

PIAȚA AUTOHTONĂ A TERENURILOR AGRICOLE LA ÎNCEPUTUL DECENIULUI TREI DE FUNCȚIONARE: REALIZĂRI ȘI PERSPECTIVE

Tudor BAJURA, doctor habilitat, profesor
Institutul Național de Cercetări Economice, Republica Moldova
bajuraiefs@rambler.ru

Rezumat: Conform ultimului raport Cadastral, aprobat prin Hotărâre Guvernului Republicii Moldova, din toată suprafața de 3384,7 mii hectare mai mult de 2491,7 mii ha sau 73,6 la sută constituie terenuri agricole [1]. Tot cu ajutorul acestei surse putem constata, că anume suprafețele agricole autohtone sunt cel mai puternic fărâmițate, având (la data de 01.01.2021) în total – 1283239 loturi aparte, media fiind abia 1,94 ha în calcul la un singur lot.

Ca consecință, sute de mii din aceste loturi sunt permanent prezentate pe piața obiectelor imobiliare a Republicii Moldova fie în calitate de obiecte de vânzare-cumpărare, fie ca obiecte de moștenire, de schimb sau de dare în arendă. Cât de eficientă este funcționarea acestui fragment al pieței imobiliare autohtone și care sunt rezervele de eficientizarea a acestuia – sunt problemele, abordate în prezentul articol.

Cuvinte cheie: terenuri agricole, evaluarea, tranzacții imobiliare, circuitul de piață, eficiență economică.

Abstract: According to the latest Cadastral report, approved by Decision of the Government of the Republic of Moldova, out of the total area of 3384.7 thousand hectares more than 2491.7 thousand ha or 73.6 percent constitute agricultural land [1]. Also with the help of this source we can see that the local agricultural areas are the most fragmented, having (on 01.01.2021) in total - 1283239 separate plots, the average being only 1.94 ha in a single plot.

As a result, hundreds of thousands of these lots are permanently presented on the real estate market of the Republic of Moldova either as objects of sale-purchase, or as objects of inheritance, exchange or leasing. How efficient is the functioning of this fragment of the domestic real estate market and what are the reservations for its efficiency - these are the issues addressed in this article.

Keywords: agricultural land, valuation, real estate transactions, market circuit, economic efficiency.

Introducere

Evaluarea terenurilor agricole și determinarea prețurilor lor de piață constituie o temelie adevărată a managementului eficient și durabil al acestei bogății unice a economiei naționale.

Scopul principal al activității de evaluare, precum și a funcționării reușite a pieței funciare în genere, îl constituie transmiterea (și/sau retransmiterea) drepturilor de proprietate asupra terenurilor agricole în așa mod, ca pe parcursul generațiilor întregi de agricultori aceste terenuri permanent să rămân în mâinile celor mai pricepuți și iscușiți proprietari, capabili de a le utiliza grijulie și eficient fără ca să fie prejudiciate pagubele atât în ce privește rodnicia solului, cât și privind mediul ambiant în întregime.

Rezultate obținute

În calitate de indicatorul principal de evaluare a consecințelor economice privind trecerea de la fostul sistem socialist, mai precis, administrativ de comandă, a activității agricole spre economie de piață, poate fi numit numărul exploatațiilor agricole, create pe parcursul perioadei de tranziție. Conform primului (și ultimului) Recensământ General Agricol la data respectivă în Republica Moldova au existat 902214 exploatații agricole, din care 99,6% au fost exploatații agricole fără personalitate

juridică [2]. Totodată, conform datelor ultimului raport Cadastral al Republicii Moldova [1], numărul actualizat al întreprinderilor agricole active a constituit 278753 unități cu suprafețele lor totale după cum urmează (tab.1)

Tabelul 1. Fișa cadastrală centralizatoare

Nr.	Deținătorii terenurilor agricole	Numărul deținătorilor funciari	Suprafața terenurilor agricole, ha	
			Total	inclusiv, arendate, ha/%
1	Cooperative agricole	1408	69941,3	45183,2 / 64,6
2	Societăți pe acțiuni	1028	27266,2	21155,2 / 77,6
3	Societăți cu răspundere limitată	5157	830947,8	709658,7 / 85,4
4	Gospodării țărănești (ferme agricole), inclusiv, cu suprafața mai mare de 10 ha	271160	466592,3	136149,4 / 29,2
		11756	194420,8	131915,5 / 67,9
Total		278753	1394747,6	912146,5 / 65,4

