

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

**Tudor BAJURA<sup>1</sup>, doctor habilitat, profesor,  
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova  
Svetlana GANDACOVA<sup>2</sup>, cercetător științific,  
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova**

*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 creșterea dramatică a procentelor privind creditarea businessului, drept consecință fiind descrescerea 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 de stabilitate. Pe piața funciară sunt identificate atât micșorări radicale ale numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare rare (evidente, ale suprafețelor tranzacționate), cât și ale prețului de piață al terenurilor agricole. Pe piața forței de muncă au fost evidențiate micșorări la fel de radicale ale 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, a criteriilor dimensiunilor și prețurilor de piață ale terenurilor agricole în condițiile crizei economico-financiare actuale. Metodele aplicate sunt formarea rândurilor dinamice, metodele de comparație, de analiză și sinteză, de evaluare a prețului de piață în baza fluxurilor bănești etc.*

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

*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.

**JEL Classification: Q10, Q15, Q19, Q24.  
CZU: 631.164.25(478)**

**Introducere.** Algoritmul clasic de evaluare al prețului de piață al 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 spus, prețul de piață al lotului de teren agricol este direct proporțional cu venitul net, obținut de la acest lot, și procentului bancar, stabilit ca rată a creditării agenților economici, pentru interval egal de timp (de obicei – anul).

<sup>1</sup> © Tudor BAJURA, bajuraiefs@rambler.ru

<sup>2</sup> © Svetlana GANDACOVA, msgandacov@mail.ru

**Material i metoda.** În Republica Moldova, ca i în alte ri ale lumii, algoritmul eviden iat mai sus nu este respectat în mod absolut. Explica ia este simpl . Al turi de corela ia dintre veniturile nete i „pre ul banilor” exist înc un ir de factori, care influen eaz pozitiv sau negativ m rimea pre ului de pia al terenurilor agricole, de exemplu – corela ia dintre cerere i ofert . Doar este bine cunoscut, c îns i pia a funciar constituie un sistem multifactorial al rela iilor dintre vânz tori, cump r tori i intermediari, deci, este un sistem inert, în care influen a fiec rui factor se manifest , în primul rând, ca tendin i nu cauza principal a schimb rilor, cu atât mai mult – schimb rilor imediate.

Cu toate c este rezultatul interac iunii unui ir întreg de variabile, pre ul de pia al terenurilor agricole nu trebuie s fie perceput ca o enigm , ascuns dup „apte u i”. Bazându-se pe metodele moderne de evaluare i prognozarea a pre urilor, este posibil de planificat m rimea pre urilor de pia ale terenurilor agricole pentru o perspectiv apropiat (cel pu în pentru urm torii 2-3 ani) cu m rimea medie a gre elii la nivel de 3-5%.

Ne întoarcem, îns , c tre analiza retrospectiv a situa iei de pe pia a funciar autohton , care, pentru perioada ini ial de func ionare a acestei pie e (anii 2000-2015), este reflectat în tabelul 1 (pre uri curente).

Tabelul 1

### Indicatorii principali de func ionare a pie ei funciare în Republica Moldova

Anii	Suprafa a terenurilor agricole, vândute-cump rate în anul respectiv, ha	Num rul de tranzac ii, un	Pre ul de pia , lei/ha	Suprafa a lotului în calcul la o tranzac ie de vânzare-cump rare, ha	Suma total a tranzac iilor de vânzare-cump rare, mii lei/annual
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] i Agen iei Rela ii Funciare i Cadastru.

Imaginea grafic a principalilor indicatori privind func ionarea pie ei funciare este reflectat în figura 1 (anexa1).

