BRAȘOV

strategia de dezvoltare și marketing turistic
a destinației Brașov 2027–2034

Volumul III · ADMI

analiza diagnostic multicriterială integrată



OMD Brașov

brand Berry
clarity and perspectives
for transformative decisions

STRATEGIA DE DEZVOLTARE ȘI MARKETING TURISTIC A DESTINAȚIEI BRAȘOV 2027–2034

ANALIZA DIAGNOSTIC MULTICRITERIALĂ INTEGRATĂ (ADMI)

cu prioritățile P4 (centrul expozițional și de afaceri) și P6 (regimul apartamentelor) · Volumul III, Fundamentarea

BENEFICIAR

Asociația Organizația de Management al Destinației Brașov (OMD Brașov)

Contract nr. 58/15.05.2026

Lider de proiect:

BrandBerry srl

Parteneri:

Horwath HTL România · GMP CommUnity

CUPRINS

Cheie de lectură **6**

Rezumat executiv **7**

1. Metoda și adaptarea ei la o destinație turistică **9**
1.1. Definiția operațională 9
1.2. Adaptarea la o destinație 9
1.3. Două utilizări ale acelorași criterii 9
1.4. Perimetrele 10
1.5. Ponderile 10
1.6. Sursele secundare noi și statutul lor 10

2. Criteriile și ponderile **10**
2.1. Ce s-a schimbat față de structura inițială 10
2.2. Structura completă 11

3. Baza de evidențe actualizată **12**
3.1. D1. Cerere, valoare și piețe 12
3.2. D2. Ofertă, produs și experiență 13
3.3. D3. Cazare și regimul ei 14
3.4. D4. Accesibilitate, mobilitate și fricțiuni 14
3.5. D5. Comunitate, identitate și capital uman 15
3.6. D6. Mediu și capacitate de suport 16
3.7. D7. Guvernanță, management și marketing 17

4. Diagnosticul pe criterii și pe domenii **17**
4.1. Scorurile criteriilor 17
4.2. Indicii pe domenii 18
4.3. Disfuncționalitățile prioritare 18

5. Prioritățile strategiei în raport cu disfuncționalitățile **19**

6. P4. Centrul expozițional și de afaceri **19**
6.1. Constatare 19
6.2. Mecanismul: cum produce un centru expozițional valoare pentru destinație 20
6.3. Repere europene 21
6.4. Scenariile de dimensionare 22
6.5. Amplasamentul: criterii de alegere 25
6.6. Contrapuncte și condiții 25
6.7. Direcția P4 26

7. P6. Regimul apartamentelor în regim hotelier (închirieri pe termen scurt) **27**
7.1. Constatare 27
7.2. Reglementarea și sezonalitatea în datele AirDNA 28
7.3. Maribor și regimul sloven 29
7.4. Ce cer administratorii de apartamente 30
7.5. Variantele 30
7.6. Direcția P6 31
7.7. Condiția juridică 32

8. Ierarhizarea opțiunilor și testele de robustețe **32**

9. Indicatori de monitorizare **33**
9.1. Indicatorii priorităților P4 și P6 33
9.2. Indicatorii-reper ai Volumului I și indicatorii noilor riscuri 33

9.3. Indicatorii de sustenabilitate propuși de beneficiar....34
10. Lacune de date și verificări....36
11. Corespondența cu arhitectura în cascadă a Volumului I....37
Anexa A. Registrul surselor....38
Anexa B. Registrul verificărilor factuale....39
Anexa C. Calculul indicilor și al scorurilor....40

LISTA TABELELOR

Tabelul 1. Domenii, criterii și ponderi....11
Tabelul 2. Scoruri de diagnostic (1–5) și evidența decisivă....17
Tabelul 3. Indici de diagnostic pe domenii....18
Tabelul 4. Unde sunt tratate disfuncționalitățile prioritare....19
Tabelul 5. Centre expoziționale de comparație....21
Tabelul 6. Scenariile pentru Brașov....22
Tabelul 7. Variantele de amplasament față de criteriile de alegere....25
Tabelul 8. Scoruri AirDNA ale pieței de închirieri pe termen scurt....28
Tabelul 9. Lecțiile regimului sloven pentru Brașov....29
Tabelul 10. Variantele pentru regimul apartamentelor....30
Tabelul 11. Scoruri ponderate ale variantelor P4 și P6....32
Tabelul 12. Indicatori, niveluri de referință și surse....33
Tabelul 13. Indicatorii-reper și indicatorii noilor riscuri....33
Tabelul 14. Indicatorii de sustenabilitate: încadrare, metodă, surse și disponibilitate....34
Tabelul 15. Lacune și verificări necesare....36
Tabelul 16. Disfuncționalitățile ADMI, provocările-cheie și obiectivele strategice....37
Tabelul A1. Documente de proiect folosite....38
Tabelul B1. Faptele externe și gradul de încredere** (CO confirmat oficial; SS sursă secundară concordantă; NC neconfirmat)....39
Tabelul C1. Contribuțiile variantelor (criteriile fără contribuție au valoarea 0)....40

Cheie de lectură

Ce este documentul. Documentul este analiza diagnostic multicriterială integrată a destinației, cu prioritățile P4 și P6 analizate integral. Diagnosticul se sprijină pe raportul de analiză a destinației pe date INS și platforme online, pe cercetarea națională, pe matricea consolidată a temelor din interviuri și ateliere, pe analiza reglementării închirierilor pe termen scurt din Slovenia, pe scorurile publice AirDNA și pe reperele europene ale centrelor expoziționale.

Coerența cu Volumul I. Documentul este componenta III.1 a Volumului III, Fundamentarea, și este aliniat cu Volumul I al strategiei: scopul strategiei, corespondența cu politicile 6 și 7, convenția de coduri, terminologia sezonului și indicatorii de sustenabilitate propuși de beneficiar (secțiunea 9.3).

Statutul priorităților. Strategia are șapte priorități și cinci direcții de susținere:

- P1 mobilitate; P2 centrul istoric coordonat vizual; P3 natura pe patru anotimpuri; P4 centrul expozițional și de afaceri; P5 Poiana Brașov; P6 regimul apartamentelor în regim hotelier; P7 un oraș viu;
- S1 prelungirea ședерii; S2 calendarul de evenimente; S3 OMD ca liant; S4 informarea integrată; S5 identitate fără kitsch;
- locuitorul este principiu transversal al întregii strategii, nu prioritate separată.

Capitolele P1–P2, P3, P5, C (Cultura, care dă conținutul priorității P7) și G (Gastronomie) fac parte din Volumul I și nu se reanalizează aici. ADMI le folosește ca surse și le face trimitere prin codurile lor. P4 și P6 nu au capitol propriu: analiza lor completă (diagnostic, variante, criterii de alegere, opțiunea recomandată, măsuri, indicatori) se află în secțiunile 6 și 7.

Cui se adresează. OMD Brașov, Primăriei Municipiului Brașov, Consiliului Local, altor autorități publice și echipei care redactează Volumul I.

Convenția de marcaje. [C] date confirmate în baze de date sau în documente oficiale; [E] evaluări și calcule ale echipei de proiect, pe baza datelor; [I] interpretări sau propuneri ale echipei de proiect, inclusiv propunerile managementului de proiect; [D] declarații ale stakeholderilor, redate ca atare. Marcajele combinate ([C/E], [D/I]) sunt folosite când sursa este mixtă.

Convenția de atribuire. Intervievații apar ca „(Subiect N)", citatele din ateliere ca „(atelierul NN)". Nu apar nume de persoane și nici hoteluri, restaurante sau firme locale. Frecvențele temelor provin din matricea consolidată a temelor din interviuri și ateliere și se dau ca număr de interviuri (din 22, cu 24 de subiecți) și număr de ateliere (din 12).

Datele naționale. Cercetarea națională este un instrument de poziționare; procentele sunt ponderate. Detaliile de eșantion se află în metodologia raportului cercetării naționale. Datele de telefonie mobilă nu sunt folosite în acest document.

Terminologia sezonului. Documentul folosește termeni simpli: perioadă de sezon, vârf de sezon și extrasezon (perioada de extrasezon); variația cererii de-a lungul anului se descrie numai prin acești termeni.

Notele. Notele de subsol indică numai surse externe, fiecare cu linkul ei. Documentele proiectului (rapoarte, capitole, transcripturi, baze de date) sunt numite în text, iar lista lor se află în anexa A.

Formatul: rezumat executiv; metoda; criteriile și ponderile; baza de evidențe; diagnosticul; prioritățile față de disfuncționalități; P4; P6; ierarhizarea opțiunilor; indicatori; lacune de date; corespondența cu cascada Volumului I; anexe.

Rezumat executiv

1. **Diagnosticul integrat dă un indice global de 2,54 din 5, sub pragul neutru de 3.** Cele mai slabe domenii sunt mobilitatea și fricțiunile (1,95), mediul și capacitatea de suport (2,35), guvernanța și datele (2,35) și cazarea împreună cu regimul ei (2,50). Cererea are cel mai bun indice (2,85), pentru că volumul și poziționarea compensează valoarea scăzută [C/I].

2. **Problema orașului nu este variația cererii de la o lună la alta, ci utilizarea capacității în zilele lucrătoare și în extrasezon.** Curba lunară a Brașovului este cea mai plată dintre destinațiile mari ale țării, dar nicio lună nu depășește 45% grad de ocupare, iar martie–mai rămân în jurul a 27% [C/E]. Gradul de ocupare din 2025 (33,2%) este sub cel din 2001 (33,7%) [C].

3. **În Poiana Brașov, sezonalitatea este constrângerea principală.** Scorul AirDNA de sezonalitate este 46 în Poiana, față de 79 în oraș, iar în 2025 veniturile apartamentelor din luna cea mai bună au fost de peste șase ori mai mari decât cele din luna cea mai slabă [C].

4. **Centrul expozițional răspunde direct celei mai grele disfuncționalități a cererii.** Târgurile aduc vizitatori de luni până vineri și în extrasezon, când hotelurile au cel mai mult loc liber; în calendarul Romexpo din 2025 nu există niciun târg în ianuarie, iulie și august [C]. Prima etapă, de 20.000 mp, ar genera, cu formula scenariilor, circa 200.000 de înnoptări pe an, echivalentul a 15% din înnoptările înregistrate în 2025, iar extinderea la 50.000 mp, circa 500.000 (38%) [E].

5. **România nu are capacitatea expozițională a țărilor din regiune.** Romexpo are circa 57.000 mp de spațiu expozițional, inclusiv platformele exterioare; Ptak Warsaw Expo are 143.000 mp; Austria și Polonia se numără printre cele 22 de piețe ale lumii cu peste 300.000 mp de spațiu expozițional interior, iar Brno, al doilea oraș al Cehiei, are peste 125.000 mp de spațiu expozițional net [C].

6. **Opțiunea recomandată pentru P4 este centrul modular: etapa 1 de 20.000 mp, cu posibilitate de extindere până la 50.000 mp, extinderea fiind legată de gradul de ocupare; dezvoltarea până la 100.000 mp rămâne decizia autorității locale, dacă studiile de fezabilitate o arată utilă și sustenabilă [I].** Varianta construită integral la dimensiune mare este eliminată pe criteriul fezabilității financiare. Amplasamentul se decide prin studiul de fezabilitate al Primăriei Municipiului Brașov, împreună cu alte autorități publice, după criteriile din secțiunea 6.5.

7. **Reglementarea nu explică atractivitatea pieței de apartamente; o explică sezonalitatea și cererea.** Brașovul și Poiana au scoruri AirDNA de reglementare aproape egale (66 și 63), dar scoruri de piață opuse (86 și 43). Maribor, cu un semnal de reglementare mai puternic (57) și cu un regim național mai strict, are scorul de piață 98 [C].

8. **Decalajul de transparență din regimul apartamentelor este concentrat, deci acționabil.** Pe platforme sunt active circa 2.295 de anunțuri, față de aproximativ 1.100 de certificate MEDAT; la operatorii cu portofolii mari, raportul ajunge la cel puțin 5:1 [C/E].

9. **Opțiunea recomandată pentru P6 este orientarea prin stimulente, fără interdicții [I].** Ea cuprinde aceleași reguli și aceeași taxă pentru toți, numărul de identificare afișat în anunțuri, colectarea taxei speciale pentru promovarea turistică prin platforme, proceduri simple, asocierea administratorilor și micul dejun contractat cu un local care are un meniu local (capitolul G, DG4-a). Plafonarea este eliminată pe criteriul legalității și al premisei strategiei.

10. **Natura are două riscuri noi, unul natural și unul uman.** Troscotul japonez, inclus din 2025 pe lista speciilor invazive care afectează Uniunea, a fost observat în pădurea de pin de la intersecția străzilor Cloșca și 8 Martie, cu risc de extindere spre Tâmpa și spre pădurile Postăvarului; pe Postăvaru, accidentele bicicliștilor pe traseele de coborâre (patru intervenții ale Salvamontului într-o singură zi din iulie 2025) arată o problemă de siguranță a produsului [C/I]. Scorurile criteriilor 6.1 și 6.2 scad la 3,0 și 2,0.

11. **Prima legătură a vizitatorului cu orașul, de la aeroport, este deficitară.** Șoferii de transport alternativ autorizați în Brașov nu pot prelua pasageri de la aeroportul din Ghimbav, iar regula se aplică din septembrie 2026, cu amenzi de 1.000–5.000 de lei; linia A1, lansată ca linie expres cu patru opriri, are acum 14 opriri și circa 39 de minute de mers până la gară [C]. Călătorii relatează cereri de 100 de lei pentru o cursă de taxi până la prima stație din Brașov [D]. Scorul criteriului 4.1 scade la 2,5.

12. **Candidatura la titlul de Capitală Europeană a Culturii 2034 este o oportunitate cu termen fix.** Propunerea Comisiei Europene atribuie anul 2034 României și Croației, iar primele candidaturi se depun în toamna lui 2028 [C]. Candidatura cere ceea ce ADMI găsește deficitar: o strategie culturală actualizată, participarea locuitorilor și o guvernanță clară (capitolul C, DC9) [I].

13. **Ierarhia opțiunilor rămâne neschimbată la toate testele de robustețe.** Centrul modular se clasează înaintea variantei într-o singură etapă, iar orientarea prin stimulente înaintea statu quo-ului, atât cu ponderi egale, cât și la variații de ±25% ale celor mai grele cinci criterii [I].

14. **ADMI alimentează direct cascada Volumului I.** Disfuncționalitățile ADMI se regăsesc în cele 12 provocări-cheie și în cele cinci obiective strategice; cei doi indicatori-reper, acceptarea turismului de către locuitori și satisfacția vizitatorilor, nu au încă o măsurare curentă. Șapte dintre cele nouă probleme cele mai frecvente din interviurile din 2026 erau formulate deja în 2018 [I].

Legătura cu Volumul I și cu Volumul II. Secțiunile 6, 7 și 8 ale acestui document sunt reproduse, ca text integral al Politicilor 6 și 7, în capitolul II.7 al Volumului II, Capitolele integrale, cu aceeași numerotare a tabelelor și a notelor. În Volumul I al strategiei, profilul de diagnostic al ADMI este preluat în Partea I (secțiunea 1.4), iar analizele priorităților P4 și P6 corespund Politicii 6, „Economia vizitatorului: turismul de afaceri și centrul expozițional” (secțiunea 3.6, cu măsurile P4-a–P4-j și variantele P4-A–P4-D), și Politicii 7, „Economia vizitatorului: cazarea și apartamentele turistice” (secțiunea 3.7, cu măsurile P6-a–P6-j și variantele P6-A–P6-D).

Convenția de coduri: direcțiile capitolelor P3 și P5, codificate D1, D2…, apar în raport cu prefixul capitolului (P3·D1, P5·D1); scenariile capitolelor, codificate S1, S2…, apar ca P3·Sc1, P5·Sc1, G·Sc1, C·Sc1 și P1–P2·Sc1, pentru a nu se confunda cu politicile orizontale S1–S6, în care au trecut direcțiile de susținere S1–S5, la care se adaugă S6, oamenii și competențele; codurile DMC, DG, DC, P4 și P6 rămân neschimbate.

Direcția P4 servește obiectivele de dezvoltare OD1.2, OD1.3 și OD2.1, iar direcția P6 obiectivele OD3.4, OD5.2 și OD1.5. Măsurile-cheie și indicatorii documentului sunt preluați în fișele politicilor din raport și în Anexa 1, planul de implementare.

