

# PROIECT DE INVESTIȚII PRIVIND CONSTITUIREA UNEI FERME

---

## Keywords

*Economic efficiency*  
*Efficiency investments*  
*Rural tourism*  
*Structural funds*  
*Sustainable development*

## JEL classification

*M13*

---

## Abstract

*Village, as global resource of rural tourism, will be the subject of socio-economic effects by making its elements useful for tourism. Small settlements of the province faced a greater risk of losing the viability because they are not capable of handling multiple services that currently require the existence of a larger population. Rural tourism can help these small settlements survive as small places which have a special attraction for visitors. Assessing the socio-economic effects, the development of rural tourism will have a direct action by increasing sales, turnover and production, and indirectly contribute to setting youth in the villages, to motivate the female population to participate in tourism activities by creating new jobs. My investment project follows the European Funds accessing stages according to the 313 Measure from FEADR- " Encouragement of Tourism Activities ".*

## 1. INTRODUCERE

Turismul a devenit în zilele noastre o activitate la fel de importantă precum cea desfășurată în alte sectoare-cheie din economia mondială (industrie, agricultură, comerț). Fenomenul turistic este extrem de greu de delimitat deoarece, ca orice activitate umană, cade sub incidența studiului interdisciplinar, antrenând deopotrivă economiști, geografi, psihologi și sociologi. Turismul reprezintă pentru România sectorul economic care dispune de un valoros potențial de dezvoltare, neexploatat încă suficient și care poate deveni o sursă de atracție atât a investitorilor cât și a turiștilor străini, însă acest lucru este îngreunat de concurența puternică din partea țărilor învecinate (Ungaria, Bulgaria, Croația) și de amploarea problemelor legate de competitivitatea turismului românesc.

În accepțiunea OMT și a mai multor organizații europene, turismul rural este „o formă a turismului care include orice activitate turistică organizată și condusă în spațiul rural de către populația locală, valorificând resursele turistice locale (naturale, cultural-istorice, umane), precum și dotările, structurile turistice, inclusiv pensiunile și fermele agroturistice” (Nistoreanu, P. (coord.) – „Ecoturism și turism rural”, Editura ASE, București, 2003, pag. 190).

Fa de turismul rural, agroturismul prezintă unele particularități:

- reprezintă o activitate economică ce valorifică excedentul de spațiu de cazare existent în gospodăria rurală;
- proprietarul desigur, de regulă în paralel și activități cu specific agricol (cultivarea plantelor, creșterea animalelor etc.);
- turiștilor li se oferă posibilitatea, în scop de recreere, să participe la activitățile gospodăriei (uscătul fânului, culegerea fructelor, mulșul vacilor, pescuit, prelucrarea produselor agricole, prepararea hranei etc.);
- în multe situații reprezintă o activitate secundară, activitatea agricolă, în gospodăria proprie, rămânând principala sursă de venit;
- contribuie la dezvoltarea durabilă a resurselor turistice, menținerea diversității naturale, culturale, etnografice etc.;
- constituie un mijloc de valorificare integrală a spațiului rural, cu potențialul său natural, agricol, economic, turistic, socio-uman.

## 2. MATERIALE ȘI METODE

Pentru a porni o afacere în mediul rural, este nevoie de teren, ocazional și investiții serioase. O pensiune rurală poate fi o afacere foarte profitabilă deoarece fondurile externe destinate acordării de credite pentru dezvoltarea și investiții în turism sunt din ce în ce mai mari. De câțiva ani, Uniunea Europeană finanțează cu sume importante proiectele din turism. Cert este faptul că datorită acestor fonduri zonele în care pensiunile rurale au apărut și-au dezvoltat puternic. În prezent, în România funcționează aproximativ 2600 de pensiuni.

Articolul 313 a Programului Național de Dezvoltare Rurală adică, „Încurajarea activităților turistice”, se referă la fondurile europene legate de turism în special *pensiuni și totodată dezvoltarea agroturismului*. Tipuri de investiții și cheltuieli eligibile: construcția, modernizarea, extinderea și dotarea structurilor

de primire turistice (structuri agroturistice, etc.). Schimbarea destinației unei locuințe în structură de primire turistică și agroturistică este considerată, în cadrul acestei măsuri, investiție nouă.

