

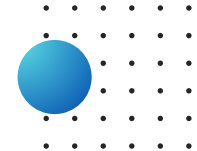
RAPORT DE EVALUARE SECTORIALĂ A RISCURILOR DE SPĂLARE A BANILOR ȘI FINANȚARE A TERORISMULUI PENTRU SECTORUL IMOBILIAR - AGENȚII IMOBILIARE ȘI DEZVOLTATORI IMOBILIARI

2025



**Oficiul Național de Prevenire și Combateră a
Spălării Banilor - FIU RO**

www.onpcsb.ro



I. INTRODUCERE

- 1.1. Scopul și obiectivele evaluării 04
- 1.2. Metodologia de evaluare a riscurilor 07
- 1.3. Colectarea de informații și date 08

II. PROFILUL SECTORULUI

- 2.1. Definiția și rolul sectorului 10
- 2.2. Cadrul legal aplicabil 13

III. EVALUAREA RISCURILOR DE SB/FT

- 3.1. Dimensiunea și supravegherea sectorului imobiliar la nivel național 17
- 3.2. Riscurile identificate în contextul global 24
- 3.3. Riscurile identificate la nivel național 28
- 3.4. Finanțarea terorismului: amploare și caracteristici 61
- 3.5. Sancțiuni internaționale 63
- 3.6. Criminalitate și tendințe în sectorul imobiliar din România 65

IV. IDENTIFICAREA AMENINȚĂRILOR ȘI VULNERABILITĂȚILOR

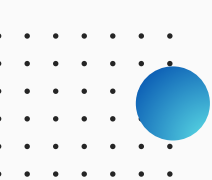
- 4.1. Tipologii de spălare a banilor în sectorul imobiliar 72
- 4.2. Analiza vulnerabilităților în asociere cu alte sectoare economice 83

V. GESTIONAREA RISCURILOR

- 5.1. Măsuri de gestionare și atenuare a riscurilor 86
- 5.2. Strategii de răspuns și management al riscurilor 89
- 5.3. Evaluarea și stabilirea profilului de risc pentru sectorul imobiliar (matricea riscurilor asociate sectorului imobiliar din România) 91

VI. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

- 6.1. Rezumatul principalelor constatări 98
- 6.2. Recomandări pentru autorități și entități 103



Definiții și cuvinte cheie

FATF (FINANCIAL ACTION TASK FORCE) - Organism internațional care stabilește standarde globale pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

FT (FINANȚAREA TERORISMULUI) - Actul de furnizare a fondurilor necesare pentru sprijinirea activităților teroriste sau a organizațiilor teroriste.

SB (SPĂLAREA BANILOR) - Procesul prin care fondurile obținute din activități ilegale sunt transformate în active legitime

KYC - „Cunoaște-ți clientul” este procesul obligatoriu de identificare și verificare a identității clientului la deschiderea unui cont/ relații de afaceri și periodic în timp, în conformitate cu reglementările anti-spălare de bani și cunoaștere a clienților. Cu alte cuvinte, entitățile raportoare trebuie să se asigure că, clienții lor sunt cu adevărat cine pretind că sunt.

CFT - Combaterea finanțării terorismului

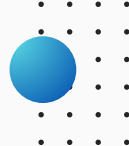
CSB - Combaterea spălării banilor

FIU - Financial Intelligence Unit - Unitate de Informații Financiare

MONEYVAL - Comitetul de experți pentru evaluarea măsurilor de combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului constituit la nivelul Consiliului Europei

PIB – Produsul Intern Brut





I. INTRODUCERE

1.1. Scopul și obiectivele evaluării

Spălarea banilor poate fi definită ca procesul prin care infractorii încearcă să disimuleze proveniența veniturilor obținute din activitățile lor ilegale, conferind astfel fondurilor rezultate din aceste activități o aparență de legitimitate. Acest lucru poate fi realizat prin investiții în diverse bunuri imobile și mobile.

Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare permite integrarea fondurilor ilicite în economia legală, oferind, în același timp, o investiție considerată sigură. Se folosesc mai multe tehnici, cum ar fi: plăți în numerar sau opace, evaluări supraestimate sau subestimate ale prețurilor, structuri corporative sau trusturi netransparente, precum și persoane juridice terțe care acționează ca proprietari.

Evaluarea riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului în sectorul imobiliar are scopul de a identifica și analiza vulnerabilitățile acestui sector în ceea ce privește utilizarea sa în activități ilegale, cum ar fi spălarea banilor sau finanțarea terorismului. Prin evaluarea acestor riscuri, autoritățile pot: identifica vulnerabilitățile sectorului imobiliar, cum ar fi tranzacțiile în numerar sau utilizarea imobilelor pentru activități ilegale; dezvolta măsuri preventive și corective pentru a proteja sectorul de activități ilicite și pentru a preveni utilizarea abuzivă a acestuia; asigura conformitatea cu reglementările internaționale și cu legislația națională referitoare la prevenirea spălării banilor și finanțării terorismului; îmbunătăți cooperarea între autoritățile de supraveghere și reglementare și entitățile din sectorul imobiliar, pentru a asigura un răspuns rapid și eficient la riscurile identificate; sprijini implementarea unor politici de risc adaptate pentru a reduce incidența activităților ilegale și a proteja integritatea sistemului financiar.



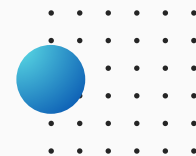
În iulie 2022, Financial Action Task Force (FATF), organismul internațional responsabil pentru dezvoltarea standardelor în domeniul combaterii spălării banilor și finanțării terorismului, a publicat un ghid actualizat destinat sectorului imobiliar. Acest ghid oferă profesioniștilor din domeniu instrumentele și exemplele necesare pentru a susține implementarea standardelor FATF, care să permită aplicarea unei abordări bazate pe riscuri în lupta împotriva spălării banilor și finanțării terorismului (CSB/CFT). Totodată, ghidul furnizează îndrumări autorităților de supraveghere și organismelor de autoreglementare, subliniind importanța unor competențe adecvate pentru a le sprijini în îndeplinirea eficientă a funcțiilor lor.

Sectorul imobiliar reprezintă o opțiune atractivă pentru investiții, însă, în același timp, devine un domeniu exploatat de infractori care îl folosesc pentru activități ilegale sau pentru a spăla bani. Aceste rețele criminale beneficiază de pe urma profiturilor obținute din fapte ilegale, ceea ce are un impact negativ asupra societății și subminează statul de drept. În anumite țări, aceste practici contribuie, de asemenea, la creșterea prețurilor pe piața imobiliară, făcând locuințele inaccesibile pentru o mare parte din populație și stimulând continuarea activităților infracționale.

Ghidul FATF arată că sectorul imobiliar are adesea o înțelegere deficitară a acestor riscuri și nu reușește în mod regulat să le atenueze. Sectorul trebuie să ia măsuri adecvate pentru a atenua în mod corespunzător aceste riscuri. Ghidul FATF include măsuri eficiente de diligență a clienților, cum ar fi accesul la informații despre adevăratul beneficiar (proprietar) al tranzacției imobiliare. **[1]**

În septembrie 2022, Oficiul Național pentru Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor, în colaborare cu Banca Națională a României, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Ministerul Justiției, Ministerul Afacerilor Interne, Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și Serviciul Român de Informații, a întocmit primul raport referitor la Evaluarea Națională a Riscurilor de Spălare a Banilor și Finanțare a Terorismului. Acest raport a vizat perioada 2018 - 2020 și a evidențiat faptul că sectorul economic în care activează agențiile și dezvoltatorii imobiliari prezintă un nivel ridicat de risc, caracterizat prin utilizarea pe scară largă a numerarului, în special pentru achiziționarea de materiale de construcții și pentru plata lucrărilor, care se află în mare parte în afara pieței muncii. De asemenea, analiza a arătat că acest sector este unul utilizat cu predilecție pentru disimularea produselor infracțiunilor de corupție.

Scopul prezentei evaluări sectoriale este de a analiza în detaliu riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului legate de activitățile sectorului



imobiliar din România, ținând cont de legislația națională în vigoare, reglementările internaționale, concluziile din Evaluarea Națională a Riscurilor și observațiile din Raportul Moneyval (2023), care a evidențiat necesitatea unei evaluări complete a riscurilor.

Acest raport va include recomandări și măsuri de atenuare a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului, iar acțiunile specifice vor fi monitorizate și evaluate în funcție de schimbările reglementărilor naționale și europene.

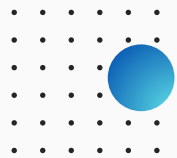
Obiectivele evaluării sectoriale a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului asociate activităților sectorului imobiliar sunt esențiale pentru a asigura o înțelegere cuprinzătoare a provocărilor și oportunităților pe care le prezintă acest sector. În acest context, evaluarea își propune să identifice și să analizeze riscurile specifice de spălare a banilor (SB) și finanțare a terorismului (FT), în scopul de a preveni și combate utilizarea sectorului imobiliar pentru activități ilegale, luând în considerare cele mai recente standarde internaționale stabilite de Financial Action Task Force (FATF), evaluarea supranațională a riscurilor (SNRA) realizată de Comisia Europeană în anul 2022, constatările din Evaluarea Națională a Riscurilor (ENR), precum și Raportul Moneyval (2023).

Evaluarea are ca scop stabilirea unui cadru de reglementare adecvat, oferind recomandări pentru măsuri de prevenire, reducere și gestionare a riscurilor, contribuind la protejarea economiei și securității naționale.

În plus, această evaluare este esențială pentru asigurarea conformității cu reglementările naționale și internaționale referitoare la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, având ca obiectiv crearea unui mediu mai sigur și mai transparent. În acest context, sectorul imobiliar va juca un rol activ în prevenirea activităților financiare ilegale, sprijinind astfel protecția economiei și a securității naționale.

Scopul final al acestei evaluări este de a identifica riscurile specifice de spălare a banilor și finanțare a terorismului în sectorul imobiliar și de a propune măsuri adecvate de prevenire, control și gestionare a acestor riscuri. Printre măsurile vizate se numără consolidarea reglementărilor privind transparența tranzacțiilor imobiliare, implementarea unor proceduri mai stricte de due diligence, în special în cazul tranzacțiilor cu valori mari sau celor care implică persoane juridice din țări cu regimuri mai permissive în privința reglementărilor financiare, și îmbunătățirea colaborării între autoritățile de reglementare, supraveghere, sectorul bancar și organele de aplicare a legii. De asemenea, evaluarea va propune recomandări pentru creșterea conștientizării și formarea continuă a profesioniștilor din sectorul imobiliar în ceea ce privește identificarea și prevenirea riscurilor de SB și FT.





1.2. Metodologia de evaluare a riscurilor

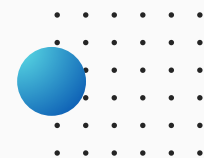
Metodologia folosită pentru evaluarea riscurilor de SB/FT în sectorul imobiliar din România a fost dezvoltată în conformitate cu recomandările internaționale ale FATF și cu metodologiile internaționale pentru combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului (CSB/CFT). FATF recomandă țărilor să efectueze evaluări ale riscurilor pentru fiecare sector supus acestor cerințe, cu scopul de a identifica, evalua și înțelege riscurile asociate, precum și de a adopta măsuri preventive și de atenuare proporționale.

Procesul de evaluare a riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului (SB/FT) în sectorul imobiliar a fost organizat în mai multe etape esențiale, incluzând colectarea și analiza datelor, identificarea surselor relevante de informații și evaluarea riscurilor asociate. Printre pașii principali ai acestui proces s-au aflat analiza contextului general al sectorului imobiliar, care a luat în considerare numărul entităților active, volumul tranzacțiilor, precum și identificarea caracteristicilor specifice sectorului, inclusiv riscurile, amenințările, vulnerabilitățile, probabilitatea apariției unor evenimente negative și impactul acestora.

Cercetarea surselor naționale și internaționale de informații, adaptarea modulelor de colectare a datelor la specificul contextului național, formularea de solicitări către autoritățile competente și obținerea de informații de la entitățile din sector prin instrumente precum chestionare adresate agențiilor și dezvoltatorilor imobiliari, fișe statistice privind profilul entităților din sector și analiza cazurilor de utilizare abuzivă a serviciilor imobiliare, au fost etape esențiale în realizarea evaluării sectoriale.

Comisia desemnată pentru evaluarea sectorială imobiliară, numită la nivelul Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, a realizat colectarea, analiza și interpretarea datelor provenite din surse naționale și internaționale, asigurându-se că metodologia aplicată respectă standardele internaționale. Evaluarea riscurilor asociate sectorului imobiliar din România a implicat o analiză detaliată a contextului geografic, economic și legal, având ca scop înțelegerea dimensiunii, caracteristicilor și vulnerabilităților specifice acestui sector.

Evaluarea a inclus și analiza cazurilor de spălare a banilor independente de alte infracțiuni, sursele de fonduri provenite din activități ilegale naționale și internaționale asociate sectorului imobiliar, precum și modul în care veniturile din infracțiuni majore sunt introduse în sistemul financiar prin intermediul acestui sector. De asemenea, s-a evaluat interacțiunea cu alte sectoare economice în care sunt implicate entitățile care desfășoară activități imobiliare.



Raportul rezumă evaluarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului asociate sectorului imobiliar, subliniind principalele riscuri, descriind vulnerabilitățile identificate, evaluând nivelul general de expunere la riscuri și eficiența măsurilor de gestionare implementate. Această sinteză oferă o viziune clară asupra conformității și a capacității sectorului de a preveni și combate activitățile de spălare a banilor și finanțare a terorismului, furnizând, totodată, recomandări pentru îmbunătățirea măsurilor de supraveghere, colaborare și implementare a politicilor CSB/CFT, în conformitate cu standardele internaționale.

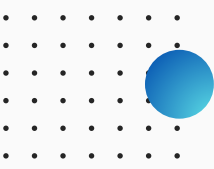
1.3. Colectarea de informații și date

Colectarea de informații și date reprezintă o etapă fundamentală într-o evaluare sectorială a riscurilor de spălare a banilor (SB) și finanțare a terorismului (FT), având rolul de a asigura o înțelegere completă a riscurilor asociate unui sector economic specific. În cadrul evaluării riscurilor de SB/FT pentru sectorul imobiliar, procesul de colectare a datelor se bazează pe surse naționale și internaționale, atât publice cât și private, și include instrumente de cercetare și analize detaliate care permit identificarea vulnerabilităților și amenințărilor din acest sector.

Pentru a obține o înțelegere clară a riscurilor de spălare a banilor (SB) și finanțare a terorismului (FT), au fost utilizate informații din diverse surse. În acest context, datele furnizate de societățile din sectorul imobiliar, agențiile și dezvoltatorii imobiliari, au fost extrem de valoroase, având în vedere experiența practică a profesioniștilor din acest domeniu în implementarea măsurilor de prevenire și combatere a SB/FT. Colaborarea cu aceste societăți a oferit perspective esențiale asupra riscurilor și provocărilor cu care se confruntă sectorul.

Colectarea datelor de la aceste entități a fost efectuată prin intermediul chestionarelor, concepute pentru a obține informații detaliate despre tipologiile de activitate, riscurile percepute și măsurile de conformitate implementate. Aceste chestionare au facilitat o evaluare aprofundată a modului în care agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari își administrează riscurile și răspund la amenințările identificate, furnizând o bază solidă pentru analiza ulterioară. Colaborarea cu autoritățile competente de aplicare a legii a fost de asemenea esențială. Acestea au furnizat date statistice relevante, incluzând informații despre cazurile asociate acestui sector. Aceste date, împreună cu observațiile privind tipologiile și tendințele în activitatea de prevenire a SB/FT, au contribuit la obținerea unei imagini clare asupra riscurilor existente și a intervențiilor necesare.





Pe lângă aceste surse interne, au fost integrate informații provenite din organizații internaționale și foruri specializate, cum ar fi FATF și MONEYVAL. Acestea au oferit studii și rapoarte valoroase despre tipologiile de SB/FT, promovând standardele internaționale relevante pentru sectorul imobiliar. De asemenea, evaluarea supranațională a riscurilor (SNRA) realizată de Comisia Europeană în 2022 a oferit un cadru de referință important pentru analiza națională.

Raportul privind Evaluarea Națională a Riscurilor de SB/FT **[2]**, publicat în 2022, a constituit o altă sursă fundamentală de informații, aducând date și concluzii relevante pentru sectorul imobiliar. În plus, Ghidul practic în materie de CSB/CFT în sectorul imobiliar elaborat în 2024 de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor a inclus indicatori de suspiciune și tipologii de spălare a banilor în domeniul imobiliar, oferind un instrument util pentru înțelegerea riscurilor specifice.

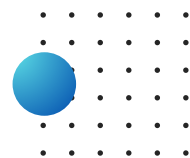
Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor a jucat un rol esențial în procesul de evaluare, având responsabilitatea de a primi și analiza rapoartele de tranzacții suspecte. Datele oferite de baza de date a ONPCSB au fost fundamentale pentru identificarea amenințărilor și vulnerabilităților din sectorul imobiliar, precum și pentru descoperirea tendințelor în evoluție care ar putea influența acest domeniu.

Rezultatele activităților de supraveghere efectuate de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor au completat analiza, oferind o viziune clară asupra conformității și posibilelor vulnerabilități din sector.

De asemenea, sursele deschise credibile au fost folosite pentru a completa informațiile obținute din sursele mai formale, asigurând astfel o evaluare cât mai bine fundamentată.

Instrumentele de colectare a datelor au avut un impact semnificativ în procesul de evaluare, facilitând identificarea priorităților în gestionarea riscurilor. Acestea au inclus stabilirea unor arii de concentrare pentru evaluare, analiza contextului general al sectorului imobiliar, precum și identificarea caracteristicilor cheie relevante pentru evaluarea riscurilor de SB/FT. Aceasta a presupus o examinare detaliată a amenințărilor și vulnerabilităților asociate, precum și a probabilității apariției unor evenimente negative, asigurând o evaluare riguroasă și bine fundamentată a riscurilor.

[2] Raportul privind Evaluarea Națională a Riscurilor de SB/FT elaborat în cadrul proiectului SRSP 2020/137.01 "Money Laundering and Terrorism financing Risks Compliance: Implementing a National Mechanism to Assess and Manage Money Laundering and Terrorism Financing Risks in Romania"



II. PROFILUL SECTORULUI



Evaluarea sectorului imobiliar din România presupune o analiză detaliată și cuprinzătoare a contextului geografic, economic și legal, pentru a înțelege nu doar dimensiunea acestuia, dar și vulnerabilitățile specifice care pot facilita activități ilegale, cum ar fi spălarea banilor (SB) și finanțarea terorismului (FT). România, situată strategic în Europa de Sud-Est și având statutul de stat membru al Uniunii Europene, joacă un rol important în facilitarea fluxurilor transfrontaliere de capital și tranzacții imobiliare. Aceste fluxuri, deși sunt surse importante de oportunități economice, pot reprezenta, de asemenea, un risc semnificativ, expunând sectorul imobiliar la potențiale abuzuri din partea grupărilor infracționale care caută să disimuleze fonduri provenite din activități ilegale.

În acest context, evaluarea sectorului imobiliar va analiza nu doar dimensiunea și amploarea acestui sector, ci și interacțiunea sa cu alte sectoare economice și cu piețele financiare internaționale. De asemenea, va fi luată în considerare importanța economică a sectorului imobiliar în economia națională, având în vedere contribuția semnificativă pe care o are la formarea PIB (în 2021 – ponderea este de 7,7 %; , în 2022 – ponderea este de 7,5 %; în 2023 – ponderea este de 7,2 %) **[3]** la crearea de locuri de muncă și la dezvoltarea infrastructurii. Sectorul imobiliar reprezintă o sursă de investiții majore, iar volatilitatea pieței imobiliare poate atrage atât investitori legitimi, cât și persoane sau grupuri implicate în activități ilegale care folosesc tranzacțiile imobiliare ca instrumente pentru spălarea de bani.

Un alt aspect esențial al evaluării constă în analiza cadrului legislativ aplicabil sectorului imobiliar. România a implementat reglementări naționale și internaționale care guvernează prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, iar evaluarea va analiza eficiența acestora în aplicarea lor practică.

De asemenea, se va analiza modul în care autoritățile naționale de reglementare și supraveghere, alături de entitățile din sectorul imobiliar (agenții și dezvoltatori imobiliari), implementează aceste reglementări și măsuri de conformitate. Vor fi identificate eventualele lacune în reglementări și propuse ajustări care să contribuie la protejarea sistemului imobiliar de riscurile asociate SB/FT.

2.1. Definiția și rolul sectorului

Sectorul imobiliar este format dintr-o varietate de participanți care colaborează pentru a facilita tranzacțiile imobiliare și a asigura dezvoltarea și gestionarea bunurilor imobiliare.

[3] Institutul Național de Statistică - contribuția ramurilor de activitate CAEN Rev.2 la formarea PIB (%) (date furnizate în februarie 2025)



Printre principalele componente ale acestui sector se numără: dezvoltatorii imobiliari, agențiile imobiliare, constructorii și antreprenorii, evaluatorii imobiliari, băncile și instituțiile financiare, notarii publici și avocații etc. Toți acești participanți joacă un rol esențial în asigurarea funcționării eficiente și legale a sectorului imobiliar.

Agenția imobiliară este o societate sau o organizație care oferă servicii de intermediere în tranzacțiile imobiliare, cum ar fi vânzarea, cumpărarea, sau închirierea de proprietăți imobiliare. Agențiile imobiliare acționează ca intermediari între vânzători și cumpărători, respectiv între proprietari și chiriași, facilitând negocierile și completarea tranzacțiilor legale. Aceste agenții pot oferi, de asemenea, consultanță în domeniul imobiliar, evaluarea proprietăților, asistență în obținerea de finanțare, și alte servicii conexe.

Dezvoltatorul imobiliar este o persoană fizică sau juridică care se ocupă cu achiziționarea terenului, dezvoltarea, construirea, renovarea și apoi comercializarea de proprietăți imobiliare. Rolul unui dezvoltator imobiliar include găsirea de terenuri sau imobile, obținerea autorizațiilor necesare pentru construcție, coordonarea procesului de construcție sau renovare și, în final, vânzarea sau închirierea proprietăților respective. De asemenea, dezvoltatorii imobiliari pot fi implicați în gestionarea și promovarea proiectelor imobiliare, contribuind la crearea de noi locuințe, birouri sau alte tipuri de spații comerciale.

Rolul agențiilor imobiliare și al dezvoltatorilor imobiliari

Rolul agențiilor și dezvoltatorilor imobiliari este esențial în funcționarea pieței imobiliare, având responsabilități și activități care acoperă o gamă largă de servicii și procese.

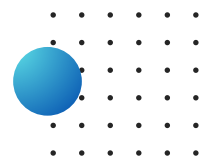
Agențiile imobiliare:

➡ Acționează ca intermediari între vânzători și cumpărători sau între chiriași și proprietari. Ele ajută la găsirea celor mai bune oferte pe piață, facilitând tranzacțiile și negocierea prețurilor.

➡ Oferă clienților sfaturi despre achiziții, vânzări, închirieri sau investiții imobiliare, ajutându-i să înțeleagă piața locală și tendințele acesteia.

➡ Se ocupă cu promovarea proprietăților de vânzare sau închiriere prin diverse canale de marketing, inclusiv online, în reviste, pliante sau prin organizarea de vizionări.

➡ Pot ajuta la pregătirea documentației necesare pentru tranzacțiile imobiliare, inclusiv contracte, acte notariale, verificări legale.



Dezvoltatorii imobiliari:

 Sunt responsabili de conceperea, construirea și punerea în vânzare a unor noi proprietăți, cum ar fi blocuri de apartamente, case sau complexuri comerciale.

 Investesc capital pentru a dezvolta noi proiecte imobiliare și se ocupă de toate etapele procesului de construcție, inclusiv obținerea autorizațiilor, angajarea constructorilor, gestionarea resurselor și a termenelor.

 Pot contribui la creșterea ofertei de locuințe și birouri într-o anumită zonă, influențând prețurile și accesibilitatea pe piața locală.

 După finalizarea construcției, dezvoltatorii imobiliari își vând proprietățile, adesea direct sau prin agențiile imobiliare, facilitând accesul clienților la noi locuințe sau spații comerciale.

În ansamblu, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari sunt părți esențiale ale lanțului de furnizare de servicii pe piața imobiliară, având rolul de a conecta cererea cu oferta, de a asigura tranzacții corecte și transparente și de a sprijini dezvoltarea pieței imobiliare.

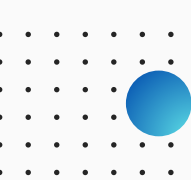
Care este rolul agenților imobiliari și al dezvoltatorilor imobiliari în prevenirea și combaterea SB/FT?

Agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari joacă un rol important în prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului în domeniul imobiliar.

Aceste entități au responsabilitatea de a implementa măsuri pentru evaluarea, gestionarea și atenuarea riscurilor de SB/FT și de a respecta reglementările legale în vigoare. Pentru a gestiona riscurile de SB/FT, agențiile imobiliare și dezvoltatorii sunt obligați să adopte mecanisme eficiente de cunoaștere a clientelei, pentru a identifica și verifica identitatea clienților și sursele lor de venit, evitând astfel implicarea în activități ilegale. În situația în care agențiile sau dezvoltatorii identifică tranzacții suspecte (de exemplu, plăți mari în numerar sau achiziții de proprietăți prin structuri complexe), aceștia sunt obligați să raporteze aceste tranzacții Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, conform reglementărilor în vigoare.

Mai mult, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari au responsabilitatea de a monitoriza tranzacțiile clienților și de a detecta orice comportament neobișnuit sau suspect. Aceste măsuri sunt esențiale pentru prevenirea utilizării sectorului imobiliar ca mijloc de spălare a banilor sau finanțare a terorismului.





De asemenea, agențiile și dezvoltatorii imobiliari trebuie să colaboreze cu autoritățile de reglementare și supraveghere pentru a sprijini identificarea și investigarea tranzacțiilor suspecte. În cazul în care există indicii de spălare a banilor sau finanțare a terorismului, cooperarea activă cu autoritățile poate ajuta la prevenirea acestor infracțiuni.

Concluzie



Agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari joacă un rol esențial în gestionarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului, având responsabilitatea de a respecta reglementările, de a monitoriza și raporta tranzacțiile suspecte și de a implementa măsuri pentru prevenirea implicării în activități ilegale. Prin aplicarea unor măsuri riguroase de conformitate și prin educarea personalului, aceștia pot contribui semnificativ la menținerea integrității sectorului imobiliar și la protejarea economiei naționale de riscurile asociate acestor activități infracționale.

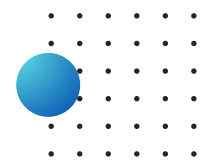
2.2. Cadrul legal aplicabil

În România, cadrul juridic principal în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului este reglementat prin Legea nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, la data de 18 iulie 2019, prevederile sale au transpus Directiva (UE) 2015/849 a Parlamentului European și a Consiliului modificată prin Directiva (UE) 2018/843 și prin art. 38 din Regulamentul (UE) 2023/1113.

La data de 02 martie 2021 au fost publicate în Monitorul Oficial partea I nr 240, Normele de aplicare a prevederilor Legii nr.129/2019, aprobate prin Ordinul Președintelui ONPCSB nr.37, acestea fiind aplicabile entităților raportoare supravegheate de ONPCSB.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1), lit.h din Legea 129/2019, agenții și dezvoltatorii imobiliari sunt entități raportoare, supravegheate de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, respectiv acestora le revin toate obligațiile incidente în contextul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului (SB/FT).



Ulterior adoptării acestui act normativ, în vederea asigurării unei supravegheri și monitorizări eficiente a categoriilor de entități raportoare ce nu au organisme de autoreglementare, s-a impus necesitatea identificării celor care desfășoară efectiv activitățile care intră sub incidența Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

În acest sens, a fost adoptată Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.53/2022 privind modificarea și completarea Legii nr.129/2019. Prin acest act normativ, în sarcina entităților raportoare prevăzute la art.5 alin. (1) lit. g) - k) din Legea nr.129/2019, implicit agenților și dezvoltatorilor imobiliari, a fost stabilită obligația de a notifica ONPCSB, exclusiv electronic, cu privire la începerea/suspendarea/încetarea activității care intră sub incidența acestei legi.

Având în vedere angajamentele internaționale asumate de România ca stat membru al Organizației Națiunilor Unite și al Uniunii Europene, și ținând cont de faptul că actele cu forță juridică obligatorie emise de aceste organizații impun statelor membre obligația de a adopta măsuri legislative pentru implementarea sancțiunilor internaționale impuse de Consiliul de Securitate al ONU, în baza articolului 41 din Carta Națiunilor Unite, și de Uniunea Europeană în cadrul Politicii Externe și de Securitate Comune, a fost emisă la 8 decembrie 2008 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.202 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale. Conform acestor acte normative, entitățile raportoare au obligații suplimentare în ceea ce privește implementarea sancțiunilor internaționale impuse de ONU și Uniunea Europeană.

Astfel, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 202/2008, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari sunt obligați să identifice tranzacțiile care implică persoane sau entități desemnate ori bunuri aflate sub sancțiuni internaționale. De asemenea, prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.135/2024 de modificare a OUG 202/2008, în contextul aplicării sancțiunilor internaționale, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari au obligația de a îngheța, fără întârziere, fondurile și resursele economice și de a raporta acest lucru imediat către ONPCSB.

Totodată, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari trebuie să aibă în vedere și Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, modificată și completată prin Legea nr.68/2023 și HG nr. 1272/2005 pentru aprobarea listei persoanelor fizice și juridice suspecte de săvârșirea sau finanțarea actelor de terorism.



Începând cu 1 ianuarie 2025, a intrat în vigoare CAEN Rev.3, o versiune actualizată a Clasificării Activităților din Economia Națională, aprobată prin Ordinul Președintelui Institutului Național de Statistică nr. 377/17.04.2024, care este în conformitate cu Nomenclatorul de activități utilizat în cadrul Comunității Europene – Rev.2.1, implementat la nivel european începând cu 01.01.2025. Astfel, în urma acestei actualizări, activitatea de Dezvoltare (promovare) imobiliară a fost reassignată de la codul CAEN 4110 la codul CAEN 6812, iar denumirea codului CAEN 6831 „Agenții imobiliare” a fost modificată în „Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare”. Ambele modificări se regăsesc în CAEN Rev. 3, la Secțiunea M – Tranzacții imobiliare, Grupa 681 – „Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii și dezvoltare imobiliară”, respectiv la Grupa 683 – „Activități imobiliare pe bază de comision sau contract”.

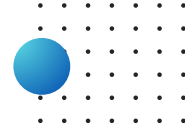
CAEN Rev.2	CAEN Rev.3 - valabil de la 01.01.2025
4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară	6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
6831 - Agenții imobiliare	6831 - Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare

La nivelul Uniunii Europene, la 31 mai 2024 a fost adoptat de către Parlamentul European și Consiliul European un nou pachet legislativ în domeniul CSB/CFT care consolidează setul de instrumente al UE pentru combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

Noile legi garantează că autoritățile competente și autoritățile de supraveghere vor avea acces „imediat, nefiltrat, direct și liber” la informațiile privind beneficiarii reali deținute în registrele naționale și interconectate la nivelul UE. De asemenea, vor avea acces la aceste registre și persoanele ce justifică un interes legitim, inclusiv jurnaliștii, profesioniștii din domeniul mass-media și organizațiile societății civile.

De asemenea, legile conferă unităților de informații financiare (FIU) mai multe competențe pentru a analiza și detecta cazurile de spălare de bani și de finanțare a terorismului, precum și pentru a suspenda tranzacțiile suspecte.

Monitorizare la nivel central - Pentru a supraveghea noile norme privind combaterea spălării banilor, o nouă Autoritate pentru combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului (prescurtata AMLA) a fost înființată la Frankfurt. AMLA va avea sarcina de a supraveghea direct instituțiile financiare cu cel mai mare risc, de a interveni în cazul în care constată deficiențe în materie de supraveghere, de a juca un rol central pentru autoritățile de supraveghere și de a media eventualele dispute dintre acestea. AMLA va supraveghea, de asemenea, punerea în aplicare a sancțiunilor financiare specifice.



AMLA are atribuții extinse, care vizează nu doar monitorizarea conformității instituțiilor financiare, ci și consolidarea eficienței și coerenței acțiunilor autorităților naționale din statele membre. Printre responsabilitățile principale ale AMLA se numără: supravegherea directă a instituțiilor financiare cu risc ridicat, în special a celor care operează transfrontalier și prezintă vulnerabilități semnificative la spălarea banilor; intervenția în cazurile de deficiențe identificate în activitatea autorităților naționale de supraveghere, având capacitatea de a impune măsuri corective sau chiar sancțiuni; coordonarea și sprijinul oferit autorităților naționale, asigurând o aplicare uniformă a standardelor europene și facilitând schimbul de bune practici; medierea disputelor între autoritățile de supraveghere din statele membre, prevenind conflictele de competență și asigurând continuitatea acțiunii regulatorii; monitorizarea implementării sancțiunilor financiare internaționale, contribuind la aplicarea eficientă a măsurilor restrictive impuse de UE sau ONU.

