

DOI: 10.55505/sa.2023.1.12  
UDC: 332.72(478)



## ANALIZA EVOLUȚIEI PIEȚEI FUNCiare AGRICOLE PRIN PRISMA TRANZACȚIILOR DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Silvia ZAHARCO<sup>1\*</sup>, ORCID: 0000-0003-0988-9152,  
Efim ZUBCO<sup>2</sup>, ORCID: 0000-0002-4930-8343

<sup>1</sup>Departamentul Contabilitate și Informatică Economică, Facultatea de Științe Economice,  
Universitatea de Stat din Moldova, Republica Moldova

<sup>2</sup>Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru,  
Universitatea Tehnică a Moldovei, Republica Moldova

\*Correspondență: Silvia ZAHARCO - e-mail: [silvia.zaharco@usm.md](mailto:silvia.zaharco@usm.md)

**Abstract.** The agricultural land market, as a specific element of the real estate market, was reestablished in the Republic of Moldova by the end of the last century. During the development of the national agricultural land market, there were different fluctuation trends of the main indicators, which reflect the quantitative aspects of land development: the correlation between demand and supply, market price of agricultural land, sold-purchased land areas, etc. The most important indicator is the market price of agricultural land, which, under the conditions of free land market, is formed based on the correlation between supply and demand for land. The sale-purchase type of business predominates in the transaction structure of the land market. In this context, in order to investigate the issues related to the functioning of the agricultural land market, the number of sale-purchase transactions of agricultural land, the area of agricultural land subject to sale, as well as the average sale-purchase price of agricultural land have been analyzed.

**Key words:** Land market; Agricultural land; Price; Sale; Purchase; Transaction.

**Rezumat.** Piața funciară agricolă, ca element specific al pieței imobiliare, a fost restabilită în Republica Moldova spre sfârșitul secolului trecut. În perioada de dezvoltare a pieței funciare agricole naționale au fost conturate diverse tendințe de fluctuație a indicatorilor principali, care reflectă aspectele cantitative de dezvoltare a relațiilor funciare: interdependența dintre cerere și ofertă, prețul de piață al terenurilor agricole, suprafața de terenuri vândută-cumpărată etc. Cel mai important indicator dintre cei menționați este prețul de piață al terenurilor agricole, care, în condițiile pieței funciare libere, se formează în baza corelației dintre oferta de teren și cererea față de acesta. Din punct de vedere structural, piața funciară este predominantă de afacerile de tip vânzare-cumpărare. În acest context, în scopul cercetării problemelor de funcționare a pieței funciare agricole s-a analizat numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, suprafața terenurilor comercializate de destinație agricolă, prețul mediu de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

**Cuvinte-cheie:** Piața funciară; Teren agricol; Preț; Vânzare; Cumpărare; Tranzacție.

## INTRODUCERE

Relațiile funciare de piață reprezintă o formă modernă de organizare și funcționare a economiei în care prețul terenului depinde de confruntarea dintre cerere și ofertă, incorporând un ansamblu de relații de vânzare-cumpărare generate de actele de drept. În cadrul relațiilor economice de piață, piața funciară reprezintă un mecanism important de exprimare liberă a subiecților în procesul de transmitere-preluare a drepturilor asupra obiectului relațiilor (Codul funciar, 1991).

Piața funciară este o parte componentă a relațiilor funciare, care constituie relațiile apărute între autoritățile publice, persoanele fizice și juridice referitoare la folosirea, posesiunea și dispoziția sectoarelor de teren. Instrumentele principale de reglare a acestei piețe sunt dreptul la proprietate (posesiune, folosință, uzufruct), posibilitatea de a transmite acest drept (arendarea, vânzarea, gajul), concurența, evaluarea și formarea prețurilor libere asupra pământului (Isac, 2007).

