

# ANALIZA PIEȚEI TERENURILOR AGRICOLE ÎN CONTEXTUL REPARTIZĂRII TERITORIALE DUPĂ REGIUNILE DE DEZVOLTARE

Nicoleta POPA

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa EDI-1904, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Sanduța Tatiana, email: [tatiana.sanduta@emi.utm.md](mailto:tatiana.sanduta@emi.utm.md)

**Rezumat.** *Prezentul articol are drept scop analiza tranzacțiilor cu terenuri agricole și a segmentului pieței funciare după regiunile de dezvoltare. Pentru analiza de piață a fost formată o bază de date pe parcursul perioadei septembrie 2021 – ianuarie 2022. Analiza segmentului are drept scop stabilirea dependenței dintre repartizarea terenurilor și regiunea de dezvoltare, dependența prețului unui hectar de amplasarea terenului, dependența prețului pentru un hectar de suprafața terenului și regiunea de dezvoltare.*

**Cuvinte cheie:** *teren agricol, piața funciară, tranzacții, oferte, prețul de piață*

## Introducere

Terenurile continuă a fi unul dintre domeniile de bază de investire a resurselor financiare disponibile. Terenul ca obiect al relațiilor de piață este unic și ocupă un loc primordial în ansamblul sistemului de activitate antreprenorială, deoarece este factorul principal și natural în orice domeniu de activitate. În Codul Funciar al Republicii Moldova termenul „teren” se caracterizează „prin suprafață, amplasament, hotare, are statut juridic și alte caracteristici, specificate în documentația înregistrării de stat a dreptului asupra pământului” [1]. În sens larg, ca obiect de evaluare, terenul acționează ca bază teritorială, mijloc de gestionare și obiect imobiliar caracterizat prin valoare, calitate și preț atunci când este utilizat [2, p.12].

Odată cu dezvoltarea relațiilor de piață în Republica Moldova, pământul devine o marfă, adică un obiect al cifrei de afaceri economice și, ca orice marfă, pământul trebuie să aibă o valoare de consum și de piață. Piața funciară, ținând cont de amploarea acesteia și de cererea – oferta uriașă, are perspective mari de dezvoltare și tranziție.

## Studierea Fondului Funciar pe categorii de terenuri și după modul de folosință

Fondul funciar al Republicii Moldova se extinde pe o suprafață de 3 384,7 mii ha, dintre care 2 499,8 mii de hectare sunt terenuri cu destinație agricolă. Conform modului de folosință a terenurilor agricole, în Republica Moldova cea mai mare suprafață este atribuită terenurilor arabile - 1 827,3 mii hectare (73,1%). Cea mai mare pondere a acestui tip de teren agricol se află în proprietate privată, și anume 85,6% (1 563,5 mii hectare), iar în proprietate publică - 14,4% [3].

Structura pe categorii de folosință a suprafeței agricole utilizate situează regiunea de dezvoltare Nord printre regiunile cu potențial ridicat de producție agricolă, ponderea terenului arabil constituind 77% sau 575 301,42 ha din suprafața regiunii, având și cea mai mare pondere în suprafața terenului arabil pe țară - 40,6%. Din totalul terenurilor agricole din regiunea de dezvoltare Centru aproximativ 83% revin terenurilor arabile. În regiunea de dezvoltare Sud suprafața agricolă utilizată constituie circa 458 mii ha sau 80% din suprafața regiunii. Terenurile agricole în UTA Găgăuzia au o pondere de 79,5% din suprafața totală a regiunii, dintre care 105,8 mii ha sau 72% sunt terenuri arabile. Teritoriul municipiului Chișinău se caracterizează prin ponderea neînsemnată a suprafețelor destinate agriculturii, ele constituind doar 6,6% din suprafața totală a municipiului [4].