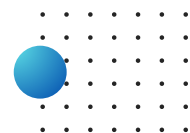
Prin rolul său central, AMLA nu doar că va asigura o supraveghere mai riguroasă a pieței financiare europene, dar va funcționa și ca un punct de contact esențial în cadrul rețelei globale de luptă împotriva criminalității financiare. Această autoritate contribuie astfel la creșterea transparenței financiare și la reducerea riscurilor sistemice asociate cu fluxurile financiare ilicite.

În concluzie, AMLA marchează un pas decisiv spre o guvernare financiară mai integrată și mai eficientă la nivelul Uniunii Europene, întărind capacitatea colectivă de a combate infracționalitatea economică și de a proteja integritatea sistemului financiar european.

Acest pachet nou de legi pentru combaterea spălării banilor și finanțării terorismului conține două regulamente și două directive, și anume:

1. Regulamentul (UE) 2024/1620 al Parlamentului European și al Consiliului din 31 mai 2024 de instituirea a Autorității pentru Combaterea Spălării Banilor și a Finanțării Terorismului (AMLA) și de modificare a Regulamentelor (UE) nr.1093/2010, (UE) nr.1094/2010 și (UE) nr.1095/2010;
2. Regulamentul (UE) 2024/1624 al Parlamentului European și al Consiliului din 31 mai 2024 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului;
3. Directiva (UE) 2024/1640 a Parlamentului European și a Consiliului din 31 mai 2024 privind mecanismele care trebuie instituite de statele membre pentru prevenirea utilizării sistemului financiar în scopuri de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului, de modificare a Directivei (UE) 2019/1937 și de modificare și de abrogare a Directivei (UE) 2015/849;
4. Directiva (UE) 2024/1654 a Parlamentului European și a Consiliului din 31 mai 2024 de modificare a Directivei (UE) 2019/1153 în ceea ce privește accesul autorităților competente la registrele centralizate de conturi bancare prin intermediul sistemului de interconectare și măsurile tehnice de facilitare a utilizării evidențelor tranzacțiilor.





III. EVALUAREA RISCURILOR DE SB/FT

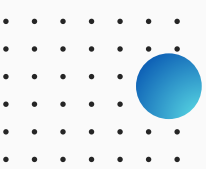
Industria imobiliară a devenit un canal privilegiat pentru spălarea banilor la nivel global, fiind vizată tot mai frecvent de rețelele de criminalitate organizată. Potrivit datelor furnizate de Oficiul Națiunilor Unite pentru Droguri și Crimă (UNODC), se estimează că anual, aproximativ 1,6 trilioane de dolari sunt spălați prin intermediul sectorului imobiliar. Această sumă uriașă reflectă nu doar amploarea fenomenului, ci și vulnerabilitatea structurală a pieței în fața abuzurilor financiare.

Această utilizare abuzivă a sectorului imobiliar nu doar că alimentează economia subterană, dar contribuie și la creșterea artificială a prețurilor pe piață, afectând accesul cetățenilor la locuințe și distorsionând mecanismele pieței libere. Pentru a contracara fenomenul, este esențială implementarea unor mecanisme riguroase de verificare a identității beneficiarilor reali, monitorizarea tranzacțiilor, precum și cooperarea internațională între autoritățile fiscale, financiare și judiciare.

Spălarea banilor în imobiliare presupune adesea convertirea fondurilor provenite din activități ilegale în active legitime, iar infractorii pot folosi achizițiile imobiliare pentru a ascunde sursa fondurilor sau pentru a genera venituri din chirii ce legitimează veniturile ilegale. Pentru a combate eficient acest fenomen, profesioniștii din domeniul imobiliar trebuie să fie conștienți de riscurile și semnalele de alarmă asociate tranzacțiilor, implementând măsuri adecvate de prevenire a spălării banilor. **[4]**

Abordarea bazată pe risc a conformității AML/CFT în domeniul imobiliar presupune evaluarea nivelului de risc pentru fiecare tranzacție și aplicarea măsurilor adecvate pentru a reduce aceste riscuri. Aceasta asigură alocarea

[4] <https://financialcrimeacademy.org/real-estate-aml-risk-assessment/> -December 13, 2024



eficientă a resurselor, concentrându-se pe zonele cu risc ridicat. Evaluările riscurilor AML/CFT ajută la crearea unor politici și proceduri interne care permit realizarea unei analize prealabile eficiente asupra clienților, monitorizarea tranzacțiilor și respectarea reglementărilor AML/CFT. Prin implementarea unor măsuri de control riguroase, profesioniștii imobiliari contribuie la securitatea și integritatea industriei, protejându-se de riscurile legale și reputaționale asociate spălării banilor/finanțării terorismului.

3.1. Dimensiunea și supravegherea sectorului imobiliar la nivel național

Dimensiunea sectorului imobiliar se referă la toate aspectele economice, sociale și de reglementare care definesc activitățile imobiliare dintr-o anumită țară sau regiune. Acesta este un sector esențial al economiei, care se compune din diverse elemente interdependente, fiecare având un rol specific în dezvoltarea și funcționarea pieței imobiliare. Dimensiunea sectorului imobiliar se poate detalia în mai multe aspecte, și anume:



Dimensiunea economică cuprinde prețurile terenurilor și ale proprietăților, atât pentru locuințe, cât și pentru imobile comerciale, precum și volumul și valoarea tranzacțiilor imobiliare, care reflectă activitatea pieței imobiliare într-o perioadă specifică. Aceasta include, de asemenea, investițiile în dezvoltarea imobiliară, cum ar fi investițiile în construcții, achiziționarea de terenuri și dezvoltarea de imobile, prețurile chiriilor și numărul de contracte de închiriere pentru locuințe și spații comerciale.



Dimensiunea socială include diversitatea tipurilor de locuințe disponibile pe piață, accesibilitatea acestora, cerințele și necesitățile populației în materie de locuințe, precum și procesul de dezvoltare urbană și suburbană, integrarea infrastructurii și promovarea dezvoltării sustenabile.

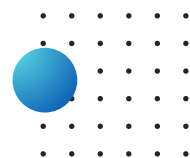


Dimensiunea infrastructurală cuprinde mari proiecte de dezvoltare a infrastructurii și locuințelor, precum și procesul de modernizare a zonelor urbane.



Dimensiunea privind reglementarea include legile și reglementările care guvernează tranzacțiile imobiliare, inclusiv taxele, impozitele, drepturile de proprietate, reglementările urbanistice și construcțiile.

Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor – FIU România este autoritatea responsabilă cu supravegherea profesioniștilor în domeniul imobiliar din România – agenți imobiliari și dezvoltatori imobiliari – în scopul prevenirii și combaterii spălării banilor și a finanțării terorismului (CSB / CFT), adoptând o



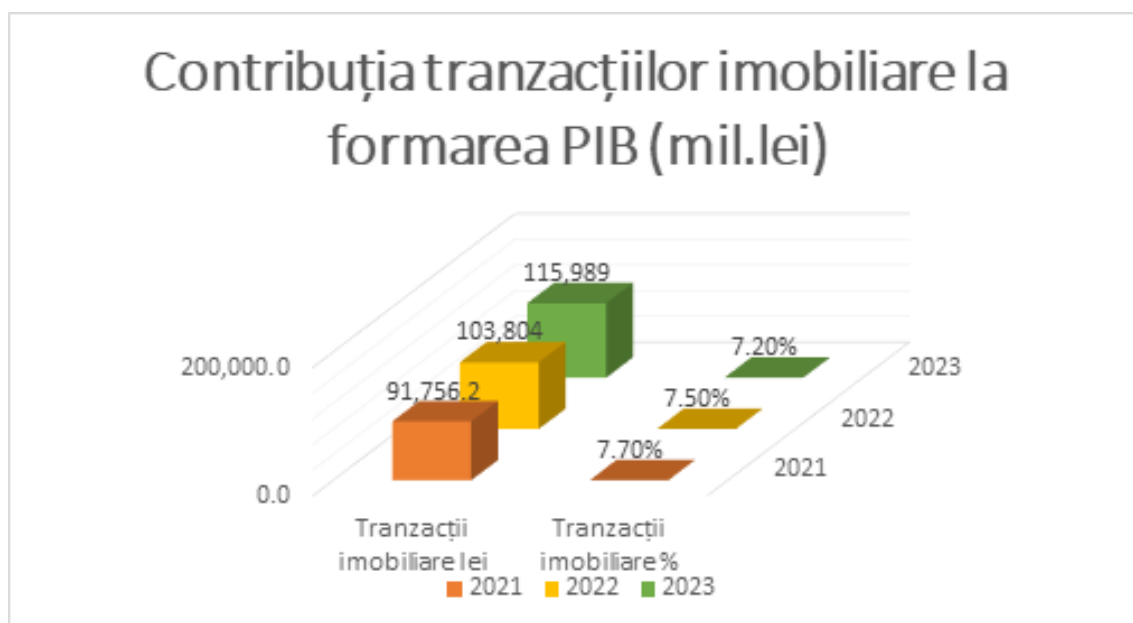
abordare sistematică centrată pe evaluarea riscurilor, pentru a asigura protejarea integrității sistemului financiar împotriva utilizării abuzive a acestuia în scopuri de spălare a banilor/finanțare a terorismului. Prin implementarea reglementărilor naționale privind prevenirea spălării banilor și finanțarea terorismului, se asigură un mediu operațional sigur și transparent pentru toate entitățile implicate. Supravegherea sectorului imobiliar la nivel național este esențială pentru buna funcționare a economiei, protecția consumatorilor și menținerea unui mediu de afaceri echilibrat, fiind reglementată prin legislație specifică care asigură transparența și integritatea tranzacțiilor.



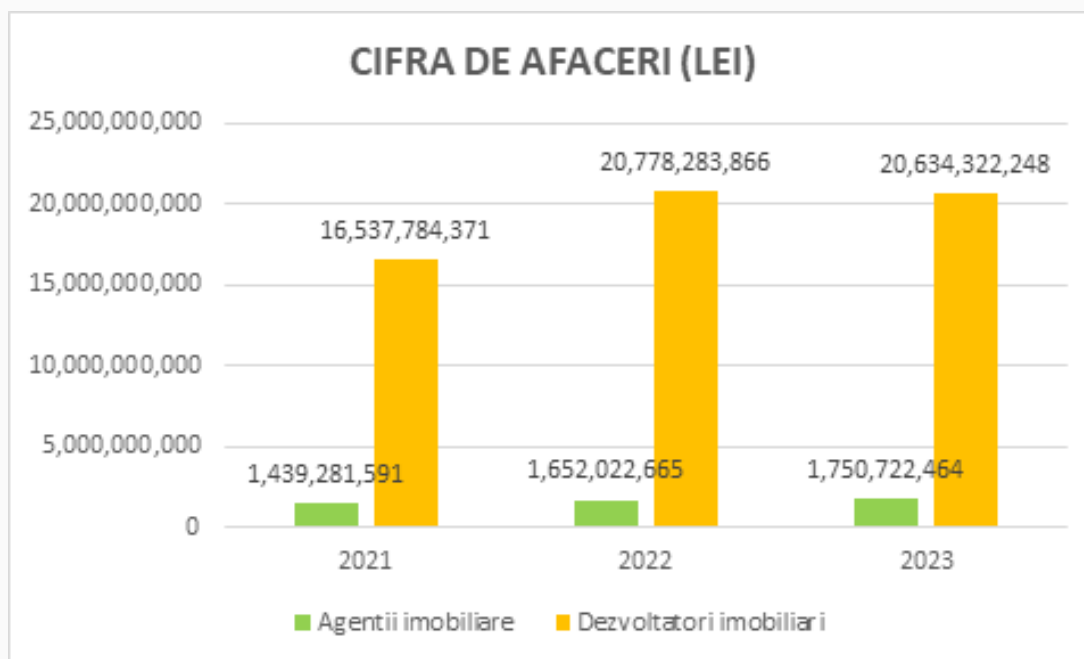
Dimensiunea financiară include creditele ipotecare, împrumuturile pentru construcții, finanțarea proiectelor imobiliare, precum și băncile și instituțiile financiare care oferă produse financiare destinate sectorului imobiliar, cum ar fi împrumuturile ipotecare sau fondurile de investiții imobiliare.

Aceste componente se interconectează și influențează într-un mod complex evoluția sectorului imobiliar, iar înțelegerea dimensiunii acestui sector este esențială pentru analiza riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului.

Luând în considerare importanța economică a sectorului imobiliar în economia națională, contribuția tranzacțiilor imobiliare la formarea PIB-ului este de 7,7 % în 2021 cu o valoare adăugată brută de 91.756,2 milioane lei; de 7,5 % în 2022 cu o valoare adăugată brută de 103.804,1 milioane lei și de 7,2 % în 2023 cu o valoare adăugată brută de 115.989,4 milioane lei. [5]



Datele referitoare la cifrele de afaceri anuale sunt prezentate în continuare sub formă de grafic, care ilustrează evoluția acestora pe parcursul perioadei de referință 2021 - 2024. Acest grafic oferă o imagine clară asupra fluctuațiilor și tendințelor înregistrate în sectorul imobiliar (agenții imobiliare și dezvoltatori imobiliari):



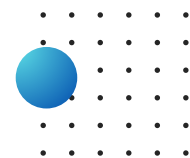
Ținând cont de domeniul principal de activitate declarat, din datele obținute de la CNIF - Centrul Național pentru Informații Financiare, sunt înregistrate **8.869 de agenții imobiliare**. Persoanele juridice care au declarat la data de 31.12.2023, venituri din codul CAEN 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară sunt în număr de **8.157 de dezvoltatori imobiliari**.

Datele și informațiile au fost furnizate de CNIF numai pentru entitățile active, pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 și au o marjă de eroare de 5%.

Supravegherea sectorului imobiliar se referă la monitorizarea, reglementarea și controlul activităților desfășurate în acest sector pentru a asigura respectarea normelor legale și reglementărilor aplicabile. Scopul principal al supravegherii este de a preveni și combate activitățile financiare ilegale, cum ar fi spălarea banilor și finanțarea terorismului, dar și de a proteja integritatea pieței imobiliare și a sistemului economic în ansamblu.

Supravegherea sectorului imobiliar are ca scop:

-  Verificarea și analiza tranzacțiilor pentru a identifica eventualele activități suspecte sau nereguli care ar putea indica spălare de bani sau alte infracțiuni financiare.
-  Asigurarea că agențiile imobiliare, dezvoltatorii și alți participanți la piața imobiliară respectă legislația națională și internațională, inclusiv reglementările privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.



Legislația din domeniul imobiliar joacă un rol esențial în asigurarea unei funcționări eficiente a pieței. Aceasta cuprinde reglementări referitoare la drepturile de proprietate asupra terenurilor și clădirilor, taxele și impozitele aplicabile proprietăților (inclusiv impozitul pe proprietate, TVA-ul pentru tranzacțiile imobiliare etc.), codul civil care reglementează contractele și drepturile legate de tranzacțiile imobiliare, precum și reglementările urbanistice.



Identificarea și evaluarea riscurilor asociate cu sectorul imobiliar, cum ar fi riscurile legate de tranzacțiile transfrontaliere, investițiile externe, utilizarea entităților legale pentru a ascunde identitatea beneficiarilor reali etc.



Supravegherea sectorului imobiliar presupune o colaborare strânsă între diverse autorități, precum cele fiscale, instituțiile financiare și organele de urmărire penală, în vederea identificării și prevenirii infracțiunilor de natură financiară.



Asigurarea că toate tranzacțiile și activitățile din sectorul imobiliar sunt efectuate într-un mod transparent, care să permită urmărirea fluxurilor financiare și să contribuie la un mediu de afaceri echitabil și sigur.

Această supraveghere este esențială pentru prevenirea utilizării sectorului imobiliar în scopuri ilicite și pentru asigurarea unei piețe imobiliare stabile și de încredere.

Supravegherea efectuată de ONPCSB se desfășoară atât prin metode off-site, cât și prin acțiuni de control on-site. În cadrul activităților off-site, supravegherea constă în analiza datelor și informațiilor relevante despre entitățile raportoare, utilizând un instrument analitic prestabilit. Această analiză permite evaluarea expunerii fiecărei entități la riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului, contribuind astfel la o mai bună înțelegere a contextului lor operațional.

În urma evaluării gradului de expunere la riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului, pe baza datelor disponibile în cadrul ONPCSB, sunt obținute rezultate ce stau la baza inițierii acțiunilor de verificare și control on-site. Aceste acțiuni implică verificări directe la sediul entităților raportoare având ca obiect respectarea reglementărilor legale și aplicarea măsurilor necesare pentru prevenirea activităților ilegale. De asemenea, prin supravegherea on-site, se urmărește creșterea nivelului de conștientizare și conformare a entităților raportoare în ceea ce privește obligațiile legale de prevenire a spălării banilor și finanțării terorismului.



Responsabilitatea ONPCSB pentru supravegherea entităților raportoare, inclusiv agențiilor imobiliare și dezvoltatorilor imobiliari, este susținută de cadrul juridic național, care îi conferă atribuții specifice. Supravegherea se realizează printr-un sistem operațional dedicat, care evaluează continuu riscurile asociate activităților entităților monitorizate. Acest proces analitic permite stabilirea frecvenței și intensității activităților de supraveghere, în funcție de rezultatele evaluărilor de risc.

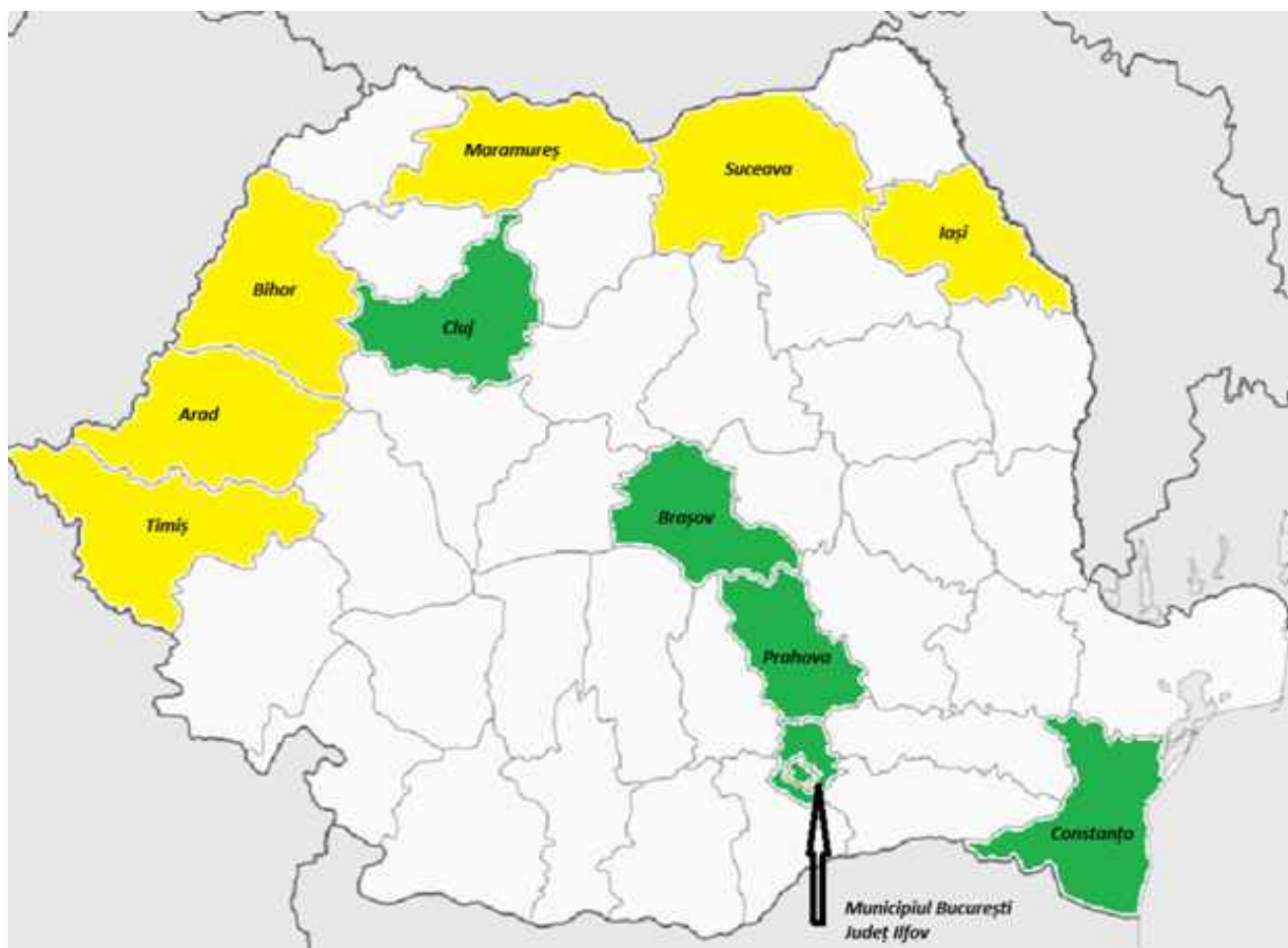
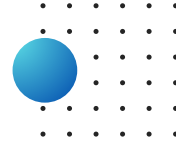
Supravegherea se realizează printr-un sistem operațional bazat pe o abordare pe bază de risc, care implică procese analitice pentru evaluarea indicatorilor de risc, determinând astfel nivelul de expunere a entităților raportoare la riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului. Frecvența și intensitatea activităților de supraveghere sunt stabilite pe baza evaluărilor din Raportul de Evaluare Națională a Riscurilor de Spălare a Banilor și Finanțare a Terorismului (2022).

În perioada 2021-2024, au fost efectuate **supravegheri off-site** pentru **5411** entități care desfășoară **servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare** și pentru **5295** entități care desfășoară activități de **dezvoltare (promovare) imobiliară**, astfel:

2022

 **Bucuresti – 2337 agentii imobiliare**
 **Ilfov – 622 dezvoltatori imobiliari**



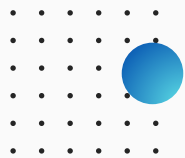


2023

- ➔ Brașov – 422 agenții imobiliare și 302 dezvoltatori imobiliari
- ➔ București– 2317 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Cluj – 552 agenții imobiliare și 477 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Constanța – 280 agenții imobiliare și 293 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Ilfov – 385 agenții imobiliare
- ➔ Prahova – 125 agenții imobiliare și 80 dezvoltatori imobiliari

2024

- ➔ Arad – 175 agenții imobiliare și 98 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Bihor – 219 agenții imobiliare și 136 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Iași – 315 agenții imobiliare și 228 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Maramureș – 76 agenții imobiliare și 70 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Suceava – 73 agenții imobiliare și 36 dezvoltatori imobiliari
- ➔ Timiș – 452 agenții imobiliare și 636 dezvoltatori imobiliari



În baza supravegherii off-site realizate au fost efectuate controale on-site la 23 entități care desfășoară activitate de agenții imobiliare și la 317 entități care desfășoară activitate de dezvoltare (promovare) imobiliară.

Aceste controale au avut ca scop evaluarea conformității cu normele legale și identificarea eventualelor deficiențe în gestionarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului.

Rezultatele controalelor realizate au evidențiat deficiențe, motiv pentru care au fost aplicate sancțiuni contravenționale și au fost dispuse planuri de măsuri pentru remedierea acestora. Aceste constatări indică un grad scăzut de conformitate în rândul entităților aflate sub supraveghere și control, ceea ce sugerează necesitatea unor acțiuni suplimentare pentru îmbunătățirea respectării legislației.

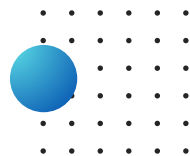
Deficiențele identificate în timpul acțiunilor de verificare și control au fost sintetizate într-un plan de măsuri. Aceste constatări sunt relevante pentru evaluarea riscurilor, dar trebuie interpretate cu prudență, având în vedere dimensiunea sectorului și numărul limitat de controale.

Având în vedere că Ordonanța de Urgență nr. 53/2022, care modifică și completează cadrul juridic național în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului, a impus obligația entităților din acest sector de a notifica ONPCSB cu privire la începerea, suspendarea sau încetarea activităților, de la data intrării în vigoare a normelor legale 01.06.2022 până la sfârșitul anului 2024, au fost transmise și înregistrate de ONPCSB, 1001 de notificări din partea agențiilor imobiliare și 1573 de notificări din partea dezvoltatorilor imobiliari.

Au fost transmise chestionare către un eșantion reprezentativ, entitățile fiind selectate în funcție de regiune dar și în funcție de criteriul cifrei de afaceri.

Ca urmare a răspunsurilor primite la chestionarele distribuite, au fost colectate date și informații de la un număr reprezentativ de entități din sectorul agențiilor imobiliare și din sectorul dezvoltării imobiliare. Prin intermediul acestor chestionare, s-a confirmat că 40% de entități activează efectiv în domeniul agențiilor imobiliare și 41% de entități în domeniul dezvoltării imobiliare. Evaluarea sectorială a riscurilor în materie de SB/FT pentru domeniul imobiliar s-a realizat pe baza informațiilor colectate de la un număr semnificativ (agenții imobiliare și dezvoltatori imobiliari) care au transmis informațiile solicitate în timp util pentru finalizarea evaluării.





Având în vedere aceste informații, se ridică întrebarea în ce măsură rezultatele obținute reflectă în mod complet riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului în sectorul imobiliar. Deși supravegherea realizată de ONPCSB este esențială pentru identificarea și gestionarea riscurilor, dimensiunea sectorului și numărul restrâns de controale pot conduce la o evaluare incompletă a acestora. Controalele on-site, realizate doar la entitățile considerate cu risc ridicat, reflectă doar o fracțiune din activitățile din sector, lăsând loc pentru potențiale riscuri nedeclarate sau neidentificate în cadrul entităților cu risc mai scăzut sau nesupravegheate direct.

Concluzie

Sectorul imobiliar constituie o sursă semnificativă de investiții, iar volatilitatea pieței poate atrage atât investitori legitimi, cât și indivizi sau grupuri implicate în activități ilegale care utilizează tranzacțiile imobiliare ca mijloace de spălare a banilor. Este esențial ca evaluarea riscurilor să fie un proces continuu și adaptabil, care să țină cont de evoluțiile sectorului și de amenințările noi, astfel încât să se asigure un sistem eficient de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului.

3.2. Riscurile identificate în contextul global



Investiția în proprietăți reprezintă un activ stabil, de valoare mare și sigur, motiv pentru care este o alegere frecventă atât pentru investitorii legitimi, cât și pentru infractori. Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare permite integrarea ușoară a fondurilor ilicite în economia legală, asigurând totodată o investiție sigură. Aceasta le permite infractorilor să beneficieze de bunuri și, în anumite cazuri, să obțină venituri

din aceste investiții, ascunzând totodată sursa ilegală a banilor folosiți pentru achiziționarea sau închirierea proprietăților.

Achiziționarea sau închirierea proprietății este recunoscută la nivel internațional ca o practică folosită de infractori pentru a spăla produsele infracțiunii.

La nivel internațional, infractorii utilizează diverse tehnici pentru a spăla veniturile provenite din activitățile lor ilegale prin tranzacții imobiliare. Printre aceste metode se numără schemele de finanțare în numerar sau opace, supraevaluarea sau subevaluarea prețului proprietăților, utilizarea documentației falsificate și/sau anularea tranzacțiilor imobiliare prin cererea de rambursare a avansurilor plătite. De asemenea, companiile netransparente, entitățile fiduciare sau terții sunt adesea folosiți pentru a ascunde identitatea realilor proprietari.





Spălarea banilor prin sectorul imobiliar poate afecta negativ economia unei țări, regiuni sau chiar a unei zone periferice. Aceasta poate determina distorsionarea prețurilor proprietăților, deoarece infractorii sunt dispuși să plătească mai mult decât valoarea de piață pentru a finaliza rapid tranzacțiile. În mod similar, piața de închiriere poate suferi același tip de distorsiuni, infractorii fiind dispuși să plătească chirii mai mari pentru proprietăți în scopuri ilegale. Astfel, cetățenii obișnuiți pot avea dificultăți în a-și permite să închirieze sau să cumpere locuințe în anumite zone sau cartiere.

Pentru a identifica riscul de spălare a banilor, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari trebuie să realizeze o evaluare detaliată a tranzacțiilor imobiliare, având în vedere profilul clientului. Această evaluare poate dezvălui indicii care semnalează potențiale probleme și îi poate determina pe agenți și dezvoltatorii imobiliari să raporteze tranzacțiile suspecte. **[6]**

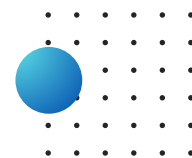
La nivel global, sectorul imobiliar se confruntă cu o serie de riscuri complexe, generate de factori economici, politici, sociali și tehnologici, precum și de schimbările climatice și reglementările internaționale. Aceste riscuri pot afecta toate părțile implicate, de la investitori și dezvoltatori, până la consumatori și instituții financiare. Mai jos sunt prezentate câteva dintre principalele riscuri identificate la nivel global în acest sector:



Riscuri economice globale

Sectorul imobiliar este foarte vulnerabil la fluctuațiile economice la nivel global. Printre aceste riscuri se numără:

- O recesiune economică globală poate determina scăderea cererii pentru proprietăți, reducerea valorii acestora și creșterea numărului de tranzacții eșuate. În plus, pot apărea probleme în ceea ce privește capacitatea de plată a cumpărătorilor și o majorare a ratei dobânzii, ceea ce face creditele ipotecare mai costisitoare și mai greu accesibile.
- Piața imobiliară este, de asemenea, influențată de variabilitatea pieței financiare globale. Fluctuațiile bursiere și instabilitatea monedelor pot avea un impact direct asupra valorii proprietăților și stabilității pieței imobiliare.
- Totodată, inflația poate eroda puterea de cumpărare a consumatorilor și poate face ca dezvoltatorii să întâmpine dificultăți financiare în cadrul proiectelor imobiliare. Creșterea dobânzilor face ca împrumuturile ipotecare să fie mai scumpe și reduce cererea de proprietăți.



Riscuri politice și de reglementare

Factorii politici și reglementările guvernamentale joacă un rol important în influențarea sectorului imobiliar la nivel global:

- Conflictele politice, schimbările guvernamentale, revoltele și instabilitatea politică pot afecta încrederea investitorilor și pot genera o volatilitate a pieței imobiliare. De exemplu, evenimente precum Brexit-ul sau conflictele din regiunile instabile pot avea un impact semnificativ asupra piețelor imobiliare, atât locale, cât și internaționale.
- În multe țări, autoritățile introduc reglementări tot mai riguroase referitoare la construcția și vânzarea proprietăților, taxele pe tranzacțiile imobiliare și protecția mediului. Aceste reglementări pot influența dezvoltarea proiectelor imobiliare și pot determina creșterea costurilor de construcție.
- Măsurile guvernamentale, precum plafonarea prețurilor la locuințe sau acordarea de subvenții pentru achiziționarea acestora, pot provoca modificări pe piața imobiliară. În plus, politicile de control al închirierii sau reglementările privind renovarea clădirilor pot afecta negativ cererea și oferta pe piața imobiliară.



Riscuri legate de schimbările climatice și mediu

Schimbările climatice sunt un risc tot mai mare în sectorul imobiliar, având un impact direct asupra valorii proprietăților și a pieței imobiliare în general:

- Creșterea frecvenței și intensității fenomenelor meteorologice extreme (inundații, uragane, incendii forestiere, etc.) poate reduce valoarea proprietăților, în special în regiunile vulnerabile. Clădirile și ansamblurile imobiliare situate în zone de risc sunt mai greu de asigurat și pot deveni mai puțin atractive pentru investitori.
- Creșterea cerințelor de conformitate cu standardele ecologice și sustenabilitatea clădirilor poate crește costurile de construcție și de întreținere. Proprietățile care nu îndeplinesc cerințele de eficiență energetică sau nu sunt conforme cu noile reglementări ecologice pot pierde din valoare.
- Schimbările climatice pot afecta în mod semnificativ cererea și oferta pe piețele imobiliare globale, în funcție de locațiile cele mai sigure și mai atractive pentru investiții. De exemplu, regiunile expuse riscurilor de apărare față de inundații pot deveni mai puțin atractive pentru dezvoltatori și investitori.



Riscuri tehnologice

Tehnologia evoluează rapid și poate aduce atât oportunități, dar și riscuri pentru sectorul imobiliar:

- Deși digitalizarea pieței imobiliare oferă multiple avantaje (transparență, eficiență, accesibilitate), aceasta poate duce la riscuri de securitate cibernetică. Atacurile cibernetice asupra platformelor de tranzacționare online sau asupra bazelor de date ale agențiilor imobiliare pot expune date sensibile ale clienților și tranzacțiilor.
- Riscurile de fraudă pot crește, iar o reglementare insuficientă a tranzacțiilor online poate duce la pierderi financiare. În plus, automatizarea în domeniul evaluării imobiliare sau gestionării portofoliilor imobiliare poate crea dependență de tehnologie, iar erorile algoritmice pot afecta estimările și deciziile de investiții.