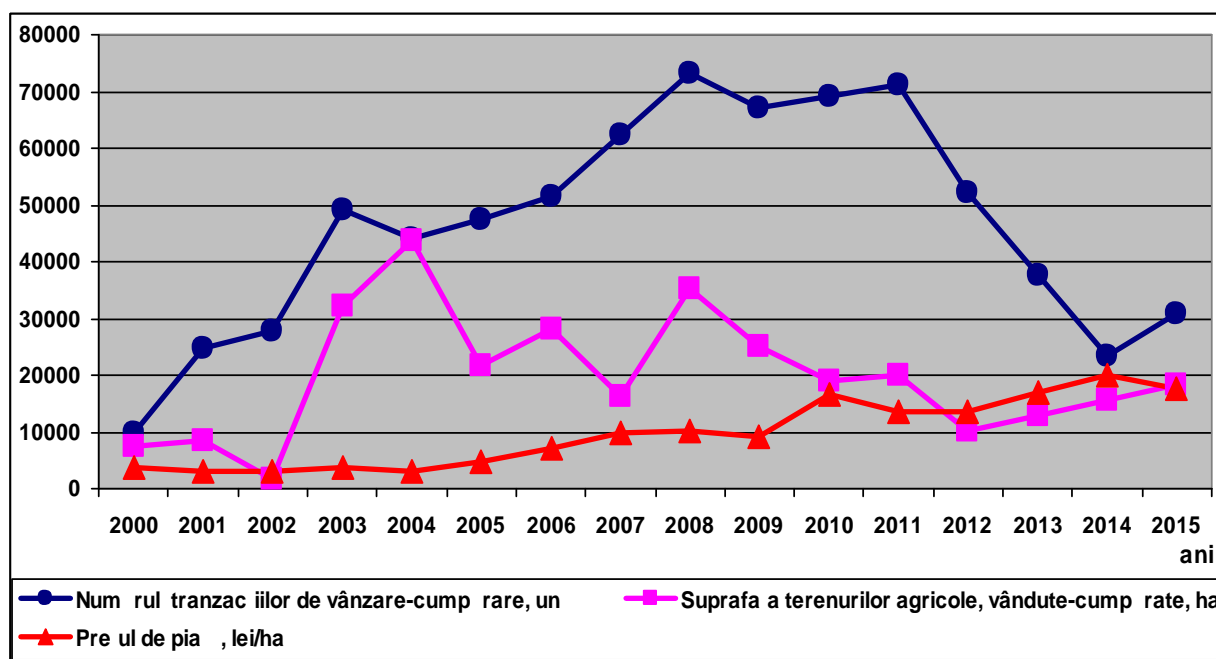


Figura 1. Dinamica i tendin ele dezvolt rii pie ei funciare autohtone

Sursa: Elaborat de autori în baza datelor [1] i Agen iei Rela ii Funciare i Cadastru.

Analizând situația actuală a veniturilor și cheltuielilor în agricultură, menționăm conform datelor Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova scăderea dramatică a veniturilor bănești de la activitatea agricolă sub influența crizei economico-financiare actuale s-a răsfârțat, 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 anul 2015 față de 11022 lei/ha în anul 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 din vânzarea produselor animaliere. La rândul său, vânzarea produselor vegetale contribuie numai cu 25,9 la sută privind încasările din vânzarea produselor 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 cîrora, în anul 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, pomelor etc. Drept consecință, majoritatea covârșitoare a datoriei sectorului agrar (în total – 11,66 mld. 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;
- a efectua alte modalități de investiții, a intensifica procesul de producție, a implementa tehnologii noi, a diversifica producția agricolă etc.

Evident, toate fenomenele susmenționate și încunșiră întreg de alte evenimente analogice influențează negativ asupra pieței funciare autohtone. Se are în vedere, în primul rând, mărimea relativă și absolută scăzută a prețului de piață al terenurilor agricole, care ani la rând rămân sub orice nivel de critică. Vânzătorii (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 forță 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 lucrătorii angajați. Chiar dacă este destul de convențional, această divizare înseamnă apariția în spațiul rural a unui contingent de lucrătorii 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 a persoanelor terțe în câmpul muncii, atunci acestea din urmă rămân omeți.

Cu privire de rîu, statistica oficială nu duce evidența omeților pe fragmente (urban-rural) aparte, din care cauză este greu de apreciat ponderea agricultorilor în numărul total al omeților. La rândul lor, atât indemnizațiile de omaj, 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 (figura 2, anexa 2).