Existența pieței funciare presupune stabilirea unui preț al pământului, care exprimă suma de bani necesară pentru achiziționarea sau cedarea dreptului de proprietate asupra unei suprafețe de teren de către o persoană fizică sau juridică, unei alte persoane fizice sau juridice, prin actul de vânzare-cumpărare. Prețul terenurilor agricole este un preț liber, care se stabilește în dependență de cerere și ofertă. La baza atribuirii unei valori pământului (terenului) se regăsesc următoarele raționamente (Gumovschi, 2015):

- 1) în procesul de valorificare, terenurile utilizate necesită investiții, ceea ce le atribuie o anumită valoare;
- 2) apariția proprietății private asupra pământului formează piața pământului și, deci, circulația terenurilor agricole de la un proprietar la altul nu poate avea loc decât sub formă de marfă, prin actul de vânzare-cumpărare;
- 3) necesitatea investițiilor pentru sporirea capacității de producție a terenurilor existente transformă tot mai mult pământul din produs al naturii în produs al muncii omenești;
- 4) alocarea de noi investiții contribuie, în mod firesc, la creșterea potențialului productiv al terenurilor, prin adăugarea la fertilitatea naturală a fertilității artificiale, create de om, reprezentând o fertilitate economică.

În calitate de criterii de analiză și evaluare a pieței funciare, cât și a tendințelor de dezvoltare a acesteia, sunt recunoscute: numărul și componența tranzacțiilor principale de pe piața funciară (vânzare-cumpărare, moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată etc.); numărul și suprafața loturilor de teren agricol, incluse în circuitul de piață; prețul de piață al terenurilor agricole vândute-cumpărate etc.

Principiile de funcționare a pieței funciare sunt asemănătoare cu cele ale pieței bunurilor economice, deși are și unele particularități specifice, și anume (Popescu, 2014):

- are un caracter național, determinat de prezența factorilor economici, al căror conținut se bazează pe faptul că pământul, ca bun material, este o marfă specială, întrucât nu poate fi deplasat teritorial, multiplicat, manufacturat, poate fi folosit doar acolo unde este amplasat;
- pământul este limitat ca întindere și fertilitate, de aceea oferta de pământ este cea care impune regulile de funcționare a pieței funciare, și nu cererea, cum e în cazul pieței bunurilor economice;
- prețul pământului este influențat puternic de cerere, evoluând în funcție de intensitatea acesteia.

Piața funciară, ca oricare altă piață, oferă informații participanților la tranzacțiile funciare, corelează dimensiunea, structura și calitatea ofertei cu nivelul, structura și ca-

litatea cererii de pământ. Concomitent, prin diverse instrumente și pârghii proprii, cum ar fi prețul, renta funciară, arenda etc., reglează concordanța dintre cererea și oferta de pământ.

## MATERIALE ȘI METODE

În scopul creării unei imagini cât mai relevante a funcționării pieței funciare naționale, în lucrare s-a analizat numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, suprafața terenurilor comercializate de destinație agricolă, prețul mediu de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. La baza cercetării respective au stat datele sistematizate din Registrul bunurilor imobile pentru perioada anilor 2015-2021.

Pentru o analiză mai corectă a prețului de tranzacționare a terenurilor agricole informația din Registrul bunurilor imobile a fost sistematizată după cum urmează: au fost excluse din calcul terenurile agricole cu prețul de vânzare-cumpărare mai mic de 1000 de lei și terenurile cu prețul de vânzare-cumpărare exagerat de mare de ordinul milioanelei de lei pentru suprafețe foarte mici de terenuri.