Tipurile de structuri de primire turistice care pot fi finanțate sunt următoarele:

- *cazare*: vile, bungalow-uri, cabane turistice, campinguri, sate de vacanță, popasuri turistice, inclusiv tip camping, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice;
- *alimentație*: restaurante, cramă cu specific local, grădina de vară, etc.,
- *investiții în activități de agrement*: spații de campare, amenajări detranduri, piscine, jacuzzi, achiziționare de mijloace de transport tradiționale (sanie, traser, barca cu vâslă, etc.) pentru plimbări, trasee pentru echitație, inclusiv prima achiziție de cai în scop turistic (cu excepția celor pentru curse și competiții) și asigurarea adposturilor acestora, rafting, etc.
- *investiții în infrastructură la scară mică*: centrele de informare, amenajarea de marcaje turistice, investiții legate de înființarea și amenajarea de trasee tematice (ex: „drumul vinului”, al „ol ritului”, al „cioplitorilor în lemn”, etc.).
- *dezvoltarea și/sau marketingul serviciilor turistice legate de turismul rural*: materiale promoționale precum prima editare a materialelor în scopul promovării acțiunilor turistice: broșuri de prezentare, panouri de informare, etc.

În pofida faptului că deocamdată turismul rural deține o pondere redusă pe piața turistică, tendințele sale de creștere sunt evidente și deci poate genera efecte pozitive asupra vieții socio-economice rurale. Turismul rural poate atrage după sine mutații în utilizarea forței de muncă prin încurajarea și finanțarea unor noi tipuri de activități care pot să confere un plus de vitalitate unor sectoare economice deficitare și perfectibile.

Principalele implicații ale investițiilor din agroturism sunt:

- *Stabilizarea populației prin fixarea forței de muncă* este o consecință extrem de importantă pentru majoritatea zonelor rurale confruntate în general cu fenomenul de depopulare survenit în special ca urmare a absenței unei perspective materiale certe a locuitorilor.
- *Crearea de noi locuri de muncă* este posibilă în condițiile în care implementarea locală a turismului rural este realizată cu succes.

- *Diversificarea modului de utilizare a for elor de munc*. Marea majoritate a zonelor rurale prezint o slab diversitate în modul de utilizare a for ei de munc ocupat aproape în totalitate în sectorul agricol. Diversificarea activit ilor într-un context economic favorabil poate atrage dup sine de asemenea stabilizarea popula iei rurale.
- *Pluriactivitatea* este o alt consecin benefic a turismului rural. Ea desemneaza situa ia în care, la nivel individual sau familial, asigurarea existen ei se realizeaz prin prestarea unor activit i suplimentare (cel pu in una), în completarea activit ii de baza. Astfel, un agricultor poate avea disponibilitatea de a închiria camere, de a ajuta administra ia local prin prestarea unor servicii turistice (ghid, animator, monitor de ski s.a.).
- *Promovarea i dezvoltarea serviciilor* este un aspect esen ial cu atât mai mult cu cât numeroase colectivit i rurale sunt grevate înc frecvent de absen a unor facilit i de servicii corespunz toare..
- *Sus inerea economic a agricultorilor* este o problem major în mediile economice i politice. Numeroase studii efectuate în ri cu tradi ie în turism rural au eviden iat c veniturile medii ale agricultorilor pot fi m rite prin oferirea diferitelor forme de g zduire, prin promovarea vizitelor în fermele agricole care posed diverse func ii de atrac ie (echita ie, vinifica ie, legumicultur , apicultur etc.), prin vânzarea produselor specifice gospod riei, prin cre terea ponderii utiliz rii for ei feminine în activit i neagricole s.a
- *Promovarea i sus inerea artei populare i a industriei locale de artizanat*. Arta i artizanatul rural ocup un loc important în patrimoniul cultural al regiunilor i al na iunilor. Turismul rural poate ajuta aceste activit i atât prin recunoa terea importan ei lor, cât i prin comercializarea produselor de artizanat. Ponderea, gradul de conservare i originalitatea acestor activit i prezint importante contraste la nivel regional i na ional.
- *Reabilitarea patrimoniului edilitar* se realizeaz , în condi iile existen ei unui flux turistic, în principal pe dou c i: în primul rând, conservarea sau restaurarea obiectelor de interes istoric sau cultural poate fi ob inut prin practicarea unor taxe de acces; în al doilea rand, crearea unui poten ial de cazare implic restaurarea i repunerea în circuit a imobilelor p r site ca urmare a fenomenului de depopulare, sporirea gradului de confort la nivelul cl dirilor care au

camere disponibile pentru închiriat, construirea de moteluri, vile turistice, campinguri, a infrastructurii de recreere (spa ii verzi, amenaj ri pentru plaj , pescuit, promenade, circuite pentru cicloturism i echita ie etc.).

