

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

<p>Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ</p> <p>HOTĂRÂRE</p> <p>pentru completarea art.3 din anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"</p>	
<p>Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ</p>	
<p>2.1. Sursa proiectului de act normativ</p>	<p>Actul normativ a fost elaborat de Ministerul Finanțelor în vederea aprobării plafonului privind emiterea de garanții în cadrul programului "Noua casă", pentru anul 2026, cu încadrarea în prevederile Legii nr.42/27.03.2026 pentru aprobarea plafoanelor unor indicatori specificați în cadrul fiscal - bugetar pe anul 2026.</p>
<p>2.2. Descrierea situației actuale</p>	<p>Programul „Noua casă”, continuatorul programului „Prima casă” este un program guvernamental de interes public, pilon central al politicii guvernamentale în domeniul locuirii, destinat accesului la creditare ipotecară pentru persoanele fizice care în condițiile pieței întâmpină dificultăți în îndeplinirea cerințelor standard impuse de instituțiile de credit, în special în ceea ce privește avansul solicitat care poate ajunge în unele cazuri până la 25% pentru locuințe cu valoare redusă.</p> <p>De la lansarea Programului "Noua casă" în anul 2009 până la finele lunii februarie 2026, au fost acordate 334.304 garanții și promisiuni de garantare, în valoare totală de 31,72 miliarde lei, iar de la începutul anului 2025 și până la finele lunii decembrie 2025 au fost acordate 246 garanții în valoare totală de 33 mil. lei și 9 promisiuni de garantare, în valoare totală de 1,3 mil.lei.</p> <p>De asemenea, în perioada cuprinsă între data implementării Programului și data de 28.02.2026 au fost plătite de Ministerul Finanțelor un număr de 1599 garanții, în valoare totală de 125,13 milioane lei.</p> <p>Din suma totală de 123,32 milioane lei, plătită până la finele trimestrului al IV-lea 2025, de către Ministerul Finanțelor în contul finanțatorilor, a fost recuperată suma de 77,86 milioane lei până la data de 31 decembrie 2025, precum și o sumă de aproximativ 23,9 milioane lei reprezentând un număr de aproximativ 285 repuneri în drepturile și obligațiile inițiale ale contractului de garantare.</p> <p>În condițiile în care Strategia de derulare pe termen mediu (2017-2021) a programului „Prima casă”/ „Noua</p>

casă” a expirat la sfârșitul anului 2021, fiind caracterizată de un trend predictibil al plafoanelor alocate și de un mecanism gradual de reducere a intervenției statului, în calitate de garant, pe piața rezidențială, se poate evidenția faptul că principalele obiective și direcții strategice au fost, în mare parte, atinse. În acest context, implementarea Programului la nivelul anului 2025 s-a desfășurat în condiții de relativă stabilitate.

Prin mecanismul garanțiilor de stat și al avansului minim, programul „Noua Casă” reprezintă un instrument esențial pentru creșterea accesului la locuințe, promovarea echității financiare și sprijinirea achiziției primei locuințe. Astfel, contribuie în mod direct la stabilitatea socială și la dezvoltarea sustenabilă a pieței imobiliare.

Această particularitate transformă programul într-un factor important de incluziune financiară, oferind beneficiarilor condiții de finanțare mai avantajoase, mai predictibile și mai echitabile comparativ cu produsele ipotecare standard disponibile pe piață. În același timp, prin facilitarea accesului la locuință, programul contribuie la reducerea disparităților sociale și la consolidarea coeziunii sociale.

În contextul în care condițiile de creditare devin tot mai stricte, iar presiunile fiscale – precum creșterea TVA sau introducerea unor taxe suplimentare în sectorul construcțiilor – determină majorarea costurilor locuințelor, menținerea Programului „Noua Casă” devine esențială pentru asigurarea unui acces echitabil și sustenabil la finanțarea imobiliară.