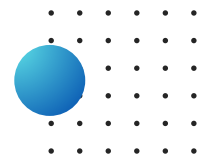
Riscuri de lichiditate și financiare

Piața imobiliară globală este afectată de riscuri financiare majore care includ:

- Crizele financiare și politicile băncilor centrale pot influența disponibilitatea creditului pentru cumpărători și dezvoltatori. Restricțiile privind accesul la împrumuturi pot reduce cererea pe piața imobiliară, iar instabilitatea bancară poate determina o criză de lichiditate.
- Crizele financiare, precum criza economică din 2008 sau criza datoriilor suverane, pot afecta sectorul imobiliar global, determinând scăderea valorilor proprietăților și criză în finanțările ipotecare.

Concluzie

Riscurile din sectorul imobiliar global sunt deosebit de complexe și adesea interdependente, influențându-se reciproc. Aceste riscuri pot varia semnificativ, incluzând riscuri economice, politice, tehnologice, dar și riscuri legate de mediu sau schimbările climatice. Pentru a face față acestor riscuri, investitorii, dezvoltatorii imobiliari și autoritățile guvernamentale trebuie să adopte strategii de gestionare a riscurilor mult mai eficiente și flexibile. Este esențial ca aceștia să înțeleagă complexitatea și interconectarea factorilor care influențează piața imobiliară și să fie pregătiți pentru schimbările rapide și imprevizibile din mediul global. De asemenea, este important să îmbunătățească reglementările și să dezvolte mecanisme de monitorizare a pieței care să răspundă rapid la orice semnal de instabilitate. Astfel, un cadru legislativ bine adaptat, strategii proactive de prevenire a riscurilor și o colaborare între sectorul public și privat vor contribui la asigurarea unei piețe imobiliare mai reziliente și mai sustenabile în fața provocărilor globale.



3.3. Riscurile identificate la nivel național

Sectorul imobiliar din România este considerat vulnerabil la riscurile de spălare a banilor (SB) din cauza valorii ridicate a tranzacțiilor, a complexității mecanismelor financiare implicate și a posibilității de a ascunde identitatea beneficiarilor reali. Evaluările realizate la nivel național au evidențiat mai multe riscuri semnificative în acest sector, care pot facilita integrarea fondurilor ilicite în economia legală. Analiza actuală se fundamentează pe răspunsurile oferite de agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari prin intermediul chestionarelor, concentrându-se pe șase categorii principale de riscuri, după cum urmează:



RIScul PRIVIND clienții

Riscul asociat clienților unei agenții imobiliare/dezvoltator imobiliar se referă la posibilitatea ca aceștia să fie implicați în activități ilegale, în special spălarea banilor sau finanțarea terorismului, folosind serviciile agenției/dezvoltatorului ca mijloc de introducere a fondurilor ilicite în circuitul legal.

În acest context, este esențial ca agențiile imobiliare /dezvoltatorii imobiliari să identifice și să evalueze tipologiile de clienți, jurisdicțiile din care provin, precum și eventualele structuri juridice complexe, care pot indica un risc crescut de implicare în astfel de activități.

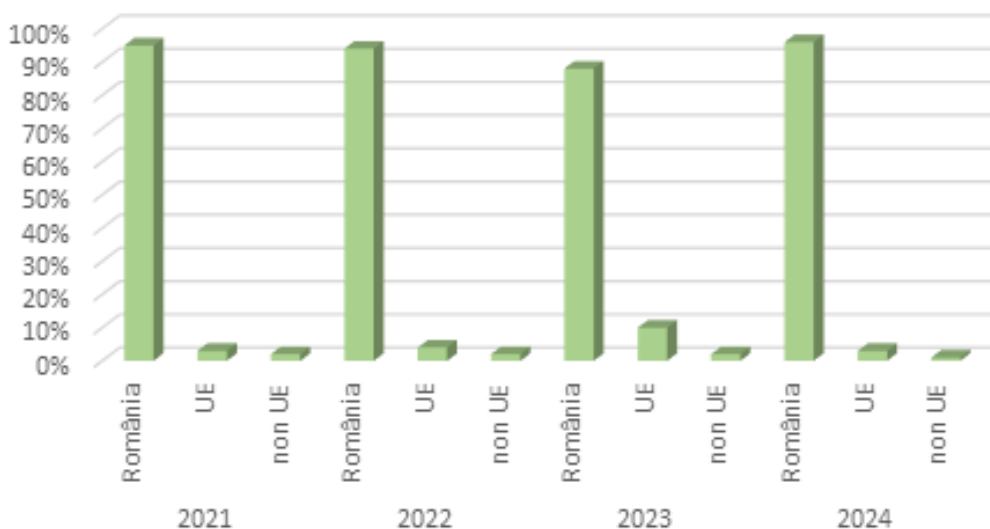
Riscul privind clienții agențiilor imobiliare

Toate agențiile imobiliare care au răspuns la chestionar au declarat că își desfășoară activitatea în România, iar un procent redus, de doar 15%, fac parte din grupuri transfrontaliere cu sediul în afara țării, utilizând și conturi bancare deschise în jurisdicțiile de proveniență ale societăților-mamă.

În ceea ce privește distribuția clienților după țara de proveniență, cei mai mulți provin din România, reprezentând majoritatea în cazul tuturor entităților – peste 94% în rândul celor mai multe agenții imobiliare, conform datelor din figura de mai jos. Totodată, au fost menționați și clienți din state membre UE precum Italia, Germania, Franța, Spania, Olanda și Austria, însă aceștia au o pondere redusă, situată între 3% și 10%. Clienții din țări non-UE, precum Regatul Unit, Israel, SUA, Canada, Ucraina sau Turcia, sunt prezenți într-un procent și mai mic, de aproximativ 1–2%. Este important de menționat că majoritatea clienților agențiilor imobiliare proveniți din țări UE și non-UE sunt persoane care dețin și cetățenia română și care au domiciliul sau reședința în una dintre aceste țări. Aceasta reflectă un risc moderat, având în vedere că majoritatea clienților provin din țări clasificate de FATF și Uniunea Europeană ca având un nivel de risc scăzut sau mediu.



Proporția clienților din țări UE și non UE



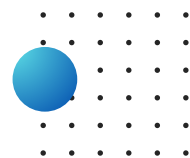
Pe baza formei de organizare și a capacității juridice a clienților, răspunsurile agențiilor imobiliare arată că persoanele fizice reprezintă majoritatea, însumând aproximativ 60–66% din totalul clienților. Această distribuție sugerează un risc crescut întrucât persoanele fizice sunt mai dificil de evaluat în ceea ce privește sursa fondurilor și comportamentul tranzacțional, ceea ce sporește nivelul de risc asociat acestora.

Clienții persoane juridice reprezintă între 34% și 40% din portofoliul total de clienți, iar niciuna dintre agențiile imobiliare respondente nu a semnalat existența unor clienți persoane juridice cu structuri complexe. Aceste structuri juridice complexe sunt recunoscute ca având un risc ridicat, fiind adesea folosite pentru a ascunde beneficiarii reali ai tranzacțiilor.

Un alt risc relevant îl reprezintă clienții Persoane Expuse Public (PEP). Deși aceștia constituie sub 1% din totalul clienților agențiilor imobiliare, prezintă un risc ridicat de spălare a banilor și finanțare a terorismului, având în vedere posibilele conexiuni cu fapte de corupție. Doar 19% dintre agențiile respondente au implementat măsuri suplimentare de verificare și monitorizare a acestor clienți, conform prevederilor legale. Numărul redus de PEP nu exclude însă riscul, mai ales în condițiile în care 81% dintre agenții nu aplică proceduri suplimentare, ceea ce reflectă un nivel crescut de vulnerabilitate în gestionarea acestei categorii de clienți.

Concluzie

Datele analizate indică faptul că majoritatea agențiilor imobiliare activează exclusiv pe teritoriul României, cu un procent limitat de implicare în structuri transfrontaliere. Profilul clienților este dominat de persoane fizice de cetățenie română, inclusiv din diaspora, ceea ce generează un risc moderat, în contextul



provenienței din jurisdicții clasificate ca fiind cu risc scăzut sau mediu. Totuși, ponderea majoritară a persoanelor fizice presupune o expunere sporită, având în vedere dificultatea evaluării sursei fondurilor și a comportamentului tranzacțional. Deși ponderea clienților persoane juridice este semnificativă, lipsa raportărilor privind structuri juridice complexe poate reflecta fie o absență reală, fie o capacitate redusă de identificare a acestora. În ceea ce privește clienții PEP, chiar dacă procentul lor este redus, nivelul de conformare al agențiilor imobiliare este scăzut, ceea ce indică o vulnerabilitate importantă în gestionarea acestui tip de risc. În ansamblu, analiza reflectă o expunere moderată spre ridicată a sectorului, impunând consolidarea măsurilor de identificare, monitorizare și raportare.

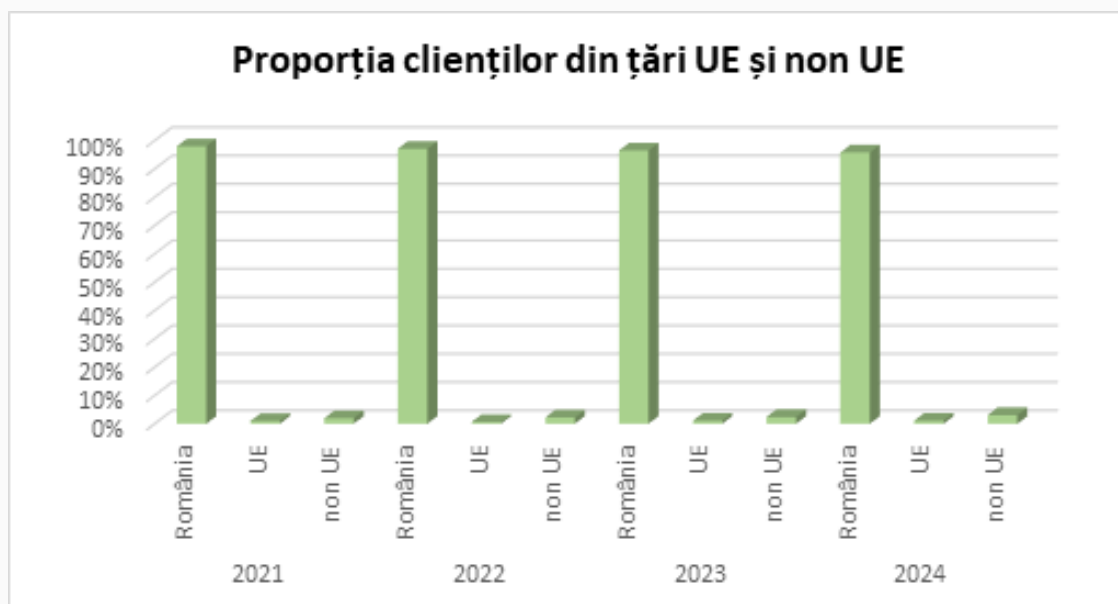
Riscul privind clienții dezvoltatorilor imobiliari

Toate entitățile care desfășoară activități de dezvoltare imobiliară (promovare) și care au completat chestionarul au indicat că își desfășoară activitatea în principal în România. Cu toate acestea, pentru entitățile implicate în tranzacții transfrontaliere cu clienți din alte jurisdicții, acest aspect necesită o monitorizare atentă, având în vedere că anumite jurisdicții pot prezenta vulnerabilități la activități ilicite din cauza reglementărilor mai puțin stricte sau a unui nivel mai scăzut de supraveghere financiară.

Proporția clienților din România este semnificativă, reprezentând majoritatea pentru toate entitățile (peste 96% în cazul celor mai mulți dezvoltatori imobiliari). Totuși, există și clienți din Uniunea Europeană (UE), cu o pondere mai mică (între 1% și 4%), iar în unele cazuri, o mică proporție de clienți provin din jurisdicții non-UE conform datelor prezentate în figura de mai jos. Aceasta sugerează un risc moderat asociat tranzacțiilor internaționale, mai ales având în vedere implicarea unor jurisdicții cu un risc crescut.

De asemenea, au fost menționați clienți din state membre UE, precum Austria, Belgia, Bulgaria, Cehia, Danemarca, Franța, Germania, Grecia, Italia, Luxemburg, Olanda, Polonia, Portugalia și Suedia, dar aceștia au o pondere redusă, de aproximativ 1%. Clienții din țări non-UE, cum ar fi Canada, Egipt, Emiratele Arabe Unite, India, Israel, Liban, Marea Britanie, Moldova, Rusia, Siria, Thailanda, Turcia, Ucraina și Statele Unite, sunt prezenți într-o pondere mică, de aproximativ 2%-4%.





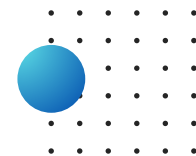
Răspunsurile primite indică faptul că majoritatea clienților sunt persoane fizice, acestea reprezentând peste 75% din totalul clienților. Acest lucru sugerează un risc ridicat de tranzacții de valoare mică și frecventă, care sunt adesea utilizate pentru a fragmenta transferurile și a evita raportarea, în special în contextul unei monitorizări insuficiente. Persoanele fizice prezintă un risc sporit în evaluarea sursei fondurilor și în urmărirea comportamentului tranzacțional.

Clienții persoane juridice reprezintă aproximativ 24% din totalul clienților, iar nici una dintre entitățile care au răspuns la chestionar nu a semnalat existența unor clienți cu structuri juridice complexe. Aceste structuri sunt adesea folosite pentru a disimula beneficiarii reali ai tranzacțiilor și prezintă un risc ridicat.

Un alt risc semnificativ îl reprezintă clienții Persoane Expuse Public (PEP). Deși aceștia constituie un procent mic din totalul clienților, ei prezintă un risc ridicat de spălare a banilor, din cauza posibilelor conexiuni cu fapte de corupție. Aproape 21% dintre respondenți au implementat măsuri suplimentare de verificare și monitorizare a acestui tip de clienți, conform reglementărilor legale. Totuși, numărul redus de PEP nu exclude riscul, în condițiile în care 79% dintre dezvoltatori nu aplică proceduri suplimentare, ceea ce subliniază o vulnerabilitate semnificativă în gestionarea acestui tip de clienți.

Concluzie

Analiza sugerează că majoritatea dezvoltatorilor imobiliari își desfășoară activitatea exclusiv în România, având o implicare limitată în tranzacții transfrontaliere. Profilul clienților este predominant format din persoane fizice de cetățenie română, inclusiv din diaspora, ceea ce generează un risc moderat, având în vedere că aceștia provin din jurisdicții cu risc scăzut sau mediu. Totuși, ponderea mare a persoanelor fizice crește expunerea sectorului imobiliar, din cauza dificultății în evaluarea sursei fondurilor și comportamentului tranzacțional al acestora.



În cazul clienților persoane juridice, deși aceștia reprezintă o pondere semnificativă, absența raportărilor referitoare la structuri juridice complexe sugerează fie o reală lipsă a acestora, fie o capacitate limitată a dezvoltatorilor imobiliari de a le identifica. În ceea ce privește clienții PEP, deși numărul lor este mic, nivelul scăzut de conformare al dezvoltatorilor imobiliari sugerează o vulnerabilitate importantă în gestionarea acestui tip de risc. Per ansamblu, analiza evidențiază o expunere moderată spre ridicată a sectorului imobiliar, subliniind necesitatea consolidării măsurilor de identificare, monitorizare și raportare a riscurilor asociate.



RISUL PRIVIND TRANZACȚIILE

Riscul aferent tranzacțiilor constituie o componentă esențială în analiza vulnerabilităților sectorului imobiliar din România, fiind determinat de caracteristicile operaționale ale activităților desfășurate – în special volumul, frecvența și natura tranzacțiilor imobiliare intermediare. Acest tip de risc reflectă gradul în care tranzacțiile pot fi utilizate pentru introducerea

fondurilor provenite din activități ilegale în economia legală, în special în absența unor măsuri adecvate de identificare, monitorizare și raportare. În cadrul analizei, au fost evidențiate mai multe aspecte relevante pe baza răspunsurilor primite la întrebările din chestionare.

Riscul privind tranzacțiile agențiilor imobiliare

Riscul de tranzacții trebuie analizat nu doar din perspectiva valorii și frecvenței transferurilor, ci și în funcție de capacitatea agenției imobiliare de a identifica comportamente neobișnuite, de a verifica sursa fondurilor și de a raporta potențialele suspiciuni către autoritatea competentă. Consolidarea mecanismelor interne de control și formarea personalului rămân esențiale pentru prevenirea utilizării abuzive a sectorului imobiliar în scopuri de spălare a banilor.

În ceea ce privește tranzacțiile în numerar, majoritatea agențiilor imobiliare au precizat că nu efectuează astfel de tranzacții, având în vedere prevederile Legii nr. 70/2015, care întărește disciplina financiară în ceea ce privește operațiunile de încasări și plăți în numerar, precum și modificările aduse Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind implementarea sistemelor de plată. Conform acestei legislații, operațiunile în numerar sunt limitate, iar utilizarea instrumentelor de plată fără numerar devine obligatorie. Totuși, 11% dintre agențiile imobiliare respondente au menționat că în perioada 2021 – 2024 au intermediat tranzacții imobiliare în care se utilizează numerar, în limita a 10.000 EUR, iar una dintre entități a raportat sume totale anuale cuprinse între 92.000 și 145.000 EUR.



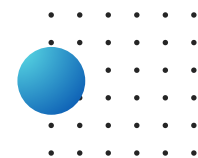


În ceea ce privește rapoartele de tranzacții în numerar (RTN) transmise către Oficiu, care se referă la tranzacțiile ce depășesc echivalentul în lei a 10.000 EUR, inclusiv operațiunile care au o legătură între ele, numărul acestora este extrem de scăzut: în 2021 au fost transmise 3 rapoarte în valoare totală de 173.728 EUR, în 2022 a fost transmis 1 raport în valoare totală de 5.000 EUR, iar în 2023 și 2024 nu a fost transmis nici un raport.

Astfel, în contextul tranzacțiilor în numerar riscul de spălare a banilor în sector, pare să fie relativ scăzut, având în vedere că majoritatea agențiilor imobiliare respectă reglementările legale care limitează utilizarea numerarului și impun utilizarea sistemelor de plată fără numerar. Totuși, există un risc moderat, având în vedere că aproximativ 11% dintre agențiile imobiliare menționează intermedierea unor tranzacții imobiliare care implică numerar, cu sume semnificative înregistrate anual de unele entități. De asemenea, numărul scăzut de rapoarte de tranzacții în numerar transmise către ONPCSB sugerează o monitorizare insuficientă a acestor tipuri de tranzacții, ceea ce poate indica o vulnerabilitate în gestionarea riscurilor asociate spălării banilor în acest sector.

În urma realizării, în 2024, de către ONPCSB a „Evaluării sectoriale a furnizorilor de servicii de schimb între monede virtuale și monede fiduciare și a furnizorilor de portofele digitale” din România (denumite pe scurt VASP), s-a concluzionat că riscul asociat acestui sector în România este unul ridicat. Infractorii sunt constant în căutarea unor metode inovative de spălare a banilor, iar în ultimii ani sectorul imobiliar a devenit o destinație atractivă pentru astfel de activități. Acest lucru se datorează faptului că, criptomonedele și alte criptoactive permit realizarea de tranzacții rapide, transfrontaliere, care pot fi mai greu de urmărit și verificat și, uneori, nu sunt supuse acelorași reglementări și controale ca tranzacțiile financiare tradiționale. În ceea ce privește intermedierea tranzacțiilor imobiliare ce implică plata sau transferul de fonduri în criptoactive, agențiile imobiliare care au răspuns chestionarelor au menționat că nu au realizat astfel de tranzacții.

În legătură cu volumul anual al tranzacțiilor, majoritatea agențiilor imobiliare au raportat un număr considerabil de tranzacții în perioada 2021 - 2024. De exemplu, una dintre agenții a înregistrat tranzacții în valoare de peste 137 de milioane de euro în 2023, iar alte entități au raportat volume ce variază între câteva milioane și zeci de milioane de euro. Această activitate intensă sugerează că agențiile imobiliare sunt implicate activ în facilitarea tranzacțiilor și subliniază necesitatea implementării unor măsuri eficiente de evaluare, gestionare și atenuare a riscurilor asociate spălării banilor și finanțării terorismului. Totuși, există și entități care nu au raportat o activitate semnificativă în această perioadă, din diverse motive, cum ar fi înființarea recentă a acestora sau lipsa unei activități intense.



Având în vedere că majoritatea contractelor derulate prin agențiile imobiliare sunt încheiate prin intermediul notarilor publici, multe dintre agențiile imobiliare consideră că responsabilitatea verificării clientului și a sursei fondurilor acestuia revine notarilor. Conform răspunsurilor obținute prin chestionare, doar 7% dintre agențiile imobiliare efectuează verificări ale sursei fondurilor clienților. Astfel, absența unei justificări clare a sursei fondurilor ridică semnificative semnale de alarmă în ceea ce privește riscul de spălare a banilor, unde tranzacțiile pot implica sume mari de bani și pot fi mai dificil de urmărit. Fără o dovadă clară a provenienței fondurilor utilizate într-o tranzacție, este mult mai ușor ca acești bani să provină din surse ilicite, cum ar fi fraudă, trafic de droguri, corupție sau alte activități criminale. De asemenea, lipsa transparenței în ceea ce privește sursa fondurilor face ca agențiile imobiliare să devină vulnerabile în fața utilizării nelegale a serviciilor lor, întrucât nu există o verificare adecvată a provenienței banilor care sunt investiți în achiziții sau închirierea de proprietăți.

Cu privire la principalii indicatori de suspiciune („red flags”) identificați în tranzacții și pe baza cărora ar fi trebuit evaluată necesitatea raportării ca tranzacție suspectă, agențiile imobiliare au menționat următorii indicatori în procente indicate mai jos:

- Tranzacții cu sume mari, nejustificate de activitatea clientului – 11%;
- Tranzacții frecvente către jurisdicții cu risc ridicat – 3%;
- Tranzacții efectuate prin intermediul mai multor conturi pentru a evita limitele de raportare – 3%;
- Clientul refuză să furnizeze informații necesare conformării AML – 7%;
- Schimbări neașteptate în comportamentul de tranzacționare al clienților – 11%.

De asemenea au fost identificați și alți indicatori de suspiciune, precum:

- Achiziții pe un alt nume decât cel pe care era încheiat contractul de colaborare;
- Dorința de a plăti în numerar la limita maximă permisă.

Deși agențiile imobiliare au identificat mai mulți indicatori de suspiciune („red flags”) care ar fi justificat raportarea tranzacțiilor suspecte (RTS) către ONPCSB și au menționat în răspunsurile la chestionare că, în cazul identificării unei tranzacții suspecte, aceasta este oprită, analizată și raportată, în perioada 2021 – 2024 nu a fost transmis nici un raport de acest tip (RTS). Absența acestor raportări poate indica fie o conștientizare insuficientă a obligațiilor legale ale agențiilor imobiliare, fie o lipsă de înțelegere a importanței și procedurilor corecte de raportare a tranzacțiilor suspecte.

În același timp, verificarea posibilității ca tranzacțiile imobiliare să implice părți nerezidente sau din jurisdicții cu risc ridicat este esențială pentru a preveni





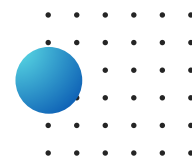
spălarea banilor și finanțarea terorismului. Cu toate acestea, doar un procent de 61% dintre agențiile imobiliare efectuează aceste verificări, ceea ce denotă o lacună semnificativă în aplicarea procedurilor de due diligence necesare pentru a identifica riscurile asociate acestor tranzacții. Absența unor astfel de verificări poate crește vulnerabilitatea agențiilor imobiliare în fața tranzacțiilor care pot implica fonduri ilicite provenind din jurisdicții cu reglementări financiare mai relaxate sau cu un risc mai mare de corupție și spălare de bani.

În ceea ce privește identificarea tranzacțiilor atipice sau de valori mari, care ar putea ridica semne de întrebare în contextul prevenirii spălării banilor, 65% dintre agențiile imobiliare respondente au declarat că efectuează verificările manual. Acest proces manual poate fi mai puțin eficient și mai susceptibil la erori, având în vedere volumul mare de tranzacții și complexitatea acestora. În contrast, o singură agenție a menționat că utilizează un sistem de management intern al riscurilor, un pas important în automatizarea și optimizarea procesului de identificare a tranzacțiilor suspecte, care poate contribui semnificativ la reducerea riscurilor de spălare a banilor. Pe de altă parte, o agenție a specificat că se bazează exclusiv pe verificările efectuate de notari, ceea ce poate sugera o lipsă de înțelegere în ceea ce privește responsabilitățile agențiilor imobiliare în contextul legislației privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului. Această abordare poate indica o încredere excesivă în notarii publici și o subestimare a importanței unor verificări interne riguroase, care sunt esențiale pentru protejarea agențiilor imobiliare de implicarea în activități ilegale.

Concluzie



Analiza răspunsurilor colectate prin intermediul chestionarelor a relevat mai multe aspecte semnificative care pot influența riscul de spălare a banilor în sectorul agențiilor imobiliare. Printre acestea se numără utilizarea parțială a numerarului în tranzacții, absența tranzacțiilor imobiliare ce implică criptoactive, dar și lipsa unei justificări clare a sursei fondurilor. De asemenea, s-a observat că agențiile imobiliare intermediază volume mari de tranzacții, ceea ce poate reprezenta un factor de risc, mai ales când aceste tranzacții implică părți nerezidente sau care provin din jurisdicții cu risc ridicat. Un alt aspect important a fost constatarea inexistenței raportărilor de tranzacții suspecte (RTS) și a celor de tranzacții în numerar (RTN). Aceasta sugerează fie o subevaluare a riscurilor asociate tranzacțiilor imobiliare, fie o implementare deficitară a procedurilor interne de monitorizare și raportare, ceea ce poate duce la nerespectarea obligațiilor legale.



Riscul privind tranzacțiile dezvoltatorilor imobiliari

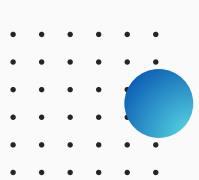
Riscul asociat tranzacțiilor imobiliare trebuie evaluat nu doar din perspectiva valorii și frecvenței transferurilor, ci și în funcție de capacitatea dezvoltatorilor imobiliari de a identifica comportamente neobișnuite, de a verifica sursa fondurilor și de a raporta eventualele suspiciuni către autoritățile competente. Consolidarea mecanismelor interne de control și formarea continuă a personalului sunt esențiale pentru prevenirea utilizării sectorului imobiliar în scopuri de spălare a banilor.

În ceea ce privește tranzacțiile în numerar, majoritatea dezvoltatorilor imobiliari au declarat că nu efectuează astfel de tranzacții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 70/2015, care reglementează operațiunile de încasări și plăți în numerar, și cu modificările aduse Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind sistemele de plată. Conform acestor reglementări, tranzacțiile în numerar sunt limitate, iar utilizarea plăților electronice este obligatorie. Totuși, 10% dintre dezvoltatorii imobiliari au menționat că au înregistrat tranzacții imobiliare cu numerar între 2021 și 2024, în limita a 10.000 EUR. În ceea ce privește rapoartele de tranzacții în numerar (RTN), care se transmit Oficiului pentru tranzacții a căror limită minimă reprezintă echivalentul a 10.000 EUR, inclusiv cele legate între ele, numărul acestora este foarte scăzut: în perioada 2021-2023 nu au fost transmise rapoarte, iar în 2024 au fost raportate doar 11 tranzacții, în valoare totală de 3.223.469 EUR. Aceste date sugerează un risc scăzut de spălare a banilor în sectorul imobiliar, având în vedere că majoritatea dezvoltatorilor respectă reglementările care limitează utilizarea numerarului și impun utilizarea plăților electronice.

Cu toate acestea, există un risc moderat, având în vedere că aproximativ 10% dintre dezvoltatori înregistrează tranzacții în numerar, iar unele entități înregistrează sume semnificative în numerar. De asemenea, numărul scăzut de rapoarte de tranzacții în numerar sugerează o monitorizare insuficientă a acestui tip de tranzacții, ceea ce poate indica o vulnerabilitate în gestionarea riscurilor legate de spălarea banilor în sectorul imobiliar.

Potrivit Evaluării sectoriale realizate de ONPCSB în 2024 pentru furnizorii de servicii de schimb între monede virtuale și monede fiduciare (VASP), riscul asociat acestui sector este considerat ridicat. Infractorii caută mereu metode inovative de spălare a banilor, iar sectorul imobiliar a devenit o destinație atractivă pentru astfel de activități. Criptomonedele și alte criptoactive permit realizarea de tranzacții rapide și transfrontaliere, care pot fi mai greu de urmărit și, uneori, nu sunt supuse aceleași reglementări ca tranzacțiile financiare tradiționale. În privința tranzacțiilor imobiliare ce implică plăți sau transferuri de fonduri în criptoactive, dezvoltatorii imobiliari intervievați au declarat că nu au realizat astfel de tranzacții.





Referitor la volumul anual al tranzacțiilor, majoritatea dezvoltatorilor imobiliari au raportat tranzacții semnificative în perioada 2021-2024. De exemplu, o entitate a înregistrat tranzacții în valoare de peste 1,35 de miliarde EUR în 2022, iar altele au raportat volume de tranzacționare între câteva milioane și zeci de milioane de euro. Această activitate intensă subliniază rolul activ al dezvoltatorilor imobiliari în facilitarea tranzacțiilor și evidențiază necesitatea implementării unor măsuri eficiente pentru prevenirea riscurilor legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului. Totuși, există și entități care nu au raportat o activitate semnificativă în această perioadă, din diverse motive, cum ar fi înființarea recentă a acestora sau lipsa unei activități intense.

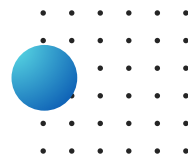
Întrucât majoritatea tranzacțiilor sunt încheiate prin intermediul notarilor publici, multe dintre entitățile care se ocupă cu dezvoltarea imobiliară consideră că responsabilitatea verificării clientului și a sursei fondurilor acestuia revine notarilor. Conform răspunsurilor obținute, doar 11% dintre dezvoltatori efectuează verificări ale sursei fondurilor clienților. Absența unei justificări clare a sursei fondurilor ridică semnificative semnale de alarmă privind riscul de spălare a banilor, în special în cazurile de tranzacții care implică sume mari și sunt mai greu de urmărit. Fără o dovadă clară a provenienței fondurilor utilizate, acești bani pot proveni din surse ilicite, cum ar fi fraudă, traficul de droguri, corupția sau alte activități ilegale. De asemenea, lipsa transparenței în ceea ce privește sursa fondurilor face ca dezvoltatorii să fie vulnerabili în fața utilizării nelegale a serviciilor lor, deoarece nu există o verificare adecvată a provenienței banilor investiți în tranzacțiile imobiliare.

În ceea ce privește indicatorii de suspiciune („red flags”) identificați de dezvoltatorii imobiliari, aceștia au menționat următorii factori de risc:

- Tranzacții cu sume mari, nejustificate de activitatea clientului – 46%;
- Tranzacții frecvente către jurisdicții cu risc ridicat – 4%;
- Tranzacții efectuate prin intermediul mai multor conturi pentru a evita limitele de raportare – 7%;
- Clientul refuză să furnizeze informații necesare conformării AML – 32%;
- Schimbări neașteptate în comportamentul de tranzacționare al clienților – 25%;
- Tranzacții legate de PEP – 21%.

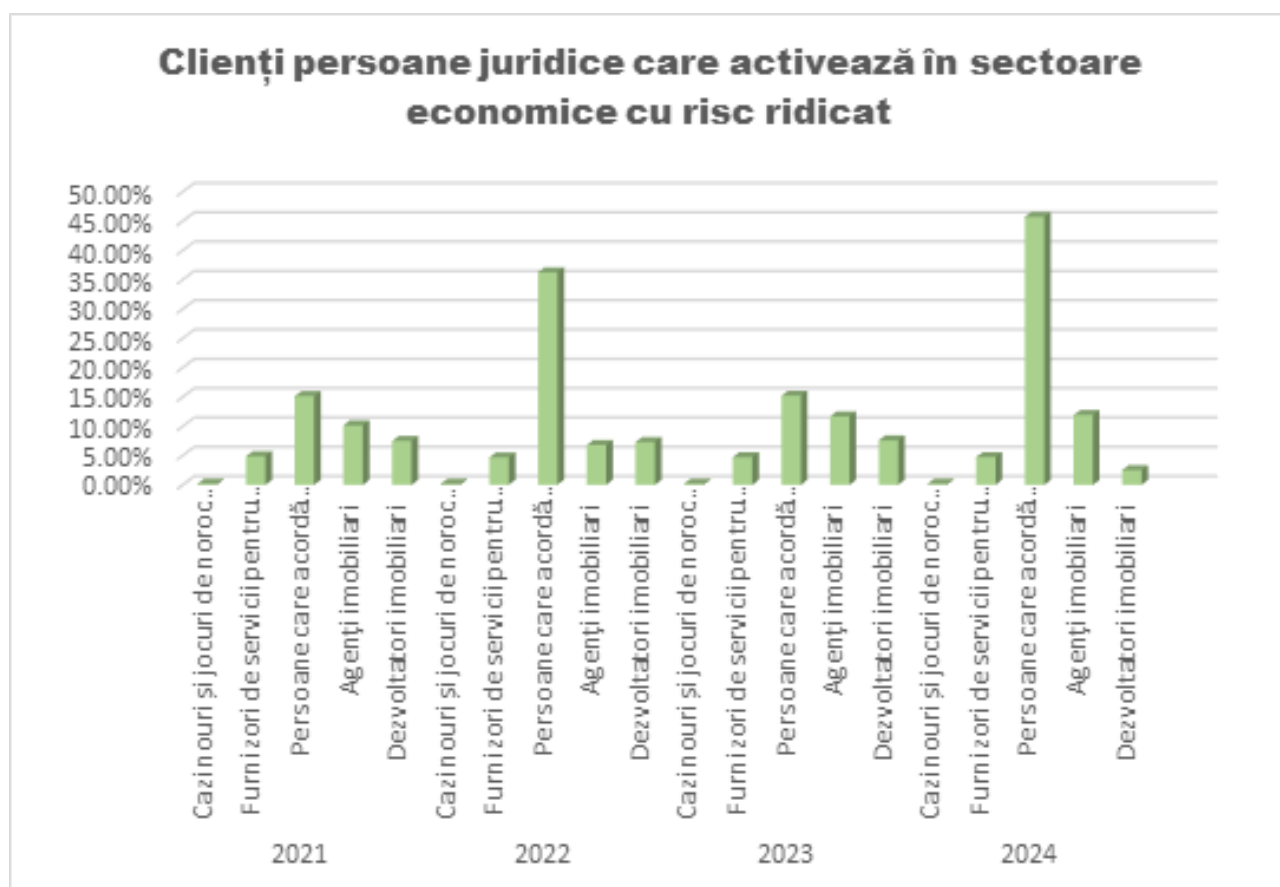
De asemenea au fost identificați și alți indicatori de suspiciune, precum:

- Identificarea clientului, printr-o verificare pe internet, ca fiind capul unei grupări infracționale sau având condamnări pentru fraude informatice;
- Afirmații contradictorii privind sursa veniturilor, în condițiile în care clientul era fără loc de muncă;
- Date ce sugerează implicarea anterioară a clienților în activități criminale grave.