Sursa: Raportul Cadastral Funciar al Republicii Moldova conform situației la 01.01.2021) [1]

Analizând datele tab.1, putem concluziona, că aceste 4 forme principale de organizare a activității agricole funcționează preponderent pe suprafețele agricole arendate, de obicei, pentru o perioadă de scurtă durată (mai puțin de 3 ani). Deci, fiind la începutul deceniului trei de la finalizarea procesului de privatizare în masă a terenurilor agricole, aproape 2/3 din proprietarii lor încă n-au reușit de a lua decizia privind vânzarea terenurilor sau organizarea (pe baza lor) a businessului agricol privat. Corespunzător, aproximativ 0,91 mln. de hectare (a acestor terenuri) în perspectivă apropiată vor constitui drept ofertă suplimentară a loturilor agricole pe piețele funciare din Republica Moldova.

Varianta cea mai verosimilă de modificare a structurii formelor organizatorice, după cum ne demonstrează tab.1, o constituie creșterea suprafețelor agricole în cadrul Societăților cu Răspundere Limitată (SRL) și a gospodăriilor țărănești (fermelor agricole) cu suprafețele mai mari de 10 ha, care împreună deja exploatează mai mult de 1,0 mln. ha (1025368,6 ha) sau aproape 3/4 din suprafața terenurilor agricole privatizate și destinate, preponderent, pentru producerea producției-marfă, adică, producției – orientate spre vânzare la piață.

Totodată, este necesar de subliniat, că substituirea simplă a formei proprietății (anterior existente) de stat asupra terenurilor agricole cu privatizarea lor formală (prin darea ulterioară în arendă anii, ba chiar, decenii la rând), nu aduce rezultatele scontate nici țăranilor împroprietăriți, nici activității agricole ca atare. Argumentele de confirmare a acestei constatări sunt mai mult decât suficiente.

Se are în vedere dominarea excesivă a culturilor grăunțoase (inclusiv – florii soarelui) în structura semănăturilor în toată perioada de după privatizare (85,0 la sută și mai mult), lipsa absolută a introducerii în sol fertilizanților naturali (ponderea actuală a suprafețelor, îngrășate cu fertilizanți organici – 0,38%), micșorarea dramatică a ponderii și volumelor fizice a producției animaliere din care motive importurile acestor produse au ajuns la nivel de 172,3 mln. dol. SUA anual [3]. Drept consecință după cum arată o cercetare monografică nepărtinitoare, în anul 2018, de exemplu, în Republica Moldova "... producerea cărnii a fost cu 2,4 ori mai mică în comparație cu normele stabilite de consum, produsele lactate – cu 3,4 ori mai puțin, ouălor – 1,5 de ori, cartofului – 3,5 de ori și legumelor – de 1,6 de ori mai puțin [4].

Este de subliniat, că din cauza structurii iraționale de producție datoriile acumulate ale întreprinderilor agricole cresc vertiginos și la data de 01.01.2021 împreună cu exploatații silvice și cele de pescuit au constituit o sumă enormă – 21176,6 mln. lei (MD) sau în medie – 4,5 mln. lei (MD) în calcul la o întreprindere reportatoare. Reieșind din cele susmenționate, putem concluziona, că alături de soluționarea unui șir întreg de problemele anterior existente, majoritatea fiind din domeniul relațiilor de proprietate, pe parcursul perioadei de postprivatizare s-au conturat și s-au evidențiat alte probleme,

de data aceasta de ordin organizatorico-juridic, de direcții și niveluri de specializare, de structurări optimale etc.

Cu toate acestea este de confirmat, însă, că prin contribuția pieței funciare autohtone pe parcursul întregii perioade de postprivatizare (a.a. 2000-2020) a fost creat și funcționează cu succes un mecanism modern, democratic și eficient (în ambele – economic și social sensurile ale cuvântului) al circuitului anual de piață a sutelor de mii de loturi de terenuri agricole.

