

ECONOMIA INVESTIȚIONALĂ AGROTURISTICĂ ȘI SUSTINEREA ACESTEIA ÎN ZONELE DE LITORAL MARITIM DIN DOBROGEA

THE AGROTURISTIC INVESTMENT ECONOMY AND ITS SUPPORT IN THE COAST LINE AREA OF DOBROGEA

Neluța MITEA

Universitatea ANDREI ȘAGUNA – Constanța

Abstract: *The existence of a valuable patrimony in the seashores and riversides in Dobrogea leads to the investments for the development of the agro-tourism. The agro-tourism investment strategies in the country farms from the seaside and riversides in Dobrogea are based on internal factors referring to the improvement of the dimensional structure and of production, as well as the pluriactivity that must be performed in this farms.*

The agro-tourism can become an alternative of general economical development of the area. To understand and justify this thing I have made an analyse on 6 (six) agro-touristic farms (three in Constanta county and 3 in Tulcea county) and I have revealed the economical effects of the investments.

This study shows that the individuals from the country areas in Dobrogea, at the moment, are oriented only on the cash, to modernize the touristic capacities, and are not appealing to bank loans. The same, another study made on the documentation realized within the Constanta local authorities (for Limanu and Vama Veche communes) shows that the majority of the population is investing in new accommodation units, different, fact that has generated a new urban plan with new regulations to protect the rural tourism on the littoral.

The development of the bank loans represents a request in this situation fact that is imposing the growth of the financial institutions in the rural areas, the giving of the loans priority to the agricultural exploitation, with subsidized interest etc.

Existența unui patrimoniu agroturistic valoros inclusiv în zonele de litoral maritim și fluvial din Dobrogea, nu înseamnă obligatoriu și existența în totalitate a unor potențialități de turism dezvoltat. Este necesar ca resursele agroturistice existente să fie puse în valoare, să fie accesibile clientelei reale și potențiale. De aici reiese necesitatea finanțărilor pentru acoperirea unor cheltuieli generate atât de cheltuielile directe și /sau indirecte pentru producția agroturistică, dar mai ales a celor investiționale. Sub acest aspect în zona analizată sunt surprinse situații diferențiate: pentru unitățile agroturistice în funcțiune (și numai parțial înregistrate) și pentru cele la care există atât intenția la care se pot adăuga și potențialități favorabile de mediu.

Pentru acest motiv apare necesitatea ca economia investițională să fie analizată sub o formă trivalentă și anume: strategie-investiție-afacere. Desigur toate cele trei elemente sunt într-o permanentă interferență.

Strategiile investiționale agroturistice în gospodăriile țărănești din zonele de litoral maritim și fluvial din Dobrogea au la bază factorii intrinseci cu referire la îmbunătățirea structurii dimensionale și de producție, alături de pluriactivitatea ce trebuie desfășurată în cadrul acestor gospodării. Facem referiri la

implementarea orientărilor strategice a structurilor de producție agroturistică și eficiența lor.

Însăși creșterea potențialului turistic și implicit agroturistic și dezvoltarea acestor activități agroturistice constituie o cale strategică de revitalizare a zonelor din Dobrogea, agroturismul putând deveni o alternativă de dezvoltare generală economică a unor localități și zone ale acesteia. Pentru a înțelege și justifica acest aspect al problemei în organizarea agroturismului, printr-o formă interpretativă în *tabelul 1*, sunt redate efectele economice ale unor astfel de forme investiționale efectuate în unitățile agroturistice. Pentru cele șase unități luate în studiu, în funcție de nivelul cuantumului anual al cheltuielilor de modernizare se pot delimita două grupe:

- 1 În prima grupă pentru care aceste cheltuieli de modernizare anuale sunt între 150 și 275 milioane lei. Aceasta reprezintă o pondere în veniturile realizate între 14,6 și 25,7% și concomitent valori apropiate față de total cheltuieli, respectiv între 15,6 și 28,3%. O comparație a acestor cheltuieli de modernizare față de profiturile totale anuale realizate, constatăm diferențieri semnificative în sensul următor: P.A. VALI VLĂDESCU și AF LUCIA unde cheltuielile sunt de câteva ori mai mari decât profiturile anuale dar și față de profiturile din activitățile neagricole (în majoritate reprezentată de activitățile agroturistice).