În perioada 2021-2024, dezvoltatorii imobiliari au transmis un total de 16 rapoarte de tranzacții suspecte (RTS), semnalând o activitate continuă în identificarea și raportarea tranzacțiilor cu potențial risc. Detaliat, în 2021 au fost transmise 6 RTS, în 2022 doar 1, în 2023 au fost înregistrate 6 rapoarte, iar în 2024 au fost transmise 3 RTS. Această fluctuație anuală poate reflecta variabilitatea tranzacțiilor suspecte identificate și sugerează o conștientizare mai mare a riscurilor și o implementare mai bună a procedurilor de monitorizare și raportare. Totuși, numărul relativ scăzut al rapoartelor suspecte poate indica o subevaluare a riscurilor sau o lipsă de cunoaștere a criteriilor de raportare, ceea ce subliniază necesitatea unei formări continue în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor.

Sectorul dezvoltatorilor imobiliari din România prezintă vulnerabilități semnificative, amplificate de legăturile sale cu sectoare economice cu risc ridicat, conform Evaluării Naționale a Riscurilor din 2022. Aceste sectoare includ cazinourile și jocurile de noroc online, furnizorii de servicii pentru societăți sau fiducii, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari. Este important ca sectorul să adopte măsuri riguroase de identificare, evaluare, gestionare și atenuare a riscurilor pentru a reduce vulnerabilitățile și a asigura conformitatea cu reglementările în vigoare.



În ceea ce privește identificarea tranzacțiilor atipice sau cu valori mari, care ar putea ridica semne de întrebare în contextul prevenirii spălării banilor, 79% dintre dezvoltatorii imobiliari au declarat că efectuează verificările manual. Acest proces, însă, poate fi mai puțin eficient și mai predispus la erori, având în vedere volumul semnificativ de tranzacții și complexitatea acestora. În contrast, 46% dintre respondenți au menționat că efectuează verificări suplimentare pentru tranzacțiile care implică jurisdicții cu risc ridicat de finanțare a terorismului, iar 25% utilizează sisteme automate de monitorizare și detectare a tranzacțiilor suspecte. Acest pas în automatizarea procesului reprezintă o îmbunătățire semnificativă, contribuind la optimizarea identificării tranzacțiilor suspecte și la reducerea riscurilor de spălare a banilor.

Concluzie

Analiza răspunsurilor obținute prin chestionare a relevat mai multe aspecte importante care influențează riscul de spălare a banilor în sectorul dezvoltatorilor imobiliari. Printre acestea se numără utilizarea parțială a numerarului în tranzacții, absența tranzacțiilor imobiliare cu criptoactive și lipsa unei justificări clare pentru sursa fondurilor. De asemenea, s-a observat că dezvoltatorii imobiliari realizează volume mari de tranzacții, ceea ce reprezintă un factor de risc, mai ales când tranzacțiile implică părți nerezidente sau care provin din jurisdicții cu risc ridicat. Un alt aspect semnificativ îl constituie vulnerabilitățile sectorului, amplificate de legăturile sale cu industrii considerate cu risc ridicat.

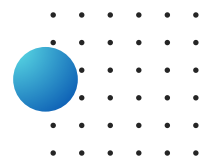


RIScul PRIVIND PRODUSELE ȘI SERVICIILE

Riscul de spălare a banilor (SB) în sectorul imobiliar referitor la produsele și serviciile oferite poate include mai multe aspecte care facilitează activitățile ilegale de spălare a banilor și de finanțare a terorismului. Acest risc poate proveni din natura tranzacțiilor imobiliare, din utilizarea anumitor tipuri de produse și servicii, precum și din interacțiunile cu clienții sau părți din jurisdicții cu risc ridicat.

Riscul privind produsele și serviciile agenților imobiliare

În ceea ce privește tipurile de tranzacții imobiliare cele mai frecvent intermediare de agențiile imobiliare, răspunsurile acestora indică o diversitate de activități, cu un accent deosebit pe tranzacțiile rezidențiale. Astfel, vânzările și cumpărările de proprietăți rezidențiale reprezintă 19% din totalul tranzacțiilor, iar închirierile de proprietăți rezidențiale constituie 11%. Aceste tipuri de tranzacții sunt cele mai comune în activitatea agenților imobiliare, fiind în general mai accesibile și având o cerere constantă pe piața locală. În același



timp, vânzările și cumpărările de terenuri reprezintă 8% din total, semnalând un interes mai scăzut în tranzacțiile cu terenuri comparativ cu proprietățile rezidențiale.

În contrast, tranzacțiile imobiliare ce implică proprietăți industriale, comerciale sau spații de birouri sunt mai puțin frecvente, constituind doar 7% din totalul tranzacțiilor intermediare de agenții imobiliare. Aceste tranzacții sunt, de obicei, mai complexe, având în vedere cerințele specifice ale pieței și condițiile economice variabile, precum și implicarea unor sume mai mari de bani. Totodată, închirierile de proprietăți industriale, comerciale și spații de birouri au o pondere similară, ceea ce reflectă un interes mai redus în comparație cu închirierile de spații rezidențiale.

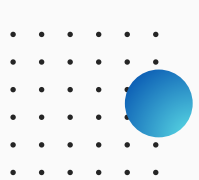
De menționat că, una dintre agențiile imobiliare a precizat că obține venituri suplimentare din evaluarea proprietăților și terenurilor, activitate care poate adăuga un strat de complexitate și posibilitate de risc în gestionarea tranzacțiilor imobiliare, în special în ceea ce privește stabilirea valorii corecte a unui activ. Aceste activități de evaluare pot avea un impact semnificativ asupra stabilității prețurilor și transparenței pieței imobiliare, fiind importante în prevenirea unor posibile riscuri legate de spălare a banilor, mai ales în contextul în care evaluatorii pot fi implicați în manipularea valorii pieței.

Prin urmare, tipologia tranzacțiilor imobiliare intermediare reflectă o gamă largă de activități, dar totodată semnalează și anumite riscuri, în special în contextul tranzacțiilor mai puțin frecvente, unde verificările suplimentare și monitorizarea atentă devin esențiale pentru prevenirea activităților ilicite.

Referitor la modalitățile de plată utilizate, majoritatea agențiilor imobiliare au declarat că nu efectuează tranzacții în numerar. Aceste agenții preferă să utilizeze exclusiv canale bancare pentru efectuarea plăților, asigurându-se astfel că tranzacțiile sunt procesate într-un cadru financiar reglementat și trasabil. Plățile prin transferuri bancare sunt considerate mai sigure, deoarece permit monitorizarea și urmărirea sumelor transferate, contribuind la respectarea legislației în vigoare privind prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului.

De asemenea, această abordare minimizează riscurile de fraudă și spălare a banilor, deoarece plățile prin canale bancare sunt înregistrate și verificate de instituțiile financiare, oferind un nivel suplimentar de transparență în cadrul tranzacțiilor imobiliare. Pe de altă parte, tranzacțiile în numerar sunt mai dificil de urmărit și pot fi utilizate pentru a ascunde proveniența unor fonduri ilicite. Prin urmare, preferința pentru plățile prin intermediul băncilor reflectă o

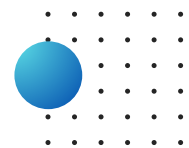




practică responsabilă și aliniată cu reglementările internaționale din domeniul financiar. Totuși, este important de menționat că, în ciuda acestei practici predominante, agențiile imobiliare trebuie să rămână vigilente în ceea ce privește monitorizarea altor tipuri de plăți, inclusiv cele efectuate prin criptomonede sau alte metode alternative de plată, care pot prezenta riscuri suplimentare.

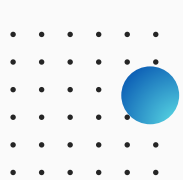
Din punct de vedere al riscurilor asociate cu utilizarea entităților juridice complexe pentru achiziționarea sau vânzarea de proprietăți, acest tip de structură juridică poate ascunde beneficiarii reali ai tranzacțiilor, ceea ce facilitează în mod indirect procesul de spălare a banilor. Totuși, agențiile imobiliare respondente au menționat că, în perioada 2021-2024, nu au avut clienți sau tranzacții implicând persoane juridice cu structuri complexe. Aceasta poate sugera o monitorizare adecvată a tipologiilor de clienți sau o limitare a expunerii la astfel de riscuri în cadrul sectorului imobiliar. Totuși, absența unor astfel de tranzacții poate reflecta, de asemenea, o lipsă de capacitate de identificare a structurilor juridice complexe sau o potențială subestimare a riscurilor asociate acestora. De asemenea, este important ca agențiile imobiliare să fie pregătite să detecteze astfel de entități în viitor, având în vedere riscurile semnificative de spălare a banilor și evaziune fiscală pe care le pot reprezenta.

Tranzacțiile imobiliare care implică părți din jurisdicții cu risc ridicat, cum ar fi regiunile offshore sau țările cu legislație relaxată în domeniul spălării banilor, reprezintă un risc considerabil. Aceste tranzacții pot fi utilizate pentru a disimula fonduri provenite din activități ilegale, iar absența unor reglementări stricte poate facilita procesul de spălare a banilor. În acest context, agențiile imobiliare au indicat diverse țări UE reprezentate în harta de mai jos și țări non-UE (Australia, Albania, Marea Britanie, Canada, China, Coreea de Sud, Egipt, Irlanda, Israel, Republica Moldova, SUA, Turcia, Ucraina și Noua Zeelandă) de unde provin clienții lor. Bulgaria este singura țară care se află pe „lista gri”, publicată de Financial Action Task Force (FATF) [7] și se află sub monitorizare sporită, ceea ce sugerează că riscul de spălare a banilor în acest context nu poate fi considerat semnificativ. Totuși, este important de menționat că, deși aceste țări nu sunt incluse în listele internaționale de risc (cu excepția Bulgariei), agențiile imobiliare trebuie să rămână vigilente în monitorizarea și verificarea sursei fondurilor pentru a preveni posibilele activități de spălare a banilor, având în vedere complexitatea și natura diversificată a tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere.



În ceea ce privește verificarea clienților și a sursei fondurilor acestora, s-a menționat anterior că majoritatea clienților agențiilor imobiliare respondente sunt persoane fizice, reprezentând aproximativ 60 - 66% din totalul acestora. Aceasta prezintă un risc semnificativ, întrucât evaluarea sursei fondurilor și a comportamentului tranzacțional al acestora poate fi mai dificilă, sporind astfel riscul asociat acestor tranzacții. În general, agențiile imobiliare au precizat că verificarea identității clienților se realizează în persoană, la biroul fizic al agenției, solicitându-le acestora documente de identitate pentru confirmarea veridicității acestora.

În legătură cu monitorizarea continuă a relației cu clientul, 15% dintre agențiile imobiliare au menționat că efectuează acest lucru o dată pe an, 30% au precizat că monitorizează activitatea la fiecare tranzacție semnificativă sau în caz de activități neobișnuite, iar 11% dintre agenții au afirmat că își actualizează informațiile doar în cazul unor schimbări semnificative în profilul clientului (de exemplu, schimbarea adresei sau a situației financiare).



Cu toate acestea, 23% dintre agenții nu au implementat un proces regulat de monitorizare a relației cu clientul, ceea ce poate crește vulnerabilitatea agenției imobiliare la riscurile legate de spălarea banilor. Aceste constatări sugerează că există o variabilitate semnificativă în practica agențiilor imobiliare, iar implementarea unor proceduri uniforme și riguroase de monitorizare și verificare a clienților ar putea contribui la o mai bună gestionare a riscurilor financiare și la conformitatea cu reglementările internaționale în domeniul prevenirii spălării banilor.

Concluzie

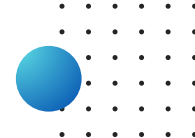


Tipologia tranzacțiilor imobiliare intermediare de agențiile imobiliare din România este variată, cu o concentrare majoritară pe tranzacțiile rezidențiale, care sunt cele mai frecvente. În schimb, tranzacțiile mai complexe, cum sunt cele ce implică proprietăți industriale, comerciale sau spații de birouri, sunt mai rare și prezintă riscuri mai mari, datorită sumelor semnificative implicate și cerințelor specifice ale pieței. Majoritatea agențiilor imobiliare din România urmează o practică prudentă, utilizând exclusiv canale bancare pentru efectuarea tranzacțiilor, ceea ce asigură trasabilitatea și transparența acestora, contribuind la reducerea riscurilor de spălare a banilor și fraudă. Totuși, sectorul prezintă un risc semnificativ în ceea ce privește verificarea clienților și a sursei fondurilor, având în vedere că majoritatea clienților sunt persoane fizice, iar evaluarea acestora poate fi mai complicată. Deși agențiile imobiliare aplică proceduri de verificare a identității clienților în persoană, există o mare variabilitate în practicile de monitorizare continuă a relației cu clientul, unele agenții având proceduri insuficiente sau chiar absente.

Riscul privind produsele și serviciile dezvoltatorilor imobiliari

Tranzacțiile imobiliare realizate de dezvoltatorii imobiliari reflectă o diversitate semnificativă de activități, cu un accent deosebit pe segmentul rezidențial. Astfel, vânzările de case, vile și apartamente reprezintă 97% din totalul tranzacțiilor realizate, ceea ce indică o preferință clară pentru aceste tipuri de proprietăți, accesibile și cu o cerere constantă pe piața locală. În paralel, vânzările de spații comerciale constituie 54% din tranzacțiile realizate, iar tranzacțiile cu spații de birouri se ridică la 21%, semnalând o activitate diversificată și un interes crescut pentru sectorul imobiliar comercial.

Un alt aspect important este că una dintre entitățile respondente a menționat că obține venituri suplimentare din închirierea de spații comerciale și de birouri, ceea ce sugerează un model de afaceri combinat, care include atât tranzacții de vânzare, cât și surse de venituri recurente din închirieri. Această diversificare



contribuie la stabilitatea financiară a dezvoltatorilor, dar poate adăuga complexitate în gestionarea tranzacțiilor, având în vedere cerințele specifice ale fiecărui tip de proprietate și implicațiile legale și financiare asociate.

În ceea ce privește modalitățile de plată, majoritatea dezvoltatorilor imobiliari au declarat că nu efectuează tranzacții în numerar, preferând să utilizeze exclusiv canale bancare pentru efectuarea plăților. Astfel, tranzacțiile se derulează într-un cadru financiar reglementat și trasabil, transferurile bancare fiind considerate mai sigure, deoarece permit monitorizarea și urmărirea fondurilor, facilitând conformitatea cu legislația privind prevenirea spălării banilor și combaterea finanțării terorismului.

Această abordare contribuie semnificativ la reducerea riscurilor de fraudă și spălare a banilor, având în vedere că plățile prin canale bancare sunt înregistrate și verificate de instituțiile financiare, oferind un grad suplimentar de transparență. În schimb, tranzacțiile în numerar sunt mai greu de urmărit și pot fi folosite pentru a ascunde originea fondurilor ilicite. Astfel, preferința pentru plățile bancare reflectă o practică responsabilă și conformă cu reglementările internaționale din domeniul financiar.

Totuși, este esențial ca dezvoltatorii imobiliari să rămână vigilenți și să monitorizeze și alte tipuri de plăți, inclusiv cele efectuate prin criptomonede sau alte metode alternative, care ar putea adăuga riscuri suplimentare în gestionarea tranzacțiilor imobiliare.

Tranzacțiile imobiliare care implică părți din jurisdicții cu risc ridicat, cum ar fi regiunile offshore sau țările cu reglementări mai relaxate în domeniul spălării banilor, prezintă un risc considerabil pentru sectorul imobiliar. Aceste tranzacții pot fi utilizate pentru a disimula fonduri provenite din activități ilegale, iar lipsa unor reglementări stricte și a unui cadru de supraveghere adecvat poate facilita procesul de spălare a banilor. Dezvoltatorii imobiliari au indicat o serie de țări, atât din UE, cât și din afara acesteia, de unde provin clienții lor, inclusiv Bulgaria, Nigeria și Siria, care se află pe „lista gri” publicată de Financial Action Task Force (FATF). Aceasta sugerează că riscul de spălare a banilor asociat cu tranzacțiile ce implică aceste țări este semnificativ, deși nu în cel mai înalt grad. Acest lucru subliniază necesitatea implementării unor măsuri suplimentare de due diligence și monitorizare continuă a tranzacțiilor cu clienții din aceste jurisdicții, pentru a preveni posibile activități ilegale.

Un alt risc semnificativ provine din faptul că dezvoltatorii imobiliari care promit proiecte mari, dar care nu dispun de resursele financiare sau capacitățile necesare pentru a le finaliza, creează riscuri considerabile pentru clienți și oferă un mediu propice pentru activități de spălare a banilor. Proiectele neterminate



sau cele cu întârzieri mari pot masca tranzacții frauduloase, în care fondurile alocate inițial dezvoltării sunt utilizate pentru a ascunde sursa ilicită a banilor. Lipsa unui management eficient și a unei monitorizări stricte poate favoriza opacitatea în utilizarea fondurilor, făcând dificilă identificarea sursei acestora.

Aceste situații pot deveni teren fertil pentru persoanele implicate în spălarea banilor, care pot manipula sumele investite în proiectele neterminate pentru a spăla bani proveniți din activități ilegale. Proiectele imobiliare neterminate sau cu întârzieri semnificative pot favoriza transferuri mari de fonduri, opace, greu de urmărit și verificat de autoritățile competente.

În plus, astfel de proiecte pot atrage investitori din jurisdicții cu risc ridicat, care pot profita de lipsa de transparență și reglementare pentru a ascunde originea ilicită a fondurilor. De aceea, dezvoltatorii imobiliari trebuie să își asume o responsabilitate mai mare în gestionarea fondurilor și a proiectelor, pentru a reduce riscurile asociate spălării banilor și pentru a proteja integritatea pieței imobiliare.

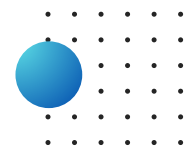
Concluzie

Tranzacțiile imobiliare realizate de dezvoltatorii imobiliari acoperă o gamă largă de activități, cu un accent major pe segmentul rezidențial, dar și cu un interes semnificativ în sectorul comercial și de birouri. Utilizarea exclusivă a canalelor bancare pentru tranzacții imobiliare reflectă o practică responsabilă și conformă cu reglementările internaționale, contribuind la reducerea riscurilor de fraudă și spălare a banilor. Totuși, tranzacțiile implicând jurisdicții cu risc ridicat și dezvoltatorii imobiliari care nu pot finaliza proiectele la timp aduc riscuri semnificative, favorizând posibile activități ilegale și spălarea banilor. Astfel, este esențial ca dezvoltatorii să implementeze măsuri stricte de monitorizare și să contribuie astfel la protejarea pieței imobiliare și a economiei naționale.



RISUL DE CONFORMITATE

Riscul de conformitate se referă la riscurile asociate nerespectării reglementărilor și cerințelor legale, atât la nivel național, cât și internațional, care vizează prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului. De asemenea, includerea unui sistem de monitorizare inefficient sau incomplet al tranzacțiilor financiare și al activităților clienților poate agrava acest risc, făcând mai dificilă identificarea și prevenirea activităților suspecte. Mai mult decât atât, o evaluare incorectă a riscurilor asociate clienților și tranzacțiilor acestora poate conduce la deficiențe în aplicarea măsurilor de prevenire a spălării banilor.



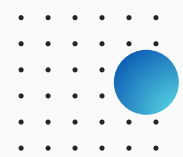
Riscul de conformitate în cazul agențiilor imobiliare

În urma analizei răspunsurilor la chestionarele completate de agențiile imobiliare, din perspectiva dimensiunii acestora, distribuția angajaților se prezintă astfel: 85% dintre agenții imobiliare respondente au între 0 și 10 angajați, ceea ce sugerează o preponderență a agențiilor de mici dimensiuni în sectorul imobiliar. În ceea ce privește agențiile cu o echipă mai mare, 0% dintre agenții au între 10 și 50 de angajați, ceea ce indică o absență a agențiilor de dimensiune medie în cadrul studiului. Un procent de 11,50% dintre agențiile imobiliare au între 50 și 100 angajați, reflectând prezența unor entități mai mari, care pot gestiona o gamă largă de tranzacții și clienți. În timp ce doar 3,50% dintre agenții imobiliare au mai mult de 100 de angajați, evidențiind prezența unui număr restrâns de agenții mari pe piață. De asemenea, una dintre agențiile imobiliare a raportat un număr de 158 de angajați în anul 2022, acesta scăzând ușor la 150 de angajați în 2024, ceea ce sugerează o ușoară reducere a personalului în perioada analizată.

În ceea ce privește persoana desemnată pentru implementarea măsurilor de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului, agențiile imobiliare care au răspuns la chestionar au oferit informații variate. Astfel, 54% dintre acestea au confirmat că au o persoană responsabilă de aceste măsuri, în timp ce 38% nu au desemnat o astfel de persoană. În plus, 8% dintre agențiile imobiliare nu au furnizat un răspuns clar la această întrebare. Această distribuție sugerează un nivel relativ ridicat de preocupare pentru conformitatea cu reglementările în domeniu, dar totodată evidențiază și o anumită reticență sau lipsă de implementare uniformă a procedurilor de prevenire a spălării banilor și combatere a finanțării terorismului în cadrul agențiilor imobiliare.

În legătură cu programele de instruire destinate personalului agențiilor imobiliare pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, răspunsurile agențiilor imobiliare indică o diversitate semnificativă în abordările utilizate. Astfel, 15% dintre agențiile imobiliare au menționat că utilizează atât cursuri online, cât și sesiuni de instruire la fața locului, oferind astfel o formare combinată pentru angajați. Un alt procent de 15% dintre agențiile imobiliare au optat exclusiv pentru cursuri online, în timp ce 31% dintre agențiile respondente au preferat instruirea la fața locului, considerând-o mai eficientă în contextul specific activității lor. Totuși, un procent semnificativ de 39% dintre agențiile imobiliare au indicat că nu oferă programe de instruire în domeniul prevenirii spălării banilor și combaterii finanțării terorismului, ceea ce sugerează o lacună importantă în procesul de educare și conștientizare a angajaților în privința reglementărilor și procedurilor esențiale pentru asigurarea conformității cu normele în vigoare.



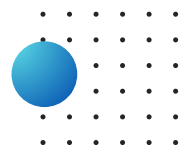


Aceste statistici reflectă necesitatea de a întări practicile de formare și educație continuă în domeniu, având în vedere importanța protejării sectorului imobiliar de riscurile asociate activităților ilegale. Acest aspect devine și mai evident având în vedere că 13,41 % dintre agențiile imobiliare au participat la sesiunile de instruire organizate de ONPCSB dedicate acestui sector.

Analiza celor prezentate mai sus arată că agențiile imobiliare de mici dimensiuni domină sectorul, iar acestea se confruntă cu dificultăți semnificative în ceea ce privește implementarea măsurilor de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului. De asemenea, un procent semnificativ dintre agențiile imobiliare nu oferă angajaților programe de instruire în acest domeniu, ceea ce subliniază o lacună importantă în educația și formarea personalului. Acest lucru este și mai evident în contextul participării scăzute la sesiunile de instruire organizate de ONPCSB, care reflectă o preocupare insuficientă în abordarea acestor riscuri și în conformitatea cu reglementările internaționale.

În concordanță cu analiza anterioară, s-a constatat că un număr semnificativ de agenții imobiliare nu au implementat măsuri adecvate de monitorizare a clienților, ceea ce îngreunează semnificativ identificarea și prevenirea activităților suspecte. Aceasta sugerează o vulnerabilitate în procesul de due diligence, esențial pentru a asigura conformitatea cu reglementările CSB / CFT. În plus, referitor la monitorizarea tranzacțiilor, s-a observat că majoritatea agențiilor (65%) încă se bazează pe un sistem manual, ceea ce poate reduce eficiența și crește riscul de erori umane. Aceste practici manuale nu doar că sunt mai lente, dar și mai expuse riscurilor de a trece cu vederea tranzacții suspecte.

De asemenea, absența transmiterii rapoartelor de tranzacții suspecte (RTS) sugerează existența unor deficiențe grave în procesul de identificare a riscurilor asociate clienților și tranzacțiilor. Aceste deficiențe pot fi atribuite unor lacune în formarea și educarea personalului, care nu este suficient de pregătit să recunoască semnele unor posibile activități ilegale. În același timp, lipsa de familiarizare cu legislația specifică și cu obligațiile ce le revin agențiilor imobiliare în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului poate contribui la nerespectarea reglementărilor, punând agențiile în pericol de a nu respecta standardele internaționale și de a fi expuse sancțiunilor.



Concluzie

Având în vedere că agențiile imobiliare de mici dimensiuni constituie o pondere semnificativă în sector, iar multe dintre acestea nu au desemnat o persoană responsabilă pentru implementarea măsurilor de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului, se observă o lacună considerabilă în gestionarea riscurilor asociate activităților ilegale. În plus, lipsa unui program adecvat de formare a angajaților și neparticiparea la sesiunile de instruire organizate de Oficiu indică o preocupare insuficientă față de conformitatea cu reglementările naționale și internaționale. De asemenea, absența unor măsuri eficiente de monitorizare a clienților și tranzacțiilor, corelată cu utilizarea sistemelor manuale pentru supravegherea acestora, reprezintă o vulnerabilitate majoră, reducând eficiența și crescând riscurile de erori umane. Această situație favorizează posibilitatea ca tranzacțiile suspecte să fie trecute cu vederea. Totodată, lipsa transmiterii rapoartelor de tranzacții suspecte (RTS) semnalează deficiențe grave în procesul de identificare a riscurilor și o formare insuficientă a personalului în domeniul reglementărilor CSB / CFT.

Riscul de conformitate în cazul dezvoltatorilor imobiliari

În urma analizei răspunsurilor la chestionarele completate de dezvoltatorii imobiliari, distribuția angajaților din punct de vedere al dimensiunii firmelor se prezintă astfel: 54% dintre dezvoltatori au între 0 și 10 angajați, 25% au între 10 și 50 de angajați, iar 3,5% dintre aceștia au între 50 și 100 de angajați. Doar 10,7% dintre dezvoltatori au mai mult de 100 de angajați.

În ceea ce privește programele de instruire destinate personalului pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, există abordări variate. Astfel, 36% dintre dezvoltatori au declarat că folosesc atât cursuri online, cât și sesiuni de formare la fața locului, oferind o combinație de instruire. Alți 14% au optat exclusiv pentru cursuri online, în timp ce 36% preferă instruirea la fața locului, considerând-o mai eficientă în contextul activității lor. Totodată, 7% dintre dezvoltatori au precizat că nu oferă programe de instruire în acest domeniu, ceea ce indică o lacună în educația și conștientizarea angajaților cu privire la reglementările esențiale pentru asigurarea conformității.

Aceste statistici subliniază necesitatea întăririi practicilor de formare continuă în sector, având în vedere importanța protejării pieței imobiliare de riscurile asociate activităților ilegale. 21,49% dintre dezvoltatori au participat la sesiunile de formare organizate de ONPCSB, dedicat acestui sector, evidențiind angajamentul lor de a îmbunătăți conformitatea și transparența în sectorul





imobiliar. Aceste sesiuni sunt esențiale pentru îmbunătățirea cunoștințelor privind reglementările legale, riscurile de spălare a banilor și măsurile de prevenire a activităților ilegale în tranzacțiile imobiliare.

Analiza generală sugerează că sectorul imobiliar este dominat de dezvoltatori mici, care se confruntă cu dificultăți semnificative în implementarea măsurilor de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului. Acești dezvoltatori, cu resurse financiare și umane limitate, întâmpină provocări majore în a se conforma cerințelor legale, în special în ceea ce privește reglementările internaționale.

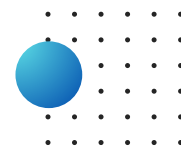
De asemenea, s-a observat că mulți dezvoltatori imobiliari nu au implementat măsuri adecvate de monitorizare a clienților, ceea ce îngreunează identificarea și prevenirea activităților suspecte. Acest lucru indică o vulnerabilitate în procesul de due diligence, esențial pentru conformitatea cu reglementările CSB / CFT. Majoritatea dezvoltatorilor încă se bazează pe sisteme manuale de monitorizare a tranzacțiilor, ceea ce reduce eficiența și crește riscul de erori umane. Aceste practici manuale sunt lente și pot duce la trecerea cu vederea a tranzacțiilor suspecte.

Mai mult, numărul redus de rapoarte de tranzacții suspecte (RTS) sugerează deficiențe în procesul de identificare a riscurilor. Aceste deficiențe pot fi atribuite unor lacune în formarea personalului, care nu este suficient pregătit să recunoască semnele unor posibile activități ilegale. De asemenea, lipsa familiarizării cu legislația specifică poate contribui la nerespectarea reglementărilor, expunând dezvoltatorii imobiliari la riscuri de sancțiuni.

Concluzie



În concluzie, este esențial ca dezvoltatorii imobiliari să îmbunătățească procedurile de monitorizare, să implementeze sisteme automate eficiente de urmărire a tranzacțiilor și să dezvolte un program mai robust de formare continuă pentru angajați. Aceste măsuri sunt vitale pentru asigurarea conformității cu reglementările în vigoare și pentru gestionarea și atenuarea riscurilor asociate spălării banilor și finanțării terorismului.



RISCU TRANSFRONTALIER

Riscul transfrontalier de spălarea banilor în sectorul imobiliar reprezintă o preocupare semnificativă, având în vedere caracterul global al pieței imobiliare și complexitatea tranzacțiilor care implică mai multe

jurisdicții. Acest tip de risc este asociat cu posibilitatea ca fonduri provenite din activități ilegale să fie introduse în sistemul financiar al unei țări prin achiziționarea de proprietăți imobiliare, cu scopul de a le "curăța" și a le ascunde proveniența ilicită.

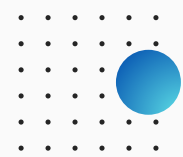
Riscul transfrontalier în cazul agențiilor imobiliare

Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere implică adesea jurisdicții cu risc ridicat, cum ar fi regiunile offshore sau țările cu reglementări financiare mai permissive sau slabe în ceea ce privește prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului. Aceste țări pot atrage investiții din părți ale lumii în care există reglementări mai stricte, dar și posibile activități ilegale, datorită lipsei de transparență și a reglementărilor financiare mai relaxate.

Așa cum s-a subliniat anterior în analiza realizată, țările menționate de agențiile imobiliare în răspunsurile la chestionarele completate nu sunt incluse pe lista regiunilor offshore sau pe cea a jurisdicțiilor cu legislație mai permisivă în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului. Cu toate acestea, acest aspect nu înlătură riscurile potențiale la care sunt expuse agențiile imobiliare, care trebuie să rămână extrem de vigilenți în procesul de monitorizare și verificare a surselor fondurilor implicate în tranzacțiile imobiliare. Este esențial ca agențiile să aplice măsuri de due diligence solide, având în vedere complexitatea și diversitatea tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere, care pot implica multiple jurisdicții și structuri financiare sofisticate. În acest context, riscul de spălare a banilor poate fi prezent chiar și în cazul în care tranzacțiile nu provin din regiuni offshore sau jurisdicții cu reglementări mai relaxate, deoarece activitățile de spălare a banilor pot avea loc prin diverse canale și metode. Prin urmare, agențiile imobiliare trebuie să implementeze proceduri stricte de monitorizare a fluxurilor financiare și să asigure transparență în fiecare etapă a procesului de tranzacționare, pentru a preveni orice posibilă implicare în activități ilegale.

