# PIAŢA FUNCIARĂ AUTOHTONĂ: BANII SCUMPI – PĂMÂNTUL IEFTIN

**Tudor BAJURA,**
**dr. hab., prof. cercetător**

Deşi nu constituie cel mai principal fragment al mecanismului general de gospodărire de piaţă, circulaţia de piaţă a terenurilor agricole în Republica Moldova în ultimii ani evoluează relativ stabil, manifestând tendinţa de creştere treptată a preţurilor de vânzare-cumpărare a loturilor, restul caracteristicilor specifice aproximativ fiind la unul şi acelaşi nivel.

Criza economică mondială, după cum se ştie, a devenit o realitate în Republica Moldova abia în a. 2009. Pe piaţa analizată ea a provocat creşterea medie a preţului 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 pieţei funciare a demonstrat scăderi şi creşteri puţin considerabile, atingând nivelul de 17757,2 lei/ha în a.2015, ceea ce constituie o descreştere esenţială faţă de anul 2014, când preţul de piaţă a terenurilor agricole a constituit 19876,3 lei/ha. Cauza principală a acestei descreşteri este binecunoscută – furtul masiv al banilor direct de la structuri bancare, drept consecinţă fiind majorarea ratei creditării agenţilor economici până la 20% anual şi mai mult.

În ce priveşte suprafaţa medie a unui lot de teren agricol vândut-cumpărat este de menţionat, că din cauza parcelării excesive a terenurilor agricole la etapa iniţială de privatizare a lor, mărimea medie a unui lot de teren agricol, trecut prin procedura de vânzare-cumpărare, în toată perioada de funcţionare a pieţei funciare a oscilat de la 0,75 ha (a. 2010) până la 0,20 ha (a. 2012). În anul 2015 mărimea medie a unei tranzacţii de vânzare-cumpărare a constituit 0,60 ha, având ca bază suprafaţa totală de 18379,86 ha şi numărul total al tranzacţiilor – 30805 un.

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

Împreuna cu alte forme de tranzacţii, inclusiv: donaţie, moştenire, schimb, darea în arendă de lungă durată (mai mult de 3 ani) etc., ponderea terenurilor agricole tranzacţionate atinge proporţii anuale de 2,5-3,5 la sută, ceea ce constituie, aproximativ, proprietatea unei generaţii de agricultori. De menţionat, ca nivelul mediu al încasărilor, obţinute 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 componenţa grupului de vânzători o mare parte constituie persoane cu vârsta înaintată (65 de ani şi mai mult).

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

Din alt punct de vedere, este necesar de menţionat diferenţierea excesivă a pieţei funciare atât după numărul de tranzacţii, cât şi după suprafaţa terenurilor vândute-cumpărate, dar şi după preţurile lor de piaţă în zonele (regiunile) geografice ale Republicii Moldova (tab. 1).

*Tabelul 1.*

**Diferenţierea zonală (regională) a indicatorilor principali de funcţionarea a pieţei funciare**

| Regiuni geografice | In calcul la 10 mii de hectare de teren agricol | | Preţul de piaţă a 1 hectar de teren agricol, lei |
|---|---|---|---|
| | Numărul tranzacţiilor de vânzare-cumpărare, un. | Suprafaţa 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 şi municipii atât diferenţierea preţurilor, cât şi a tuturor celorlalţi indicatori este şi mai vizibilă. De exemplu, în a. 2015 preţul de piaţă cel mai înalt al unui hectar de teren agricol vândut-cumpărat (mun. Chişinău) a constituit 104,2 mii lei, fiind de 13,2 de ori mai mare în comparaţie cu preţul de piaţă cel mai mic (7,92 mii lei/ha în r-l Basarabeasca) (Anexa nr.1 şi nr.2).

Pentru toţi participanţi la tranzacţii de vânzare-cumpărare este foarte important de subliniat, că necăutând la oscilaţiile considerabile a preţurilor, majoritatea suprafeţelor sunt vândute şi cumpărate la preţuri foarte apropiate de preţul mediu de piaţă.

Analiza efectuată arată că, de pildă, în anul 2015 la preţul mediu de piaţă plus-minus 20% au fost vândute – cumpărate 55,0% din toată suprafaţa tranzacţiilor de vânzare-cumpărare.

În raioanele de Nord, cu preţul mediu de piaţă (care pentru această regiune a ţării a constituit în a. 2015 - 17087,71 lei/ha) plus-minus 20% au fost trecute prin tranzacţii de vânzare-cumpărare 70,1 la sută faţă de toată suprafaţa afacerilor de vânzare-cumpărare în Zona de Nord.

Totodată, 26,1 la sută au constituit suprafeţele vândute, respectiv, cumpărate la preţul mai mic faţă de mărimea medie zonală. Restul, doar 3,8 la sută din suprafaţă totală, au fost apreciaţi de către participanţi la tranzacţii mai scump decât media de piaţă, menţionată mai sus.

Este de menţionat faptul, că conform legilor pieţei libere (cu toate că piaţa funciară în Republica Moldova nu poate fi calificată ca absolut liberă din cauza restricţiilor legislative privind vânzarea terenurilor agricole investitorilor străini), totodată, preţul de piaţă a pământului agricol este în creştere direct proporţională faţă de creşterea venitului net, obţinut de la lotul respectiv de pământ agricol, şi indirect proporţională preţului banilor, reflectat prin mărimea procentului plătit de către debitor în caz de obţinere a unui credit bancar.