- *Ameliorarea gradului de utilizare a for ei de munc feminine*. Rolul femeilor în comunitatea rural este în general relativ limitat, rolul decisiv în prestarea activit ilor direct productive revenind b rba ilor. Implantarea în mediul rural a activit ilor turistice ofera posibilitatea punerii în valoare a energiei i talentului insuficient utilizate ale frac iunii feminine a popula iei.
- *Atragerea de noi investi ii*. Implicarea direct a statului prin intermediul organismelor guvernamentale pentru sus inerea agriculturii i a serviciilor din fondurile bugetare sunt indispensabile dar nu întotdeauna suficiente.

Determinarea eficien ei economice a investi iilor din diferite ramuri ale economiei se realizeaz cu un sistem de indicatori optimal ca num r i con inut, dintre care unii indicatori au un caracter de generalitate mai mare, dar al ii sunt strict lega i de particularit ile din acea ramur .

Fiecare ramur sau domeniu de activitate se caracterizeaz prin condi ii proprii de organizare i desf urare a procesului de produc ie sau de realizare de servicii; necesitând cheltuieli de investi ii pentru construc ii sau dot ri specifice i ob inând efecte de o anumit natur , astfel c raportul de eficien efort – efect este analizat cu o serie de indicatori specifici.

Indicatorii specifici de eficien a investi iilor în agroturism:

1. *Capacitatea obiectivului, se m soar în locuri de cazare.*

2. *Gradul de ocupare a capacit ii de cazare (Q), arat în ce propor ie va fi ocupat capacitatea de cazare în decursul unei perioade (1 an) dup intrarea în func iune a obiectivului.*

Indicatorul exprim numai din punct de vedere fizic condi iile în care urmeaz s - i desf oare activitatea pensiunea.

Pentru determinarea lui se porne te de la capacitatea proiectat i de la capacitatea efectiv ocupat .

$$Q = (L_e / L_{pr}) \times 100$$

$L_e$  – locuri efectiv ocupate;

$L_{pr}$  – locuri proiectate.

3. *Investi ia specific (Is)*, exprim efortul investitional necesar obinerii unei unit i de capacit i de presta ie (de cazare):

$$I_s = I_{tc} / L_c$$

$I_{tc}$  – investi ia alocat în capacitatea de cazare;  
 $L_c$  – locuri din capacitatea de cazare.

4. *Construc ia specific (Cs)*, exprim valoarea lucr rii de construc ie – montaj necesar realiz rii unui loc de cazare.

$$C_s = V_{cm} / L_c$$

$V_{cm}$  – valoarea lucr rii de construc ie – montaj  
 $L_c$  – num r de locuri

5. *Valoarea încas rilor totale (unit i monetare)*, reprezint suma încas rilor ce se vor realiza dup punerea în func iune a obiectivului (pensiunii).

Aceasta ofer o prim imagine a activit ii viitoare dar nu arat nimic cu privire la efortul necesar acestor încas ri.

6. *Valoarea încas rilor valutare (unit i monetare)*, exprim suma încasat ce se va realiza prin punerea în func iune a obiectivului de la turi tii str ini.

7. *Valoarea cheltuielilor totale*, arat cheltuielile pe care le genereaz servirea turi tilor dup intrarea în func iune a obiectivului.

8. *Cheltuieli la 1000 lei încas ri*, exprim efortul material, financiar pentru realizarea unui volum de încas ri (1000 unit i monetare).

$$C1000\hat{i} = (C_t / \hat{I}t) \times 1000$$

$C_t$  – cheltuieli totale  
 $\hat{I}t$  – încas ri totale.

9. *Încas ri la 1000 lei investi ie*, se calculeaz ca raport între totalul încas rilor preliminate la investi ia total .

$$\hat{I}1000t = (\hat{I}t / It) \times 1000$$

$\hat{I}t$  – totalul încas rilor;  
 $It$  – investi ia total .

10. *Încas ri valutare la 1000 lei investi ie*, exprim eficien a investi iilor folosite pentru activitatea de turism interna ional.

$$\hat{I}1000t = (\hat{I}tv / It) \times 1000$$

$\hat{I}tv$  – totalul încas rilor în valut  
 $It$  – investi ia total .

11. *Profitul ob inut la 1000 lei investi ie*, se calculeaz ca raport între profitul total i investi ia total .

$$P1000t = (Pt / It) \times 1000$$

$Pt$  – profitul total;  
 $It$  – investi ia total .

12. *Productivitatea muncii (W)*

$$W = \hat{I}an / N_s$$

$\hat{I}an$  – încas rile ob inute într-un an;  
 $N_s$  – num r de salaria i.

