EXPUNERE DE MOTIVE

la propunerea legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Noua casă"

Secțiunea 1. Titlul proiectului de act normativ

Lege pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Noua casă", cu modificările și completările ulterioare.

Secțiunea a 2-a. Motivul emiterii actului normativ

2.1. Descrierea situației actuale

Programul „Noua casă", continuatorul programului „Prima casă" și reglementat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, este pilonul central al politicii statului în domeniul locuirii. Mecanismul său esențial este combinarea garanției de stat cu un avans minim redus, tocmai pentru că avansul reprezintă, pentru o mare parte a populației, principala barieră în calea achiziției unei locuințe. Pe piața standard, avansul solicitat poate ajunge până la 25% din prețul locuinței, nivel inaccesibil pentru tinerii fără economii acumulate. Programul continuă și în anul 2026, cu un plafon de garantare de 500 milioane lei, aprobat de Guvern.

În prezent, articolul 1[1] din ordonanța de urgență stabilește două praguri de avans. Litera a) prevede un avans de minimum 5% pentru finanțările de până la 70.000 EUR, echivalent lei. Litera b) prevede un avans de minimum 15% pentru finanțările cuprinse între 70.001 EUR și 140.000 EUR, echivalent lei. Diferența dintre cele două paliere este substanțială și devine decisivă în contextul actual al pieței.

Trimestrul al IV-lea 2025 și trimestrul I 2026 au fost marcate de o tensiune accentuată pe piața imobiliară. Oferta de locuințe s-a redus cu aproximativ 18%, prețurile au crescut cu peste 15%, iar presiunile fiscale s-au amplificat prin majorarea TVA, creșterea impozitelor pe proprietate și taxarea suplimentară a chiriilor. La acestea se adaugă înăsprirea condițiilor de finanțare.

În acest cadru, pragul de avans de 15% pentru finanțările mai mari nu mai reprezintă o situație de excepție, ci una tipică. Potrivit analizei Imobiliare.ro Finance pentru trimestrul al III-lea 2025, valoarea medie a creditului ipotecar depășește, în toate marile centre urbane, echivalentul a 70.000 EUR. Creditul mediu a fost de 462.179 lei în Cluj-Napoca, 435.405 lei în Iași, 432.395 lei în București, 422.621 lei în Constanța, 383.245 lei în Timișoara și 378.125 lei în Brașov. La un curs de referință de circa 5,25 lei pentru un euro, pragul de 70.000 EUR corespunde unei valori de aproximativ 367.500 lei, sub nivelul mediu al creditului din fiecare dintre aceste orașe. Concret, cumpărătorul obișnuit din marile orașe se încadrează deja în palierul de finanțare căruia i se aplică avansul de 15%, nu în cel cu avans de 5%.

Cei mai expuși acestei bariere sunt tinerii aflați la începutul carierei profesionale. Veniturile salariale au crescut, cu aproximativ 10% în București și 11% la nivel național în

decembrie 2024 față de anul anterior, ceea ce le asigură o capacitate stabilă de rambursare a creditului. Problema lor nu este rata lunară, ci suma necesară cu titlu de avans inițial, pe care nu apucă să o acumuleze. Pentru o locuință de 140.000 EUR, avansul de 15% înseamnă aproximativ 21.000 EUR, în timp ce un avans de 5% ar însemna aproximativ 7.000 EUR. Diferența de circa 14.000 EUR este, pentru un tânăr fără economii consistente, granița dintre a accesa și a nu accesa o locuință proprie.

2.2. Schimbări preconizate

Prezentul act normativ propune completarea articolului 1^1 cu o nouă literă, lit. c), prin care beneficiarii care nu au împlinit vârsta de 35 de ani la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare pot opta, prin derogare de la litera b), pentru un avans de minimum 5% din prețul de achiziție și în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și 140.000 EUR, echivalent lei.