Tabelul 2

## Pia a for ei de munc în spa iul rural

Anii	Num rul popula iei rurale, total, mii pers.	În % fa de popula ia total a rii	Popula ia ocupat în agricultur , silvicultur i pescuit, mii pers.	inclusiv lucr tori angaja i în agricultur , silvicultur i 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.

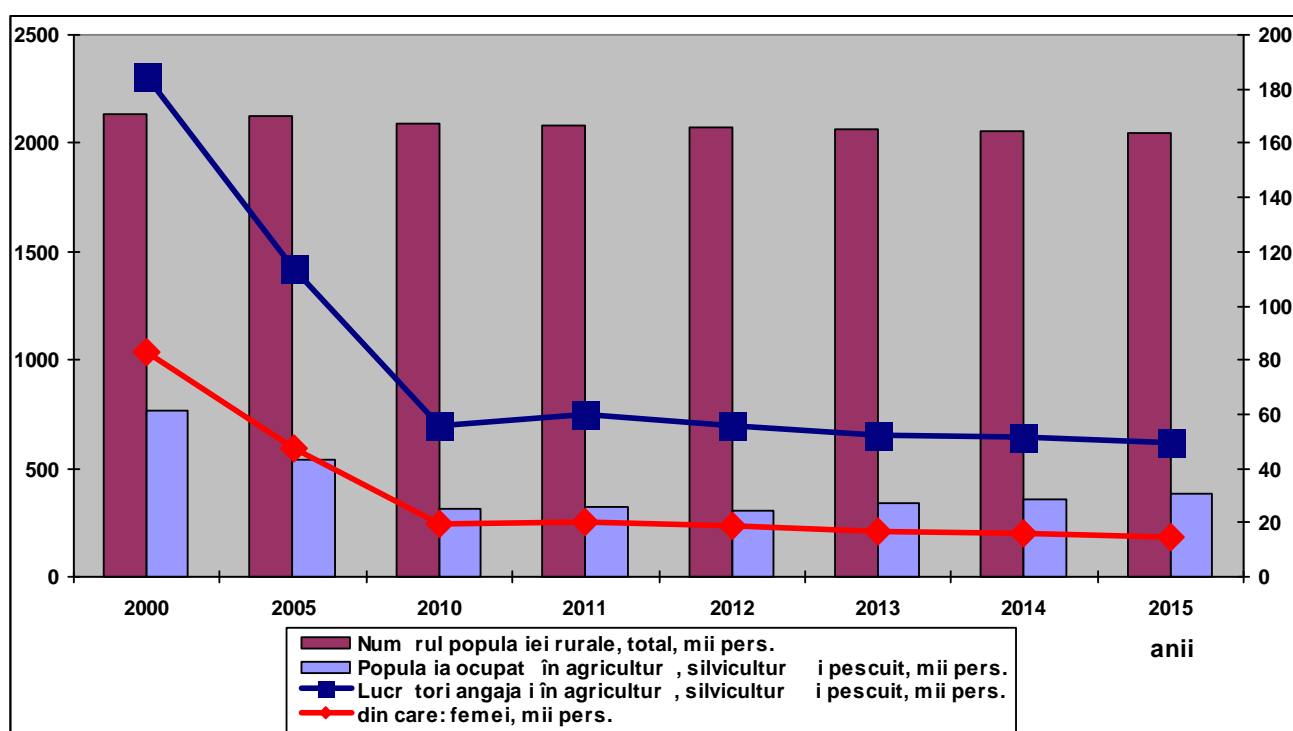


Figura 2. Pia a for ei de munc în spa iul rural

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

Din informa ia sus-reflectat putem concluziona c cele mai accelerate ritmuri de mic orare a num rului persoanelor, ocupate în sectorul agrar, le manifest lucr torii angaja i, în primul rând, femeile angajate.

Dac în ultimii 16 ani (anii 2000-2015), pentru care dispunem de informa ia respectiv , num rul persoanelor ocupate în sectorul agrar (agricultura, silvicultura i pescuitul) s-a mic orat de 2,00 de ori (de la 765,0 pân la 382 mii pers.), atunci num rul persoanelor angajate în acest sector s-a redus de 3,76 de ori (de la 184,9 mii pers. pân la 49,2 mii pers. sau cu 135,7 mii pers. mai pu in). Tot în aceast perioad num rul femeilor angajate în agricultur s-a redus de 5,56 de ori (de la 82,9 pân la 14,9 mii pers. sau cu 68,0 mii pers. mai pu in).