13. *Termenul de recuperare a investi iei (T)*

$T = It / P$   
 $It$  – investi ia total ;  
 $P$  – profit

#### 4. REZULTATE ȘI DISCUȚII

Contribu ia public aferent M surii 313 este de: 544.222.774 de Euro din care 9.540.000 Euro reprezint alocarea financiar aferent schemei de garantare pentru IMM-uri:

- contribu ia Guvernului României – 20%
- contribu ia Uniunii Europene – 80%

Costul total, alc tuit din contribu ia public i contribu ia privat , este de 837.265.806 de Euro.

*Denumirea/Numele solicitantului i date de identificare ale acestuia:*

Solicitant: S.C. FLORA TURIST S.R.L

Sediul social: Jud. Bra ov, Comuna Sercala nr. 186

Nr. Înregistrare ORC: J08/3310/2007

CIF: RO22862511

*Scurt istoric al solicitantului*

Solicitantul a fost înfiin at în anul 2010 i pân în prezent nu a desf urat activit i economice.

*Denumirea investi iei:* Construire pensiune turistic P+E+M

*Amplasamentul proiectului:* Proiectul va fi amplasat în regiunea 7 Centru, Județul Brașov, comuna Recea, sat Dejani, trup C p str v rie, nr 88A.

Scopul proiectului: Realizarea unei investiții în domeniul turismului rural prin construirea unei unități de primire turistică de tipul pensiune turistică cu un grad de confort de 3 stele. În cadrul acestei pensiuni se vor desfășura activități de cazare turistică cu servirea mesei în regim de demipensiune și activități destinate grupurilor, de tipul seminariilor, instruirilor. Turistii vor avea la dispoziție facilități pentru petrecerea timpului liber atât în cadrul pensiunii (prin dotarea cu aparatură audio-video, jocuri de societate), cât și în afara ei (loc de joacă pentru copii, pescuit, gr tar).

Proiectul prevede o construcție clasică în regim P+E+M, prevăzută cu 14 camere duble și o garsonieră cu salon dormitor cu 2 locuri (30 locuri de cazare), sal de mese, sal de conferințe, bucătărie, spații anexe necesare funcționării obiectivului.

Fundamentarea necesității și oportunității investiției

Solicitantul își propune realizarea unei pensiuni turistice rurale cu 15 camere (14 camere cu 2 locuri și 1 garsonieră cu salon-dormitor cu 2 locuri, în total 30 de locuri de cazare). La un nivel de confort de 3 stele. Proiectul va contribui la dezvoltarea turismului rural în zona Făgărașului- zona Recea-Dejani prin oferirea unor servicii de cea mai bună calitate în condiții de confort ridicat și la prețuri accesibile.

Investiția propusă vine să completeze oferta de cazare din zonă, destul de puțin atractivă ca număr și grad de confort.

Prin realizarea proiectului va crește capacitatea de cazare a zonei Recea-Dejani contribuind, astfel la satisfacerea cererii de servicii turistice specifice turismului rural în această zonă cu potențial turistic ridicat, dar nevalorificat. Turistii, principalii beneficiari ai investiției, vor avea numeroase posibilități de recreere și petrecere a timpului liber.

De asemenea, aceste servicii de turism aduc beneficii din mai multe puncte de vedere :

- crează locuri de muncă
- promovează potențialul turistic al zonei și al județului
- promovează valorile culturale prin excursiile ce pot fi organizate la obiective culturale, ecumenice și istorice și prin folosirea pentru amenajarea interioară a obiectivelor tradiționale meșteșugărești

- turismul rural este o alternativă destul de convenabilă pentru mulți din turiștii români; turiștii străini și etnicii plecați în străinătate revin cu plăcere pentru petrecerea concediilor;
- generează venituri la bugetul local și suplimentează veniturile producătorilor locali autorizați;

În fapt, realizarea acestei investiții se înscrie în obiectivul general al Măsurii 313 și anume: dezvoltarea activităților turistice în zonele rurale care să contribuie la creșterea numărului de locuri de muncă și a veniturilor alternative, și creșterea atractivității spațiului rural prin atingerea următoarelor obiective punctuale:

- Crearea locurilor de muncă prin activități de turism, cu accent pe tineri și femei;
- Creșterea valorii adăugate în activități de turism, prin calitatea serviciilor oferite;
- Crearea și diversificarea infrastructurii și serviciilor turistice;
- Creșterea numărului de turiști și a duratei vizitelor;
- Creșterea îmbunătățirea structurilor de primire turistice la scară mică.