### Analiza tranzacțiilor cu terenuri agricole

Utilizarea eficientă a terenurilor agricole are un impact semnificativ asupra parametrilor economici și de mediu armonizați ai producției atât la nivel național, cât și regional. În special, relațiile de proprietate și utilizare a terenurilor joacă un rol decisiv. Prezentarea anuală din Tab. 1 a tranzacțiilor cu terenuri agricole ajută la înțelegerea evoluției pieței funciare în ansamblu.

În perioada 2017-2021 în Republica Moldova au fost efectuate 1 077 005 înregistrări ale terenurilor agricole, din care de tip vânzare-cumpărare – 35,86%, urmate de tranzacțiile tip moștenire – 24,73%. Totodată, datele statistice arată că cel mai mare număr de tranzacții cu terenuri agricole a fost înregistrat în anul 2018 – 255 287 sau 23,7% din total.

Tabelul 1

**Numărul tranzacțiilor cu terenuri agricole înregistrate după tip, 2017-2021**

Anul	Vânzare-cumpărare	Moștenire	Donație-schimb	Ipotecă	Locațiune	Primară	TOTAL
2017	86 432	63 617	44 847	11 742	33 294	14 721	<b>254 653</b>
2018	89 954	64 611	45 420	15 786	30 035	9 481	<b>255 287</b>
2019	74 745	60 248	39 386	21 818	15 347	7 993	<b>219 537</b>
2020	59 049	43 411	34 764	25 284	10 912	6 033	<b>179 453</b>
2021	76 054	34 493	33 579	12 509	5 667	5 773	<b>168 075</b>
<b>TOTAL</b>	<b>386 234</b>	<b>266 380</b>	<b>197 996</b>	<b>87 139</b>	<b>95 255</b>	<b>44 001</b>	<b>1 077 005</b>

Sursa: elaborat de autor în baza [4]

Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole pe regiuni de dezvoltare este prezentată în Tab. 2.

Numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole efectuate în perioada 2017-2021 atestă o tendință de scădere cu 12% de la 86 432 la 76 054. Pe perioada analizată numărul minim de tranzacții înregistrat i se atribuie anului 2020 (59 049), pe când cel maxim anului 2018 (89 954).

Tabelul 2

**Numărul tranzacțiilor de vânzare cumpărare a terenurilor agricole pe regiuni de dezvoltare**

Nr.	Regiunea	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
1.	RD Nord	27 574	28 681	26 528	21 334	25 965	<b>130 082</b>
2.	RD Centru	30 306	31 644	27 457	21 837	31 690	<b>142 934</b>
3.	RD Sud	22 216	23 331	15 807	11 126	13 702	<b>86 182</b>
4.	UTA Găgăuzia	5 091	5 252	4 022	3 784	3 685	<b>21 834</b>
5.	Mun. Chișinău	1 245	1 046	931	968	1 012	<b>5 202</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>86 432</b>	<b>89 954</b>	<b>74 745</b>	<b>59 049</b>	<b>76 054</b>	<b>386 234</b>

Sursa: elaborat de autor în baza [4]

Numărul de tranzacții înregistrate în anul 2018 a crescut cu 4,07% comparativ cu anul 2017, atestându-se în următorii ani o tendință de micșorare semnificativă a numărului de tranzacții. În anul 2019 se observă o descreștere cu 16,91% față de anul precedent. Anul 2020 înregistrează și el o scădere cu 21% față de anul 2019 (de la 74 745 la 59 049 tranzacții), această decădere se datorează influenței pandemiei create de virusul Covid-19 și perioadei de carantină totală în Republica Moldova. În 2021 observăm o creștere cu 22,36%, fapt ce demonstrează un ritm de creștere și participarea activă a populației în domeniul tranzacțiilor cu terenurile agricole.

Dinamica tranzacțiilor de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole este prezentată în Fig. 1.