Tabelul 1

**Nivelul cuanturilor anuale a cheltuielilor de modernizare în
structura indicatorilor economici de bază pentru unitățile
din județele Constanța și Tulcea**

Specificare	Județul Constanța				Județul Tulcea	
	AF Cleopatra Constanța	AF Pop Dan Costinești	Pensiunea agr. Vali Vlădulescu Vama Veche	Pensiunea agr. Briza Mării '98 Costești	PF Varenic Sf. Gheorghe	AF Lucia Sf. Gheorghe
Cuantumul anual al cheltuielilor de modernizare (%/mii lei)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0*	100,0
	din care revine:					
% din total venituri anuale	14,6	19,8	15,1	9,9	0,1	25,7
% din total cheltuieli anuale	20,0	25,9	15,6	11,5	3,6	28,3
% din profitul total anual	54,7	84,9	434,7	71,4	1,5	285,0
% din profituri din activitățile neagricole	123,0	104,3	288,4	161,6	1,5	285,0

*pentru unitatea respectivă cuantumul reprezintă activități simple de întreținere a construcțiilor

Pentru AF CLEOPATRA și AF POP DAN cheltuielile de modernizare au o pondere mai scăzută din profituri. Aceasta se datorează atât capacităților de cazare existente și mai ales în funcțiune, cât și exploatarea terenurilor agricole, prin care produsele realizate sunt mai eficient valorificate în unitatea agroturistică. Facem referiri la suprafețele de teren arabil ale unităților din județul Constanța cultivate cu legume.

2.A doua grupă de unități agroturistice reprezentate prin PA BRIZA MĂRII '98 și PF VARENIC, se constată un nivel foarte redus al cheltuielilor de modernizare, între 3 și 80 milioane anual. Consecința o constituie niveluri procentuale foarte reduse atât din venituri, cât și din cheltuieli. Pentru aceleași unități, ponderea din profiturile obținute există diferențieri semnificative. În cazul PA BRIZA MĂRII '98 cheltuielile de modernizare reprezintă 71,4% din profiturile totale anuale și 161,6% din profiturile aferente activităților neagricole (predominant agroturistice). Pentru această unitate cauza este justificată de poziția favorabilă de amplasament teritorial, dar și o mai mare capacitate de cazare existentă, respectiv 41 de camere și 100 locuri de cazare. Pentru AF VARENIC, situată în județul Tulcea, atât capacitatea de cazare este mai mică, dar și lipsa de teren arabil prin care să existe un flux de producție agricolă proprie – valorificare producție pentru turiști.

Referitor la proveniența fondurilor necesare acestor modernizări, care este posibil să fie subevaluate sau supraevaluate, acestea sunt efectuate anual sau reprezintă cote anuale amortizabile (pentru toate unitățile agroturistice, conform răspunsurilor primite, sumele de bani au fost din acumulările proprii sau împrumuturi de la rude, cunoștințe apropiate etc.). La un anumit grad de detaliere privind proveniența sumelor de bani investite persoanele intervievate de la aceste unități agroturistice și-au manifestat confidențialitatea, respectiv reținere de a transmite elemente analitice.

Este de reținut însă următorul aspect, care a reieșit clar că cetățenii din mediul rural al zonelor din Dobrogea, în actuala etapă pentru cheltuielile de modernizare a capacităților turistice se orientează numai după disponibilitățile bănești “lichide”. În foarte rare cazuri se apelează la împrumuturi bancare.

Literatura de specialitate confirmă destinațiile investiționale din mediul rural, la care și din investigațiile efectuate se poate adăuga problema siguranței investiționale. Dacă reanalizăm sub acest aspect investițiile din comuna Limanu județul Constanța constatăm diferențieri în investițiile pentru echipamente agricole, animale, construcții și dotări (modernizări) ale locuințelor. Astfel în *tabelul 2*. (conform datelor după Mihăilescu, V., 2004), toate aceste sume investite sunt coroborate cu posibilitățile de obținere a veniturilor. Deci coroborând datele din acest tabel cu cele privind nivelul veniturilor din satele comunei Limanu din județul Constanța (redate în *tabelul 2*) se constată faptul că există diferențieri semnificative și asupra alocării investițiilor de către localnici. Din acest punct de vedere însăși satele sunt diferențiate, după cum urmează:

**Structura investițiilor efectuate în locuințele populației sătești din satele
comunei Limanu, județul Constanța (%)**

Categoria de investiții	Obiective ale investițiilor	Sat Limanu	Sat 2 Mai	Sat Vama Veche
Investiții agricole	echipamente	2	6	-
Investiții agricole	animale	13	20	-
Achiziții terenuri	suprafețe de teren	2	3	-
Investiții locuințe	construcții	34	44	47
Investiții locuințe	dotări	30	42	21

Sursa: Mihăilescu, V., 2004

- locuitorii din satul Limanu și 2 Mai alocă sume investiționale pentru toată structura obiectivelor de investiții. Nivelul cel mai ridicat al acestor sume sunt înregistrate pentru construcții și dotarea acestora. Cumpărarea de animale este în continuare în atenția localnicilor, după care urmează achiziționarea de terenuri. În aceste sate se pot semnala potențialități agroturistice tocmai prin posibilele capacități existente de cazare agroturistică. Astfel ponderea acestor investiții este de 64% în comuna Limanu și 86% în comuna 2 Mai (raportul dintre construcții și dotări este apropiat, cu referire la structura quantumului care este redată în cifre relative). Se poate menționa că prin activitățile rurale desfășurate, comunitatea din 2 Mai pare mai dinamică, folosește în mai mare măsură ansamblul resurselor (inclusiv cele din sectorul vegetal și de creștere a animalelor) și din punct de vedere al înregistrărilor statistice se poate spune că este mai mult preocupată de amenajări ale spațiului rural pentru turiști altele decât simplele construcții pentru dormit.