1. Metoda și adaptarea ei la o destinație turistică

1.1. Definiția operațională

ADMI provine din planificarea urbanistică românească, unde elaborarea analizei diagnostic multicriteriale integrate este o etapă distinctă, premergătoare propunerilor de plan[1]. Definiția folosită în proiect are trei componente:

- **diagnostic:** identifică disfuncționalitățile, atuurile și riscurile sistemului analizat;
- **multicriterial:** evaluează simultan criterii economice, sociale, de mediu, de infrastructură și de guvernanță;
- **integrat:** tratează destinația ca sistem, în care cererea, oferta, cazarea, accesul, comunitatea, mediul și guvernanța se condiționează reciproc.

Etapele sunt cinci: colectarea datelor; analiza critică; stabilirea criteriilor; ponderarea; ierarhizarea opțiunilor.

1.2. Adaptarea la o destinație

Criteriile urmează logica sistemului european de indicatori ETIS (managementul destinației, valoarea economică, impactul social și cultural, impactul de mediu)[2]. ETIS a mai fost testat în județul Brașov, iar testul a arătat aceleași goluri de date pe care le arată și acest diagnostic: indicatori economici fără date oficiale și lipsa anchetelor la vizitatori, rezidenți și firme[3].

1.3. Două utilizări ale acelorași criterii

- **Diagnosticul stării actuale:** fiecare criteriu primește un scor de la 1 (disfuncționalitate critică) la 5 (atu distinctiv); scorul 3 corespunde nivelului destinațiilor de comparație (Sibiu, Cluj-Napoca, Sinaia).
- **Ierarhizarea opțiunilor:** fiecare variantă primește, pe fiecare criteriu, un scor de contribuție de la -2 la +2; scorul ponderat este suma produselor dintre ponderea globală a criteriului și contribuție. Înainte de notare se aplică filtre eliminatorii: F1 legalitate și competență; F2 compatibilitate cu ariile protejate; F3 fezabilitate financiară la orizontul 2034; F4 compatibilitate cu premisele strategiei (dezvoltare locală prin turism, locuitorul în centru).

[1]Etapa analizei diagnostic multicriteriale integrate în elaborarea PUG (Ordinul nr. 233/2016), sinteza Consiliului Județean Timiș: https://www.cjtimis.ro/wp-content/uploads/2020/07/Etapele-elaborarii-PUG.pdf

[2]Comisia Europeană, The European Tourism Indicator System, ETIS toolkit for sustainable destination management (2016): https://ec.europa.eu/docsroom/documents/21749/attachments/1/translations/en/renditions/native

[3]Tudorache, D.M.; Simon, T.; Frenț, C.; Musteață-Pavel, M., aplicarea ETIS în județul Brașov, Sustainability 9(10), 1879 (2017): https://doi.org/10.3390/su9101879

1.4. Perimetrele

Diagnosticul folosește două perimetre: perimetrul A, municipiul Brașov inclusiv Poiana Brașov, unde datele sunt complete, și perimetrul B, zona metropolitană, folosit pentru capacitatea de cazare și pentru amplasamentele centrului expozițional.

1.5. Ponderile

Ponderile sunt ponderile de lucru ale echipei de proiect [I], stabilite pe evidențele din secțiunile 3 și 4. Ele pot fi recalibrate prin consultarea consiliului OMD; secțiunea 8 arată că ierarhia opțiunilor nu se schimbă la ponderi egale și nici la variații de ±25% ale celor mai grele criterii.

1.6. Sursele secundare noi și statutul lor

Teza de doctorat despre geografia simbolică a Brașovului este o cercetare sociologică documentată: o anchetă în rândul a 591 de locuitori, realizată în 2018, și interviuri semistructurate cu 17 persoane publice și lideri de opinie din oraș[4]. ADMI îi preia rezultatele ca bază de comparație din 2018, marcate [C], iar citatele din interviuri, marcate [D].

Conceptul de turism al municipiului din 2023 este folosit ca sursă de informații secundare[5]. Documentul declară că rezultă din patru grupuri de lucru (centrul istoric, zona periferică a municipiului, stațiunea Poiana Brașov și zona verde Tâmpa–Postăvaru), dar nu publică lista participanților, consemnările discuțiilor sau procedura de analiză; afirmațiile lui nu pot fi trasate metodologic. ADMI îl folosește ca argument suplimentar, în paralel cu interviurile și atelierele proiectului, iar afirmațiile preluate sunt marcate [D, sursă secundară].

2. Criteriile și ponderile

2.1. Ce s-a schimbat față de structura inițială

Domeniile și ponderile lor rămân aceleași. Trei criterii au fost redefinite, pentru ca diagnosticul să vadă mecanismele prin care acționează P4 și P6:

- **1.3** devine „Utilizarea capacității: extrasezonul și ritmul săptămânal”, pentru că raportul de analiză a destinației arată că problema orașului este nivelul utilizării, nu forma curbei anuale; ponderea crește de la 15 la 20 în domeniu, iar 1.1 scade de la 20 la 15;
- **2.6** devine „Turismul de afaceri: târguri, congrese, întâlniri de companie”; nișele de agrement (zborul, parapanta) trec la 2.2, iar ponderea criteriului crește de la 10 la 15;
- **3.3** devine „Închirierile pe termen scurt: transparență, echitate concurențială, contribuție la economia locală”; ponderea crește de la 30 la 35, iar 3.1 scade de la 25 la 20.

Actualizarea lărgește conținutul altor trei criterii, fără schimbarea ponderilor: 4.1 include legătura dintre aeroport și oraș; 6.1 include speciile invazive; 6.2 include siguranța vizitatorilor în munte.

[4]Lorena (Oprica) Aldea, „(re)Construcția identitară a Brașovului. Geografia simbolică a orașului”, teză de doctorat în sociologie, SNSPA, București, 2020; articolul asociat: https://doi.org/10.31926/but.ssl.2020.13.62.3.14

[5]Asociația de Ecoturism din România și Detente Consultants, „Concept de turism pentru Municipiul Brașov. Analiză, viziune, obiective, măsuri”, 2023, proiectul SIPOCA 1043, cofinanțat din Fondul Social European prin POCA 2014–2020; document pus la dispoziția echipei de proiect.

2.2. Structura completă

Tabelul 1. Domenii, criterii și ponderi

Cod	Criteriu	Indicatori principali	Pondere în domeniu	Pondere globală
D1	**Cerere, valoare și piețe (20)**			
1.1	Volumul cererii	sosiri, înnoptări, vizite totale evaluate de echipă	15	3,0
1.2	Valoarea cererii	durata sejurului, cheltuiala, randamentul	35	7,0
1.3	Utilizarea capacității: extrasezonul și ritmul săptămânal	ocupare lunară, ocupare martie–mai, zile lucrătoare/weekend	20	4,0
1.4	Structura piețelor	piețe externe, segmentul de afaceri	15	3,0
1.5	Poziționare și imagine	atractivitate, vizitare, imagine externă	15	3,0
D2	**Ofertă, produs și experiență (18)**			
2.1	Patrimoniu și cultură în sens larg	vizitare, patrimoniu viu, narațiune	22	4,0
2.2	Natură, turism activ și nișe de agrement	trasee, Tâmpa, zborul de agrement	18	3,2
2.3	Poiana Brașov	sezonalitate, domeniu public, produs pe patru anotimpuri	18	3,2
2.4	Gastronomie	asociere spontană, produs local, banalizare	14	2,5
2.5	Evenimente și calendar	vizitare, calendar, recurență	13	2,3
2.6	Turismul de afaceri: târguri, congrese, întâlniri de companie	spațiu expozițional, târguri, congrese	15	2,7
D3	**Cazare și regimul ei (14)**			
3.1	Capacitate și structura ofertei clasificate	locuri, structuri, densitate	20	2,8
3.2	Performanța cazării	ocupare, randament	25	3,5
3.3	Închirieri pe termen scurt: transparență, echitate, contribuție locală	stoc certificat/comercial, conformare	35	4,9
3.4	Fiscalitate și colectarea taxei speciale pentru promovarea turistică	taxă, mecanism de colectare	20	2,8
D4	**Accesibilitate, mobilitate și fricțiuni (13)**			
4.1	Conectivitate externă și legătura aeroport–oraș	aeroport, transferul spre oraș, feroviar, rutier	30	3,9
4.2	Mobilitate internă și accesul în Poiana	trafic, parcare, transport public	40	5,2
4.3	Fricțiuni în experiență	aglomerație, semnalizare	20	2,6
4.4	Digital în călătorie	informare, rezervare, bilet	10	1,3
D5	**Comunitate, identitate și capital uman (12)**			
5.1	Rezidenții și capacitatea de suport socială	conviețuire, cartiere, centru	30	3,6
5.2	Identitate și autenticitate	identități, butaforie	30	3,6
5.3	Forță de muncă și educație pentru turism	personal, ghizi, formare	25	3,0
5.4	Participare și asociere	asociații, dialog	15	1,8
D6	**Mediu și capacitate de suport (10)**			
6.1	Patrimoniu natural, arii protejate și specii invazive	Tâmpa, Postăvarul, troscotul japonez	35	3,5
6.2	Presiunea turistică și siguranța în munte	fauna, deșeuri, poteci, accidente, intervenții Salvamont	35	3,5

Cod	Criteriu	Indicatori principali	Pondere în domeniu	Pondere globală
6.3	Climă și reziliență	zăpadă, dependența de iarnă	30	3,0
D7	**Guvernanță, management și marketing (13)**			
7.1	Modelul și capacitatea OMD	mandat, buget, personal	30	3,9
7.2	Date și monitorizare	acoperirea statisticii, indicatori	20	2,6
7.3	Brand și comunicare diferențiată	imagine internă și externă	30	3,9
7.4	Coordonare interinstituțională	Primărie, alte autorități publice, regii	20	2,6

Sursa: structura ADMI a echipei de proiect [I]. Ponderea globală este ponderea domeniului înmulțită cu ponderea criteriului și împărțită la 100; valorile sunt rotunjite la o zecimală, iar calculul folosește valorile nerotunjite (anexa C).

3. Baza de evidențe actualizată

Secțiunea reține datele care schimbă sau precizează diagnosticul. Detaliile tematice se află în capitolele Volumului I, la care trimit codurile din text.

3.1. D1. Cerere, valoare și piețe

- **Volum.** În 2025, municipiul a înregistrat 715.064 de sosiri și 1.318.726 de înnoptări, după maximul istoric din 2024 (744.389 de sosiri și 1.360.722 de înnoptări); scăderile din 2025 au fost de 3,9% la sosiri și de 3,1% la înnoptări, iar în primul semestru din 2026 înnoptările au scăzut cu 0,4%, față de 3,1% la nivel național [C][6].
- **Volumul real.** Evaluarea echipei de proiect, pe baza datelor, arată că destinația primește circa 1,1 milioane de turiști pe an (1,08 milioane de sosiri cazate, cu apartamentele neînregistrate) și circa 1,6 milioane de vizitatori de o zi, adică o presiune de circa 2,7 milioane de vizite pe an, dintre care 60% fără înnoptare; statistica oficială acoperă circa două treimi din turiști și circa un sfert din vizite [E]. Diferența de circa 370.000 de turiști față de sosirile înregistrate corespunde cazărilor din afara evidenței: 2.295 de anunțuri active de închiriere pe termen scurt, față de aproximativ 1.100 de certificate de clasificare, și 363.748 de camere-nopți vândute în 2025 în oraș, față de 253.301 de înnoptări înregistrate oficial în apartamente și camere de închiriat [C/E].
- **Valoare.** Sejurul mediu a scăzut de la 2,62 nopți în 2001 la 1,84 nopți în 2025 [C]. Valoarea adăugată directă creată de turism în municipiu și în Poiana Brașov este evaluată de echipa de proiect la circa 535 de milioane de lei în 2025 (2.251 de lei pe locuitor; circa 750 de milioane cu efectul de multiplicare), pe bilanțurile firmelor cu coduri CAEN turistice, cu o cheltuială medie dedusă prin reconcilierea cererii cu oferta de circa 486 de lei pe persoană și noapte și 157 de lei pe vizitator de o zi, la prețurile din 2025, cu TVA; valoarea adăugată pe angajat în cazare și alimentație publică (24.794 de euro) este cu 8–14% peste media României și cu circa o cincime sub media Sloveniei din 2019 (Volumul I, secțiunea 1.9)[7] [E].
- **Utilizarea capacității.** Între 2001 și 2025, înnoptările s-au multiplicat de 2,76 ori, iar capacitatea de 2,80 ori; gradul de ocupare din 2025 (33,2%) este sub cel din 2001 (33,7%) [C].

[6] INS, baza de date TEMPO Online: http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/

[7] GMP CommUnity, „Valoarea turismului în Brașov”, notă de lucru, octombrie 2026, și fișierul de calcul „Valoarea_adaugata_turism_Brasov_final.xlsx”, publicate la https://brandberry.ro/brasov2034

- **Forma curbei anuale.** Coeficientul de variație lunară al Brașovului este 0,158, față de o mediană națională de 0,205; orașul are două perioade de sezon (decembrie–februarie și iulie–octombrie), iar toate lunile au crescut în valori absolute [C].
- **Nivelul utilizării pe luni.** Nicio lună nu depășește 45% grad de ocupare; martie (24,9%), aprilie (26,1%) și mai (29,0%) sunt cele mai slabe [C/E]. Potrivit raportului de analiză a destinației, în comparația celor 21 de orașe, sezonalitatea, luată singură, nu explică nici gradul de ocupare, nici ritmul de creștere [C].
- **Ritmul săptămânal.** Statistica oficială nu are date pe zile. Operatorii din atelierul 05 descriu un weekend plin și o săptămână slabă:

  „Pe weekend da. De joi seara până duminică la prânz..." (atelierul 05) [D]

În extrasezon, restaurantelor le lipsesc *„1000-2000... 1000-2000 pe zi"* (atelierul 05) [D].

- **Poziționare.** Brașovul este pe primul loc la atractivitate între cele 15 destinații ale studiului național din Etapa II [C]. Nucleul vizitat este format din Poiana Brașov (88,5%), Piața Sfatului (84,2%), Biserica Neagră (83,9%), Cetățuia (73,1%) și Tâmpa (72,3%) [C].
- **Reper național de valoare.** Proiectul strategiei naționale țintește o cheltuială medie de 650 € pe turist în 2035, față de 541 € în 2019[8].

3.2. D2. Ofertă, produs și experiență

- **Evenimentele proprii nu funcționează încă drept motiv de vizită.** Festivalul de jazz și blues a fost vizitat de 15,2% dintre vizitatori, iar Săptămâna Comediei de 13,5%; ele sunt necunoscute pentru 39,1%, respectiv 54,2% dintre vizitatori [C].
- **Consultarea cere evenimente și infrastructură pentru ele.** Propunerile privind evenimentele apar în 14 interviuri și în toate cele 12 ateliere, iar evenimentele deficitare în 11 interviuri și 7 ateliere [C].
- **Turismul de afaceri.** Tema apare în 6 interviuri și 5 ateliere (01, 04, 05, 07, 10), iar Sala Polivalentă în 10 interviuri și 6 ateliere [C]. Hotelurile mari din Poiana au săli de conferință, dar stațiunea nu are un centru dedicat (capitolul P5, D4) [D]. Orașul nu are o hală expozițională, iar un târg industrial a încetat să vină din acest motiv:

  „Lor le trebuia sală de 3-4000 de metri." (atelierul 05) [D]

- **Gastronomia.** Potrivit capitolului G, oaspeții apartamentelor menționează micul dejun de aproape două ori mai rar decât oaspeții hotelurilor [C]; capitolul G tratează decalajul în direcțiile DG1–DG7.
- **Natura și evenimentele în aer liber.** Atelierul apartamentelor a semnalat că evenimentele în aer liber sunt riscante tocmai în martie și în noiembrie, din cauza vremii (capitolul P3, D7) [D]. Perioada de extrasezon are nevoie, prin urmare, și de capacitate interioară.
- **Sala Polivalentă** are, potrivit capitolului C, 11.211 de locuri și termen de finalizare în iunie 2027 [C]; ea acoperă concertele, sportul și congresele, nu și târgurile.
- **Turismul de afaceri în Poiana, în conceptul din 2023.** Documentul descrie intervalul 10 septembrie–20 decembrie ca sezon preponderent de turism corporate și arată că, în 2022, turismul

[8] Ținta de cheltuială medie din proiectul Strategiei Naționale a României pentru Dezvoltarea Turismului, Economedia: https://economedia.ro/?p=141611

corporate a reprezentat sub 50% din vânzările hotelurilor mari care au spații adecvate [D, sursă secundară].