#### *Concurența*

În zona turistică a satului Dejani sunt 6 unități de cazare (3 pensiuni, 2 vile și o casă de vacanță) cu 30 de camere în total și grad de confort de la 1 la 3 stele. Aceste unități oferă servicii de cazare cu mic dejun.

*Strategia de piață:* Satul Dejani se află poziționat la 16 km Sud de Făgăraș, județul Brașov, la aproape 3 km de marginea pădurii ce coboară din abruptul masiv muntos al Munților Făgăraș, în stânga râului Dejani, de-a lungul soselei care unește Făgărașul cu Valea Dejanului și Mânstirea Dejani, continuând apoi ca drum forestier până adânc în coasta muntelui.

#### Servicii oferite:

- cazare :se oferă servicii de cazare la nivel de confort de 3 stele în 15 camere totalizând 30 de locuri de cazare.
- masă : turiștii pot servi masa în regim de demipensiune, la cerere se poate oferi și dejunul.
- servicii destinate grupurilor : sala de conferințe cu 30 de locuri oferă posibilitatea organizării de seminarii, conferințe, instruirii.
- agrement : -în cadrul pensiunii :vizionarea de proiecte video ;jocuri de societate, lectură, pescuit în lacul din incintă, loc de joacă pentru copii, relaxare în aer liber.

- în afara pensiunii se pot face excursii la obiective turistice, culturale sau ecumenice în împrejurimi, excursii montane.

Astfel, se pot vizita următoarele obiective: Mănăstirea Brncoveanu de la Sâmbăta de Sus, care atrage interesul vizitatorilor prin muzeul de icoane pe sticlă, prin vasta bibliotecă, atelierul de pictură și Centrul Ecumenic, Mănăstirile din Dejani, Breaza, Bucium, Berivoi.

#### Prețul:

Se va adopta strategia prețului comparabil având în vedere că în zona se desfășoară activități de cazare și există un «prea teptat» pentru consumator.

Tarifele de cazare vor fi diferențiate după:

- regimul de ocupare;
- categoria de clienți (pe cont propriu sau prin intermediari, din care individuali sau grupuri);
- pe perioade de timp (sezon, extrasezon, weekend).

Tarifele propuse vor include costurile și influențele pieței turistice și de acoperirea costurilor efective. Pe termen mediu și lung tarifele vor fi stabilite pe baza următoarelor criterii economice:

- acoperirea costurilor;
- realizarea profitului și rentabilității;
- gradul de ocupare;
- cotele de reducere acordate diferitelor categorii de clienți;

- nivelul anterior al tarifelor;
- situația economică generală;
- impactul fenomenului inflaționist asupra costurilor;
- evoluția cursului de schimb;
- condițiile de plată.

Pentru perioada previzionată, în cadrul pensiunii, activitatea va fi focalizată simultan pe atingerea obiectivelor de: tarif mediu real (24 euro/loc cu demipensiune), grad de ocupare maxim-70%.

#### Promovarea și distribuția:

În ceea ce privește activitățile de promovare și distribuție se va adopta ca practică curentă de marketing turistic vânzarea de pachete de servicii prin agenții de turism acreditate, de incoming și prin tour-operatori interni și chiar internaționali.

Mijloace utilizate: pliante, crișuri de vizită, bannere, mapă informativă în cameră, plcușe indicatoare, pagină de internet, înregistrarea în cataloage și în pliante locale.

#### Durata de realizare (luni) și etape principale

Solicitantul își propune realizarea investiției în 18 luni calendaristice de la semnarea contractului cu finanțatorul.

Tabelul Nr. 1: Estimarea cheltuielilor pentru proiectare și asistență tehnică

Nr. Crt.	Specificație	UM	Valoare Euro	Valoare UM	Valoare total Euro	Valoare total RON
1.	Proiectare arhitectură	mp	1,17	853,9	999	3.651
2.	Proiectare rezistență	mp	2,5	853,9	2.135	7.801
3.	Detalii de execuție	ore	30	15	450	1.645
4.	Proiectare instalații (electrice, sanitare, termice)	mp	1,17	853,9	999	3.651
5.	Verificarea tehnică a proiectării	ore	19	47	893	3.263
6.	Asistență tehnică	ore	30	100	3.000	10.964
7.	Dirigenție de antier construcții	mp	5,85	853,9	4.995	18.255
8.	Consultanță în elaborarea Cererii de finanțare și managementul investiției	ore	100	180	18.000	65.781
	TOTAL				31.471	115.011

#### Finanțarea investiției

Din valoarea totală a investiției de 1.972.114 RON, ajutorul public nerambursabil este de 730.900 RON.