Analizând numărul total de tranzacții de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole, pe zone de dezvoltare, observăm că cele mai multe tranzacții se înregistrează în regiunea de dezvoltare Centru, înregistrându-se 142 934 de tranzacții, adică 37% din numărul total de tranzacții în perioada 2017-2021. Anul 2021 înregistrând valoarea maximă de tranzacții, cunoscând o creștere cu 31,09% față de anul 2020 (de la 21 837 la 21 690) și o sporire de 4,37% față de anul 2017.

În regiunea de dezvoltare Nord se atestă 33,68% din numărul total de tranzacții de vânzare-cumpărare, valoarea maximă a tranzacțiilor fiind înregistrată în anul 2018 – 28 681, atestându-se o creștere cu 9,29% față de numărul mediu de tranzacții în această regiune de dezvoltare. În regiunea

de dezvoltare Sud a fost înregistrată o scădere substanțială a tranzacțiilor, cu aproximativ 38% în anul 2021 față de anul 2017 (de la 22 216 la 13 702), iar numărul total de tranzacții înregistrate în perioada 2017-2021 constituie 22,13% din total.

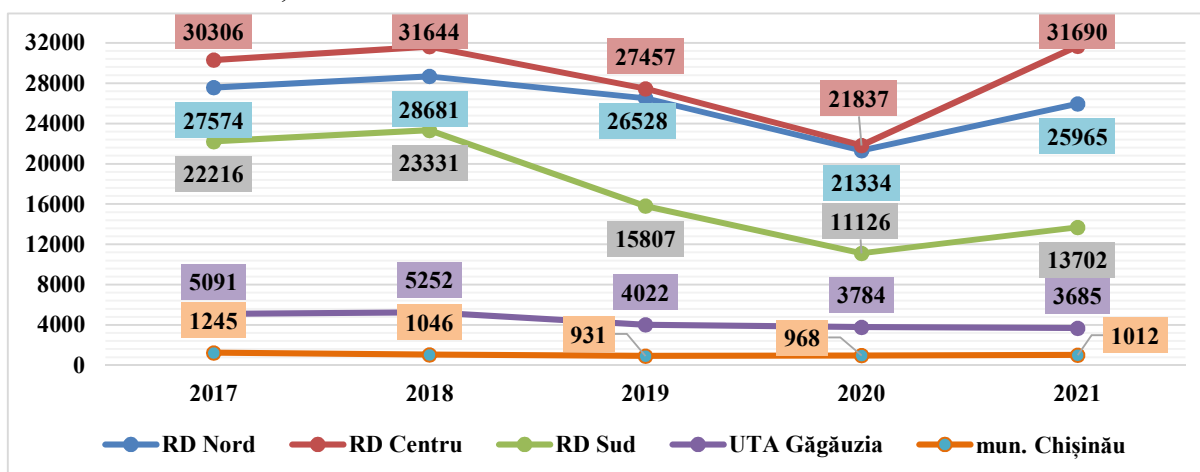


Figura 1 Dinamica tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole pe regiuni de dezvoltare, 2017-2021

Sursa: elaborat de autor în baza [4]

În UTA Găgăuzia au fost înregistrate 5,65% din totalul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole, iar în mun. Chișinău se regăsesc cele mai puține tranzacții doar 5 202 sau 1,54%, aceasta se datorează concentrării în mun. Chișinău a terenurilor neagricole și orientarea investițiilor majore spre valorificarea acestor terenuri și nu a celor agricole.

### Analiza pieței terenurilor agricole din Republica Moldova

În prezent, piața terenurilor agricole este neomogenă, numărul ofertelor de vânzare dar și prețul unui hectar de pământ fiind sensibil la evoluția fenomenelor din agricultură, din economia națională și, nu în ultimul rând, de amplasare.

Pentru analiza pieței terenurilor agricole, și anume a acelor arabile, în perioada septembrie 2021 – ianuarie 2022 au fost analizate 337 de oferte de vânzare a terenurilor agricole de pe tot teritoriul Republicii Moldova, fiind clasificate după regiunile de dezvoltare. În cadrul analizei au fost studiate următoarele aspecte: repartizarea terenurilor după regiunea de dezvoltare, repartizarea terenurilor după suprafață, dependența prețului unui hectar de amplasarea terenului, dependența prețului pentru un hectar de suprafața terenului. Repartizarea terenurilor după regiunea de dezvoltare este prezentată în Fig. 2.

