

**Bajura Tudor, dr.hab., prof. univ.**

Pia a funciar , dar i rela iile funciare autohtone corespund în întregime, fie i cu unele restric ii din partea statului, caracteristicilor specifice i celor generale ale economiei de pia . Una din cele mai importante dintre aceste caracteristici o constituie ritmul înalt de cre tere a circuitului de pia a terenurilor agricole tranzac ionate.

Conform datelor actualizate ale Agen iei Rela ii Funciare i Cadastru (ARFC) num rul tranzac iilor de vânzare-cump rare, înregistrate în primul trimestru al anului 2017, a constituit 7722 de contracte pentru o suprafa total de 4722,5 ha sau 0,62 ha în calcul la o singur tranzac ie de vânzare-cump rare.

Dat fiind faptul c ponderea tranzac iilor de vânzare-cump rare constituie aproximativ 33,3 la sut din tot spectrul de tranzac ionare (mo tenire, schimb, d ruire etc.), putem face concluzia c suprafa a total a circuitului de pia a terenurilor agricole extravilane în prezent constituie aproximativ 57242,4 ha anual.

Al turi de num rul tranzac iilor i suprafe ele tranzac ionate indicatorul de baz privind func ionarea pie ei funciare îl constituie pre ul de pia a terenurilor agricole. Având în calitate de punct de pornire a circuitului de pia a loturilor de p mânt agricol anul 2000 (anul finaliz rii procesului de privatizare în mas a terenurilor agricole), când pre ul înregistrat de pia a tranzac iilor de vânzare-cump rare a constituit 3687 lei/ha, putem constata faptul cre terii permanente a pre urilor de pia .

Chiar dac nu este absolut stabil i nici nu prea dinamic , această cre tere a asigurat în primul trimestru al anului 2017 atingerea pre ului de pia la nivel de 19624,42 lei/ha în mediu pentru toate tranzac iile de vânzare-cump rare, înregistrate de c tre Oficiile Cadastrale Teritoriale (OCT) ale Republicii Moldova.

În ce prive te diversificarea pre urilor de pia , pe parcursul func ion rii pie ei funciare autohtone este de men ionat l rgirea permanent i foarte dinamic a diapazonului pre urilor maxime i minime. La nivelul Oficiilor Cadastrale Teritoriale, de exemplu, putem constata o diferen enorm dintre pre ul maxim de vânzare-cump rare, înregistrat la OCT „Chi in u” – 327,7 mii lei/ha i OCT „C u eni” - de 8,6 mii lei/ha sau de 38,1 de ori mai pu in (datele primului trimestru a anului 2017).

În aspect geografic pre urile de pia cele mai înalte de vânzare-cump rare sunt fixate în zona de Centru (23119 lei/ha), care este urmat de regiunea UTA „G g uzia” – cu pre ul mediu de vânzare-cump rare la nivel de 20,94 mii lei/ha i zona de Sud – 18,5 mii lei/ha. Pre ul mediu de vânzare-cump rare 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 tranzacțiile 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 „Găgăuzia”	145	95,5	20940,0	1998,7
<b>Total</b>	<b>7722</b>	<b>4722,5</b>	<b>19624,4</b>	<b>92675,7</b>

*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 preuri relativ și absolut scăzute. Conform analizei efectuate din toată suprafața terenurilor agricole, tranzacționate în primul trimestru al anului 2017, mai mult de 2/3 (3120 ha) au fost vândute-cumpărate la preul mai mic decât preul mediu pentru toată republica. Suprafețe considerabile de terenuri agricole din raioanele Căminari și Căușeni, de exemplu, au fost vândute-cumpărate chiar la preuri de două ori mai mici decât preul mediu de piață pentru perioada respectivă la nivel național.

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

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

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

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 preul mediu ponderat de piață a terenurilor agricole are la bază așteptările investitorilor de a obține un venit anual net în mărime de:

- la nivel național;  $V_n^{nat.} = \frac{P_p \times D_b}{100} = \frac{19624,4 \times 11,3}{100} = 2217,6 \text{ lei/ha}$
- zona de Nord;  $V_n^{nord} = \frac{16516,0 \times 11,3}{100} = 1866,3 \text{ lei/ha}$
- zona de Centru;  $V_n^{centru} = \frac{23119,0 \times 11,3}{100} = 2612,4 \text{ lei/ha}$

- zone de Sud;  $V_n^{sud} = \frac{18513,0 \times 11,3}{100} = 2092,0$  lei/ha
- UTA „G g uzia”;  $V_n^{Gagauzia} = \frac{20940,0 \times 11,3}{100} = 2366,2$  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 și 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 a fi transformat în teren pentru construcții capitale.

