

PIAȚA IMOBILIARĂ RURALĂ ÎN CONTEXTUL PROCESULUI DE MIGRAȚIUNE A POPULAȚIEI RURALE

**Viorel TUREȚCHI, drd.,
INCE, Republica Moldova**

Migrația internă și externă a populației este un fenomen obișnuit. Însă în cazul unor crize economice de durată manifestarea respectivă capătă proporții alarmante, afectând toate domeniile sociale și economice. Acest fapt are un impact considerabil atât asupra economiei în ansamblu, cât și asupra pieței obiectelor imobiliare rurale în parte, periclitându-i serios activitatea și perspectivele sale de dezvoltare.

Cuvinte-cheie: migrațiune, populație rurală, sector agrar, piața funciară, piață imobiliară, spații locative.

Introducere

În contextul accelerării progresului tehnico-științific mondial aspirația omului contemporan de a-și îmbunătăți nivelul de trai capătă o dimensiune tot mai pronunțată, devenind un scop în sine. El întreprinde diferite activități economice și sociale menite să-și atingă obiectivul dat, doar că capacitatea de realizare a acestui scop este influențată de o serie de factori cum ar fi: condițiile și oportunitățile de dezvoltare socio-economice, create și oferite de către stat, baza tehnico-materială de care dispune atât individul cât și societatea în ansamblu și, nu în ultimul rând, capacitatea fizică și intelectuală a fiecărui om în parte.

Este cunoscut faptul că Republica Moldova dispune de capacități limitate de a oferi oportunități de dezvoltare cetățenilor săi, respectiv, aceștia sunt nevoiți să emigreze în țările unde factorii expuși anteriori sunt favorabili realizării visurilor lor. În consecință, exodul populației autohtone s-a soldat pentru țara noastră cu manifestarea unei crize profunde în toate domeniile de activitate atât sociale, cât și economice.

Efectele migrației populației sunt resimțite atât în orașe, cât și la sate. Comparativ cu mediul urban, unde fenomenul de emigrare are o pondere semnificativă în procesul migrațional autohton, localnicii de la sate abordează două opțiuni – migrarea spre centrele raionale și orașele mai mari sau să emigreze. Din aceste considerente, comparativ cu mediul urban, efectul negativ al acestui fenomen asupra mediului rural este dublu.

Consecințele depopulării masive a localităților rurale sunt destul de evidente – lipsa acută a forței de muncă în sectorul agrar, infrastructura rurală deplorabilă, administrarea defectuoasă a patrimoniului imobiliar, îndeosebi a fondului funciar, iar acestea, la rândul său, au un impact direct asupra manifestării pieței imobiliare din spațiul rural.

Funcționarea pieței obiectelor imobiliare rurale, caracterul și frecvența tranzacțiilor, dinamica circuitului de piață a bunurilor imobiliare reprezintă barometrul bunăstării populației de la sate. În acest context, studierea interacțiunii dintre acest domeniu al economiei naționale și procesul de migrare va contribui la identificarea și elaborarea soluțiilor optime, menite să ridice nivelul de trai al locuitorilor rurali.

Rezultate și discuții

Migrația populației în cadrul unui stat sau peste hotare reprezintă un fenomen firesc, existent pe întreg parcursul evoluției umane. Necesitățile de ordin socio-economice (securitatea economică, condițiile naturale prielnice, confortul spiritual – moral, nivelul de trai mai înalt, posibilitatea de a obține venituri mai mari), influențează direct intensitatea procesului de migrație.

Fenomenul migrației populației nu este străin nici pentru Republica Moldova. Catalizatorul procesului dat reprezintă problemele de ordin economic cu care se confruntă populația băștinașă. Lipsa locurilor de muncă, remunerarea scăzută a muncii prestate, instabilitatea economică favorizează menținerea la un nivel destul de înalt a dorinței populației locale de a migra sau emigra.