#### Date privind forța de muncă

Total personal existent: 0

Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

Locuri de muncă nou-create: 4

Responsabil legal: Rădulescu Călin (administrator)

#### Prognoza veniturilor

Pentru previzionarea veniturilor au fost luate în considerare următoarele elemente:

- se vor obține venituri din cazare, servirea mesei în regim de demi-pensiune și din închirierea salii de conferințe. S-a previzionat o creștere

u oar a gradului de ocupare i a tarifului de cazare cu men inerea constant a pre urilor pentru micul dejun i cin .

Ipozeze:

- num r locuri de cazare: 30
- grad de ocupare :anul I - 45%, anul II – 50%, anul III – 58%, anul IV – 63%, anul V – 70%.
- num r turi ti care servesc micul dejun – 90% din turi tii caza i

- num r turi ti care servesc cina – 70% din turi tii caza i

- num r zile/an de inchiriere sala de conferin e: anul I – 12 zile, anul II - 12 zile, anul III – 15 zile, anul IV – 15 zile, anul V – 18 zile

Sintetic, avem urm toarea situa ie:

Tabelul nr.2: Prognoza veniturilor din exploatare

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
<b>Venituri din exploatare (RON)</b>	400.780	444.628	516.334	560.190	623.089

*Prognoza cheltuielilor*

Pentru previzionarea cheltuielilor au fost luate în calcul urm toarele elemente:

- cheltuielile fixe de natura impozitelor i taxelor, amortizarea activelor propuse a se achizi iona/ construi prin proiect, de între inere a obiectivului, prest rile de servicii. De retribuire a personalului, etc.;

- cheltuielile variabile cu înc lizarea, energia, apa, materii prime, materiale auxiliare, m rfuri, consumabile al c ror volum i valoare depinde de num rul de turi ti;

- s-a avut în vedere o cre tere cu 3% pe an a cheltuielilor de baz (cu materiile prime i auxiliare).

Sintetic, avem urm toarea situa ie:

Tabelul nr. 3: Prognoza cheltuielilor de exploatare

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
<b>Cheltuieli de exploatare (RON)</b>	262.256	266856	274.036	281.525	290.338

*Proiec ia contului de profit i pierdere*

Tabelul nr.4: Proiec ia contului de profit i pierdere

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
<b>Profit net (RON)</b>	105.094	138.064	192.265	222.813	268.246

Rezultatele ob inute în urma studiului de eficiență în agroturism se centralizează într-un tabel, dup cum urmeaz :

Tabelul nr. 5: Indicatorii studiului de eficien a investiei în agroturism

Nr. Crt	Anul	UM	1	2	3	4	5
			Indicatori				
1	<i>Capacitatea obiectivului</i>	locuri de cazare	30				
2	<i>Gradul de ocupare a capacit ii de cazare (Q)</i>	%	45	50	58	63	70
3	<i>Investi ia specific (Is)</i>	lei/loc cazare	65.737				

4	<i>Construc ia specific</i>	lei/loc cazare	117				
5	<i>Valoarea încas rilor totale</i>	lei	400.780	444.628	516.334	560.190	623.089
6	<i>Valoarea cheltuielilor totale</i>	lei	275.665	280.268	287.448	294.937	303.750
7	<i>Cheltuieli la 1000 lei încas ri</i>	lei cheltuieli/ 1000 lei încas ri	688	630	557	526	487
8	<i>Încas ri la 1000 lei investi ie</i>	lei încas ri/ 1000 lei investi ie	203	225	261	284	316
9	<i>Profitul ob inut la 1000 lei investi ie</i>	lei profit/ 1000 lei investi ie	53	70	97	113	136
10	<i>Productivitatea muncii (W)</i>	lei/ salariat	80.156	88.925	103.266	112.038	124.618
11	<i>Termenul de recuperare a investi iei (T)</i>	ani	16				

## 5. CONCLUZII

Pentru o capacitate de cazare de 30 de locuri se estimeaz în primii 5 ani de activitate un grad de ocupare de 45 pân la 70%.

Investi ia specific unui loc de cazare este de 65.737 lei, în timp ce cheltuielile aferente construciei sunt în valoare de 117 lei.

În urma investiiei alocate fiec rui loc de cazare, pe total capacitate se estimeaz venituri totale de 400.780 lei în primul an de activitate, crescând cu 55% pân în anul al 5-lea, ajungând la o valoare de 623.089 lei.

Cheltuielile totale cresc i ele, dar într-un ritm mai sc zut, cu 10% fa de anul începerii activit ii. Astfel, cheltuielile la 1000 lei încas ri scad cu 30% pe perioada analizat de 5 ani, în timp ce încas rile la 1000 lei investi ie cresc cu 55%.

