

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

**Tudor BAJURA, dr. hab., prof., vice-director al
Institutului Național de Cercetări Economice**

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 veniturii 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). Rода 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 x 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 (2960,9:14,0x100). Evident, că nu toate loturile de pământ agricol pot

fi semănat 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 (21149,3x45,3:71,9). 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), Tararcia (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

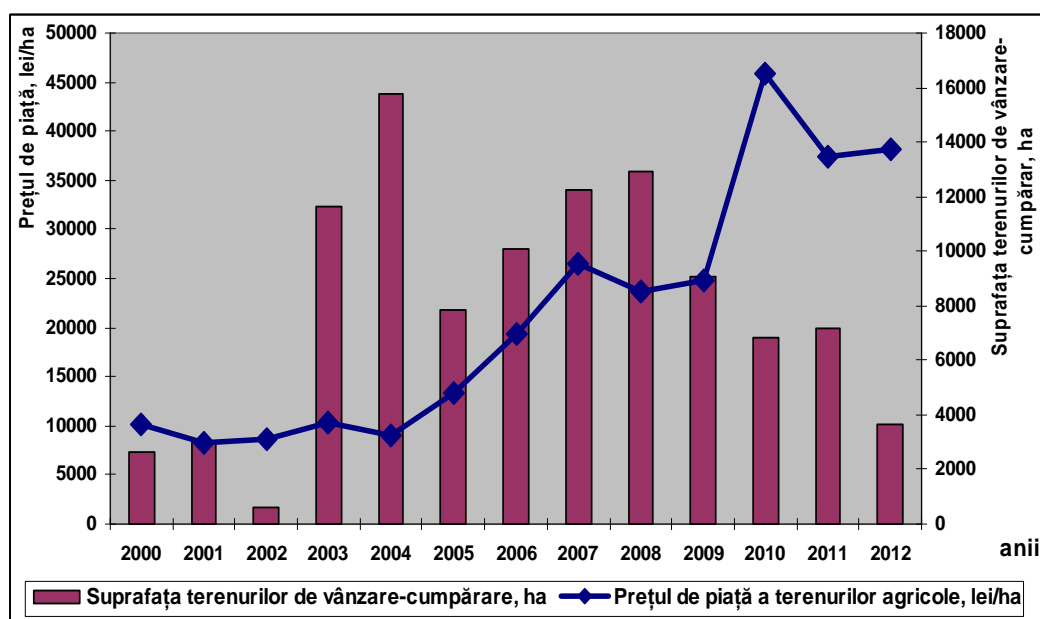


Fig.1. Dinamica suprafețelor de vânzare-cumpărare și prețului de piață a terenurilor agricole.

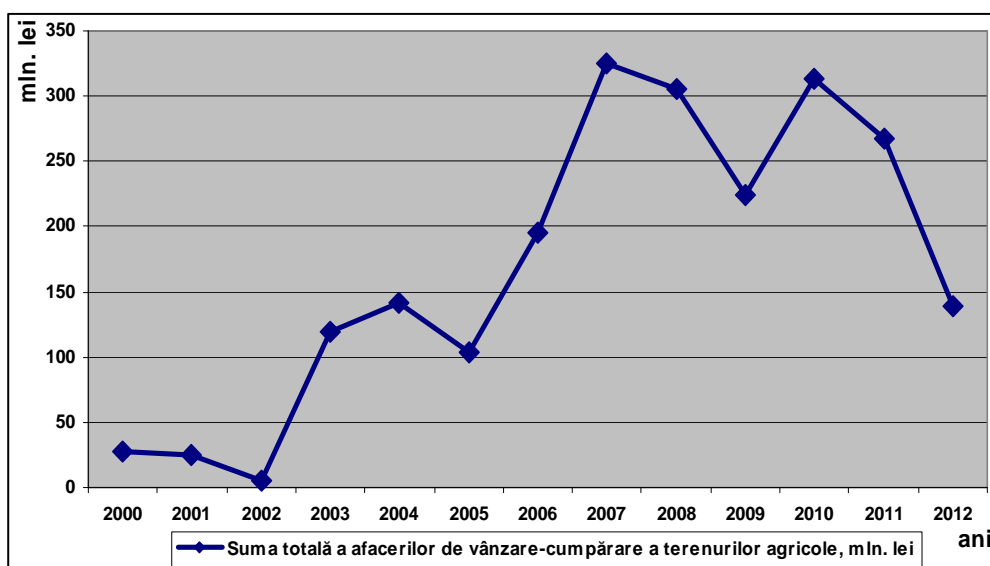


Fig.2. Dinamica încasărilor de la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole.

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 transparență a pieței funciare, de micșorare a cheltuielilor tranzacționale, inclusiv - preluarea tuturor cheltuielilor privind schimbul terenurilor agricole asupra statului.

Bibliografie

1. Bajura T., Gandacova S. „Piața funciară a Republicii Moldova ca obiectul investițiilor autohtone și a celor străine”, Chișinău, Analele, 2013, (în ediție)
2. Catan P., Popescu S. „Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova”, Chișinău, CE IEFS, 2011, p. 1-89.
3. Пармакли Д.М. Экономический потенциал земли в сельском хозяйстве, Кишинев, Изд. МЭА, 2006, стр. 28.
4. Andrieș S. „Starea de calitate a solului: măsuri de protecție, ameliorare și sporirea fertilității”, Protecția solului, Chișinău, Pontos, 2005, pag. 47-61.