Cea mai vulnerabilă și afectată de fenomenul migrației a fost și este populația din mediul rural. Reforma sectorului agrar, demarată odată cu adoptarea Codului Funciar în anul 1992 și finalizată în anul 2001 prin implementarea Programului Național Pământ, ce a avut ca scop redistribuirea fondului funciar și a patrimoniului fostelor gospodării colective, a dus la apariția unor noi forme de gospodărire, bazate pe prelucrarea individuală a terenului agricol redistribuit. Prin urmare, un număr considerabil de foști agricultori s-au pomenit șomeri, iar o parte impunătoare de noi proprietari de terenuri agricole, din motive obiective și subiective, au intrat în incapacitatea de a-și dezvolta vreo anumită activitate agricolă. I. Botnarenco susține că „prin faptul că infrastructura fostelor gospodării agricole a fost distrusă, o mare parte a populației rurale a rămas fără lucru. Un alt motiv de majorare a numărului celor neangajați în câmpul muncii rezultă din principiul proprietății private – micșorarea cheltuielilor (în primul rând, prin reducerea numărului de persoane implicate în procesul de muncă).” Evident, această situație a stimulat și mai mult opțiunea acestora de a migra spre orașe sau emigra peste hotarele țării.

Începând cu anul 2001 migrația populației rurale și, îndeosebi, a persoanelor activ agricole, a căpătat o dimensiune nouă caracterizată printr-o dinamică ascendentă pentru următorii ani. Dacă în anul 2001 în sectorul agrar erau implicați 764 mii oameni, atunci în decurs de 16 ani această cifră s-a diminuat cu 50,1% sau cu 383 mii persoane (Figura 1).

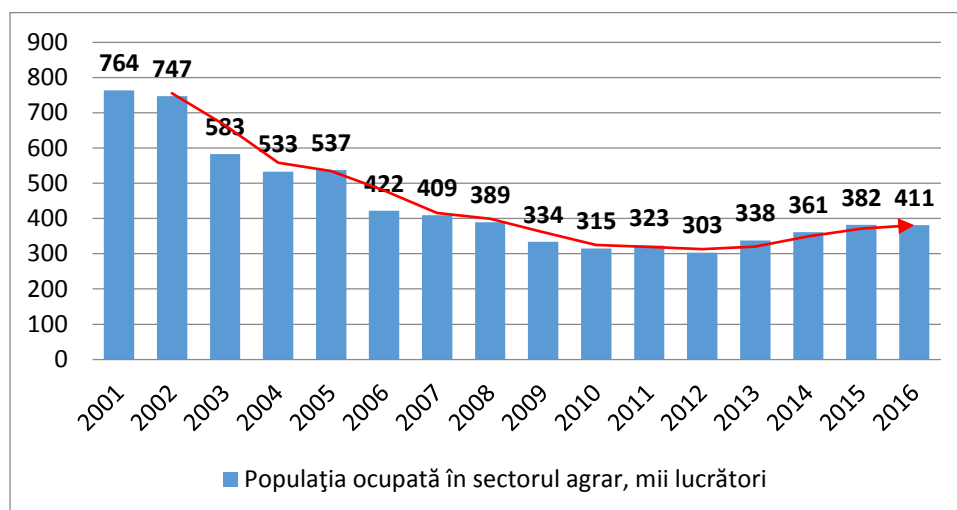


Figura 1. Populația rurală ocupată în sectorul agricol național, mii lucrători

Sursa: Elaborată de autor pe baza datelor Biroului Național de Statistică.

În contextul dat, migrația populației de la sate sau, mai exact, a forței de muncă din sectorul agrar, nu a putut decurge fără a avea un anumit impact asupra economiei agrare respectiv, asupra pieței obiectelor imobiliare din spațiul rural. Acest proces a schimbat în totalmente albia relațiilor existente pe piața imobiliară națională, mai ales afectând așa segmente cum ar fi: piața spațiilor locative, comerciale sau industriale.

