

MUGUR ISĂRESCU
Guvernator

Nr. G/ 161 / 14.08.2026

Domnului MARIO-OVIDIU OPREA
Secretarul General al Senatului României

Domnule Secretar General,

În legătură cu scrisoarea dumneavoastră nr.XXXV/3151/29.06.2026, înregistrată la Banca Națională a României (BNR) cu nr.I/1/1845/03.07.2026, referitoare la solicitarea avizului băncii centrale în legătură cu *Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea „Legii nr.209/2019 privind serviciile de plată și pentru modificarea unor acte normative” (b409/24.06.2026), Propunerea legislativă pentru modificarea art.4² alin.(1) din Legea nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată (b420/25.06.2026) și Propunerea legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă» (b421/26.06.2026),* vă comunicăm următoarele:

1. Din perspectiva obiectivului urmărit, considerăm că măsura propusă prin propunerea pentru modificarea și completarea Legii nr.209/2019 (b409/24.06.2026) ar putea contribui la creșterea accesului la numerar, în special în mediul rural și în regiunile mai puțin dezvoltate, în care disponibilitatea bancomatelor este redusă. Cu toate acestea, proiectul ar trebui să clarifice dacă obligația de adaptare a configurațiilor tehnice ale terminalelor de plată se aplică inclusiv

Banca Națională a României, în calitate de operator de date cu caracter personal, prelucrează datele cu caracter personal în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare aplicabile și ale Regulamentului (UE) 679/2016. Mai multe informații cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal de către Banca Națională a României puteți afla accesând pagina web www.bnr.ro.

prestatorilor de servicii de plată autorizați în alte state membre, care își desfășoară activitatea pe teritoriul României în temeiul art. 56 din Legea nr. 209/2019. Astfel, în vederea asigurării coerenței reglementării, inclusiv prin corelarea dispozițiilor nou introduse cu celelalte prevederi ale legii¹ și prin integrarea corespunzătoare a acestora în ansamblul actului normativ, apreciem oportună completarea proiectului. De asemenea, din cuprinsul proiectului nu rezultă că beneficiarii noilor dispoziții sunt limitați la categoria consumatorilor, textul făcând referire la „utilizatorii” de carduri/servicii de plată. Totuși, regimul sancționator este configurat exclusiv prin raportare la relația cu consumatorii, fără a conține prevederi relevante referitoare la sancțiuni și autorități competente în situația în care beneficiarii ar fi persoane juridice.

Totodată, apreciem că inițiativa ar trebui să facă obiectul unei consultări inclusiv cu sistemul bancar, în vederea identificării aspectelor care vizează bariere potențiale în implementarea uniformă a caracteristicilor tehnice ale terminalelor de plată.

Prin urmare, sub rezerva celor menționate anterior, BNR nu se opune *Propunerii legislative pentru modificarea și completarea „Legii nr.209/2019 privind serviciile de plată și pentru modificarea unor acte normative” (b409/24.06.2026)*.

2. În ceea ce privește propunerea pentru modificarea art.42 alin.(1) din Legea nr.70/2015 și pentru modificarea OUG nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată (b420/25.06.2026), precizăm următoarele:

În acord cu dispozițiile *Legii nr.312/2004 privind statutul Băncii Naționale a României*, BNR asigură emiterea de bancnote și monede, astfel încât să asigure necesarul de numerar, în strictă concordanță cu nevoile reale ale circulației bănești. Din datele disponibile, rezultă că cererea de numerar a înregistrat o creștere susținută. Astfel, în intervalul decembrie 2015 – decembrie 2025, valoarea numerarului în circulație s-a majorat de la 46.482 milioane lei până la 137.659 milioane lei (+196,2%). Creșterile anuale ale numerarului în circulație în intervalul 2016 – 2025 au fost după cum urmează: 2016 – 17,6%, 2017 – 15,7%, 2018 – 7,0%, 2019 – 9,5%, 2020 – 19,0%, 2021 – 9,0%, 2022 – 5,4%, 2023 – 8,8%, 2024 – 14,1%, 2025 – 9,4%. Cu excepția a trei ani (2022, 2023 și 2025), ratele de creștere ale numerarului în circulație au depășit ratele anuale de inflație. Așadar, în ultimii 5 ani s-a înregistrat o emisiune monetară netă în creștere ca urmare a retragerilor semnificative de numerar de la banca centrală, implicit a necesarului de numerar din piață. În plus, la finalul anului 2025, conform situațiilor financiare anuale depuse la ANAF, existau peste 17.000 de companii care aveau dețineri în casă care depășeau limita de 50.000 de lei. Astfel, modificarea plafonului privind sumele în numerar aflate în casierie de la 50.000 lei la 200.000 de lei, ar putea contribui la eficientizarea activității anumitor operatori economici.

¹ Pentru exemplificare, este necesară completarea dispozițiilor referitoare la regimul sancționator, precum și la autoritățile competente pentru constatarea contravenției și aplicarea sancțiunii.

