Повторяю, без всякой пользы для общемирового сельского хозяйства и, как минимум, с двумя очень тяжелыми последствиями, соответственно: для аграриев – в силу ужесточения и более частого повторения засушливых периодов на всех, без исключения, географических континентах планеты; для жителей прибрежных районов и поселений - в силу ускорения и более динамичного повышения уровня мирового океана и затопления соответствующих территорий.

Но это ещё не всё. В одной из своих предыдущих работ я писал о непрерывном расширении диапазона критических, т.е. – максимальных и минимальных, температур на поверхности планеты [1]. Несмотря на отмеченный в вышеуказанной публикации и уже довольно опасный для планетарной жизни (во всех её формах и проявлениях) размах вышеуказанных температур, $(+56,7^{\circ}\text{C} - (-89,2^{\circ}\text{C}) = 145,9^{\circ}\text{C})$ следует отметить, что этот диапазон будет ещё более стремительно расширяться под влиянием дальнейшего увеличения количества и единичной мощности ветросиловых установок, бесконтрольно смонтированных и перехватывающих энергию ветра с целью её превращения в электрическую энергию. Минимальные температуры на полярных полюсах планеты и примыкающих к ним территориях станут еще ниже, а максимальные – на экваториальных и близко к ним расположенных широтах, наоборот, ещё выше.

Между тем, уже нынешний максимальный, официально зарегистрированный на поверхности планеты уровень температуры (+ 56,7°C, Долина Смерти США) является губительным для огромного количества видов растений, а также для потребляющих эти растения насекомых, животных, птиц и т.д., в конечном итоге – для человека, что, кстати говоря, напрямую следует из названия вышеупомянутой долины.

Не лучшим образом обстоят дела также с отрицательными температурами на поверхности планеты (последние фактически подтвержденные данные - -89,2°C, на Южном Полюсе). Оставшись без систематической (хоть и стихийно сформированной) подпитки посредством теплых экваториальных ветров, эти температуры будут всё больше и больше снижаться, захватывая всё большие поверхности как самих полярных «шапок», так и прилегающих к ним территорий

Другими словами, даже этот, больше любительский, чем глубоко научный анализ проблемы освоения ветровой энергии показывает, что совершенно безобидный, на первый взгляд, перехват ветровой энергии в конечном итоге не так уж безобиден и безвреден.

Засухи, знойные летние дни и лесные пожары летом (вблизи экваториальной части планеты) и жестокие, всё уничтожающие морозы зимой (вблизи полярных полюсов) – таковы последствия, являющиеся, по существу, платой за эту, казалось бы, совершенно дармовую ветровую энергию.

Оставляя за скобками многие другие аргументы, следует отметить, что ничего подобного, т.е. ничего предосудительного, например, нельзя сказать о солнечной энергии, которая, кстати говоря, является истинным первоисточником всё той же ветровой энергии. Именно об этом глубоком различии между ветровой и солнечной энергией хотелось бы сообщить реальным и потенциальным инвесторам в оба альтернативных источника её происхождения.

В заключение следует отметить, что подобные последствия, даже если они существуют уже сегодня, конечно, пока что не являются прямым результатом необдуманного использования ветровой энергии. Слишком велико различие между реальным объемом ветровой энергии, реально существующей на планете, и тем её количеством, которое уже перехватывается ветровыми установками с целью её превращения в электрическую энергию. Однако, по мере дальнейшего роста этого перехвата, а также в силу нерационального размещения ветросиловых установок (с точки зрения реального перемещения паровоздушных масс) эта ситуация может легко измениться в худшую сторону. К сожалению, в настоящее время нигде в мире, никаких (даже предварительных) оценок на этот счет не делается. Инвесторы стихийно и совершенно автономно выбирают места установки не просто одного-двух ветрогенераторов, а их огромных цепей, смонтированных последовательно (каскадно) друг за другом и действительно способных обрушить перемещение облачных фронтов из глубин мирового океана к суше и, таким образом, спровоцировать ранее упомянутые засухи, зной, лесные пожары и т.д.

В отличие от всех остальных (традиционных и альтернативных) источников энергии, ветровая энергия является общим достоянием земной цивилизации и должна использоваться ею по общему согласию при строгом соблюдении законов по охране окружающей среды. К сожалению, эти законы пока ещё далеки от совершенства, а те из них, которые функциональны и необходимы – зачастую не соблюдаются даже их собственными авторами. Отсюда констатация всё более частых засушливых периодов на обширных территориях планеты (с одной стороны) и хаотичных, весьма разрушительных ливней, ураганов, снегопадов и других природных катаклизмов (с другой стороны).

Disponibil: <https://ava.md/2022/11/06/zemlya-bez-vetra-mertvaya-planeta/>

2021

ПЛАНЕТА ЗЕМЛЯ В ПЛЕНУ У НАВОДНЕНИЙ И ЛЕСНЫХ ПОЖАРОВ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Оба из вышеуказанных природных катаклизмов, как известно, обусловлены чрезмерным количеством солнечной энергии, проникающей непосредственно на земную (водную) поверхность, и крайне неравномерным распределением прямых последствий ее воздействия на атмосферу земли: избыточным количеством осадков в одних местах и их полным отсутствием – в других.

Но начнем не с этих, весьма трагичных (погибли люди) и не совсем адекватных современному уровню развития земной цивилизации, стихийных бедствий.

Начнем с того, что еще в самом начале 2021 года, точнее – в январе месяце, в Европе, а затем – в феврале этого же года, в Северной Америке (штат Техас, США) имел место еще один природный феномен, в результате которого температура воздуха в отдельных районах Испании (в том числе – недалеко от Мадрида) снизилась до минус 25°C, а затем в городе Миннесота (штат Техас) – вообще до минус 38°C. И это в тех районах земного шара, где обычные температуры даже в зимний период не опускаются ниже нулевой отметки по Цельсию.

Напомню читателям, что оба вышеупомянутых города – Мадрид и Миннесота расположены соответственно примерно на 40° и на 43° градусах северной широты, т.е. они находятся (по глобусу) ближе к экватору, чем к Северному полюсу планеты, откуда подобные морозы, в принципе, могли проникать и раньше. Но тогда такие похолодания, по крайней мере, имели бы вполне естественное происхождение.

Действительно Северный и Южный полюса планеты – это, как бы, две её «форточки», через которые космический холод (-273,15°C) обычно проникает на поверхность планеты и затем распространяется по ней во все стороны.

То, что случилось в январе 2021г. в Испании, а затем – в феврале в штате Техас (США), не вполне соответствует вышеприведенному сценарию, поскольку в обоих случаях в более северных районах Европы и Северной Америки температура воздуха в это же время была выше. А это значит, что морозы проникли на указанные территории прямо из космоса, подтверждая ярко выраженную реалистичность сюжета всем известного американского фильма «Послезавтра» режиссера Роланда Эммериха.

Самое тревожное, однако, заключается именно в том, что подобное проникновение произошло не через полярные форточки и даже не рядом с ними, а практически в экваториальной зоне земного шара, на довольно удаленном расстоянии от его полярных полюсов.

Да, в обоих случаях морозы были спровоцированы циклонами, появились в ночное время, при крайне низком уровне атмосферного давления. Но все эти уточнения представляют собой не более, чем некоторые детали, подтверждающие более общую оценку случившегося. А эта оценка является очень и очень тревожной. Атмосфера планеты, ее «защитный космический комбинезон», не смогла предотвратить соприкосновение поверхности земли с губительным космическим холодом. Ровным счетом, как и со всё испепеляющими солнечными лучами, только на этот раз – в летнее время, естественно – днем, и примерно все на тех же 40÷50 градусах северной широты, как, например, нынешняя засуха в штате Калифорния, США.

Выстраивая все вышеизложенное в одну цепочку, следует подчеркнуть, что атмосфера планеты является главным и, на сегодняшний день, единственным защитником её поверхности как от космического холода, так и от избыточной солнечной энергии, различных видов космической радиации, не говоря уже об астероидах, метеоритах, других видах макро- и микрочастиц, которыми так богато околоземное пространство.

Так вот, эта атмосфера постепенно, но неуклонно истощается и, следовательно, теряет свои защитные свойства и качества. В результате, все вышеперечисленные факторы риска, в том числе, самые главные из них – космический холод и солнечная энергия, всё более и более свободно (не хочу сказать – беспрепятственно), проникают на планету, расширяя в первую очередь, диапазон критических температур на ее поверхности. Трудно поверить, но в настоящее время этот диапазон уже достиг действительно критических размеров и составляет (по абсолютной величине) 152,4°C, то есть – от минус 98°C (в северной части Антарктиды в 2018г.) до плюс 54,4°C (в районе Долины Смерти, США, в 2020г.).

Далее следуют чисто технические детали. Меньше толщина воздушной прослойки над поверхностью Земли – большая часть солнечного излучения достигает этой поверхности, 71,0% которой покрыт водой. В свою очередь, более высокая температура водной поверхности означает больше испарений и более высокий потенциал формирования дождевых облаков, а главное – их скученность, и последующие более мощные проливные дожди, градобитие, наводнения и т.п.

С другой стороны, то же самое уменьшение толщины воздушной прослойки означает большее количество дождей в местах образования облачных масс, то есть непосредственно над поверхностью морей и океанов или же в прибрежных областях земной поверхности. Соответственно, значительная часть суши, особенно в горной местности, оказывается лишенной дождевых (снежных) осадков, подвергается губительной засухе и, как следствие, именно в этих районах создаются наиболее благоприятные условия для лесных пожаров.

Что поражает больше всего, так это отсутствие четкой и действительно аргументированной трактовки истинной природы (в первую очередь – истинных причин) происходящего. А ведь без установления причин невозможно бороться с их последствиями.

Основные тезисы официальной (общепризнанной) и широко рекламируемой экологической науки базируются преимущественно на качественных оценках (хорошо, плохо, очень плохо и т.д.), носят поверхностный характер и являются крайне противоречивыми.

Так, например, практически все экологи в один голос говорят не об уничтожении атмосферы, а об её загрязнении углекислым газом, о создании так называемого «парникового эффекта», хотя многим из них наверняка хорошо известно, что такое загрязнение физически невозможно. Суть дела в том, что молекулярный вес углекислого газа в 1,53 раза тяжелее молекулярного веса воздуха, а значит – он просто напросто оседает на «дно» атмосферы, где впоследствии успешно поглощается водой, снегом, влажной почвой, земной и водной растительностью и т.д.

Далее, почти вся экологическая наука беспрестанно доказывает, что повышение температуры на планете приводит к таянию льдов и повышению уровня воды в морях и океанах, но при этом никто из них еще даже не подсчитал, какое количество речных сбросов все в тот же общемировой океан можно было бы использовать для целей орошения сельскохозяйственных культур, а также для тушения всё тех же лесных пожаров пусть даже с целью предотвращения подобного повышения уровня воды на планете.

Но самое главное, ни один эколог не осмеливается даже словом обмолвиться о таком крайне тревожном факте, как уничтожение атмосферы земли путем её ежечасного и ежеминутного сжигания в топках, турбинах, двигателях внутреннего сгорания и тому подобных, созданных и используемых человеком, достижениях и новшествах научно-технического прогресса.

А ведь ни для кого не секрет, что для сжигания всего лишь 1 кг жидкого топлива из атмосферы планеты извлекается кислород, имеющийся в 7-8 м³ воздуха. Добавим к этому, что в настоящее время на планете ежедневно добывается (следовательно – сжигается) более чем 100 млн. баррелей нефти (1 баррель – 159,0 литров). Помимо жидкого топлива (бензин, керосин, дизель, мазут и др.), изготавливаемого из этой нефти, в огромных количествах и с помощью все того же, единственного и незаменимого окислителя – кислорода воздуха, сжигается природный газ, уголь, дрова и т.д. В этой связи отдельно следует отметить действительно угрожающий

эффект лесных пожаров, губительное действие которых особенно опасно в силу уничтожения одновременно: а) кислорода из атмосферы земли во время горения лесной растительной массы; б) источника происхождения кислорода, которым лесные массивы на самом деле являются, поглощая углерод из всё того же углекислого газа.

Исходя из этих, пусть даже несколько фрагментарных и упрощенных оценок, можно сделать общий, весьма неутешительный вывод о том, что массивные лесные пожары, также как и разрушительные наводнения, однозначно и в значительной степени обусловлены обоими – деятельностью и «бездействием» человека. Речь идет, в первую очередь, об отсутствии четкого видения основных причин указанных стихийных бедствий, а еще важнее – о путях их предупреждения, о методах защиты населения планеты от тяжелых последствий всех вышеперечисленных и целого ряда других, связанных с ними природных катаклизмов.

Другими словами, речь идет о некотором комплексе мер (мероприятий), призванных освободить планету из ранее упомянутого плена или хотя бы не допустить дальнейшего, всё более стремительного, ухудшения состояния дел в области защиты окружающей среды. Более подробно об этом – в следующей статье.

Disponibil: <https://ava.md/2021/08/11/planeta-zemlya-v-plenu-u-navodneniy-i-lesnyh/>

СЕГОДНЯ – ПРОГРЕСС И ПРОЦВЕТАНИЕ, ЗАВТРА - РЕЗКОЕ УХУДШЕНИЕ УСЛОВИЙ ЖИЗНИ НА ПЛАНЕТЕ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Таковой видится дилемма избыточного и, зачастую, совершенно нерационального использования основных компонентов атмосферы Земли, а именно – её газообразных форм азота и кислорода, вместе формирующих 98-99% воздушной оболочки планеты.

Наверное, не стоило начинать статью с аллегорий, но все-таки еще раз хочу подчеркнуть – название данной статьи не ушло далеко от истины. А истина заключается в том, что атмосфера планеты Земля, как многие до сих пор полагают – её «...бездонный и безбрежный, а главное – бесплатный и безвозмездный воздушный океан», на самом деле далеко не безразмерна, весьма ограничена и легко уязвима. И это при том, что именно атмосфера планеты призвана исполнять целый ряд жизненно важных, поистине базообразующих функций, создавших возможность зарождения и обеспечивающих (в настоящее время) условия для динамичного развития земной цивилизации [1].

Принимая во внимание величину двух основных показателей земной атмосферы – её объем и общий вес воздушной массы, можем сделать вывод, что оба эти параметра практически ничтожны по сравнению, например, с объемом и массой

собственно земного шара. Несмотря на это, учитывая всеобщую доступность к атмосфере, её высокий уровень эластичности (текучести), её богатый газовый состав и целый ряд других полезных качеств, именно атмосфера планеты Земля за всё время существования земной цивилизации подвергалась и подвергается наибольшим атакам со стороны человека.

Как уже было упомянуто ранее, из числа большого количества компонентов атмосферы особо выделяются два наиболее значимых: азот – 78,0% и кислород – 21,0%. Они же и наиболее интенсивно (вольно или невольно) используются человеком для решения разного рода проблем и/или удовлетворения различных потребностей.

Речь идет, в первую очередь, о кислороде, этом главном, единственном и незаменимом природном окислителе, без которого в принципе, было бы невозможно получение как энергии жизнеобеспечения (посредством дыхания), так и тепловой энергии (посредством горения).

Что касается атмосферного (т.е. газообразного) азота, то здесь следует отметить, что из азота воздуха уже много десятилетий подряд, на промышленной основе (т.е. – в огромных объемах), изготавливается жидкий аммиак, из которого впоследствии получается широкий спектр, так называемых, азотных удобрений, различного рода пластиковых материалов и т.п.

Еще более широкий спектр энергии, материалов и услуг люди научились получать просто из воздуха, как такового. Часть этих видов энергии (например, энергия сжатия) носят обратимый характер, другая часть (например, участие в химических реакциях) – приводит к необратимым потерям обоих – кислорода и азота, а следовательно – всего воздушного пространства. В конечном итоге планета Земля лишается своего воздушного (т.е. защитного) околосреднего слоя и, соответственно, оба – солнечная энергия и космический холод все более и более свободно проникают на ее поверхность. Нынешний, 2021 год стал, по существу, первым в новейшей истории земной цивилизации, когда на планете были официально зарегистрированы человеческие жертвы от обоих вышеперечисленных (практически – основных) факторов риска: от неожиданных и довольно сильных морозов в штате Техас (США, февраль 2021 г.); от многочисленных, фактически непредсказуемых наводнений и лесных пожаров, имеющих место по всему северному полушарию планеты. Обусловленные (на этот раз) излишним перегревом земной и водной поверхности именно эти экстремально высокие температуры спровоцировали многочисленные проливные дожди в одних местах и – соответственно, наводнения либо лесные пожары в других.

Аналогичные, т.е. не менее опасные природные катаклизмы (наводнения и/или лесные пожары летом, а также сильные морозы в зимнее время) могут иметь место и в южном полушарии планеты.

Как уже было отмечено в вышеупомянутом источнике в среднем для сжигания 1 кг жидкого топлива используется около 8 м³ воздуха (хотя в процессе горения участвует только кислород). Учитывая ежедневную добычу нефти в качестве

основного источника происхождения жидких видов топлива, ежегодно на планете выжигается приметно 40,0 тысяч кубических километров атмосферы. С учетом других видов энергоносителей (природный газ, уголь, дрова, а также ранее упомянутые лесные пожары) общий объем вышеуказанного показателя, естественно, будет значительно больше.

Одновременно, как уже было отмечено ранее, извлеченный из атмосферы планеты газообразный азот широко используется для производства удобрений, полимерных и всякого рода других видов пластмасс. Кроме этого, газообразный азот широко используется для различных целей в нефтегазовой, металлургической, горнодобывающей, судоходной и других отраслях промышленности и транспорта. И это далеко не полный перечень тех видов деятельности, которые используют якобы «бездонные и безграничные» атмосферные ресурсы и для которых, кстати, существуют альтернативные источники либо просто всякого рода заменители все тех же газообразных форм азота и кислорода. Поэтому на первых порах вполне обоснованно было бы ожидать хотя бы прекращения изъятия атмосферных компонентов для тех отраслей экономики, где такая возможность реально существует.

В последующем, однако, предстоит более серьезное (естественно – более дорогостоящее) восстановление атмосферы Земли за счет её водных ресурсов (извлечение и возврат в атмосферу газообразного кислорода), а также пропорциональная вновь созданному объему кислорода подпитка земной атмосферы газообразным азотом, добываемым из ископаемых источников с помощью экологически чистых (как правило, криогенных) технологий.