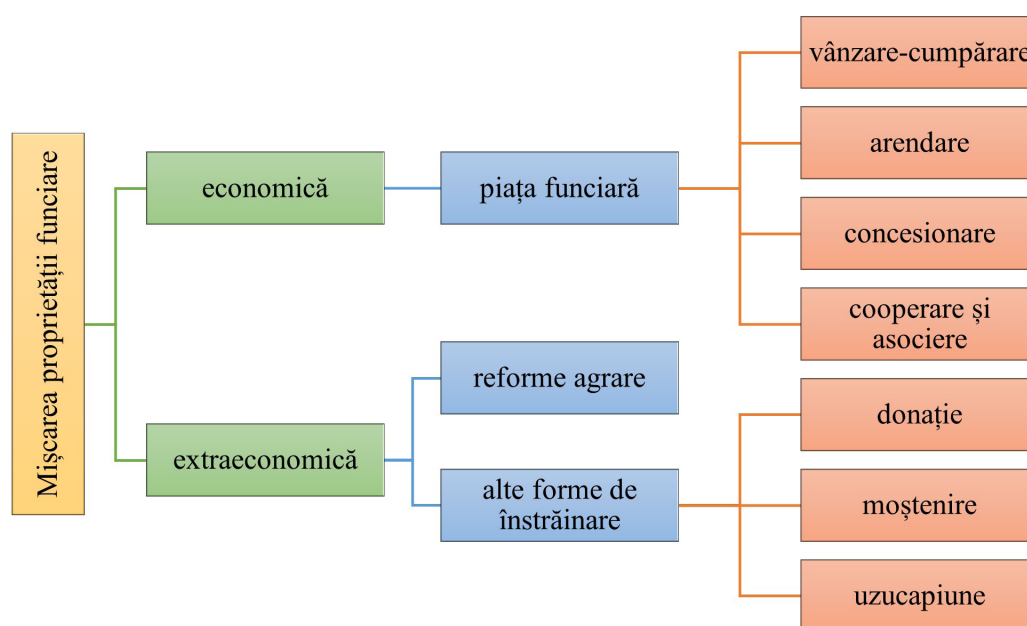
## REZULTATE ȘI DISCUȚII

Piața funciară a Republicii Moldova este relativ tânără. Dreptul la vânzarea terenurilor conform legislației a fost admis după adoptarea Codului Funciar, începând cu 1 ianuarie 1992, iar a terenurilor agricole și mai târziu, în baza Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (Lege nr 1308 din 25.07.1997).

Privatizarea terenurilor a impulsionat dezvoltarea pieței funciare (în special a celei agricole), elaborarea și implementarea proiectelor de consolidare a terenurilor agricole fiind în legătură directă cu dezvoltarea pieței funciare (Bajura & Zubco 2022).

Mișcarea proprietății funciare pe teritoriul Republicii Moldova are loc prin două modalități:

- economică, care include sfera de cuprindere a pieței funciare;
- extraeconomică, care se derulează în afara cererii și ofertei, fiind rezultatul unor decizii publice sau al unor acte de voință cu titlu subiectiv (Figura 1).