- urmărindu-se în continuare situația investițiilor locuitorilor din satul Vama Veche se constată că în structura investițiilor urmărite sunt înregistrate alocări de investiții pentru construcții (47%) și dotări (21%). Localnicii nu fac investiții în sectorul agricol, la care se adaugă și reținerea în achiziționarea de terenuri. Astfel prin veniturile obținute în aceeași localitate, prezentate în tabelul 5.6., se constată că nivelul anual al acestora încadrează gospodăriile la 13% sub 25 mil., 40% între 25-50 mil., 34% între 50-100 mil. și 13% peste 100 mil. Aceste date indică un număr mai scăzut al gospodarilor dispuși să se implice în rezolvarea problemelor comunității, concentrându-și majoritatea puterii investiționale disponibile în construcții (spații de cazare), dar mai puțin în dotarea suplimentară a acestora și a gospodăriei în vederea turismului.

Conform datelor înregistrate se poate arăta că aproximativ 5% din populația satelor din comuna Limanu în anul 2003 au investit fonduri în firme neagricole.

Se poate menționa că pentru aceeași comună firma “Planwerk” din Cluj-Napoca a câștigat licitația organizată de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului din anul 2004, pentru realizarea planului urbanistic general (PUG) al localității Limanu*. Noul plan urbanistic al localității va constitui și asigura în același timp instrumentul necesar administrației locale, cu referire la un regulament de urbanism adecvat pentru protejarea turismului rural de litoral; aceasta în cadrul unui concept agroturistic extins. Valoarea programului este de 750 milioane de lei. PUG-ul include prevederi cu privire la regimul înălțimii construcțiilor, existența unor acoperișuri din țigle ceramice și din olane, numărul nivelurilor clădirilor nu vor depăși parter + un etaj, garduri din piatră zidită de mică înălțime cu posibilități de înălțare din material lemnos etc. Toate acestea vor avea în vedere gradul de aerisire al localității care va fi corelat cu gradul de înălțime. Proiectul urmărește ca localitățile Vama Veche și 2 Mai să-și păstreze aspectele de sate turistice, pentru a derula un turism agrar maritim.

Asemenea inițiative cu tendințe de materializare pot fi semnalate și în localitățile Rosetti și Sf. Gheorghe din județul Tulcea. Menționăm că în aceste localități, pentru etapa actuală, există cele mai reprezentative “plaje ecologice”, cu referire la nisipul și mai ales apa mării. În prezent prin cooperări ale organelor administrative, cu referire specială la comuna Rosetti cu reprezentanța unor firme din Austria, s-au proiectat și parțial realizat locuințe în sistem tradițional local cu acoperiș din stuf.

Permanent însă cei intervievați pun problema *siguranței investiționale*. Aceasta pentru investițiile în activitățile agroturistice se referă la o structură a elementelor de risc cum sunt: riscul instituțional, riscul legislativ, riscul monetar, riscul valutar, riscul financiar, riscul comercial. Faptul că economiile populației au o pondere foarte ridicată în depunerile din sistemul de acumulări bănești, face mai ales populația rurală să fie foarte sensibilă la modificările pieței în general și ale pieței agroturistice în special pentru zonele de litoral maritim și fluvial din Dobrogea. Creșterea rolului creditelor reprezintă o cerință esențială pentru dezvoltarea agroturistică zonală. În această privință se impun: diversificarea instituțiilor bancare ce acordă credite; dezvoltarea instituțiilor financiare în spațiul rural; acordarea de credite prioritar

*Documentare realizată în cadrul Prefecturii Constanța și comunicări scrise din cadrul ziarului “Cuget Liber” (22.11.2004) din Constanța

exploatațiilor agricole cu caracter comercial viabile sau care pot deveni viabile; acordarea de credite în raport cu urgența și importanța obiectivelor; stabilirea nivelului dobânzii astfel încât politica de credite să stimuleze (revigoreze) activitățile agroturistice; dezvoltarea Fondului de garantare a creditului rural; acordarea de facilități (subvenționarea dobânzii ș.a.) și diminuarea birocrăției.

BIBLIOGRAFIE

1. **2001** Asociația pentru promovarea turism-litoral, Act constitutiv, Constanța
2. **Stănciulescu Gabriela, 2004**- Managementul turismului durabil in centrele urbane, Ed. Economică, București,
3. **Stănciulescu Gabriela 2004**, - Strategii si politici regionale de dezvoltare durabilă a spațiului dunărean, Provocari pentru turism, Ed. ASE, București
4. **Stănciulescu Gabriela, 2000**- Managementul turismului durabil în țările riverane Mării Negre, Ed. All Beck, București,
5. **Mihăilă Vintilă**, - Ancheta sociologică, Raport final. 2004 (pentru realizarea PUG al comunelor Limanu și Vama Veche, jud. Constanța