Учитывая огромные (речь идет о миллионах кубических километрах) объемы ожидаемой «подпитки» атмосферы Земли газообразными формами азота и кислорода в соотношении примерно 3,7/1,0 стоимость подобного инвестиционного проекта, конечно, трудно даже подсчитать. Уместно еще раз подчеркнуть, что практическая реализация такого проекта возможна только на основе альтернативных источников энергии, а это еще больше увеличивает исходную сумму инвестиций.

Естественно, возникает вопрос, кто заплатит за разработку и реализацию подобного проекта. Ведь ни трескучие зимние морозы, ни тем более всё испепеляющий летний зной и возникающие параллельно с ним разрушительные пожары, наводнения и т.д., не могут служить конечным товаром, тем более, подлежащим реализации на рынке. Наоборот, суть подобного проекта заключается в недопущении тех и других даже на поверхность земли, не говоря уже об их включении в товарно-денежный оборот.

Правильный ответ на выше поставленный вопрос могли бы дать космонавты, которым в течение последних вот уже многих лет прекрасно видны (даже из космоса) как непосредственно огромные очаги лесных пожаров на планете, так и их ужасающие последствия в виде черных пятен на поверхности земли. Вполне очевидно, что этот ответ был бы следующим «... когда речь идет о сохранении жизни

на Земле, любые расчеты относительно экономической эффективности вложенных средств становятся просто неуместными.

И это действительно так. Атмосфере Земли просто-напросто следует вернуть долги. Ни больше, ни меньше. Многие могут спросить, каковы альтернативные варианты, существуют ли они? Похоже, что и этот вопрос следовало бы адресовать космонавтам. Только на этот раз ответ будет еще более очевидным для всех, не только для космонавтов. Альтернативы нет. По крайней мере, её не видно даже в перспективе ближайших десятков, а может быть – и сотен лет.

Слишком много исключительно полезных, количественно и качественно четко определенных и поэтому практически неповторимых (как сочетание) факторов зарождения и динамичного развития земной цивилизации, объединила в себе Солнечная система в целом и планета Земля, в частности, чтобы как-то рассчитывать, а тем более – гарантировать наличие аналогичных или даже подобных условий где-то в другом месте Вселенной. Не говоря даже о том, что туда еще нужно было бы добраться и не одному-двум космонавтам, а всей земной цивилизации.

Библиография:

1. БАЖУРА, Тудор. Планета Земля в плену у наводнений и лесных пожаров [online]. 11 august 2021. [accesat 28 februarie 2023]. Disponibil: <https://ava.md/2021/08/11/planeta-zemlya-v-plenu-u-navodneniy-i-lesnyh/>
2. БАЖУРА, Тудор. Планета Земля: диагноз – рак легких. [online]. 31 august 2012. [accesat 28 februarie 2023]. Disponibil: <https://ava.md/2012/08/31/planeta-zemlya-diagnoz-rak-legkih/>

Disponibil: <https://ava.md/2021/09/07/segodnya-progress-i-procvetanie-zavtra/>

2020

ГЛОБАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ АВСТРАЛИЙСКИХ ПОЖАРОВ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Как уже хорошо известно всей мировой общественности, начиная с сентября 2019 г. и по настоящее время значительная часть территории Австралии подвержена огромному стихийному бедствию – лесостепным пожарам. Согласно последним (довольно отрывочным) данным по состоянию на начало текущего – 2020 г. уже полностью выгорели свыше 10 млн. га. Имеются человеческие жертвы. Погибли сотни тысяч (по некоторым данным – миллионы) животных, в основном, диких.

Согласно многим источникам информации средняя температура в эпицентрах отдельных пожаров достигает 1000°C и выше. Как следствие, столб дыма и раскаленного воздуха достигает заоблачных высот и впоследствии разносится по всему земному шару. Страдает не только сам австралийский континент, но и Новая Зеландия, государства Южной Америки, да и все остальные страны и континенты земного шара.

Принятые местными и общенациональными органами управления меры противодействия указанному стихийному бедствию, к сожалению, не дают ожидаемых результатов. Нет никакой информации о помощи извне. По всей видимости, такая помощь на самом деле совершенно отсутствует, хотя и является крайне необходимой. Похоже, те от кого такая помощь зависит, предпочитают отсидеться дома, отмолчаться, авось, все пройдет само собой.

По этой же причине масштабы Австралийского и других ему подобных бедствий замалчиваются, а жители отдельных стран северного полушария даже выражают неприкрытое чувство радости и удовлетворения беспрецедентно теплой и бесснежной зимой 2019-2020 г.г. Что поражает еще более, так это тот факт, что никто не оценивает происходящее в Австралии стихийное бедствие в качестве одного из очередных звеньев более губительной и более масштабной цепи целого ряда других аналогичных катаклизмов. Похоже, что уже давно забыты лесные пожары в Бразилии (летом и осенью 2019 г.), в отдельных регионах США, а также в некоторых европейских и азиатских странах, включая дальневосточные регионы Российской Федерации и др.

Леса – это легкие нашей планеты. Только живые (а не обугленные или, тем более, полностью выгоревшие) растения обладают способностью увязывать углекислый газ атмосферы (CO₂), превращая его в растительную массу и освобождая при этом молекулы кислорода для их повторного использования, в том числе, в процессе дыхания человека. Однажды выгоревший лес теряет эту способность на многие годы и даже десятилетия вперед, подвергая земную цивилизацию все новым

рискам и угрозам, будь это элементарное загрязнение воздуха, чрезмерный перегрев атмосферы либо целый ряд других, возможно, вообще пока неизученных, но крайне опасных для человечества последствий.

Экологи во всем мире бьют тревогу. На фоне столь масштабных и долгосрочных стихийных бедствий, сопровождающихся вполне очевидной пассивностью правящих структур всех уровней австралийского континента, практически теряют смысл многие мероприятия по защите окружающей среды в других странах и на других континентах.

Чего, например, стоит запрет местных органов власти Республики Молдова на сжигание растительных остатков вблизи населенных пунктов или непосредственно на их территории, если (пусть и на другом континенте) месяцами подряд горят вековые леса и население планеты безучастно наблюдает за всем этим, не принимая при этом никаких мер по исправлению положения дел к лучшему. В отличие от земной поверхности, а также поверхности морей и океанов, воздушное пространство планеты одно на всех. В силу своей подвижности и постоянного, зачастую просто непредсказуемого перемещения, атмосфера планеты служит источником жизни для всего населения земного шара и потому должна особенно заботливо охраняться, в том числе от столь часто возникающих и действительно губительных для всего живого стихийных бедствий.

В этом контексте первоочередной задачей правящих структур всех стран и международных организаций (не только экологического профиля) является разработка и практическая реализация системных (международных по своей сути) мероприятий по недопущению стихийных бедствий, подобных тем, что имеют место в настоящее время в Австралии.

А сомневаться в том, что австралийские пожары представляют собой только «первый звоночек» не приходится. Слишком долго и совершенно безбоязненно человек стремиться подчинить себе окружающее его пространство, предполагая, что все земельные ресурсы, вся его среда обитания безграничны и безразмерны.

Как следствие, и без того крайне незначительная воздушная прослойка, отделяющая поверхность планеты от космического пространства (в среднем не более 10-15 км) с каждым десятилетием становится все тоньше. В результате солнечные лучи (с одной стороны) и все уничтожающий космический холод (с другой стороны) все свободнее проникают непосредственно на поверхность планеты, угрожая ей трудно предсказуемыми, но одинаково опасными последствиями.

Кто из них победит в конечном итоге – никому не известно. Однако, в результате этого противоборства диапазон критических температур (максимальных и минимальных) на планете постоянно расширяется.

Достигнув своего очередного максимума на территории Австралии в сентябре 2019 г. именно эти температуры (40-45°C и более) спровоцировали широкомасштабные пожары, резко повысившие средние показатели температуры по всей планете, включая практически все северное полушарие (пример Скандинавских стран).

Однако, каких бы масштабов не достигали лесные пожары планеты, рано или поздно они перестанут полыхать. Просто потому, что все их органическое содержание выгорит, будет уничтожено огнем. Естественно, сразу посыплются победные рапорты о преодолении стихийных бедствий, о героических усилиях защитников природы и т.п.

Между тем, настоящие стихийные бедствия при этом будут только нарастать. С той только разницей, что вместо перегретых волн воздуха планета ощутит на себе дыхание не менее опасных волн космического холода. Конечно, в зимнее время, в основном ночью, и на этот раз – ближе к полярным шапкам планеты.

Таковым представляется в общих чертах сценарий развития событий в том случае, если люди не задумаются о своем будущем и будут продолжать, что называется, выжигать атмосферу планеты всеми мыслимыми и немыслимыми способами.

Что касается конкретных методов борьбы с лесными и уж тем более – лесостепными пожарами, так они хорошо известны специалистам.

Речь идет, в первую очередь, об организации постоянного наблюдения за состоянием соответствующих площадей (в том числе с помощью спутникового наблюдения), выявления на ранних стадиях очагов возгорания и принятия срочных мер по их ликвидации, запрета входа посторонних лиц на территорию заповедных зон без специального разрешения, создание разделительных и оградительных полос, препятствующих распространению огня, своевременно проводимым вырубкам леса и т.д. И, конечно же, безотлагательное и ускоренное восстановление пострадавших лесных массивов, но уже при другом, более высоком уровне их противопожарной защиты.

Рассматривая сложившуюся ситуацию в более широком плане, следует отметить, что восстановление ранее выгоревших лесных массивов – это только один, и при этом даже не самый главный способ приостановки дальнейшего раскачивания маятника экстремальных температур по планете. Нужны другие, более радикальные, но зато и более действенные методы защиты, а впоследствии, и восстановления воздушного слоя планеты хотя бы до тех размеров, которые необходимы и достаточны для сохранения ее температурного диапазона в пределах не более $\pm 50^{\circ}\text{C}$ от базисной, т.е. нулевой точки отсчета.

Пока же, с большим сожалением и все возрастающей тревогой приходится констатировать, что в настоящее время фактически зафиксированный диапазон разброса критических температур на планете составляет $\pm 70^{\circ}\text{C}$, а минимальная и также фактически зарегистрированная температура (на южном полюсе планеты) составляет минус 90°C .

Возвращаясь к проблеме австралийских пожаров, следует, конечно, выразить сочувствие жителям континента относительно постигших их действительно губительных природных катаклизмов. Однако, наблюдая за новогодними фейерверками 2020 г. в Сиднее, Мельбурне и других городах Австралии (в которых дополнительно к лесным пожарам были сожжены еще сотни тонн пиротехнических устройств), с сожалением приходится констатировать, что далеко не все жители

планеты адекватно оценивают истинную сущность и глубину опасности, подстерегающую земную цивилизацию на пути к ее дальнейшему развитию и процветанию.

Библиография:

1. БАЖУРА,Тудор. Планета Земля: диагноз – рак легких . В: Экономика и бизнес [online]. 31 august 2012. [accesat 28 februarie 2023]. Disponibil: <http://ava.md/economics/017302-planeta-zemlya-diagnoz-rak-legkih.html>
2. BAJURA, Tudor. Pământul, ca un pui lipsit de pene. In: Natura. 2012, nr. 8, pp. 59-64.

Disponibil: <https://ava.md/2020/02/15/global-nye-posledstviya-avstraliyskih/>

2018

БИТКОИН, ФЕД-КОИН И ПРОЧИЕ КОИНЫ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Как бы не воспринималось название статьи, читатель должен согласиться, что реклама биткоинов, особенно в сетях «международной паутины» - Internet, становится все более навязчивой. А это значит, просто напросто, что все большее количество доверчивых и наивных приверженцев самой современной информационной сети могут стать жертвами вышеназванных рекламодателей. Следует отметить, что если в начале зарождения децентрализованных цифровых валют масштабы их последствий оценивались в какие-то несколько миллионов долларов США, то сейчас счет идет уже на десятки и даже сотни миллионов, а в будущем объем транзакций на рынке биткоинов может перешагнуть и миллиардный рубеж. И это несмотря на то, что анонимные авторы новоявленной валюты постоянно стараются подчеркнуть, что объем их эмиссии ограничен. Типичный прием для любого рекламируемого изделия.

Конечно, покупают и продают биткоины, как правило, не самые бедные люди. И не самые наивные тоже. Пусть и весьма примитивный расчет, подкрепленный дерзкой и беззастенчивой критикой всех без исключения ранее существующих систем денежной эмиссии, авторы биткоина, также как и его ярые приверженцы, все же имеют. Расчет, кстати говоря, очень простой. Выигрывают в сделках с биткоином те, кто находится в самом начале спекулятивной цепочки (неважно, идет ли речь о продавцах или покупателях), а также те, кто участвует в действительно очень крупных сделках, способных развернуть данную цепочку вспять, т.е. вернуть ее на несколько позиций назад.

Что касается критики, то больше всего, как это ни странно, от создателей и всех остальных приверженцев биткоина достается американскому доллару, что указывает

на конечную, весьма амбициозную цель биткоинцев – превратить эту воображаемую денежную единицу в мировую валюту.

Насколько осуществима эта цель – покажет время. Пока же приходится констатировать наличие одного небезынтересного факта, а именно – как много на земном шаре имеется желающих печатать деньги. Пусть это будут даже не деньги, а простые «монеты», именуемые «биткоин». Пусть даже не монеты, а просто на просто ценные бумаги, вроде небезызвестных ипотечных кредитных договоров, обрушивших в 2008 г. рынок жилой недвижимости в США.

Поражает не столько разнообразие всех этих новоявленных виртуальных и зачастую просто фиктивных ценностей, сколько стремление их авторов так «забросить удочку» и так преподнести очередную «наживку», чтобы проглоченная наивными и доверчивыми гражданами «приманка» не имела обратного хода. Изобретательные по линии красноречия американцы называют это явление «too big too fail», что означает – «слишком большой, чтобы быть разрушенным».

Именно данное явление, точнее, именно данный принцип был положен в основу действий крупнейших банков США в начале текущего столетия, которые буквально налево и направо раздавали в массовом порядке весьма солидные по своему объему ипотечные кредиты, в том числе заемщикам, не имеющим никаких шансов эти кредиты оплачивать, а тем более - возвращать. Результат налицо. Искусственно созданный, очередной по счету, «пузырь» ипотечных кредитов лопнул, причинив огромные убытки как самим заемщикам, так и их кредиторам. Последние, однако, нисколько не пострадали, а наоборот, получили солидную финансовую подпитку (bail out) со стороны правительства США, на чем и основано, в принципе, недовольство биткоинцев. Действительно, те, кто раньше был практически непотопляем после внешней помощи (со стороны правительства), а следовательно, за счет налогоплательщиков, стали еще крупнее и, как результат – еще более способные к созданию новых «пузырей».

Но вернемся к сути вопроса. Что представляет собой биткоин, каковы его основные функции (если таковые имеются), кто будет отвечать за их исполнение? Вопросов много. Хуже с ответами. Авторы изобретения, похоже, собираются отгородиться от всех этих вопросов известной репликой Адама Смита о «невидимой руке» рыночного механизма хозяйствования, которая, дескать, все решит сама на основе соотношения спроса и предложения.

Плюс к этому, естественно, упреки в адрес действующих денежных единиц и монетарных систем в целом, которые не способны ни на что, кроме бесконечного тиражирования цикличности, кризисов и т.п.

Само по себе использование чистого негативизма в созидательных целях является весьма сомнительным подходом. Указывая на действительно имевшие место недостатки процесса ипотечного кредитования в США, спровоцировавшие как уже было подчеркнуто, финансовый кризис в 2008 г., создатели биткоина, тем не менее, охотно согласились на использование американского доллара в качестве базисной

валюты для запуска своего проекта, не удивляясь при этом, что одна единица биткоина может заменить в этом проекте десятки тысяч долларов. Да, можно согласиться, что кризис 2008 г. является (в определенной степени) результатом прямого или, скорее всего, косвенного корпоративного сговора. Но нельзя не осознавать, что основной объем работы корпоративных структур все же носил и носит конструктивный характер. Именно на этой конструктивной основе соответствующие учреждения со временем превратились в корпорации-гиганты.

Биткоин же стремится достичь тех же высот, ничего при этом не создавая, на одном, как говорится, «спекулятивном» дыхании, прикрываясь при этом «глобальным масштабом», «мощным и весьма эффективным программным обеспечением» и прочими действительно хорошо продуманными и трудноуязвимыми «аргументами» и подтасовками.

Принимая во внимание тот факт, что основная масса биткоинов продается и покупается за доллары США, можем сделать вывод о том, что в этой роли биткоин исполняет функцию накопления. Следовательно, также в данной роли, биткоин заменяет золото, серебро и другие драгоценные металлы. Так пусть авторы затеи прямо скажут: покупайте, дескать, биткоины вместо золота. По состоянию на 05.02.2018 г., например, в расчете на 1 единицу биткоина можно было бы купить 5,91 унций золота (183,93 грамма). Просто не верится, что в чисто спекулятивных целях найдется хоть один трезвомыслящий покупатель (рациональный покупатель), который в этой ситуации отдал бы предпочтение биткоину.

Но перейдем к функции платежа, как основной, хоть и не единственной функции любых денег. Преследуя цель использования биткоина в этой функции, тем более в глобальном масштабе, создатели биткоина должны были бы для начала раздать какую-то минимально необходимую сумму (скажем 10 единиц) каждому жителю планеты совершенно бесплатно, либо за определенную символическую плату. Ведь сам по себе биткоин ничего не стоит. Определенные затраты нужны для учета его правовой принадлежности и оборачиваемости. Так и погасите эти затраты путем внесения, например, 1 дол. США в расчете на 10 единиц биткоина. Этого сделано не было. Далее следовало бы инициировать оплату труда, выплату пенсий, коммунальных услуг, стипендий и т.п., а также покупку продовольствия и других товаров также в биткоинах, естественно, в масштабах всего земного шара. Нет необходимости подчеркивать, что и этот этап внедрения новой денежной единицы был полностью проигнорирован ее авторами.

Отсюда вывод. Биткоин – чисто спекулятивная игра для очень слабо знающих экономику, но по каким-то причинам относительно и абсолютно богатых людей, которым, в принципе, безразлично, где, как, когда и для чего будут потрачены их деньги (или часть этих денег).