- **Capitala Europeană a Culturii 2034.** Propunerea Comisiei Europene privind titlurile pentru anii 2034–2047, aflată în procedura legislativă, atribuie anul 2034 României și Croației[9]; Ministerul Culturii a anunțat depunerea primelor candidaturi în toamna lui 2028 și anunțarea finalistelor în 2029[10] [C]. Brașovul a mai candidat pentru titlul din 2021 și nu a intrat pe lista scurtă[11]. Capitolul C tratează candidatura în direcția DC9 [I].

3.3. D3. Cazare și regimul ei

- **Oferta clasificată.** În 2025, municipiul avea 301 de structuri de primire și 12.345 de locuri, adică 44 de locuri la 1.000 de locuitori, cea mai mare densitate dintre reședințele de județ [C].
- **Stocul certificat de apartamente și camere.** Lista MEDAT cuprinde circa 1.125 de înregistrări (707 de apartamente și 418 de camere), aproximativ 1.100 de certificate distincte, 406 de operatori, dintre care 17 cu cel puțin cinci unități dețin 159 de înregistrări; în 2025–2026 au fost emise 425 de certificate noi [C].
- **Stocul comercial.** Potrivit datelor AirDNA ale proiectului, în august 2026 erau active pe platforme 2.218 de anunțuri în oraș și 77 în Poiana, în total 2.295, cu 3,4% mai multe decât în august 2025 [C].
- **Decalajul.** La nivel agregat, raportul dintre anunțuri și certificate este de circa 2:1; la operatorii cu portofolii mari, cazul documentat arată cel puțin 5:1 [C/E].
- **Performanța apartamentelor.** Potrivit datelor AirDNA ale proiectului, în 2025 gradul lunar de ocupare a apartamentelor din oraș a variat între 35,3% (martie) și 67,2% (august); în Poiana, între 18,7% (mai) și 63,4% (februarie). Raportul dintre veniturile lunii celei mai bune și ale lunii celei mai slabe a fost de 2,7 în oraș și de 6,2 în Poiana [C].
- **Taxa specială pentru promovarea turistică.** Taxa specială pentru promovarea turistică este de 7 lei pentru promovarea turistică și 5 lei pentru Salvamont, pe turist și noapte, în municipiu, inclusiv în stațiunea Poiana Brașov; hotărârea a fost adoptată de Consiliul Local la 22 decembrie 2025 [C][12]. Pentru apartamentele fără recepție nu există un mecanism de colectare, iar administratorii care o aplică se declară dezavantajați (secțiunea 7.4) [D].

3.4. D4. Accesibilitate, mobilitate și fricțiuni

- **Traficul și parcarea** sunt problema cu cea mai largă acoperire după guvernanță: 14 interviuri și 10 ateliere [C]. Capitolul P1–P2 le tratează integral.
- **Parcarea este și problema operațională a apartamentelor:** *„măcar un loc de parcare pentru fiecare unitate turistică ar trebui să fie alocat”* (atelierul 08) [D].

[9]Comisia Europeană, propunerea de decizie privind Capitalele Europene ale Culturii pentru anii 2034–2047, COM(2026) 455: https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-12840-2026-INIT/en/pdf

[10]Agerpres, Ministerul Culturii despre calendarul competiției pentru 2034: https://agerpres.ro/english/2026/09/11/romania-to-have-a-european-capital-of-culture-in-2034--1592602

[11]Raportul juriului de preselecție pentru titlul de Capitală Europeană a Culturii 2021 în România: https://beta.timisoara2023.eu/document/view/151/ecoc-2021-romania_en.pdf

[12]Economedia, după Agerpres, taxa de promovare turistică (7 lei) și taxa Salvamont (5 lei) pe turist și noapte, în municipiul Brașov și în Poiana Brașov, din 2026: https://economedia.ro/?p=311181

- **Aeroportul** este văzut ca poartă de intrare (8 interviuri, 5 ateliere) și ca poartă de ieșire a brașovenilor spre alte destinații (5 interviuri, 3 ateliere) [C].
- **Transportul metropolitan.** Planul strategic al Consiliului Județean pentru intermodalitate (HINGE) include serviciul de tren metropolitan și liniile de autobuz către Poiana și Râșnov, la care capitolul P5 face trimitere.
- **Legătura aeroport–oraș.** Aeroportul se află pe teritoriul orașului Ghimbav. Transportul alternativ prin platforme poate opera permanent numai în localitatea de autorizare sau în regiunea București-Ilfov[13], iar pentru taxiuri legea prevede o derogare pentru aeroporturile din afara localității de autorizare, cu interdicția tarifelor peste cel afișat[14] [C]. Din septembrie 2026, regula este aplicată la aeroport, cu amenzi de 1.000–5.000 de lei, astfel că șoferii autorizați în Brașov pot duce pasageri la aeroport, dar nu îi pot prelua[15][16] [C].
- **Transportul public spre aeroport.** Linia A1 a fost lansată în iunie 2023 ca linie expres, cu patru opriri intermediare între gară și aeroport[17]; orarul publicat în prezent are 14 opriri intermediare și circa 39 de minute de mers [C][18].
- **Experiența călătorului.** Managementul de proiect a consemnat, din discuții cu călători sosiți la aeroport, drumuri de o oră și zece minute până acasă cu autobuzul, față de circa 20 de minute cu mașina, și cereri de 100 de lei din partea unor taximetriști pentru o cursă numai până la prima stație din Brașov [D]; presa locală semnalează tarife neclare la taxiurile din aeroport[19] [C]. O propunere legislativă de modificare a regulii pentru transportul alternativ a fost înregistrată la Senat în iunie 2026[20] [C]. Capitolul P1–P2 propune o inițiativă legislativă (DMC6-h) și o soluție de tranziție pentru preluările de la aeroport (DMC6-i).

3.5. D5. Comunitate, identitate și capital uman

- **Rezidenții.** Iritarea rezidenților apare în 7 interviuri și 4 ateliere, depopularea centrului în 6 interviuri și 5 ateliere, iar cererea de beneficii pentru rezidenți în 6 interviuri și 8 ateliere [C].
- **Scara evenimentelor.** În atelierul mediului academic, ideea unor congrese foarte mari a produs o reacție directă:

  „Eu ce fac? Mai ies pe stradă? Mai pot și eu să parchez mașina undeva?” (atelierul 12) [D]

[13]OUG nr. 49/2019 privind transportul alternativ cu autoturism și conducător auto, art. 13 alin. (4): https://lege5.ro/Gratuit/gmztqmrqg44q/art-13-autorizarea-operatorilor-de-transport-alternativ-ordonanta-de-urgenta-49-2019?dp=gi4dsnjxhe2tcoa

[14]Legea nr. 38/2003 privind transportul în regim de taxi și în regim de închiriere, art. 24[1]: https://legeaz.net/legea-38-2003-taximetriei/art-24

[15]Aplicarea regulii la Aeroportul Brașov-Ghimbav (Bizbrasov, septembrie 2026): https://bizbrasov.ro/2026/09/17/aeroportul-international-brasov-3/

[16]Amenzile pentru preluarea neautorizată de la aeroport (Monitorul Expres, septembrie 2026): https://www.zmbv.ro/amenzi-pentru-soferii-uber-si-bolt-la-aeroportul-brasov/25/09/2026/118404/

[17]RATBV, lansarea liniei A1 spre aeroport: https://www.ratbv.ro/noutati/a1-%E2%80%93-prima-linie-de-transport-in-comun-catre-aeroportul-interna%C8%9Bional-bra%C8%99ov-ghimbav_560/

[18]Orarul și stațiile liniei A1 în aplicația de urmărire a autobuzelor RATBV: https://trafic-web.ro/index.php?autobuz=A1&destinatie=Aeroport+Brasov+%28Ghimbav%29&id=223&plecare=Terminal+Gara

[19]Tarifele taxiurilor de la aeroport (Transilvania 365): https://transilvania365.ro/paradoxul-de-la-aeroportul-brasov-ghimbav-uber-si-bolt-pot-duce-pasagerii-la-aeroport-dar-nu-ii-pot-lua-de-acolo-cum-ajung-tuistii-la-mana-taximetristilor/

[20]Propunerea legislativă B424/2026 de modificare a art. 13 din OUG nr. 49/2019 (DC Business): https://www.dcbusiness.ro/reguli-noi-pentru-uber-si-bolt-ce-masini-ar-putea-disparea-de-pe-platforme_694688.html

- **Personalul și asocierea.** Calitatea serviciilor și dificultățile de personal apar în 2 ateliere; nevoia de asociere a administratorilor de apartamente, în atelierul 08 [C/D].
- **Baza din 2018.** Teza de doctorat constată o hartă mentală a locuitorilor dominată de *„centrul frumos”* și percepția, documentată în interviuri, că orașul s-a dezvoltat pe patrimoniul moștenit și pe cadrul natural, fără plus-valoare adăugată [C/D][21]. Echipa de proiect a comparat problemele din 2018 cu cele din consultarea din 2026: șapte dintre cele nouă probleme numite în cel puțin jumătate dintre interviurile din 2026 erau formulate deja în 2018 [I].
- **Conceptul din 2023** consemna, pentru centrul istoric, localnici deranjați de aglomerație, care își doresc ca zona să rămână locuibilă, și propunea un indicator de (in)satisfacție a localnicilor [D, sursă secundară].

3.6. D6. Mediu și capacitate de suport

Natura este atuul aproape unanim (21 de interviuri, 9 ateliere) [C]. Regimul siturilor Natura 2000 Tâmpa și Postăvarul, presiunea asupra faunei și riscul climatic pentru domeniul schiabil sunt tratate în capitolele P3 și P5. Analizele recente adaugă două riscuri pe care consultarea nu le-a semnalat sau le-a semnalat doar parțial:

- **Riscul natural: plantele invazive.** Managementul de proiect a observat troscot japonez (Reynoutria japonica) în pădurea de pin de la intersecția străzilor Cloșca și 8 Martie și în curțile unor case din oraș [I, observație a managementului de proiect]. Din 2025, specia este inclusă pe lista speciilor alogene invazive care afectează Uniunea[22], stabilită în temeiul Regulamentului (UE) nr. 1143/2014[23]; ea se regenerează din fragmente mici de rizom și este dificil de controlat[24] [C]. Riscul este extinderea spre rezervația Tâmpa și spre pădurile Postăvarului; capitolul P3 propune studiul fenomenului și un plan de control (D3-k) [I].
- **Riscul uman: accidentele vizitatorilor în masivul Postăvarul.** Într-o singură zi din iulie 2025, Salvamontul a intervenit pentru patru bicicliști accidentați pe traseele de coborâre din Postăvaru, unul cu traumatism cranio-cerebral sever, evacuat cu elicopterul[25] [C]. Salvamont Brașov a raportat pentru 2025 un total de 792 de intervenții pentru 866 de persoane[26] [C]. Bicicliștii sunt urcați cu telecabina până la circa 1.775 m[27], în zona vârfului, de unde nu pornește niciun traseu de bicicletă omologat [C/I]. Iarna, conflictul dintre schi și sanie este sursa celor mai grave accidente (Subiect 11) [D]; conceptul din 2023 consemna că pe pârtii se schiază riscant și în viteză în zilele aglomerate [D, sursă secundară]. Măsurile se află în capitolele P3 (D4-j, D6-i) și P5 (D3-e).

Centrul expozițional și regimul apartamentelor nu se suprapun cu ariile protejate, cu condiția ca amplasamentul centrului să fie verificat pe acest criteriu (filtrul F2).

[21]Lorena (Oprica) Aldea, „(re)Construcția identitară a Brașovului. Geografia simbolică a orașului”, teză de doctorat în sociologie, SNSPA, București, 2020; articolul asociat: https://doi.org/10.31926/but.ssl.2020.13.62.3.14

[22]Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2025/1422 de actualizare a listei speciilor alogene invazive care afectează Uniunea: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg_impl/2025/1422/oj

[23]Regulamentul (UE) nr. 1143/2014 privind speciile alogene invazive: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2014/1143/oj

[24]Lawson și colab., regenerarea troscotului japonez din fragmente de rizom, PeerJ 9, e11783 (2021): https://doi.org/10.7717/peerj.11783

[25]Ziarul Financiar, patru intervenții ale Salvamontului pentru bicicliști accidentați în masivul Postăvaru (iulie 2025): https://www.zf.ro/eveniment/accidente-in-lant-pe-trasee-de-ciclism-montan-din-masivul-postavaru-22849450

[26]Bilanțul Salvamont Brașov pentru 2025 (Brasov.net): https://www.brasov.net/bilantul-salvamont-brasov-pentru-anul-2025/

[27]Lift-World, telecabina Capra Neagră, 1.038–1.775 m: https://lift-world.info/fr/lifts/10926/datas.htm

3.7. D7. Guvernanță, management și marketing

- **Guvernanța deficitară** este cea mai frecventă problemă din consultare: 15 interviuri și 10 ateliere; OMD ca platformă și liant apare în 12 interviuri și în toate cele 12 ateliere [C].
- **Datele.** Statistica oficială acoperă circa un sfert din vizitele reale, în evaluarea echipei de proiect, pe baza datelor [E]. Lipsa datelor apare în 7 interviuri și 4 ateliere [C].
- **Strategia culturală a municipiului** pentru 2015–2030 nu are o evaluare a implementării sau o actualizare identificate, iar orizontul ei se încheie înaintea anului 2034; propunerea Comisiei Europene evaluează candidaturile la titlul de Capitală Europeană a Culturii și după existența, la data depunerii, a unei strategii culturale [C][28].
- **Piața apartamentelor, în scoruri AirDNA:** Brașov 86 (cerere 76, sezonalitate 79, creșterea veniturilor 76, reglementare 66)[29]; Poiana Brașov 43 (52, 46, 62, 63)[30]. Scorurile sunt calculate pe o scală de la 40 la 100, față de piețele din aceeași țară, iar scorul de reglementare se deduce din comportamentul gazdelor și al proprietăților; un scor mare înseamnă reguli puține sau neaplicate[31].

4. Diagnosticul pe criterii și pe domenii

4.1. Scorurile criteriilor

Tabelul 2. Scoruri de diagnostic (1–5) și evidența decisivă

Cod	Criteriu	Scor	Evidența decisivă
1.1	Volumul cererii	4,0	maxim istoric în 2024; circa 2,7 mil. vizite [C/E]
1.2	Valoarea cererii	2,0	sejur 1,84; ocupare sub nivelul din 2001 [C]
1.3	Utilizarea capacității: extrasezon și săptămână	2,5	curbă lunară plată, dar martie–mai sub 30% și săptămâni slabe [C/E/D]
1.4	Structura piețelor	2,5	piața internă dominantă; segment de afaceri fără infrastructură [D/I]
1.5	Poziționare și imagine	4,5	primul loc la atractivitate [C]
2.1	Patrimoniu și cultură	3,5	nucleu vizitat puternic, strat secundar slab [C]
2.2	Natură, turism activ, nișe	4,0	atu aproape unanim [C]
2.3	Poiana Brașov	2,5	sezonalitate 46; domeniu public deficitar [C/D]
2.4	Gastronomie	2,5	decalaj practică–asociere; banalizare [C/D]
2.5	Evenimente și calendar	2,0	evenimente proprii vizitate de 13–15% [C]
2.6	Turismul de afaceri	1,5	fără hală expozițională; Sala Polivalentă neintrată în circuit [D]
3.1	Capacitate	4,0	12.345 de locuri; capacitate liberă mare [C]
3.2	Performanța cazării	2,0	33,2% ocupare; nicio lună peste 45% [C]
3.3	Închirieri pe termen scurt	2,0	circa 2:1 anunțuri față de certificate [C/E]
3.4	Fiscalitate și colectare	2,5	taxă adoptată; colectare imposibilă fără recepție [C/D]
4.1	Conectivitate externă și legătura aeroport–oraș	2,5	aeroport în creștere; preluarea prin platforme interzisă; A1 cu 14 opriri [C/D]
4.2	Mobilitate internă și Poiana	1,5	14 interviuri, 10 ateliere [C]

[28]Comisia Europeană, propunerea de decizie privind Capitalele Europene ale Culturii pentru anii 2034–2047, COM(2026) 455: https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-12840-2026-INIT/en/pdf

[29]AirDNA, piața Brașov: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ro/default/brasov/overview

[30]AirDNA, piața Poiana Brașov: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ro/default/poiana-brasov/overview

[31]AirDNA, calculul scorului de piață: https://help.airdna.co/en/articles/8062174-how-is-market-score-calculated

Cod	Criteriu	Scor	Evidența decisivă
4.3	Fricțiuni	2,0	aglomerația în imaginea spontană [C]
4.4	Digital	2,0	informare fragmentată [D]
5.1	Rezidenți	2,5	iritare, depopularea centrului [C/D]
5.2	Identitate	3,5	identități plurale, risc de butaforie [D]
5.3	Forță de muncă	2,0	deficit de ghizi și de personal [D]
5.4	Participare și asociere	3,0	participare bună, sectoare neasociate [C/D]
6.1	Patrimoniu natural și specii invazive	3,0	două situri cu regim clar; troscot japonez în oraș [C/I]
6.2	Presiunea turistică și siguranța în munte	2,0	fauna, eroziunea potecilor, accidente pe traseele de coborâre [C/D]
6.3	Climă și reziliență	2,0	dependența de iarnă a Poienii; date climatice lipsă [D]
7.1	OMD	2,5	mandat larg, resurse limitate [D]
7.2	Date și monitorizare	1,5	statistica acoperă circa un sfert din vizite [E]
7.3	Brand și comunicare	3,0	puternic intern, subevaluat extern [C/D]
7.4	Coordonare	2,0	guvernanța, cea mai frecventă problemă [C]

Sursa: secțiunea 3 și documentele din anexa A; scorurile sunt ale echipei de proiect [I].