În calitate de încercare caracteristică specifică pieței funciare autohtone este de subliniat faptul, că o mare parte a terenurilor agricole în prezent sunt exploatare în regim de arendă. De exemplu, cea mai răspândită formă organizatorico-juridică – Societăți cu Răspundere Limitată (SRL), care în prezent desfășoară activitatea 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 de arendă [1].

Investigațiile efectuate ne demonstrează că mărimea medie a plăților de arendă 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 pieței funciare autohtone 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 proprietar (arendator) și arendaș o parte, fie și relativ mică, din veniturile nete agricole sunt transferate statului sub forma impozitului funciar sau a 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 un nivel de relații funciare extrem de simplificate, pe care le am avut în fosta Uniune Sovietică, în prezent putem constata o situație diametral opusă, adică relații funciare foarte complicate și care nu fiecare dată sunt suficiente de eficiente.

Datele ultimului Recensământ General Agricol (RGA 2011) 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, mic orându-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 când) intențiile de a investi în agricultură pentru a consolida suprafețele terenurilor agricole cu scopul utilizării lor eficiente și durabile.

## Anexa 1

nr.	OCT	Trimestrul I, anul 2017			
		Num rul tranzac iilor de vânzare- cump rare	Suprafa a total , ha	Pre ul mediu, lei/ha	Suma total a pl ilor de vânzare-cump rare, lei
1	2	3	4	5	6
<b>Regiunea de Nord</b>		<b>2 939</b>	<b>1 935,39</b>	<b>16516</b>	<b>31 964 349,62</b>
1	mun. B l i	24	18,3219	22 365	409 774,56
2	Briceni	153	95,055	12 448	1 183 216,31
3	Dondu eni	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	F le ti	173	102,007	13 630	1 390 362,26
7	Flore ti	84	64,1481	25 159	1 613 891,38
8	Glodeni	199	131,24595	16 590	2 177 415,00
9	Ocni a	139	93,091	19 593	1 823 958,09
10	Râ cani	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
<b>Regiunea de Centru</b>		<b>3 441</b>	<b>1 928,29</b>	<b>23119</b>	<b>44 580 969,64</b>
13	Chi in u	16	22,8563	327 719	7 490 434,77
14	Chi in u 1	176	40,2146	37 804	1 520 276,99
15	Anenii Noi	278	195,8178	13 266	2 597 648,26
16	C l ra i	139	68,9938	20 121	1 388 220,53
17	Criuleni	89	64,8353	27 847	1 805 465,34
18	Dub sari	206	90,2733	26 819	2 421 069,92
19	Hânce ti	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	Str eni	317	114,2919	20 808	2 378 233,80
25	old ne ti	330	154,21789	13 946	2 150 690,23
26	Telene ti	171	95,6098	10 134	968 942,83
27	Ungheni	323	388,6221	22 769	8 848 681,58
<b>Regiunea de Sud</b>		<b>1 197</b>	<b>763,34</b>	<b>18 513</b>	<b>14 131 660,00</b>
28	Basarabasca	85	46,4119	18 670	866 493,01

nr.	OCT	Trimestrul I, anul 2017			
		Num rul tranzac iilor de vânzare-cump rare	Suprafa a total , ha	Pre ul mediu, lei/ha	Suma total a pl ilor de vânzare-cump rare, lei
1	2	3	4	5	6
29	Cahul	320	233,4038	29 065	6 783 907,56
30	Cantemir	259	126,1798	11 994	1 513 403,80
31	Cinari	13	12,4369	8 768	109 045,40
32	Cueni	210	125,6997	8 585	1 079 177,75
33	Cimilia	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	tefan Vod	37	35,3193	10 679	377 166,78
<b>UTA "G g uzia"</b>		<b>145,00</b>	<b>95,45</b>	<b>20 940</b>	<b>1 998 722,03</b>
37	Ceadâr-Lunga	32	16,2764	15 895	258 705,81
38	Comrat	97	60,7884	25 330	1 539 792,16
39	Vulc ne ti	16	18,3831	10 892	200 224,06
	<b>Total</b>	<b>7 722</b>	<b>4 722,467</b>	<b>19 624,42</b>	<b>92 675 701,30</b>

#### Sursele bibliografice:

1. Cadastru Funciar. Fi a cadastral centralizatoare, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Chi in u, nr. 265-276, 19 august 2016, pag. 80-99.
2. Tarife de costuri în agricultur (Ghid practic), INCE, Chi in u, a. 2016, pag. 32-76
3. <http://www.statistica.md/print.php?!=ro&ide=30&id=3477>