Ar fi incorect să afirmăm că procesul de migrare a populației rurale a țării noastre a luat naștere începând cu anul 2001. Acest fenomen a existat în permanență doar că amplitudinea acestei manifestări era infimă. În mare măsură, sedentarismul populației rurale și a forței de muncă, implicate în procesele agricole, era asigurat de cererea enormă de brațe de muncă solicitate de fostele gospodării agricole colective – colhozuri și sovhozuri. Însă, ca rezultat a reformei funciare, finalizate în anul 2001, începând cu anul 2003 (anul când a fost atestat cel mai mare număr de persoane activ agricole disponibilizate voluntar sau involuntar din acest domeniu), numărul gospodăriilor de tip sovietic s-a diminuat semnificativ, oferind premiza apariției gospodăriilor bazate pe proprietatea privată (Tab. 1).

Tabelul 1. Dinamica evoluției gospodăriilor agricole după formele organizatorico-juridice

	Colhozuri și sovhozuri	Societăți pe acțiuni	Cooperative de producere	Societăți cu răspundere limitată	Gospodării țărănești	Populația ocupată în sectorul agrar (mii persoane)
1990	934	-	-	-	-	566
1993	566	29	75	310	481	730
2005	4	112	140	1 263	503 072	537
2010	1	127	233	1 345	399 842	315
2015	1	105	2 078	33 203	379 010	382

Sursa: Adaptat de autor pe baza datelor furnizate de Biroului Național de Statistică și Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru

Dominația categorică a gospodăriilor țărănești asupra altor forme de organizare a activităților agricole a dezechilibrat considerabil balanța cererii și ofertei brațelor de muncă. Creșterea vertiginoasă a acestor entități a creat o corelație cu tendințe diametral opuse asupra manifestării cantitative a forței de muncă în sectorul dat. Prin urmare, starea dată, în comun cu factorii de ordin economic (scăderea drastică a eficienței economice înregistrate de noile gospodării agricole), a provocat un val masiv al exodului populației rurale spre alte sectoare ale economiei naționale sau să aleagă calea emigrației. Tot odată acest fapt a avut un impact considerabil și asupra evoluției pieței funciare

În decursul anilor 2001-2007 (perioadă determinată de migrarea masivă a forței de muncă din sectorul agricol), au fost înregistrate 309 548 tranzacții de cumpărare-vânzare a terenurilor agricole cu o suprafață totală de 23 534 ha, precum și 104 999 tranzacții de dare în arendă a loturilor de pământ. În majoritatea cazurilor terenurile agricole au fost date în arendă gospodăriilor agricole corporatiste, aceste însumând la data de 1.01.2008 o suprafață arendată de 739 760 ha. În cazul dat, interconexiunea relațiilor dintre procesul de migrațiune și evoluția pieței funciare autohtone este evidentă, fiind determinată substanțial de exodul masiv a celor 355 mii de lucrători din sfera agricolă în alte domenii de activitate.

În următorii ani numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole se va menține la același nivel. Totodată, fenomenul de migrațiune va diminua numărul persoanelor agricole active, nivelul minim fiind atins în anul 2015 fiind reprezentat de 315 mii angajați, ca apoi să se ateste o tendință de creștere până la 382 mii în anul 2015 (Figura 2).

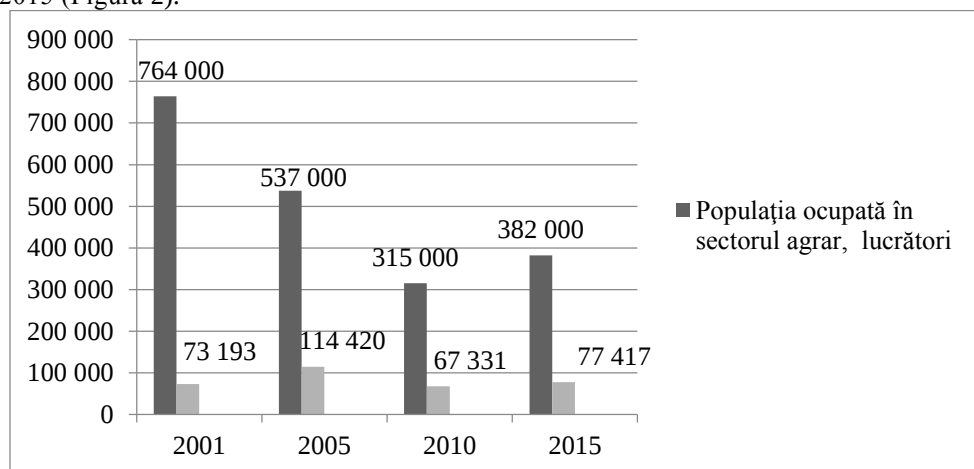


Figura 2. Dinamica forței de muncă în sectorul agricol și evoluția tranzacțiilor funciare bazate pe vânzare-cumpărare și arendă (2001-2007)