Anume din aceast cauz a fost simplificat la maximum structura produc iei agricole în sectorul corporativ, mai mult de 80 la sut din care (dup suprafe ele îns mân ate) ocup culturile cerealiere, floarea-soarelui i, la caz, soia i rapi a. De subliniat înc odat – sectorul corporativ de produc ie agricol , în prezent, este orientat spre culturile agricole cu consumul minim al for ei de munc . Se formeaz un cerc vicios: dintr-o parte – lipsa locurilor de munc în spa iul rural, din alt 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 – legume, fructe, pomii oare, tot spectrul de producție 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.

### Concluzii și generalizări

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 studiu se constată nivelul relativ și absolut scăzut al prețului de piață al terenurilor agricole. Cauza 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 considerare 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 accentuat devalorizarea lor, datorită faptului că în calcul pentru un cumpărător pe fiecare piață locală se va găsi cel puțin în 5-6 vânzători, ba chiar și mai mult.

### Anexa 1

Anii	Numărul de tranzacții 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	Ponderele 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
<b>Total (în mediu)</b>	<b>Total n=741132</b>	<b>Total S=316327 ha</b>	In mediu <b>9313</b> lei/ha	<b>2945922,6</b> mii lei	In mediu <b>0,43</b> ha	x

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

## Anexa 2

Anii	Num rul popula iei rurale, total, mii pers.	In % fa de popula ia total a rii	Popula ia ocupat în agricultur , silvicultur i pescuit, mii pers.	inclusiv lucr tori angaja i în agricultur , silvicultur i 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.

## Referin e bibliografice

- CATAN, Petru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea func ion rii pie ei funciare în Republica Moldova. Chi in u, 2011. 240 p. ISBN 978-9975-4176-3-1.
- Activitatea agricol a micilor produc tori agricoli în Republica Moldova în anul 2015 = 2015 . Biroul Na ional de Statistic al Republicii Moldova. Chi in u, 2016. [Accesat 15 ianuarie 2016]. Disponibil: [http://www.statistica.md/public/files/publicatii\\_electronice/Activitatea\\_agricola/Activitatea\\_agricola\\_2016.pdf](http://www.statistica.md/public/files/publicatii_electronice/Activitatea_agricola/Activitatea_agricola_2016.pdf)
- Cadastrul funciar al Republicii Moldova. Agen ia Rela ii Funciare i Cadastru a Republicii Moldova. [Accesat 15 ianuarie 2016]. Disponibil: <http://date.gov.md/ckan/dataset/4770-cadastrul-funciar-al-republicii-moldova>
- BAJURA, T., BOTNARENCO, I., MOROZ, V. Îndrum tor pentru proprietarii cotelor de p mânt i ai loturilor de pe lâng cas . Chi in u: Editura ARC, 1997. 107 p.
- Anuarul Statistic al Republicii Moldova = Statistical Yearbook of the Republic of Moldova 2016. Biroul Na ional de Statistic al Republicii Moldova. Chi in u, 2016. 688 p. ISBN 978-9975-53-418-5.
- BOTNARENCO, I. The value of lands – a reflection of the economy. In: GEOMAT-2013: scientific conference with international participation, 14-16 noiembrie 2013. Ia i, 2013, pp. 23-32.
- BAJURA, T., GANDACOVA, S. Pia a funciar a Republicii Moldova ca obiectul investi iilor autohtone i a celor str ine. In: Analele Institutului de Economie, Finan e i Statistic . 2013, edi ia a III-a. pp. 36-39. ISSN 1857-3630, ISBN 978-9975-4326-6-5.
- BAJURA, T., POPESCU, S. Pia a funciar autohton : starea actual i perspectivele dezvolt rii. In: Economie i Sociologie = Economy and Sociology. 2010, nr. 3, pp. 37-42. ISSN 1857-4130.

Recomandat spre publicare: 22.11.2016