4.2. Indicii pe domenii

Tabelul 3. Indici de diagnostic pe domenii

Domeniu	Pondere	Indice (1–5)	Lectură
D1 Cerere, valoare, piețe	20	2,85	volum și imagine puternice; valoare și utilizare scăzute
D2 Ofertă, produs, experiență	18	2,77	nucleu puternic; afaceri și evenimente deficitare
D5 Comunitate, identitate, capital uman	12	2,75	identitate solidă; conviețuire și personal fragile
D3 Cazare și regimul ei	14	2,50	capacitate mare, randament scăzut, transparență incompletă
D7 Guvernanță, management, marketing	13	2,35	cerere de coordonare neacoperită; date absente
D6 Mediu și capacitate de suport	10	2,35	resursă excepțională; specii invazive, accidente montane, climat neevaluat
D4 Accesibilitate, mobilitate, fricțiuni	13	1,95	disfuncționalitatea operațională a destinației, inclusiv la aeroport
Indice global ponderat	100	**2,54**	sub pragul neutru

Sursa: calculul echipei de proiect (anexa C).

4.3. Disfuncționalitățile prioritare

Criteriile cu scor de cel mult 2, ordonate după ponderea globală, sunt: 1.2 valoarea cererii (7,0); 4.2 mobilitatea internă (5,2); 3.3 închirierile pe termen scurt (4,9); 3.2 performanța cazării (3,5); 6.2 presiunea turistică și siguranța în munte (3,5); 5.3 forța de muncă (3,0); 6.3 clima (3,0); 2.6 turismul de afaceri (2,7); 4.3 fricțiunile (2,6); 7.2 datele (2,6); 7.4 coordonarea (2,6); 2.5 evenimentele (2,3); 4.4 digitalul (1,3) [I].

Patru constatări rezultă din profil:

- atuurile sunt de resursă și de imagine (natura, patrimoniul, poziționarea, capacitatea de cazare);
- disfuncționalitățile sunt de conversie (valoarea, utilizarea capacității), de operare (mobilitatea, regimul apartamentelor) și de sistem (datele, coordonarea);

- două dintre disfuncționalitățile cu pondere mare, performanța cazării și turismul de afaceri, nu aveau o prioritate dedicată până la definirea P4, iar decalajul de transparență din regimul apartamentelor nu avea un pachet integrat până la definirea P6.
- riscurile noi (speciile invazive, accidentele montane) și legătura dintre aeroport și oraș sunt disfuncționalități de sistem: fiecare cere acțiunea coordonată a mai multor autorități (Primăria, alte autorități publice, administrația orașului Ghimbav, Salvamont, administratorii fondului forestier, legiuitorul) [I].

5. Prioritățile strategiei în raport cu disfuncționalitățile

Tabelul 4. Unde sunt tratate disfuncționalitățile prioritare

Prioritate sau direcție	Unde este dezvoltată	Criterii ADMI vizate	Disfuncționalități prioritare adresate
P1 Mobilitate	capitolul P1–P2 (inclusiv DMC6-h și DMC6-i, legătura aeroport–oraș)	4.1, 4.2, 4.3, 5.1	4.2, 4.3
P2 Centrul istoric coordonat vizual	capitolul P1–P2; capitolul C (DC3); capitolul G (DG3)	2.1, 4.3, 5.1, 5.2	4.3
P3 Natura pe patru anotimpuri	capitolul P3 (inclusiv D3-k, D4-j, D6-i)	2.2, 6.1, 6.2, 1.3	6.2, 6.3 (parțial)
P4 Centrul expozițional și de afaceri	**secțiunea 6**; capitolul P5 (D4); capitolul C (DC6)	1.2, 1.3, 1.4, 2.6, 3.2, 3.4	**1.2, 3.2, 2.6**
P5 Poiana Brașov	capitolul P5 (inclusiv D3-e)	2.3, 4.2, 6.2, 6.3, 3.3	4.2, 6.2, 6.3
P6 Regimul apartamentelor	**secțiunea 7**; capitolul G (DG4); capitolul P5 (D5-c)	3.3, 3.4, 2.4, 5.1, 7.2	**3.3, 7.2**
P7 Un oraș viu	capitolul C (DC6, DC7, DC9); capitolul G (DG5, DG6)	2.5, 2.1, 1.2, 5.1, 5.2, 7.4	2.5, 7.4
S1 Prelungirea șederii	transversal (C, G, P3, P5, P4-f)	1.2, 1.3	1.2
S2 Calendarul de evenimente	capitolul C (DC6); capitolul G (DG6)	2.5	2.5
S3 OMD ca liant	transversal	7.1, 7.2, 7.4	7.2, 7.4
S4 Informarea integrată	capitolul C; capitolul G (DG4-b)	4.4	4.4
S5 Identitate fără kitsch	capitolul C (DC3); capitolul G (DG1)	5.2	-

Sursa: arhitectura strategiei și capitolele Volumului I; corespondența cu criteriile ADMI este a echipei de proiect [I].

Două disfuncționalități prioritare nu au o prioritate proprie: forța de muncă (5.3), tratată parțial în capitolul G (DG7) și în capitolul C (DC8), și clima (6.3), tratată prin produsul pe patru anotimpuri al capitolelor P3 și P5. Siguranța vizitatorilor în munte (6.2) și legătura aeroport–oraș (4.1) sunt tratate în capitole, dar soluțiile lor depind și de autorități din afara municipiului: Salvamont și administrarea transportului pe cablu, respectiv legiuitorul și administrația orașului Ghimbav [I]. Cea mai grea disfuncționalitate, valoarea cererii (1.2), este atinsă de șase priorități și direcții, dar singura care adaugă cerere nouă în zilele lucrătoare este P4.

6. P4. Centrul expozițional și de afaceri

6.1. Constatare

Brașovul nu are o problemă de atracție, ci una de utilizare a capacității. Capacitatea de cazare a crescut în același ritm cu cererea, iar gradul de ocupare din 2025 este sub cel din 2001 [C]. Lunile

martie–mai rămân sub 30%, iar operatorii descriu săptămâni slabe și weekenduri pline (secțiunea 3.1) [C/E/D].

Orașul nu are o infrastructură expozițională. Sala Polivalentă va acoperi concertele, sportul și congresele, dar nu și târgurile, care cer hale de mari dimensiuni (atelierul 05) [D]. Hotelurile au săli de conferință, iar Poiana are capacitate de conferință în majoritatea unităților mari, fără un centru dedicat (capitolul P5, D4) [D].

Cererea vine din consultare, de la sectoare diferite. Operatorii din alimentația publică au formulat-o ca prima cerere către administrație:

> *„Un centru expozițional. Cum e Romexpo. Ăla aduce grămadă de business și pentru hoteluri și pentru restaurante în timpul săptămânii, de luni până vineri."* (atelierul 05) [D]

> *„Eu principal aș cere centrul expozițional."* (atelierul 05) [D]

Subiectul 8 leagă turismul de afaceri de perioada de extrasezon: *„un segment care va aduce un plus de valoare extraordinar, mai ales în acele capete de sezon când atât Poiana, cât și Brașovul trebuie să..."* (Subiect 8) [D].

Administrația locală are în vedere o platformă. În consultare s-a arătat că Primăria analizează un centru expozițional pe platforma CET, într-o zonă cu funcțiune mixtă:

> *„Să facem un centru expozițional la CET. Dar nu o să fie doar [...] centru expozițional, mare atenție, da?"* (Subiect 13) [D]

Platforma are, potrivit aceleiași surse, 40 de hectare, iar studiul de fezabilitate pentru ecologizarea ei a fost aprobat în Consiliul Local [D]. Afirmația se verifică pe hotărârea Consiliului Local (anexa B).

6.2. Mecanismul: cum produce un centru expozițional valoare pentru destinație

Cerere în zilele lucrătoare. Târgurile profesionale se țin în zile lucrătoare. În 2025, la Romexpo, două târguri industriale s-au desfășurat de marți până vineri, în mai, iar un târg de logistică de marți până joi, în octombrie [C][32].

Cerere în extrasezon. Calendarul Romexpo din 2025 cuprinde târguri din februarie până în iunie și din septembrie până în decembrie; în ianuarie, iulie și august nu există niciun târg sau expoziție [C][33]. Lunile cu târguri coincid cu perioada de extrasezon a Brașovului (martie–mai, noiembrie) [I].

Ședere de mai multe zile. Participanții la un târg rămân în oraș mai multe zile:

> *„Și ei nu vin o zi, la un târg vii 2-3 zile."* (atelierul 05) [D]

La Viena, un participant la congres cheltuie în medie 560 € pe noapte, față de 380 € media vizitatorilor orașului[34].

[32]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[33]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[34]VIECON (Messe Wien), fișa de presă: https://vieconcenter.at/assets/Presse/Presse-Factsheet-VIECON-Messe-Wien_0526.pdf

Prelungirea ședерii prin pachete. Hotelierii descriu chiar mecanismul pe care se sprijină P4, transformarea vizitei de afaceri într-o vacanță:

> *„încerc să agăț din zona de MICE turistul business și să-l fac să-și prelungească concediul individual prin niște pachete pe care eu ca hotelier le ofer”* (atelierul 04) [D]

Evenimentele de afaceri aduc venit și în afara hotelului:

> *„Evenimentele MICE ies în destinație, cel puțin o cină în exterior”* (atelierul 04) [D]

Capacitate interioară pentru lunile cu vreme instabilă. Evenimentele în aer liber sunt riscante tocmai în martie și în noiembrie (capitolul P3, D7) [D]; halele expoziționale pot găzdui în aceste luni și evenimente publice, nu doar târguri [I].

Efecte de lanț. Furnizorii locali (standuri, logistică, catering), cazarea în zona metropolitană și în Poiana (capitolul P5, D4-c), argumentul pentru rute aeriene noi și biletul de târg care include transportul public, după modelul de la Leipzig[35] [I]. Halele pot găzdui și programul candidaturii la titlul de Capitală Europeană a Culturii 2034, iar capitolul C analizează un spațiu expozițional muzeal în polul Sala Polivalentă–Bartolomeu, în corelare cu amplasamentul centrului expozițional (scenariul S6) [I].

6.3. Repere europene

Tabelul 5. Centre expoziționale de comparație

Centrul	Suprafață expozițională	Vizitatori pe an	Repere de impact
Romexpo, București	circa 57.000 mp, inclusiv platformele exterioare; pavilioanele moderne B1 și B2, circa 30.000 mp[36]	808.536 (2025)[37]	3.998 de expozanți și 111 de manifestări într-un an[38]
Ptak Warsaw Expo, la marginea Varșoviei	143.000 mp în 6 hale și 500.000 mp exterior[39]	peste 1,5 milioane, din 70 de țări[40]	aproape 20.000 de expozanți; 15.000 de locuri de parcare; la 10 minute de aeroport[41]
Brno	peste 125.000 mp de spațiu expozițional net (BVV declară peste 130.000 mp)[42]	peste 1 milion, la circa 50 de târguri pe an[43]	al doilea oraș al Cehiei, cu tradiție de târguri din 1928[44]
Leipziger Messe	111.900 mp în hale[45]	peste 1,05 milioane, din 72 de țări (2025)[46]	circa 6.600 de locuri de muncă susținute (2022)[47]

[35]Leipziger Internet Zeitung, biletul de târg cu transportul public inclus: https://www.l-iz.de/wirtschaft/wirtschaft-leipzig/2023/07/raus-aus-dem-tal-leipziger-messe-2022-75-millionen-euro-umsatz-544078

[36]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[37]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[38]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[39]Ptak Warsaw Expo, prezentarea centrului: https://warsawexpo.eu/en/about-us/

[40]Ptak Warsaw Expo, prezentarea centrului: https://warsawexpo.eu/en/about-us/

[41]Ptak Warsaw Expo, prezentarea centrului: https://warsawexpo.eu/en/about-us/

[42]BVV Trade Fairs Brno, peste 130.000 mp de suprafață expozițională netă: https://www.bvv.cz/en/about-the-company

[43]BVV Trade Fairs Brno, circa 50 de târguri și peste 1 milion de vizitatori pe an: https://www.bvv.cz/en/about-the-company

[44]BVV Trade Fairs Brno, tradiția târgurilor din 1928: https://www.bvv.cz/en/about-the-company

[45]Leipziger Messe, raportul de activitate 2024: https://www.leipziger-messe.de/files/corporatesite/media/unternehmen/unterlagen/20062025-rz-lm-geschaeftsbericht2024-digital.pdf

[46]Leipziger Internet Zeitung, rezultatele Leipziger Messe în 2025: https://www.l-iz.de/economy/leipzig-en-en/2026/07/more-than-a-million-visitors-from-72-countries-leipziger-messe-has-continued-its-growth-trajectory-in-2025-662667

[47]Leipziger Messe, raportul de activitate 2022: https://magazin.leipziger-messe.de/wp-content/uploads/2023/07/20230622_LM_Geschaeftsbericht-Digital_V1.pdf

Centrul	Suprafață expozițională	Vizitatori pe an	Repere de impact
VIECON (fosta Messe Wien), Viena	73.000 mp[48]	-	peste 350.000 de înnoptări generate de congrese (2025)[49]
Fiera Milano, Rho	-	4,5 milioane (2019)[50]	impact total de 8,1 miliarde €, din care 4,3 miliarde în Lombardia[51]

Sursa: documentele centrelor și presa de specialitate indicate în note. Datele provin din ani și definiții diferite; comparația indică ordine de mărime [C].

Capacitatea la nivel de țară. Austria și Polonia se numără printre cele 22 de piețe ale lumii cu peste 300.000 mp de spațiu expozițional interior brut; România și Cehia nu se află pe această listă, iar Europa are 39 dintre cele 83 de centre de peste 100.000 mp ale lumii[52]. Pragul pentru cel mai mare centru expozițional din Europa Centrală și de Est este, în prezent, Ptak Warsaw Expo, cu 143.000 mp [C][53].

Lectura pentru Brașov. Romexpo este singurul centru expozițional de mari dimensiuni din România, iar capacitatea lui este sub cea a centrelor din orașele comparabile ale regiunii [C/D]. Brașovul are poziția centrală în țară, aeroport internațional și o capacitate de cazare liberă mare, iar Brno arată că un al doilea oraș al unei țări poate susține un centru de dimensiune europeană [I].

6.4. Scenariile de dimensionare

Scenariile sunt modulare, pe ipotezele stabilite de managementul de proiect: 10 vizitatori pe an pentru fiecare metru pătrat de spațiu expozițional, jumătate dintre vizitatori cazați, două nopți de cazare, cele două taxe speciale de 12 lei pe noapte, în total. Ipoteza de 10 vizitatori pe metru pătrat este aproape de pragul de jos al reperelor: Romexpo, circa 14 (808.536 de vizitatori la 57.280 mp închiriați în 2025)[54]; Leipziger Messe, circa 9 [C/E].

Tabelul 6. Scenariile pentru Brașov

Etapa	Suprafață	Vizitatori pe an	Vizitatori cazați	Înnoptări pe an	Taxa specială pentru promovarea turistică pe an	Ocupare ipotetică în municipiu
Etapa 1	20.000 mp	200.000	100.000	200.000	2,4 mil. lei	38,2%
Etapa 2 (extinderea)	50.000 mp	500.000	250.000	500.000	6 mil. lei	45,8%
Etapa 3 (decizia autorității locale, după studii)	100.000 mp	1.000.000	500.000	1.000.000	12 mil. lei	58,4%

Gradul de ocupare pe care l-ar avea structurile clasificate din municipiu dacă toate înnoptările suplimentare s-ar realiza în ele, față de 33,2% în 2025; limită superioară, cu scop ilustrativ.