Împrumuturile pentru investiții imobiliare au înregistrat o creștere solidă de 5,2% în termeni anuali în martie 2025, demonstrând maturizarea pieței ipotecare stimulată inițial de Programul „Prima Casă/Noua Casă”, care a contribuit decisiv la dezvoltarea ofertei de credite standard mai competitive oferite de bănci. Îmbunătățirea accesului la creditare, susținută de creșterea veniturilor salariale (cu 10% în București și 11% național în decembrie 2024 față de 2023) și reducerea dobânzii anuale efective medii pentru credite imobiliare în lei (de la 7,9% în decembrie 2023 la 7,71% în martie 2025), a ridicat indicii de accesibilitate locativă (Housing Affordability Index) la 1,3 național în decembrie 2024, de la 1,2 în anul precedent, unde venitul mediu net lunar depășește cu circa 30% nivelul optim necesar pentru un credit ipotecar. Programul „Noua Casă” rămâne esențial pentru susținerea segmentelor vulnerabile, completând astfel evoluția pozitivă a pieței și asigurând accesul echitabil la locuințe în continuare.

	<p>În contextul tensionat al pieței imobiliare din trimestrul IV 2025 - trimestrul I 2026, caracterizat de scăderea ofertei cu aproximativ 18%, creșteri ale prețurilor de peste 15%, presiuni fiscale semnificative (majorarea TVA la 21%, creșterea impozitelor pe proprietate și a taxării chiriilor) și absența unei relaxări a condițiilor de finanțare, Programul „Noua Casă” devine un instrument indispensabil pentru susținerea accesului populației la achiziția unei locuințe, oferind condiții de finanțare avantajoase și predictibile într-un context de piață restrictiv.</p> <p>Acest mecanism guvernamental contribuie la atenuarea vulnerabilităților din sectorul rezidențial, inclusiv a riscurilor asociate proiectelor dezvoltatorilor și a constrângerilor financiare ale populației, facilitând realizarea unor achiziții esențiale prin niveluri reduse ale avansului și comisioane moderate. În acest mod, programul limitează riscul apariției unor dezechilibre pe piața imobiliară, caracterizate de o ofertă restrânsă și prețuri ridicate.</p> <p>Continuarea programului „Noua Casă” contribuie la menținerea stabilității sociale și economice, sprijinind funcționarea ordonată a pieței rezidențiale și prevenind excluderea unor categorii de populație de la accesul la finanțare pentru achiziția unei locuințe.</p>
2.3.Schimbări preconizate	<p>Prin legea nr. 42/2026 pentru aprobarea plafoanelor unor indicatori specificați în cadrul fiscal - bugetar pe anul 2026, a fost aprobat plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern prin Ministerul Finanțelor și de către unitățile/subdiviziunile administrativ teritoriale, pentru anul 2025, în sumă de 25.000 milioane lei.</p> <p>Propunerea de alocare a unui plafon total de 500 milioane lei pentru anul 2026, se bazează în principal pe tendințele de relativă stabilitate a pieței imobiliare și a creditelor ipotecare previzionate pentru anul 2026, precum și a cererii potențialilor beneficiari.</p> <p>Conform datelor publicate în raportul publicat de Imobiliare.ro Market 360, Imobiliare.ro Finance a realizat o analiză pe baza împrumuturilor intermediare în trimestrul al III-lea 2025 de către cei peste 250 de brokeri activi în cadrul rețelei.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locuitorii din orașul Cluj - Napoca au luat cele mai mari credite ipotecare pentru realizarea achizițiilor imobiliare, ei fiind, totodată, cumpărătorii care plătesc cele mai consistente sume de bani pentru a deveni proprietari. În medie, împrumuturile obținute prin intermediul brokerilor din rețeaua Imobiliare.ro Finance au avut valoarea de 462.179 lei. Rata medie achitată de aceștia a ajuns să fie de 2.538 de lei pe

lună, în scădere cu aproximativ 7% față de cea înregistrată în trimestrul III 2024.

- Locul al doilea în top este ocupat de orașul Iași. În cazul acestora, valoarea medie a creditelor ipotecare noi a ajuns la 435.405 lei, iar rata medie la 2.402 lei, în scădere cu 8% a ratei comparativ cu intervalul similar al anului 2024.
- În București, valoarea medie a unui împrumut accesat pentru cumpărarea unei locuințe a fost, în intervalul iulie-septembrie 2025, de 432.395 lei. Bucureștenii au plătit rate medii de 2.366 lei, cu aproape 6% mai mici decât în anul 2024.
- Pe locul al patrulea în clasament s-au poziționat locuitorii din orașul Constanța, având în vedere faptul că aceștia au obținut prin intermediul brokerilor Imobiliare.ro Finance credite cu o valoare medie de 422.621 lei pentru a face achiziții imobiliare. Pe plan local rata medie aferentă creditelor ipotecare noi a fost de 2.326 lei, în scădere cu aproape 7% față de cea înregistrată în trimestrul al III-lea 2024.
- Timișoara urmează în clasament cu un credit ipotecar mediu de 383.245 lei. În cazul lor ratele au scăzut de la 2.288 lei, în perioada iulie-septembrie 2024, la 2.121 lei în același interval al anului în curs, deci cu circa 7%.
- În Brașov cumpărătorii care au apelat la finanțare pentru a finaliza tranzacții imobiliare au accesat prin intermediul brokerilor Imobiliare.ro Finance credite cu o valoare medie de 378.125 lei. Rata medie plătită de aceștia a fost de 2.069 de lei, cu aproape 8% mai mic față de cea achitată de persoanele care au luat un credit ipotecar în trimestrul al III-lea 2024.