Situa ia contului de profit i pierdere este una favorabil , determinând o cre tere a profitului ob inut la 1000 lei investi ie cu 147% fa de primul an de activitate.

De asemenea productivitatea muncii are o evolu ie pozitiv , crescând cu 55% în intervalul de timp pe care s-au facut estim rile.

Având în vedere evolu ia fiec rui indicator în parte se estimeaz o recuperare a investiiei într-o perioad de 16 ani, riscul aferent acestei investi ii fiind sc zut, deoarece rata rentabilit ii are o evolu ie pozitiv i favorabil , profitul crescând într-un ritm mai alert decât cresc cheltuielile totale.

România este o ar cu o mare disponibilitate pentru turism, conferit de

varietatea resurselor turistice naturale i antropice. Prin diversele forme de relief repartizate armonios pe întreg teritoriul rii, prin clima sa benefic practic rii turismului în tot cursul anului, prin speciile de flor i faun , prin monumentele sale istorice i de arhitectur , muzee i colec ii, ara poate contribui activ la satisfacerea nevoilor i dorin elor turi tilor interni i interna ionali.

Schimb rile care au avut loc în via a socio-economic a României dup anul 1945 au condus la apari ia unor mecanisme greoaie, centralizate, necompetitive în agricultur i în toate celelalte sectoare economice, dar treptat, odat cu trecerea deceniilor, noua via modernist s-a impus i în domeniul turistic.

Reducerea popula iei satelor de la 80% din totalul pe ar în anul 1941 la 41% în momentul de fa a reprezentat un proces mult prea rapid, care, în alte ri europene, s-a derulat pe durata a câtorva secole de dezvoltare socio-economic . Astfel se explic faptul c modelele culturale tradi ionale ale r nimii s-au erodat continuu, pu ine fiind locurile unde leg turile dintre genera ii s-au p strat.

Este nevoie mai mult ca oricând ca modul de via tradi ional, obiceiurile culturale din cele mai importante vetre folclorice s fie p strate, continuate i ante-valorificate prin turism. Aceasta pentru c tot mai mul i oameni sunt tenta i s - i petreac timpul liber sau vacan ele în zone rurale, reîntoarcerea la natur , curiozit ile din lumea satului, tradi iile i obiceiurile str vechi fiind doar o parte din atrac iile s te ti.



Satul, ca resurs global a turismului rural, va fi supus unor efecte socio-economice prin valorificarea elementelor sale în scop turistic. A ez rile mici de provincie s-au confruntat cu un risc mai mare de pierdere a viabilit ii pentru c ele nu sunt capabile s suporte multiple servicii care, în prezent, reclam existen a unei popula ii mai numeroase. Turismul rural poate ajuta aceste mici a ez ri s supravie uiasc , deoarece locurile mici au o atrac ie aparte pentru vizitatori.

Ca orice activitate economic , turismul reprezint o combina ie a elementelor negative i pozitive care trebuie estimate i dirijate în sensul dorit.

Evaluând efectele socio-economice, dezvoltarea turismului rural va avea o ac iune direct prin cre terea vânz rilor, a cifrei de afaceri i a produc iei, iar indirect va contribui la fixarea tinerilor în vetrele satelor, la motivarea popula iei feminine pentru a participa la activit i turism, la crearea de noi locuri de munc . P strarea locului de munc este extrem de important în cadrul zonelor rurale unde declinul ocupa iilor este de multe ori o problem generalizat la nivel local. Crearea de locuri de munc este o posibilitate în plus dac turismul rural are succes în zona respectiv . Diversitatea meseriilor i a locurilor de munc prezente în aceste areale este încurajat de dezvoltarea turismului rural, rezultând o pluralitate a activit ilor desf urate din practicarea turismului la sate. Sprijinirea i protejarea fermelor este un punct major întâlnit în toate programele politice indiferent de orientare. Rezultatele economice ob inute sunt de prim importan . Determinând intrarea fermelor în rândul întreprinderilor turistice i ob inerea unui „bonus social”; adic , vizitatorii în eleg cum poate ar ta un stil de via singularitic, limitat, retras.

Introducerea activit ilor turistice în mediul rural românesc va conduce la efecte rela ionale manifestate prin leg turile ce se vor realiza între gazde i turi ti, comunicarea i schimburile de idei, aprecierea valorii i nivelului de trai ale celor doi participan i la actul de turism, .a.