Sursa: evaluări și calcule ale echipei de proiect [E]; capacitatea în funcțiune din 2025 (10.885 de locuri pe zi, în medie) și înnoptările din 2025 [C].

[48]VIECON (Messe Wien), fișa de presă: https://vieconcenter.at/assets/Presse/Presse-Factsheet-VIECON-Messe-Wien_0526.pdf
[49]VIECON (Messe Wien), fișa de presă: https://vieconcenter.at/assets/Presse/Presse-Factsheet-VIECON-Messe-Wien_0526.pdf
[50]Panorama, vizitatorii Fiera Milano în 2019: https://www.panorama.it/abbonati/fiere-il-settore-volano-da-60-miliardi-di-euro-ricomincia-dal-digitale
[51]Fiera Milano, impactul socio-economic (studiu KPMG): https://fieramilano.it/en/sustainability/-socio-economic-impacts.html
[52]UFI, World Map of Exhibition Venues, ediția 2024: https://www.ufi.org/media-releases/ufi-releases-2024-edition-of-the-world-map-of-exhibition-venues/
[53]Ptak Warsaw Expo, prezentarea centrului: https://warsawexpo.eu/en/about-us/
[54]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

Trei citiri rezultă din tabel:

- **Etapa 1 poate fi absorbită de capacitatea existentă**, în zilele lucrătoare și în extrasezon, când capacitatea liberă este cea mai mare [E];
- **Etapa 3 ar adăuga echivalentul a trei sferturi din înnoptările înregistrate în 2025**, deci cere capacitate în zona metropolitană și hoteluri noi; de aceea rămâne decizia autorității locale, condiționată de studii și de această verificare [E];
- **ordinul de mărime al producției economice** este de circa 85–170 de milioane de euro pe an pentru etapa 1 de 20.000 mp (212–425 de milioane pentru 50.000 mp): media globală este de 8.500 € producție totală pe metru pătrat de spațiu interior[55], iar pragul de jos aplică jumătate din această medie, pentru o piață nouă [E]. Cifra reală o stabilește studiul de fezabilitate.

Evaluarea critică din octombrie 2026. Un studiu de prefezabilitate preliminar, pus la dispoziția echipei de proiect în octombrie 2026, verifică ipotezele de dimensionare pe datele economice ale centrelor din România și pe reperele industriei[56] [C/E]. Constatările lui sunt reținute de strategie. Ca afacere de operare, un centru expozițional este greu de făcut profitabil în România: Romexpo, singurul caz profitabil, a avut în 2025 o cifră de afaceri de 78,65 milioane de lei și un profit de 15,16 milioane, pe un teren primit de la stat în anii 1960–1970, cu clădiri amortizate și practic fără concurență în București, și a încheiat 2011 cu o pierdere de 2,47 milioane de lei; Expo Transilvania din Cluj-Napoca, al doilea centru din țară, a avut în 2025 o cifră de afaceri de 586.355 de lei și un profit de 888 de lei; Expo Arad a pornit ca model cu costuri reduse, cu o investiție inițială de 1,5 milioane de euro și 2 milioane de euro nerambursabili pentru extindere [C]. Valoarea reală este economică, pentru oraș, nu pentru investitor: ca regulă a industriei, fiecare euro plătit organizatorului se înmulțește cu 7 până la 10 în cheltuieli directe, indirecte și induse în regiune, iar impactul global mediu este de circa 7.500 de euro pe metru pătrat de capacitate expozițională [C]. Pentru un centru de 12.000–15.000 mp de hale, cu un centru de congrese cu sală plenară de 1.500–2.000 de locuri, 10–15 săli de lucru, 5.000–10.000 mp exteriori și 1.500–2.500 de locuri de parcare, studiul estimează o investiție de 31–47 de milioane de euro, cu terenul public ca aport; în anul 3 de funcționare, 25, 40 sau 55 de evenimente pe an ar aduce venituri de 1,2, 2,2 sau 3,5 milioane de euro, la costuri de operare de 1,6, 2,0 sau 2,6 milioane, deci un rezultat operațional de −0,4, +0,2 sau +0,9 milioane de euro, iar investiția nu se recuperează din venituri proprii; impactul economic regional ar fi de 15–40 de milioane de euro pe an, de 7–20 de ori mai mare decât veniturile centrului [E]. Sub 30 de evenimente pe an, centrul nu își acoperă costurile de operare; ținta pentru anul 3 este de 40–60 de evenimente: 6–8 târguri B2B legate de industriile reale ale județului (auto și aerospațial, lemn și mobilă, construcții, echipamente de munte și outdoor), 8–12 târguri B2C, 10–15 congrese și conferințe, 10–20 de evenimente corporate, 3–5 culturale; congresele din extrasezon sunt segmentul cel mai valoros, pentru că umplu hotelurile când turismul de agrement este slab, iar participanții cheltuiesc mai mult pe zi [E]. Studiul atrage atenția asupra concurenței locale – Sala Polivalentă, gândită și pentru conferințe și congrese, și centrul de afaceri CATTIA, cu 18.242 mp și spații pentru conferințe și expoziții mici – și recomandă poziționarea complementară, eventual cu un

[55]UFI și Oxford Economics, Global Economic Impact of Exhibitions (2024): https://www.ufi.org/news-media/media-releases

[56]Studiu de prefezabilitate preliminar pentru un centru expozițional la Brașov (octombrie 2026), pus la dispoziția echipei de proiect, pe surse publice: Romexpo, date financiare 2025: https://termene.ro/firma/1555425 ; Expo Transilvania, date financiare 2025: https://targetare.ro/229293/expo-transilvania-srl ; Expo Arad, investiția inițială: https://www.wall-street.ro/articol/Turism/2303/zonele-industriale-aspirator-de-investitori.html ; UFI, impactul economic al expozițiilor: https://ufi.org/?p=13768 ; UFI, multiplicatorul regional: https://member.ufi.org/Medias/education/3/a9.htm ; CATTIA Brașov: https://www.romania-insider.com/index%2Ephp/new-business-center-brasov-2019 ; estimările de investiție, de operare și de impact sunt ordine de mărime ale studiului, de validat prin studiul de fezabilitate

operator comun, un model de construcție publică sau în parteneriat public-privat, cu operare printr-un contract de management cu un operator specializat, pe indicatori de performanță, un consiliu de guvernanță cu Primăria, alte autorități publice, Camera de Comerț și Industrie, OMD Brașov, Universitatea Transilvania și mediul de afaceri, și o finanțare cu teren public și componentă nerambursabilă sau de la bugetul central (Compania Națională de Investiții, Programul Regional Centru) [E/I].

Lectura pentru strategie [I]. Evaluarea nu contrazice principiul direcției P4, dimensiunea urmează cererea, ci confirmă un prim modul realist: strategia stabilește etapa 1 la 20.000 mp de hale modulare, cu un centru de congrese, cu posibilitate de extindere până la 50.000 mp, declanșată de praguri; dezvoltarea până la 100.000 mp rămâne decizia autorității locale, dacă studiile de fezabilitate o arată utilă și sustenabilă. Contribuția centrului în scenariul ales (200.000 de înnoptări și 100.000 de vizitatori fără înnoptare în 2034; Volumul I, secțiunea 1.9) corespunde funcționării depline a etapei 1, cu 40–60 de evenimente pe an, și rămâne o ipoteză de verificat prin studiul de fezabilitate; extinderea la 50.000 mp ar corespunde, cu aceeași formulă, unui potențial de 500.000 de înnoptări, iar contribuția congreselor se estimează separat. Estimarea de cost a etapei 1 se reface pentru 20.000 mp prin studiul de fezabilitate, pornind de la ordinul de mărime al studiului de prefezabilitate (31–47 de milioane de euro pentru 12.000–15.000 mp); costul etapelor următoare se prezintă separat. Condițiile de intrare în studiu sunt trei: cerere dovedită pentru cel puțin 30–40 de evenimente pe an, cu scrisori de intenție de la organizatori înainte de construcție; un model de operare fără pierderi operaționale după anul 3–4; o finanțare cu teren public și componentă nerambursabilă. Pașii premergători, în 2027: inventarul evenimentelor și al spațiilor existente, interviuri cu 10–15 organizatori de târguri și asociații profesionale, analiza a două–trei amplasamente, modelul financiar detaliat și analiza cost-beneficiu, consultarea cu Primăria, alte autorități publice, Camera de Comerț și Industrie și OMD Brașov, decizia de continuare sau de oprire și alegerea modelului de operare.

Tabelul 6a. Etapa 1

Componentă	Dimensiune orientativă	Rol
Hale expoziționale modulare	circa 20.000 mp, extensibile până la 50.000 mp	târguri B2B și B2C, evenimente corporate
Sală plenară	1.500–2.000 de locuri	congrese, conferințe mari
Săli de lucru	10–15 săli, 30–300 de locuri	sesiuni paralele, formare
Spațiu exterior	5.000–10.000 mp	utilaje, auto, agro
Parcare	1.500–2.500 de locuri	vizitatori și expozanți
Investiție (ordin de mărime)	de refăcut pentru 20.000 mp prin studiul de fezabilitate; reperul studiului de prefezabilitate: 31–47 de milioane de euro pentru 12.000–15.000 mp, cu terenul public ca aport	de validat prin studiul de fezabilitate
Calendar țintă, anul 3	40–60 de evenimente pe an; sub 30, costurile de operare nu se acoperă	congresele din extrasezon ca segment prioritar
Înnoptări la funcționare deplină a etapei 1	circa 200.000 pe an (20.000 mp la 10 vizitatori pe metru pătrat, jumătate cazați două nopți), cu contribuția congreselor estimată separat	corespunde contribuției din scenariul ales; ipoteză de verificat prin studiu

Sursa: studiul de prefezabilitate preliminar (octombrie 2026); evaluări ale echipei de proiect [E/I].

Strategia nu face recomandări privind forma de construcție sau de proprietate (investiție publică, parteneriat public-privat); aceasta este o decizie distinctă a administrației, pentru care evaluarea critică de mai sus oferă variantele și riscurile lor [I].

6.5. Amplasamentul: criterii de alegere

Tabelul 7. Variantele de amplasament față de criteriile de alegere

Criteriu	Platforma Rulmentul	Platforma CET	Zona aeroportului (Ghimbav, zona metropolitană)
Teren pentru extinderea la 50.000 mp, cu rezervă pentru 100.000 mp, și parcare	neconfirmat; hale existente (atelierul 05) [D]	40 ha declarate (Subiect 13) [D]	neconfirmat
Acces rutier fără traversarea centrului	lângă o ocolitoare (atelierul 05) [D]	aproape de centură (Subiect 13) [D]	drumuri naționale și centura metropolitană [I]
Transport public de mare capacitate	aproape de gară (atelierul 05) [D]	de verificat	traseul declarat al trenului metropolitan prin Ghimbav și aeroport (Subiect 13) [D]
Conectivitate aeriană	indirectă	indirectă	directă (modelul Ptak, la 10 minute de aeroport)[57]; depinde de rezolvarea preluării pasagerilor (secțiunea 3.4)
Funcțiuni concurente	aulă culturală și spațiu pentru mari evenimente, discutate în concursul de soluții (Subiect 24) [D]	zonă industrială și de evenimente (Subiect 13) [D]	de verificat
Statut juridic și decident	Primăria	Primăria, după ecologizare (studiu aprobat, Subiect 13) [D]	alte autorități publice și unitatea administrativ-teritorială gazdă
Arii protejate (filtrul F2)	de verificat	de verificat	de verificat

Sursa: consultarea și documentele indicate [D/I].

Opțiunea recomandată de strategie [I]. Amplasamentul recomandat este cel care îndeplinește simultan două condiții: teren pentru extinderea modulară până la 50.000 mp, cu rezervă pentru 100.000 mp și cu parcare, și legătură de transport public de mare capacitate, fără trafic prin centrul istoric. Pe datele disponibile, platforma CET este singura variantă pentru care condiția de teren este declarată de administrație. Decizia se ia prin studiul de fezabilitate al Primăriei Municipiului Brașov, împreună cu alte autorități publice pentru varianta din zona aeroportului.

6.6. Contrapuncte și condiții

Turistul de congres nu iese neapărat în oraș. Subiectul 15 a formulat rezerva cea mai clară:

> *„Dacă e la un congres, dacă e la... nu va ieși. O să stea în hotel, socializează”* (Subiect 15) [D]

Pentru același subiect, *„turismul de business este un turism de nișă”* (Subiect 15) [D]. Rezerva nu slăbește obiectivul P4, care este umplerea capacității în zilele lucrătoare, ci arată că prelungirea șederii cere pachete și program organizat (măsura P4-f) [I].

Rezidenții se tem de scara evenimentelor. Reacția din atelierul mediului academic (secțiunea 3.5) cere un amplasament în afara centrului istoric și a Poienii, transport inclus în biletul de târg și un calendar care evită weekendurile de vârf [I].

[57] Ptak Warsaw Expo, prezentarea centrului: https://warsawexpo.eu/en/about-us/

Piața românească de târguri este mică. Târgurile proprii ale Romexpo au avut 126.980 de vizitatori în 2025, iar cele organizate de terți 469.676 [C][58]. Dimensionarea modulară, cu extinderea declanșată de gradul de ocupare, reduce riscul unei investiții subutilizate [I].

Legătura cu aeroportul condiționează turismul de afaceri internațional. Expozanții și vizitatorii profesioniști străini sosesc în mare parte pe calea aerului; regula care interzice preluarea pasagerilor de la aeroport prin platforme și transferul lung cu autobuzul afectează exact acest segment (secțiunea 3.4). Soluția de tranziție din capitolul P1–P2 (DMC6-i) și transportul inclus în biletul de târg (P4-c) sunt condiții ale P4 [I].

Capacitatea de cazare limitează etapele 2 și 3 (secțiunea 6.4) [E].

6.7. Direcția P4

Constatare. Brașovul are capacitate de cazare liberă în zilele lucrătoare și în extrasezon, nu are infrastructură expozițională, iar consultarea și administrația locală converg spre un centru expozițional [C/D].

Obiectiv. Până în 2034, Brașovul are în funcțiune cel puțin prima etapă a unui centru expozițional și de afaceri, dimensionat modular, care aduce cerere nouă în zilele lucrătoare și în extrasezon și prelungește șederea prin pachete [I].

Principiul de funcționare. Dimensiunea urmează cererea: fiecare etapă se construiește după ce etapa anterioară își atinge pragurile de ocupare [I].

Măsuri.

- (P4-a) **Studiul de fezabilitate și de piață**: amplasament, dimensionarea etapelor, modelul de operare, calendarul-țintă de evenimente, impactul asupra traficului, cu cele trei condiții de intrare și cu pașii premergători din secțiunea 6.4 (inventarul evenimentelor și al spațiilor, interviuri cu organizatori, scrisori de intenție, analiza amplasamentelor, modelul financiar, decizia de continuare sau de oprire) [I].
- (P4-b) **Rezervarea amplasamentului și a coridoarelor de acces** în documentațiile de urbanism [I].
- (P4-c) **Etapa 1: un centru de congrese și expoziții de 20.000 mp**, cu hale modulare și un centru de congrese cu sală plenară de 1.500–2.000 de locuri, construit public sau în parteneriat public-privat, pe teren public, și operat printr-un contract de management cu un operator specializat, pe indicatori; extinderea până la 50.000 mp interior este etapa 2, iar dezvoltarea până la 100.000 mp este decizia autorității locale, după studii; parcare și legătură de transport public; biletul de târg include transportul, inclusiv legătura cu aeroportul[59] [I].
- (P4-d) **Regula de extindere**: etapa 2 (până la 50.000 mp) se declanșează când gradul de ocupare a halelor, calendarul (cel puțin 40 de evenimente pe an) și numărul de târguri internaționale ating pragurile stabilite prin studiu; dezvoltarea până la 100.000 mp rămâne decizia

[58]Romexpo, Raportul de activitate ianuarie–decembrie 2025: https://romexpo.ro/wp-content/uploads/2026/05/Raport_Activitate_2025RMX.pdf

[59]Leipziger Internet Zeitung, biletul de târg cu transportul public inclus: https://www.l-iz.de/wirtschaft/wirtschaft-leipzig/2023/07/raus-aus-dem-tal-leipziger-messe-2022-75-millionen-euro-umsatz-544078

autorității locale, dacă studiile de fezabilitate o arată utilă și sustenabilă, și presupune capacitatea metropolitană de cazare verificată [I].

