

BLOCKCHAIN ΚΑΙ REAL ESTATE

Αναμφισβήτητα, η εφαρμογή της τεχνολογίας αυτής στις συναλλαγές θα επιφέρει την πολυπόθητη διαφάνεια.

ΤΟΥ ΔΡΟΣ ΘΩΜΑ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ



ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΥΛΩΝΕΣ
ΤΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΠΟΥ ΘΑ ΕΠΙΦΕΡΕΙ
Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ
BLOCKCHAIN ΕΙΝΑΙ
Η ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ,
Η ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΑΙ
ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Tο blockchain με πολύ απλά λόγια είναι μια δημόσια βάση δεδομένων η οποία καταγράφει το ιστορικό των συναλλαγών. Η συστοιχία αυτή των συναλλαγών (ιστορικό) που καταγράφονται στη βάση δεν μπορεί να τροποποιηθεί. Επίσης, η βάση αυτή δεν διατηρείται σε έναν υπολογιστή, αλλά βασίζεται σε τεχνολογία peer to peer, δηλαδή σε ένα δίκτυο υπολογιστών/χρηστών. Το δίκτυο αυτό χρησιμοποιεί την επεξεργαστική ισχύ, τον αποθηκευτικό χώρο και το εύρος ζώνης (bandwidth) των κόμβων (των χρηστών). Όλοι οι κόμβοι του δικτύου έχουν ίσα δικαιώματα. Πληροφορίες που βρίσκονται σε έναν κόμβο, ανάλογα με τα δικαιώματα που καθορίζονται, μπορούν να διαβαστούν από όλους τους άλλους και αντίστροφα.

ΘΕΤΙΚΑ ΤΟΥ BLOCKCHAIN ΣΤΟ REAL ESTATE

- **Διαφάνεια:** Αναμφισβήτητα, η εφαρμογή της τεχνολογίας αυτής στις συναλλαγές θα επιφέρει την πολυπόθητη διαφάνεια. Οι συναλλαγές που περιέχουν μη φορολογημένα χρήματα αναμένεται να εκλείψουν. Στοιχεία που σχετίζονται με ανακαινίσεις του ακινήτου, κόστος κατασκευής, κόστος πρώτης (δεύτερης κτλ.) απόκτησης, θα καταγράφονται στο ledger και όλοι θα έχουν πληροφορίες για οποιαδήποτε συναλλαγή και μεταβολή ιδιοκτησιακού καθεστώτος επί του ακινήτου.
- **Ταχύτητα:** Ένα από τα βασικότερα προβλήματα στις συναλλαγές σήμερα είναι η γραφειοκρατία, που ουκ ολίγες φορές είναι αποκαρδιωτική και αποθαρρύνει τους αγοραστές των ακινήτων (ειδικά τους ξένους). Θα χρησιμοποιήσω την ατάκα ενός φίλου που ασχολείται με τα κτηματομεσιτικά με μεγάλη επιτυχία τα τελευταία είκοσι χρόνια, ο οποίος μου λέει: «Πριν από 10 χρόνια χρειάζομασταν 6 μήνες για να πείσουμε τον αγοραστή να αυξήσει την προσφορά και τον πωλητή να μειώσει τις απαιτήσεις του, ενώ πλέον οι δύο συμβαλλόμενες πλευρές συμφωνούν σε 2 μέρες και η ολοκλήρωση της συναλλαγής χρειάζεται πέραν του ενός έτους». Το proof of funds πλέον έχει γίνει εφιάλτης ακόμη και για

φορολογημένα χρήματα και η μεταφορά χρημάτων από ένα τραπεζικό ίδρυμα σε άλλο είναι αρκετά δύσκολη και αργή. Με την εφαρμογή του blockchain, οι συναλλαγές θα γίνονται με το πάτημα ενός κουμπιού και –το κυριότερο– χωρίς ενδιάμεσους!

- **Παραγωγή δεδομένων:** Στις συναλλαγές όπως γίνονται σήμερα, με ανταλλαγή εγγράφων, συμβολαίων κτλ., που αποθηκεύονται σε φακέλους, πολλά δεδομένα που αφορούν τα ακίνητα χάνονται και εξαφανίζονται. Με την εφαρμογή της προαναφερθείσας τεχνολογίας, όλα θα καταγράφονται στο ledger και θα είναι διαθέσιμα στο κοινό –οπότε και στους εξειδικευμένους επιστήμονες που θα χρησιμοποιούν τα δεδομένα για να μελετήσουν τα ακίνητα προκειμένου να κάνουν πρόβλεψη και να κατανοήσουν τους κύκλους των ακινήτων– ενώ θα αποφεύγονται τα λάθη στις δανειοδοτήσεις, για ελαχιστοποίηση των κόκκινων δανείων και των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων. Επίσης, δεν θα υπάρχουν πλέον ατελείς βάσεις δεδομένων (με 2-3 αξίες, όπως αξία δήλωσης και αξία αποδοχής, μερίδια χωρίς συμφωνίες διανομής, συναλλαγές χωρίς επικαιροποιημένους τίτλους ιδιοκτησίας).

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ ΠΟΥ ΘΑ ΑΛΛΑΞΟΥΝ

Οι τρεις βασικοί πυλώνες της αλλαγής που θα επιφέρει η εφαρμογή του blockchain, όπως πολύ συνοπτικά αναφέρθηκαν παραπάνω, είναι διαφάνεια, ταχύτητα και δεδομένα. Δεν θα πρέπει να ξεχνούμε όμως πως οι ατέλειες του υφιστάμενου συστήματος, καλώς ή κακώς, έχουν δημιουργήσει και εξελίξει πολλά επαγγέλματα, όπως ας πούμε του εκτιμητή. Το ότι το κοινό δεν έχει πρόσβαση στην πληροφόρηση που απαιτείται για να πάρει μια σωστή απόφαση, απαιτεί τη χρήση του εξειδικευμένου επιστήμονα που λέγεται εκτιμητής ακινήτων, ο οποίος κατά βάση χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο, αναλύοντας ιστορικές συναλλαγές και χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την κρίση του. Νοούμενου λοιπόν ότι το blockchain θα εφαρμοστεί επιτυχώς, οι εργασίες που κάνουν οι εκτιμητές σήμερα με την ανάλυση ιστορικών συναλλαγών θα μειωθούν σημαντικά. Η επιστημονική τους προσέγγιση θα αλλάξει σημαντικά. Θα υπάρξει σημαντική ζήτηση για forward looking προσεγγίσεις (όπως της προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών – discounted cash flow), ενώ οι επιστήμονες εκτιμητές θα πρέπει να επανεκπαιδευτούν και να αποκτήσουν γνώσεις προγραμματισμού, ανάλυσης δεδομένων και στατιστικής. Αντίστοιχες φυσικά θα είναι και οι αλλαγές σε κτηματομεσίτες, αλλά και σε λογιστές και δικηγόρους που εξειδικεύονται στα ακίνητα.

Ο δρ Θωμάς Δημόπουλος είναι ιδρυτής και διευθυντής της AXIA Chartered Surveyors, συνιδρυτής και διευθυντής της Real Geosolutions LTD, Λέκτορας στις Εκτιμήσεις Ακινήτων στο Πανεπιστήμιο Νεάπολης και Επισκέπτης Καθηγητής στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Γεωπληροφορικής του ΤΕΠΑΚ. Είναι μέλος του Δ.Σ. του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Κύπρου και διατελεί μέλος του European Board of International Valuation Standards Council από το 2020.