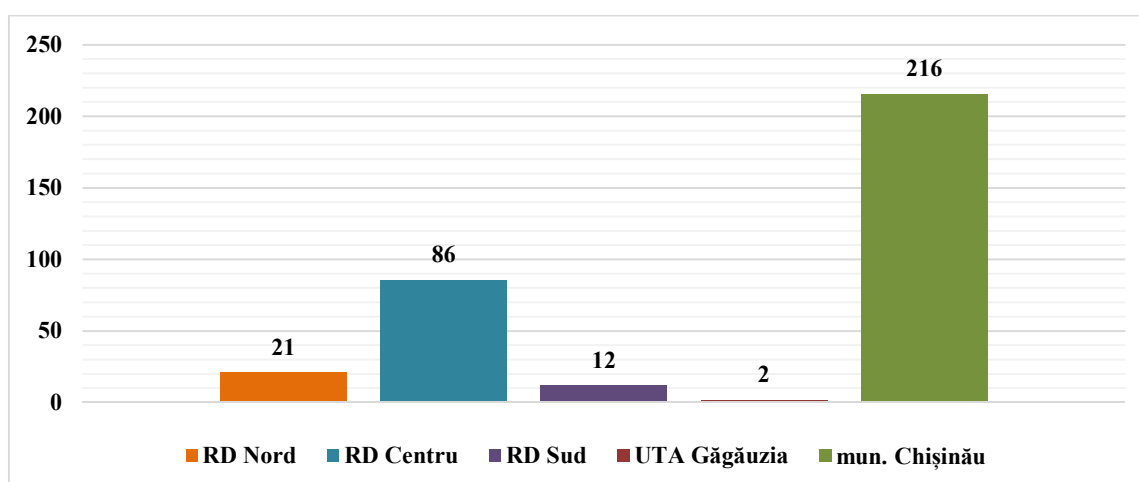


Figura 2 Repartizarea ofertelor după regiunea de dezvoltare

Sursa: elaborat de autor în baza analizei pieței

Chiar dacă terenurile agricole reprezintă doar 6,6% din teritoriul mun. Chișinău, totuși cele mai multe oferte se regăsesc în municipiu – 216 sau 64% din total. Acest fapt se datorează ritmului de dezvoltare și infrastructurii teritoriului, terenurile fiind folosite întru obținerea producției agricole sau pentru construcții agricole. Regiunea de dezvoltare Centru, de asemenea prezintă o piață funciară dinamică fiind înregistrate 86 de oferte (25,52%), iar cel mai mic număr de oferte a fost înregistrat în UTA Găgăuzia – 2, acesta fiind fiind un indiciu clar al stagnării pieței terenurilor agricole în această regiune.

Pentru o înțelegere mai bună a pieței terenurilor arabile, a ofertelor predominante și dependenței lor de regiunea de dezvoltare în care sunt amplasate, ofertele au fost analizate după suprafață (Fig. 3).

În urma analizei a fost constatat faptul că pe piață predomină numărul ofertelor cu suprafața până la 1 hectare – 173 sau 51,33%, fiind urmate de terenuri cu suprafața între 1 și 5 hectare – 122 de oferte. Cea mai mică pondere o au ofertele terenurilor agricole cu suprafața între 10 și 20 de hectare – 1,78% (6 oferte).