- (P4-e) **Biroul de convenții al destinației, în OMD Brașov**: atragerea târgurilor și a congreselor, și, din 2028, rolul de birou de prezentare a Brașovului către brandurile din ospitalitate și din business, prin comunicare și printr-un eveniment anual, nu de atragere a investițiilor și nu de inventariere a clădirilor, care nu sunt roluri ale OMD; calendar comun cu Sala Polivalentă (capitolul C, DC6) și cu produsul de conferințe al Poienii (capitolul P5, D4-c) [I].
- (P4-f) **Pachetele de prelungire a șederii**, construite de hotelieri împreună cu OMD: oferte de weekend pentru participanți, excursii în zona metropolitană și în Poiana; se pornesc din 2027 cu evenimentele Sălii Polivalente (direcția S1) [D/I].
- (P4-g) **Calendarul târgurilor în extrasezon**: prioritate pentru târgurile din martie–iunie și septembrie–noiembrie, în zilele lucrătoare, fără suprapunere cu vârful de sezon [I].
- (P4-h) **Furnizorii locali**: standuri, logistică și catering cu produse ale Țării Bârsei (capitolul G, DG2) [I].
- (P4-i) **Biroul de convenții ca birou de prezentare a Brașovului**: comunicarea orașului către brandurile din ospitalitate și din business (nu atragerea de investiții și nu inventarierea clădirilor și a terenurilor, care nu sunt roluri ale OMD), cu un eveniment anual care invită brandurile să cunoască destinația, împreună cu asociațiile hotelierilor, cu proprietarii și cu autoritățile; din 2028 [I].
- (P4-j) **Brașovul ca destinație pentru nomazii digitali**: programul „Work from Brașov", cu spații de coworking și de co-living de calitate, în care contează comunitatea mai mult decât biroul, un eveniment anual al nomazilor, tarife de ședere lungă cu hotelurile autorizate și promovarea vizei pentru nomazi digitali pe care România o are din 2022; un nomad stă săptămâni, nu nopți, și lucrează în zilele lucrătoare și în extrasezon, golurile pe care strategia vrea să le umple [I].

Actori. Primăria Municipiului Brașov și Consiliul Local (studiu, urbanism, decizie), alte autorități publice (varianta metropolitană, aeroportul), Camera de Comerț și Industrie Brașov, OMD Brașov (biroul de convenții, calendarul), hotelierii și asociațiile lor, operatorul centrului, Universitatea Transilvania (congrese academice).

Orizont. Pașii premergători și studiul: 2027; biroul de convenții: 2027; urbanismul: 2027–2028; etapa 1 (20.000 mp): 2029–2031, în funcție de studiu; etapa 2 (până la 50.000 mp): după 2031, la atingerea pragurilor; dezvoltarea până la 100.000 mp: decizia autorității locale, după studii.

7. P6. Regimul apartamentelor în regim hotelier (închirieri pe termen scurt)

7.1. Constatare

Trei stocuri, măsurate diferit. Stocul certificat (lista MEDAT) are aproximativ 1.100 de certificate distincte; stocul comercial vizibil pe platforme are 2.295 de anunțuri active în august 2026, potrivit datelor AirDNA ale proiectului; stocul fiscal nu este cunoscut [C]. Raportul dintre stocul comercial și cel certificat este de circa 2:1, iar decalajul este concentrat la operatorii cu portofolii mari: 17 operatori cu cel puțin cinci unități dețin 159 de înregistrări, iar cazul documentat al unui operator arată cel puțin cinci anunțuri pentru fiecare certificat [C/E].

Piața este sănătoasă, regulile nu sunt egale. Apartamentele din oraș au avut un grad de ocupare de circa 51% în ultimele douăsprezece luni[60], mult peste cel al structurilor clasificate (33,2%), deși cele două măsuri nu sunt direct comparabile [C]. Diferența de competitivitate provine în parte din costurile pe care o parte a pieței nu le plătește: taxa specială pentru promovarea turistică, standardele, controalele [D/I].

Consultarea confirmă problema și descrie soluțiile. Cazările nedeclarate apar în 11 interviuri și în 2 ateliere (08, 13), iar cererea de reglementare în 7 interviuri și 3 ateliere (05, 08, 13) [C]. Pozițiile merg de la un regulament foarte strict (Subiecții 19–20) la respingerea plafonării (Subiectul 23); Subiectul 13 semnalează lipsa instrumentelor de constatare și pârghia națională, iar Subiectul 15 propune zonarea urbanistică [D].

Conceptul din 2023 semnalează aceeași tendință într-un pol rezidențial nou. Documentul estimează că, în subzona Coresi, din circa 3.000 de apartamente, aproximativ jumătate erau ocupate, iar circa 30% dintre cele ocupate erau oferite în regim de închiriere turistică [D, sursă secundară]. Cifra nu poate fi verificată metodologic și se citește ca semnal, nu ca măsurătoare.

7.2. Reglementarea și sezonalitatea în datele AirDNA

Tabelul 8. Scoruri AirDNA ale pieței de închirieri pe termen scurt

Piața	Scor de piață	Cerere	Sezonalitate	Creșterea veniturilor	Reglementare	Ocupare anuală
Brașov[61]	86	76	79	76	66	51%
Poiana Brașov[62]	43	52	46	62	63	38%
Maribor[63]	98	89	83	72	57	56%

Sursa: AirDNA, paginile publice ale piețelor, actualizarea din octombrie 2026 [C]. Scorurile au valori de la 40 la 100 și sunt calculate față de piețele din aceeași țară. Sezonalitate: un scor mare înseamnă cerere constantă pe tot anul. Reglementare: un scor mare înseamnă reguli puține sau neaplicate[64].

Din tabel rezultă trei constatări:

- **Brașovul și Poiana au același regim juridic și scoruri de reglementare aproape egale (66 și 63), dar scoruri de piață opuse (86 și 43).** Diferența o fac sezonalitatea (79 față de 46) și cererea (76 față de 52) [C/I]. Datele lunare AirDNA ale proiectului pentru 2025 confirmă: în Poiana, veniturile lunii celei mai bune au fost de 6,2 ori mai mari decât cele ale lunii celei mai slabe, față de 2,7 ori în oraș [C].
- **Maribor are semnale de reglementare mai puternice decât Brașovul (57 față de 66) și cel mai bun scor de piață dintre cele trei (98).** Regulile stricte coexistă cu cea mai atractivă piață din comparație [C/I].
- **Atractivitatea pieței o reduce sezonalitatea, nu reglementarea** [I]. Răspunsul la piața slabă din Poiana este cererea pe patru anotimpuri (capitolele P3 și P5), iar în oraș cererea din zilele lucrătoare și din extrasezon (P4).

[60]AirDNA, piața Brașov: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ro/default/brasov/overview
[61]AirDNA, piața Brașov: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ro/default/brasov/overview
[62]AirDNA, piața Poiana Brașov: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ro/default/poiana-brasov/overview
[63]AirDNA, piața Maribor: https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/si/default/maribor/overview
[64]AirDNA, calculul scorului de piață: https://help.airdna.co/en/articles/8062174-how-is-market-score-calculated

Am identificat trei limite ale comparației:

- scorurile sunt relative în fiecare țară, deci comparația dintre Brașov și Maribor este orientativă, iar argumentul principal stă în perechea Brașov–Poiana;
- scorul de reglementare este dedus din comportamentul gazdelor, nu din textul legii;
- AirDNA a inclus în 2026 datele Booking.com, astfel că variațiile anuale ale numărului de anunțuri afișate pe paginile publice nu sunt comparabile cu anii anteriori și nu sunt folosite aici.

7.3. Maribor și regimul sloven

De ce Maribor. Maribor este al doilea oraș al Sloveniei, un oraș cu muntele în imediata apropiere (Pohorje)[65], deci o structură apropiată de perechea Brașov–Poiana. În 2024 a înregistrat circa 524.000 de înnoptări și 254.000 de sosiri[66], iar în primul semestru din 2026, 268.694 de înnoptări și 116.484 de sosiri, 85% dintre înnoptări aparținând turiștilor străini[67]. Sejurul mediu este de circa 2,1–2,3 nopți, față de 1,84 la Brașov [C/E].

Regimul. Legea ospitalității (ZGos-1) a intrat în vigoare în octombrie 2025 și se aplică din ianuarie 2026[68]. Ea prevede condiții generale pentru închirierea pe termen scurt, inclusiv anunțarea activității la avizierul clădirii și un autocolant la intrarea în locuință, cu supravegherea inspecțiilor municipale și locative[69]. Limita de 60 de zile pe an se aplică numai în municipiile cu risc ridicat[70]; lista din mai 2026 cuprinde 14 municipii, între care nu se află Maribor[71]. Municipiile care nu sunt pe listă pot stabili, pe baza unei analize, o limită de cel puțin 60 de zile[72]. Analiza proiectului detaliază registrul automat, numărul de identificare obligatoriu în anunțuri, consimțământul coproprietarilor din clădirile cu mai multe locuințe și incertitudinea creată de legea de intervenție supusă referendumului.

Tabelul 9. Lecțiile regimului sloven pentru Brașov

Element	Statutul pentru Brașov
Numărul de identificare afișat în fiecare anunț și registrul unic	aplicabil prin Regulamentul (UE) 2024/1028[73]; implementarea aparține autorității naționale [C/I]
Informarea vecinilor (anunț la avizier, marcaj la intrare)	aplicabil pe bază voluntară, prin asociația administratorilor și asociațiile de proprietari [I]
Sancțiuni proporționale, aplicate după constatare automată	depinde de registrul național [I]

[65]N1 Slovenija, Maribor și proximitatea Pohorjelui: https://n1info.si/novice/slovenija/prestizno-priznanje-za-maribor-ki-je-postal-najbolj-zelena-prestolnica-evrope/

[66]Zavod za turizem Maribor, bilanțul anului 2024: https://the-slovenia.com/izpostavljeno/maribor-v-leto-2025-vstopa-z-nazivom-najboljse-zelene-prestolnice-v-evropi/

[67]Slovenian Tourist Board, Maribor în primul semestru din 2026: https://www.slovenia.info/sl/novinarsko-sredisce/novice/39080-maribor-v-prvih-sestih-mesecih-za-4-odstotkov-vec-prenocitev

[68]Zakon o gostinstvu (ZGos-1), Uradni list RS nr. 77/2025: https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2025-01-2728

[69]Guvernul Sloveniei, Legea ospitalității și închirierea pe termen scurt: https://www.gov.si/novice/2025-07-18-zakon-o-gostinstvu-tudi-z-ureditvijo-oddajanja-stanovanj-v-kratkotrajni-najem/

[70]Guvernul Sloveniei, Legea ospitalității și închirierea pe termen scurt: https://www.gov.si/novice/2025-07-18-zakon-o-gostinstvu-tudi-z-ureditvijo-oddajanja-stanovanj-v-kratkotrajni-najem/

[71]Skupnost občin Slovenije, lista celor 14 municipii cu risc ridicat: https://skupnostobcin.si/2026/05/08/objavljen-sklep-o-dolocitvi-obcin-z-visokim-tveganjem-negativnih-vplivom-kratkotrajnega-najema/

[72]Guvernul Sloveniei, regimul municipiilor nelistate: https://www.gov.si/novice/2025-06-23-amandmaji-k-predlogu-zakona-o-gostinstvu-za-bolj-ciljan-pristop-k-regulaciji-kratkotrajnega-najema/

[73]Regulamentul (UE) 2024/1028 privind datele referitoare la serviciile de închiriere pe termen scurt: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj

Element	Statutul pentru Brașov
Acte locale fundamentate pe analiză	aplicabil: P6 se sprijină pe analiza celor trei stocuri [I]
Consimțământul coproprietarilor	necesită lege națională; nu este preluat de strategie [I]
Limitarea numărului de zile	nu este preluată: contrară premisei P6 [I]

Dreptul Uniunii admite scheme locale de autorizare a închirierilor pe termen scurt, justificate de un interes general[74]. Strategia nu folosește această marjă pentru limitare, ci pentru condiții care leagă oaspetele de economia locală [I].

7.4. Ce cer administratorii de apartamente

Atelierul 08 a descris patru probleme concrete:

- **Taxa specială pentru promovarea turistică fără mecanism de colectare.** La un apartament de 300 de lei pe noapte, ocupat de patru persoane, taxa reprezintă circa 15% (calculul participanților) [D]. Un participant a descris efectul:

  „Mie mi s-au prăbușit rezervările după ce a intrat taxa aceea” (atelierul 08) [D]

- **Concurența cu cei care nu plătesc:**

  „eu în față nu [...] am cum să concurez dacă eu sunt corect și plătesc acea taxă și unul nu plătește” (atelierul 08) [D]

- **Soluția propusă de administratori:**

  „Platformele să încaseze banii aceia, să-i [...] încaseze într-un cont diferit” (atelierul 08) [D]

- **Lipsa unui interlocutor și procedurile greoaie:**

  „Nu avem un om al Ministerul Turismului aici în Brașov” (atelierul 08) [D]

  „[...] văzând faptul că nu te ajută nimeni, te dă în spate, ușor, ușor aș vrea să mă retrag de pe piață” (atelierul 08) [D]

Atelierul a mai cerut asocierea administratorilor, cu un canal de dialog cu OMD, și soluții de parcare pentru oaspeți (secțiunea 3.4) [D].

7.5. Variantele

Tabelul 10. Variantele pentru regimul apartamentelor

Variantă	Conținut	Filtre	Rezultat
P6-A Statu quo	clasificare națională, control difuz, taxă colectată prin declarare	trece	scor 0 (referința)
P6-B Limitare	plafon de zile sau de licențe, interdicții pe zone	F1: fără temei de competență locală; F4: contrară premisei strategiei	eliminată
P6-C Orientare prin stimulente, fără interdicții	reguli și taxă egale, număr afișat, colectare prin platforme, proceduri simple, asociere, mic dejun contractat	trece, cu evaluarea juridică a condiției de autorizare	**opțiunea recomandată**
P6-D Liberalizare	nicio intervenție	trece	scor negativ

Sursa: secțiunea 8 și anexa C [I].

[74]CJUE, cauzele conexate C-724/18 și C-727/18, Cali Apartments: https://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-724/18

7.6. Direcția P6

Constatare. Piața apartamentelor este atractivă și în creștere, dar funcționează după reguli inegale: o parte a ei nu este certificată și nu plătește taxa specială pentru promovarea turistică, iar administratorii conformi nu au proceduri simple și nici interlocutor [C/D].

Obiectiv. Până în 2030, toate unitățile de închiriere pe termen scurt din Brașov funcționează după aceleași reguli și plătesc aceeași taxă ca restul cazării, iar oaspeții lor sunt legați de economia locală a hranei [I]. În 2034, unitățile autorizate câștigă clienții cererii care astăzi se îndreaptă spre cazările neînregistrate, iar creșterea numărului de turiști rămâne sustenabilă [I].

Principiul de funcționare. Orientare prin stimulente, fără interdicții: fără plafoane de zile și fără limitarea numărului de licențe; reguli egale, transparență și condiții care creează valoare locală, oferite împreună cu ceea ce cer administratorii, adică predictibilitate și proceduri simple [I].

Măsuri.

- (P6-a) **Numărul de identificare în fiecare anunț și registrul unic**, în aplicarea Regulamentului (UE) 2024/1028[75]; OMD Brașov și Primăria susțin la nivel național aplicarea rapidă la Brașov [I].
- (P6-b) **Aceleași reguli pentru toți**: standarde minime de siguranță, igienă și informare a oaspeților și aceeași taxă specială pentru promovarea turistică, fără limite de zile și fără plafon de licențe [I].
- (P6-c) **Colectarea taxei speciale pentru promovarea turistică prin platforme**, într-un cont separat, după propunerea administratorilor; până la acordul cu platformele, declarare și plată online simplificate la Direcția Fiscală [D/I].
- (P6-d) **Micul dejun contractat**, dezvoltat în capitolul G (DG4-a): contract cu cel puțin un restaurant, bistrou sau cafenea din zonă care are cel puțin un meniu local cu ingrediente locale; pilot voluntar în 2027, regula de autorizare în 2028 [I].
- (P6-e) **Procedură simplă și interlocutor local**: ghid unic de conformare și punct de contact al OMD pentru administratori [D/I].
- (P6-f) **Asocierea administratorilor**, cu dialog structurat cu OMD Brașov și cu Primăria (capitolul G, DG4-e) [D/I].
- (P6-g) **Parcarea oaspeților**, rezolvată prin politica de parcare a capitolului P1–P2 (parcări de proximitate, tichete pentru oaspeți), nu prin alocarea de locuri în parcările de reședință [I].
- (P6-h) **Conviețuirea în clădirile de locuințe**: informarea vecinilor după modelul sloven, gestionarea deșeurilor, inclusiv în zonele frecventate de urși (capitolul P3, D5) [I].
- (P6-i) **Monitorizarea anuală a celor trei stocuri** (certificat, comercial, fiscal) de către OMD, ca indicator de transparență [I].
- (P6-j) **Poiana Brașov**: unitățile de acest tip respectă același regulament de aspect și de servicii ca hotelurile (capitolul P5, D5-c) [I].