Circula ia turistic în mediul rural va avea i efecte culturale evidente de preocup rile în acest domeniu ale locuitorilor satelor, pe de o parte, i ale vizitatorilor, pe de alt parte. Astfel vor fi realizate efecte pozitive prin conservarea valorilor satului i colectivit ii rurale, prin transmiterea i perpetuarea tezaurului folcloric, prin reluarea tradi iei

caselor memoriale i muzeelor, prin punerea în valoare a monumentelor istorice, a vestigiilor arheologice i a celorlalte valori spirituale existente în satul românesc. În acest sens, din prisma integr rii europene este necesar s se ia m suri de conservare i în acela i timp de promovare a valorilor culturale prin: realizarea unor monografii ale satelor turistice i a altor materiale de propagand turistic ; revitalizarea calendarelor manifest rilor culturale, laice i biserice ti; revigorarea ansamblurilor, forma iunilor i tarafurilor s te ti perpetuare a dansului i cântecului popular românesc; repunerea în lumin a me te ugurilor satului, organizarea de expozi ii, ini ieri în me te ugi, expozi ii cu vânzare, includerea atelierelor în h r i, pliante, programe turistice; realizarea de ez tori i spectacole în cadrul c minelor culturale sau unit ilor de alimenta ie public ; reluarea festivalurilor i concursurilor artistice populare; realizarea de schimburi culturale între diferitele zone folclorice din ar i str in tate, .a.

La nivel interna ional, promovarea satului românesc, ca produs turistic, este asociat m surilor de larg deschidere a rii noastre fa de lumea exterioar . În condi iile îmbun t irii infrastructurii (c i de acces, telecomunica ii, semnalizare) i a cre terii gradului de confort al echipamentelor turistice, se poate estima c circula ia turistic se va m ri, ajungând în 2010<sup>1</sup> la aproximativ 1 milion de turi ti str ini, cu o dimensiune a sejurului mediu variind între 4 i 7 zile i un num r de zile turi ti între 4 i 6 milioane. Dezvoltarea turismului rural i a celui na ional implicit vor contribui la cre terea aportului acestei activit i la balan a de pl i a României.

Prin schimburile de orice natur realizate în cadrul turismului interna ional, turismului rural i se descoper valen e pacifiste, diplomatice i chiar adânc democratice ce vor contribui la realizarea de strânse leg turi i la diminuarea distan elor de orice natur . Noile idei i ini iative vor deveni esen iale dac aceste comunit i rurale sunt hot râte s prospere.

În ceea ce prive te înfiin area unei pensiuni în zona Recea-Dejani, luând în considerare poten ialul turistic, acest proiect ar putea fi evaluat prin urm toarea analiz S.W.O.T:

<sup>1</sup> Nistoreanu, P. – „Turismul rural: o afacere mic cu perspective mari”, Editura didactic i pedagogic , Bucure ti, 1999, pag. 177

Tabelul nr.6: Analiza SWOT a înființării unei pensiuni agroturistice în zona Recea-Dejani

<b>Puncte tari</b>	<b>Puncte slabe</b>
- teren de 2.000 mp situat în zona Fâgăraului - studii de specialitate în domeniul turismului și agroturismului ale personalului administrativ; - zonă cu potențial agroturistic ridicat	- lipsa notorietății firmei și a zonei
<b>Oportunități</b>	<b>Amenințări</b>
- dezvoltarea pieței agroturismului, în special în județul Brașov; - pensiunile din zonă sunt total insuficiente pentru a prelua fluxul de turiști; - legislație favorabilă pentru proprietarii de pensiuni.	- deschiderea unei alte pensiuni în apropierea terenului aflat în proprietatea firmei; - concurența mare pe piața agroturismului în județul Brașov.

## 7. Bibliografie

- [1] Bălăreanu, A. - *Turismul internațional de la teorie la practică*, Editura Sylvi, București, 2005
- [2] Bran, Fl., Marin, D., Simon, T. - *Turismul rural-modelul european*, Editura Economică, București, 1997
- [3] Catrina C. și Lupu I. - *Județul Brașov - monografie*, Editura Sport-Turism, București, 1984.
- [4] Neacșu, N. - *Turismul și dezvoltarea durabilă*, Editura Expert, București, 1999
- [5] Nistoreanu, P. - *Ecoturism și turism rural*, Editura ASE, București, 2003, pag. 190
- [6] Stoica M., - *Proiectarea obiectivelor de investiții*, Ed. Economică, București, 2000
- [7] [www.antrec.ro](http://www.antrec.ro)
- [8] [www.apdrp.ro](http://www.apdrp.ro)
- [9] [www.insse.ro](http://www.insse.ro)