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

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

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

Piaţa funciară constituie un sistem enorm şi destul de complicat al relaţiilor de piaţă dintre cumpărători, vânzători şi intermediari (experţi în evaluare, jurişti, avocaţi etc.). Prin urmare, este un sistem inert şi/sau conservativ, care nu imediat şi deseori, neadecvat reacţionează la semnalele pieţei, la schimbările ce se produc pe alte fragmente ale mecanismului general de gospodărire de piaţă (în cazul nostru concret – pe piaţa financiară). Deci, există o perioadă oarecare de adaptare, însă aceasta nu înseamnă că aceste semnale nu vor fi auzite.

În concluzie, putem afirma că atât creşterea venitului net de pe fiecare hectar al terenurilor agricole, cât şi micşorarea treptată a ratei de creditare a economiei naţionale influenţează pozitiv asupra creşterii preţului de piaţă a terenurilor agricole. Cu alte cuvinte - cu cât banii vor fi mai ieftini (restul factorilor fiind constante), cu atât preţul de piaţă al terenurilor agricole va fi mai mare.

Piaţa funciară autohtonă pentru anul 2014

*Anexa 1*

| **nr.** | **OCT** | *An. 2014* | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Numărul de tranzacţii | Suprafaţa totală, ha | Preţul mediu, lei/ha | |
| **Regiunea de Nord** | | **8 435** | **6 059,65** | **21884** | **132 609 742,84** |
| 1 | mun. Bălţi | 118 | 94,9106 | 22291 | 2 115 652,18 |
| 2 | Briceni | 851 | 545,5631 | 13286 | 7 248 351,35 |
| 3 | Donduşeni | 554 | 522,4821 | 16285 | 8 508 621,00 |
| 4 | Drochia | 838 | 366,5311 | 20378 | 7 469 170,76 |
| 5 | Edineţi | 16 | 21,8961 | 12731 | 278 759,25 |
| 6 | Făleşti | 314 | 256,2712 | 18018 | 4 617 494,48 |
| 7 | Floreşti | 363 | 314,4005 | 37246 | 11 710 161,02 |
| 8 | Glodeni | 919 | 639,1223 | 33296 | 21 280 216,10 |
| 9 | Ocniţa | 202 | 219,8697 | 17824 | 3 918 957,53 |
| 10 | Râşcani | 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. Chişinău | 327 | 171,9515 | 118060 | 20 300 594,09 |
| 14 | Anenii Noi | 1779 | 1387,652 | 16948 | 23 517 926,10 |
| 15 | Călăraşi | 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 | Hânceşti | 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 | Străşeni | 39 | 15,5288 | 38307 | 594 861,74 |
| 24 | Şoldăneşti | 1061 | 587,3509 | 13902 | 8 165 352,21 |
| 25 | Teleneşti | 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 | Căuşeni | 93 | 113,4742 | 8228 | 933 665,72 |
| 32 | Cimişlia | 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 | Ştefan 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 | Vulcăneşti | 275 | 288,3133 | 13272 | 3 826 494,12 |
| | **Total** | **23282** | **15652,66** | **19876,33** | **311 117 380,66** |

Piaţa funciară autohtonă pentru anul 2015

*Anexa 2*

| nr. | OFICIU | *An. 2015* | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Numărul tranzacţiilor vinzare-cumpărare înregistrate | Suprafaţa totală a terenurilor tranzacţionate, ha | Media anuala, lei | |
| **Regiunea de Nord** | | **10 730** | **7 589,36** | **17087,71** | **129 684 753,03** |
| 1 | mun. Bălţi | 71 | 55,85 | 16 492 | 921 152,41 |
| 2 | Briceni | 860 | 577,85 | 12 135 | 7 012 162,42 |
| 3 | Dondușeni | 537 | 516,12 | 19 568 | 10 099 500,73 |
| 4 | Drochia | 661 | 544,92 | 13 131 | 7 155 351,09 |
| 5 | Edineți | 1456 | 861,27 | 12 894 | 11 105 174,12 |
| 6 | Fălești | 400 | 291,39 | 15 424 | 4 494 380,85 |
| 7 | Florești | 324 | 283,75 | 34 132 | 9 684 965,24 |
| 8 | Glodeni | 713 | 501,11 | 19 668 | 9 855 802,96 |
| 9 | Ocnița | 332 | 426,19 | 14 222 | 6 061 208,76 |
| 10 | Râșcani | 1749 | 1211,62 | 21 945 | 26 588 905,44 |
| 11 | Sângerei | 786 | 601,31 | 16 359 | 9 836 769,76 |
| 12 | Soroca | 2841 | 1717,99 | 15 640 | 26 869 379,24 |
| **Regiunea de Centru** | | **11 968** | **6 281,88** | **21324,66** | **133 958 887,67** |
| 13 | Chișinău | 84 | 84,12 | 104 159 | 8 762 136,31 |
| 13 | Chişinău1 | 377 | 211,73 | 54 945 | 11 633 394,96 |
| 14 | Anenii Noi | 1609 | 1070,80 | 16 679 | 17 859 856,52 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | Călăraşi | 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 | Căuşeni | 715 | 488,86 | 12 055 | 5 893 180,78 |
| 32 | Cimişlia | 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 | Ştefan 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** |