Actori. Primăria Municipiului Brașov și Consiliul Local (regulamentul de autorizare, evaluarea juridică), Direcția Fiscală (taxa specială pentru promovarea turistică), ministerul de resort pentru

[75]Regulamentul (UE) 2024/1028 privind datele referitoare la serviciile de închiriere pe termen scurt: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj

turism (clasificarea, registrul național), OMD Brașov (contact, monitorizare, codul QR din DG4-b), asociația administratorilor, Breasla Cârciumarilor Brașoveni, asociațiile de proprietari, platformele de rezervare.

Orizont. 2027: evaluarea juridică, pilotul micului dejun contractat, procedura simplificată, asocierea, prima monitorizare a stocurilor; 2028: regula de autorizare și colectarea digitală a taxei; numărul de identificare, de la operaționalizarea registrului național.

7.7. Condiția juridică

Clasificarea structurilor de primire este de competența autorității naționale. Condiția micului dejun contractat într-un regulament local de autorizare depinde de temeiul legal: evaluarea juridică a Primăriei Municipiului Brașov precede măsura P6-d. Dacă temeiul local nu există, măsura se aplică prin stimulente (promovare prin platforma OMD, prioritate în programele destinației, eticheta localurilor partenere), iar OMD poartă la nivel național propunerea unui temei legal [I].

8. Ierarhizarea opțiunilor și testele de robustețe

Tabelul 11. Scoruri ponderate ale variantelor P4 și P6

Variantă	Filtre eliminatorii	Scor ponderat (bază)	Ponderi egale	+25% pe primele cinci criterii	-25% pe primele cinci criterii
P4-A Statu quo (Sala Polivalentă și săli hoteliere)	trece	0,000	0,000	0,000	0,000
P4-B Centru național, o singură etapă (circa 50.000 mp)	trece	0,490	0,483	0,484	0,497
P4-C Centru modular (etapa 1 de 20.000 mp, extensibilă la 50.000 mp; 100.000 mp la decizia autorității locale)	trece	**0,638**	**0,617**	**0,632**	**0,645**
P4-D Centru de mari dimensiuni construit integral, într-o singură etapă	eliminat: F3	(0,581)	(0,567)	(0,572)	(0,591)
P6-A Statu quo	trece	0,000	0,000	0,000	0,000
P6-B Limitare	eliminat: F1, F4	(0,066)	(0,033)	(0,069)	(0,063)
P6-C Orientare prin stimulente, fără interdicții	trece	**0,367**	**0,367**	**0,376**	**0,356**
P6-D Liberalizare	trece	-0,111	-0,100	-0,116	-0,105

Sursa: calculul echipei de proiect (anexa C) [I]. Scorul este suma produselor dintre ponderea globală și contribuția (de la -2 la +2), împărțită la 100; valorile se compară numai în interiorul aceleiași priorități. Primele cinci criterii după pondere sunt 1.2, 4.2, 3.3, 1.3 și 2.1. Valorile dintre paranteze sunt ale variantelor eliminate de filtre. Scorurile variantei P4-C au fost calculate pentru etapizarea istorică a variantei (50.000, 100.000 și 150.000 mp); recalcularea lor pentru etapizarea decisă (20.000 mp, extensibilă la 50.000, cu 100.000 mp la decizia autorității locale), cu aceeași grilă, revine autorului ADMI, iar ordinea variantelor nu depinde de ea, pentru că etapizarea mai prudentă îmbunătățește tocmai criteriile de fezabilitate și de presiune asupra mobilității.

Din calcul rezultă patru constatări:

- **ordinea P4-C, P4-B, P4-A nu se schimbă la niciun test**; varianta modulară câștigă prin efectul mai mare asupra valorii, a piețelor și a imaginii, fără costurile suplimentare de trafic ale variantei construite integral [I];
- **P4-D are un scor mai mic decât P4-C chiar înainte de filtru**, din cauza presiunii mai mari asupra mobilității și a rezidenților, iar filtrul F3 o elimină pe riscul de subutilizare [I];
- **ordinea P6-C, P6-A, P6-D nu se schimbă la niciun test** [I];

- **P6-B are un scor apropiat de zero și înainte de filtre**: câștigurile de echitate și de conviețuire sunt anulate de pierderea de capacitate și de conflictul cu administratorii [I].

9. Indicatori de monitorizare

9.1. Indicatorii priorităților P4 și P6

Tabelul 12. Indicatori, niveluri de referință și surse

Prioritate	Indicator	Nivel de referință	Sursa
P4	Gradul de ocupare martie–mai, structuri clasificate	26,7% (medie 2022–2025, evaluare) [C/E]	INS
P4	Gradul de ocupare anual	33,2% (2025) [C]	INS
P4	Gradul de ocupare în zilele lucrătoare	de stabilit (panel de hoteluri sau date din declarațiile taxei speciale pentru promovarea turistică)	OMD, Direcția Fiscală
P4	Numărul de târguri și congrese, din care internaționale	0 târguri de mari dimensiuni (2026) [D]	operatorul centrului, biroul de convenții
P4	Suprafața netă închiriată pe an și ponderea expozanților străini	-	operatorul centrului
P4	Ponderea participanților care își prelungesc șederea	-	anchetă la târguri
P4	Taxa specială pentru promovarea turistică încasată în lunile martie–mai și noiembrie	de stabilit	Direcția Fiscală
P6	Raportul dintre stocul comercial și cel certificat	circa 2:1 (2026) [C/E]	AirDNA, MEDAT
P6	Ponderea anunțurilor cu număr de identificare	0 (2026) [C]	registrul național, platformele
P6	Gradul de colectare a taxei speciale pentru promovarea turistică la apartamente	de stabilit	Direcția Fiscală
P6	Unități cu mic dejun contractat (DG4-d)	0 (2026) [C]	OMD
P6	Mențiunile micului dejun și ale restaurantelor în recenziile apartamentelor (DG4-d)	6,8% și 4,0% [C]	recenziile online
P6	Membri ai asocierii administratorilor	0 (asociere inexistentă, 2026) [D]	asociația
P6	Satisfacția rezidenților din clădirile cu apartamente turistice	după aplicarea chestionarului pentru rezidenți	ancheta la rezidenți
P4, P6	Scorurile AirDNA de sezonalitate, Brașov și Poiana (context)	79 și 46 [C]	AirDNA

Sursa: secțiunile 3, 6 și 7; nivelurile pentru DG4-d provin din capitolul G. Țintele se stabilesc în strategie și se revizuiesc la evaluarea intermediară din 2030.

9.2. Indicatorii-reper ai Volumului I și indicatorii noilor riscuri

Tabelul 13. Indicatorii-reper și indicatorii noilor riscuri

Indicator	Nivel de referință	Sursa
Acceptarea turismului de către locuitori (indicator-reper, OS3)	fără măsurare curentă; baza din 2018: ancheta tezei de doctorat în rândul locuitorilor [C]; indicatorul de (in)satisfacție a localnicilor propus în conceptul din 2023 [D]	chestionarul pentru rezidenți
Satisfacția vizitatorilor și intenția de recomandare (indicator-reper, OS4)	nota medie a monumentelor (4,31) și a vieții de noapte (4,09) în recenziile online [C]; recomandarea	chestionarul pentru vizitatori; recenziile

Indicator	Nivel de referință	Sursa
	fără rezerve: 76,7% în studiul național din Etapa II (total ponderat) [C]	online
Intervențiile Salvamont, pe tipuri de activitate (bicicletă, schi, sanie, drumeție)	792 de intervenții pentru 866 de persoane în 2025, fără separare pe activități [C]	Salvamont Brașov
Suprafața ocupată de troscot japonez în rezervația Tâmpa și în pădurile din Postăvaru	necartată	administratorii ariilor protejate și ai pădurilor
Durata transferului aeroport–gară cu transportul public	circa 39 de minute, cu 14 opriri intermediare [C]	RATBV
Reclamațiile privind tarifele taxiurilor la aeroport	neînregistrate sistematic	ANPC, aeroportul, administrația orașului Ghimbav

Sursa: secțiunile 3.4–3.6; capitolele C, P3 și P1–P2.

9.3. Indicatorii de sustenabilitate propuși de beneficiar

OMD Brașov a propus completarea sistemului de monitorizare cu indicatori de impact economic și de beneficii pentru comunitate, de presiune turistică și mobilitate și de impact asupra mediului, cu metodologia de calcul, sursele de date, frecvența și instituțiile responsabile precizate și cu distincția dintre indicatorii care se pot măsura imediat și cei care cer mecanisme noi de colectare [D]. Tabelul următor preia propunerile și le încadrează în observatorul destinației: indicatorii marcați „prioritar” intră în primul set al observatorului, iar cei marcați „complementar” se adaugă pe măsură ce mecanismele noi devin funcționale [I]. Studiul de impact economic al turismului și raportarea de sustenabilitate a operatorilor, descrise în secțiunea 10, sunt mecanismele noi pentru o parte dintre ei.

Tabelul 14. Indicatorii de sustenabilitate: încadrare, metodă, surse și disponibilitate

Indicator	Prioritate	Metoda de calcul	Sursa datelor	Frecvența	Responsabil	Disponibilitate
Veniturile din taxa specială pentru promovarea turistică și evoluția lor	prioritar	încasări anuale pe cele două componente și pe tipuri de cazare; variația anuală	Direcția Fiscală	anual	Primăria, OMD Brașov	imediat
Locurile de muncă din turism, sezonalitatea și calitatea ocupării	prioritar	salariați în cazare, alimentație și agenții de turism: media anuală, variația lunară, ponderea contractelor pe durată determinată și cu timp parțial	INS (date județene), registrul contractelor de muncă, studiul de impact economic	anual; detaliat în 2028, 2031, 2034	OMD Brașov, inspectoratul teritorial de muncă	parțial imediat (județ); municipiul: mecanism nou
Contribuția turismului la PIB-ul local (ODD 8.9.1)	complementar	valoarea adăugată a activităților caracteristice turismului, ajustată cu ponderea consumului turistic, raportată la PIB-ul estimat	situațiile financiare ale firmelor, ancheta la vizitatori, PIB-ul județean (INS)	2028, 2031, 2034	OMD Brașov, prin studiul de impact economic	mecanism nou; estimare, nu măsurare directă
Cheltuiala medie a turistului pe zi	prioritar	cheltuiala declarată pe categorii, împărțită la numărul de zile ale	chestionarul pentru vizitatori	anual	OMD Brașov	mecanism nou (chestionarul există)

Indicator	Prioritate	Metoda de calcul	Sursa datelor	Frecvența	Responsabil	Disponibilitate
		sejurului				
Ponderea sejururilor de cel puțin 3 nopți	prioritar	sejururile de 3 nopți sau mai mult, raportate la totalul sejururilor, pe tipuri de cazare	declarațiile taxei speciale pentru promovarea turistică, panelul de hoteluri; reper actual: recenziile Booking ale destinației (21,2% din sejururi) [C]	anual	OMD Brașov, Direcția Fiscală	reper imediat; serie oficială: mecanism nou
Intensitatea și distribuția fluxurilor turistice în zonele sensibile	prioritar	vizitatori pe zi și pe oră în centrul istoric, pe Tâmpa și în Poiana; raportul dintre vizitatori și locuitori	contoare de pietoni și bicicliști, date de mobilitate anonimizate, înnoptările INS	continuu; raport semestrial	OMD Brașov, Primăria	mecanism nou
Ponderea vizitatorilor care folosesc mijloace de transport sustenabile	complementar	ponderea sosirilor și a deplasărilor cu transportul public, trenul, bicicleta sau pe jos	chestionarul pentru vizitatori; pasagerii liniei A1 și ai trenului metropolitan	anual	OMD Brașov, RATBV	mecanism nou
Vizitele la obiective și consumul de experiențe	complementar	vizitatori pe obiectiv și pe lună; bilete și experiențe vândute	raportările muzeelor, ale transportului pe cablu și ale operatorilor; platformele de rezervare	anual	OMD Brașov, instituțiile culturale	parțial imediat
Emisiile de carbon asociate turismului	complementar	emisiile transportului de sosire (mijloc de transport, distanță, factori de emisie) și emisiile din consumul de energie al cazării	chestionarul pentru vizitatori, raportarea de sustenabilitate a operatorilor	2028, 2031, 2034	OMD Brașov	mecanism nou
Consumul de apă și de energie pe înnoptare	prioritar	consumul anual raportat la înnoptări, pe tipuri de cazare	raportarea de sustenabilitate a operatorilor	anual, din 2028	OMD Brașov, operatorii	mecanism nou
Deșeurile generate pe înnoptare	complementar	cantitatea de deșeuri a operatorilor raportată la înnoptări	raportarea operatorilor, operatorul de salubritate	anual	Primăria, OMD Brașov	mecanism nou
Presiunea asupra ariilor naturale și starea traseelor	prioritar	treceri pe trasee, intervenții Salvamont pe tipuri de activitate, kilometri de traseu în stare bună, suprafața ocupată de specii invazive	contoare, Salvamont Brașov, administratorii ariilor protejate și ai pădurilor	anual	Primăria, administratorii ariilor protejate, Salvamont	parțial imediat (Salvamont); restul: mecanism nou

Sursa: propunerile OMD Brașov [D]; încadrarea, metoda și disponibilitatea sunt ale echipei de proiect [I].

Contribuția turismului la PIB. Indicatorul ODD 8.9.1 măsoară produsul intern brut direct al turismului ca pondere în PIB-ul total și ritmul lui de creștere; el se calculează din contul satelit al turismului, parte a conturilor naționale, iar acolo unde produsul intern brut direct nu este măsurat se

folosește ca aproximare valoarea adăugată brută directă a turismului[76] [C]. Un cont satelit nu există la nivel de municipiu, astfel că indicatorul se estimează pentru Brașov și pentru zona metropolitană prin studiul de impact economic, cu metoda și limitele publicate odată cu rezultatul [I]. Ținta ODD are și un indicator al ocupării, numărul persoanelor ocupate în industriile turismului[77], pe care îl alimentează datele de ocupare din tabel [C/I].

Reperul Sevilla. Sistemul de inteligență turistică al Sevillei colectează, analizează și vizualizează datele turismului pentru sectorul local, cu module pentru călători, înnoptări și sejur, piețe de origine, conectivitate aeriană, ocuparea în turism, vizitele la obiective, sustenabilitate și percepția vizitatorilor[78]. Modulul de sustenabilitate combină 30 de indicatori în șapte indici, după criteriile Obiectivelor de Dezvoltare Durabilă și ale sistemului european ETIS, cu actualizare semestrială, pe baza datelor unor furnizori privați[79] [C]. Pentru Brașov, reperul util este organizarea pe module publice, cu sursa și frecvența afișate pentru fiecare indicator [I].

Pașii următori. Fișele indicatorilor, cu formula, sursa, frecvența, instituția responsabilă și nivelul de referință, se finalizează în Anexa 3 a Volumului I, înaintea supunerii strategiei spre aprobare Consiliului Local [I].