Учитывая вышеприведенную специфику биткоина в качестве, как это полагают авторы, мировой валюты, естественно предположить, что завтра (послезавтра) аналогичных или точно таких же валют в интернете появится видимо невидимо. А почему бы и нет? Ведь авторы и самые первые приверженцы ничего в данном случае

не теряют. По идее, всегда найдется кто-то, который (неизвестно почему), думает, что он является одним из первых и с готовностью вложит определенную сумму денег в какую-то абсолютно новую, ранее никому не известную, к тому же «совершенно справедливую» и постоянно дорожающую валюту. Здесь уместно подчеркнуть, каким образом авторы биткоина и прочих подобных «коинов» намерены получать свой весьма тонко закамуфлированный доход.

Ведь по легенде получается, что вроде бы каждый из участников транзакций покупает (продает) очередную массу биткоинов у других, не менее конкретных продавцов (покупателей), руководствуясь при этом чисто субъективным решением «настал удачный момент» продать либо купить какое-то количество биткоинов. Вроде бы организаторы рынка биткоинов здесь совершенно не участвуют. Но в то же время количество биткоинов, участвующих в обороте, постоянно увеличивается. Так вот, выручка от всей первоначальной эмиссии этих баснословно дорогих монет, попросту говоря, оседает в карманах инициаторов данной затеи. По всей видимости, им достаточно и этого. Остальное пусть присваивают те, кому повезет, кто удачно сыграет в так называемую электронную «рулетку».

Вопрос в другом. Почему так лояльно отнеслись к появлению общемировой «финансовой пирамиды» специализированные глобальные структуры, и почему правительства некоторых стран всерьез обсуждают возможности запуска в оборот собственных аналогичных систем, например, FED-коина (США). Исчерпывающий ответ на данный вопрос требует многофакторных исследований, подробного анализа, осуществленного на базе этих исследований и, следовательно, значительного времени. Общеизвестно, что экономическая наука всегда отстает от реальной жизни, двигается по ее следам, и до тех пор, пока вышеназванный проект биткоинцев не будет доведен до его логического завершения, сложно дать ему адекватную и полную оценку.

Все же следует отметить, что практически всем правительствам индустриально развитых государств мира наличные денежные знаки порядком надоели. Здесь мнения ученых и практиков, в общем-то, совпадают. Наличные деньги – это архаизм, это основа для нелегальных потоков (взятничество, грабежи, хищения и т.п.). Вполне естественно, что современные, хорошо продуманные цифровые денежные системы вполне могут заменить со временем всю без исключения наличную денежную массу, и это является реальным поводом для появления в денежном обороте децентрализованных цифровых валют. Но очень важно, чтобы эти новые «коины» не являлись результатом мошенничества группы интеллектуалов, не базировались на фиктивных ценностях и не привели в дальнейшем к еще более разрушительным финансовым и экономическим кризисам. Не исключено, что некоторые выводы в процессе перехода к новым монетарным системам будут сделаны, в том числе, на основе интеллектуальных разработок и накопленного опыта создателей биткоина.

В заключение следует отметить, что все вышесказанное относительно новоявленных, к тому же, весьма амбициозных «валют», мы рассматривали здесь с точки зрения эмитента.

Не будем обсуждать необходимость наличия определенных и всеобъемлющих полномочий любого и каждого их тех, кто собирается эмитировать денежные знаки. Это особый вопрос, и без его решения всякое посягательство даже на попытку эмиссии денежных знаков, на наш взгляд, составляет основу для уголовного преследования.

Но перейдем на другую сторону баррикады, разделяющей эмитента от реально существующих пользователей денежных знаков. К сожалению, никто пока не осуществлял данные расчеты, но по предварительным оценкам в мире в настоящее время находятся в обороте сотни триллионов денежных знаков в пересчете на доллары США. Другими словами, здесь не существует вакуума, который создатели биткойна хотели бы заполнить. Следовательно, выпуская новую, назовем ее более точно – «псевдовалюту», её авторы стремятся вытеснить другие, ранее эмитированные денежные знаки, включая доллары США.

Вполне очевидно, что с этим никак не могут согласиться многочисленные собственники, будь это долларов США, будь это других, менее «ходовых» денежных знаков. И, если Федеральная Резервная Система (FED) США действительно задумает изменить облик доллара либо его название, она все равно будет обязана увязать реальную стоимость нового знака со старым, преемником которого новая денежная единица будет считаться по праву.

Как не крути – места абсолютно новым, совершенно оригинальным, независимым и т.п. денежным знакам, вроде биткойна, в нынешнем мире нет и быть не может. Движение здесь должно быть направлено по пути укрупнения (интегрирования) более мелких, по абсолютному объему, монетарных систем в более крупные. Создание единой денежной системы, именуемой «Зона Евро», которая охватывает в настоящее время 17 стран Евросоюза и имеет прекрасные перспективы для дальнейшего расширения, является убедительным тому примером.

Disponibil: https://ince.md/uploads/files/1517902916_bitcoin.pdf

2015

OTTO VON BISMARCK, FRANKLIN D. ROOSEVELT: WHO WILL BE NEXT?

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

After the collapse of the Soviet Union, and of the socialist economic system as a whole, the global economic development started to gain notable acceleration, mainly due to the success of the Chinese People's Republic, the former socialist countries of Central Europe, the Baltic States and others.

Solution of some problems in the field of socio-economic development, as it is known, is associated with the practically mandatory emergence of other. For example, the over increased burden on the global ecological system under the unconditional priority of capitalist relations of production, provoke a growing concern of the world population. But, to be honest, the socialist economic system did not manifested special attitude to preserve the environment. The fate of the Aral Sea and the flowing into it of the once fairly deep rivers (Syr Darya and Amu Darya) are a proof of this.

What the former socialist system really reached – was the egalitarian distribution of income and, consequently, the excessive leveled standard of living, with some exceptions, of course. This was achieved, mainly, through administrative (read - power) methods. This means that any initiative, especially entrepreneurship, the desire for enrichment (not at the expense of the state, but the state is everywhere, all around) - were punishable.

The end result of the above-mentioned method of combating inequality is well known. The excessive equality eventually became a widespread poverty. In these circumstances, egalitarian ideology did not work anymore, the system was doomed to collapse and suffered a complete failure.

But the problem of the more and more pronounced socio-economic inequality in this case, of course, has not disappeared. Conversely, together with the global capitalist relations of production, it has also become global.

In search of a solution (we are talking mainly about the problem of inequality in income and property ownership), many economists began to look for the answer in the writings of Karl Marx and his associates.

This is an empty case. The class theory, and also the class struggle, that are some undeniable essence of Marxism, are built on the very painful for the society different principles of distribution and redistribution of both income and assets. At least, that's how the ideas of Marxism were learned and put into practice by its most "gifted" associates about 100 years ago. Rehabilitation in any form, or rather the new meaning of the so outdated postulates has no sense even from a scientific point of view, not to mention their practical use.

Meanwhile, the history of economic growth knows other examples of successful (for its time) solving the problem of excessive inequalities in income and living standards.

It should be emphasized that we are not talking about some long forgotten, or unknown phenomenon, but a quite familiar one from the practice of the vast majority of the procedure

called social assistance from the state. Being not as revolutionary as the idea of class stratification and class struggle proposed at the time of Otto von Bismarck, this procedure has legitimized the need to establish certain standards of social protection, in the first place, for poor people and the homeless, and ultimately, for all weak segments of the population. All of this has found its practical implementation initially in Germany (in the second half of the XIX century), and then in other countries of Western Europe and North America.

In the US, Franklin D. Roosevelt was a bright supporter of the idea of a fair state during the Great Depression. It is sufficient to point out that thanks to the initiative of President Franklin D. Roosevelt in the United States in very difficult conditions for the country, such basic elements of social assistance to the population, as the pension system, the system of payments to the unemployed working-age population, the massive involvement of the unemployed paid by the State Public Works (landscaping, construction of roads, communication systems, libraries, playgrounds, etc.) have been introduced. I emphasize, it was developed and introduced in the 1930s, during the Great Depression, when no one lend money to no one, did not supply with the raw materials without 100 percent advance payment, when there was a massive bankruptcy of small firms and large corporations that resulted in a dramatic decrease of solvency of the population in a short period of time.

In our opinion especially this experience, i.e. the experience of building a "fair state", deserves nowadays everyone's attention. Absolutely painless (or rather bloodless) solution of very complex problems of excessive property stratification and radical differences in their income was achieved through elementary political will and readiness of the above mentioned political leaders by taking responsibility not only for the proposed mechanism to solve the problem, but also for its final results.

According to these decisions, the political longevity of Otto von Bismarck and Franklin D. Roosevelt is the best confirmation of the correctness of their actions. From a theoretical point of view, the category of "fair state" fits the best in the theory of J. M. Keynes with its well-known postulate «trickle up economics». It is obvious that if the financial support of low-wage sectors of the population was necessary and justified in the late XIX and early XX centuries, it is even more relevant for the beginning of XXI century. This is due to the fact that over the years there have been significant technical, technological, organizational and other improvements, the main result of which is the redistribution of financial flows in the favor of entrepreneurs (businessmen) and high-paid employees (especially managers), but in the detriment of the main part of the working-age population.

We have to point out that if, for example, a few centuries ago in agriculture one worker processes an average of 1 hectare of land, and received from it about one tone of cereals or its equivalent, at the present time, the same employee with the help of modern technology processes in powerful agricultural corporations around 200 hectares of the area and receives an average of about 2,000 tons of cereals and other products in terms of grain equivalent [1].

Labour productivity growth, as follows from the above example, is 2,000 times. Especially it is necessary to emphasize the fact that we are talking about agriculture, where every cent of the labour productivity growth is achieved the most difficult in comparison with other branches of economic activity.

In industrial sectors, transport, capital construction, trade etc. labour productivity growth in the last 2-3 centuries reached a more better indices. A striking support is the widespread use of computer technology, robots, automated lines, heavy means of transport, etc. It is no secret that the greatest share of profits from the use of scientific and technological progress is deposited as a profit at the accounts of entrepreneurs, mostly - the corporate sector.

The situation is such that even without the notorious so-called exploitation of the working class, the vast majority of types of entrepreneurial activity brings substantial income, primarily to entrepreneurs their selves. At the same time, the mass of unemployed is physically bound to an unsuccessful search of jobs, the required amount of which are not able to assure in terms of business and economy and for reasons of environmental safety of the planet - it should not be done, neither in private nor in public.

In other words, from an environmental point of view, not every job in the modern world has a right to live. And therefore, those potentially engaged in these jobs are better to be paid compensations with help of which: firstly, will be supported the ability to pay for certain goods and services (as a rule, those of the first necessity, at the level of the minimum required by the consumer basket); secondly, to ensure the loyalty (sparing) use of natural resources, and the resources of the labor potential in order to prevent catastrophic consequences for the local and global environment. It should be particularly emphasized this feature of combating inequality, which is fundamentally opposed to the now widespread practice of «austerity mesures», which provides a number of restrictions on financial payments, primarily for the poor part of the population.

In these examples, the problem of inequality is mainly due to the redistribution of financial flows. The current level of development of society, and most importantly the level of anthropogenic impacts on pollution (and in some fragments - the destruction) of the environment is consistent with (along with financial) necessary redistribution of labor flows.

It is about reducing the working week from 5 to 4 days, without diminution of salary, of course, the legalization of the decision to admit a single workplace for engaging at least two workers, including workers involved in the same family etc.

Returning to the issue of redistribution of financial flows in the context of the current crisis, would, together with the massive injection of money supply in the form of “ballout” should produce at least a massive cancellation of debts, especially historical (equally internal and external), and also to make some radical changes in the tax systems.

The variety of possible solutions to the existing and emerging problems (primarily problems of inequality) is very large. Hundreds of thousands of highly skilled scientists around the globe work on their identification and solution.

Unfortunately, none of these options was adopted by politicians during the current crisis, the consequences of which are most noticeable in the US, Western Europe, Japan and other countries.

Disponibil: <https://ssrn.com/abstract=2608357>

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК: МОЛДАВСКИЙ ЛЕЙ В СВОБОДНОМ ПОЛЕТЕ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Решение Центрального Европейского Банка (ЦБЕ), а по существу правительства Евросоюза, о дополнительных масштабных эмиссиях евро, принятое в январе текущего года, безусловно, является знаковым событием и способно в корне изменить несколько странную ситуацию на финансовых рынках не только Европы, но и всего мира.

Речь идет о решении ЦБЕ увеличить объемы кредитования европейских (но, очевидно, не только) государств за счет так называемых мер количественного смягчения (quantitative easing – QE). Общая сумма предполагаемой эмиссии составляет 1100 млрд. евро. Конечно, освоение столь массивных ресурсов – это дело не одного месяца и, возможно, даже не одного года, но, как говорится, лиха беда начало.

Что послужило причиной столь неожиданного, но для многих европейских государств, крайне необходимого решения? Причин, как всегда, много. Но главная из них, как подчеркивают профессиональные аналитики, заключается (хотелось бы в это верить) в повороте экономической политики Евросоюза в сторону возрождения и экономического роста. Вместо давно всем опротивевших «austerity measures» Евросоюз пытается восстановить интерес бизнес-сообщества к еще далеко не исчерпанным возможностям старого континента и продолжить свое парадное шествие во всех, без исключения, областях экономической деятельности.

В более широком плане это означает предотвращение явно наметившейся тенденции скатывания Евросоюза в так называемую «дефляционную воронку», вырытую, между прочим, в течение 4-5 летнего периода чрезмерного затягивания поясов (читай - «austerity measures»).

Прямым следствием этой недальновидной, но очень продолжительной, политики стала угроза отрицательной инфляции на всем пространстве Еврозоны, да и Евросоюза в целом. Наиболее ярким примером вышеуказанного макроэкономического эксперимента, а также его пагубных последствий для отдельных национальных экономик, является Греция. Есть все основания опасаться, что политический выбор этой страны, продемонстрированный 25 января, в любой момент может стать примером для других стран Евросоюза, например, Испании, Италии и т.д.

С целью предотвращения подобного сценария в развитии социально-экономической жизни континента Европейские лидеры, а также руководство ЦЕБ уже объявляют о готовности Евросоюза в ближайшее время выкупить облигации национальных правительств на сумму 550 млрд. евро из выше обозначенных 1100 млрд.

Вполне очевидно, что Республика Молдова не будет находиться в числе первых европейских государств, получивших столь существенную финансовую подпитку.

Также очевидно, что в отличие, например, от швейцарского франка, который в предвкушении триллионной евроинъекции моментально подорожал на 30% (правда, с последующим незначительным откатом), молдавский лей в одночасье не восстановит стабильность и востребованность, аналогичную той, которую в данный момент демонстрирует швейцарская валюта. Но почему ранее сравнительно стабильный молдавский лей должен быть подвергнут столь радикальному обесцениванию?

Причем, как ни странно, происходит все это на фоне массовой эмиссии еврооблигаций, да и самих евро, а также на фоне огромных государственных долгов США, сопоставимых, как известно, с годовым валовым внутренним продуктом этой страны.

Эти вопросы мучают сегодня многих. Ведь общеизвестно, что вслед за удорожанием евро и доллара США уже озвучена необходимость повышения тарифов на электричество, другие коммунальные услуги. Растет цена на всю палитру импортных товаров, а их в Республике Молдова не просто много, а очень много. Все дорожает.

Общеизвестный факт. Нефть на мировых рынках подешевела более, чем вдвое. Во многих странах это привело к аналогичному снижению цен на бензин и дизтопливо. Но не в Молдове. Снова из-за обесценивания молдавского лея.

Единоличным регулятором валютного рынка в Республике Молдова является Национальный Банк Молдовы (НБМ). Все ждут его дополнительных интервенций на этот рынок. Как, например, это было в конце прошлого и начале текущего года. Однако, валютные резервы регулятора не безразмерны.

Следует подчеркнуть, что кроме долларовых интервенций, НБМ располагает и другими, в том числе, чисто административными рычагами управления валютным рынком. Пусть не покажется странным, но вполне очевидно, что в условиях «шока», которому был подвергнут молдавский лей, нужно задействовать методы все той же «шоковой терапии». Разумеется, временно и очень взвешенно, поскольку за каждой шоковой операцией следует, так называемая, послешоковая реакция (aftershock).

В этом плане решение ЦЕБ о дополнительной массовой эмиссии денежных знаков является не только признаком изменения монетарной политики Евросоюза, но и своеобразным, а главное и своевременным сигналом того, что евро – это рабочая валюта, призванная обслуживать товарно-денежный оборот еврозоны. Не более того.

В этой связи уместно напомнить, что обесценивание лея по отношению к Евро, конечно же, облегчает, при прочих равных условиях, экспорт молдавских товаров на территорию еврозоны, а также повышает, пусть даже временно, эффективность работы молдавских гастарбайтеров в странах еврозоны.

Не будем сбрасывать со счетов ситуацию на валютном рынке соседних стран – Украины, а главное – России, которая безусловно оказывает существенное давление на евро-долларовый потенциал Молдовы. Учитывая масштабы и потребности этих двух стран, скромные возможности НБМ, молдавских экспортеров и гастарбайтеров

не идут ни в какое сравнение с тем, чего и сколько хотели бы приобрести наши восточные соседи на валютном рынке Молдовы.

Даже этот, далеко не полный перечень аргументов «за и «против» более жесткой регламентации валютного рынка показывает, насколько сложное решение предстоит принять регулятору для стабилизации обменного курса.

Ясно одно, пока эти меры не будут приняты, приостановить волатильность валютного рынка не удастся. Ситуацию нужно сбалансировать, ибо чрезмерная амплитуда колебаний явно вредит стабильному и динамичному развитию, как отдельных экономических агентов, так и национальной экономики в целом.

Пока же следует признать, что единственным, хотя и весьма призрачным, достоинством валютного рынка Молдовы, является его свободный, ничем не ограниченный, полет. Однако, всякий полет должен заканчиваться приземлением. Желательно, безболезненным.