Despre caracteristici mai detaliate ale acestui circuit, precum și despre importanța lor specifică privind asigurarea managementului eficient al obiectelor imobiliare respective ne spun elocvent următoarele constatări:

- cu toate că lansarea pieței funciare în Republica Moldova la sfârșitul secolului XX a fost puternic criticată din partea diferitelor curente politice, cu toate că însăși procedura de privatizare în masă a terenurilor agricole a fost, practic, blocată timp de aproape un deceniu (ultimul deceniu din secolul trecut), cu toate acestea, deci, spre mijlocul verii a.2000 scenariul anterior aprobat al privatizării a luat sfârșit și piața funciară autohtonă a pornit de a funcționa în baza proprietății private asupra terenurilor respective;

- având în vedere lipsa cunoștințelor și experienței practice privind organizarea funcționării acestei piețe specifice, Guvernul Republicii Moldova a întreprins un șir de măsuri organizatorice, juridice, economice, financiare etc., pentru revitalizarea activității pieței funciare autohtone, majoritatea covârșitoare din care au fost desfășurate în cadrul Programului Național ”Pământ”;

- ca urmare, au fost conturate și, consecutiv, soluționate (sau aflate în proces de soluționare) următoarele probleme principale privind revitalizarea funcționării pieței funciare autohtone:

- formarea prețurilor de piață;
- stabilirea și păstrarea bazelor informative privind regimul juridic (drepturile de proprietate) asupra fiecărui lot de teren agricol;
- formarea structurii optimale de afaceri tranzacționale pe piața funciară;
- crearea cadrului legislativ, favorabil dezvoltării armonioase și dinamice a pieței funciare;
- protejarea și apărarea intereselor legitime ale tuturor participanților (operatorilor) pe piața funciară;
- formarea mecanismelor adecvate de autoadministrare și autocontrol privind funcționarea reușită a verigilor principale din cadrul pieței funciare;
- protecția solului (substratului roditor), a mediului ambiant și îmbunătățirea peisagistică a lanșafteului rural;

- contribuția privind dezvoltarea tehnică și tehnologică a sectorului agrar, consolidarea suprafețelor de pământ agricol, prelucrat în cadrul unei și aceeași exploatații agricole [5].

Evident, elaborarea cadrului legislativ privind activitatea de evaluare, elaborarea și aprobarea în mod stabilit a mecanismelor și instrumentelor metodico-metodologice privind formarea prețurilor de piață a terenurilor agricole a constituit o bază adevărată - teoretică și practică a tuturor problemelor, existente la timpul respectiv.

În acest context este de menționat activitatea științifico-pedagogică eficientă și rezultativă a savanților din cadrul Universității Agrare de Stat și Universității Tehnice din Moldova, precum și din alte unități universitare. Datorită eforturilor comune ale specialiștilor de la aceste universități au fost elaborate și aprobate nu numai proiectele respective de Legi și/sau Hotărâri de Guvern, lucrări științifico-didactice cu abordările metodologice adecvate, dar au fost pregătiți și specialiști fie la nivel de licență, fie de masterat și/sau doctorat, care, în principiu, au și format baza științifico-didactică de desfășurare a activităților complexe și reciproc integrate privind funcționarea reușită a pieței imobiliare autohtone.

Evident, două decenii nu sunt suficiente pentru ca în baza proprietății private, fie și cu ajutorul nemijlocit al mecanismelor moderne de piață, să fie creată o agricultură perfectă, înalt competitivă atât pe piața internă a produselor agroalimentare, cât și pe cele externe.

Situația anterior identificată de rămânere în urmă a sectorului agricol autohton față de agriculturi moderne din țările West Europene este exacerbată și prin faptul că piața funciară a Republicii Moldova este una închisă, fără ca să aibă acces și investitori străini pe această piață. Cu toate, că asemenea restricții sunt necesare și bine argumentate, cel puțin - la etapa actuală, limitând numărul tranzacțiilor speculative de pe piața funciară autohtonă, cu timpul ele trebuie să fie, totuși, eliminate din actele legislative de reglementare a acestei piețe cu scopul atragerii mai active a investițiilor (inclusiv, celor străine). Totodată, alături de atragerea investițiilor este necesar de elaborat un sistem științific argumentat de tipologizare adecvată a întreprinderilor agricole nou create. Se are în vedere identificarea direcțiilor celor mai eficiente de specializare a sectorului agricol autohton. Scopul principal al acestei acțiuni îl constituie eliminarea disproporțiilor structurale, apărute pe parcursul perioadei inițiale de postprivatizare și reflectat prin faptul că mai mult de 85,0 la sută din suprafețele arabile în prezent sunt destinate cultivării culturilor extensive, în primul rând – culturilor grăunțoase (inclusiv, florii soarelui). Ca urmare, culturi agricole mult mai eficiente din punctul economic de vedere și anume: (i) legume, inclusiv, în sere; (ii) culturi rădăcinoase; (iii) furajere etc., ocupă suprafețele ne semnificative, sunt bazate pe tehnologii învechite și, în majoritatea cazurilor, sunt importate din alte țări.