Această evoluție reflectă un acces mai ușor și mai avantajos la finanțare imobiliară în principalele orașe din România, ceea ce poate stimula piața imobiliară și facilita accesul la proprietate pentru un număr tot mai mare de persoane.

Pentru anul 2026, se propune continuarea Programului „Noua Casă” cu un plafon de garantare în valoare de 500 milioane lei, având în vedere contextul actual al pieței imobiliare. Creșterea constantă a cererii pentru locuințe, corelată cu o ofertă limitată, face accesul la proprietăți dificil pentru o parte semnificativă a populației, în special pentru persoanele care întâmpină constrângeri în îndeplinirea condițiilor standard de creditare.

În plus, condițiile favorabile de finanțare, inclusiv disponibilitatea produselor cu dobândă fixă și dinamica ascendentă a refinanțărilor, susțin necesitatea menținerii acestui program, în scopul asigurării

	stabilității pieței, prevenirii dezechilibrelor și sprijinirii dezvoltării durabile a sectorului imobiliar. În acest context, marcat de presiuni persistente asupra accesului la locuințe, propunem continuarea Programului „Noua Casă” și în anul 2026, cu alocarea unui plafon de 500 milioane lei, astfel încât să fie evitate distorsiunile în piață și riscul apariției unor reacții speculative sau de panică, contribuind la menținerea unui echilibru funcțional între cerere și ofertă.
2.4 Alte informații	Nu au fost identificate
Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic	
3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a flexibilizării mecanismelor de gestionare a garanțiilor acordate.
3.2 Impactul social	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe în condiții avantajoase.
3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului	Proiectul de act normativ este corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale la aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.
3.4 Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic.
3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici	Nu este cazul.
3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Nu este cazul
3.5 Impactul asupra mediului de afaceri	Alocarea plafonului garanțiilor care pot fi emise în cadrul programului ”Noua casă” în anul 2026 este o condiție sine qua non pentru asigurarea continuității acestuia, cu consecințe directe atât asupra pieței imobiliare și a sectoarelor adiacente acesteia, cât și asupra activității de creditare pe segmentul retail.
3.6 Impactul asupra mediului înconjurător	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect
3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect
3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării rurale	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect
3.9 Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri -în mii lei (RON)-						
Indicatori	Anul Curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugetele locale: i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări d) alte tipuri de venituri	Nu este cazul					
4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii d) alte tipuri de cheltuieli	Nu este cazul					
4.3 Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Nu este cazul.					
4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.					
4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare	Nu este cazul.					
4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.					
4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: a) fișa financiară prevăzută la art. 15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, însoțită de ipotezele și metodologia de calcul	Nu este cazul.					

utilizată; b) declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară.	
4.8 Alte informații	
Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
5.1 Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;	Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"
5.2 Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul.
5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE) 5.3.1. Măsurile normative necesare transpunerii directivelor UE 5.3.2. Măsurile normative necesare aplicării actelor legislative UE	Nu este cazul.
5.4 Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul.
5.5 Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate	Nu este cazul.
5.6 Alte informații	Nu este cazul.
Secțiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative	Nu este cazul.
6.2. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român - Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii.
6.3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
6.5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul.
6.6 Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
7.1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de act normativ a fost afișat pe pagina de internet a Ministerului Finanțelor.
7.2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
Secțiunea a 8-a Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ	
8.1 Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
8.2 Alte informații	Nu este cazul.

Pentru considerentele de mai sus, supunem aprobării proiectul de HOTĂRÂRE pentru completarea art.3 din anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"

MINISTRUL FINANTELOR

Alexandru NAZARE

Avizăm:

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Radu MARINESCU