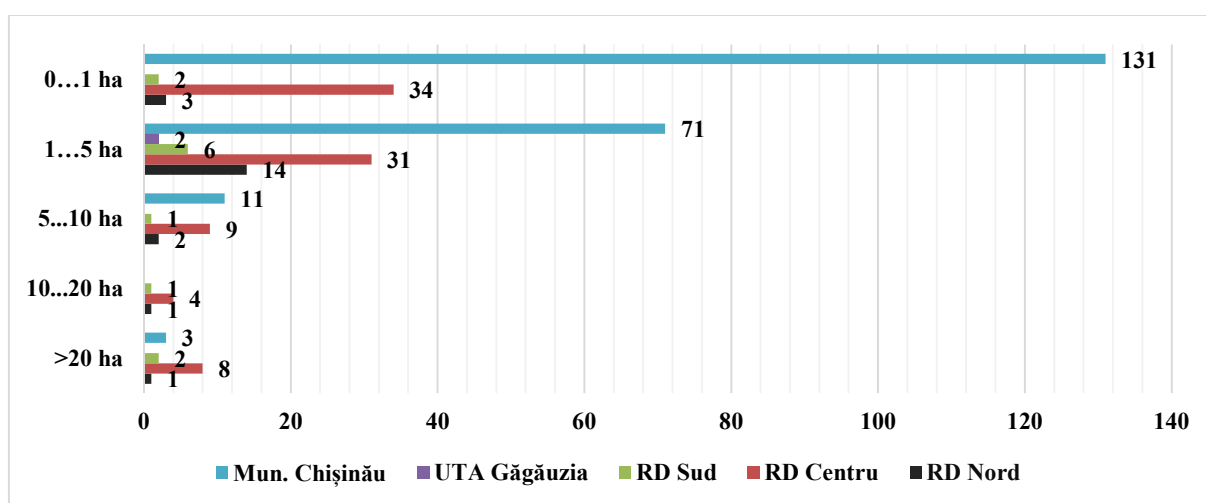


Figura 3 Repartizarea terenurilor din oferte după suprafață conform zonei de dezvoltare

Sursa: elaborat de autor în baza analizei pieței

Conform regiunii de dezvoltare, se atestă că în mun. Chișinău ponderea cea mai mare o au terenurile cu suprafața până la 1 hectare – 60,65% din numărul ofertelor din municipiu (131 din 216), iar dintre cele mai mici ponderi o au terenurile cu suprafața mai mare de 20 hectare – 1,39% (3 oferte) și terenurile între 10 și 20 ha pentru care nu au fost identificate oferte. În RDC domină ofertele terenurilor până la 1 ha și cele între 1 și 5 ha (34 și 31), iar în RDN predominante fiind ofertele terenurilor cu suprafața între 1 și 5 ha – 14 oferte sau 66,67%.

O altă componentă importantă a acestei analize, este dependența prețului unui hectar de regiunea de dezvoltare și de suprafața terenului, date prezentate în Tab. 3.

Tabelul 3

Prețurile de ofertă pentru terenurile agricole conform regiunii de dezvoltare

Regiunea	Prețul de ofertă, euro/ha		Prețul mediu în dependență de suprafața terenului, euro/ha				
	minim	maxim	0..1 ha	1..5 ha	5..10 ha	10..20 ha	>20 ha
RD Nord	1 667	29 000	25 000	9 262	3 350	10 000	2 900
RD Centru	1 333	110 000	37 052	23 781	18 200	5 191	3 283
RD Sud	2 858	45 454	33 806	10 645	2 858	5 000	3 919
UTA Găgăuzia	3 000	3 110	-	3 055	-	-	-
mun. Chișinău	4 383	300 000	97 645	65 137	39 109	-	23 413

Sursa: elaborat de autor în baza analizei pieței

În urma analizei pieței terenurilor agricole în Republica Moldova, observăm că prețul de ofertă maxim este înregistrat în mun. Chișinău – 300 000 euro/ha, fiind urmat de RDC – 110 000 euro/ha (cu 63% mai puțin), pe ultimul loc fiind poziționată UTA Găgăuzia, care înregistrează atât cel mai mic preț maxim (3 110 euro/ha) cât și minim (3 000 euro/ha). Se evidențiază, de asemenea, faptul că prețul minim pentru un hectar de teren agricol indiferent de regiunea de dezvoltare, nu depășește 5 000 de euro, minimul înregistrat fiind în RDC – 1 333 euro/ha, iar maximul în mun. Chișinău – 4 383 euro/ha, discrepanța dintre acestea fiind 3 050 euro.