Disponibil: <https://ava.md/2015/02/09/valyutnyy-rynok-moldavskiy-ley-v-svobodnom/>

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК В ОЖИДАНИИ СТАБИЛИЗАЦИИ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

В результате имевшей место временной приостановки валютных интервенций Национального Банка Молдовы (НБМ), как известно, вместо всеми ожидаемого, хоть и не очень приятного, постепенного обесценивания молдавского лея наступил его обвал. Каковы, все же, основные причины столь резкого удешевления еще недавно вроде бы вполне стабильной денежной единицы? Не является ли это обесценивание следствием своеобразной атаки на молдавский лей, сродни тем нападениям, которым в свое время подвергался, например, английский фунт стерлингов (Black Wednesday – 16 September 1992).

Прежде, чем ответить на эти вопросы, рассмотрим более пристально некоторые базовые пропорции, влияющие на формирование рыночной (равновесной) цены той или иной национальной валюты. В качестве вышеуказанной пропорции для начала возьмем размер минимальной часовой тарифной ставки по оплате труда.

В Республике Молдова данная тарифная ставка в настоящее время составляет в среднем около 9,76 лей/час (1650 лей в мес./169 час).

В США минимальный почасовой тариф на оплату труда составляет 7,25 долларов. Указанный тариф уже много лет сохраняется на федеральном уровне. На уровне отдельных штатов, а также по некоторым отраслям профсоюзам удалось достичь существенного повышения данной тарифной ставки. В целом американские профсоюзы и некоторые политические партии добиваются установления минимальной почасовой тарифной ставки по оплате труда на уровне 15 долларов в час.

В Европе ситуация с почасовой тарифной ставкой минимального уровня не столь однозначна. Федеративная Республика Германия недавно узаконила (впервые в истории ФРГ) минимальный почасовой тариф на оплату труда в размере 8,5 евро. Во многих странах Евросоюза минимальные почасовые тарифные ставки несколько отличаются от аналогичных ставок в ФРГ, но, в общем и целом, находятся примерно на этом уровне.

Исходя из официально действующих минимальных тарифных ставок по оплате труда соотношение (по абсолютной величине) молдавского лея к доллару США и евро следует признать равным: 1,35:1 и 1,15:1 соответственно.

Само собой разумеется, между минимальной тарифной ставкой по оплате труда и, так называемой, рыночной ценой той иной валюты слишком большая дистанция. Прежде всего, имеется в виду тот факт, что цена валюты – это результативный показатель, а оплата труда, как не верти – это показатель затратный.

Возьмем за основу сравнения именно результативные данные. Один килограмм яблок, например, на рынках Кишинева в настоящее время стоит 3 лея. За такой же килограмм этих фруктов в Нью-Йорке пришлось бы заплатить минимум 2 доллара. Соотношение примерно то же самое: 1,5 молдавских леев в расчете на 1 доллар США.

Конечно, с яблоками в Р. Молдова ситуация обстоит относительно лучше, чем в Америке. Чтобы уйти от предвзятости, обратимся к официальным данным о так называемом паритете покупательной способности молдавского лея. Несмотря на имеющийся постоянный рост, эта способность молдавского лея (в текущих ценах) в последние годы не превышала 6,5-7,5 леев в расчете на один доллар США.

Несложно предположить, что в условиях нынешней финансовой неразберихи это базовое соотношение, если и претерпит изменения, то весьма незначительные. Молдавский лей как ценился, так и впредь будет высоко востребован и по достоинству оценен его основными держателями.

Но вернемся к теме стабилизации. Кроме прочих факторов стабильности денежной единицы одним из основных является ставка рефинансирования национального банка (в США эти функции исполняет Федеральная Резервная Система – ФРС). Именно в США эта ставка уже с начала нынешнего финансового кризиса (2008 г.) была опущена практически до нуля и продолжает оставаться на этом уровне до сих пор. Предпринятые и публично объявленные попытки ФРС прекратить массовую эмиссию денежной массы (*pumping money*) в товарно-денежный оборот в начале текущего 2015 г. снова были отложены еще как минимум до конца года. Таковы методы преодоления масштабного финансово-экономического кризиса в этой стране.

Следуя в фарватере своих заокеанских коллег, аналогичную политику, т.е. политику количественного смягчения (*quantitative easing - QE*) избрал и Центральный Банк Европы (ЦБЕ). Речь идет о дополнительной и весьма оперативной эмиссии сотен миллиардов евро, закачиваемых в экономику с целью предотвращения ее стагнации, т.е. обеспечения количественного роста. Будет или не будет достигнута эта цель – это еще вопрос. Но дополнительные массовые эмиссии денежных знаков, а

следовательно, их последующее относительное, а возможно, и абсолютное удешевление, сомнений ни у кого не вызывает.

Солидные толстосумы, будь это обладатели евро или долларов, сами в панике ищут «тихие заводы» для сохранения своих валютных резервов, скупая в массовых объемах, например, швейцарский франк. В то же время, как известно, ставка рефинансирования НБМ за последние месяцы не опускалась ниже уровня 5-6%, а в настоящее время составляет 13,5% годовых. Не нужно иметь высшее образование, чтобы почувствовать разницу. Несмотря на это, именно молдавский лей катастрофически обесценивается, а евро и доллар безумно дорожает на местном валютном рынке, со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Ажиотажный спрос, спекулятивные намерения, панические настроения, кризисные колебания валютных рынков восточных соседей – все это безусловно сказывается на формировании основных тенденций валютного рынка Молдовы. Более того, в числе ведущих факторов нестабильности следовало бы назвать все возрастающий уровень неравенства в доходах наших граждан. Общеизвестно, например, что все тот же ажиотажный спрос и панические настроения провоцируют не все 100% граждан Молдовы и не все ее экономические агенты, а только незначительная часть из них, в действительности не более 5-6%.

Именно для них следует еще раз подчеркнуть, что за весь период своего существования молдавский лей никогда не был переоценен в имевших место сделках купли-продажи на валютных рынках. Наоборот, он всегда был недооценен. В силу действия различных причин, главной из которых является все же «весовая категория» национальной валюты.

Не вдаваясь в подробности количественных и качественных отношений, следует отметить, что безоговорочный ориентир НБМ на мифическое уравнивание «спроса» и «предложения» путем манипулирования курсом обмена вызывает большое недоумение даже в нормальных условиях. Что касается «шоковых» состояний эта давно устаревшая тактика явно не срабатывает.

Однозначно следует заявить, что реальная стоимость американского доллара, с учетом триллионных государственных долгов США, с учетом постоянно возникающих в этой стране кризисов, угрозы исчезновения среднего класса и др. аналогичных факторов, никак не заслуживает того, чтобы за единицу стоимости этой валюты платить 2-3, а то и больше единиц эквивалентной стоимости молдавского лея. По этой же причине в силу огромных суверенных долгов некоторых государств еврозоны аналогичных переплат не заслуживает также и евро.

Что касается основных причин, а главное – основных виновников произошедшего, здесь не все так однозначно. Республика Молдова является открытым государством. Мы ждем инвесторов, надеемся на их благородные устремления, зачастую забывая о том, что у капитала свои цели и свои приоритеты. Их интересуют, в первую очередь, сверхдоходы и сверхприбыль. Чуть, что не так, капитал снимается с якоря и уходит в другое плавание.

Как следствие, приходится констатировать действительно крайне нестабильное функционирование рыночной экономики в целом. Один кризис сменяется другим со скоростью картинок калейдоскопа.

Не исключено, что реакция основного регулятора валютного рынка – НБМ не всегда была вполне адекватной. Анализируя произошедшее, специалисты вынуждены вникать в технические детали, разбирать целые тома действующих и вновь появляющихся инструкций, регламентов, указаний и т.п.

С качественно новых позиций приходится оценивать пресловутое соотношение «спроса» и «предложения», которое словно повязка на глазах не позволяет топ менеджерам видеть шире и учитывать большее количество факторов, влияющих на стабильность национальной валюты.

Рыночная экономика имеет многовековую историю развития. Периоды кризисов для этой системы экономических отношений не являются чем-то необычным. Именно в эти периоды святая святых этого рынка – закон соответствия спроса и предложения забываются, вместо них вводится общеизвестная «карточная система» (хотя платить все равно надо в деньгах) и таким образом преодолевается кризис. Вполне очевидно, что до тех пор, пока валютные резервы НБМ не будут восстановлены хотя бы в прежнем (около 3 млрд. долларов США) объеме, свободная, никем и ничем не ограниченная торговля валютой становится все более рискованной. Распродажа валютных резервов, пусть даже временная, и стабилизация валютного рынка не имеют между собой ничего общего, наоборот, они противоречат друг другу.

Disponibil: <https://ava.md/2015/02/25/valyutnyy-rynok-v-ozhidanii-stabilizacii/>

ДЕТРОЙТ: МОЛДАВСКИЙ ВАРИАНТ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Город Детройт (штат Мичиган, США) в наше время становится все более известным как нежелательный пример необдуманного перемещения капитала, труда, материальных, энергетических и прочих видов ресурсов. Включая, как бы в отместку, интеллектуальный потенциал.

Действительно, становится немного жутковато смотреть, например, на 4^х полосную городскую улицу (причем, с односторонним движением, оборудованную всеми необходимыми атрибутами), на которой среди бела дня не видно ни одного пешехода и проезжает всего 2-3 автомобиля. Больше некому.

Город Детройт в свои лучшие времена насчитывал около 2 млн. жителей, был своеобразным центром американской автомобильной промышленности (“Ford”, “General Motors”, “Chrysler”) и, конечно, застраивался с учетом дальнейшего динамичного развития. Сегодня в Детройте проживает около 700 тыс. человек. Свое основное производство все вышеперечисленные компании здесь практически свернули и перевели в другие места, как правило, за границу. Печально и то, что

Детройт в своем нарицательном образе не является чем-то исключительным для Соединенных Штатов Америки. А это уже серьезный повод для разговора о том, насколько обдуманым является общий сценарий глобализации экономической деятельности.

Тот факт, что именно этот процесс привел к столь неожиданным последствиям 2^х миллионный город в самой богатой стране мира ни у кого не вызывает сомнения. Более того, заброшенные дороги, фабрики, заводы, а вслед за ними – жилые дома, школы, больницы и т.п. никак не отразились на общем экономическом состоянии ранее перечисленных градообразующих, теперь уже, транснациональных корпораций.

Они по-прежнему процветают, получают, при необходимости, многомиллиардные финансовые подпитки американского правительства и вносят существенный вклад в развитие на этот раз, общемировой экономической системы. Есть над чем задуматься.

Но вернемся к заглавию статьи. Ее название спровоцировано другой публикацией (см. «Исчезающая Молдова», «Логос пресс». №1, 16 января 2015), информационной основой для которой послужили предварительные итоги всеобщей переписи населения и жилого фонда (12-14 мая 2014г.).

Сам по себе, например, факт полного отсутствия жильцов более чем в 214 тыс. домов, в первую очередь, конечно, сельских, вызывает чувство озабоченности. Еще более тревожным является засвидетельствованное переписью полное отсутствие жителей в отдельных населенных пунктах в сельской местности. Их, правда, пока всего несколько (8 сел), но беспокоит тенденция, позволяющая предрекать исчезновение целого государства.

Следует отметить, что Республика Молдова в течение последних вот уже 15 лет (1999-2014 г.г.) выделяется в мировом сообществе государств тем, что является одновременно развивающимся государством и при этом не имеет естественного прироста населения. Более конкретно это значит, что начиная с 1999 г. численность умерших в стране постоянно превышала численность родившихся. В итоге за весь вышеуказанный период естественный прирост населения со знаком «минус» составил – 52302 чел. Учитывая, что в городской местности численность родившихся все же, хоть и незначительно, но превышала численность умерших, весь «отрицательный» естественный прирост населения приходится на сельскую местность. Отсюда и пустующие сельские дома, которые невозможно продать даже за чисто символические деньги, и уже упоминавшиеся практически безлюдные села, заброшенные земельные участки и т.д.

Основной причиной довольно пессимистической оценки будущего молдавской деревни, однако, является не низкий уровень рождаемости и относительно высокий уровень смертности. Суть проблемы сводится к массовой миграции сельских (в первую очередь) жителей в поисках более высокого заработка в города республики, а также за ее пределы. Ну, а поскольку уезжают в основном молодые люди, то понятно, что о рождаемость падает.

Если за счет естественных процессов рождаемости и смертности численность населения Республики Молдова уменьшается в среднем примерно на 1% в год, то за счет миграционных процессов этот показатель становится как минимум в 10 раз больше.

В принципе, можно было бы подсчитать общую сумму перечисленной молдавскими гастарбайтерами на родину иностранной валюты, но какой бы значительной эта сумма не оказалась, однозначно, что она далеко не покрывает всех издержек снижения численности населения Республики Молдова.

Преобладающие, особенно в первые после появления массовой миграции годы, мнения о том, что заработав денег, молдавские гастарбайтеры вернутся домой и внесут достойный вклад в развитие местного бизнеса, мягко говоря, не оправдываются. Вместо возвращения домой значительная часть наших сограждан, что называется, капитально устраиваются по месту своей работы, приглашая к себе не только детей, но и состарившихся родителей.

Конечно, рыночная система хозяйствования, капиталистические отношения в целом, располагают многими механизмами и инструментами регулирования (точнее – саморегулирования) многих социально-экономических процессов. Но приведенные выше примеры убедительно подтверждают факт разрушения (зачастую – безвозвратного) как имеющихся производственных мощностей, так и ранее существовавших условий для развития социума. Следовательно, заложенное в самой природе этой системы качество саморегуляции срывает не всегда.

Нужны масштабные интервенции государства в деятельность рыночной экономики. Применительно к демографической ситуации в Республике Молдова речь идет о необходимости разработки и практического внедрения, по-существу, госпрограмм репатриации молдавских граждан. Хочется надеяться, что такой подход к решению действительно очень важной проблемы, проблемы рационального размещения производительных сил на территории относительно небольшого европейского государства, каковым является Республика Молдова, был бы поддержан как нашими основными партнерами по Евроинтеграции, так и в целом ведущими мировыми кредиторами.

Стихийность и непредсказуемость, которую вот уже почти полвека (начиная с 1970^x годов) демонстрирует так называемый процесс глобализации экономической деятельности, основанной на свободном, ничем и никем не регулируемом перетоке капитала, рабочей силы, материальных, включая энергетические, ресурсов и т.д., пора переводить в конструктивное русло. Вместо этого, к сожалению, приходится констатировать фрагментарность и узкую ограниченность интересов олигархических структур, которые принимают решения и управляют процессом глобализации без учета интересов основной массы производителей и потребителей товаров и услуг.

Disponibil: <https://ava.md/2015/04/08/detroyt-moldavskiy-variant/>

2014

ДЕФЛЯЦИЯ И ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС В СТРОИТЕЛЬНОМ БИЗНЕСЕ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Очень не хотелось бы, чтобы под видом конкурентной борьбы, например, за качество, либо под другим благозвучным предлогом, предприятия строительного бизнеса были подвергнуты элементарному разорению посредством макроэкономических манипуляций, смахивающих на раскачивание лодки с целью пустить ее ко дну.

Режим жесткой экономии, основным признаком которого является снижение уровней заработной платы и социальных расходов государства, спровоцировал во многих странах Евросоюза не только уменьшение доходов граждан, но и сокращение цен на товары и услуги. Продолжающееся в течение вот уже нескольких лет это сокращение, в свою очередь, провоцирует устойчивый рост так называемого „отложенного спроса”, при котором спрос хоть и существует, является вполне платежеспособным, но практически не реализуется в силу ожидания еще большего снижения цены в будущем. В Республике Молдова явления „дефляции” и „отложенного спроса” наиболее четко проявляются в области строительного бизнеса.

Феномен дефляции в последние годы становится все более примечательным событием в экономической жизни Западной Европы, Северной Америки и, возможно даже в первую очередь, Японии. В историческом плане это явление не является настолько уж новым и необычным. Люди старшего поколения помнят, что в бывшем Советском Союзе факт удорожания денег, соответственно, удешевления (обесценивания) товаров и услуг, преподносился как одно из важных преимуществ социализма над капитализмом.

О том, что достигалось такое удешевление зачастую путем насильственного изъятия денег из оборота (в том числе, например, через обязательную покупку государственных облигаций при получении заработной платы, кстати, и без того мизерной), не будем вспоминать. Все это уже глубокая история.

Пословица, однако, гласит: все новое – это хорошо забытое старое. Пусть уже без идеологической подоплеки, но, тем не менее, весьма настойчиво дефляция становится все более ощутимой реальностью в жизни мирового капиталистического сообщества, затрагивая при этом не столько моральные, сколько материальные интересы каждого члена данного сообщества. Республика Молдова не является частью выше перечисленных регионов мира, поэтому в практическом плане для наших граждан проблема дефляционных сценариев финансовых отношений пока не является столь актуальной. Повторяю – пока. Но о местном характере дефляционных процессов чуть позже.

Перед этим хотелось бы, все же, подчеркнуть, что перевод некоторых национальных, а впоследствии и региональных, экономик из режима пусть не менее неприятной, но все-таки более привычной инфляционной экономики в дефляционную является прямым следствием так называемых мер жесткой экономии (*austerity measures*). Развернутые в основном в рамках Европейского Экономического Сообщества эти меры, как известно, были и остаются одним из основных механизмов приведения в соответствие объемов дохода и объемов потребления в некоторых южно-европейских государствах, членах Евросоюза. В США и Японии дефляция обусловлена в первую очередь необходимостью жесткой экономии в силу огромных государственных долгов, накопленных данными странами. Любая экономия, в том числе даже самая жесткая, если она не сопровождается потерей чувства меры, представляется оправданной и необходимой, хотя и довольно болезненной процедурой. Жить надо по средствам. Что касается всего остального, здесь ни один экономист не может быть столь однозначным, как ему бы этого хотелось. В первую очередь речь идет о сроках «*austerity measures*». Сколь долго человек, и тем более страна, регион в целом, может выживать, все время затягивая пояс? Каковы могут быть последствия длительного (я уже не говорю бесконечного) затягивания пояса? Ответов на эти и целый ряд других очень актуальных вопросов существующие экономические теории не дают. Это и не удивительно. Все без исключения экономические теории вытекают из практики экономического развития, а не наоборот.