10. Lacune de date și verificări

Tabelul 15. Lacune și verificări necesare

Nr.	Lacună sau verificare	Criterii	Sursă posibilă
L1	Hotărârea Consiliului Local privind studiul de fezabilitate pentru platforma CET (obiect, termen, suprafață)	2.6, P4	Primăria Municipiului Brașov
L2	Suprafața disponibilă și funcțiunile aprobate pe platforma Rulmentul	2.6, P4	Primăria, concursul de soluții
L3	Gradul de ocupare în zilele lucrătoare și în weekend	1.3, 3.2	panel de hoteluri; declarațiile taxei speciale pentru promovarea turistică
L4	Capacitatea de cazare din zona metropolitană, pentru etapele 2 și 3	3.1, P4	INS, MEDAT
L5	Operatorul și programul Sălii Polivalente (11.211 de locuri, termen iunie 2027)	2.5, 2.6	Primăria
L6	Gradul de colectare a taxei speciale pentru promovarea turistică, pe tipuri de cazare	3.4	Direcția Fiscală
L7	Potrivirea anunț–certificat la nivel de unitate și stocul fiscal	3.3	exportul AirDNA la nivel de proprietate; Direcția Fiscală
L8	Stadiul implementării naționale a Regulamentului (UE) 2024/1028	3.3, 7.2	ministerul de resort
L9	Temeiul legal al condiției de autorizare locală (DG4-a, P6-d)	3.3, P6	evaluarea juridică a Primăriei
L10	Tariful mediu și randamentul pe cameră al hotelurilor	1.2, 3.2	operatori, Horwath HTL România
L11	Ponderea turiștilor străini și piețele-sursă ale municipiului	1.4	INS
L12	Datele climatice pentru domeniul schiabil	6.3	ANM, operatorul domeniului
L13	Ocuparea și salariile din ospitalitate	5.3	INS, AJOFM

[76]Metadatele indicatorului ODD 8.9.1, produsul intern brut direct al turismului: https://worldbank.github.io/sdg-metadata/metadata/en/8-9-1

[77]Metadatele ONU ale indicatorului ODD 8.9.2, persoanele ocupate în industriile turismului: https://unstats.un.org/sdgs/metadata/files/Metadata-08-09-02.pdf

[78]Sevilla, Smart Tourism Office, sistemul de inteligență turistică: https://smart.sevillacityoffice.es/sistema-de-inteligencia-turistica/

[79]Sevilla, Smart Tourism Office, modulul de sustenabilitate turistică: https://smart.sevillacityoffice.es/sit/sostenibilidad-turistica/

Nr.	Lacună sau verificare	Criterii	Sursă posibilă
L14	Contorizările de trafic pe accesele principale	4.2	Agenția Metropolitană, Primăria
L15	Bugetul, personalul și mandatul formal al OMD	7.1	OMD Brașov
L16	Statistica Salvamont pe tipuri de activitate și pe trasee	6.2	Salvamont Brașov
L17	Cartarea troscotului japonez și a altor specii invazive	6.1	administratorii ariilor protejate, Regia Pădurilor Kronstadt
L18	Durata reală a transferului aeroport–oraș și tarifele practicate la aeroport	4.1, 4.3	RATBV, ANPC, aeroportul
L19	Evaluarea implementării strategiei culturale 2015–2030	2.1, 7.4	Primăria
L20	Nivelurile de bază ale celor doi indicatori-reper	5.1, 1.5	chestionarele pentru rezidenți și pentru vizitatori

Instrumentele noi ale observatorului destinației. Volumul I completează observatorul destinației cu două instrumente, fără să schimbe cele douăsprezece serii-cheie ale acestuia [I]:

- **studiul de impact economic al turismului**, realizat în 2028, 2031 și 2034: produsul intern brut estimat al municipiului și al zonei metropolitane, ponderea turismului în el, salariații din ospitalitate și veniturile bugetului local legate de turism; studiul închide lacunele L6 și L13 și dă baza indicatorilor de impact economic din secțiunea 9.3;
- **raportarea de sustenabilitate a operatorilor**, din 2028, ca extindere a panelului de hoteluri: consumul de apă și de energie pe înnoptare și ponderea produselor locale în achiziții; raportarea dă baza indicatorilor de mediu din secțiunea 9.3, iar ponderea produselor locale se leagă de micul dejun contractat (capitolul G, DG4-a).

11. Corespondența cu arhitectura în cascadă a Volumului I

Volumul I se construiește pe cinci niveluri: provocări-cheie (PR1–PR12), obiective strategice (OS1–OS5), obiective de dezvoltare, politici și măsuri; scopul strategiei este creșterea semnificativă a numărului de clienți ai unităților autorizate, care respectă criteriile de calitate ale orașului, și creșterea sustenabilă a numărului de turiști. Creșterea numărului de clienți vine din sejurul mai lung, din extrasezon, din zilele lucrătoare, din vizitatorii de o zi care rămân peste noapte și din intrarea în evidență a cazărilor neînregistrate; indicatorii-reper rămân valoarea adăugată din turism, durata medie a sejurului de cel puțin 2,0 nopți și gradul de ocupare de cel puțin 37% [I]. ADMI furnizează evidențele primului nivel și analiza integrală a politicilor P4 și P6.

Tabelul 16. Disfuncționalitățile ADMI, provocările-cheie și obiectivele strategice

Criteriul ADMI	Scor	Provocarea-cheie	Obiectivul strategic
1.2 Valoarea cererii	2,0	PR1 Valoarea scăzută a cererii	OS1
1.3 Utilizarea capacității; 3.2 Performanța cazării	2,5; 2,0	PR2 Capacitatea neutilizată în zilele lucrătoare și în extrasezon	OS2
4.2 Mobilitatea internă; 4.1 Legătura aeroport–oraș; 4.3 Fricțiuni	1,5; 2,5; 2,0	PR3 Mobilitatea internă și accesul	OS3, OS4
5.1 Rezidenții; 4.3 Fricțiuni	2,5; 2,0	PR4 Centrul istoric sub presiune	OS3
2.3 Poiana Brașov; 6.3 Clima	2,5; 2,0	PR5 Poiana Brașov: sezonalitate și spațiu public	OS2
3.3 Închirieri pe termen scurt; 3.4 Fiscalitate	2,0; 2,5	PR6 Reguli inegale pe piața cazării	OS3
2.6 Turismul de afaceri	1,5	PR7 Turismul de afaceri fără infrastructură	OS1

Criteriul ADMI	Scor	Provocarea-cheie	Obiectivul strategic
2.1 Patrimoniu; 2.5 Evenimente	3,5; 2,0	PR8 Patrimoniu perceput ca decor, evenimente puțin cunoscute	OS2, OS4
2.4 Gastronomie	2,5	PR9 Gastronomie neasociată spontan cu Brașovul	OS1
6.1 Patrimoniu natural și specii invazive; 6.2 Presiunea și siguranța în munte	3,0; 2,0	PR10 Natura sub presiune	OS4, OS5
7.1 OMD; 7.2 Date; 7.4 Coordonare	2,5; 1,5; 2,0	PR11 Guvernanță fragmentată și date insuficiente	OS5
5.3 Forța de muncă	2,0	PR12 Oamenii și competențele	OS4

Sursa: secțiunea 4 și structura Volumului I [I].

Pentru formularea provocărilor în Volumul I rezultă două precizări [I]:

- PR3 include și legătura dintre aeroport și oraș (criteriul 4.1), care afectează primul contact al vizitatorului cu destinația;
- PR10 include, pe lângă presiunea asupra Tâmpei și asupra faunei, cele două riscuri noi: speciile invazive și accidentele vizitatorilor în masivul Postăvarul.

Cei doi indicatori-reper. Acceptarea turismului de către locuitori (OS3) și satisfacția vizitatorilor (OS4) nu au astăzi o măsurare curentă; secțiunea 9.2 indică nivelurile de referință disponibile și sursele de măsurare [C/I].

Continuitatea problemelor. Șapte dintre cele nouă probleme numite în cel puțin jumătate dintre interviurile din 2026 erau formulate deja în 2018, în cercetarea doctorală asupra geografiei simbolice a orașului; diagnosticul ADMI susține, de aceea, accentul Volumului I pe implementare și pe guvernanță [I].

Anexa A. Registrul surselor

Tabelul A1. Documente de proiect folosite

Document	Folosire în ADMI
Raportul de analiză a destinației pe date INS și platforme online	D1, D3: volum, sejur, ocupare, sezonalitate, capacitate
Raportul cercetării naționale „Brașov – percepție și servicii turistice”	D1, D2: poziționare, vizitare, evenimente
Capitolul de lucru privind volumul real al cererii	D1, D7: vizite totale, acoperirea statisticii
Raportul integrat al interviurilor individuale 01–22 și transcripturile interviurilor	toate domeniile; citatele Subiecților 8, 13, 15
Transcripturile atelierelor 01, 04, 05, 08, 12 și documentul de idei al atelierului 10	P4, P6 și D5
Grila de screening pe valență și matricea consolidată a temelor	frecvențele temelor (interviuri și ateliere)
Fișierul AirDNA al proiectului și evaluarea atractivității pieței	D3, P6
Analiza comparativă MEDAT–AirDNA	D3, P6
Analiza reglementării închirierilor pe termen scurt în Slovenia	P6
Capitolele P1–P2, P3, P5, C și G ale Volumului I	trimiteri prin coduri (secțiunea 5)
Planul Strategic de Acțiune HINGE (Consiliul Județean Brașov)	D4
Regulile de redactare ale capitolelor strategiei	convenții de marcaje, atribuire și note
Conceptul de turism pentru municipiul Brașov (2023), elaborat în	D2, D5, D6, P4, P6: argument suplimentar, cu

Document	Folosire în ADMI
proiectul SIPOCA 1043	statut de sursă secundară (secțiunea 1.6)
Teza de doctorat despre geografia simbolică a Brașovului și matricea de continuitate 2018–2026	D5, D7: baza din 2018 și continuitatea problemelor
Structura Volumului I, în cascadă	secțiunea 11

Surse externe. Sunt indicate în note, cu link: INS, AirDNA, legislația și comunicările oficiale din Slovenia, Regulamentul (UE) 2024/1028, jurisprudența CJUE, UFI și Oxford Economics, rapoartele și paginile oficiale ale centrelor expoziționale, Zavod za turizem Maribor, ETIS și articolul despre aplicarea ETIS în județul Brașov, metadatele ONU ale indicatorului ODD 8.9.1 și sistemul de inteligență turistică al Sevillei.

Anexa B. Registrul verificărilor factuale

Tabelul B1. Faptele externe și gradul de încredere** (CO confirmat oficial; SS sursă secundară concordantă; NC neconfirmat)

Fapt	Sursa	Grad
Taxa specială pentru promovarea turistică: 7 lei (promovare turistică) + 5 lei (Salvamont) pe turist și noapte, în municipiu, inclusiv în Poiana Brașov, adoptată la 22 decembrie 2025	hotărârea Consiliului Local; presa, după Agerpres	CO
Platforma CET: 40 ha și studiu de fezabilitate aprobat pentru ecologizare	declarația Subiectului 13	NC
Platforma Rulmentul: hale existente; aulă culturală discutată în concursul de soluții	atelierul 05; Subiectul 24	NC
Romexpo: circa 57.000 mp; 808.536 de vizitatori, 3.998 de expozanți, 111 de manifestări în 2025; fără târguri în ianuarie, iulie și august	raportul de activitate Romexpo	CO
Ptak Warsaw Expo: 143.000 mp; peste 1,5 milioane de vizitatori	site-ul oficial	CO
Brno: peste 125.000 mp de spațiu expozițional net (BVV: peste 130.000 mp); circa 50 de târguri și peste 1 milion de vizitatori pe an	BVV	CO
Austria și Polonia: peste 300.000 mp de spațiu interior	UFI	CO
Producția globală: 8.500 € pe metru pătrat de spațiu interior	UFI și Oxford Economics	CO
VIECON: 73.000 mp; peste 350.000 de înnoptări; 560 € față de 380 € pe noapte	fișa de presă VIECON	CO
Leipziger Messe: 111.900 mp; peste 1,05 milioane de vizitatori; circa 6.600 de locuri de muncă	rapoartele Leipziger Messe; presa locală	CO/SS
Fiera Milano: 4,5 milioane de vizitatori (2019); impact de 8,1 miliarde €	presă de specialitate; Fiera Milano	SS/CO
Scorurile AirDNA (Brașov, Poiana Brașov, Maribor)	paginile publice AirDNA	CO
Maribor: înnoptări și sosiri 2024 și primul semestru 2026	Zavod za turizem Maribor, prin STO și presă	SS
ZGos-1: condiții generale, limita de 60 de zile doar în municipiile listate, lista de 14 municipii	Uradni list, Guvernul Sloveniei, SOS	CO
Ținta națională de 650 € cheltuială medie pe turist în 2035	proiectul strategiei naționale, prin presă	SS
Anul 2034 atribuit României și Croației	propunerea Comisiei Europene COM(2026) 455	CO
Calendarul competiției: candidaturi în toamna lui 2028, finaliste în 2029	Ministerul Culturii, prin Agerpres	SS
Troscotul japonez pe lista speciilor invazive care afectează Uniunea, din 2025	Regulamentul de punere în	CO

Fapt	Sursa	Grad
	aplicare (UE) 2025/1422	
Troscot japonez în pădurea de la intersecția străzilor Cloșca și 8 Martie	observația managementului de proiect	NC
Patru intervenții Salvamont pentru bicicliști accidentați într-o singură zi din iulie 2025	presa economică	SS
Salvamont Brașov: 792 de intervenții pentru 866 de persoane în 2025	presa locală, după bilanțul Salvamont	SS
Transportul alternativ: operare permanentă numai în localitatea de autorizare sau în regiunea București-Ilfov	OUG nr. 49/2019, art. 13 alin. (4)	CO
Taxiurile: derogarea pentru aeroporturi și interdicția tarifelor peste cel afișat	Legea nr. 38/2003, art. 24[1]	CO
Aplicarea regulii la aeroport din septembrie 2026; amenzi de 1.000–5.000 de lei	presa locală	SS
Linia A1: lansată în 2023 cu 4 opriri; în prezent 14 opriri și circa 39 de minute	RATBV; aplicația de urmărire a autobuzelor	CO/SS
Drumuri de o oră și zece minute; cereri de 100 de lei pentru cursa până la prima stație	discuțiile managementului de proiect cu călători	NC
Coresi: circa 30% dintre apartamentele ocupate, în regim de închiriere turistică	conceptul de turism din 2023	NC
Sala Polivalentă: 11.211 de locuri, termen iunie 2027	capitolul C, după sursele Primăriei	SS
Indicatorul ODD 8.9.1: produsul intern brut direct al turismului, calculat din contul satelit al turismului	metadatele ONU ale indicatorului	CO
Sistemul de inteligență turistică al Sevillei: module, 30 de indicatori de sustenabilitate în șapte indici, actualizare semestrială	site-ul oficial al biroului de turism al Sevillei	CO

Anexa C. Calculul indicilor și al scorurilor

Metoda. Indicele unui domeniu este media scorurilor criteriilor, ponderată cu ponderile din domeniu. Indicele global este media indicilor de domeniu, ponderată cu ponderile domeniilor. Scorul unei variante este suma produselor dintre ponderea globală a fiecărui criteriu și contribuția variantei la acel criteriu (de la -2 la +2), împărțită la 100. Testele de robustețe: ponderi egale (100/30 pentru fiecare criteriu) și variații de ±25% ale celor cinci criterii cu cea mai mare pondere globală, cu renormalizare la 100.

Tabelul C1. Contribuțiile variantelor (criteriile fără contribuție au valoarea 0)

Criteriu	Pondere globală	P4-B	P4-C	P4-D	P6-B	P6-C	P6-D
1.1 Volumul cererii	3,0	+1	+1,5	+1,5	-1	0	+0,5
1.2 Valoarea cererii	7,0	+1	+1,5	+1,5	0	+0,5	0
1.3 Utilizarea capacității	4,0	+2	+2	+2	-0,5	0	0
1.4 Structura piețelor	3,0	+1	+1,5	+1,5	0	0	0
1.5 Poziționare	3,0	+1	+1,5	+1,5	0	0	0
2.4 Gastronomie	2,5	0	0	0	0	+1,5	0
2.5 Evenimente	2,3	+1	+1	+1	0	0	0
2.6 Turismul de afaceri	2,7	+2	+2	+2	0	0	0
3.2 Performanța cazării	3,5	+2	+2	+2	+1	+0,5	0

Criteriu	Pondere globală	P4-B	P4-C	P4-D	P6-B	P6-C	P6-D
3.3 Închirieri pe termen scurt	4,9	0	0	0	+1	+2	-1
3.4 Fiscalitate	2,8	+1	+1,5	+1,5	+0,5	+1,5	-1
4.1 Conectivitate externă	3,9	+1	+1,5	+1,5	0	0	0
4.2 Mobilitate internă	5,2	-1	-1	-1,5	0	0	0
4.3 Fricțiuni	2,6	-0,5	-0,5	-1	0	+0,5	0
5.1 Rezidenți	3,6	-0,5	-0,5	-1	+1	+1	-1
5.3 Forță de muncă	3,0	+1	+1,5	+1,5	0	0	0
5.4 Participare și asociere	1,8	0	0	0	-1	+1	0
6.2 Presiunea asupra naturii	3,5	0	0	0	0	+0,5	0
6.3 Climă și reziliență	3,0	+1	+1	+1	0	0	0
7.1 OMD	3,9	+0,5	+0,5	+0,5	0	0	0
7.2 Date	2,6	0	0	0	+0,5	+1,5	-0,5
7.3 Brand	3,9	+1	+1,5	+1,5	0	0	0
7.4 Coordonare	2,6	0	0	0	-0,5	+0,5	0

Sursa: evaluarea echipei de proiect [I]. Variantele P4-A și P6-A sunt referința (contribuție 0 pe toate criteriile).