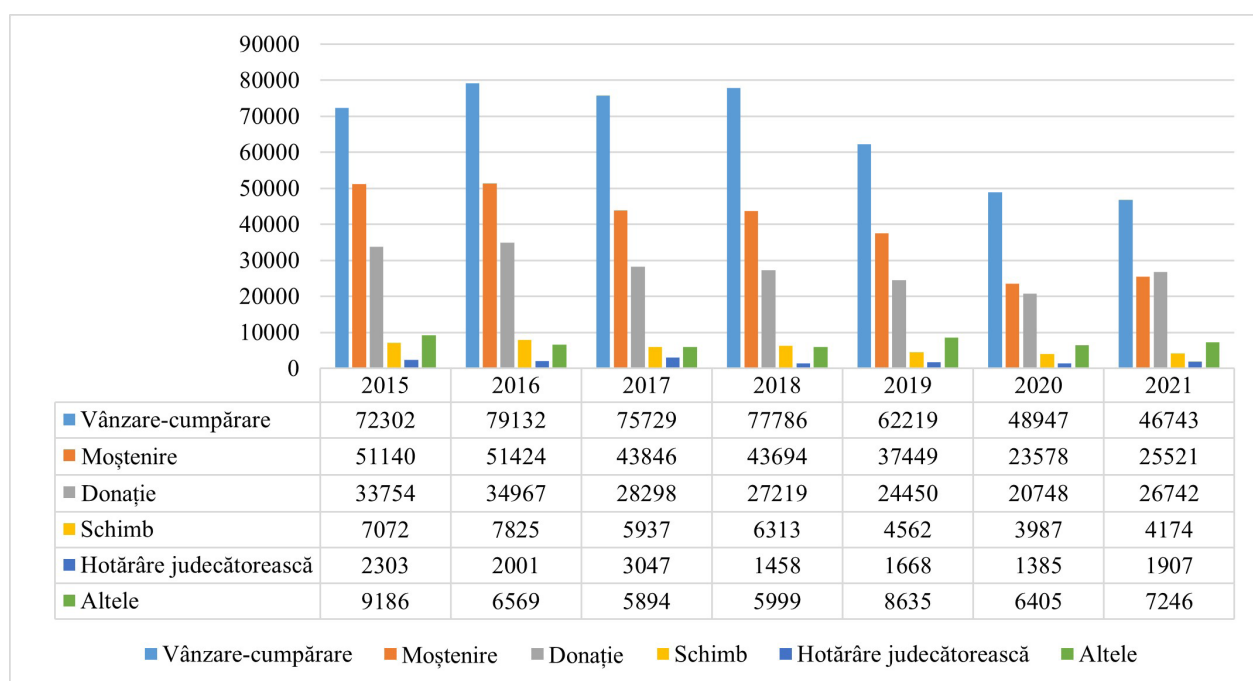


**Figura 1.** Natura modalităților de mișcare a proprietății funciare

Sursa: adaptat de autori după G. Popescu, 2014

Piața funciară are ca efect creșterea dimensiunii entităților agricole prin concentrare, respectiv consolidare a proprietății funciare. Înstrăinările, în cea mai mare parte a lor, conduc la dispersarea proprietății funciare. Dispersarea terenurilor agricole duce la degradarea solului și a mediului prin înlocuirea unui model de agricultură diversificată, bazată pe practici agricole sănătoase, cu cel al unui sistem agricol industrial, care depinde în mare măsură de utilizarea rațională a produselor agrochimice și de respectarea asolamentului (Kay et al. 2015).

Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole deține o pondere majoră în componența relațiilor funciare, constituind un mecanism important de dezvoltare a economiei agrare, respectiv a economiei naționale (Figura 2). Astfel, cele mai multe tranzacții au avut la bază relațiile de vânzare-cumpărare, constituind în jur de 45% din numărul total de tranzacții pe piața terenurilor agricole. Acestea sunt urmate de tranzacțiile legate de moștenirea terenurilor, care s-au redus în anul 2021 față de anul 2015 cu 50%. O scădere mai puțin semnificativă o demonstrează tranzacțiile aferente donației, numărul acestora micșorându-se în ultimii ani cu 21%. La fel, se observă o reducere a tranzacțiilor ce țin de schimbul de terenuri agricole – cu 59%.

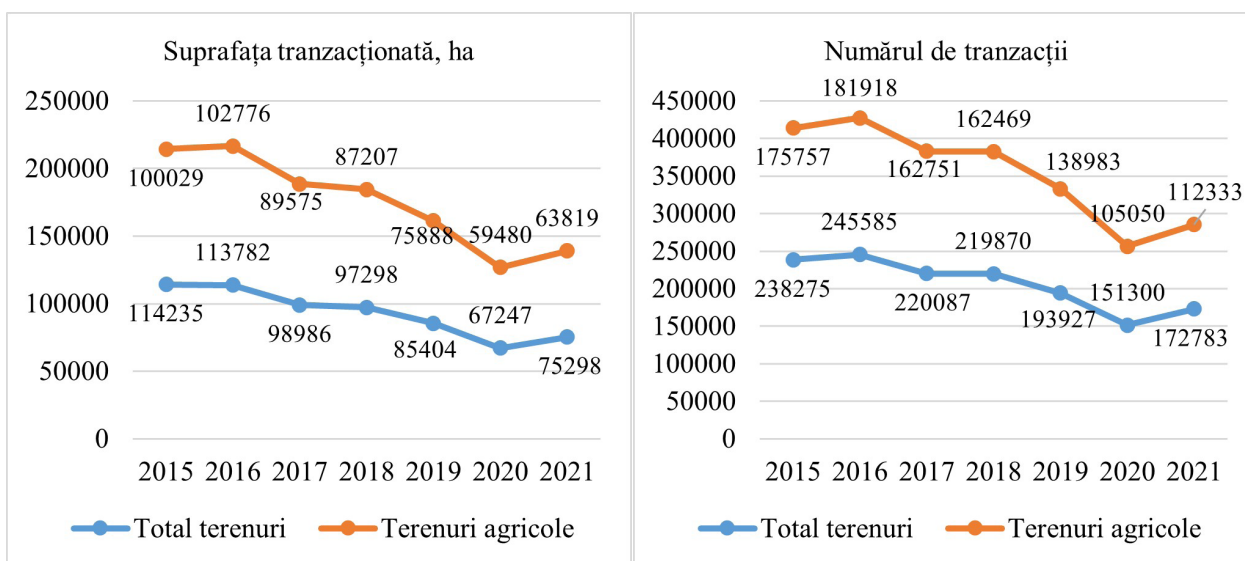


**Figura 2.** Dinamica tranzacțiilor pe piața terenurilor agricole

Sursa: elaborat de autori în baza datelor sistematizate din Registrul bunurilor imobile pentru perioada 2015-2021

