

Kaj blockchain in kriptovalute prinašajo svetu nepremičnin

Denis Petrovič, Blocksquare (www.blocksquare.io),
IBREA Slovenia (www.ibrea.si)
za GZS - Zbornico za poslovanje z nepremičninami

Kriptovalute so s svojo eksponentno donosnostjo vsekakor zaznamovale leto 2017. V Sloveniji skoraj ni omizja, ki ne bi razpravljalo o digitalnih valutah, kot so bitcoin, ethereum, ripple in druge. Nekoliko manj pa je govora o tehnologiji, ki kriptožetonom omogoča obstoj in jim daje vrednost – blockchain.

Zmotno je misliti, da je tehnologija verižnih blokov (blockchain) omejena samo na bitcoin oziroma kriptovalute, saj ima veliko večji potencial. Kaj je tako revolucionarno inovativnega? Blockchain je tehnologija, ki omogoča vzpostavitev, vodenje in ohranjanje iste resnice na svetovnem spletu brez centralne oblasti. Je torej tehnologija, ki nam omogoča, da si na spletu zaupamo, ne da bi se poznali. Je tehnologija, ki nam omogoča izmenjavo vrednosti brez posrednikov.

Kakšen pomen ima torej tehnologija veriženja blokov za svet nepremičnin? Danes blockchain tehnologijo in njeno aplikativnost na svet nepremičnin vidimo predvsem na (1) področju zemljiškoknjžnih sistemov, (2) izvajanja mednarodnih nepremičninskih poslov in (3) frakcijskem trgu nepremičnin (tokenizaciji).

Na Švedskem naj bi zemljiška knjiga prešla na novo tehnologijo leta 2019. O tem razmišljajo tudi v Veliki Britaniji, Ukrajini in Bolgariji, precej daleč pa je v podobnem projektu tudi Gruzija, ki bo s tehnologijo verižnih blokov upravljala vladne nepremičnine. Blockchain tu odpira možnosti za večjo učinkovitost in varnost, kar bo pospešilo in poenostavilo vpisovanje ter javno objavljanje podatkov o pravicah na nepremičninah in z njimi povezanimi pravnimi dejstvi.

V prihodnje bo prenos lastništva nepremičnine potekal s pomočjo t. i. pametne pogodbe – to je pogodba, zapisana v programskem jeziku. Po objavi v podatkovni verigi je ni moč spreminjati ali izbrisati. Pametna pogodba lahko vsebuje vse sestavine klasične pogodbe, in kar je najpomembnejše, sama izvrši predmet dogovora, s čimer olajša sicer dolgotrajne mednarodne nepremičninske posle. Pametna pogodba bo tako vsebovala obveznost prve stranke, da zagotovi denarna sredstva za nakup, ter obveznost druge stranke, da zagotovi bremen prosto nepremičnino. Ob kumulativni izpolnitvi obeh pogojev se bo lastninska pravica na nepremičnini prenesla samodejno.

Vsekakor pa največje spremembe na področju poslovanja z nepremičninami prinaša t. i. tokenizacija in trg frakcijskih nepremičnin. Razdelitev posameznih nepremičnin na digitalne deleže odpira svet nepremičninskih investicij vsakomur, ki dostopa do spleta. Strokovnjaki ta trg prihodnosti ocenjujejo kot potencialno enega največjih na spletu, saj bo uporabnikom omogočil, da že z nekaj stotaki svoj kapital plemenitijo z razpršenimi vložki v denimo stanovanje za oddajo v Londonu, poslovno stavbo v Berlinu, skladišče v Amsterdamu ali nakupovalno središče v Ljubljani. Digitalne deleže nepremičnin bomo lahko preprosto kupovali in prodajali na spletu, svoj investicijski portfelj pa upravljali z uporabo pametnih telefonov. Orisano prihodnost na tem področju že danes postavljajo bližje realnosti protokolne rešitve, kot je Blocksquare (www.blocksquare.io). Slovensko zagonsko podjetje v sodelovanju z uveljavljenim podjetjem Medius (www.medius.si) razvija infrastrukturno rešitev, ki na podlagi tehnologije veriženja blokov ureja standardizacijo postopkov tokenizacije nepremičnin na globalni ravni. Lahko bi dejali, da je Blocksquare za trg frakcijskih nepremičnin nekaj podobnega, kot je Apple za mobilne aplikacije.

O tem, kaj blockchain prinaša svetu nepremičnin, smo se pogovarjali tudi na posvetu slovenske skupine IBREA. Na dogodku smo udeležencem predstavili vtise nedavnega obiska konference IBREA

v New Yorku, na kateri se je uspešno predstavil tudi Blocksquare, nato pa je sledil pogovor z dr. Petrom Mercem, direktorjem Lemur Legal in vodjo Blockchain Think Tank Slovenija. Dr. Merc je poudaril, da je treba blockchain obravnavati kot tehnologijo ter na bitcoin in druge kriptovalute gledati zgolj kot na eno od njenih prvih aplikacij. Tehnologija ima za Slovenijo in svet velik potencial, pa tudi veliko izzivov, predvsem na področju regulacije. Prav tu namerava Think Tank priskočiti na pomoč državi in z vključitvijo stroke poiskati konkretne rešitve, ki bodo slovenskim podjetjem, kot je Blocksquare, omogočile najboljše okolje za uspeh.

IBREA (International Blockchain Real Estate Association) je leta 2013 ustanovljeno neprofitno mednarodno blockchain nepremičninsko združenje, ki s svojo aktivnostjo združuje več kot 3500 aktivnih članov iz več kot 19 držav. Združuje strokovnjake s področij nepremičnin, prava, informacijskih tehnologij, financ in zavarovalništva, svojim članom pa ponuja priložnost za pridobivanje znanj, izmenjavo izkušenj in poslovno povezovanje.

Vse zainteresirane pozivamo, da se vključijo v IBREA Slovenija (www.ibrea.si), in obveščeni bodo o vseh dogodkih in novostih na področju blockchain tehnologije in nepremičnin.