Практика же такова, что даже в Республике Молдовы, стране без чрезмерно больших государственных долгов и поэтому напрямую не подверженной влиянию режима жесткой экономии, последствия данного режима все же сказываются. Речь идет, в первую очередь, о строительном бизнесе, который уже не первый год вынужден функционировать в режиме дефляции, т.е. постоянного обесценивания конечных результатов труда строителей. Насколько высок потенциал выживаемости отрасли в подобных условиях – вопрос далеко не риторический. Все зависит от двух основных факторов:

Первый – насколько велик запас прочности строительного бизнеса, измеряемый разностью между все более низким рыночными ценами 1 квадратного метра жилой и коммерческой недвижимости, и все более высокими затратами на их строительство? По словам некоторых из моих собеседников, многие экономические агенты строительного бизнеса находятся на грани выживания. Особенно тревожное положение создается у тех операторов рынка строительных услуг, которые в силу отсутствия собственных финансовых ресурсов прибегали (а многие продолжают это делать и сейчас) к заемным средствам.

Режим дефляции тем и отличается, что должник занимает дешевые деньги, а возвращать вынужден дорогие. Достаточно даже просто взглянуть на некоторые основные показатели строительного бизнеса в динамике за последние несколько лет, чтобы убедиться в наличии весьма серьезных и трудно разрешимых проблем, с

которыми сталкивается данная отрасль. Так, например, долги хозяйствующих субъектов на начало 2013 г. увеличились по сравнению с кризисным 2009 г. на 3,5 млрд. лей или на 41,5%.

Если в последнем предкризисном (2008) году доходы строительных компаний составляли в среднем 1,38 лея в расчете на 1 лей полученных кредитов плюс начисленные обязательства, то в следующие годы покрытие кредитов и других видов долгов за счет выручки составляло в среднем уже только 0,92 лея, а в 2012 – оно снизилось до 0,70 лея в расчете на 1 лей имеющихся совокупных обязательств. Это значит, что для погашения накопленных обязательств весь строительный бизнес должен в течение 17,1 месяцев осуществлять продажи примерно в одном и том же объеме, ничего при этом не потребляя. Катастрофически, по крайней мере примерно в 2 раза, ниже уровня кризисного (2009 г.), снизилась в 2012 г. прибыль до налогообложения действующих строительных компаний (240,9 млн. лей в 2012 г. по сравнению с 440, 5 млн. лей в 2009 г.). Количество строительных предприятий, заканчивающих каждый очередной год с убытками, в последние годы регулярно превышает 50 %. Как может быть иначе, если, например, вместо 1637,6 лей/м.кв. прибыли, полученной строителями в 2008 г. (последний предкризисный год), в 2012 г. этот показатель составил уже только 479,4 лей/м.кв., т.е. сократился в 3,4 раза. Нет никаких сомнений, что в создавшихся условиях этот показатель будет сокращаться и дальше.

Строительный бизнес в Республике Молдова является важной составной частью национальной экономики. Производя 3,5 – 5,0% Валового Внутреннего Продукта, он предоставляет рабочие места свыше 70 тыс. рабочих (6,1% от общей численности занятых). Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что значительная часть этих рабочих мест в ближайшем будущем может быть потеряна именно в силу действия пока что мало кому известного явления под названием дефляция. Не следует забывать, что вслед за приобретением жилья владельцы, как правило, покупают мебель, бытовую технику, другие важные компоненты новоселья. Вполне очевидно, что в вышеуказанных условиях рыночный оборот этих товаров также замедлится.

С другой стороны, все эти покупки, как известно, сопровождаются соответствующими налоговыми платежами, а это значит, что в условиях устойчивой дефляции и государственный бюджет не досчитается значительной части финансовых поступлений.

Почему именно строительный бизнес подвержен в первую очередь негативному воздействию этого фактора? Да потому, что именно внешние (в том числе западноевропейские) источники составляют основу финансовых потоков, перечисляемых в Республику Молдова гастарбайтерами. Так уж сложилось, что именно эти источники служат основой для накопления и последующего приобретения жилой недвижимости. В то же время именно эта категория молдавских граждан, выехавших за рубеж в поисках достойных заработков, в первую очередь ощущает на себе влияние мер жесткой экономии (austerity measures).

Главный вопрос все же заключается в том, что следует предпринимать в этой ситуации топ менеджерам строительных компаний, да и строительного бизнеса в

целом? Прежде чем ответить на этот вопрос следует вернуться ко второму из тех двух факторов, о которых упоминалось в начале данной статьи, а именно: насколько долгосрочным видится инициаторам дефляционной экономики этот процесс?

Другими словами, как долго жителям Европы, включая граждан Республики Молдова, в первую очередь тех из них, которые работают за рубежом, придется «затягивать пояс».

Вполне очевидно, что не все экономические агенты строительного бизнеса в равной степени готовы к очередным финансовым испытаниям и потрясениям. Для многих из них, по меньшей мере – для каждого второго, перевод стрелок из режима „инфляционной экономики” в режим „дефляционной” и следующего за этим „отложенного спроса” будет означать и уже означает прямой путь к банкротству. Как видим, по абсолютно не зависящим от них причинам. Другими словами, дефляция и отложенный спрос для многих операторов строительного комплекса равнозначны условиям, так называемой, нелояльной конкуренции, навязанной им извне.

Очень не хотелось бы, чтобы под видом конкурентной борьбы, например, за качество, либо под другим благозвучным предлогом, предприятия строительного бизнеса были подвергнуты элементарному разорению посредством макроэкономических манипуляций, смахивающих на раскачивание лодки с целью пустить ее ко дну.

Disponibil: <https://ava.md/2014/08/09/deflyaciya-i-otlozhennyy-spros-v-stroitel/>

2013

EQUALITY OR EFFICIENCY: WHAT ARE YOU GOING TO CHOOSE, AMERICA?

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

The recent events on financial market of the USA, on the real estate, labor, and on other fragments of market mechanisms do make such a question quite legitimate. The choice of some development path, setting the strategic prospects of the national economy of the world leading capitalist country, of course, is the task of American economists and politicians.

However, the problem consists in the fact that six years later of the beginning of the last financial (as it is used to be considered) crisis, a significant improvement of economic situation in the U.S. was not observed. Thus some economists from the US think that this time the United States of America do not deal with the ordinary „up and down” circles, but with a systemic crisis, comparable in its effects to the Great Depression of the ‘30s of the last century [1].

According to these analysts overcoming the Depression of 30-ies of XX century, willingly or unwillingly contributed the Second World War, which had a positive effect on

the employment level of American workers, the expansion of exports, filling the state treasury, etc.

The current global situation is radically different from the long history of the Great Depression. Just now all industrialized countries of the world and the majority of developing countries for nearly a quarter of century move at the capitalist path of development. There are some specific features of this universally recognized socio-economic design, which of course, takes place, but does not deserve so much attention too. It is about the government's role in the development of the capitalist economy, about a more equitable distribution of income, etc. So, the last one, despite the fact that is still mostly private, anyway it may be confirmed by any varying degrees of regulation by government agencies, which, in its turn, would be required to abide the principles of a market economy. The state, in this case, appears as a separate economic entity, with quite large capabilities, including the authorization to carry out massive government purchases of goods and services, providing reasonable emission policy and dealing with a number of other specific issues.

What do the new reformers propose as a radical measure to overcome, in their opinion the systemic crisis of capitalism? Neither more nor less, - income equality by raising the minimum hourly wage of employees. This is done, however, taking into consideration the extensive analysis and under the pretext of growth of the purchasing power of the general population in order to overcome the stagnation and the crisis. In quantitative terms, we are talking about increasing the minimum hourly wage rate from the current of 7.25 to the desired of around of 15-16 dollars per hour, that is, twice or more.

But look, will say any clear-headed analyst, U.S. goods and in current conditions in many cases are not competitive, primarily due to higher wages. After all, even with the current minimum hourly rate average wages of American workers of \$ 25 per hour, is significantly higher than in other industrialized countries, the third world countries are not to mentioned [2].

In any case, should be considered the direct and inevitable consequence of a sharp rise in the level of wages (both minimum and average) as following:

no less sharp rise in the cost of goods and services in the United States, the loss of their internal and external competitiveness;

increasing the supply of cheap imports on the U.S. market, which of course will not revise the rules of participation in the World Trade Organization (WTO);

reducing the number of employees of enterprises due to head even more intensive implementation of automated production lines to reduce the unbearable labor costs, the payment of social, insurance, etc. contributions;

greater influx of legal and illegal migrants in the United States of America, hoping to find at least some well paid work in this country;

reduction of exports of U.S. goods noticeably risen in price due to the increase in labor costs of employees;

further even more significant export of capital from the country, which already has played a negative role in the sharp deterioration in the economic situation of the United States.

The fact that the minimum wage rate was not increased since 2009, especially during this period there was a serious turmoil of the U.S. economy, of course, forcing us to suppose that it needs to assume a certain increase. But it is doubtful whether we can talk about such a dramatic increase in this rate, and without the proper calculation of direct and indirect, local and national, short- and long-term effects of such increase.

In pursuit of a mythical leveling the economic situation of different social groups, in our opinion, should not suffer such fundamental pillars of capitalism as private property, individual motivation to work and income, rigid state protection of these and many other democratic gains, most adequately reflected exactly in a capitalist form of social arrangement. It is strange that this has to be reminded to the Americans. However, we have to do it, because the open and very primitive calls for excessive equality are not so harmless. The history of human civilization is full of compelling examples of how easily and uncritically is accepted the idea (first of all - the youth, especially the poor level of population) of universal equality in income, in the property status, etc. Forgetting, thus, that there is equality in poverty only (an example of the former Soviet Union) but the equality in wealth does not exist, because for appearance of these every one and all together must to work very much and very well. But people are different.

By the way, the USA has never been a egalitarian state. It has evolved and flourished thanks to the freedom of self-affirmation of all citizens of this state. Being free from harassment and restrictions, American businessmen, a real elite stratum of society, have enriched themselves and drag after them the rest of society.

In other words, the fact that in US today is hailed as the social gap or, more precisely - income gap, in fact is nothing else than the result of well learned lessons, regarding the good financial management. And, indeed, this science teaches future businessmen how to organize their business in such a way as the costs (including salaries of employees) are minimal, and profit – maximal one. Naturally, a large part of the profits then will be capitalized, will be creating new jobs, new businesses, etc.

What's wrong with that? What is blamed the business elite of American society for?

To these questions the latter-day reformers of capitalism do not give any answer.

Also, do not want to interfere with scrupulous discussion and those famous Americans, who over the years have won the Nobel Prize in Economics. Of course, there is nothing to beat with. Instead of the practical implementation of numerous models and methods of national prosperity it is necessary to ascertain a existence of more than 16 trillion of the U.S. debt, unemployment is 7.4% (and unofficial estimates – nearly two times more), while over 20% of the existing production capacities are idle, etc. The picture, in general, is pretty bleak, and in many cases, simply depressing. After all albeit a rather critical results to be hiding even more dramatic situation of specific region and people who have either lost their job or have lost a house (for non-payment mortgages), or simply are not able to timely repay the bank loan, etc.

Of course, these and many other problems need to be solved. One-off financial injection even in large amounts, softened crisis, but their effect was not as long and productive as was expected.

In Europe, as is well known, the most important anti-crisis measures are reduced to the following:

- cost cutting measures (austerity measures);
- increasing taxes on income in excess of entrepreneurs (equally to individuals and legal entities);
- seizure of private financial contributions to the banking institutions, if they exceed a certain ceiling mounted (sequester).

It is difficult to say which of these measures is the most archaic and less effective. We can just emphasize that they all „smelled” of mothballs and one can only wonder that the problem of creating a prototype of the post-industrial society, economists and politicians (of all political colors palette) are trying to solve with the help of a long-obsolete methods. The United States of America, as follows from the above material, trying to go on other way, but a solvable problem, in general, is the same. This is the debt problem. Both of the continent, however, tend to the same goal - we must to live within our existing means. Loans are provided for development, but not for current consumption. With these slogans is hard to disagree, as well as with the fact that economic and ideological potential of the U.S. capitalism, as a social system, has the most effective arrangement, and has obtained that excellent victory in a long-term confrontation with socialism.

It will be a shame if as a sole leader this country will gradually lose not only its economical weight, but also the moral authority in the eyes of many fans of what is truly American spirit, American initiative and other American really high values, which are able to enrich not only the Americans, but the entire earth civilization.

Disponibil: <https://ssrn.com/abstract=2326357>

19 МИЛЛИОНОВ БЕЗРАБОТНЫХ В ЕВРОЗОНЕ. ЧТО ДАЛЬШЕ?

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Человечеству следует серьезно задуматься над тем, стоит ли бездумно гнаться за все большим количеством рабочих мест или, может быть, проще выплатить компенсации (вместо или в дополнение к пособиям по безработице) тем трудоспособным гражданам, которые через свое неучастие в производственном процессе, по крайней мере, не уничтожают и без того ограниченные природные ресурсы.

19 миллионов безработных были зафиксированы в 17 государствах Еврозоны по состоянию на 1 февраля 2013г. Впервые за всю историю существования Евросоюза безработица достигла уровня в 12%. Еще выше уровень безработицы в отдельных странах Евросоюза. Цитируемые источники свидетельствуют о том, что в Испании и Греции, например, в феврале 2013г. уровень безработицы составлял 26%. Что касается молодежи, то здесь ситуация еще более драматична. В целом по 27 государствам Евросоюза в числе безработных значатся свыше 5,7 млн. (из них – 3,6 млн. в странах зоны Евро) молодых людей в возрасте до 25 лет. В Испании и Греции менее чем каждый второй из них обеспечен рабочим местом.

По мнению экспертов, события последних месяцев на Кипре вполне могут усугубить ситуацию на рынке труда Евросоюза. По крайней мере, как свидетельствуют предварительные оценки, в течение первого квартала 2013 г. зона Евро в очередной раз оказалась подверженной рецессии. Сказывается влияние политики жестких ограничений (austerity measures), диктуемой политическим руководством Евросоюза и его ведущими кредитными структурами. Проблема, однако, в том, что если четверть работоспособного населения страны (например, Греции или Испании) не имеют рабочих мест, а следовательно, не участвуют в создании добавленной стоимости (продолжая потреблять определенную долю этой стоимости), вряд ли можно согласиться с тем, что эти государства развиваются по капиталистическому пути. Несмотря на все предпринимаемые меры экономии, единственное, что накапливается (капитализируется) сегодня в наиболее проблемных странах Еврозоны, так это долги. Все остальное интенсивно «проедается».

Тают финансовые сбережения юридических и физических лиц, обесценивается недвижимость, теряют вес безналичные формы расчетов, растет безработица и т.п. Тот факт, что подобная ситуация характерна (пока) только для периферийных территорий Евросоюза, мало что меняет. Никто не станет спорить о том, что эти территории все же являются активным рынком сбыта для ведущих, индустриально развитых стран Евросоюза, в первую очередь, Германии, Франции, Великобритании и др. Пусть с некоторым опозданием, потеря значительной части потенциальных покупателей, естественно, скажется на темпах развития Евросоюза в целом, о чем свидетельствует и

ранее приведенная информация о снижении объемов производства в ЕС в первом квартале текущего года.

Несмотря на все свои проблемы, Европейский Союз представляет собой ведущее региональное объединение национальных государств, своеобразную и достаточно хорошо оформленную вершину самых прогрессивных устремлений земной цивилизации к единству и гармонии. Если ставить во главу угла именно эти ценности, то все остальное уже не кажется столь драматичным и безысходным. Что касается безработицы, которая постепенно превращается в системное, а не чисто случайное, явление, то здесь необходимо отметить следующее.

Наряду с целым рядом действительно временных, и даже случайных факторов, основной причиной роста безработицы является (и это не новость) рост производительности труда.

В сельском хозяйстве, например, за последние столетия производительность труда (пусть не везде) увеличилась без малого в 2000 раз. Если в доиндустриальный период один работник обрабатывал в среднем 1 га земли и ежегодно получал 1 тонну зерновых (или эквивалент зерновых культур), достаточную, скажем, чтобы прокормить семью, то в настоящее время с помощью передовых технологий, высокоурожайных сортов растений (пород животных) и т.д. один работник может обработать 200 га и получить 10 т/га, т.е. 2000 т зерна (или зернового эквивалента), что вполне достаточно для обеспечения продовольствием нескольких тысяч человек. Следовательно, эта отрасль уже не является, как раньше, основным потребителем рабочей силы.

Возможно, эстафетную палочку переняла промышленность? Тоже нет. Полуавтоматические или же полностью автоматизированные технологические линии ведущих мировых производителей промышленных товаров, составляя основу так называемого «безлюдного производства» повсеместно и вызывающе игнорируют потребность в новой рабочей силе.

Не является исключением из данного списка также сфера услуг. Те же автоматы и полуавтоматы под надзором камер наблюдения вытесняют продавцов с их традиционных рабочих мест, сужая и без того весьма ограниченное пространство для активного участия в производственном (обслуживающем) процессе. Кроме того, сфера услуг практически не создает (за небольшими исключениями) новую потребительную стоимость, хотя и участвует в ее обороте.

Неуклонный и весьма динамичный рост производительности труда, следовательно, является не только явным признаком прогресса, но и первопричиной все более высокого уровня безработицы. Достаточно подчеркнуть, например, что если убрать с промышленных предприятий автоматические технологические линии по производству одних только болтов, гаек и прочих метизов, то это равносильно созданию сотен тысяч рабочих мест в индустриально развитых странах. Аналогичный эффект может иметь место в случае запрета использования гербицидов в сельском хозяйстве. Слава богу, что никому не приходит в голову применять подобные методы создания рабочих мест в практической жизни.

Конечно, не в последнюю очередь на рост безработицы в Европе и США, например, влияет погоня за прибылью и, как следствие, вывоз капитала, технологий, рабочих мест и т.д. Нельзя не сказать и об эмиграционных процессах, а также (в глобальном аспекте) – увеличении численности населения и др. факторах. Но все же, явное противоречие между ростом производительности труда и стремлением человечества к полной занятости, несомненно, доминирует в списке ведущих факторов безработицы.