În multe cazuri, conform analizei anterioare, agențiile imobiliare care intermediază tranzacții transfrontaliere nu aplică măsuri adecvate de due diligence, esențiale pentru prevenirea activităților ilegale, inclusiv spălarea banilor. Printre cele mai frecvente deficiențe se numără absența unei verificări detaliate a surselor de fonduri implicate în tranzacții și neidentificarea corectă a beneficiarilor reali ai entităților sau persoanelor implicate în aceste tranzacții.





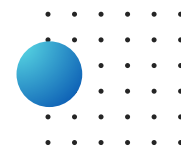
Conform datelor, 65% dintre agenții nu solicită și nu verifică identitatea beneficiarului real. Aceste lacune în procesul de verificare pot permite ca fonduri provenite din activități ilicite să fie infiltrate în circuitul economic legal, facilitând astfel spălarea banilor.

Mai mult, reglementările existente sunt adesea insuficiente sau nu sunt implementate uniform la nivel global, ceea ce creează un cadru propice pentru riscurile de spălare a banilor. Lipsa unui sistem global standardizat de monitorizare a tranzacțiilor transfrontaliere face dificilă urmărirea și verificarea surselor de fonduri care traversează multiple jurisdicții. Astfel, tranzacțiile imobiliare internaționale pot deveni un canal prin care fondurile ilicite sunt ascunse sau disimulate, contribuind la creșterea riscurilor asociate spălării banilor. În acest context, este esențial ca entitățile care activează în sectorul imobiliar să adopte măsuri mai riguroase de due diligence, inclusiv verificări aprofundate ale clientelei și surselor financiare, și să colaboreze activ pentru crearea unui cadru internațional mai coerent de reglementare și monitorizare a acestor tranzacții.

În cadrul analizei realizate, agențiile imobiliare care au completat chestionarele au menționat că nu au efectuat tranzacții imobiliare cu criptoactive. Totuși, având în vedere că tranzacțiile cu criptoactive sunt tot mai populare datorită caracteristicilor lor, cum ar fi rapiditatea, natura transfrontalieră și, în multe cazuri, gradul de anonimat, riscurile legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului rămân ridicate în acest context. Criptoactivele, prin caracteristicile lor tehnologice și juridice, pot crea un cadru favorabil pentru tranzacții care sunt greu de urmărit și de reglementat, ceea ce face ca detectarea și prevenirea activităților ilicite, inclusiv spălarea banilor, să fie mult mai dificile. Aceste riscuri ar trebui luate în considerare de agențiile imobiliare, în contextul în care fenomenul tranzacțiilor în criptoactive continuă să crească pe piața imobiliară globală.

Una dintre principalele provocări în gestionarea riscurilor transfrontaliere de spălare a banilor în sectorul imobiliar constă în lipsa de coordonare între autoritățile din diferite jurisdicții. Divergențele legislative și diferențele în modul de implementare și aplicare a reglementărilor AML/CFT pot complica semnificativ urmărirea fluxurilor financiare transfrontaliere. Mai mult, autoritățile din anumite țări pot dispune de resurse limitate pentru a investiga și monitoriza aceste tranzacții complexe, ceea ce crește riscul de a permite activităților ilegale să treacă neobservate.

Un alt aspect esențial în reducerea riscurilor transfrontaliere de spălare a banilor este implementarea de tehnologii avansate de monitorizare și verificare.



Sistemele de identificare a riscurilor, bazate pe datele tranzacțiilor financiare, pot ajuta la detectarea activităților suspecte și la prevenirea spălării banilor. Aceste instrumente trebuie să fie capabile să analizeze în timp real tranzacțiile financiare internaționale, pentru a identifica fluxuri financiare neobișnuite și posibile legături cu activități ilegale.

Concluzie

Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere, deși nu implică neapărat jurisdicții cu reglementări financiare permissive sau regiunile offshore, continuă să prezinte riscuri semnificative în ceea ce privește spălarea banilor. Deși agențiile imobiliare nu raportează implicarea directă în tranzacții cu astfel de regiuni, riscurile persistă datorită complexității tranzacțiilor, diversității jurisdicțiilor implicate și a structurii financiare sofisticate. În plus, absența unor măsuri adecvate de due diligence, cum ar fi verificarea surselor fondurilor și identificarea corectă a beneficiarilor reali, reprezintă o vulnerabilitate importantă ce poate facilita spălarea banilor. De asemenea, deși nu au fost indicate tranzacții cu criptoactive, riscurile asociate acestora în ceea ce privește spălarea banilor și finanțarea terorismului rămân un factor important de luat în considerare.

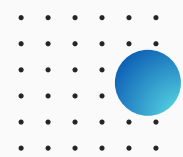
Riscul transfrontalier în cazul dezvoltatorilor imobiliari

Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere sunt adesea legate de jurisdicții cu risc ridicat, cum ar fi regiunile offshore sau țările cu reglementări financiare mai permissive sau mai puțin stricte în ceea ce privește prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului. Aceste zone pot atrage investiții din regiuni cu reglementări mai stricte, dar și activități ilegale, din cauza lipsei de transparență și a reglementărilor financiare mai relaxate.

Deși, așa cum a fost menționat anterior în analiza realizată, țările menționate de dezvoltatorii imobiliari în răspunsurile lor nu figurează pe listele regiunilor offshore sau ale jurisdicțiilor cu legislație mai permisivă în domeniul combaterii spălării banilor și finanțării terorismului, acest lucru nu elimină riscurile potențiale. Dezvoltatorii imobiliari trebuie să rămână vigilenți în procesul de monitorizare și verificare a surselor de fonduri implicate în tranzacțiile lor.

Este esențial ca dezvoltatorii să aplice proceduri de due diligence riguroase, având în vedere complexitatea și diversitatea tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere, care pot implica multiple jurisdicții și structuri financiare sofisticate. Riscurile de spălare a banilor pot apărea chiar și în cazul tranzacțiilor care nu provin din regiuni offshore sau jurisdicții cu reglementări mai relaxate,





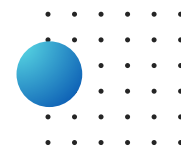
deoarece activitățile ilegale pot fi realizate prin diverse canale și metode. Astfel, este important ca dezvoltatorii să implementeze măsuri stricte de monitorizare a fluxurilor financiare și să asigure transparența în fiecare etapă a procesului de tranzacționare pentru a preveni implicarea în activități ilegale.

Printre cele mai frecvente deficiențe întâlnite se numără absența unei verificări detaliate a surselor de fonduri implicate în tranzacții și neidentificarea corectă a beneficiarilor reali ai entităților sau persoanelor implicate în aceste tranzacții. Conform datelor obținute, 32% dintre dezvoltatori nu solicită și nu verifică identitatea beneficiarului real, ceea ce permite infiltrarea fondurilor provenite din activități ilegale în circuitul economic legal, facilitând astfel spălarea banilor.

De asemenea, reglementările existente sunt adesea insuficiente sau nu sunt aplicate uniform la nivel global, ceea ce creează un cadru favorabil riscurilor de spălare a banilor. Lipsa unui sistem global standardizat de monitorizare a tranzacțiilor transfrontaliere face dificilă urmărirea și verificarea surselor de fonduri care traversează multiple jurisdicții. În acest context, tranzacțiile imobiliare internaționale pot deveni un canal pentru ascunderea sau disimularea fondurilor ilegale, crescând riscurile de spălare a banilor. Prin urmare, entitățile din sectorul imobiliar trebuie să adopte măsuri mai riguroase de due diligence, inclusiv verificări aprofundate ale clienților și surselor financiare, și să colaboreze pentru crearea unui cadru internațional mai coerent de reglementare și monitorizare a acestor tranzacții.

În analiza realizată, dezvoltatorii imobiliari care au completat chestionarele nu au raportat implicarea directă în tranzacții imobiliare cu criptoactive. Totuși, având în vedere popularitatea crescândă a acestora, datorită caracteristicilor precum rapiditatea, natura transfrontalieră și gradul de anonimat, riscurile legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului rămân semnificative în acest context. Criptoactivele, prin natura lor tehnologică și juridică, pot crea un mediu favorabil tranzacțiilor greu de urmărit și reglementat, ceea ce face mai dificilă detectarea și prevenirea activităților ilegale, inclusiv spălarea banilor. Aceste riscuri trebuie să fie luate în considerare de dezvoltatorii imobiliari, având în vedere că tranzacțiile cu criptoactive continuă să câștige teren în piața imobiliară globală.

Una dintre principalele provocări în combaterea riscurilor transfrontaliere de spălare a banilor în sectorul imobiliar este lipsa de coordonare între autoritățile din diferite jurisdicții. Divergențele legislative și diferențele în implementarea și aplicarea reglementărilor AML/CFT pot complica semnificativ urmărirea fluxurilor financiare internaționale. În plus, autoritățile din anumite țări pot avea resurse limitate pentru a investiga și monitoriza aceste tranzacții complexe, crescând riscul ca activitățile ilegale să treacă neobservate.



Un alt aspect esențial în prevenirea riscurilor transfrontaliere de spălare a banilor este implementarea de tehnologii avansate de monitorizare și verificare. Sistemele de identificare a riscurilor, bazate pe analiza datelor tranzacțiilor financiare, pot ajuta la detectarea activităților suspecte și la prevenirea spălării banilor. Aceste instrumente trebuie să fie capabile să analizeze în timp real tranzacțiile financiare internaționale, pentru a identifica fluxuri financiare neobișnuite și posibile legături cu activități ilegale.

Concluzie

Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere, deși nu implică direct jurisdicții cu reglementări financiare permissive sau regiunile offshore, continuă să prezinte riscuri semnificative în ceea ce privește spălarea banilor. Deși dezvoltatorii imobiliari nu au raportat tranzacții în astfel de zone, riscurile persistă datorită complexității tranzacțiilor, diversității jurisdicțiilor implicate și structurilor financiare sofisticate. Absența unor măsuri adecvate de due diligence, cum ar fi verificarea surselor de fonduri și identificarea beneficiarilor reali, reprezintă o vulnerabilitate importantă care poate facilita spălarea banilor. În plus, deși tranzacțiile cu criptoactive nu au fost indicate, riscurile asociate acestora în ceea ce privește spălarea banilor și finanțarea terorismului rămân un factor important de luat în considerare.



RIScul GEOGRAFIC

În sectorul imobiliar, riscul geografic de spălare a banilor se manifestă prin tranzacțiile care implică jurisdicții sau regiuni cu reglementări financiare mai slabe, unde transparența este limitată, iar supravegherea financiară este mai puțin eficientă. În contextul globalizării și al tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere, riscurile legate de spălarea banilor pot fi amplificate din cauza caracteristicilor geografice ale locurilor implicate.

Riscurile geografice în cazul agențiilor imobiliare

Anumite regiuni din România pot fi mai expuse riscurilor de spălare a banilor, în special în condițiile în care reglementările locale sunt mai relaxate sau autoritățile nu dispun de suficiente resurse pentru o monitorizare eficientă a tranzacțiilor. Zonele cu infrastructură administrativă mai puțin dezvoltată pot facilita tranzacții mai puțin transparente, greu de urmărit, creând astfel un mediu propice pentru spălarea banilor.



În plus, anumite locații din România, precum stațiunile turistice (de exemplu Brașov, Constanța) sau orașele aflate într-o dezvoltare rapidă (de exemplu Cluj-Napoca, Iași, Timișoara), pot deveni centre de tranzacții imobiliare care pot fi folosite pentru spălarea banilor. Aceste regiuni atrag investiții externe și pot reprezenta destinații pentru clienți care nu sunt familiarizați cu legislația națională sau care nu sunt supuși unui control riguros. Investițiile în proprietăți de lux sau în proiecte imobiliare de mari dimensiuni pot masca sursa fondurilor ilicite și pot deveni un teren favorabil pentru activitățile ilegale.

De asemenea, tranzacțiile cu proprietăți de lux, în special în orașele mari din România, precum București, Cluj-Napoca sau Constanța, pot reprezenta o oportunitate de spălare a banilor. Achizițiile de imobile de valoare mare sau tranzacțiile realizate în numerar pot ascunde surse de fonduri provenite din activități ilicite, iar astfel de tranzacții sunt mai greu de urmărit, mai ales atunci când identitatea beneficiarilor nu este complet verificată sau înregistrările financiare sunt opace.

Eșantionul utilizat în cadrul evaluării agențiilor imobiliare a fost structurat în patru macoregiuni distincte, așa cum sunt ilustrate în imaginile de mai jos. Fiecare macoregiune reflectă particularitățile geografice și economice ale regiunilor respective, oferind o diversificare a datelor care permite o analiză detaliată a comportamentului agențiilor imobiliare în diverse zone ale țării. Acest sistem de clasificare a fost ales pentru a asigura o reprezentativitate echilibrată a agențiilor imobiliare din întreaga țară și pentru a facilita o înțelegere mai clară a diferențelor regionale în activitățile și provocările întâmpinate de sectorul imobiliar.

MACROREGIUNEA 1 – Nord-Vest și Centru (12 județe)

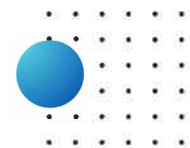
CENTRU

Alba
Mures
Sibiu
Brașov
Harghita
Covasna

NORD-VEST

Bihor
Maramureș
Bistrița-Năsăud
Satu Mare
Sălaj
Cluj





MACROREGIUNEA 2 – Nord-Est și Sud-Est (12 județe)

NORD-EST

Bacău
Botoșani
Iași
Neamț
Suceava
Vaslui

SUD-EST

Brăila
Buzău
Constanța
Galați
Tulcea
Vrancea



MACROREGIUNEA 3 – Sud - Muntenia (7 județe) – București - Ilfov

SUD-MUNTENIA

Argeș
Călărași
Dâmbovița
Giurgiu
Ialomița
Prahova
Teleorman

BUCUREȘTI

ILFOV



MACROREGIUNEA 4 – Sud - Vest Oltenia și Vest (10 județe)

SUD-VEST

Dolj
Gorj
Mehedinți
Olt
Vâlcea

VEST

Arad
Caraș-Severin
Hunedoara
Timiș



Astfel, distribuția ratei de răspuns a agențiilor imobiliare la chestionarele trimise este următoarea: în macroregiunea 1, rata de răspuns este de 56%; în macroregiunea 2, de 31%; în macroregiunea 3, de 61%; iar în macroregiunea 4, de 43%. Se remarcă faptul că macroregiunea 2, care cuprinde zonele N-E și S-V ale României, înregistrează cel mai mic volum de răspunsuri. Acest fapt poate indica fie o cunoaștere insuficientă a reglementărilor legale referitoare la prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului, fie o lipsă de familiaritate cu procedurile și obligațiile impuse agențiilor imobiliare în acest domeniu. De asemenea, ar putea reflecta un interes mai scăzut al agențiilor din această regiune pentru subiectul respectiv.

Concluzie

Anumite locații din România, cum ar fi stațiunile turistice sau orașele aflate în dezvoltare rapidă, pot deveni centre vulnerabile pentru tranzacții imobiliare care facilitează spălarea banilor, datorită atracției lor pentru investițiile externe și clienții mai puțin familiarizați cu legislația națională sau cu controalele stricte. Investițiile în proprietăți de lux și proiecte imobiliare de mari dimensiuni pot camufla sursele de fonduri ilicite, oferind un teren propice pentru activitățile ilegale. Analiza ratei de răspuns a agențiilor imobiliare relevă diferențe semnificative între macroregiuni, în special în macroregiunea 2, ceea ce sugerează o cunoaștere insuficientă a reglementărilor legale și a procedurilor de prevenire a spălării banilor. Aceste lacune subliniază necesitatea urgentă de instruire și sensibilizare a agențiilor imobiliare din aceste zone, pentru a reduce riscurile asociate cu activitățile ilegale și pentru a asigura implementarea eficientă a măsurilor de due diligence în întreaga industrie imobiliară.

Riscul geografic în cazul dezvoltatorilor imobiliari

Anumite regiuni din România pot fi mai expuse riscurilor de spălare a banilor, în special acolo unde reglementările locale sunt mai permissive sau autoritățile dispun de resurse insuficiente pentru o monitorizare eficientă a tranzacțiilor. Zonele cu infrastructură administrativă mai puțin dezvoltată pot facilita tranzacții mai puțin transparente și mai greu de urmărit, creând un cadru favorabil pentru activitățile ilegale.

În plus, locațiile din România, precum stațiunile turistice sau orașele în plină dezvoltare, pot deveni centre de tranzacții imobiliare utilizate în scopuri de spălare a banilor. Aceste zone atrag investiții externe și pot reprezenta destinații pentru clienți care nu sunt familiarizați cu reglementările naționale sau care nu sunt supuși unui control riguros. Investițiile în proprietăți de lux sau în proiecte imobiliare de mari dimensiuni pot ascunde sursa fondurilor ilicite, creând un teren propice pentru activitățile ilegale.

De asemenea, tranzacțiile imobiliare de lux, în special în marile orașe din România, precum București, Cluj-Napoca sau Constanța, pot reprezenta o oportunitate pentru spălarea banilor. Achizițiile de imobile valoroase sau tranzacțiile efectuate în numerar pot masca surse de fonduri ilegale, iar astfel de tranzacții sunt mai greu de urmărit, mai ales atunci când identitatea beneficiarilor nu este verificată corespunzător sau când înregistrările financiare sunt opace.

Eșantionul utilizat în cadrul evaluării dezvoltatorilor imobiliari a fost structurat în patru macoregiuni distincte, reflectând particularitățile geografice și economice ale fiecărei zone. Această abordare permite o analiză detaliată a comportamentului dezvoltatorilor imobiliari în diverse părți ale țării.

MACROREGIUNEA 1 – Nord-Vest și Centru (12 județe)

CENTRU

Alba
Mures
Sibiu
Brașov
Harghita
Covasna

NORD-VEST

Bihor
Maramureș
Bistrița-Năsăud
Satu Mare
Sălaj
Cluj



MACROREGIUNEA 2 – Nord-Est și Sud-Est (12 județe)

NORD-EST

Bacău
Botoșani
Iași
Neamț
Suceava
Vaslui

SUD-EST

Brăila
Buzău
Constanța
Galați
Tulcea
Vrancea



MACROREGIUNEA 3 – Sud - Muntenia (7 județe) – București - Ilfov

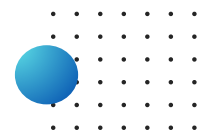
SUD-MUNTENIA

Argeș
Călărași
Dâmbovița
Giurgiu
Ialomița
Prahova
Teleorman

BUCUREȘTI

ILFOV





MACROREGIUNEA 4 – Sud - Vest Oltenia și Vest (10 județe)

SUD-VEST

Dolj
Gorj
Mehedinți
Olt
Vâlcea

VEST

Arad
Caraș-Severin
Hunedoara
Timiș



Distribuția ratei de răspuns a dezvoltatorilor imobiliari la chestionarele trimise variază semnificativ în funcție de macroregiunile analizate. Astfel, în macroregiunea 1, s-a înregistrat o rată de răspuns de 71%, indicând un interes ridicat și o participare activă a dezvoltatorilor din această zonă. În schimb, în macroregiunea 2, rata de răspuns a fost de 43%, reflectând un nivel moderat de implicare, dar totuși considerabil. În macroregiunea 3, răspunsurile au scăzut la 37%, semnalând o participare mai scăzută din partea dezvoltatorilor din această regiune. Cea mai scăzută rată de răspuns a fost înregistrată în macroregiunea 4, unde nu s-au primit răspunsuri, ceea ce sugerează o lipsă totală de implicare din partea dezvoltatorilor imobiliari din această zonă.

Concluzie

Evaluarea riscurilor geografice indică faptul că anumite regiuni, în special cele cu reglementări mai relaxate sau cu resurse administrative limitate, sunt expuse unor riscuri semnificative. Zonele cu infrastructură administrativă slab dezvoltată sau cele aflate într-o expansiune rapidă pot facilita tranzacții imobiliare mai puțin transparente, transformându-se astfel în centre de risc pentru spălarea banilor. Stațiunile turistice și orașele în dezvoltare rapidă, care atrag investiții externe, sunt mai susceptibile de a deveni locuri favorabile pentru activități ilegale, având în vedere că pot atrage clienți care nu sunt familiarizați cu reglementările locale sau care nu beneficiază de un control riguros. Această analiză subliniază importanța unei abordări coordonate și adaptate specificităților fiecărei regiuni pentru a preveni eficient spălarea banilor și finanțarea terorismului în sectorul imobiliar, cu măsuri personalizate pentru riscurile identificate în fiecare caz.



3.4. Finanțarea terorismului: amployare și caracteristici



Finanțarea terorismului se referă la orice formă de sprijin financiar oferit pentru activitățile teroriste, care pot include atât grupuri organizate de terorism, cât și indivizi sau celule teroriste. Aceasta reprezintă o problemă globală semnificativă, având un impact major asupra securității internaționale și a stabilității economice și politice.

Amploare

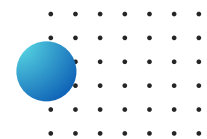
Finanțarea terorismului este o problemă globală, iar amploarea sa variază în funcție de regiunile lumii și de grupurile teroriste implicate. În multe cazuri, terorismul este finanțat dintr-o combinație de surse interne și externe, inclusiv donații din partea simpatizanților, activități ilegale (cum ar fi traficul de droguri, contrabandă sau furtul de resurse naturale), dar și prin utilizarea de structuri financiare opace sau prin organizarea de colecte de fonduri în numele unor cauze legitime.

Printre cele mai importante surse de finanțare se numără donațiile provenite de la simpatizanți sau rețele de filantropie, care pot ascunde scopuri ilegale. De asemenea, teroriștii pot strânge fonduri prin diverse activități criminale, cum ar fi traficul de droguri, jafuri, extorcări sau prin implicarea în activități economice ilegale. În plus, grupurile teroriste pot prelua controlul asupra anumitor regiuni, profitând de exploatarea ilegală a resurselor naturale, cum ar fi mineritul ilegal sau defrișările necontrolate.

În România, amploarea finanțării terorismului poate fi considerată mai redusă comparativ cu alte regiuni mai expuse riscurilor teroriste, însă există factori care fac necesară o vigență continuă. România se află într-o zonă geopolitică sensibilă, având granițe cu țări care sunt adesea implicate în conflicte internaționale sau care au o legislație mai puțin eficientă în prevenirea activităților teroriste. De asemenea, România este parte a Uniunii Europene și a Alianței NATO, iar acest statut poate atrage interesul unor grupuri teroriste care doresc să dezvolte rețele de finanțare sau să desfășoare activități pe teritoriul țării.

Caracteristici

Finanțarea terorismului se caracterizează prin trăsături specifice care o fac dificil de identificat și prevenit. Aceasta poate proveni dintr-o gamă largă de surse, atât legale, cât și ilegale, iar fluxurile financiare sunt adesea amestecate pentru a disimula legătura cu activitățile teroriste. Teroriștii recurg la tehnici avansate de spălare a banilor pentru a face ca fondurile să pară legitime, inclusiv prin utilizarea unor firme fantomă, tranzacții în numerar sau investiții imobiliare. În plus, finanțarea terorismului implică frecvent tranzacții transfrontaliere, ceea ce le face mai



greu de urmărit și reglementat. Acestea pot include transferuri de bani între diferite jurisdicții, unele cu reglementări financiare mai puțin stricte. De asemenea, în ultimii ani, criptomonedele au devenit o metodă tot mai folosită pentru finanțarea activităților teroriste, datorită caracterului lor anonim și dificultății de urmărire a tranzacțiilor. Grupurile teroriste pot utiliza și rețele financiare clandestine, precum rețele de schimburi de bani neoficiale sau organizații filantropice nesupuse unui control financiar corespunzător.

Datorită poziției geografice strategice a României, tranzacțiile financiare legate de terorism pot implica diverse jurisdicții internaționale. Aceste tranzacții pot traversa țări cu reglementări financiare mai permissive, ceea ce face dificilă monitorizarea și controlul acestora. Transferurile transfrontaliere pot fi realizate nu doar prin bănci sau rețele oficiale de transfer de bani, ci și prin canale informale, cum ar fi sistemele de schimb de bani neoficiale. În plus, finanțarea terorismului poate include investiții semnificative în sectorul imobiliar, având în vedere că tranzacțiile de mari dimensiuni pot ascunde fonduri provenite din activități ilicite. Achiziționarea de proprietăți de lux sau utilizarea imobilelor ca metodă de transfer al fondurilor a fost identificată drept o posibilă tehnică de spălare a banilor în scopul finanțării terorismului.

Legislația națională a stabilit un cadru adecvat pentru desfășurarea consultărilor interinstituționale, facilitând un schimb eficient de informații și o analiză integrată a riscurilor în domeniul său de competență. Entitățile raportoare, inclusiv agențiile imobiliare, au obligația de a transmite ONPCSB rapoarte referitoare la tranzacțiile suspecte, în cazul în care au cunoștință sau motive rezonabile să suspecteze activități de finanțare a terorismului. Capacitatea acestora de a identifica astfel de operațiuni este esențială pentru documentarea activităților ilicite. ONPCSB analizează și procesează informațiile primite, iar atunci când există indicii de finanțare a terorismului, informează imediat autoritățile competente. Cu toate acestea, în perioada de evaluare 2021-2024, ONPCSB nu a primit rapoarte de tranzacții suspecte legate de activități de finanțare a terorismului.

Din anul 2020, în România se folosește un sistem de alertă teroristă bazat pe patru niveluri: Scăzut, Precaut, Ridicat și Critic [8]. În prezent, nivelul de alertă este "Precaut", ceea ce sugerează un risc scăzut de atac terorist, dar cu o monitorizare constantă a potențialelor amenințări. Conform Strategiei Naționale de Apărare 2020-2024 și Sistemului Național de Alertă Teroristă (SNPCT), România nu se confruntă cu o amenințare teroristă semnificativă, nefiind identificate organizații teroriste active pe teritoriul său.

[8] <https://www.sri.ro/sistemul-national-de-alerta-terorista>



Concluzie

Deși amploarea fenomenului este relativ restrânsă în România în comparație cu alte țări, riscurile asociate finanțării terorismului în sectorul imobiliar rămân semnificative datorită particularităților acestui domeniu, care poate favoriza activitățile ilegale, inclusiv spălarea banilor și susținerea grupurilor teroriste. Aceste riscuri sunt influențate de factori precum tranzacțiile de mari valori, investițiile în proprietăți de lux sau utilizarea unor metode de plată mai greu de urmărit. În acest context, devine esențială implementarea unor măsuri stricte de due diligence și monitorizarea atentă a tranzacțiilor imobiliare, pentru a preveni implicarea în activități ilegale precum finanțarea terorismului sau spălarea banilor. Entitățile care desfășoară activități în sectorul imobiliar trebuie să rămână vigilente, să adopte politici clare de prevenire, să colaboreze îndeaproape cu autoritățile competente și să asigure transparența totală a tranzacțiilor, astfel reducând semnificativ riscurile de implicare în astfel de activități.

3.5. Sancțiuni internaționale

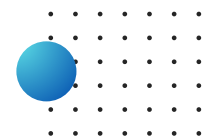


Instituirea de regimuri sancționatorii la nivel internațional reprezintă un instrument important pentru menținerea păcii și a securității internaționale. Sancțiunile se adoptă cu scopul de a determina schimbarea unor activități sau politici neconforme cu anumite standarde de conduită împărtășite de comunitatea internațională.

Tipurile de sancțiuni utilizate la nivel internațional de către Organizația Națiunilor Unite (ONU), Uniunea Europeană (UE) și Organizația pentru Securitate și Cooperare în Europa (OSCE) sunt economice (restricții la import, export, investiții, embargouri privind armele), financiare (înghețarea fondurilor și a celorlalte resurse economice), restricții de călătorie, restricții de transport (rutier, aerian, maritim), sancțiuni culturale, sportive, diplomatice.

Aceste sancțiuni includ măsuri restrictive față de guverne, entități nestatale și persoane fizice sau juridice, având ca scop menținerea păcii și securității internaționale, combaterea terorismului, protejarea drepturilor omului, consolidarea democrației și statului de drept, în acord cu dreptul internațional și legislația UE.

Pentru asigurarea punerii în aplicare eficiente de către România a sancțiunilor internaționale instituite prin Rezoluții ale Consiliului de Securitate în baza capitolului VII din Carta ONU, precum și a măsurilor restrictive autonome ale



Uniunii Europene stabilite prin actele juridice adoptate în cadrul Politicii Externe și de Securitate Comune, a fost adoptată Ordonanța de Urgență nr. 202/2008 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale.

În perioada evaluată 2021 - 2024, cadrul legal în ceea ce privește punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale a fost reglementat prin OUG nr. 202/2008 cu modificările și completările ulterioare și prin HG nr. 603/2011, cu modificările și completările ulterioare. Începând cu decembrie 2024, OUG nr. 202/2008 a fost modificată prin OUG nr. 135/2024, cadrul legal în acest domeniu fiind consolidat în special în ceea ce privește stabilirea autorităților naționale competente, precum și în ceea ce privește punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale de înghețare a fondurilor și resurselor economice și raportarea acestor măsuri autorităților competente.

În acest context, entitățile raportoare supravegheate de ONPCSB au obligația de a îngheța fără întârziere fondurile și resursele economice supuse sancțiunilor și de a raporta de îndată către ONPCSB această măsură.

În urma analizei chestionarelor completate de **agențiile imobiliare respondente**, s-a constatat că 35% dintre acestea efectuează verificări ale clienților lor pe listele de sancțiuni internaționale, asigurându-se astfel că nu colaborează cu entități sau persoane implicate în activități ilegale. De asemenea, 12% dintre agențiile imobiliare care efectuează verificări ale clienților lor pe listele de sancțiuni internaționale au specificat că au implementat un sistem propriu de clasificare a riscurilor, ceea ce le permite o evaluare internă mai detaliată a potențialelor amenințări legate de clienți sau tranzacții. În contrast, un procent semnificativ de 42% dintre agenții imobiliare nu efectuează verificări asupra acestora pe listele de sancțiuni internaționale. Această lipsă de monitorizare adecvată reprezintă o vulnerabilitate semnificativă în procesul de prevenire a spălării banilor și a implicării în activități financiare ilegale, având potențialul de a facilita tranzacții riscante.

De asemenea, toate agențiile imobiliare care au răspuns la chestionare au declarat că nu au întâmpinat situații în care să identifice un client care figurează pe listele de sancțiuni internaționale, atât înainte de începerea relației de afaceri cu un client potențial, cât și în timpul procesului de monitorizare a unui client deja existent.

Concluzie

Procentul ridicat de agenții imobiliare care nu efectuează verificări pe listele de sancțiuni internaționale constituie o vulnerabilitate majoră în protejarea sectorului împotriva riscurilor legate de spălarea banilor și activitățile financiare



ilegale. În acest context, agențiile imobiliare trebuie să adopte măsuri mai stricte de due diligence pentru a preveni orice implicare în activități ilegale, având în vedere riscurile curente.

În urma analizei chestionarelor completate de **dezvoltatorii imobiliari respondenți**, s-a constatat că 71% dintre aceștia efectuează verificări ale clienților pe listele de sancțiuni internaționale, asigurându-se astfel că nu colaborează cu entități sau persoane implicate în activități ilegale.

Mai mult, 54% dintre dezvoltatorii care efectuează aceste verificări au implementat un sistem intern de clasificare a riscurilor, care le permite o evaluare mai detaliată și mai precisă a potențialelor amenințări legate de clienți sau tranzacții. Aceasta le oferă posibilitatea de a lua măsuri prompte pentru a preveni implicarea în activități financiare ilicite.

Pe de altă parte, un procent de 14% dintre dezvoltatori nu realizează verificări ale clienților pe listele cu sancțiuni internaționale, ceea ce reprezintă o vulnerabilitate considerabilă în procesul de prevenire a spălării banilor și a implicării în activități financiare ilegale. Această lacună poate facilita tranzacții riscante și expune dezvoltatorii la posibile consecințe negative.

Un procent de 3,5% au declarat că au întâmpinat situații în care să identifice un client care figurează pe listele de sancțiuni internaționale, atât înainte de începerea relației de afaceri cu un client potențial, cât și în timpul procesului de monitorizare a unui client deja existent, situații în care au fost refuzate încheierile contractelor.

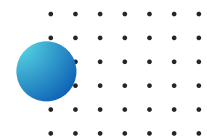
Concluzie

Având în vedere cele expuse, este evidentă necesitatea unui angajament mai larg în implementarea măsurilor de conformitate și a unui control mai strict pentru a proteja integritatea pieței imobiliare și a preveni implicarea în activități ilegale.

3.6. Criminalitate și tendințe în sectorul imobiliar din România



Sectorul imobiliar este adesea folosit pentru spălarea banilor datorită tranzacțiilor de mari dimensiuni și a caracteristicilor acestora, cum ar fi faptul că pot implica sume mari de bani, iar procesele de achiziție și vânzare a proprietăților nu sunt întotdeauna complet transparente. De asemenea, în anumite cazuri, tranzacțiile pot fi efectuate prin intermediul unor persoane sau entități intermediare care ajută la ascunderea identității beneficiarilor reali ai tranzacției.