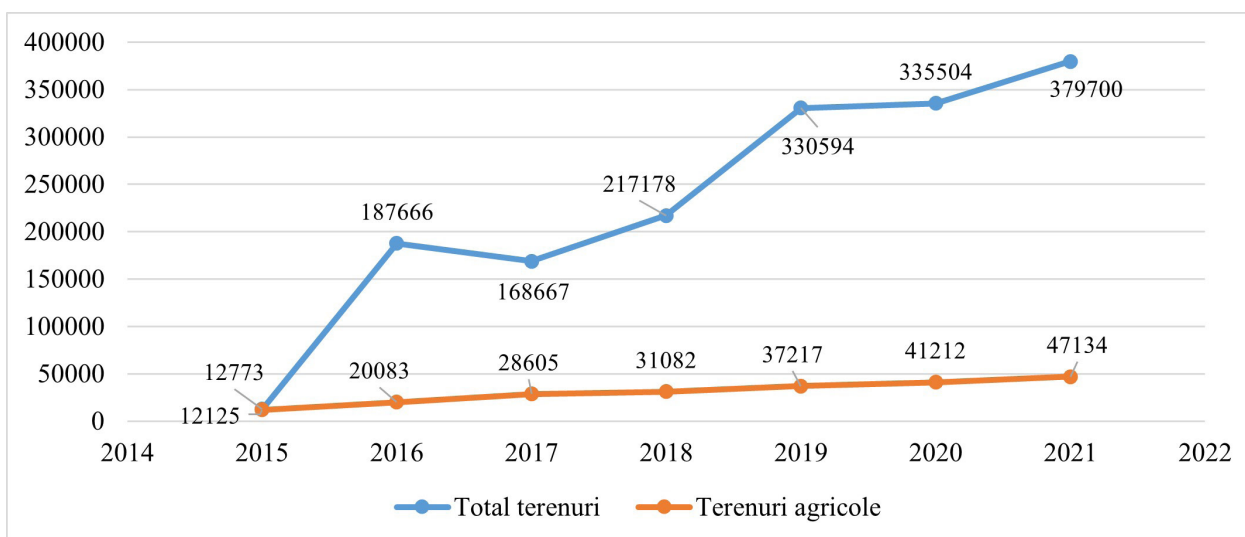
Remarcăm, că pe parcursul ultimilor ani piața funciară în Republica Moldova s-a caracterizat prin reduceri esențiale atât a suprafeței tranzacționate, cât și a numărului de tranzacții (Figura 3). Astfel, în anul 2015 au fost vândute-cumpărate 238 275 de terenuri cu suprafața totală de 114 235 ha, dintre care 100 029 ha cu destinație agricolă. În anul 2021, acești indicatori s-au redus până la 172 783 de terenuri tranzacționate cu suprafața totală de 75 298 ha, inclusiv 63 819 ha de terenuri cu destinație agricolă.

În perioada analizată se observă o creștere considerabilă a prețului mediu de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Astfel, dacă în anul 2015 acesta constituia 12 125 lei/ha, atunci în anul 2021 prețul de vânzare-cumpărare s-a majorat până la 47 134 lei/ha, aproximativ de 4 ori (Figura 4).



**Figura 3.** Dinamica suprafeței tranzacționate și a numărului de tranzacții pe piața funciară

Sursa: elaborat de autori în baza datelor sistematizate din Registrul bunurilor imobile pentru perioada 2015-2021



**Figura 4.** Dinamica prețului mediu de vânzare-cumpărare a terenurilor tranzacționate pentru 1 ha, lei

Sursa: elaborat de autori în baza datelor sistematizate din Registrul bunurilor imobile pentru perioada 2015-2021

Cele mai mari prețuri sunt stabilite pentru terenurile agricole din preajma zonelor urbane, pe când cele din zonele rurale au, de regulă, prețuri mai scăzute. Evident, pentru terenurile agricole din zonele cu o agricultură mai dezvoltată sunt oferite prețuri mai mari. Totodată, mărimea prețului depinde în mare măsură de bonitatea solului și amplasarea terenului față de piața de desfacere. Un alt factor important ce influențează asupra prețului este suprafața totală a cotei de teren. Astfel, principalele criterii de stabilire a prețurilor sunt: bonitatea, amplasarea, accesul la irigare, infrastructura, căile de acces etc. (Chivriga, 2009).