Любопытно, что если оценивать ситуацию не с экономической, а с экологической точки зрения, то можно прийти к совершенно противоположным оценкам. В конечном итоге, любое вновь созданное рабочее место – это еще одна дополнительная нагрузка на экологию планеты, в первую очередь, на ее не возобновляемые ресурсы. **Человечеству следует серьезно задуматься над тем, стоит ли бездумно гнаться за все большим количеством рабочих мест или, может быть, проще выплатить компенсации (вместо или в дополнение к пособиям по безработице) тем трудоспособным гражданам, которые через свое неучастие в производственном процессе, по крайней мере, не уничтожают и без того ограниченные природные ресурсы.**

Вполне естественно, что для выплаты подобных компенсаций потребуются значительные финансовые ресурсы. Где их взять? Вопрос, конечно, сложный. Но ответ, как ни странно, может быть простым.

В товарно-денежный оборот следует включить все, без исключения, природные ресурсы. Часть этих ресурсов уже и так давно обращается на действующих специализированных рынках. Речь идет, в частности, о рынке земельных ресурсов, а также о рынке полезных ископаемых, включая углеводородное сырье. В значительно меньшей степени в рыночный оборот включены водные ресурсы планеты, но зато абсолютно не вовлечена в рыночный оборот ее атмосфера, что, безусловно, противоречит одному из ведущих принципов рыночной экономики «за все нужно платить».

Основываясь на данном принципе, наряду с оплатой стоимости горючего, каждый владелец автомобиля вынужден будет оплачивать также стоимость потребленного кислорода. От подобных затрат, а следовательно и соответствующих платежей, могут и должны быть отстранены все те, кто (буквально говоря) не пользуется транспортом, пусть даже общественным, а ходит пешком. Накопленные таким образом финансовые ресурсы, кстати, могут служить основой не только для выплаты компенсаций, но и в качестве инвестиций экологического характера, включая посадку и уход за лесными насаждениями (в частности – тушение пожаров), развитие альтернативных источников получения энергии, а также для финансирования других природоохранных, спортивных, культурно-развлекательных и т.п. программ, в которых люди, лишенные рабочих мест в сфере производства, могли бы принимать участие и получать хотя бы чисто символическое вознаграждение.

Disponibil: <https://ava.md/2013/04/10/19-millionov-bezrobotnyh-v-evrozone-cto/>

ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ЭГОИЗМ СЕВЕРОАМЕРИКАНЦЕВ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Практически весь североамериканский континент теперь может жить на широкую ногу, не утруждая себя заботами о состоянии атмосферы, воды, почвы и других базисных элементов среды обитания человека.

Общеизвестно, что Соединенные Штаты Америки являются едва ли не единственным индустриально развитым государством, которое не согласилось участвовать в Киотском договоре по защите окружающей среды.

Более удивительно, но не менее симптоматично то, что о выходе из состава участников данного договора на днях заявило правительство Канады. Являясь участником Киотского договора с 1997 г., Канада, как и многие другие индустриально развитые государства в течение последних лет практически ничего не предприняло для сокращения выбросов в атмосферу углекислого газа (CO₂). Как следствие, уже в следующем – 2012 г. ей пришлось бы выплатить штрафные санкции за невыполнение условий договора на общую сумму в 13,6 млрд. дол. США. Не желая нести столь существенные финансовые расходы, правительство Степхена Харпера демонстративно заявило о выходе Канады из состава участников Киотского соглашения. Это значит, что практически весь североамериканский континент теперь может жить на широкую ногу, не утруждая себя заботами о состоянии атмосферы, воды, почвы и других базисных элементов среды обитания человека.

Данное решение, безусловно, представляет собой опасный прецедент, следствием которого может стать полное разрушение с таким трудом создаваемой общемировой системы контроля и защиты атмосферы от чрезмерных выбросов углекислого газа. Но беспокоит не только это.

Вызывает озабоченность тот факт, что демонстративный выход из состава участников Киотского договора объявляет государство, которое не только само по себе интенсивно загрязняет окружающую среду, но еще и в массовом порядке экспортирует углеводороды, в первую очередь, в те же Соединенные Штаты Америки.

Как показывают статистические данные, эмиссия CO₂ (один из основных количественных параметров по контролю за загрязнением окружающей среды) по состоянию на 2009 г. в Канаде составляла 16,9 тонн в расчете на душу населения. В Соединенных Штатах Америки этот показатель достиг еще больших размеров – 19,1 т.

Потребление энергетических ресурсов (в эквиваленте жидкого топлива) в 2009 г. составляло: в Канаде – 6948 кг; в США – 6738 кг в расчете на душу населения.

Конечно, по сравнению с аналогичными показателями Республики Молдова (соответственно – 1,3 т. выбросов углекислого газа и 559 кг потребленных энергоресурсов в расчете на одного жителя в год), как объемы эмиссии CO₂, так и объемы энергопотребления в указанных североамериканских государствах, просто поражают.

Предположим, однако, что данное сравнение не совсем удачно с точки зрения имеющегося экономического потенциала сравниваемых государств, уровня благосостояния их граждан и т.д. Согласен, речь идет о совершенно разных государствах, разных социально-экономических системах, в конце концов, о разных континентах. Все это так. Но дело в том, что воздушный океан у нас один на всех. И ему безразлично, в какой точке земного шара его загрязняют больше, а в какой – меньше. В конечном итоге, последствия данного загрязнения одинаково губительны для всех жителей планеты.

Более того, если говорить конкретнее, не вызывает никаких сомнений тот факт, что жители бедных стран в первую очередь и в наибольшей степени пострадают от непредсказуемых и, как правило, весьма опасных природных катаклизмов, вызванных бесконтрольным вмешательством человека в глобальную экологическую систему. И поэтому вдвойне опасны попытки отдельных стран, а исходя из материалов данной статьи – уже и отдельных континентов, пренебрегать ранее достигнутыми договоренностями по защите окружающей среды. Вполне очевидно, что сиюминутные экономические (как не вспомнить зародившееся все на этом же континенте движение “Оссуры Wall Street”), либо какие-то иные интересы не могут и не должны превалировать над долговременными общемировыми требованиями – сохранить среду обитания (если еще не поздно) в ее первоначальной чистоте.

Не разрушать систему защиты окружающей среды, созданную на базе Киотского договора, а постоянно совершенствовать содержание данного исторического документа, добиваться участия в нем всех, без исключения, государств Организации Объединенных Наций, повышать ответственность и ужесточать меры наказания для тех из них, кто откровенно попирает право мирового сообщества жить в гармонии с природой и не причинять ей своими действиями таких повреждений, которые в последующем не удастся устранить, возможно, никакой ценой.

Disponibil: <http://newspmr.com/avtorskie-stati/6964>

2012**NO THREATS OF THE GENERAL WARMING FOR THE EARTH**

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

In the same time, absolutely no threat for the Earth to be overcooled, whether it be a virtual new ice age onset or manifestation of some other form of abrupt temperature decrease on the globe. The problem lies in the fact, that the Earth are threatening by both of them together. Using a favorite expression of meteorologists - in some places and times on the ground will dominate extremely high, and in some places (at times) extremely low temperatures, which, in principle, provide a full convincing about effects of excessive warming of the planet or her radical hypothermia.

The main, and this time indisputable reason for the inadequate behavior of the environment face to face of human civilization is, as you are guessed it, human activity. In contrast to the long-taste and very ambiguous predictions about the pollution of the atmosphere, or of so called "greenhouse effect" and other, even if actually existing, but not of the same importancy in its consequences for global environment, this time it is neither more nor less than a ruthless destruction of the earth's atmosphere.

Throughout its history, mankind has entered and not once (in other words can not express it) in a battle with nature. As a direct consequence of these struggles have dried up thousands of rivers and streams, hundreds of thousands of square kilometers of forests were cut down, land have been just decertified. Almost blocked entry of water and, in fact, have already disappeared from the map of the earth the Dead Sea and the Aral Sea, melted many glaciers on the peaks of the Alps and other mountainous plateau.

Now it is no longer about the fate of mountain rivers and streams, but about the fate of the ocean. However, the ocean of air. The investment project of humanity called technical and technological "progress", supported by the greedy aspirations of the market economy to make a profit at any cost, relying on no less voracious appetites of private business, in its consequences far more dangerous than the use of natural water flows of the Jordan (Dead Sea) and the Syr Darya and Amu Darya (once emptied into the Aral sea). There is no doubt that if at the time (in the former Soviet Union), the designers of irrigation systems took into account disappearance of the Aral Sea to estimate more precisely the efficiency from the investment in irrigation systems for cotton and other crops in the area of the Aral Sea, the losses have been much less and the Aral Sea itself - a much more affluent.

Unfortunately, this was not done and as a result, vast territory, which once covered with the water surface, today, are not used nor for fish breeding, nor for any other purpose, including shipping, tourism, or just vacation for local residents.

Air ocean of planet, of course, is much more stable and tenacious than any drain or body of water on its surface. But actors, capable to destroy, voluntarily or involuntarily, this fragment of the human environment are too innumerable. Many have seen on TV in England,

where it was about a scientist who agreed to retire in a closed but transparent hemisphere, from which was previously pumped oxygen to the lowest possible level at which a person can still breathe. The essence of the experiment was that the necessary amount of oxygen in a sealed hemisphere were to provide a few hundred of plants placed next to the scientists. The experiment was a successful one. Plants are cope with its task, the scientist has survived.

But no one has put a similar experiment, in which, instead of man in this hemisphere would operate at full power one of the modern passenger or cargo jet airliner engine. It is impossible even imagine the technical part of this project, and most importantly - its physical size. Of course, who need such experiments. Ocean of Air is huge and it is possible to do anything with him - to pump oxygen into the cylinders, burn it in furnaces, turbines, etc. Nitrogen from the air, in turn, is quite suitable for the manufacture of plastics, including the well-known polyethylene bags, a lot of them have been lying at every step even on the North and South poles of the planet.

Science begins where there are quantitative measurements. In contrast to the depth of the water surface depth of the ocean air no one has ever measured. Launching balloons do not count, because the balloons are riding on the crest of the air waves, may show very high or very low height of the placement of air masses. More accurate results are obtained by the method of measuring the height of the clouds. According to reports, over the past decade, as American scientists have established with the help of satellite images, the height of occurrence of cloud mass decreased by about 35-40 meters. Taking into account the average height of clouds in the placement of 3.5-4 km - it is about 1.0 percent. We emphasize - in the last 10 years. On the other hand, the intensity utilization of oxygen on the planet is growing every year. So, if in 2010 the total number of passengers traffic in the world was of 1.2 billion people, by 2020 this figure will already reach 2 billion people. The tempous of growing of the number of cars and trucks, we will not even mention. To reflect the full settlement of the problem of burning out, more precisely - the destruction of oxygen, in particular, and air - in general, requires special calculations, which are currently under development.

The purpose of this publication is, namely speaking, to reflect on the nature of the problem, including the very negative consequences of technical and technological revolution, and most importantly, the extremely negative effects of entertainment-market economy that is oriented mainly in the unlimited, and often quite useless, consumption growth, primarily energy resources. Without a goal to intimidate readers with another "scareness", nevertheless, we want to emphasize the following:

- deprived of its natural clothing in the form of a powerful air (preferably more or less clean) shell, the Earth, as a plucked chicken, is overheated to the ground during the hot days of summer and overcooled in the cold winter nights;
- deprived of their optimal size remainders of the atmosphere (which is still about 1 kg per 1 cm² of horizontal surface) because of overheating and / or overcooling will be chaotic rush on the planet, causing floods in one area and drought (fires) in the other

as well as causing enormous damage arising as a parallel result of hurricanes, storms, tornadoes, etc.

- any form of solar (and not only) radiation will be increasingly easier to penetrate the surface of the globe, providing a devastating effect on its ecosystem and causing irreparable harm to all living creatures, incapable of such rapid adaptation to new conditions of life on the planet.

Mankind must think about their future fate, and most importantly, about fate of future generations. That harmonious and long-term balance, which is more or less, but existed on Earth for all the previous millennia of human civilization, has not yet been destroyed, though it is substantially undermined. Through strong, but science-based measures, humanity can restore the harmony of their relationship with nature. But most importantly, in our opinion, is that people first have to restore the harmony of their own relationships, regardless of which of them are rich, and who are poor, who are the one nationality, or another, the same with religion, etc. and proceeded to the formation of global governance structures that can solve many from the accumulated problems, but in the first place, the problems of environmental protection.

Disponibil: <https://ssrn.com/abstract=2111197>

PĂMÂNTUL, CA UN PUI LIPSIT DE PENE

*Tudor BAJURA, PhD., Professor,
National Institute for Economic Research, Republic of Moldova*

De-a lungul istoriei sale omenirea a intrat mai multe ori în lupta (altfel nu putem spune) cu natura. Consecințele sunt destule – uscarea a mii de râuri și râulețe, defrișarea a sute de mii de kilometri pătrați de păduri, desertificarea altor câteva sute de mii. De pe harta pământului au dispărut Marea Moarta și Marea Aral, s-au topit ghețari pe vârfurile din Alpi și alte platouri muntoase.

Acum, însa, vreau să accentuez soarta oceanului. Mai precis – a oceanului de aer. Spre deosebire de adâncimea apei de pe suprafața planetei, înălțimea oceanului de aer nu a măsurat-o nimeni vreodată. Potrivit rapoartelor, în ultimul deceniu (precum au stabilit savanșii americani cu ajutorul fotografiilor prin satelit), înălțimea de plasare a norilor a scăzut cu circa 35-40 de metri. Luând în considerare ca înălțimea medie a plasării norilor este de 3.5-4 km, avem o scădere de 1%. Pe de altă parte, intensitatea utilizării oxigenului de pe planeta crește în fiecare an. Dacă, de exemplu, în a.2010 numărul total al traficului aviatic de pasageri în lume a fost egal de 1,2 miliarde, atunci în a.2020 aceasta cifra va constitui deja 2 miliarde. Nici nu mai are rost a menționa numărul de autoturisme și de camioane. Pentru a reflecta pe deplin problema de ardere, sau mai degraba – de distrugere a oxigenului și a aerului – în general, sunt necesare calcule speciale, care în prezent nu sunt finalizate.

Ramânem fără aer din cauza efectelor extrem de negative ale economiei de piață, care este orientată în principal spre consumul nelimitat, și, deseori, destul de compromițător al resurselor, mai ales, energetice. Fără să avem intenția de a speria pe cititorii, dorim să subliniem următoarele:

– lipsit de îmbrăcămintea naturală, în forma de substrat puternic de aer, Pământul, ca un pui lipsit de pene, se va supraîncalzi până la sol în zilele fierbinți de vară și se va suprarăci în nopțile reci de iarna;

– lipsit de dimensiune optima, substratul de aer (rămășițele atmosferei, care constituie, totuși, aproximativ 1 kg pe 1 cm² din suprafața orizontală), din cauza supraîncălzirii și / sau suprarăcirii, menționate mai sus, va fi într-o mișcare haotică, provocând inundații (potopuri) în unele zone și secete (incendii) în alte, provocând pagube enorme, ca urmare a uraganelor, furtunilor etc.;

– orice formă de radiație cosmică va pătrunde din ce în ce mai ușor pe suprafața planetei, pricinuind un efect devastator asupra ecosistemului și cauzând un prejudiciu ireparabil pentru toate creaturile vii, incapabile de a se adapta rapid la o astfel de schimbare radicală a condițiilor de viață de pe globul pământesc.

Totuși, echilibru armonios și de lungă durată, care a existat, dar și există pe Pământ deja milenii la rând, nu a fost încă distrus, deși este subminat în mod substanțial. Prin măsuri radicale, dar bazate pe dovezi științific argumentate, omenirea încă poate restabili armonia în relațiile sale cu natura.

Disponibil: <https://www.ecomagazin.ro/pamantul-ca-un-pui-lipsit-de-pene/>

ВСЕОБЩЕЕ ПОТЕПЛЕНИЕ ЗЕМЛЕ НЕ УГРОЖАЕТ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Человечество должно задуматься о своей судьбе, а главное, о судьбе грядущих поколений. Тот гармоничный и долгосрочный баланс, который худо-бедно, но существовал на Земле в течение всех предыдущих тысячелетий развития земной цивилизации, пока еще не разрушен, хотя уже существенно подорван.

Ровным счетом, нашей планете не угрожает и всеобщее похолодание, будь то наступление нового ледникового периода либо проявление какой-то другой формы резкого снижения температуры на земном шаре. Суть проблемы заключается в том, что Земле угрожает и то, и другое вместе взятые. Используя излюбленные выражения метеорологов – местами и временами на земле будут господствовать экстремально высокие, а местами (временами) экстремально низкие температуры, которые, в принципе, обеспечат более чем убедительный эффект и чрезмерного потепления, и радикального переохладения планеты.

Основной и на этот раз неоспоримой причиной столь неадекватного поведения среды обитания земной цивилизации является, как Вы уже догадались, деятельность человека. В отличие от давно набивших оскомину прогнозов по поводу загрязнения атмосферы, возникновения «парникового эффекта» и прочих, пусть даже реально существующих, но не столь существенных по своим последствиям глобальных экологических процессов, на этот раз речь идет, ни много, ни мало, о беспощадном уничтожении земной атмосферы.

За всю историю своего существования человечество уже не раз вступало (по-другому не можем выразиться) в схватки с природой. Прямым следствием этих схваток стали тысячи пересохших рек и речушек, сотни тысяч квадратных километров вырубленных лесов и просто опустошенных земель. Практически перекрыты поступления воды и, по существу, уже исчезли с географической карты земли Мертвое и Аральское моря, растаяли многочисленные ледники на вершинах Альп и других высокогорных плато.

Но теперь речь идет уже не о судьбе горных рек и речушек, а о судьбе океана. Правда, воздушного. Инвестиционный проект человечества под названием «научно-технический прогресс», подкрепленный алчными устремлениями рыночной экономики к получению прибыли любой ценой, опираясь на не менее алчные аппетиты частного бизнеса, по своим последствиям куда более опасен, чем стихийное использование водных стоков реки Иордан (Мертвое море) или рек Сырдарья и Амударья (когда-то впадавших в Аральское море). Нет никаких сомнений в том, что если бы в свое время (в бывшем Советском Союзе) проектировщики оросительных систем учли, а точнее, подсчитали бы убытки от исчезновения Аральского моря, инвестиции в оросительные системы для выращивания хлопка и других сельскохозяйственных культур в зоне приаралья были бы куда меньше, а само Аральское море – куда более полноводно.

К сожалению, этого сделано не было и, как следствие, огромные территории, некогда покрытые водной гладью, сегодня не используются ни для выращивания рыбы, ни для каких-либо других целей, включая судоходство, туризм или просто отдых местных жителей.