În cadrul evaluării riscurilor asociate sectorului imobiliar, au fost colectate date și informații reprezentând contribuții relevante de la organele de aplicare a legii și de la alte autorități competente în domeniu. Aceste contribuții au oferit o perspectivă cuprinzătoare asupra tipologiilor asociate sectorului imobiliar, modus operandi și riscurile identificate, evidențiind vulnerabilitățile pe care infractorii le pot exploata la nivel național.

În perioada 2021-2024, la nivel național, au fost identificate 152 de cazuri de spălare a banilor care au avut la bază infracțiuni predicat asociate sectorului imobiliar. Aceste cazuri au fost caracterizate printr-o complexitate semnificativă și prin utilizarea unor tehnici sofisticate pentru disimularea fondurilor provenite din activități ilegale. Sectorul imobiliar, datorită tranzacțiilor de mari dimensiuni și a diversității modalităților de achiziție a proprietăților, a fost folosit frecvent pentru a „curăța” banii obținuți prin infracțiuni precum fraudă, corupție, trafic de droguri sau alte activități ilegale.

Infracțiunile asociate cu spălarea banilor în sectorul imobiliar includ o serie de acte ilegale complexe care sunt utilizate pentru a ascunde proveniența ilicită a fondurilor și pentru a le integra în circuitul economic legal. Printre acestea se numără delapidarea, evaziunea fiscală, înșelăciunea victimelor care dețin drepturi reale imobiliare, obținerea ilegală a rambursărilor de TVA, precum și tranzacțiile imobiliare simulate, menite să mascheze sursa fondurilor ilicite și să faciliteze procesul de spălare a banilor.

Delapidarea implică utilizarea abuzivă sau furtul de fonduri dintr-o entitate, adesea prin intermediul unor tranzacții imobiliare false sau manipulative, care permit persoanelor implicate să își ascundă activitățile ilegale sub pretextul unor investiții legale în proprietăți. De asemenea, evaziunea fiscală se manifestă prin nedeclararea unor venituri sau prin manipularea prețurilor imobiliare pentru a reduce sumele datorate statului sub formă de taxe și impozite, favorizând astfel circulația ilegală a banilor.

Înșelăciunea victimelor cu drepturi reale imobiliare presupune fraudă comisă împotriva persoanelor care dețin proprietăți imobiliare, cum ar fi vânzarea unor bunuri imobiliare la prețuri subevaluate sau înstrăinarea acestora fără consimțământul proprietarilor. Aceste acte sunt adesea comise de persoane sau grupuri care manipulează procesul de tranzacționare, astfel încât să obțină profituri ilegale din vânzarea frauduloasă a proprietăților.

Obținerea ilegală a rambursărilor de TVA presupune utilizarea unor tranzacții imobiliare pentru a solicita și a obține rambursări ilegale de taxa pe valoare adăugată, prin susținerea unor achiziții imobiliare false sau umflate. Astfel, persoanele implicate pot să obțină sume semnificative de bani pe care le folosesc pentru a finanța activități ilegale, inclusiv spălarea banilor.



Un alt tip de infracțiune întâlnit în sectorul imobiliar este realizarea de tranzacții imobiliare simulate, care au rolul de a camufla sursa ilegală a fondurilor. Aceste tranzacții implică vânzarea și cumpărarea de proprietăți fără un schimb real de bani sau folosirea unor entități fictive pentru a disimula identitatea beneficiarilor reali ai tranzacțiilor. Prin revânzarea imobilelor astfel obținute, banii iliciți sunt „curățați” și integrați în economia legală.

Aceste tipuri de infracțiuni sunt adesea greu de detectat, având în vedere complexitatea tranzacțiilor imobiliare și natura lor de a include intermediari multiple și entități fictive. Astfel, sectorul imobiliar devine o țintă vulnerabilă pentru activitățile ilegale, iar măsurile de prevenire a spălării banilor și a implicării în activități financiare ilegale trebuie să fie întărite prin implementarea unor proceduri de due diligence mai riguroase și prin colaborarea constantă cu autoritățile competente.

Pentru a ascunde și disimula sursa ilegală a fondurilor provenite din infracțiuni predicat, suspexții sau inculpații nu se limitează doar la achiziționarea de imobile pe baza unor documente de tranzacție, ci integrează și alte domenii de activitate, cum ar fi investițiile sau consultanța. Astfel, activitățile de spălare a banilor implică adesea combinații complexe între mai multe sectoare sau domenii economice.

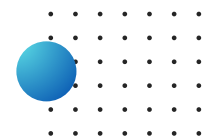
Este esențial ca autoritățile competente să continue să monitorizeze atent sectorul imobiliar și să implementeze măsuri mai eficiente de prevenire și combatere a spălării banilor. De asemenea, agențiile imobiliare trebuie să adopte proceduri de due diligence mai riguroase, să colaboreze cu autoritățile și să raporteze orice tranzacție suspectă, pentru a reduce riscurile de implicare în astfel de activități ilegale și pentru a proteja integritatea sectorului imobiliar.

Criminalitatea transfrontalieră în sectorul imobiliar se referă la activitățile ilegale care implică mai multe țări și care sunt realizate prin intermediul tranzacțiilor imobiliare. Aceste activități sunt adesea de natură să ascundă originea ilicită a fondurilor și să permită spălarea banilor, finanțarea terorismului sau alte infracțiuni economice. Fenomenul de criminalitate transfrontalieră în domeniul imobiliar se manifestă printr-o serie de metode și tehnici sofisticate, care fac dificilă identificarea și urmărirea acestor tranzacții.

Principalele forme de criminalitate transfrontalieră în sectorul imobiliar includ: utilizarea tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere pentru a disimula proveniența ilicită a fondurilor. De exemplu:



investitorii sau grupurile infracționale dintr-o țară pot cumpăra proprietăți în alte state, folosind firme fictive sau conturi bancare offshore pentru a „spăla” banii obținuți ilegal;



-  infractorii pot înființa entități juridice în jurisdicții cu reglementări financiare slabe, pentru a achiziționa proprietăți imobiliare, ascunzând astfel identitatea beneficiarilor finali și complicând urmărirea fondurilor;
-  în unele cazuri, tranzacțiile imobiliare transfrontaliere sunt facilitate de funcționari corupți sau persoane influente din diverse țări, care permit realizarea unor afaceri frauduloase, cum ar fi vânzarea de terenuri sau imobile de stat la prețuri subevaluare;
-  în prezent, tranzacțiile cu criptomonedă sunt din ce în ce mai des folosite pentru a sprijini tranzacțiile imobiliare transfrontaliere ilegale, datorită anonimatului oferit de aceste monede și dificultății în monitorizarea mișcărilor acestora pe piață.

Criminalitatea transfrontalieră în sectorul imobiliar este deosebit de dificil de combătut din cauza complexității reglementărilor internaționale și a diversității legislațiilor naționale. De asemenea, există dificultăți în cooperarea între autoritățile din diferite țări, ceea ce face mai ușor pentru infractori să exploateze lacunele existente în sistemele de supraveghere financiară. Implementarea unor mecanisme mai eficiente de reglementare și cooperare internațională este esențială pentru a combate aceste activități ilegale și pentru a proteja sectorul imobiliar de implicațiile criminalității transfrontaliere.

Din informațiile puse la dispoziție de către organele de aplicare a legii, s-au evidențiat solicitări de asistență reciprocă în investigarea infracțiunilor de spălare a banilor, bazate pe infracțiuni predicat asociate sectorului imobiliar. Aceste solicitări subliniază importanța cooperării cu Europol, care facilitează schimbul de informații și coordonarea la nivel internațional, contribuind astfel la combaterea eficientă a criminalității transfrontaliere. Colaborarea strânsă cu Europol și alte organisme internaționale este esențială pentru a depăși provocările juridice și operaționale implicate în investigarea tranzacțiilor complexe care traversează multiple jurisdicții.

În ceea ce privește cooperarea internațională, ONPCSB a gestionat un număr semnificativ de informări spontane din partea unităților de informații financiare din alte state membre, transmise ulterior autorităților competente, contribuind astfel la gestionarea riscurilor din sectorul imobiliar. În același timp, ONPCSB a primit cereri de informații care au facilitat cooperarea internațională, consolidând eforturile de monitorizare și combatere a infracțiunilor transfrontaliere.

În contextul riscurilor specifice sectorului imobiliar, rapoartele de tranzacții suspecte (RTS) transmise de entitățile raportoare joacă un rol esențial în





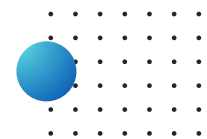
identificarea și prevenirea activităților ilegale, inclusiv spălarea banilor și finanțarea terorismului. Aceste rapoarte constituie un instrument esențial pentru autoritățile competente, contribuind la monitorizarea și investigarea tranzacțiilor care ar putea implica fonduri provenite din surse ilicite sau activități criminale.

În perioada 2021-2024, ONPCSB a înregistrat un total de 16 rapoarte de tranzacții suspecte transmise exclusiv de către dezvoltatorii imobiliari, fără a primi vreun raport din partea agențiilor imobiliare. Analizând distribuția acestora pe ani, se observă o fluctuație: în 2021 au fost înregistrate 6 RTS, în 2022 doar 1 RTS, în 2023 un număr de 6 RTS și în 2024 au fost transmise 3 RTS.

Această distribuție indică o posibilă tendință de creștere a numărului de tranzacții suspecte raportate, dar și o fluctuație care ar putea semnaliza o neconformare parțială sau o sensibilitate diferită în raportarea activităților suspecte de către dezvoltatorii imobiliari în diverse perioade. De asemenea, absența raportărilor din partea agențiilor imobiliare sugerează o posibilă lipsă de conștientizare sau de aplicare a măsurilor de due diligence în cadrul acestui sector, ceea ce poate reprezenta o vulnerabilitate în protejarea sistemului imobiliar de riscurile legate de spălarea banilor și alte activități financiare ilegale.

Conform datelor furnizate de autoritățile competente în aplicarea legii, există un total de 208 dosare penale în care este investigată infracțiunea de spălare a banilor, iar dintre acestea, 1 dosar penal implică sectorul imobiliar (agențiile și dezvoltatorii imobiliari). Valoarea bunurilor asupra cărora au fost dispuse măsuri asiguratorii în aceste dosare se ridică la 21.011.625 euro.

În cadrul cercetărilor penale privind dosarul ce implică sectorul imobiliar și care vizează comiterea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat, delapidare cu consecințe deosebit de grave, spălare a banilor, evaziune fiscală, înșelăciune cu consecințe deosebit de grave și stabilirea cu rea-credință a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, care au dus la obținerea ilegală a unor sume de bani din rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat, toate aceste fapte fiind comise în formă continuată, cercetările se concentrează asupra activităților desfășurate de liderii grupului infracțional organizat între 2019 și 2024. Aceștia, prin intermediul mai multor societăți comerciale, au încasat de la clienți persoane fizice și juridice, cu titlu de avans în cadrul unor promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare sau contracte de vânzare-cumpărare (apartamente, parcări și mobilier), suma totală de peste 957.000.000 lei (aproximativ 195 milioane euro). Fondurile obținute au fost delapidate rapid, de obicei prin transferuri către persoane fizice din cadrul



grupului infracțional, către persoane juridice afiliate acestuia, pentru plata salariilor și acoperirea unor cheltuieli de lux, în valoare totală de aproximativ 346.000.000 lei și 2.400.000 euro [9].

De asemenea, în cadrul activităților de urmărire penală efectuate a fost dispusă măsura sechestrului asigurator asupra a 201 imobile (apartamente și case), 5 spații comerciale, 22 de terenuri, 11 autoturisme, părți sociale și acțiuni. Totodată, au fost blocate un număr de 48 de conturi bancare deschise pe numele unor persoane fizice și juridice. Pe parcursul întregului proces penal, persoanele cercetate beneficiază de drepturile și garanțiile procesuale prevăzute de Codul de procedură penală, precum și de prezumția de nevinovăție [10].

În ceea ce privește cauzele care au ca obiect infracțiuni de spălare a banilor/finanțare a terorismului, asociate cu fonduri ilicite provenite din infracțiunea de dare de mită funcționarilor publici străini în cadrul operațiunilor internaționale, din datele transmise de autoritățile competente nu s-au evidențiat astfel de cazuri.

Concluzie

Sectorul imobiliar necesită o atenție deosebită și o monitorizare constantă din partea autorităților, instituțiilor financiare și agenților economici din domeniu, având în vedere complexitatea și diversitatea riscurilor infracționale cu care se confruntă. Este esențial ca acest sector să se adapteze rapid la noile tendințe și la evoluțiile în domeniul infracțional, pentru a preveni orice formă de exploatare a vulnerabilităților existente. Măsurile de prevenire și control trebuie să fie proactive și flexibile, pentru a răspunde prompt schimbărilor din peisajul infracțional global. O abordare eficientă în acest sens va contribui la protejarea nu doar a integrității sectorului imobiliar, dar și a sistemului financiar național și internațional, asigurându-se că tranzacțiile sunt conforme cu reglementările legale și nu sunt utilizate pentru activități ilegale, inclusiv spălarea banilor sau finanțarea terorismului. Adaptarea continuă la aceste riscuri și consolidarea colaborării între instituțiile competente sunt esențiale pentru menținerea unui climat economic sănătos și transparent.

[9] Comunicat de presa 03.02.2025 al DIICOT – Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism

[10] Comunicat de presa 03.02.2025 al DIICOT – Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism



IV. IDENTIFICAREA AMENINȚĂRILOR ȘI VULNERABILITĂȚILOR



Identificarea amenințărilor și vulnerabilităților în tranzacțiile imobiliare este un proces esențial pentru protejarea sectorului împotriva riscurilor legate de activitățile ilegale, inclusiv spălarea banilor, finanțarea terorismului și alte forme de fraudă. Tranzacțiile imobiliare, în special cele de mari dimensiuni sau cele care implică investiții internaționale, pot fi utilizate ca instrumente pentru a disimula sursele de fonduri ilicite, ceea ce reprezintă o amenințare semnificativă.

4.1. Tipologii de spălare a banilor în sectorul imobiliar

Tipologiile de spălare a banilor în sectorul imobiliar sunt diverse și se manifestă prin utilizarea tranzacțiilor imobiliare ca instrumente pentru disimularea provenienței ilicite a fondurilor. Aceste activități infracționale sunt adesea sofisticate și implică multiple etape, prin care infractorii încearcă să transforme bani obținuți din activități ilegale în active legale, cum ar fi proprietăți imobiliare.

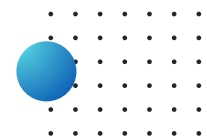
Pe baza manualului „Ghid practic în materie de combatere a spălării banilor/finanțării terorismului în sectorul imobiliar”, publicat de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor în anul 2024, au fost analizate cele mai comune tipologii de spălare a banilor identificate în domeniul imobiliar.

1. Ascunderea beneficiarului real al unui activ imobiliar

Reprezintă o metodă des întâlnită de mascare a originii ilicite a fondurilor, fiind utilizată frecvent de rețelele infracționale. Aceasta implică achiziționarea de bunuri imobile prin intermediul unor entități intermediare, precum companii offshore, trusturi sau persoane interpuse, în scopul de a disimula identitatea adevăratului deținător al proprietății. Această practică contribuie la obstrucționarea investigațiilor financiare și favorizează perpetuarea criminalității economico-financiare, motiv pentru care este recomandată întărirea verificărilor privind beneficiarii reali în sectorul imobiliar.

Descrierea tipologiei

Această schemă urmărește să creeze o distanțare între persoana implicată în spălarea banilor și bunul imobiliar vizat. Această separare servește două scopuri esențiale: pe de o parte, diminuează vizibilitatea acumulării de avere și nevoia



justificării acesteia; pe de altă parte, limitează riscul ca proprietatea să fie confiscată în cazul în care persoana este descoperită ca parte într-o activitate infracțională. În lipsa unor dovezi clare care să lege o infracțiune de persoana deținătoare a proprietății, este puțin probabil ca instanțele să dispună confiscarea bunului.

În plus, ascunderea identității beneficiarului real poate fi utilizată pentru a evita reglementări fiscale sau restricții impuse achizițiilor multiple ori achiziționării de bunuri imobiliare în afara țării de rezidență. Astfel, se maschează nu doar sursa fondurilor, ci și intențiile reale ale cumpărătorului.

Mecanismul tipologic se referă la:



Utilizarea unei societăți fantomă (paravan) sau a unui trust - O modalitate elementară de a crea o distanță între o persoană și proprietarul real al unui bun este de a înființa o societate al cărei scop unic sau principal este acela de a deține active dobândite cu fonduri provenite din infracțiuni.

Beneficiarul real al societății poate fi ascuns prin utilizarea de acționari persoane fizice și administratori nominali, trecuți în actele publice, dar care sunt simple paravane pentru adevăratul acționar sau pot fi persoane juridice, iar la o verificare va rezulta că aceștia au adresele în paradisuri fiscale.

Pentru a ascunde originea unei corporații se poate alege plasarea acesteia într-o jurisdicție care este mai puțin susceptibilă de a divulga informații privind beneficiarul real sau se pot emite acțiuni la purtător. Aceste abordări pot fi ușor de combinat pentru a ascunde și mai mult beneficiarul real.

Trusturile pot funcționa în același mod, în sensul că pot fi utilizate pentru a deține active și pentru a muta fonduri.

Indicatorul specific al acestei metode presupune că proprietarul este o societate sau un număr de societăți, iar compania proprietară este străină, nu are activitate fiscală, nu are angajați sau nu are adresă, nu are prezență web/logo/ număr de telefon etc., are o structură complexă a acționariatului, tocmai a fost înființată, achiziționează proprietăți rezidențiale, dar sectorul său de activitate nu este cel imobiliar, are puține resurse în raport cu valoarea proprietății, este o fundație, o asociație culturală sau de agrement sau o entitate non-profit.





Utilizarea unui interpus - La fel ca și în cazul societăților fantomă, această metodă adaugă distanță între persoana care spală bani și proprietatea achiziționată. Ca urmare, averea acumulată este mai puțin la vedere, iar proprietățile sunt mai puțin predispuse la confiscare în cazul în care persoana care spală bani este arestată și urmărită penal. În multe cazuri, natura proprietarului interpus va fi informală și aplicată prin mijloace informale, ceea ce face dificilă legătura dintre proprietate și persoana care spală bani.

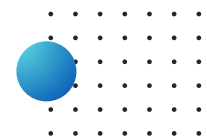
Printre persoanele interpuse cel mai des folosite se numără soțul/soția sau rudele apropiate ale unui spălător de bani, dar pot fi utilizați și asociați sau terțe părți nesuspecte cu autonomie limitată, cum ar fi copii, părinți în vârstă sau persoane cu capacitate de exercițiu restrânsă.

Persoanele expuse public (PEP) se confruntă adesea cu o mai mare atenție atunci când se angajează în tranzacții financiare internaționale, din cauza riscului crescut ca averea acumulată de aceste persoane să fie bunuri dobândite în virtutea statutului lor sau a funcției publice. PEP-urile au un stimulent puternic pentru a folosi persoane interpuse, astfel încât să ascundă dovezile averii lor. Trebuie menționat faptul că PEP-urile nu își dobândesc neapărat averea prin mijloace ilicite, astfel încât deținerea de proprietăți de către PEP-uri sau rudele acestora nu reprezintă neapărat o încercare de spălare a banilor.

Utilizarea proprietarilor interpuși poate fi folosită și pentru a facilita evaziunea fiscală.

Indicatorul specific al acestei metode presupune că plata se face prin intermediul unui cont fiduciar al avocatului sau notarului, proprietarul și soțul/soția au venituri/patrimoniu insuficiente pentru proprietatea respectivă.

De asemenea, presupune ca proprietarul este rudă cu alți proprietari cu venituri/patrimoniu insuficiente pentru proprietățile lor, este în legătură cu o persoană expusă public (PEP), este minor, incapabil sau instituționalizat sau are un tutore legal. În același timp, cumpărătorul este un administrator fiduciar, schimbă numele părții cumpărătoare cu puțin timp înainte de încheierea achiziției, plătește avansul inițial cu un cec de la o terță parte fără legătură cu acesta sau insistă să furnizeze semnăturile numai prin fax.



Utilizarea unei adrese neclare - o persoană care spală bani poate decide că toată corespondența sa referitoare la o proprietate să fie trimisă la un oficiu poștal, la biroul unui avocat sau chiar la un furnizor de servicii corporative. Acest lucru creează o anumită distanță între proprietari și activitățile lor. Acest mecanism ar putea fi utilizat, de asemenea, împreună cu un proprietar interpus. Biroul avocatului sau furnizorul de servicii corporative vor cunoaște adevăratele date de contact ale proprietarului efectiv și astfel este probabil ca aceștia să fie complici sau indiferenți față de înșelăciune.

Indicatorul specific acestei metode presupune că proprietarul are adresa la o casuță poștală sau are sediul la adresa unui cabinet de avocat sau a unui notar.

2. Canalizarea fondurilor ilicite prin credite ipotecare

Este o metodă sofisticată de disimulare a provenienței fondurilor obținute ilegal, prin integrarea acestora în sistemul financiar formal sub forma rambursării unui credit.

Descrierea tipologiei

Creditele ipotecare pot servi ca mijloc de spălare a banilor prin transformarea banilor într-o proprietate (activ) curată. În funcție de mărimea creditului ipotecar, plățile individuale pot fi mai mici decât pragul necesar pentru a declanșa cerințele de raportare și pot fi plătite cu instrumente anonime, cum ar fi numerar, cecuri bancare sau prin intermediul unui cont fiduciar al unui avocat.

Una dintre funcțiile cheie ale acestei scheme, dincolo de conversia fondurilor ilicite, este că se creează un document de proprietate, oferind astfel o justificare pentru plățile și activele achiziționate.

Mecanismul tipologic se referă la:



Dobândirea a numeroase credite ipotecare presupune ca proprietarul să dețină mai multe credite ipotecare; nu are venituri suficiente pentru a susține aceste ipoteci; a dobândit mai multe credite ipotecare în același timp sau are legături cu alte persoane care au contractat mai multe credite ipotecare în același timp;



Dobândirea unui credit ipotecar supradimensionat presupune că valoarea creditului ipotecar are un raport neobișnuit între împrumut și valoarea activului imobiliar; creditul ipotecar are o rată a dobânzii neobișnuită sau că este acordat de un creditor nereglementat;



Dobândirea de proprietăți foarte valoroase cu credite ipotecare mari presupune ca proprietatea achiziționată este ulterior închiriată, dar nefolosită sau sub-utilizată, sau că proprietatea este închiriată la un preț sub valoarea de piață.

Există o motivație în schemele de spălare de bani pentru a face plățile aferente creditului ipotecar cât mai mari și cât mai frecvente posibil fără a declanșa suspiciuni, deoarece astfel se asigură o sumă mai mare de bani care este spălată în mod regulat.

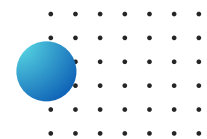
Dobândirea mai multor credite ipotecare de la creditori diferiți, chiar dacă acestea sunt pe aceeași proprietate, poate permite infractorului să se sustragă sistemelor de monitorizare ale fiecărei instituții în parte, continuând să spele o sumă semnificativă de bani în fiecare lună. De exemplu, în cazul în care plățile pentru creditele ipotecare ale spălătorului se ridică la 10.000 euro pe lună, instituția de credit ar putea avea suspiciuni dacă spălătorul ar încerca să facă plata cu numerar sau dacă au fost primite transferuri internaționale regulate pentru plata creditului ipotecar. Aceste suspiciuni ar scădea dacă suma lunară de plata ar fi de valori mai mici. Prin eșalonarea împrumuturilor, se reduce riscul ca fiecare instituție de credit să depună un raport de tranzacții suspecte (RTS).

Alte scheme implică contractarea de credite ipotecare mai mari decât valoarea proprietății sau achiziționarea de proprietăți foarte scumpe. Acest lucru mărește dimensiunea creditului ipotecar și suma de bani care poate fi spălată.

Scopul principal al acestei metode este de a canaliza cât mai mulți bani prin intermediul creditelor ipotecare. Un spălător de bani care achiziționează o proprietate în acest scop s-ar putea să nu se deranjeze să maximizeze potențialul generator de venituri al activului (de exemplu, dacă activele imobiliare achiziționate sunt apartamente, acestea nu sunt oferite spre închiriere, ci rămân neocupate).



Împrumutarea banilor către sine însuși presupune ca societatea finanțatoare este deținută de împrumutat, este străină, se află într-un stat cu o legislație puternică în materie de confidențialitate, nu are activitate fiscală, angajați, adresă, prezență web/logo/număr de telefon etc., are o structură complexă a acționariatului, tocmai a fost înființată sau se află în sectorul nefinanciar. Creditorul și împrumutatul sunt



aceeași persoană; creditorul este o persoană fizică iar împrumutul fie nu are nicio garanție, fie are o garanție care nu are legătură cu proprietatea sau are o garanție de valoare foarte mică.

O schemă de împrumut este una dintre cele mai bine cunoscute tehnici de spălare a banilor, care implică o persoană care își împrumută veniturile provenite din infracțiuni pentru a achiziționa o proprietate, creând aparența că fondurile provin dintr-o sursă legală. Avantajul acestei scheme constă în faptul că banii sunt curățați în ambele sensuri, prin împrumut și prin rambursarea împrumutului, creând atât un bun dobândit în mod curat și fonduri lichide aparent licite.



Ipotecarea unei proprietăți în mod repetat presupune că proprietatea este ipotecată în mod repetat de către același proprietar sau creditul ipotecar este rambursat rapid.

Ipotecile sunt în cele din urmă achitate, ceea ce reprezintă o limitare pentru continuarea spălării banilor prin intermediul unei proprietăți. Acest lucru este valabil în special dacă creditul ipotecar este contractat pe termen scurt sau dacă rambursarea creditului ipotecar este accelerată. O modalitate de a continua spălarea banilor prin intermediul unei proprietăți este de a contracta credite ipotecare ulterioare pe baza proprietății după ce fiecare ipotecă anterioară a fost achitată. Utilizarea repetată a aceleiași proprietăți reduce expunerea globală a persoanei și necesitatea de a utiliza proprietari interpuși și alți complici în procesul de spălare.



Preluarea creditului ipotecar existent presupune că ipoteca este transferată unui neproprietar, sau creditul ipotecar existent este transferat împreună cu proprietatea.

Se poate achiziționa un bun imobiliar și prelua orice obligație ipotecară existentă legată de acesta în acest proces. Avantajul acestei abordări constă în faptul că autorul nu trebuie să justifice o ipotecă integrală în fața unei instituții financiare, ci doar capacitatea de a face plățile pentru restul de credit ipotecar. Analiza de risc poate fi și mai redusă dacă valoarea casei s-a apreciat de la semnarea ipotecii inițiale, deoarece banca va fi mai mulțumită de garanția reală.



Plata creditului ipotecar cu numerar presupune ca ratele aferente creditului ipotecar sunt plătite în numerar.

Presupune utilizarea fondurilor care urmează să fie spălate, în numerar, pentru a plăti un credit ipotecar acordat de o bancă. Intervalul regulat și mărimea moderată a acestor plăți pot face foarte dificilă depistarea lor, deoarece se pot încadra sub cerințele de raportare, iar acestea sunt practic imposibil de distins de ratele de rambursare a creditului ipotecar plătite din venituri licite.



3. Convertirea rapidă a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar

Valorile mari ale tranzacțiilor asociate în mod obișnuit cu bunurile imobiliare fac din acestea o cale atractivă pentru spălarea fondurilor de proveniență ilicită. Această tipologie se bazează pe capacitatea de a utiliza sume mari de fonduri infracționale pentru a dobândi rapid proprietatea unui activ. Spre deosebire de schemele legate de creditele ipotecare, aceste scheme nu se bazează pe spălarea continuă a banilor prin tranzacții repetate, ci servesc în schimb pentru a da spălătorului proprietatea asupra bunului prin intermediul unei singure tranzacții mari.

Mecanismul tipologic se referă la:



Prin subevaluare și plătind diferența la negru, prețul de vânzare este sub prețul pieței.

Proprietatea care face obiectul vânzării este tranzacționată sub valoarea de piață, între cumpărător și vânzător fiind conceput un aranjament secundar, folosind fonduri provenite din activitatea infracțională pentru a plăti diferența, garantând astfel că vânzătorul primește întregul preț de piață al proprietății.



Prin cumpărarea activului imobiliar în întregime cu bani de proveniență ilicită sau cu fonduri amestecate, prețul de vânzare este sub prețul pieței, proprietate achiziționată fără ipotecă, cumpărătorul se grăbește să finalizeze tranzacția, vânzarea este finalizată fără a folosi un agent de vânzări, plata avansului se face în numerar.

Spălătorii pot încerca să cheltuiască veniturile provenite din infracțiuni direct într-o tranzacție imobiliară fără a trece prin etapele de stratificare și justificare. Acest lucru poate fi semnificativ mai simplu decât construcția unei scheme de împrumut sau decât încheierea unei înțelegeri paralele cu un anumit vânzător sau urmărirea altor scheme mai complicate.

De asemenea, o persoană fizică poate folosi bani de proveniență ilicită în anumite zone ale tranzacției imobiliare, cum ar fi avansul. Aceste sume pot fi substanțiale și pot fi mai puțin analizate decât un transfer al întregii valori a proprietății.



Prin utilizarea unui împrumut către sine sau de la un asociat nu se percepe nicio dobândă pentru suma împrumutată, proprietarul este un SRL care nu își plătește ipoteca, alți indicatori de la schema „utilizarea unei societăți fantomă sau a unui trust” sau alți indicatori de la schema „împrumutarea banilor pentru sine însuși”.

Documentarea transferului unui bun poate fi realizată și prin acordarea unui împrumut care are bunul drept garanție și apoi neplătind împrumutul. Partea care acordă împrumutul poate apoi să revendice bunul ca fiind al său.

4. Vânzarea/revânzarea/renovarea de case pentru a transforma fonduri ilicite în fonduri curate

Aceasta diferă de tipologiile legate de credite ipotecare prin faptul că urmăresc să obțină finalizarea rapidă a tranzacției, mai degrabă decât furnizarea de plăți continue, și diferă de schemele de tranzacții unice prin faptul că se concentrează asupra obținerii de fonduri lichide curate, mai degrabă decât asupra achiziționării unui activ imobiliar.

Mecanismul tipologic se referă la:



Cumpărarea unei proprietăți și revânzarea acesteia cât mai curând posibil presupune ca proprietarul să cumpere proprietăți în mod frecvent, fără ca numărul de proprietăți deținute să crească.

O sursă de profit este reprezentată de aprecierea valorii unui activ (creșterea valorii unei proprietăți imobiliare pe parcursul unei perioade de timp).

Unii investitori și speculatori pot spația în timp activitățile de cumpărare și vânzare pentru a se asigura că proprietatea va produce randamente adecvate. Pe de altă parte, cei care sunt activi în scheme de spălare a banilor sunt pregătiți să plătească o „primă” pentru a schimba fonduri ilicite în venituri aparent legale. Aceștia se pot angaja în tranzacții frecvente pentru a spăla fonduri prin intermediul avansului sau al altor aspecte ale tranzacției.



Prin înțelegerea cu proprietarul și revânzarea activului înainte de a-l cumpăra presupune faptul că proprietatea este cumpărată și vândută frecvent, sau cumpărarea și vânzarea rapidă a proprietății cu o creștere semnificativă/scădere a prețului.

Vânzarea unei case poate fi un proces care necesită mult timp și care blochează fondurile unui spălător în proprietate. Prin urmare, acest mecanism constă în a aranja în prealabil revânzarea unei case înainte de a o cumpăra, astfel fiind garantat faptul că fondurile spălătorului rămân lichide.



Renovarea unei proprietăți cu numerar/fonduri de proveniență ilicită implică faptul că asupra proprietății au fost efectuate renovări extinse plătite în numerar.

Cumpărarea de proprietăți mai vechi și renovarea lor poate fi o activitate profitabilă și poate genera mai multă valoare decât o simplă tranzacție de vânzare - cumpărare. Furnizorii de materiale utilizați în procesul de renovare pot fi dispuși să accepte fonduri în numerar și să închidă ochii asupra sursei fondurilor.



Achiziționarea unui apartament aflat în faza de construcție și ulterior revânzarea acestuia presupune faptul că apartamentul este cumpărat și revândut înainte de data finalizării.

Presupune achiziționarea uneia sau mai multor unități aflate în pre-construcție, de preferință plătind avansul și taxele cu veniturile obținute din infracțiuni. Unitățile pot fi apoi revândute unor investitori înainte de finalizare, creând astfel aparența unor fonduri dobândite în mod legal. Avantajele acestei proceduri includ costul relativ scăzut și potențialul de a obține profituri suplimentare dacă valoarea de piață a proprietății crește între tranzacții.

Deoarece persoana care spală nu a intrat niciodată în posesia proprietății, vânzarea este, din punct de vedere tehnic, o cesiune; un acord între persoana care spală și noul cumpărător pentru ca acesta din urmă să preia proprietatea, obligațiile și drepturile din contractul inițial dintre spălător și dezvoltatorul imobiliar. Cesiunile de multe ori nu sunt înregistrate în același mod ca și transferurile de proprietăți existente și, ca atare, această abordare poate implica mai puține verificări.