Întrucât litera a) prevede deja un avans de minimum 5% pentru finanțările de până la 70.000 EUR, aplicabil tuturor beneficiarilor, derogarea vizează exclusiv litera b). Efectul concret al noii litere c) este extinderea pragului de 5% și asupra palierului de finanțare cuprins între 70.001 EUR și 140.000 EUR, unde în prezent se aplică un avans de minimum 15%. Astfel, tinerii sub 35 de ani beneficiază de un avans de minimum 5% pe întregul interval de finanțare al Programului. Celelalte condiții, garanții și obligații rămân neschimbate, măsura fiind una țintită, nu o modificare a arhitecturii Programului.

Măsura are și o componentă de stimulare a pieței. Într-un context de ofertă restrânsă și cerere blocată de avansul ridicat, deblocarea cererii solvabile a tinerilor susține tranzacțiile, sectorul construcțiilor și activitatea de creditare pe acest segment, contribuind la atenuarea dezechilibrelor descrise mai sus.

2.3. Alte informații

Măsura se înscrie în obiectivele de sprijinire a accesului tinerilor sub 35 de ani la o locuință proprie și este corelată cu continuarea Programului „Noua casă" în anul 2026.

Secțiunea a 3-a. Impactul socioeconomic

3.1. Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate

Măsura reduce bariera de acces la o locuință proprie pentru segmentul tinerilor, prin diminuarea sumei necesare cu titlu de avans inițial, fără a antrena costuri directe pentru bugetul de stat. Beneficiul social și economic este obținut prin redistribuirea efortului inițial al beneficiarului, iar nu prin cheltuieli publice suplimentare.

3.2. Impactul social

Proiectul sprijină accesul tinerilor la o locuință în condiții echitabile, contribuie la formarea de noi familii și la reducerea presiunii pe piața chiriilor, segment afectat la rândul său de taxare suplimentară. Măsura are un caracter de incluziv, vizând tocmai categoria cu venituri stabile, dar fără capital acumulat.

3.3. Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale

Diferențierea în funcție de vârstă, prin acordarea unui avans redus beneficiarilor sub 35 de ani, are la bază un criteriu obiectiv și rezonabil, respectiv lipsa economiilor acumulate la începutul vieții profesionale, și urmărește un scop legitim, facilitarea accesului la locuință al unei categorii sociale.

3.4. Impactul macroeconomic și asupra mediului de afaceri

Proiectul nu are impact macroeconomic negativ. Prin susținerea cererii solvabile într-un interval în care oferta s-a contractat cu aproximativ 18%, măsura are un efect contraciclic moderat, sprijinind sectorul construcțiilor și sectoarele adiacente acestuia, precum și activitatea de creditare pe segmentul retail. Nu sunt incidente prevederile privind ajutorul de stat, măsura adresându-se persoanelor fizice beneficiare, iar nu operatorilor economici.

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat

Măsura nu modifică plafonul anual de garantare al Programului și nu determină majorarea cheltuielilor bugetare. Avansul este suportat integral de către beneficiar, iar procentul maxim de garantare a statului și valoarea maximă a finanțării rămân nemodificate. Expunerea totală a statului rămâne limitată de plafonul anual de garantare aprobat, de 500 milioane lei pentru anul 2026, care nu este afectat de prezenta măsură.

Secțiunea a 5-a. Efectele asupra legislației în vigoare

Proiectul completează articolul 1[1] din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, cu modificările și completările ulterioare, prin introducerea unei noi litere, lit. c). Nu sunt necesare abrogări. Ca urmare a intrării în vigoare a prezentei legi, normele de implementare a programului „Noua casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, vor fi actualizate în mod corespunzător de către Guvern, prin Ministerul Finanțelor, pentru punerea lor în acord cu noua reglementare.

Față de cele prezentate, supunem spre adoptare prezenta propunere legislativă.