Воздушный океан планеты, конечно, куда более устойчив и живуч по сравнению с любым водостоком или водоемом на ее поверхности. Но и желающих, вольно или невольно, разрушить этот фрагмент среды обитания человека тоже несметное количество. Многие видели по телевизору репортаж из Англии, в котором речь шла об ученом, согласившимся уединиться в закрытой, но прозрачной полусфере, из которой предварительно был выкачан кислород до минимально возможного уровня, при котором человек еще может дышать. Суть эксперимента заключалась в том, что необходимое количество кислорода в герметичной полусфере должны были обеспечить размещенные рядом с ученым несколько сотен растений. Эксперимент удался. Растения справились со своей задачей, ученый выжил.

Но никто еще не поставил аналогичный эксперимент, в котором вместо человека в данной полусфере работал бы на полную мощность реактивный двигатель

современного пассажирского либо грузового авиалайнера. Невозможно даже представить себе техническую часть подобного проекта, а главное – его физические размеры. Да и кому нужны подобные эксперименты. Воздушный океан огромен и с ним можно делать все, что угодно – выкачивать кислород в баллоны, сжигать его в топках, турбинах и т.д. Азот воздуха, в свою очередь, вполне пригоден для изготовления пластмасс, в том числе всем известного полиэтилена, пакеты из которого на каждом шагу валяются даже на Северном и Южном полюсах планеты.

Наука начинается там, где появляются количественные измерения. В отличие от глубины водной поверхности глубину воздушного океана никто и никогда не измерял. Запуск воздушных шаров не в счет, ведь такие шары, попадая на гребень воздушной волны, могут показывать и очень высокую и очень низкую высоту размещения воздушных масс. Более точные результаты дает метод измерения высоты расположения облаков. Согласно имеющимся сообщениям, за последние примерно десять лет, как установили американские ученые с помощью спутниковых снимков, высота залегания облачных масс снизилась примерно на 35-40 метров. Принимая во внимание среднюю высоту размещения облачности в 3,5-4 км – это составляет около 1,0 процента. Подчеркнем – за последние 10 лет. С другой стороны, интенсивность использования кислорода на планете нарастает с каждым годом. Так, если в 2010 году общее число перевозок авиапассажиров на земном шаре составило 1,2 млрд. человек, то к 2020 г. эта цифра достигнет уже 2 млрд. человек. О количестве легковых и грузовых автомобилей мы даже не станем упоминать. Для отражения полных расчетов по проблеме выжигания, а точнее уничтожения кислорода, в частности, и воздуха – в целом, необходимы специальные расчеты, которые в настоящее время находятся на стадии разработки.

Цель данной публикации заключается в другом, а именно в том, чтобы задуматься о сути проблемы, о возможных, в том числе, весьма негативных последствиях технической революции, а главное, о крайне негативных последствиях развлекательно-рыночной экономики, то есть экономики, ориентированной преимущественно на неограниченный, а зачастую, совершенно бесполезный рост потребления, в первую очередь, энергетических ресурсов. Не ставя перед собой цель запугать читателей еще одной «страшилкой», хотим все же подчеркнуть следующее:

- лишенная своих естественных одежд в виде мощной воздушной (желательно более-менее чистой) оболочки, Земля, как общипанная курица, будет перегреваться до основания в жаркие летние дни и переохлаждаться в холодные зимние ночи;

- лишенные своих оптимальных размеров остатки атмосферы (а это все же около 1 кг в расчете на 1 см² горизонтальной поверхности) в силу вышеуказанного перегрева и/или переохлаждения будут хаотично метаться по планете, провоцируя потопы и наводнения в одном месте и засухи (пожары) в другом, а также причиняя огромный ущерб вследствие параллельно возникающих ураганов, смерчей, торнадо и т.п.;

- любые формы солнечной (и не только) радиации все легче будут проникать на поверхность земного шара, оказывая губительное действие на его экосистему и

наноса непоправимый вред всему живому, неспособному столь быстро адаптироваться к новым условиям жизни на планете.

Человечество должно задуматься о своей судьбе, а главное, о судьбе грядущих поколений. Тот гармоничный и долгосрочный баланс, который худо-бедно, но существовал на Земле в течение всех предыдущих тысячелетий развития земной цивилизации, пока еще не разрушен, хотя уже существенно подорван. Путем принятия решительных, но научно-обоснованных мер, человечество способно восстановить гармонию своих отношений с природой. Но главное, на наш взгляд, заключается в том, чтобы люди сперва восстановили гармонию своих собственных отношений вне зависимости от того, кто из них богатый, а кто бедный, кто какого цвета, национальности, вероисповедания и т.п., и приступили к формированию общемировых управленческих структур, способных решать многие накопившиеся проблемы, в первую очередь, проблемы охраны окружающей среды.

Disponibil: <https://ava.md/2012/07/06/vseobschee-poteplenie-zemle-ne-ugrozhaet/>

КИОТСКИЙ ДОГОВОР РАЗВАЛИЛСЯ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Несмотря на то, что проходившие недавно переговоры в столице Катара – Дохе, завершились продлением Киотского протокола до 2020 года, сокращения выброса парниковых газов ожидать не приходится. Суть проблемы в том, что среди одобривших это решение стран осталось только 38 индустриально развитых государств, на долю которых приходится не более 15% от общего объема выбросов вредных веществ в атмосферу.

Целый ряд государств, включая США, Китай, Индию, Японию, Новую Зеландию, Россию, Канаду и др., отказались участвовать в новом периоде действия договора.

Достаточно уточнить, что Соединенные Штаты Америки, например, потребляющие в среднем около 8,7 тонн условного топлива (в пересчете на его нефтяной эквивалент) в расчете на одного человека в год и ранее постоянно игнорировали этот действительно надуманный договор, суть которого составляет псевдонаучный характер, замешанный на рыночной жадности его авторов.

Что касается псевдонаучности, следует отметить изначально ошибочную трактовку первопричины существования Киотского протокола. Земля разогревается. Предположим, что это действительно так. Что из этого следует? Тают полярные шапки, увеличивается площадь земли, покрытая водой, увеличивается испарение (под воздействием в равной степени более высокой температуры и большей площади испарения), увеличивается количество осадков и далее... только положительные последствия. Действительно, больше влаги и больше углекислоты в воздухе – значит

больше мелких рек и речушек, больше растительности, больше урожая и т.п. Где здесь угроза земной цивилизации? Что плохого в том, что Мертвое и Аральское моря вновь станут полноводными, как это было еще несколько столетий (по отношению к Мертвому морю - тысячелетий) тому назад.

Кроме этого, как должны были бы реагировать на сам факт повышения температуры государства, расположенные на низких (приполярных) широтах, где зимний период длится 200 дней в году и более. Естественно, некоторое повышение температуры на земном шаре для них является благом, а значит, оплачивать мифические выбросы в атмосферу углекислых газов они не станут.

Стало быть, рыночные спекуляции с выбросами CO₂ в атмосферу провалились. И это накануне 21.12.2012. Чем не повод для пессимистических рассуждений о том, что древний календарь майя действительно был сигналом ясновидящих мудрецов древности о якобы приближающемся конце света.

Нет Киотского протокола, значит планета будет и дальше разогреваться. Находятся предсказатели, которые уже пророчат ей 100⁰ С и больше. Во все это, конечно, невозможно было бы поверить, но когда даже в средних широтах летом 2012 г. на поверхности почвы были зафиксированы температуры в 60⁰ С и выше, приходится соглашаться с подобным сценарием развития событий.

В чем же тогда недостаток Киотского договора? Почему он не поддержан большинством индустриально развитых государств мира? Суть проблемы в том, что те, кто говорил и продолжает толковать о перегреве планеты должны были четко обозначить, что на планете будет все жарче днем и особенно в летнюю пору, но при этом все холоднее по ночам, и особенно, зимой. Полярные и прочие ледяные шапки действительно растают, вода, конечно, растечется по всему земному шару и даже заполнит все его огромные пустоты (откуда люди уже успели выкачать нефть и газ, добыть руду, уголь и прочие ископаемые). Но при этом следует особенно подчеркнуть, что все большая часть водной поверхности будет по-прежнему и даже сильнее замерзать на все больших территориях, ухудшая и без того не легкую жизнь людей на планете.

Причина всего происходящего вполне понятна и очевидна – деятельность человека. Речь снова идет об атмосфере, но акценты несколько иные. Главная причина всех бед заключается не столько в загрязнении атмосферы, сколько в ее уничтожении.

Воздушный слой планеты, а его высота, по оценке специалистов не превышает в среднем 15,0 тысяч метров, это смесь различных газов, главными из которых являются кислород и азот. Атмосфера планеты - это один из важнейших источников жизни на земле. К сожалению, эта же атмосфера в последние десятилетия все больше становится также экономически важным ресурсом. Универсальные окислительные качества кислорода, например, делают его незаменимым участником процесса получения энергии. Для сжигания, например, одного килограмма жидкого топлива требуется примерно 8 кубических метров воздуха. Регенерируется кислород с помощью растений, в процессе фотосинтеза, а главным фактором насыщения атмосферы кислородом, как известно, являются леса планеты. Репродуцируя

кислород, последние улавливают углеродсодержащие компоненты воздуха, превращая их в древесину и прочие растительные остатки.

Пока человек не использовал подземное углеводородное сырье, кругооборот кислорода и других химических элементов в атмосфере был относительно стабильным. По мере изъятия и сжигания вначале угля, а затем нефти и газа, резко изменился некогда устойчивый баланс химических элементов в атмосфере. Это и послужило поводом для заключения в 1997 году Киотского договора, вступившего в силу в 2005 г., который, однако, кроме нескольких лет взаимных упреков и обвинений так и не внес ничего нового в процесс защиты окружающей среды. Более того, ситуация за эти годы еще больше ухудшилась. Массовое использование ископаемых углеводородов в последние годы сопровождается не менее массовым выгоранием лесов и кустарников прямо на корню. Только в текущем, 2012 г. (по разным источникам), на планете выгорело несколько миллионов гектаров леса. А это означает двойной удар по природе. Однажды сгоревшие на корню десятки миллионов кубометров древесины не только выжгли сотни миллионов кубометров воздуха, но и на многие годы вперед не будут воспроизводить кислород, усугубляя ситуацию еще больше. Параллельно с выжиганием кислорода и, по имеющимся данным, в еще больших объемах, из атмосферы выкачивается азот, а также другие компоненты воздушной среды. Земная атмосфера, буквально говоря, «садится», интенсивно уменьшаясь в объеме, оставляя поверхность земли один на один с грозным космическим холодом и беспощадными, действительно губительными, лучами солнца. К сожалению, достоверных сведений, равно как и серьезных исследований на эту тему крайне мало. Известно, однако, что снижение залегания облачных масс, зафиксированное с помощью снимков из космоса, только за последние 10 лет достигло примерно 40 метров. Исходя из средней высоты размещения облачности в 4,0 тыс. метров это равносильно проседанию атмосферы на 10% в течение каждых 100 лет. Опасность, однако, заключается в том, что темпы подобного снижения неуклонно возрастают и при достижении определенного уровня процесс может перейти в категорию необратимого, а это означает потерю управляемости и риск непредсказуемости событий на планете.

Все химические элементы земной атмосферы общедоступны, бесплатны и потому беззащитны перед хищнической сущностью рыночной экономики и эгоистической природой индивидуума.

Развал Киотского договора - еще одно подтверждение всему вышеизложенному.

Становится понятным, однако, что атмосферу планеты надо спасать не от загрязнения, а от уничтожения. А это значит, что рано или поздно, но платить придется не за выброс неуловимого CO₂, а за потребление, иногда без всякой пользы для населения планеты (например, при запуске фейерверков) конкретных кубометров кислорода, азота, водорода и т.д., независимо от того, в какой форме, где, когда и кем эти ресурсы были использованы.

Disponibil: <https://ava.md/2012/12/14/kiotskiy-dogovor-razvalilsya/>

ПЛАНЕТА ЗЕМЛЯ: ДИАГНОЗ – РАК ЛЕГКИХ

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

На снимках из космоса черные пятна в местах выгоревших лесов, безусловно, выглядят удручающе. Не обязательно быть медиком, а тем более экологом, чтобы, глядя на эти снимки не признать наличие «ракового» заболевания на теле планеты. Тем более, нельзя согласиться с утверждением, что роль человеческого фактора в появлении этих раковых пятен так уж ничтожна.

Берегите лес. Леса – это легкие планеты. Трудно поверить в то, что эта общеизвестная истина стала вдруг недоступна жителям планеты. А иначе как можно объяснить тот факт, что поступающие в последнее время со всех сторон сообщения о массивных лесных пожарах практически не вызывают никакой реакции мирового сообщества?

Легче всего, конечно, все списать на стихийные бедствия; чрезмерную жару, отсутствие дождей, сильный ветер и т.п. Человеческий фактор здесь вроде бы не причастен, природа сама виновата в своих бедах.

Более того, в подобных ситуациях люди сами вынуждены страдать. Кто от потери сгоревшего имущества, кто от непомерного задымления, кто от приостановки полетов воздушного транспорта и т.д.

Особенно беспокоит и тревожит безучастность ученых, в первую очередь, специалистов в области защиты окружающей среды, по поводу столь неординарных событий как лесные пожары. А ведь выгоревшие по всему земному шару за один только 2012 г. сотни тысяч (по отдельным сведениям – миллионы) гектаров леса не просто уничтожили десятки миллионов кубометров древесины и миллиарды кубометров кислорода из атмосферы земли. Были уничтожены, причем на много лет огромные фабрики кислорода, этого единственного, универсального и незаменимого по своей природе окислителя, без которого невозможно получение энергии из основной массы известных и наиболее широко используемых органических видов топлива.

На снимках из космоса черные пятна в местах выгоревших лесов, безусловно, выглядят удручающе. Не обязательно быть медиком, а тем более экологом, чтобы, глядя на эти снимки не признать наличие «ракового» заболевания на теле планеты. Тем более, нельзя согласиться с утверждением, что роль человеческого фактора в появлении этих раковых пятен так уж ничтожна.

Если хорошо подумать, то как раз наоборот. Там где у лесных массивов есть хозяин, там, где есть порядок, лесных пожаров, как правило, меньше или их вообще нет. А если и появляются отдельные очаги. То их быстро уничтожают, сводя причиненный ущерб к минимуму.

Несложно было бы перечислить имеющиеся на сегодняшний день в распоряжении, скажем так, ответственных за противопожарную безопасность лесных массивов, многочисленные технологические методы и технические средства.

Специалисты лесного хозяйства в любой точке земного шара достаточно хорошо подготовлены, чтобы противодействовать этому крайне негативному явлению.

Несмотря на это, леса продолжают выгорать и, похоже, во все больших масштабах. И если сгоревшая древесина может быть списана на убытки тех или иных национальных экономик, то безвозвратно уничтоженный (причем на многие годы вперед), кислород атмосферы, составляющий достояние всей земной цивилизации, уже никого не должен оставлять равнодушным.

Ныне живущее население планеты не вправе уничтожить жизненно важные элементы среды обитания будущих поколений. Стало быть, проблема лесных пожаров выходит далеко за рамки служебных обязанностей лесников или служб по борьбе с чрезвычайными ситуациями.

В контексте вышеизложенного следовало бы обратить внимание на следующие, пусть и довольно косвенные, а также весьма дискуссионные, причины возникновения лесных пожаров:

- чем больше население планеты потребляет ископаемых энергоносителей, тем больше (при прочих равных условиях) выгорает (непосредственно на корню) лесов, кустарников, не убранных вовремя сенокосов и т.д.;

- ущерб, в первую очередь, экологический, да и экономический, социальный и т.д. практически никем и нигде не возмещается;

- чем больше население планеты концентрируется в городах и мегаполисах, тем больше площади лесов подвержены пожарам;

- чем больше в строительстве, в промышленности и других отраслях используются пластмассовые изделия, тем меньше востребована древесина, а стало быть, больше возможностей ее сгорания на корню и др.

Не будем забывать, что, наряду с пожарами лесные массивы повсеместно подвержены вырубке с целью отведения территории под строительство, под сельское хозяйство, для развития инфраструктуры и для других нужд. Фатальные последствия, как уже было подчеркнуто, для грядущих поколений земной цивилизации от столь варварского обращения с основополагающими жизненными факторами (в данном случае, с земной атмосферой и ее основными компонентом – кислородом) при достижении определенного предела могут оказаться необратимыми.

С целью предотвращения подобных сценариев развития событий необходимо, прежде всего, разработать и запустить в действие механизм мониторинга земной атмосферы. Речь идет о разработке ежегодных балансов наличия в природе свободных форм кислорода, а также других основных и жизненно важных элементов и их соединений

С учетом конкретных результатов, полученных в ходе подобного мониторинга, предстоит разработать и конкретные механизмы предотвращения действий человека и сохранения среды его обитания для многих поколений будущих жителей здоровой и прекрасной планеты Земля.

Disponibil: <https://ava.md/2012/08/31/planeta-zemlya-diagnoz-rak-legkih/>

ФИНАНСОВЫЕ ИГРЫ АКУЛ МИРОВОГО БИЗНЕСА

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Не затухающий вот уже который год глобальный финансовый кризис ознаменовался еще одним печальным событием. В США на днях был подтвержден факт банкротства крупного международного оператора финансового рынка, брокерской конторы MF “Global”.

Масштабы финансовых размеров обанкротившегося оператора просто поражают. Согласно предварительным оценкам пассивы (долги) брокера достигают 40 млрд. долларов США. И хотя активы фирмы оцениваются несколько выше (41 млрд. долларов США), их значительная доля не внушает оптимизма кредиторам брокера, в результате чего он и был объявлен банкротом. По версии менеджеров оператора главной причиной банкротства стали вложения в европейские долговые ценные бумаги, главным образом, в облигации Италии и Испании, общий объем которых составляет около 6,3 млрд. долларов.

Не вдаваясь в подробности финансовых манипуляций, осуществляемых незадачливым брокером, отметим только одну странность. Инвестор (MF “Global”) – обанкротился раньше, чем его должники – правительства Италии и Испании, для которых, кстати, вышеуказанная сумма долга не является чем-то сверхъестественным и могла бы быть легко погашена из очередных финансовых инъекций, направляемых на финансовую поддержку данных дебиторов. Прикрываясь фактом капитальных вложений в ценные бумаги двух европейских государств, действительно испытывающих огромные финансовые трудности, менеджеры брокера, скажем так, не совсем откровенны.