Având în vedere cele menționate anterior, BNR nu se opune *Propunerii legislative pentru modificarea art.4² alin.(1) din Legea nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată (b420/25.06.2026).*

3. În ceea ce privește *Propunerea pentru completarea OUG nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă» (b421/26.06.2026)* precizăm următoarele:

Programul „Prima Casă” a fost lansat în anul 2009, în scopul impulsivării activității pieței imobiliare și al facilitării accesului persoanelor fizice la piața creditului, aflat într-o perioadă de contracție în urma crizei financiare din 2007-2008. Importanța programului „Prima Casă” a devenit sistemică la scurt timp după lansare, creditele astfel acordate reprezentând aproape jumătate din stocul total de credite ipotecare în perioada 2015-2017. Din punctul de vedere al stabilității financiare, de-a lungul timpului s-au conturat îngrijorări pe marginea vulnerabilităților acestui segment de creditare, dat fiind faptul că programul „Prima Casă” a avut constant tendința de a se îndepărta de la scopul său social. În acest context, Comitetul Național pentru Supravegherea Macroprudențială (CNSM) a emis în anul 2018 Recomandarea CNSM nr.R/1/2018 prin care recomandă Guvernului să evalueze oportunitatea recalibrării programului „Prima Casă” din punct de vedere social, precum și revizuirea standardelor de accesare a creditelor în condiții sustenabile.

În prezent, rolul sistemic al creditelor „Prima Casă” s-a diminuat considerabil, importanța creditelor acordate prin programul guvernamental continuând să scadă, acestea ajungând la 16% din totalul creditelor ipotecare în martie 2026, de la circa 39% în urmă cu 5 ani (mai 2021). Conform datelor furnizate de Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM), soldul creditelor „Prima Casă”/„Noua Casă” se situează la valoarea de 18,6 mld. lei în mai 2026, în scădere de la maximul de 36,9 mld. lei atins în august 2021. Fluxul de credite noi Prima Casă/Noua Casă a consemnat scăderi importante în perioada recentă (-61% mai 2026 vs. mai 2025, valori anualizate, conform datelor FNGCIMM), reprezentând 0,3% din creditele noi ipotecare (mai 2026). În contrast, volumul creditelor ipotecare standard s-a majorat cu 13,4% în aceeași perioadă.

La baza acestor evoluții au stat mai mulți factori, cei mai importanți fiind: (i) diversificarea ofertei instituțiilor de credit pentru produsele ipotecare standard, cu condiții mai avantajoase, inclusiv cu perioade de fixare a ratei dobânzii, (ii) reducerea progresivă a plafonului de garantare al programului și (iii) creșterea veniturilor și a capacității de economisire a populației, reflectată în avansul mai ridicat deținut la accesarea creditului.

Orientarea într-o mai mare măsură către creditele ipotecare standard a fost susținută și de adaptarea ofertei bancare, prin introducerea unor produse cu perioade inițiale de fixare a ratei dobânzii, menite să limiteze expunerea debitorilor la riscul de rată a dobânzii într-un context

caracterizat de creșterea, începând cu a doua jumătate a anului 2022, și menținerea ratelor dobânzii la niveluri mai ridicate. Astfel, ponderea debitorilor care dețin credite acordate prin programul guvernamental s-a redus gradual, de la circa 48% în anul 2019 la 25% în martie 2026.

Deși programul guvernamental presupune o cerință minimă de avans mai redusă, acest avantaj trebuie evaluat și în raport cu alte caracteristici ale creditului, respectiv costul finanțării. În ultimii ani, creditele ipotecare standard au fost oferite frecvent cu dobânzi fixe atractive pentru perioade inițiale de 3, 5 sau 10 ani, ceea ce a redus costul finanțării și a oferit debitorilor o mai mare predictibilitate a ratelor. În aceste condiții, avantajul asociat avansului mai redus din cadrul programului „Noua Casă” poate fi compensat de condițiile de finanțare mai favorabile disponibile pe segmentul creditelor ipotecare standard (rata dobânzii pentru credite noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mare de 1 an și mai mică de 5 ani inclusiv - 5,51%, mai 2026, față de IRCC + 2 pp în cazul creditelor Prima Casă, respectiv 5,56% + 2 pp pe baza IRCC la T1 2026).

Din perspectivă istorică, programul „Prima Casă” a fost caracterizat printr-o pondere mai ridicată a debitorilor cu vârsta sub 35 de ani la momentul acordării creditului, în concordanță cu scopul social al acestuia. Cu toate acestea, analiza evoluției în timp indică o diminuare a diferențelor față de creditele ipotecare standard, atât în ceea ce privește vârsta medie la acordare, cât și proporția debitorilor tineri (sub 35 de ani), pe fondul îmbunătățirii accesului la creditele ipotecare standard, ceea ce a redus suplimentar avantajul relativ oferit de programul „Prima Casă” pentru debitorii tineri aflați la prima achiziție de locuință.