În numele inițiatorilor:

Deputat PSD Alexandru-Mihai Ghigiu

INIȚIATORI:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
1	Ghigiu Alexandru Mihai	PSD	
2	Angel Tîlvăr	P.S.D	
3	GOȚOC ~~MIRCEA~~	PSD	
4	CIUHU IONEL	PSD	
5	Badiu Cicu	PSD	
6	LUNGU ROMEO	PSD	
7	TOMESCU ION FLIN	PSD	
8	ISAR MARIUS	DSD	
9	ADOMNICĂI MIRCEA	PSD	
10	LIPĂ ~~ELISABETA~~	PSD	
11	JAMOILĂ ION	PSD	
12	ROGOBETE ALEXANDRU	PSD	
13	MIHALCEA REMUS	PSD	
14	Geamănu Adela	PSD	
15	MARINESCU RADU	PSD	
16	STOENICA IRINA	PSD	
17	DRINCEANU VLAD FLORENTIN	PSD	
18	CONSTANTINESCU SERGIU	PSD	
19	LĂPUȘAN REMUS	PSD	
20	RIGMAN CIPRIAN	USR	
21	MIHUȚ BOGDAN - FLORIAN	PSD	
22	ENE CORINA	PSD	
23	TINTA ~~SEBAN~~	PSD	
24	MIHALCEA SILVIA	PSD	
25	TOMA ~~NUE~~	~~PSD~~	
26	BUCUR ~~ARIANA~~	~~PSD~~	
27	STANCIU ~~ION~~	USR	

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
28	CRISTINA-EMANUELA DASCĂLU	AUR	
29	GURLUI LIVIU-OCTAVIAN	AUR	
30	MITITELU EDUARD	PNL	
37	ZISOPOL DRAGOS	MINORITĂȚI	
38	PETRETCHI MIROSLAV	MIN	
39	CRISTICI OGNEAN	MIN	
40	CÎMPEAN OVIDIU	PNL	

SENAT
BIROUL PERMANENT
Nr. 2218 Data 9.9.2026

Către,

BIROUL PERMANENT AL SENATULUI

Subsemnata, **Daniela MIHAI**, senator PSD, ales în circumscripția electorală nr. 12, Călărași, doresc să devin coinițiator al următoarelor propuneri legislative:

1. L447/2026, Propunere legislativă pentru compensarea financiară a consumatorilor de credit prejudiciați ca umare a unor practici anticoncurențiale.
2. L498/2026, Propunere legislativă pentru aprobarea schemei "Ajutor de minimis pentru aplicarea Programului de susținere a producției de lapte ecologic certificat".
3. L449/2026, Propunere legislativă pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative.
4. L529/2026, Propunere legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă».

09.09.2026

Cu stimă,

Daniela MIHAI

Senator PSD

Parlamentul României
Senat

SENAT
BIROUL PERMANENT
Nr. 2299 Data 17.09.2026

CABINET SECRETAR
Senator Doina-Elena FEDEROVICI

17.09.2026

Către,
BIROUL PERMANENT AL SENATULUI

Subsemnata, Doina-Elena Federovici, senator ales în Circumscripția electorală nr. 07, Botoșani, solicit să aprobați dobândirea calității de coinițiator al următoarelor propuneri legislative:

- *Propunere legislativă pentru aprobarea schemei "Ajutor de minimis pentru aplicarea Programului de susținere a producției de lapte ecologic certificat"* **(L498/2026)**;

- *Propunere legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»* **(L529/2026)**;

- *Propunere legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.200/2006 privind constituirea și utilizarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale* **(L567/2026)**;

- *Propunere legislativă pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.80/2012 privind echivalarea titlurilor de medic specialist eliberate de Australia, Canada, Israel, Noua Zeelandă și Statele Unite ale Americii* **(L535/2026)**;

- *Propunere legislativă pentru completarea ordonanței de urgență nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice* **(L366/2026)**;

Vă mulțumesc.

Senator Doina-Elena FEDEROVICI,
Secretar al Senatului