Суть проблемы заключается в том, что обе мировые валюты – евро и доллар США, в настоящее время подвержены серьезным испытаниям на выживаемость. Причина указанных трудностей, кстати сказать, одна и та же. Причем, довольно банальная – накопленные долги. Разница только в том, что у Соединенных Штатов Америки эти долги накапливались годами и даже десятилетиями, а у соединенных государств Европы они растут прямо сейчас, что называется, на глазах. Ситуация усугубляется тем, что сражаясь с долгами, обе указанные валюты вынуждены (довольно осторожно) сражаться за выживание друг с другом, а также с целым рядом других новоявленных претендентов на роль лидеров в зарождающемся многополярном валютном мире (по мнению экспертов, фаворитами считаются: китайский юань; японская иена и российский рубль).

Судя по единодушным оценкам ученых и практиков в области финансов – противоборство между валютами и, как фрагмент этого противоборства, война с

долгами, и составляют основу нынешнего, уже можно констатировать – долгосрочного и всеобъемлющего (глобального), финансового кризиса.

Меры, предпринимаемые вовлеченными в данный кризис сторонами, представляются слабыми и противоречивыми.

С одной стороны, практически все правительства, втянутые в очередную, периодически наступающую, волну кризиса, обязуются ужесточать меры экономии (*austerity measures*). С другой стороны, как Европейское Экономическое Сообщество, так и Соединенные Штаты Америки, продолжают активно увеличивать денежную массу в обороте, о чем свидетельствуют символические ставки рефинансирования соответствующих экономических систем уполномоченными эмиссионными центрами.

Вместе взятые, эти меры представляют собой не что иное, как «раскачивание лодки». Дошло до того, что в мае месяце текущего года, даже относительно благополучные в финансовом отношении государства еврозоны (Франция и Германия) зафиксировали у себя состояние дефляции. Напуганные всеобщей нестабильностью европейцы (все поголовно) начали меньше тратить. Несмотря на это, печатные станки работают. Эмиссия продолжается, хотя товары и услуги дешевеют, а их количество практически не увеличивается. Иначе как созданием очередного, причем массивного, финансового пузыря, на этот раз геополитического масштаба, такое состояние назвать нельзя. Выходя далеко за рамки ныне действующих национальных экономик, последствия подобных массовых эмиссий денежных знаков, в условиях экономической стагнации или едва заметного роста, конечно, проявятся не сразу.

Примечательно, что, если работу печатного станка хоть плохо, но можно контролировать, то социально значимый и сильно подогретый средствами масс-медиа эффект неопределенности и ожидания худшего, похоже уже вышел из-под контроля его недалевидных авторов и развивается по принципу «домино» - меньше потребляем, меньше покупаем, меньше производим и так далее, по кругу. Как следствие – все меньше рабочих мест, все больше безработных, все сильнее имущественное расслоение общества и все ниже уровень социальной и политической стабильности.

Именно поэтому уже сегодня необходимы решительные и бесповоротные меры по наведению элементарного порядка на общемировом (глобальном) рынке финансовых ресурсов.

Мировая научная общественность серьезно озабочена как ранее имевшими место, так и продолжающимися по сей день фактами чиновничьего произвола в области финансов. Не будет преувеличением сказать, что наиболее часто встречающейся в научной печати оценкой этих действий является слово “*arrogance*”, в переводе на русский – высокомерие, употребляемое применительно к верхнему эшелону менеджеров финансового рынка.

Финансовые потоки – кровеносные артерии и вены живого экономического организма. Некоторые финансисты предпочитают сравнивать финансовые системы с

системами смазки сложных технических устройств. Независимо от этого, должны существовать строгие, научно-обоснованные пропорции между финансовой системой и остальными взаимодействующими и весьма динамичными элементами мирового экономического хозяйства, обслуживаемого глобальным финансовым рынком.

Не менее важной является также внутренняя гармония и полная согласованность действий в рамках самой финансовой системы, в первую очередь, на региональном (для многих стран – национальном), а в конечном итоге – мировом уровне.

Вместо этого мы являемся свидетелями грубых нарушений элементарных финансовых правил, одним из ярких проявлений которых следует признать факт банкротства MF "Global". Представляя собой обычную коммерческую структуру, типа «купил-продал», раскрученную буквально в течение нескольких лет до уровня десятков миллиардов долларов, данная фирма без всякого угрызения совести размещает занятые (не свои) финансовые ресурсы в виде трансфертов дебиторам (неважно кому), но главное – также под погашение, на этот раз уже других, долгов. Если еще добавить, что в случае с Италией и Испанией речь идет о финансах, необходимых для выплаты пенсий, стипендий, зарплаты бюджетникам и т.д., т.е. на чисто потребительские цели, то становится понятной вся глубина той долговой ловушки, в которую по своей собственной воле угодил брокер MF "Global".

Отметим, что примерно 40 лет назад, т.е. в начале 70-х годов прошлого столетия, финансовый рынок стал основным инициатором и ведущим проводником процесса глобализации. Альтернативы этому процессу нет и быть не может. Земной шар стал слишком маленьким (а слишком хрупким он был всегда) для свыше 7-миллиардного населения планеты. Преобладающее большинство ресурсов: вода, воздух, энергетические ресурсы, продовольствие и многое другое – относительно и абсолютно ограничены. Прежнее, уже ставшее архаичным, управление этими ресурсами – это дорога, ведущая в тупик.

В этих условиях человечество нуждается не в войне валют, а в их взаимодействии и гармонизации. В перспективе речь идет о единой, общемировой валютной системе. Не страшно, если какое-то время на отдельных территориях (в рамках отдельных национальных государств) будут существовать две и более денежные единицы одновременно. Богатый, пусть даже не всегда успешный, опыт создания и успешного функционирования единой европейской валюты был бы как нельзя кстати для решения данной проблемы. Но предварительно следовало бы избавиться от ранее допущенных и вновь совершаемых промахов и ошибок в процессе функционирования двух важнейших региональных (американской и европейской) финансовых систем.

Disponibil: <https://ava.md/2012/06/15/finansovye-igry-akul-mirovogo-biznesa/>

ЮЖНО-ЕВРОПЕЙСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ КРИЗИС: УРОКИ ДЛЯ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА.

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Наблюдательный читатель не мог не заметить, что буквально на днях разница между ценой купли и ценой продажи (спрэд, от английского spread) единой европейской валюты в обменных кассах Кишинева неожиданно уменьшилась с прежних 60-70 банов до обычных 10-12 бань в расчете на 1 Евро. Что послужило причиной столь резкой стабилизации европейской валюты и надолго ли хватит ей этой стабильности?

Ответ на эти и целый ряд других аналогичных вопросов, безусловно, интересует и беспокоит не только граждан Евросоюза и, особенно, жителей Греции, Испании, Португалии и Италии, где разворачиваются самые непредсказуемые события на рынке финансовых ресурсов. Вполне очевидно, что в той или иной степени проблемы стабильности Евро находятся в центре внимания, по-существу, каждого европейца, включая жителей Республики Молдова.

Не возникает никаких сомнений в том, что возврат в прежнее стабильное русло по отношению к другим валютам стал возможен для Евро с момента разрешения проблемы государственного долга Греции. И хотя выделение очередной финансовой подпитки этого государства сопровождалось бурными и драматичными событиями, включая списание части греческих долгов, здравый смысл и трезвая логика выживания Евросоюза возобладали.

Греция принимает предъявленные ей условия дальнейшего кредитования (austerity measures), а Евросоюз, в лице всех известных и неизвестных кредиторов, продолжает оказывать финансовую помощь (bailout) государству. Достигнутые договоренности позволяют Греции получить в течение предстоящих 3 лет примерно 130 млрд. Евро на цели поддержания платежеспособности страны, включая обслуживание и возврат внешнего долга.

Все вышеизложенное – просто констатация отдельных хорошо известных фактов.

Новым, и даже неожиданным (по крайней мере для меня, как экономиста), является то, что пока банкирам и прочим кредиторам не пришлось списывать долги, очень трудно было узнать их мнение относительно истинных причин финансового кризиса, поразившего не только ранее перечисленные страны Евросоюза, но и всю еврозону. Конечно же, об этих причинах и раньше говорилось много. Всем известны, например, структурные диспропорции стран должников, дефицит их внешнеторговых балансов, низкая производительность труда и т.п.

Но сегодня от общих фраз аналитики уже переходят к более конкретным вещам, указывая на то, что одними лишь мерами «затягивания поясов» выход из финансового кризиса обеспечить невозможно. Как заявляют, например, греческие экономисты,

реализация этих мер представляет собой не что иное, как требование активных действий от человека, на которого надета смирительная рубашка.

Механическое сокращение расходов государственного бюджета, в том числе уменьшение размеров заработной платы госслужащих, размеров пенсий, пособий по безработице и т.п., не приведет к исправлению диспропорций в соотношении между производством товаров и оказанием услуг, не уменьшит дефицит внешнеторгового баланса и не повысит производительность труда.

Просто потому, что все вышеперечисленное является не причиной финансовых бедствий Греции, а следствием действия других, довольно многочисленных факторов, о которых пришло время говорить более подробно.

Главная из них – это засилье мелкого бизнеса и, соответственно, отсутствие перспектив роста для успешных, быстро развивающихся фирм и компаний, которые в силу особых обстоятельств и характеристик со временем могли бы перерасти в крупные транснациональные корпорации.

Оборотной стороной медали является переориентация соответствующих национальных экономик из привлекающих внешне инвестиции на удержание и динамичное развитие собственного экономического потенциала, т. е. переориентация на предотвращение утечки капитала и его инвестирование в стране происхождения. Логика подобной переориентации не вызывает сомнений. Если из страны убегают собственные инвесторы, иностранному капиталу там делать нечего. Данное утверждение в равной степени справедливо как для Греции, так и для других южных стран еврозоны. Но оно тем более справедливо и для Республики Молдова, которая в силу отсутствия инвестиций и новых рабочих мест уже давно считается одним из ведущих доноров рабочей силы не только для стран Евросоюза, но и для многих стран СНГ.

Второй примечательный фактор появления и лавинообразного роста финансовой нестабильности отдельных государств – это наличие массивных долгов (нет, не государства), а частного сектора, точнее частных экономических агентов. Независимо от того, чьим должником является та или иная фирма, будучи обременена долгами, она не исполняет свои обязательства, как правило, в первую очередь перед государством. В итоге, последнее вынуждено искать финансовые источники на стороне, в свою очередь погрязая в долгах.

Однако, хорошо известная пословица «жить в долг – это выгодно» не всегда верна. Точнее – верна, но только до известного предела. В Республике Молдова совокупный, официально зафиксированный долг экономических агентов по основным видам их деятельности за последние 5 лет (по состоянию на 1 января 2011 г) увеличился почти в два раза и достиг общей суммы в 139,6 млрд. леев.

Нет нужды подчеркивать, что темпы роста совокупных долгов в последние годы намного опережают темпы роста валового внутреннего продукта, провоцируя, тем самым, ухудшение финансового состояния экономических агентов разных отраслей и видов экономической деятельности.

Проблема усугубляется тем, что если, например, в торговле, промышленности и, частично в капитальном строительстве имеющиеся долги обеспечены остатками материальных ценностей и нематериальных активов, то в энергетике и в сельском хозяйстве эти долги практически не имеют никакого материального покрытия.

Как показывает анализ, переходящие остатки топлива (на конец года), равно как и стоимость основных производственных фондов энергетического комплекса в Республике Молдова остаются, по-существу, на одном и том же уровне, в то время, как общая сумма долгов хозяйствующих субъектов данного энергетического комплекса за ранее указанный период возросла на 78,1 %.

В сельском хозяйстве, также лишенном каких-либо значимых резервов, сумма долгов за указанный период возросла на 63,6%, а их общий объем (7,2 млрд. леев), по состоянию на 1 января 2011г. превысил стоимость основных производственных фондов сельскохозяйственного назначения на 10,8%. Это значит, что в случае применения процедуры банкротства, преобладающее большинство предприятий указанных отраслей будут не в состоянии погасить имеющиеся долги, обрекая, тем самым, своих кредиторов на заведомо неизбежные убытки.

Независимо от того, когда и на каких условиях Республика Молдова будет интегрироваться в Европейское Экономическое Сообщество, важно учитывать наличие факторов противодействия этой интеграции и принимать решительные меры по нейтрализации их пагубного влияния на процесс регионального объединения европейских государств.

Применительно к Республике Молдова это означает отраслевую реструктуризацию долгов путем создания вертикально интегрированных структур в форме холдингов и кластеров, способных обеспечить качественно новый уровень менеджмента, начать равноправное и взаимовыгодное сотрудничество с партнерами по евроинтеграции, способными осваивать инновационные технологии и содействовать общему экономическому развитию государства

Что касается перспектив стабильности единой европейской валюты, ответить на этот вопрос, конечно, трудно. Важно подчеркнуть, что устойчивость данной валюты – это один из первых шагов на пути реальной, а не виртуальной, глобализации экономической деятельности. Тот факт, что ведущие идеологи Европейской Экономической Интеграции приняли решение о списании значительной части долгов Греции, свидетельствует о признании ими ранее допущенных ошибок в формировании еврозоны. Сам по себе факт списания долгов является опасным прецедентом. Все теперь зависит от наличия (отсутствия) других аналогичных ошибок в проекте единой европейской валюты, а также от того, сколько новых желающих списать свои долги за счет кредиторов найдется в составе Евросоюза.

Disponibil: <https://ava.md/2012/03/15/yuzhno-evropeyskiy-finansovyy-krizis/>

2011

ФИНАНСОВЫЕ ПИРАМИДЫ ЕВРОПЫ И АМЕРИКИ: ЧЬЯ ВЫШЕ?

*Бажура Тудор, доктор, профессор,
Национальный институт экономических исследований,
Республика Молдова*

Как ни парадоксально, но факт остается фактом, основная причина последних и очень мощных потрясений на финансовых площадках всего мира – все те же, банальные и уже изрядно набившие оскомину финансовые пирамиды. Небывалый шумовой эффект обеспечен только разницей в масштабах. Вместо Мавроди, Мэрдока (МММ, Hasdag) и прочих пионеров финансовых манипуляций в качестве основных авторов новоявленных светопреставлений выступают Греция, Португалия, Испания, США и другие страны выше указанных континентов.

Вне зависимости от того, кто являются действующими лицами на сцене финансовых представлений, сущность данных явлений остается одной и той же. Главное для финансовой пирамиды – заложить основание. На языке банкиров это означает – выдать (получить) кредит не под развитие, не под увеличение активов, а под погашение ранее накопленных долгов, под выплату процентов по ранее полученным кредитам, даже под возврат просроченных кредитов за счет получения новых. А почему нет? Довольно богатая история ранее созданных и довольно подробно изученных финансовых пирамид, казалось бы, должна была бы послужить основанием для прекращения подобной практики. Однако, судя по событиям последних недель, финансисты плохо знают историю и уж, тем более, не намерены извлекать из нее полезные уроки. Финансовые пирамиды по-прежнему в моде. Изменились только операторы. Теперь в роли авторов данных финансовых сооружений выступают государства.

Пальма первенства, как всегда, в руках США. Их финансовая пирамида в форме государственного долга, потолок которого повышается конгрессом вот уже 102 раза, по праву может считаться мировым рекордсменом. Дошло до того, как заявляют видные американские экономисты, что если подобная пирамида рухнет, под развалинами окажутся все финансовые площадки мира. Стало быть, разрушать подобные «сооружения» не просто сложно, но даже опасно. Лучше смириться с данным феноменом, а значит, продолжать наращивать количество его этажей, чтобы еще больше запугать возможные жертвы потенциального разрушения.

Однако, оставим в покое заокеанское финансовое «чудо». Кроме того, что оно далеко расположено, у него еще и длительная история, а стало быть, довольно крепкое основание.

Значительно хуже обстоит дело с новоявленными европейскими пирамидами, выстраиваемыми по аналогичному с американскими сценарием. Многомиллиардные кредиты, недавно выданные Греции для предотвращения дефолта данной страны,

вполне могут служить основанием для очередной финансовой пирамиды. В отличие от американской данная пирамида имеет всего 2 этажа. Но кто знает, каковы амбиции греков? Равно как и других стран группы PIIGS, которые вполне могут поспорить с Грецией за пальму первенства по сооружению финансовых пирамид. Выдержит ли территория еврозоны столь масштабное финансовое давление этих потенциально ожидаемых пирамид? Вопрос далеко не столь риторический, как может показаться на первый взгляд. Судя по хаотичным, зачастую просто непредсказуемым действиям ведущих европейских банкиров, у них нет ответа на данный вопрос.

Судорожно хватаясь за чисто техническое сокращение бюджетных расходов можно решить исключительно краткосрочные проблемы возврата накопленных долгов. В длительной перспективе этот механизм работает против кредитов. Кроме того, постоянное «затягивания пояса» имеет четко обозначенный социальный, да и политический предел.

Судя по всему, Европа, да и весь остальной мир, находится на раздорожье. Создание единой, общемировой или глобальной системы с единой мировой валютой, единым общемировым правительством, единой армией (точнее - полицией) вроде бы еще не совсем назрело, трудно осуществимо, требует появления мировых политических лидеров и т.д. А с другой стороны, возврат к национальным границам, замкнутым узконациональным интересам, валютам, финансовым системам и т.д. также представляют вчерашний день и вряд ли человечество захочет к нему возвращаться. Земная цивилизация не должна топтаться на месте. Она должна двигаться вперед, осваивать новые высоты. Первый этап на этом пути – это научиться жить и работать вместе. Аргументов за и против – множество. Давайте будем их трезво взвешивать и оценивать. Будущее в наших руках.

Disponibil: <https://ava.md/2011/11/21/finansovye-piramidy-evropy-i-ameriki-ch/>

Bun de tipar: 30.03.2023, Tirajul 20 ex.
Coli de tipar 8.43, Coli editoriale 18,24, Com. 9

Serviciului Editorial-Poligrafic al ASEM
Chișinău, str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni 59, MD 2005
Telefon: (022) 402-936, 402-910