De regulă, cumpărătorii sunt arendașii care lucrează pământul, ceea ce este binevenit, deoarece ei fac investiții în mașini și utilaje agricole, mențin fertilitatea solului, oferă locuri de muncă, asigură populația cu produse alimentare autohtone etc.

## CONCLUZII

Utilizarea eficientă a fondului funciar și dezvoltarea pieței funciare rămâne a fi una dintre problemele prioritare actuale și pe viitor ale țării. Pentru utilizarea mai eficientă a resurselor funciare agricole, a sporirii fertilității solului, pentru dezvoltarea relațiilor de tranzacționare a fondului funciar și, în special, a celui agricol, este nevoie de o politică funciară complexă și armonizată cu toate instrumentele și mecanismele realizării ei.

În condițiile actuale ale dezvoltării pieței funciare, pentru formarea unui mecanism nou și modern de reglementare a relațiilor funciare, devine importantă soluționarea următoarelor probleme:

- dezvoltarea instrumentarului privind utilizarea eficientă a terenurilor agricole și sporirea fertilității solurilor;
- perfecționarea continuă a cadrului juridic de reglementare a relațiilor funciare;
- stimularea investițiilor în sectorul agricol în scopul impulsivării fermierilor de a prelucra suprafețe mai mari de terenuri agricole;
- stabilirea unor criterii cât mai exacte de evaluare a terenurilor agricole și de stabilire a prețurilor acestora;
- dezvoltarea unei politici fiscale eficiente și coerente în condițiile actuale ale economiei de piață, care ar stimula utilizarea rațională a fondului funciar.

## REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. AGENȚIA SERVICII PUBLICE (2023). Cadastrul bunurilor imobile, © 2023 Agenția Servicii Publice. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
2. BAJURA, T., ZUBCO, E. (2022). 20 Years of operation of the agricultural land market in the Republic of Moldova: achievements and perspectives. In: Revista de geodezie și cadastru (RevCAD), vol. 33, pp. 93-100. Available: [http://revcad.uab.ro/upload/54\\_851\\_12\\_bajura\\_zubco.pdf](http://revcad.uab.ro/upload/54_851_12_bajura_zubco.pdf)
3. CHIVRIGA, V. (2009). Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova. Chișinău: IDIS „Viitorul”, 48 p. ISBN 978-9975-4007-4-9.
4. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 828 din 25.12.1991. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2001, nr. 107, art. 817 din 04.09.2001.
5. GUMOVSCI, A. (2015). Piața funciară și prețul pământului în Republica Moldova [online], © 2009-2023 Inspectoratul Ecologic de Stat. [accesat 10.04.2023]. Disponibil: <http://ies.gov.md/2015/07/piaata-funciara-si-pretul-pamintului-in-r-moldova>
6. ISAC, E. (2007). Particularitățile pieței funciare și proprietatea privată asupra pământului. In: Economia, nr. 3(59), p. 19-22. ISSN 1810-9136.
7. KAY, S., PEUCH, J., FRANCO, J. (2015). Amploarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole în UE: studiu. 78 p. ISBN 978-92-823-8528-9.
8. Lege privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului: nr. 1308 din 25.07.1997. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1997, nr. 57-58, art. 515 din 04.09.1997.
9. POPESCU, G. (2014). Cooperția în agricultură, de la argumentul istoric la transferul de cunoaștere. București: Editura Academiei Române. Disponibil: <https://eam.ase.ro/eam-file/licenta-disertatie/20-21/popescu-g-cooperatia-in-agricultura.pdf>

### Conflict of interests

The authors declare that they have no conflict of interests.

### Authors' contributions

This work was carried out in collaboration among all authors. All authors read and approved the final manuscript.

### Paper history

Received 23 May 2023; Accepted 11 June 2023

© 2023 by the author(s). This is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License (CC BY 4.0).