Vânzarea unei proprietăți prin cesiune (interpunerea unui contract/mai multor contracte de cesiune între contractul inițial și contractul final de vânzare – cumpărare) - Vânzarea unei proprietăți existente printr-o cesiune (interpusă între contractul inițial și contractul final de vânzare-cumpărare), proprietatea este vândută în mod repetat prin cesiune înainte de încheierea contractului final de vânzare-cumpărare sau vânzarea nefinalizată are o dată de încheiere foarte lungă.

Un cumpărător poate achiziționa o proprietate și o poate vinde altcuiva în baza unei cesiuni, înainte de data de încheierea contractului final de vânzare-cumpărare. Acest lucru se face de obicei pentru a transforma în profit rapid un activ imobiliar.

În această situație, cumpărătorul inițial nu intră niciodată în posesia proprietății, numele său nu este niciodată înregistrat pe titlul de proprietate, dar primește totuși garanția returnării avansului și alte venituri în bani curați. Lipsa de înregistrare a vânzării face ca aceste tipuri de vânzări să fie dificil de detectat.

Mai multe persoane pot vinde succesiv o proprietate, avantajul constând în faptul că persoanele cumpărătoare intermediare nu se înregistrează pe titlu și nu plătesc impozite pe transferul de proprietate. Cesiunile pot fi cumpărate cu bani proveniți din activitatea infracțională, în timp ce pentru vânzarea cesiunii se primesc bani curați. Astfel, acest lucru ar permite spălarea unor sume mai mari decât ar fi posibil prin intermediul avansului returnat.

5. Achiziționarea de bunuri imobiliare în scopuri infracționale

Această tipologie se definește prin achiziționarea unei proprietăți într-o zonă de interes. Deținerea de bunuri imobiliare poate permite persoanelor fizice să spele veniturile infracționale, oferind în același timp o locație fizică pentru a-și desfășura activitatea infracțională.

Mecanismul tipologic se referă la:



Achiziționarea de proprietăți într-o zonă de interes

Organizațiile criminale preferă să aibă birouri în apropierea clienților, de exemplu, pentru traficanții de droguri acest lucru minimizează deplasarea cu substanțele ilegale, concomitent cu o creștere a accesibilității pentru clienții lor. În plus, un oraș poate fi împărțit geografic între organizații criminale concurente, limitând activitățile la o zonă prestabilită. Din perspectiva investițiilor, spălătorii pot păstra proprietăți în apropiere, astfel încât să poată fi monitorizate și/sau gestionate mult eficient.

De asemenea, infractorii ar putea dori să achiziționeze proprietăți în cartiere deosebit de bune, astfel încât să reducă suspiciunile și să crească potențialul de apreciere a valorii activului. Un proprietar care are active atât în cartiere foarte bune, cât și în zone foarte proaste poate fi un indiciu al unei astfel de organizații criminale.

6. Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare anulate

Anularea unei tranzacții imobiliare permite spălătorului să primească în schimb o sumă de bani, ca rambursare, mai puțin un comision. Acest lucru este deosebit de avantajos în cazul în care majoritatea fondurilor cu care au fost plătite avansul inițial și onorariile avocatului provin din infracțiuni.

Descrierea tipologiei

Tipologia de spălare a banilor prin tranzacții imobiliare anulate implică utilizarea avansurilor plătite pentru achiziții de proprietăți și apoi renunțarea la tranzacție, obținând astfel o rambursare aparent legitimă a fondurilor inițiale. Este o metodă subtilă și greu de detectat, care exploatează normele legale și contractuale din sectorul imobiliar.

Această tipologie evidențiază cum transparența insuficientă și lipsa unui sistem de alertare pentru rambursări neobișnuite pot transforma sectorul imobiliar într-un vehicul eficient pentru spălarea banilor.

Mecanismul tipologic se referă la:



Plata unui avans, renunțând și primind o rambursare curată – Persoana sau entitatea implicată în spălare plătește un avans pentru achiziția unei proprietăți, suma provenind din fonduri ilicite. După un interval de timp relativ scurt, renunță la achiziție invocând motive contractuale (ex: lipsa documentației, neînțelegeri, schimbarea intenției). Dezvoltatorul /agentul imobiliar rambursează avansul (parțial sau integral), de obicei prin transfer bancar, iar astfel banii sunt „curațați”, fiind integrați în sistemul financiar ca o sumă „returnată” legitim.

7. Dobândirea unei surse legale de venit și amestecarea acesteia cu bani de proveniență ilicită

Această tipologie se evidențiază prin cumpărarea de proprietăți de închiriat și prin completarea veniturilor cu banii din chirii.

Derularea de activități care implică utilizarea numerarului, este o metodă de spălare a banilor care a rezistat în timp. În teorie, orice afacere legală poate servi acestui scop, dar unele sunt mai avantajoase decât altele. În sectorul imobiliar rezidențial, varianta relevantă a acestui sistem se referă la veniturile din chirii.

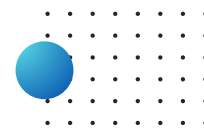
Descrierea tipologiei

Tipologia de spălare a banilor prin dobândirea unei surse legale de venit și amestecarea acesteia cu fonduri ilicite este o metodă complexă și eficientă de „curațare” a banilor murdari, care implică investiții în proprietăți de închiriat și mascarea originii banilor prin încasări aparent legitime din chirii.

Această tipologie reflectă o metodă de integrare a banilor murdari într-un cadru aparent legitim, printr-o activitate economică obișnuită – închirierea de imobile. Datorită aparentei legalități și regularității veniturilor, este una dintre cele mai dificil de detectat forme de spălare a banilor, mai ales în lipsa unui sistem interinstituțional de supraveghere și schimb de informații.

Mecanismul tipologic se referă la:

Persoana implicată în spălarea banilor achiziționează una sau mai multe proprietăți, de obicei printr-o firmă sau persoană interpusă, folosind fonduri ilicite (în totalitate sau parțial). Proprietățile sunt ulterior închiriate, uneori real,



alteori fictiv, și sunt generate venituri declarate din chirii. Încasările din chirii sunt înregistrate oficial ca venit legal, oferind o justificare aparent validă pentru existența unor sume de bani în conturile persoanei sau firmei. Astfel, banii cu origine ilegală sunt „amestecați” cu veniturile legitime, pierzându-și urma și intrând în circuitul legal.

4.2. Analiza vulnerabilităților în asociere cu alte sectoare economice



Analiza vulnerabilităților sectorului imobiliar în asociere cu alte sectoare economice este esențială pentru identificarea și prevenirea riscurilor de spălare a banilor, finanțare a terorismului și alte activități infracționale. Sectorul imobiliar, în special datorită caracteristicilor sale de bunuri de valoare mare și tranzacții financiare semnificative, poate interacționa cu mai multe sectoare economice, iar aceste interacțiuni pot crea oportunități pentru activități ilegale, dacă nu sunt gestionate corespunzător. Analiza vulnerabilității sectorului imobiliar este complexă și poate fi realizată luând în considerare interacțiunile și dependențele acestuia cu alte sectoare economice.

În sectorul juridic (avocați, notari și consultanți legali), profesioniștii joacă un rol esențial în derularea tranzacțiilor imobiliare. Totuși, în cazul în care aceștia nu respectă măsurile de due diligence și reglementările anti-spălare a banilor, pot deveni vulnerabili la implicarea în activități ilegale. Printre principalele vulnerabilități se numără: crearea unor structuri legale complicate, avocații și notarii având posibilitatea de a facilita formarea unor entități juridice complexe, care ascund adevărații beneficiari ai tranzacțiilor; și facilitarea tranzacțiilor fictive prin redactarea de contracte false sau înregistrarea unor tranzacții inexistente, ceea ce poate fi folosit pentru „curățarea” fondurilor ilicite.

În ceea ce privește sectorul financiar (bănci și instituții financiare), acesta joacă un rol central în facilitarea tranzacțiilor imobiliare, iar colaborarea cu băncile și alte instituții financiare poate aduce riscuri semnificative de spălare a banilor. Printre



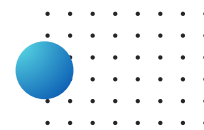


principalele vulnerabilități se numără: lipsa unei monitorizări adecvate a tranzacțiilor financiare, întrucât, dacă există situații în care băncile permit transferuri mari de fonduri fără o verificare riguroasă a sursei acestora, pot contribui la spălarea banilor în sectorul imobiliar; acordarea de împrumuturi bancare necontrolate pentru achiziții imobiliare, care pot masca proveniența ilicită a fondurilor, mai ales atunci când clientul utilizează multiple entități pentru a obține finanțare; și utilizarea conturilor offshore sau a criptomonedelor, care pot fi folosite pentru a ascunde originea ilegală a fondurilor, tranzacțiile cu criptomonede fiind deosebit de dificil de urmărit.

În ceea ce privește sectorul construcțiilor și dezvoltatorii imobiliari, aceștia joacă un rol esențial în procesul de tranzacționare imobiliară. Colaborarea acestora cu alte sectoare economice poate conduce la crearea unor vulnerabilități semnificative în ceea ce privește spălarea banilor. Printre acestea se numără: achiziționarea de imobile subevaluate sau la prețuri artificiale, ceea ce poate masca proveniența ilicită a fondurilor; realizarea de tranzacții imobiliare false sau investițiile în proiecte nefinalizate, care pot fi utilizate pentru a disimula mișcările financiare neregulate; și utilizarea de fonduri nereglementate în construcții sau dezvoltări imobiliare, ceea ce poate ascunde activități ilegale, precum fraudă în achiziționarea materialelor sau achizițiile de terenuri de la stat la prețuri subevaluate.

În legătură cu sectorul turismului și al ospitalității, acesta poate interacționa cu sectorul imobiliar prin achiziționarea de proprietăți destinate închirierii pe termen scurt. Aceste interacțiuni pot genera vulnerabilități suplimentare, cum ar fi: închirierile de vacanță sau utilizarea imobilelor pentru activități ilegale, precum spălarea banilor prin intermediul cazinourilor sau cluburilor de noapte, care pot disimula fluxuri financiare neregulate; de asemenea, achizițiile de imobile destinate turismului din alte țări, realizate prin companii offshore sau conturi bancare ascunse, pot facilita spălarea banilor, în condițiile lipsei unor reglementări clare privind tranzacțiile internaționale.

Sectorul IT și tehnologiile financiare (fintech) au transformat semnificativ modul în care se efectuează tranzacțiile financiare, dar pot genera și vulnerabilități în sectorul imobiliar. De exemplu, criptomonedele, care permit tranzacții anonime, pot facilita achiziționarea de imobile prin canale neconvenționale, ascunzând astfel originea ilicită a fondurilor. În plus, utilizarea platformelor fintech pentru transferuri financiare rapide și de mari dimensiuni poate reduce transparența, favorizând astfel spălarea banilor în sectorul imobiliar.



În sectorul public (funcționari publici și administrație locală), funcționarii care efectuează operațiuni în legătură cu tranzacțiile imobiliare și administrează registrele de proprietate pot reprezenta o vulnerabilitate semnificativă dacă nu sunt protejați adecvat împotriva conflictelor de interese sau a corupției. Aceștia pot fi implicați în vânzarea ilegală sau subevaluată a terenurilor de stat, facilitând astfel tranzacții imobiliare ilegale. O altă vulnerabilitate majoră o reprezintă corupția și favoritismul, care pot influența procesul de acordare a licențelor de construcție sau a autorizațiilor de dezvoltare imobiliară, oferind oportunități pentru desfășurarea unor activități infracționale.

Concluzie

Sectorul imobiliar este caracterizat de multiple vulnerabilități, mai ales atunci când interacționează cu alte sectoare economice. Fiecare dintre aceste sectoare poate contribui, într-o măsură semnificativă, la facilitarea unor activități ilegale, precum spălarea banilor, fraudă fiscală și alte forme de criminalitate economică, dacă nu sunt implementate măsuri adecvate de reglementare, transparență și control. Colaborarea strânsă între autoritățile de reglementare, sectorul public și profesioniștii din domeniul imobiliar este esențială pentru a identifica și gestiona aceste riscuri, garantând astfel protecția economiei naționale și internaționale. Este nevoie de o abordare integrată și coordonată, care să implice măsuri proactive și reactive pentru a preveni abuzurile și a asigura conformitatea cu legislația națională și internațională, într-o perioadă în care metodele de fraudă devin din ce în ce mai sofisticate.



V. GESTIONAREA RISCURILOR

5.1. Măsuri de gestionare și atenuare a riscurilor

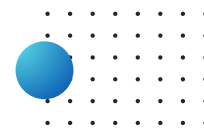
Măsurile de gestionare și atenuare a riscurilor din sectorul imobiliar trebuie să fie cuprinzătoare, bine structurate și adaptate pentru a răspunde provocărilor și vulnerabilităților specifice acestei industrii. Având în vedere natura complexă a tranzacțiilor imobiliare și expunerea ridicată a sectorului la riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului, aceste măsuri trebuie să fie adaptate caracteristicilor unice ale sectorului. Acest lucru include înțelegerea factorilor variabili care contribuie la aceste riscuri, cum ar fi tranzacțiile financiare mari, anonimitatea în ceea ce privește proprietatea și implicarea mai multor părți, inclusiv dezvoltatori, investitori, consultanți juridici și instituții financiare.

Pentru a gestiona eficient aceste riscuri, măsurile trebuie să fie dinamice și actualizate periodic pentru a ține pasul cu amenințările emergente și tacticile în continuă schimbare folosite de infractori. În plus, acestea trebuie să fie concepute pentru a se alinia la cadrele naționale și internaționale existente de combatere a spălării banilor (CSB) și finanțării terorismului (CTF), asigurându-se astfel respectarea reglementărilor relevante și a celor mai bune practici din industrie.

Aceste măsuri ar trebui să includă implementarea unor procese riguroase de due diligence, sisteme îmbunătățite de monitorizare a tranzacțiilor și stabilirea unor protocoale clare pentru raportarea tranzacțiilor suspecte. De asemenea, este esențială creșterea gradului de conștientizare și oferirea de instruiți periodice pentru profesioniștii din sectorul imobiliar, pentru a construi o cultură a conformității și vigilenței. Colaborarea între autoritățile publice, autoritățile de reglementare și sectorul privat este esențială pentru a crea o abordare coerentă și eficientă în prevenirea infracțiunilor financiare în imobiliare.

Prin abordarea vulnerabilităților specifice ale sectorului și integrarea strategiilor de prevenire și atenuare în practicile cotidiene, industria imobiliară poate reduce semnificativ susceptibilitatea la spălarea banilor și finanțarea terorismului, asigurând o securitate și transparență mai mare pe piață.

Prima fază esențială în identificarea și gestionarea riscurilor în sectorul imobiliar constă în crearea și implementarea unor politici naționale clare și eficiente. Aceste politici trebuie să fie coordonate între autoritățile relevante și să contribuie la dezvoltarea unui cadru legislativ și de reglementare robust.



Următoarea etapă se referă la faptul că profesioniștii din domeniul imobiliar, inclusiv agenții, dezvoltatorii și instituțiile financiare, trebuie să aplice măsuri stricte de cunoaștere a clientelei și due diligence. Aceste măsuri presupun verificarea identității clienților, sursa fondurilor și legalitatea tranzacțiilor. Utilizarea unui due diligence extins devine importantă în cazul clienților cu un risc ridicat, în special pentru cei din jurisdicții cu reglementări slabe în domeniul combaterii spălării banilor.

De asemenea, sectorul imobiliar ar trebui să stabilească o colaborare strânsă cu autoritățile de reglementare, cu instituțiile de aplicare a legii și cu entitățile financiare pentru a facilita schimbul de informații și bune practici în scopul identificării și reducerii riscurilor de spălare a banilor. Organizarea de sesiuni de formare periodică pentru profesioniștii din domeniu, cum ar fi consilierii juridici, notarii și agenții imobiliari, ar contribui la sporirea conștientizării cu privire la riscurile și metodele utilizate în spălarea banilor.

În același timp, măsuri precum creșterea transparenței privind proprietatea și tranzacțiile pot diminua oportunitățile de a ascunde activitățile ilicite. De exemplu, îmbunătățirea accesului la informațiile despre beneficiarii reali poate ajuta autoritățile să urmărească adevărații proprietari ai companiilor fantomă și ai structurilor legale complexe, adesea folosite în spălarea banilor.

Mai mult, trebuie realizate audituri interne și verificări de conformitate periodice pentru a asigura respectarea normelor și procedurilor interne de prevenire a spălării banilor de către agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari. Auditurile independente pot contribui la identificarea vulnerabilităților sistemului și permit implementarea de măsuri corective adecvate.

Instituțiile financiare implicate în tranzacțiile imobiliare, trebuie să adopte măsuri riguroase pentru prevenirea spălării banilor, inclusiv analiza atentă a tranzacțiilor mari în numerar, transferurilor bancare și împrumuturilor legate de tranzacțiile imobiliare. De asemenea, tranzacțiile care implică criptomonede trebuie monitorizate și reglementate cu precauție pentru a preveni utilizarea acestora în scopuri de spălare a banilor.

Societățile care activează în domeniul imobiliar ar trebui să adopte o abordare bazată pe riscuri pentru a evalua și gestiona nivelul de risc al fiecărei tranzacții. Acest lucru presupune prioritizarea clienților și tranzacțiilor cu risc crescut, pentru o verificare mai detaliată, cum ar fi tranzacțiile care implică sume mari de bani, conturi offshore sau proprietăți situate în jurisdicții cu reglementări slabe privind prevenirea spălării banilor.





În plus, creșterea conștientizării publicului cu privire la riscurile și consecințele spălării banilor în tranzacțiile imobiliare poate contribui la descurajarea infractorilor potențiali. Informarea clienților despre importanța transparenței și conformității legale în aceste tranzacții este esențială pentru a construi o cultură a conformității.

Colaborarea între sectorul imobiliar și alte industrii, precum cele bancar, juridic și de contabilitate, este importantă pentru gestionarea și reducerea riscurilor de spălare a banilor. Eforturile coordonate pot ajuta la identificarea unor tipare de activități ilicite și pot spori eficiența măsurilor preventive în diverse sectoare.

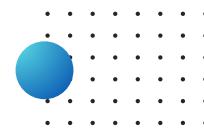
Concluzie



Adoptarea unei abordări bazate pe risc și întărirea măsurilor de gestionare și atenuare a riscurilor reprezintă fundamentul gestionării eficiente a sectorului imobiliar. Implementarea unui cadru juridic național solid, adaptat specificităților pieței imobiliare, joacă un rol esențial în reducerea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului. Acest cadru trebuie să fie în concordanță cu reglementările europene și internaționale, asigurând o mai bună monitorizare a activităților din sector și promovând transparența și responsabilitatea în procesul de prevenire a actelor ilegale.

Prin stabilirea unor măsuri clare și bine structurate, care vizează toate etapele tranzacțiilor imobiliare, se va facilita alinierea reglementărilor naționale la standardele internaționale și va contribui la dezvoltarea unui mediu imobiliar mai sigur și mai responsabil. Aceste măsuri, atunci când sunt aplicate eficient și uniform, vor contribui semnificativ la reducerea riscurilor de implicare în activități ilicite și vor întări încrederea publicului în integritatea pieței imobiliare.

În plus, consolidarea transparenței și a responsabilității în cadrul sectorului imobiliar va facilita o mai bună monitorizare a tranzacțiilor și va împiedica utilizarea acestora pentru scopuri ilegale. Astfel, aceste măsuri nu doar că protejează sectorul de riscuri externe, dar contribuie și la crearea unui climat de afaceri bazat pe integritate și conformitate cu reglementările interne și internaționale.



5.2. Strategii de răspuns și management al riscurilor

Strategiile de răspuns și gestionare a riscurilor în sectorul imobiliar trebuie să fie flexibile, adaptabile și bine integrate, având în vedere complexitatea și specificitatea tranzacțiilor din acest domeniu. Aceste strategii au ca scop principal atenuarea riscurilor asociate spălării banilor (SB) și finanțării terorismului (FT), prin implementarea unei abordări bazate pe risc, completate cu măsuri de reacție rapidă și eficientă, care să asigure respectarea continuă a reglementărilor naționale și internaționale.

Abordarea bazată pe risc stă la baza întregii strategii de răspuns și reprezintă un principiu esențial în gestionarea riscurilor. Supravegherea și controlul entităților din sectorul imobiliar trebuie să se facă în funcție de profilul de risc specific fiecărei entități. Astfel, entitățile cu un grad ridicat de risc – precum cele care gestionează tranzacții financiare de mari dimensiuni sau tranzacții transfrontaliere complexe – trebuie să beneficieze de o monitorizare mai intensă și o supraveghere mai detaliată.

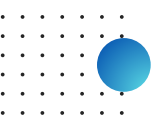
Pentru a implementa o gestionare eficientă a riscurilor, companiile din sectorul imobiliar trebuie să adopte măsuri riguroase de due diligence, mai ales pentru clienții și tranzacțiile care implică riscuri majore. Aceste măsuri includ nu doar verificarea amănunțită a identității clienților, ci și monitorizarea continuă a tranzacțiilor, colectarea de informații suplimentare despre sursa fondurilor și obiectivele tranzacției, precum și analiza periodică a acestora.

O astfel de abordare permite alocarea eficientă a resurselor și o reacție rapidă și adecvată la riscurile identificate, asigurându-se astfel o protecție sporită a sectorului împotriva activităților ilicite. Implementarea unor procese bine definite de monitorizare și raportare a tranzacțiilor suspecte este esențială pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, contribuind la crearea unui mediu de afaceri transparent și responsabil.

În cazul identificării unor tranzacții suspecte sau a unor posibile breșe de securitate, entitățile din sectorul imobiliar trebuie să dispună de planuri de răspuns rapid bine structurate. Aceste planuri trebuie să includă măsuri imediate pentru oprirea tranzacțiilor suspecte, investigarea detaliată a incidentelor și raportarea promptă către autoritățile competente a tranzacțiilor suspecte, pentru a limita riscurile și a proteja integritatea sistemului.

De asemenea, strategiile de răspuns trebuie să integreze mecanisme eficiente de evaluare a cauzelor și remediere a deficiențelor identificate, pentru a preveni apariția unor situații similare în viitor și pentru a spori conformitatea pe termen lung a entităților din sectorul imobiliar.





Implementarea unor măsuri de reacție rapidă este esențială nu doar pentru a asigura protecția sectorului imobiliar, ci și pentru a preveni utilizarea activelor virtuale sau a altor instrumente financiare în scopuri ilicite. Aceste măsuri contribuie, de asemenea, la menținerea unui mediu de afaceri securizat și transparent, reducând riscurile asociate spălării banilor și finanțării terorismului.

Un aspect esențial în gestionarea riscurilor din sectorul imobiliar este crearea unui cadru solid de colaborare între entitățile din acest domeniu și autoritățile competente. Această cooperare activă cu autoritățile de supraveghere, organele de aplicare a legii și alte instituții relevante este esențială pentru prevenirea și combaterea eficientă a activităților ilicite. Sectorul imobiliar trebuie să își asume responsabilitatea de a facilita schimbul rapid și sigur de informații legate de tranzacțiile suspecte, oferind autorităților competente acces la datele necesare pentru a investiga și a lua măsuri corective, atunci când este cazul.

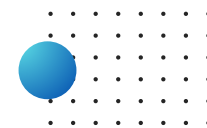
Colaborarea strânsă cu autoritățile nu doar că îmbunătățește trasabilitatea fluxurilor financiare, dar contribuie și la creșterea nivelului de transparență din acest sector. Prin furnizarea rapidă a informațiilor solicitate și prin respectarea reglementărilor de raportare, sectorul imobiliar devine mai ușor de monitorizat, iar riscurile legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului sunt reduse considerabil.

Mai mult, o cooperare solidă între sectorul imobiliar și autoritățile competente ajută la identificarea și combaterea tiparelor de activități ilegale mai rapid și mai eficient. Această transparență crescută sprijină nu doar prevenirea fraudei și a spălării banilor, ci și protejarea integrității pieței imobiliare, asigurându-se astfel un mediu de afaceri mai sigur și mai stabil pentru toți participanții.

Supravegherea constantă și actualizarea periodică a evaluărilor de risc sunt elemente fundamentale pentru asigurarea unei monitorizări eficiente a activităților din sectorul imobiliar. Autoritățile de supraveghere trebuie să realizeze controale atât la fața locului (on-site), cât și la distanță (off-site), pentru a verifica conformitatea cu reglementările legale și pentru a evalua eficiența măsurilor de prevenire a spălării banilor și finanțării terorismului. Aceste controale trebuie să fie flexibile și capabile să se adapteze rapid la schimbările din peisajul riscurilor, inclusiv la apariția unor noi tipologii de tranzacții ilegale care ar putea implica tranzacțiile imobiliare.

De asemenea, autoritățile de supraveghere trebuie să aibă capacitatea de a identifica în mod proactiv orice lacune în reglementările existente sau în implementarea acestora. În acest sens, este esențial ca evaluările de risc să fie





actualizate constant, pentru a reflecta noile amenințări și pentru a se asigura că măsurile de prevenire sunt eficace și relevante. Colaborarea strânsă cu sectorul privat și schimbul de informații între instituțiile financiare, autoritățile de reglementare/supraveghere și organisme de aplicare a legii sunt, de asemenea, importante pentru a răspunde rapid la noile provocări și pentru a implementa soluții adecvate de prevenire a riscurilor emergente.

Astfel, printr-o supraveghere continuă și printr-o evaluare constantă a riscurilor, sectorul imobiliar poate rămâne vigilent și adaptabil în fața noilor amenințări și poate contribui semnificativ la prevenirea activităților ilicite.

Concluzie

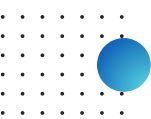
Strategiile de răspuns și gestionare a riscurilor în sectorul imobiliar trebuie să fie flexibile, proactive și integrate într-un cadru bine coordonat. Este esențial ca măsurile de prevenire să fie bazate pe evaluarea riscurilor specifice, iar implementarea lor să fie susținută de planuri de răspuns rapid care să permită reacții eficiente în fața oricăror situații de risc nou. Aceste planuri trebuie să includă proceduri clare pentru identificarea tranzacțiilor suspecte, precum și mecanisme de raportare și comunicare rapidă cu autoritățile competente. Prin adoptarea unui astfel de cadru dinamic și bine integrat de gestionare a riscurilor, sectorul imobiliar va putea să protejeze integritatea pieței, să asigure respectarea normelor legale naționale, europene și internaționale și să contribuie activ la prevenirea utilizării acestora în activități ilegale. Astfel, se va asigura stabilitatea și transparența acestui sector esențial, protejând în același timp interesele economice și sociale ale tuturor părților implicate.

5.3. Evaluarea și stabilirea profilului de risc pentru sectorul imobiliar

Evaluarea riscurilor în sectorul imobiliar reprezintă un proces esențial pentru identificarea și gestionarea potențialelor amenințări care pot afecta integritatea pieței, inclusiv riscurile de spălare a banilor, finanțare a terorismului și alte activități ilegale. În acest context, stabilirea unui profil de risc pentru sectorul imobiliar ajută la implementarea unor măsuri adecvate de gestionare și control al riscurilor, protejând astfel dezvoltatorii, agenții imobiliari și întreaga industrie.

Primul pas în evaluarea riscurilor constă în identificarea principalelor surse de risc care pot afecta sectorul imobiliar. Aceste surse pot include: tranzacțiile transfrontaliere, care implică părți din jurisdicții cu reglementări mai puțin stricte privind combaterea spălării banilor (CSB) și finanțarea terorismului (CFT);





achizițiile de proprietăți de lux, care pot ascunde surse de fonduri ilicite datorită valorii mari a imobilelor; utilizarea numerarului în tranzacții, întrucât tranzacțiile efectuate în numerar pot facilita spălarea banilor; și tranzacțiile complexe, care implică structuri legale complexe sau companii fantomă, ce pot masca sursa reală a fondurilor implicate. Aceste surse de risc trebuie atent monitorizate pentru a preveni utilizarea sectorului imobiliar în scopuri ilegale.

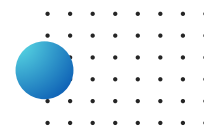
Identificarea și înțelegerea acestor surse de risc este importantă pentru dezvoltarea unor strategii eficiente de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului, asigurând astfel integritatea sectorului imobiliar și conformitatea cu reglementările naționale și internaționale.

Evaluarea riscurilor în sectorul imobiliar poate fi realizată în funcție de tipologia tranzacțiilor, având în vedere că diferitele categorii de tranzacții prezintă niveluri de risc distincte. De exemplu, tranzacțiile imobiliare comerciale tind să implice un risc mai mare, datorită complexității lor și a volumelor semnificative de fonduri implicate. Aceste tranzacții pot atrage investiții care sunt mai greu de monitorizat, ceea ce necesită o atenție sporită la sursele de finanțare și la structurile legale utilizate. În plus, investițiile în dezvoltări imobiliare de mari dimensiuni sunt de asemenea asociate cu riscuri ridicate, întrucât pot atrage capital din surse mai puțin transparente sau din jurisdicții cu reglementări financiare mai slabe, ceea ce necesită verificări riguroase ale provenienței fondurilor. De asemenea, anumite zone, mai ales cele cu infrastructură administrativă deficitară sau cu reglementări mai relaxate, pot deveni focare de risc, deoarece condițiile favorizează posibile activități ilegale, inclusiv spălarea banilor și finanțarea terorismului. Aceste aspecte subliniază importanța unei evaluări detaliate și a unei monitorizări constante, pentru a identifica și a atenua riscurile legate de tranzacțiile imobiliare.

Un alt aspect esențial în evaluarea riscurilor îl reprezintă identificarea și clasificarea clienților, un proces care trebuie realizat cu o atenție deosebită pentru a înțelege mai bine potențialele riscuri asociate fiecărei tranzacții imobiliare. Profilul de risc al clienților poate fi evaluat pe baza unor factori multipli, iar aceasta ajută la determinarea măsurilor adecvate de prevenire și monitorizare. În primul rând, clienții provenind din jurisdicții cu reglementări financiare mai slabe sau din zone considerate a fi cu risc ridicat pot reprezenta o sursă semnificativă de risc, din cauza lipsei de transparență și a posibilității ca aceștia să fie implicați în activități ilicite, inclusiv spălarea banilor sau finanțarea terorismului.

De asemenea, persoanele fizice cu resurse financiare mari, dar care nu pot justifica sursele acestor fonduri, pot ridica îngrijorări privind transparența acestora. Companiile offshore, care operează în jurisdicții mai relaxate din





punct de vedere al reglementărilor financiare, sunt adesea folosite pentru a ascunde adevărata proveniență a fondurilor, ceea ce le face o sursă de risc suplimentar. În plus, clienții care au un istoric de tranzacții internaționale complexe sau care prezintă comportamente financiare neobișnuite, cum ar fi achiziționarea de proprietăți de lux în condiții atipice sau tranzacții frecvente cu structuri juridice complicate, pot reprezenta o sursă de risc semnificativă, întrucât astfel de comportamente pot indica încercări de camuflare a fondurilor ilicite.

Prin urmare, evaluarea atentă a profilului clienților este esențială în stabilirea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului și necesită aplicarea unor instrumente de due diligence adecvate, care să permită identificarea și abordarea riscurilor specifice fiecărui tip de client. Această abordare proactivă ajută la protejarea sectorului imobiliar și asigură conformitatea cu reglementările naționale și internaționale.

Pentru a gestiona eficient riscurile asociate tranzacțiilor imobiliare, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari trebuie să implementeze un sistem cuprinzător de clasificare a riscurilor, care să permită o evaluare detaliată și o monitorizare constantă a fiecărei tranzacții. Un astfel de sistem ar trebui să fie capabil să identifice și să clasifice riscurile în mod adecvat, având în vedere factori esențiali precum valoarea, complexitatea și originea tranzacțiilor, pentru a stabili un profil de risc al fiecărei tranzacții și fiecărui client. Acesta ajută la înțelegerea mai profundă a potențialelor riscuri și la determinarea măsurilor de precauție care trebuie aplicate în mod corespunzător.

În plus, sistemul de clasificare al riscurilor ar trebui să permită o monitorizare continuă a tuturor tranzacțiilor pentru a detecta eventuale comportamente suspecte sau anomalii care ar putea indica activități ilegale, cum ar fi spălarea banilor sau finanțarea terorismului. Acesta ar trebui să includă algoritmi și procese automatizate pentru a semnaliza tranzacțiile care deviază de la tiparele normale sau care implică structuri juridice complexe, tranzacții în numerar sau clienți provenind din jurisdicții cu risc ridicat.

Mai mult, un sistem de clasificare eficient trebuie să fie flexibil și să permită actualizarea regulată a evaluării riscurilor, pe măsură ce apar noi reglementări, tipologii de risc sau schimbări în contextul economic și financiar. Acest lucru asigură că agențiile și dezvoltatorii imobiliari sunt întotdeauna pregătiți să se conformeze noilor cerințe legale și să facă față noilor riscuri emergente. Prin urmare, un astfel de sistem nu doar că ajută la prevenirea implicării în activități financiare ilegale, dar contribuie și la protejarea integrității sectorului imobiliar în ansamblu, reducând expunerea la riscuri și sancțiuni legale.



Pentru a îmbunătăți evaluarea riscurilor și a asigura conformitatea cu reglementările legale, este esențial ca dezvoltatorii imobiliari și agențiile să colaboreze activ cu autoritățile de reglementare/supraveghere și organele de aplicare a legii. Aceste colaborări pot facilita schimbul de informații și creșterea transparenței tranzacțiilor imobiliare.