În ce privește baza metodică și metodologică a activității de evaluare este de constatat faptul că actualmente pe piața funciară din Republica Moldova predomină metoda prețurilor comparabile. Cu toate că anume prin această metodă este luată în considerație corelația dintre cerere și ofertă (un argument foarte important pentru identificarea adecvată și obiectivă a prețului real de piață a obiectului evaluat), în esență, această metodă este orientată spre trecut și nu prea descifreze perspectivele investițiilor corespunzătoare.

Totodată, metoda de evaluare a obiectelor imobiliare, bazată pe actualizarea fluxurilor viitoare nete de bani, este utilizată ocazional sau, mult mai des, în forme simplificate (exemplu – capitalizarea directă a fluxurilor viitoare nete de bani). Pentru eliminarea acestui neajuns teoretico-practic, în cadrul Institutului Național de Cercetări Economice au fost elaborate două ghiduri (unul metodologic și unul practic), bazate pe utilizarea în format complex anume a metodologiei de evaluare a proiectelor investiționale în baza încasărilor (fluxurilor) viitoare nete de bani, generate în perioada realizării practice a proiectelor investiționale respective [6;7].

Concluzii:

Luând în considerație faptul, că metoda cheltuielilor practic nu poate să fie utilizată (cu unele excepții) la evaluarea terenurilor agricole, în primul rând, suprafețelor arabile, lipsite de ori ce fel de cheltuială din partea omului, devine o necesitate indiscutabilă ca alături de metodă prețurilor comparabile în asemenea situații să fie pe larg utilizată metoda actualizării fluxurilor viitoare nete de bani.

Este de subliniat, că fiind utilizată pentru identificarea prețului de piață, anume această metodă permite ca alături de încasările nete de la realizarea producției obținute în suma finală de calcul este inclusă (suplimentar) și amortizarea acumulată a activelor, care, chiar dacă constituie o parte din cheltuielile firmei, nu este scoasă de pe conturile ei ci rămâne la dispoziția acesteia pentru reproducerea (simplă sau lărgită) a fondurilor fixe în cauză.

Din analizele efectuate putem constata, că utilizarea metodei actualizării fluxurilor viitoare nete de bani pentru identificarea prețului de piață a obiectelor imobiliare din sectorul agrar, de obicei,

demonstrează nivelul relativ și absolut mai înalt al proiectelor investiționale corespunzătoare în comparație cu alte metode de calcul.

Elaborat în cadrul Programului de Stat „Elaborarea instrumentelor economice noi de evaluare și stimulare a competitivității agriculturii Republicii Moldova pentru anii 2020 - 2023” (cifrul - 20.80009.0807.16).

Bibliografie:

1. Hotărâre Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Cadastrului Funciar conform situației la 1 ianuarie 2021 // Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 112-116 (7822-7826) din 7 mai 2021, pag. 4-12.
2. Recensământ General Agricol 2011 în Republica Moldova // Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, a.2016, pag. 15.
3. Anuarul Statistic al Republicii Moldova (pentru anii respectivi) // Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, Chișinău
4. САКОВИЧ В., А. «Продовольственная безопасность Республики Молдова в контексте современной мировой продовольственной проблемы», Кишинев, 2020 г., стр.409
5. CATAN Pentru, POPESCU Silvia ”Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova”, Chișinău, 2011,IEFS, pag.112
6. STRATAN Alexandru, BAJURA Tudor ”Metodologia elaborării și evaluării proiectelor investiționale pentru sectorul agroalimentar” (Ghid metodologic), Chișinău, 2017, pag. 69
7. STRATAN Alexandru, BAJURA Tudor ”Investiții în afaceri agricole” (Ghid practic pentru luarea deciziilor manageriale), Chișinău, 2020, pag. 128