Accesul la piața creditului ipotecar^[1] se menține relativ facil, cu evoluții mixte, însă, la nivelul principalelor centre regionale. Astfel, în București accesibilitatea locuințelor rămâne cea mai ridicată (venitul mediu net salarial este de circa 1,5 ori mai ridicat decât venitul optim pentru accesarea finanțării bancare, decembrie 2025), pe fondul unor venituri salariale mai ridicate, a căror dinamică a depășit-o pe cea a prețurilor proprietăților imobiliare. Totodată, timpul necesar pentru achiziționarea, fără finanțare bancară, a unui apartament cu două camere s-a redus marginal la 7,9 ani în anul 2025, de la 8 ani în 2024, pe fondul unei dinamici a prețurilor locuințelor relativ mai temperate decât cea a veniturilor nominale. Specificul pieței imobiliare, caracterizată printr-un grad ridicat de deținere în proprietate a locuințelor reduce structural cererea de credit ipotecar și favorizează menținerea unei ponderi semnificative a tranzacțiilor imobiliare realizate în numerar, în afara canalelor de finanțare bancară (numărul creditelor noi ipotecare raportat la numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada aprilie 2025 – martie 2026 este de 42%), diminuând astfel rolul sistemului financiar în intermedierea fluxurilor de capital din acest segment al economiei.

² Indicele de accesibilitate (engl. *Housing Affordability Index*) măsoară venitul mediu net în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe cu un avans de 15%, grad de îndatorare de 45% și o maturitate de 25 de ani. A fost luat în considerare prețul mediu pe metru pătrat declarat de părți în contractul de vânzare-cumpărare pentru un apartament cu 2 camere și un apartament standard de 55 metri pătrați.

Deși calitatea creditelor de tip „Prima Casă”/„Noua Casă” a fost de-a lungul timpului superioară celei aferente creditelor ipotecare standard, în perioada recentă această tendință s-a inversat, rata creditelor „Prima Casă”/„Noua Casă” neperformante depășind-o pe cea a creditelor imobiliare standard, inclusiv în contextul în care aceste împrumuturi sunt cu dobândă variabilă și au un cost mai ridicat. În cazul acestor credite, deteriorarea calității nu este determinată de creșterea întârzierilor la plată, ci de clasificarea într-o mai mare măsură de către bănci a acestor credite cu improbabilitate de plată. Rata creditelor neperformante (NPL) aferentă creditelor ipotecare standard s-a redus la 1,4%, în timp ce, în cazul creditelor acordate prin programul guvernamental se observă o tendință de deteriorare, aceasta crescând la 2,2%, de la 1,8% în martie 2023 și 1,5% în martie 2024, determinată, în special, de reducerea semnificativă a stocului de astfel de împrumuturi.

În plus, creditele imobiliare cu un grad scăzut de acoperire prin garanții (engl. *loan to value*, LTV) comportă un risc de credit mai ridicat. Rata creditelor neperformante este semnificativ mai ridicată în cazul împrumuturilor cu LTV de peste 85% (respectiv 5,7%) și poate ajunge până la 7% pentru creditele cu LTV de peste 95%, față de doar 1,2% în cazul creditelor cu un avans de 15% sau mai mare.

Totodată, măsura poate avea un caracter prociclic. Reducerea avansului este de natură să stimuleze cererea într-un context în care decalajul dintre cererea și oferta de locuințe continuă să exercite presiuni asupra prețurilor, iar oferta de proprietăți listate la vânzare s-a restrâns semnificativ. În aceste condiții, creșterea cererii poate alimenta noi majorări ale prețurilor locuințelor, diminuând efectul favorabil al măsurii asupra accesibilității locuințelor și asupra capacității cumpărătorilor de a beneficia efectiv de reducerea avansului.

Pe de altă parte, măsura poate îmbunătăți accesul la finanțare pentru o categorie restrânsă de tineri care dispun de capacitatea necesară de rambursare, dar se confruntă cu dificultăți în acumularea avansului minim, în special în marile centre urbane, unde nivelul ridicat al prețurilor locuințelor face ca economisirea avansului să reprezinte principala barieră în calea accesului la proprietate.

În acest context, necesitatea revizuirii programului „Noua Casă” ar trebui analizată primordial din perspectiva oportunității continuării acestuia. Programul a fost conceput ca instrument cu un caracter excepțional, destinat să faciliteze accesul la finanțare și să susțină funcționarea pieței creditului într-un context marcat de efectele crizei financiare și de constrângeri semnificative asupra activității de creditare. În condițiile în care factorii care au justificat intervenția statului și-au diminuat considerabil relevanța, iar interesul pentru program a înregistrat o tendință descendentă, oportunitatea unor noi modificări legislative apare ca fiind redusă.

În considerarea celor menționate anterior, BNR nu susține *Propunerea legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»* (b421/26.06.2026).

Dorim să vă asigurăm, domnule Secretar General, de întreaga disponibilitate de colaborare a Băncii Naționale a României pentru soluționarea aspectelor de interes comun, în cadrul domeniilor specifice de competență.

Cu deosebită considerație,