Implementarea unor tehnologii avansate, cum ar fi software-ul de analiză al datelor și alerte automate, poate sprijini procesul de evaluare a riscurilor. Aceste soluții pot ajuta la identificarea rapidă a tiparelor de risc, automatizând verificările și monitorizarea continuă a tranzacțiilor.

Concluzie

Evaluarea și stabilirea unui profil de risc pentru sectorul imobiliar reprezintă un pas fundamental în prevenirea implicării acestuia în activități ilegale, precum spălarea banilor și finanțarea terorismului. Prin implementarea unor măsuri de control clare și eficiente, monitorizarea riguroasă a tranzacțiilor și colaborarea strânsă cu autoritățile competente, sectorul imobiliar poate asigura integritatea pieței și poate contribui la conformitatea cu reglementările naționale și internaționale, protejând astfel interesele economice și legale ale tuturor părților implicate.

Matricea riscurilor asociate sectorului agențiilor imobiliare din România poate fi un instrument eficient pentru evaluarea și gestionarea riscurilor în cadrul acestui sector, având în vedere complexitatea și volatilitatea pieței imobiliare. Prin identificarea clară a riscurilor, evaluarea probabilității și impactului acestora, și implementarea unor măsuri de gestionare specifice, agenții imobiliari pot folosi acest instrument pentru a îmbunătăți procesul de prevenire a spălării banilor și finanțării terorismului.

Probabilitatea se referă la șansa sau frecvența cu care un risc identificat ar putea să se materializeze în sectorul agențiilor imobiliare. Aceasta este evaluată pe baza frecvenței istorice a riscurilor, vulnerabilităților specifice sectorului și contextului în care activează agențiile imobiliare. În general, probabilitatea este estimată pe o scară ce variază de la foarte scăzut, scăzut, mediu, mare până la foarte mare.

Impactul reprezintă gradul în care riscul ar afecta sectorul agențiilor imobiliare în cazul în care s-ar materializa. Acesta poate include consecințele economice, operaționale, reputaționale sau legale ale unui eveniment negativ. Impactul este, de asemenea, evaluat pe o scară, care variază de obicei de la foarte scăzut, scăzut, mediu, mare până la foarte mare.

Matricea de risc combină probabilitatea și impactul pentru a determina nivelul general de risc pentru fiecare categorie. De exemplu, un risc cu probabilitate mare și impact ridicat este clasificat ca fiind ridicat, ceea ce înseamnă că necesită măsuri imediate de atenuare. În schimb, un risc cu probabilitate scăzută și impact moderat va fi considerat mediu sau scăzut, și poate fi gestionat cu intervenții periodice și resurse mai puțin semnificative.



Matricea riscurilor asociate sectorului agențiilor imobiliare din România

Categorie de risc	Amenințări	Vulnerabilități	Probabilitate	Impact	Nivel de risc	Măsurile de gestionare
Riscul privind clienții	1. Dificultatea evaluării sursei fondurilor și a comportamentului tranzacțional al persoanelor fizice; 2. Nivelul scăzut de conformare în cazul clienților PEP.	1. Ponderea mare a clienților persoane fizice din jurisdicții cu risc scăzut sau mediu; 2. Nivelul scăzut de conformare cu reglementările în cazul clienților PEP.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Consolidarea măsurilor de identificare, monitorizare și raportare; 2. Creșterea nivelului de conformare în cazul clienților PEP.
Riscul privind tranzacțiile	1. Volumul mare de tranzacții imobiliare intermediare; 2. Inexistența raportărilor de tranzacții suspecte (RTS) și tranzacții în numerar (RTN); 3. Utilizarea parțială a numerarului în tranzacții; 4. Implicarea părților nerezidente sau a tranzacțiilor din jurisdicții cu risc ridicat.	1. Implementarea deficitară a procedurilor interne de monitorizare și raportare; 2. Lipsa raportărilor de tranzacții suspecte și în numerar; 3. Absența justificării clare a sursei fondurilor.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Îmbunătățirea procedurilor de monitorizare și raportare; 2. Clarificarea sursei fondurilor pentru tranzacții; 3. Creșterea nivelului de conștientizare și formare în cadrul agențiilor imobiliare; 4. Raportarea tranzacțiilor suspecte și în numerar.
Riscul privind produsele și serviciile	1. Tranzacțiile complexe care implică proprietăți industriale, comerciale sau spații de birouri; 2. Riscuri asociate cu verificarea clienților și sursei fondurilor.	1. Clienții majoritari sunt persoane fizice; 2. Variabilitatea în practicile de monitorizare continuă a relației cu clientul; 3. Proceduri insuficiente sau absente de monitorizare continuă.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Utilizarea exclusivă a canalelor bancare pentru efectuarea tranzacțiilor; 2. Aplicarea procedurilor de verificare a identității clienților în persoană; 3. Îmbunătățirea practicilor de monitorizare continuă a relației cu clientul.
Riscul de conformitate	1. Activitățile ilegale asociate cu spălarea banilor și finanțarea terorismului; 2. Trecerea cu vederea a tranzacțiilor suspecte.	1. Lipsa desemnării unei persoane responsabile pentru implementarea măsurilor de prevenire a SB și FT; 2. Lipsa unui program adecvat de formare a angajaților și neparticiparea la instruirile organizate de Oficiu; 3. Absența măsurilor eficiente de monitorizare a clienților și tranzacțiilor; 4. Utilizarea sistemelor manuale pentru monitorizarea tranzacțiilor; 5. Lipsa transmiterii rapoartelor de tranzacții suspecte (RTS).	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Desemnarea unei persoane responsabile cu aplicarea măsurilor de CSB și CFT; 2. Implementarea unui program de formare continuă pentru angajați; 3. Utilizarea unor sisteme informatice eficiente pentru monitorizarea clienților și tranzacțiilor; 4. Îmbunătățirea procedurilor de raportare a tranzacțiilor suspecte; 5. Creșterea conformității cu reglementările CSB / CFT.
Riscul transfrontalier	1. Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere; 2. Tranzacțiile cu criptoactive.	1. Absența unor măsuri adecvate de due diligence; 2. Complexitatea tranzacțiilor și diversitatea jurisdicțiilor implicate.	Medie-ridicată	Mediu-ridicat	Mediu-ridicat	1. Implementarea unor măsuri adecvate de due diligence; 2. Monitorizarea tranzacțiilor transfrontaliere; 3. Gestionarea riscurilor asociate cu criptoactivele.
Riscul geografic	1. Tranzacțiile imobiliare care facilitează spălarea banilor; 2. Investițiile în proprietăți de lux și proiecte imobiliare de mari dimensiuni.	1. Diferențele semnificative în cunoașterea reglementărilor; 2. Lipsa de formare și instruire adecvată.	Medie-ridicată	Mediu-ridicat	Mediu-ridicat	1. Instruire și sensibilizare pentru agențiile imobiliare; 2. Implementarea eficientă a măsurilor de due diligence.

Riscul SB/FT asociat sectorului agențiilor imobiliare din România: Risc Ridicat

Matricea riscurilor asociate sectorului dezvoltatorilor imobiliari din România

Matricea riscurilor pentru sectorul dezvoltatorilor imobiliari din România ajută la evaluarea și gestionarea eficientă a riscurilor legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului. Prin identificarea clară a riscurilor, evaluarea probabilității și impactului acestora, și implementarea unor măsuri de gestionare specifice, sectorul imobiliar poate reduce semnificativ expunerea la riscuri și poate asigura conformitatea cu reglementările legale în vigoare.

Probabilitatea se referă la șansa sau frecvența cu care un risc identificat ar putea să se materializeze în sectorul dezvoltatorilor imobiliari. Aceasta este evaluată pe baza frecvenței istorice a riscurilor, vulnerabilităților specifice sectorului și contextului în care activează dezvoltatorii imobiliari. În general, probabilitatea este estimată pe o scară ce variază de la foarte scăzut, scăzut, mediu, mare până la foarte mare.

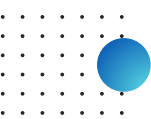
Impactul reprezintă gradul în care riscul ar afecta sectorul dezvoltatorilor imobiliari în cazul în care s-ar materializa. Acesta poate include consecințele economice, operaționale, reputaționale sau legale ale unui eveniment negativ. Impactul este, de asemenea, evaluat pe o scară, care variază de obicei de la foarte scăzut, scăzut, mediu, mare până la foarte mare.

Matricea de risc combină probabilitatea și impactul pentru a determina nivelul general de risc pentru fiecare categorie. De exemplu, un risc cu probabilitate mare și impact ridicat este clasificat ca fiind ridicat, ceea ce înseamnă că necesită măsuri imediate de atenuare. În schimb, un risc cu probabilitate scăzută și impact moderat va fi considerat mediu sau scăzut, și poate fi gestionat cu intervenții periodice și resurse mai puțin semnificative.



Matricea riscurilor asociate sectorului dezvoltatorilor imobiliari din România

Categorie de risc	Amenințări	Vulnerabilități	Probabilitate	Impact	Nivel de risc	Măsuri de gestionare
Riscul privind clienții	1. Riscul asociat cu clienții din jurisdicții cu risc scăzut sau mediu, care poate implica surse de fonduri ilicite, având în vedere că majoritatea clienților sunt persoane fizice din România și din diaspora; 2. Dificultatea de a evalua sursa fondurilor și comportamentul tranzacțional al persoanelor fizice; 3. Riscul asociat clienților PEP.	1. Ponderea mare a clienților persoane fizice care face mai dificilă evaluarea corectă a sursei fondurilor și a comportamentului tranzacțional; 2. Nivelul scăzut de conformare a dezvoltatorilor imobiliari în gestionarea riscurilor legate de clienții PEP.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Consolidarea măsurilor de identificare, monitorizare și raportare; 2. Implementarea unor proceduri mai eficiente de verificare a surselor fondurilor și de identificare a beneficiarilor reali; 3. Creșterea conformării cu reglementările privind clienții PEP.
Riscul privind tranzacțiile	1. Utilizarea parțială a numerarului în tranzacții; 2. Lipsa unei justificări clare pentru sursa fondurilor; 3. Tranzacțiile cu părți nerezidente sau provenind din jurisdicții cu risc ridicat; 4. Volume mari de tranzacții imobiliare.	1. Conexiunile cu industrii considerate cu risc ridicat; 2. Lipsa raportărilor; 3. Nivel scăzut de conformare cu legislația CSB/CFT	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Introducerea unor proceduri de verificare a surselor fondurilor; 2. Adoptarea unor măsuri stricte de due diligence pentru tranzacțiile internaționale și cu părți nerezidente; 3. Dezvoltarea unui sistem de raportare și monitorizare a tranzacțiilor complexe și de mari dimensiuni; 4. Formarea continuă a personalului angajat; 5. Implementarea unui sistem de monitorizare a tranzacțiilor în numerar
Riscul privind produsele și serviciile	1. Tranzacțiile imobiliare care implică părți din jurisdicții cu risc ridicat; 2. Promisiunea unor proiecte de amploare fără resurse financiare adecvate.	1. Proiectele de amploare promițătoare dar fără resurse financiare.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Utilizarea exclusivă a canalelor bancare pentru efectuarea tranzacțiilor; 2. Verificarea atentă a partenerilor din jurisdicții cu risc ridicat; 3. Asigurarea unui management financiar solid pentru proiectele de amploare.
Riscul de conformitate	1. Riscurile asociate spălării banilor și finanțării terorismului.	1. Proceduri de monitorizare insuficiente; 2. Lipsa unui sistem automatizat de urmărire a tranzacțiilor; 3. Formare insuficientă a personalului.	Ridicată	Ridicat	Ridicat	1. Îmbunătățirea procedurilor de monitorizare; 2. Implementarea unui sistem automatizat de urmărire a tranzacțiilor; 3. Dezvoltarea unui program de formare continuă pentru personal.
Riscul transfrontalier	1. Riscurile asociate tranzacțiilor imobiliare transfrontaliere; 2. Tranzacțiile cu criptoactive.	1. Lipsa unor măsuri adecvate de due diligence.	Medie-ridicată	Mediu-ridicat	Mediu-ridicat	1. Implementarea unor măsuri adecvate de due diligence; 2. Monitorizarea tranzacțiilor cu criptoactive.
Riscul geografic	1. Tranzacții imobiliare opace; 2. Activități ilegale în stațiunile turistice sau orașele în expansiune rapidă.	1. Infrastructură administrativă slab dezvoltată; 2. Lipsa familiarității clienților cu reglementările locale.	Medie-ridicată	Mediu-ridicat	Mediu-ridicat	1. Abordare coordonată și adaptată la particularitățile fiecărei regiuni; 2. Măsuri specifice pentru prevenirea spălării banilor și finanțării terorismului.
Riscul SB/FT asociat sectorului dezvoltatorilor imobiliari din România: Risc Ridicat						



VI. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

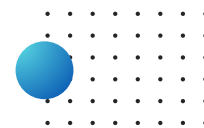
6.1. Rezumatul principalelor constatări

Evaluarea și definirea unui profil de risc detaliat pentru sectorul imobiliar constituie un element esențial în prevenirea implicării acestuia în activități ilegale, precum spălarea banilor și finanțarea terorismului. Acest proces nu doar că ajută la identificarea și analiza riscurilor specifice la care sectorul este expus, dar și la adoptarea unor măsuri proactive pentru a le gestiona eficient. În acest context, implementarea unor proceduri de control clare și riguroase, adaptate la particularitățile pieței imobiliare și ale reglementărilor internaționale, devine imperativă. Aceste măsuri trebuie să includă monitorizarea continuă și atentă a tranzacțiilor financiare, utilizarea tehnologiilor moderne pentru detectarea activităților suspecte, precum și formarea continuă a personalului pentru a asigura respectarea celor mai înalte standarde de conformitate.

O colaborare strânsă și transparentă cu autoritățile competente, atât la nivel național, cât și internațional, joacă un rol important în asigurarea unei monitorizări eficiente a fluxurilor financiare și a implementării strategiilor de prevenire a infracțiunilor financiare. În acest sens, sectorul imobiliar trebuie să își asume responsabilitatea nu doar față de clienți și investitori, ci și față de întreaga comunitate economică, protejându-se astfel de riscurile de natură legală și reputațională. Prin aceste demersuri, se poate asigura integritatea pieței imobiliare, iar industria va contribui la menținerea unui mediu economic stabil, respectând reglementările și standardele internaționale și naționale de prevenire a spălării banilor și a finanțării terorismului.

Agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari joacă un rol esențial în gestionarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului, având responsabilitatea de a respecta reglementările în vigoare, de a monitoriza și raporta tranzacțiile suspecte, precum și de a implementa măsuri eficiente pentru prevenirea implicării în activități ilegale. Prin adoptarea unor măsuri stricte de conformitate și prin educarea continuă a personalului, aceștia pot contribui semnificativ la păstrarea integrității sectorului imobiliar și la protejarea economiei naționale





împotriva riscurilor asociate activităților infracționale.

Sectorul imobiliar reprezintă o sursă majoră de investiții, dar volatilitatea pieței poate atrage nu doar investitori legitimi, ci și indivizi sau grupuri implicate în activități ilegale, care utilizează tranzacțiile imobiliare pentru spălarea banilor. De aceea, evaluarea riscurilor trebuie să fie un proces continuu și flexibil, care să țină cont de evoluțiile sectorului și de noile amenințări, pentru a garanta un sistem eficient de prevenire a spălării banilor și finanțării terorismului.

Riscurile din sectorul imobiliar sunt complexe și adesea interdependente, având multiple dimensiuni care se influențează reciproc. Aceste riscuri variază semnificativ și includ riscuri economice, politice, tehnologice, precum și riscuri legate de mediu sau schimbările climatice. Pentru a face față acestor provocări, investitorii, dezvoltatorii imobiliari și autoritățile guvernamentale trebuie să adopte strategii de gestionare a riscurilor mult mai eficiente și flexibile. Este esențial ca aceștia să înțeleagă complexitatea factorilor care influențează piața imobiliară și să fie pregătiți pentru schimbările rapide și imprevizibile din mediul global. De asemenea, este important să îmbunătățească reglementările și să dezvolte mecanisme eficiente de monitorizare a pieței, capabile să răspundă rapid la semnalele de instabilitate. În acest context, un cadru legislativ adaptabil, strategii proactive de gestionare și atenuare a riscurilor și o colaborare strânsă între sectorul public și privat vor contribui la crearea unei piețe imobiliare mai reziliente și sustenabile, capabile să facă față provocărilor globale.

Analiza datelor evidențiază faptul că atât agențiile imobiliare, cât și dezvoltatorii imobiliari din România sunt expuși la riscuri ridicate în ceea ce privește spălarea banilor și finanțarea terorismului. Majoritatea agențiilor și dezvoltatorilor imobiliari activează pe teritoriul național, iar profilul clienților este dominat de persoane fizice de cetățenie română, inclusiv din diaspora. Acest lucru generează un risc moderat, dar totodată crește vulnerabilitatea sectorului, datorită dificultății de a evalua sursa fondurilor și comportamentul tranzacțional al acestora.

În ceea ce privește clienții persoane juridice și PEP, există lacune importante în identificarea și raportarea structurilor juridice complexe, ceea ce indică o capacitate limitată a sectorului de a gestiona riscurile asociate acestora. De asemenea, conformitatea scăzută în gestionarea riscurilor legate de PEP reprezintă o vulnerabilitate semnificativă. Astfel, se impune consolidarea măsurilor de identificare, monitorizare și raportare a tranzacțiilor suspecte, pentru a reduce expunerea la activități ilegale și pentru a asigura respectarea reglementărilor naționale și internaționale. În ansamblu, sectorul imobiliar românesc necesită o îmbunătățire a proceselor de conformitate, cu un accent deosebit pe educarea continuă a personalului și implementarea unor proceduri riguroase de evaluare și gestionare a riscurilor.





Analiza răspunsurilor colectate din chestionare subliniază riscurile semnificative de spălare a banilor în sectorul agenților și dezvoltatorilor imobiliari, evidențiind mai multe aspecte de îngrijorare. Utilizarea parțială a numerarului în tranzacții și lipsa unei justificări clare pentru sursa fondurilor sunt factori care pot facilita activitățile ilegale. De asemenea, volumul mare de tranzacții intermediare/realizate de agențiile și dezvoltatorii imobiliari, în special cele implicând părți nerezidente sau provenind din jurisdicții cu risc ridicat, adaugă un strat suplimentar de vulnerabilitate.

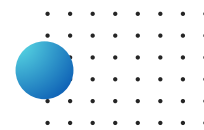
Absența raportărilor de tranzacții suspecte și a celor în numerar indică deficiențe în implementarea procedurilor interne de monitorizare și raportare, ceea ce poate conduce la nerespectarea obligațiilor legale. Conexiunile sectorului imobiliar cu industrii cu risc ridicat pot amplifica și mai mult aceste vulnerabilități. Pentru a aborda aceste riscuri, este esențial ca agențiile și dezvoltatorii imobiliari să îmbunătățească procedurile de verificare a sursei fondurilor, să aplice măsuri eficiente de monitorizare continuă și să asigure o raportare corectă și completă a tranzacțiilor suspecte. Doar prin implementarea unor măsuri stricte de conformitate, sectorul imobiliar poate contribui semnificativ la prevenirea SB/FT și protejarea integrității pieței.

Sectorul imobiliar din România prezintă o diversitate semnificativă a tipologiilor de tranzacții, cu o predominanță a celor rezidențiale, care sunt, de regulă, mai puțin riscante datorită utilizării canalelor bancare ce garantează trasabilitatea și transparența. Cu toate acestea, tranzacțiile complexe, precum cele din sectorul industrial, comercial sau de birouri, implică riscuri mult mai mari datorită sumelor semnificative și cerințelor specifice pieței, în special atunci când sunt asociate cu părți din jurisdicții cu risc ridicat.

O vulnerabilitate majoră a sectorului imobiliar rezidă în dificultatea de a verifica sursa fondurilor și a comportamentului tranzacțional al clienților, mai ales în cazul persoanelor fizice. Deși agențiile imobiliare aplică proceduri de verificare a identității clienților, variabilitatea în practicile de monitorizare continuă a relației cu clientul ridică îngrijorări privind eficiența acestora, ceea ce poate contribui la o expunere crescută la riscurile de spălare a banilor.

În ceea ce privește dezvoltatorii imobiliari, deși utilizarea exclusivă a canalelor bancare este o practică pozitivă, există riscuri semnificative asociate cu tranzacțiile din regiunile cu reglementări financiare mai permissive și cu promisiuni de proiecte de amploare, dar cu resurse financiare limitate, care pot crea un mediu propice activităților ilegale.

Astfel, pentru a reduce riscurile de spălare a banilor și fraudă în sectorul imobiliar, este esențială implementarea unor măsuri mai riguroase de monitorizare continuă a tranzacțiilor, verificarea sursei fondurilor și consolidarea



procedurilor de conformitate la toate nivelurile, asigurându-se o transparență maximă și o protecție eficientă a pieței.

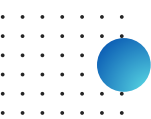
Agențiile imobiliare de mici dimensiuni din România se confruntă cu deficiențe semnificative în gestionarea riscurilor legate de spălarea banilor și finanțarea terorismului. Lipsa unei persoane desemnate responsabile pentru implementarea măsurilor de prevenire, absența unui program adecvat de formare pentru angajați și neparticiparea la sesiunile de instruire organizate de autorități subliniază o preocupare insuficientă față de conformitatea cu reglementările naționale și internaționale. De asemenea, utilizarea sistemelor manuale pentru monitorizarea tranzacțiilor și absența unor măsuri eficiente de verificare a clienților constituie vulnerabilități majore, crescând riscurile de erori umane și posibilitatea ca tranzacțiile suspecte să fie ignorate.

Pentru a răspunde acestor deficiențe, este esențial ca agențiile imobiliare să implementeze proceduri de monitorizare îmbunătățite, să adopte sisteme automate eficiente de urmărire a tranzacțiilor și să investească în formarea continuă a personalului. Aceste măsuri nu doar că vor asigura conformitatea cu reglementările în vigoare, dar vor contribui și la atenuarea riscurilor asociate activităților ilegale, protejând astfel integritatea sectorului imobiliar și întărind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

Tranzacțiile imobiliare transfrontaliere, deși nu sunt neapărat legate de jurisdicții cu reglementări financiare permissive sau regiuni offshore, continuă să prezinte riscuri semnificative în ceea ce privește spălarea banilor/finanțarea terorismului. Complexitatea acestor tranzacții, diversitatea jurisdicțiilor implicate și structura financiară sofisticată adaugă niveluri suplimentare de risc. Absența unor măsuri adecvate de due diligence, cum ar fi verificarea surselor fondurilor și identificarea corectă a beneficiarilor reali, constituie vulnerabilități majore care pot facilita activitățile ilegale. Deși tranzacțiile cu criptoactive nu au fost identificate, riscurile asociate acestora în ceea ce privește spălarea banilor și finanțarea terorismului trebuie luate în considerare ca un factor de risc suplimentar. Astfel, este important ca agențiile și dezvoltatorii imobiliari să implementeze măsuri riguroase de verificare și monitorizare pentru a identifica și gestiona aceste riscuri și a asigura conformitatea cu reglementările legale naționale și internaționale.

Anumite locații din România, cum ar fi stațiunile turistice și orașele în dezvoltare rapidă, sunt expuse unor riscuri semnificative în ceea ce privește spălarea banilor, datorită atractivității pentru investițiile externe și a vulnerabilității clienților mai puțin familiarizați cu legislația locală. Tranzacțiile imobiliare de lux și proiectele de mari dimensiuni pot masca sursele de fonduri ilicite, constituind un teren favorabil activităților ilegale. Diferențele semnificative între macroregiuni, în special în macroregiunea 2, subliniază



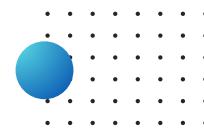


lipsa de cunoștințe suficientă asupra reglementărilor și procedurilor de prevenire a spălării banilor. Aceste lacune arată necesitatea urgentă de formare și sensibilizare a agenților imobiliare, în special din zonele vulnerabile, pentru a reduce riscurile și a implementa eficient măsurile de due diligence. O abordare coordonată și adaptată specificităților fiecărei regiuni este esențială pentru a gestiona în mod eficient riscurile asociate spălării banilor și finanțării terorismului în sectorul imobiliar.

Deși fenomenul finanțării terorismului în sectorul imobiliar din România este relativ restrâns comparativ cu alte țări, riscurile există, având în vedere particularitățile acestui domeniu care poate facilita activități ilegale precum spălarea banilor și susținerea grupurilor teroriste. Tranzacțiile de mari valori, investițiile în proprietăți de lux și utilizarea unor metode de plată greu de urmărit cresc vulnerabilitățile sectorului. Este esențial ca entitățile din sectorul imobiliar să implementeze măsuri stricte de due diligence, să monitorizeze atent tranzacțiile și să colaboreze cu autoritățile competente pentru a preveni implicarea în activități ilegale. De asemenea, procentul semnificativ de agenții imobiliare care nu efectuează verificări pe listele de sancțiuni internaționale reprezintă o vulnerabilitate majoră, ceea ce subliniază necesitatea adoptării unor politici clare de prevenire și asigurarea transparenței totale a tranzacțiilor, pentru a reduce riscurile de implicare în astfel de activități.

Pentru a gestiona eficient riscurile de spălare a banilor și criminalitatea transfrontalieră în sectorul imobiliar, autoritățile competente trebuie să continue să monitorizeze atent sectorul și să implementeze măsuri mai eficiente de prevenire și combatere a acestor activități ilegale. Agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari trebuie să adopte proceduri de due diligence mai riguroase și să colaboreze activ cu autoritățile pentru a raporta orice tranzacție suspectă, protejând astfel integritatea sectorului. Având în vedere complexitatea reglementărilor internaționale și diversitatea legislațiilor naționale, este necesară o cooperare mai strânsă între autoritățile din diferite țări pentru a înlătura lacunele existente și a preveni exploatarea acestora de către infractori. Sectorul imobiliar, având un impact semnificativ asupra economiei, necesită o monitorizare constantă, iar măsurile de prevenire și control trebuie să fie prompte, proactive și adaptabile la evoluțiile infracționale globale. O astfel de abordare va contribui la protejarea integrității sectorului, a sistemului financiar național și internațional, asigurând conformitatea cu reglementările legale și prevenind implicarea acestora în activități ilegale.





6.2. Recomandări pentru autorități și entități

Pe baza riscurilor identificate în sectorul imobiliar din România, este esențial ca autoritățile și entitățile implicate să adopte măsuri eficiente și integrate pentru a gestiona vulnerabilitățile și a preveni utilizarea acestui sector în activități ilicite. Implementarea unui cadru de reglementare complet, armonizat cu cerințele europene și internaționale, este fundamentală pentru consolidarea supravegherii și conformității în acest domeniu.

Lipsa unor reglementări clare în sectorul imobiliar reprezintă un risc semnificativ pentru întreaga industrie, având impact atât asupra agenților și dezvoltatorilor economici din domeniu, cât și asupra pieței în ansamblu. În primul rând, această absență a reglementărilor precise poate conduce la o incertitudine juridică, ceea ce face dificilă stabilirea unor practici transparente și conforme cu standardele legale naționale și internaționale. Astfel, agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari pot opera într-un cadru mai puțin reglementat, favorizând posibilele încălcări ale legii, inclusiv spălarea banilor/ finanțarea terorismului, evaziunea fiscală sau implicarea în tranzacții ilegale.

În plus, lipsa unor reglementări clare poate permite diverselor entități din sectorul imobiliar să dezvolte propriile practici, care nu sunt supuse unui control riguros, creând astfel un mediu propice pentru activități riscante și frauduloase. De exemplu, tranzacțiile imobiliare care implică sume mari de bani sau clienți din jurisdicții cu risc ridicat pot fi mai greu de monitorizat și raportat corespunzător, ceea ce crește șansele ca acestea să fie folosite pentru spălarea banilor sau alte infracțiuni financiare.

De asemenea, un sector imobiliar care nu dispune de reglementări clare și uniforme poate afecta stabilitatea pieței, determinând o volatilitate crescută a prețurilor sau o distorsionare a acestora. Fără un cadru legislativ bine definit, dezvoltatorii imobiliari și investitorii ar putea fi descurajați să investească, ceea ce poate reduce fluxul de capital și poate afecta negativ dezvoltarea urbanistică și infrastructurală a regiunilor.

Mai mult, sectorul imobiliar este adesea un pilon important al economiei unei țări, iar instabilitatea sau lipsa reglementărilor clare poate pune în pericol nu doar piața imobiliară, ci și întregul sistem financiar. În acest context, este esențial ca autoritățile competente să adopte măsuri legislative coerente și detaliate pentru a asigura conformitatea și transparența tranzacțiilor imobiliare, protejând astfel atât investitorii, cât și consumatorii.





Prin urmare, reglementările clare și eficient implementate sunt fundamentale pentru a proteja sectorul imobiliar de riscurile legale și economice, asigurându-se că tranzacțiile se desfășoară într-un cadru controlat și sigur, favorizând o piață stabilă și transparentă.

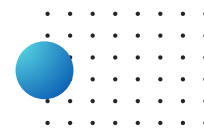
Autoritățile relevante în materie trebuie să colaboreze strâns cu entitățile din sectorul imobiliar pentru a se asigura că măsurile de cunoaștere a clientelei sunt implementate uniform și eficient, cu respectarea dispozițiilor legale. Această cooperare ar trebui să includă schimbul de informații între autoritățile de supraveghere și entitățile din sectorul imobiliar, pentru a facilita identificarea și reducerea riscurilor.

Consolidarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (KYC) și de due diligence este, de asemenea, esențială. Agențiile imobiliare și dezvoltatorii imobiliari trebuie să aplice măsuri stricte în evaluarea și monitorizarea clienților lor, în special celor din jurisdicții cu risc ridicat și persoanelor expuse public (PEP).

Consolidarea măsurilor de identificare, monitorizare și raportare reprezintă un pas important în identificarea, gestionarea și atenuarea riscurilor asociate spălării banilor și finanțării terorismului în sectorul imobiliar. Implementarea unor proceduri mai eficiente de verificare a surselor fondurilor și de identificare a beneficiarilor reali este esențială pentru asigurarea transparenței și legalității tranzacțiilor imobiliare. Aceste măsuri trebuie să devină o practică standardizată și riguroasă, având în vedere complexitatea și diversitatea tipurilor de tranzacții care au loc pe piața imobiliară, dar și faptul că sectorul imobiliar poate fi un teren propice pentru activități ilicite, cum ar fi spălarea banilor, fraudă sau finanțarea terorismului.

Adoptarea unor măsuri stricte de due diligence pentru tranzacțiile internaționale și cele care implică părți nerezidente reprezintă o componentă esențială în gestionarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului în sectorul imobiliar. Tranzacțiile care implică părți din alte jurisdicții, în special din țări cu reglementări financiare mai permissive sau regiunile offshore, pot reprezenta o oportunitate pentru activități ilicite, având în vedere că procesul de verificare poate fi mai complicat din cauza diferențelor între legislațiile naționale.

Cooperarea la nivel național între organele de aplicare a legii, autoritățile de supraveghere și alte autorități implicate este esențială pentru o supraveghere eficientă a sectorului imobiliar și pentru a asigura o reacție rapidă și coordonată în fața riscurilor. Această cooperare poate implica schimbul de informații și aplicarea consecventă a sancțiunilor pentru neconformitate.



Deși ONPCSB desfășoară sesiuni de instruire pentru entitățile din domeniul imobiliar, este importantă consolidarea continuă a capacității de conformitate. Aceste sesiuni trebuie să fie extinse și actualizate constant pentru a reflecta noile tipologii de spălare a banilor și finanțare a terorismului, asigurându-se astfel că entitățile din domeniul imobiliar sunt pregătite să reacționeze rapid la riscurile nou apărute și să aplice măsurile de conformitate conform reglementărilor SB/FT.

În concluzie, pentru a reduce riscurile semnificative identificate în sectorul imobiliar din România, este importantă stabilirea unui cadru legislativ solid și implementarea unor măsuri riguroase de prevenire și monitorizare. De asemenea, o cooperare eficientă între autoritățile competente la nivel național este esențială pentru o supraveghere adecvată a acestui sector. Prin adoptarea unor măsuri corespunzătoare și dezvoltarea unor mecanisme eficiente de monitorizare și raportare, sectorul imobiliar poate fi protejat de utilizarea în scopuri ilegale, contribuind astfel la menținerea stabilității financiare și la protejarea intereselor investitorilor.



**RAPORT DE EVALUARE SECTORIALĂ
A RISCURILOR DE SPĂLARE A BANILOR ȘI
FINANȚARE A TERORISMULUI PENTRU SECTORUL
IMOBILIAR - AGENȚII IMOBILIARE ȘI
DEZVOLTATORI IMOBILIARI**

2025

**OFICIUL NAȚIONAL DE PREVENIRE
ȘI COMBATERE A SPĂLĂRII
BANILOR**



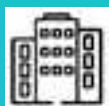
+40 213 155 207



www.onpcsb.ro



onpcsb@onpcsb.ro



**Bd.Tudor Vladimirescu nr.22, Clădirea
Green Gate, Etaj 7, Sector 5, București**