În cazul dependenței prețului unui hectar de suprafața terenului a fost constat faptul că pentru terenurile agricole cu suprafața până la 1 hectar prețurile medii variază de la 97 645 euro (mun. Chișinău) până la 25 000 euro (RDN). În cadrul regiunilor de dezvoltare Centru și Sud prețurile medii în cazul terenurilor până la 1 hectar sunt între 33 000 – 38 000 euro/ha, iar în regiunea de dezvoltare Nord prețul mediu este 25 000 euro/ha. În UTA Găgăuzia nu au fost identificate terenuri cu astfel de suprafață.

Pentru terenurile cuprinse între 1 și 5 hectare, prețul mediu maxim înregistrat pentru 1 hectar este în mun. Chișinău (65 137 euro), fiind urmat de regiunea de dezvoltare Centru – 23 781 euro/ha. În cadrul celorlalte regiuni de dezvoltare prețurile medii pentru 1 hectar a unui astfel de teren sunt cuprinse între 3 055 euro (UTA Găgăuzia) – 10 645 euro (RDS). Discrepanța dintre prețul maxim și minim fiind 62 082 euro.

Cel mai mare preț mediu pentru 1 hectar în cazul terenurilor între 5 și 10 hectare a fost întâlnit în mun. Chișinău – 39 109 euro și în RDC, un hectar fiind propus spre vânzare cu prețul mediu de 18 200 euro/ha. Prețurile medii în regiunile de dezvoltare Nord și Sud nu depășesc 3 500 euro/ha, iar în UTA Găgăuzia nu au fost expuse astfel de terenuri.

Pentru terenurile cu suprafața între 10 și 20 de hectare, prețul mediu al unui hectar este cuprins între 5 000 și 10 000 euro. În perioada septembrie 2021 – ianuarie 2022, pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20 de hectare, prețul mediu maxim înregistrat este în mun. Chișinău (23 413 euro/ha), în celelalte regiuni de dezvoltare fiind înregistrate prețuri medii de 2 900 – 4 000 euro/ha.

## **Concluzii**

Pământul stă la baza tuturor proceselor vieții societății, având loc în sfera politică, economică, socială, industrială, locativ-comunală, de mediu și alte sfere. Piața terenurilor agricole manifestă ritmuri constante de dezvoltare, măsurate prin indicatori ca: numărul de oferte de vânzare, numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și prețul de piață a terenurilor agricole. În urma analizei efectuate, au fost constatate următoarele:

1. Ca urmare a amplasării geografice neuniforme, a structurii demografice variate, a dezvoltării inegale socio-economică, situația pe piața terenurilor agricole diferă de la o regiune de dezvoltare la alta, cele mai dezvoltate fiind în mun. Chișinău și regiunea de dezvoltare Centru, iar cea mai stagnantă în UTA Găgăuzia.

2. Se observă o dependență invers proporțională între prețul pentru 1 hectar și suprafața terenurilor agricole, astfel o dată cu creșterea suprafeței terenului, prețului mediu al unui hectar scade indiferent de regiunea de dezvoltare.

## **Bibliografie**

1. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
2. SANDUȚA, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
3. Fondul funciar după modul de folosință și forma de proprietate. Biroul Național de Statistică [citat 28.01.2022]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2279&idc=315>
4. Ponderea terenurilor agricole pe regiuni de dezvoltare. Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare [citat 28.01.2022]. Disponibil: <https://www.madrm.gov.md/ro/content/regiuni-de-dezvoltare>
5. Numărul și tipul tranzacțiilor cu terenuri agricole, pe regiuni de dezvoltare, în perioada 2017-2021. Cadastrul bunurilor imobile [citat 26.01.2022]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>