Sursa: Adaptat de autor pe baza datelor furnizate de Biroului Național de Statistică și Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru.

Dacă în urma reformelor și politicilor de reanimare a sectorului agroalimentar, implementate de către guvern, se observă anumite progrese, atunci sfera spațiilor locative rurale se află într-o stare acută de degradare. Migrația masivă a populației rurale spre orașe sau peste hotarele țării cât și scăderea natalității concomitent cu creșterea mortalității în acest spațiu au dus la abandonarea temporară sau părăsirea spațiului locativ rural. Datele statistice, înregistrate în urma efectuării recensământului populației efectuat în 2004 și 2014, demonstrează o scădere a populației rurale cu 251 039 persoane. Această cifră încadrează și o parte a persoanelor agricole active ce și-au schimbat mediul de trai. Ca rezultat, în urma acestui proces un număr impunător de spații locative rurale au rămas abandonate pe o perioadă nedeterminată. Astfel, 134 338 de locuințe private nu sunt ocupate, iar 70% din acestea sunt expuse vânzării. Numărul locuințelor neocupate diferă de la raion la raion în dependență de mărimea acestuia, dar, în ansamblu, este un fenomen social comun pentru toate regiunile țării noastre. Cele mai multe locuințe neocupate sunt în raioanele de nord – 46 003 locuințe și raioanele din centrul republicii – 62 872 obiecte locative. Mai puține locuințe neocupate au fost înregistrate în zona de sud a țării – 25 463 unități locative.

În aceste circumstanțe, pe fundalul unei migrații masive a populației rustice piața locativă rurală a fost și este inundată de o ofertă excesivă pe fonul unei cereri anemice sau neexistente. Majoritatea tranzacțiilor cu bunurile imobiliare locative din spațiul rural sunt bazate pe donație sau moștenire, dar din cauza migrației moștenitorilor aceste locuințe, mai devreme sau mai târziu, completează lista locuințelor abandonate.

Concluzii și recomandări

Atât piața funciară, cât și piața spațiilor locative rurale sunt două componente indispensabile a pieței imobiliare rurale. În cazul Republicii Moldova este evident că fenomenul migrației masive a populației a afectat foarte grav dezvoltarea segmentelor respective a domeniului dat. La rândul său, o piață imobiliară anemică afectează direct piața forței de muncă, procesul de producere, dezvoltarea infrastructurală a mediului rural și, nu în ultimul rând, calitatea vieții populației băștinașe.

Punctul de relansare a pieței imobiliare poate fi doar modernizarea proceselor agricole de producere, care ulterior vor avea un impact pozitiv asupra eficacității și eficienței utilizării forței de muncă și a remunerării adecvate a muncii prestate în domeniul dat. Acest fapt va stimula dorința populației rurale de a promova un mod de trai sedentar, va diminua considerabil fenomenul migrației, iar toate luate în ansamblu vor amplifica interesul cetățenilor pentru obiectele imobiliare din spațiul rural, favorizând o relansare calitativă a pieței imobiliare rurale.

Referințe bibliografice

1. Botnarenco, I. „Consolidarea terenurilor agricole în Moldova”, Editura „Pontos”, Chișinău, 2009, p.44-69
2. Codul Funciar al Republicii Moldova.
3. Muravschii, A. „Dezvoltarea rurală a Republicii Moldova(studiu de caz)”, Studiu elaborat în cadrul proiectului „Dezbateri naționale asupra dezvoltării”, Chișinău, 2002, p.12
4. Recensământul Populației și al Locuințelor 2014