

כשנדל"ן ובלוקצ'יין נפגשים

תעשיית הנדל"ן מסתמנת כאחת המרוויחות הגדולות מטכנולוגיית הבלוקצ'יין ובתקופה האחרונה אנחנו עדים למספר רב של מיזמים, שמטרתם לעשות שימוש בטכנולוגיית הבלוקצ'יין כדי לייעל תהליכים בשוק הנדל"ן. על הפוטנציאל המבטיח בשילוב בין בלוקים פיזיים ווירטואליים | עו"ד רואי קידר



רואי קידר | צילום: יח"צ

ספק אם סטושי נקומוטו, או מי שזה לא יהיה, שיער לעצמו שאחת המרוויחות הגדולות מהביטקוין תהיה תעשיית הנדל"ן. אם היה יודע, ספק אם היה טורח לכתוב את הנייר הלבן שעל בסיסו מושתתת טכנולוגיית הבלוקצ'יין. יש יסוד להניח שהאופי החת-רני, אנטי-ממסדי, שביסוד הביטקוין, היה מקשה עליו לתת רוח גבית לאחת התעשיות הכי מסורתיות, שמרניות וממסדיות, כמו הנדל"ן. אבל חלום ומציאות לחוד, ולמגינת ליבו של סטושי וחבר מרעיו, תעשיית הנדל"ן מסתמנת כאחת המרוויחות הגדולות מטכנולוגיית הבלוקצ'יין בשנים הקרובות.

בדו"ח של החברה הלונדונית Savills הוצגה הערכה, כי שוק הנדל"ן העולמי מוערך בכ-217 טריליון דולר מתוכם כ-75% הם נדל"ן למגורים. לשם השוואה, התמ"ג העולמי השנתי הוא כ-80 טריליון דולר ושווי הזהב לפי אותו דו"ח הוא כ-6 טריליון דולר. שוק הקריפטו בשיאו עמד על 800 מיליארד דולר ונכון לכתיבת שורות אלה הוא עומד על כ-170 מיליארד דולר. כלומר, במונחים השוואתיים שוק הקריפטו הוא גרגר נידח בהש"וואה לתעשייה העולמית העצומה של נדל"ן. אז מה החידוש? החידוש טמון לא בשוק הקריפטו, אלא בטכנולוגיית הבלוקצ'יין שעומדת מאחוריו.

רישום עסקאות במקרקעין

בתקופה האחרונה אנחנו עדים למספר רב של מיזמים, שמטרתם לעשות שימוש בטכנולוגיית הבלוקצ'יין כדי לייעל תהליכים בשוק הנדל"ן. הראשון נוגע לרישום זכויות במקרקעין. רישום זכויות במקרקעין הוא תנאי יסודי לעסקאות. רוכש זכויות רוצה להבטיח, כי הזכות הנרכשת שייכת למוכר ולו בלבד. לצורך כך הוא מעיין ובר-דק את המסמכים המעידים על הבעלות ואת פנ-קס רישום המקרקעין. זה על-פי רוב מנוהל על-ידי הריבון. מרבית מדינות העולם נותנות הגנה לרוכש אם פעל בהתאם לרישום הזכויות. אלא שמרשם זה, אם קיים, הוא במקרים רבים לא יעיל. גם בישראל שמנהלת מרשם מזה שנים, כדי לבדוק זכויות קניין נדרש לעתים לעיין בשלושה מרשמים שונים: לשכת רישום המקרקעין (טא"ב), רשות מקרקעי ישראל ובמקרים מסוימים, כאשר מדובר בפרוייקט בנייה חדש, בחברות המשכנות. מצב דברים זה מקשה, מייקר ומסרבל את תהליכי בדיקת הזכויות. מדינות כמו ברזיל, שבדיה וגיאורגיה כבר בוחנות אפשרות לאפי-שר רישום זכויות במקרקעין על גבי הבלוקצ'יין באופן שמאפשר נגישות רבה יותר לרוכשים, ללא עלויות עסקה ובצורה מאובטחת. לאחר-ונה, גם במדינת אוהיו שבארה"ב הוכרז על ניסוי שמטרתו לבחון את השימוש בבלוקצ'יין לרישום עסקאות במקרקעין, ונראה שהמגמה מתרחבת. ביניים: חוזה חכם למימוש העסקה נושא אחר שמכביד על תעשיית הנדל"ן

עסקה בין שני צדדים למכר זכויות במקרקעין למגורים יכולה להיעשות באופן אוטומטי, ללא צורך במתווכים, עורכי דין, נאמנים ופקידי רישום. הכל נקבע בחוזה החכם מלכתחילה וממומש בהתאם לתנאי העסקה

הוא תהליכי מכר ארוכים, מסורבלים ולא יעילים. בדו"ח של חברת דלויט, שעסק בפוטר-ציאל ההשלכות של טכנולוגיית הבלוקצ'יין על תעשיית הנדל"ן, מופו חמישה צמתים בתהליך המכר שיכולים להתייעל משמעותית על-ידי הבלוקצ'יין: חיפוש ואיתור נכסי נדל"ן; בדיקת הנאותות על הנכס ועל הצדדים לעסקה; הסכם למכר המקרקעין בין הצדדים שיעשה באמצעות "חוזה חכם", שכולל את תנאי העסקה, התשלום והמסמכים הנדרשים לעבור בין הצדדים; תש-לומים אוטומטיים; יכולת בקרה, מעקב וניתוח מידע על גבי הבלוקצ'יין.

קחו לדוגמה עסקה בין שני צדדים למכר זכויות במקרקעין למגורים. העסקה כוללת תנאים שנקבעים מראש לפיהם ביום החתימה (הדיגיטלית) על החוזה יועבר רבע מהתשלום מייד עם רישום הערת האזהרה. לאחר מכן, עם קבלת אישור מהבנק של המוכר על סגירת המ-שכנתא יועבר סכום דומה, ושאר הסכום יועבר במקביל להעברת החזקה והבעלות במקרקעין. עסקה כזו מתרחשת מאות פעמים בישראל מדי יום, אלא שבמקרה זה הכל אמור לקרות אוטומ-טית. אין צורך במתווכים, עורכי דין, נאמנים ופקידי רישום. הכל נקבע בחוזה החכם מלכתחילה וממומש בהתאם לתנאי העסקה. נשמע מופרך אבל סטארט-אפים צעירים, כמו SmartReality,

לשנות לפוזיציה ולהיחשף לשוק הלונדוני, הוא יוכל למכור את הטוקן ניו-יורק שברשותו ולקנות טוקן לונדון. הרעיון מאפשר מסחר חובק עולם ביחידות גרנולריות של זכויות בנדל"ן, תוך יכולת חשיפה וגידור בשווקים משתנים.

מיזמים אלה נמצאים עדיין בתחילת דרכם, וככאלה הם סובלים מאתגרים רגולטוריים לא פשוטים, כמו למשל הצורך לעמוד בכללי ניירות ערך, דהיינו לאפשר מכירה של טוקנים (שיהוו על-פי רוב ניירות ערך) בהסתמך על תשקיף, או תוך הסתמכות על אחד מהחריגים/הפטורים הקבועים בחוק. יחד עם זאת, כבר בחודשים הראשונים של שנת 2019 ראינו מספר מיזמים שגייסו משאבים בשיטה זו לטובת השקעה בשוק הנדל"ן, ויש להניח שהמגמה תמשך במהלך הש-נה הנוכחית.

דחיפה משמעותית לתעשייה

בפתיחה של הרצאה שנתתי לאחרונה בפני אנשי נדל"ן וותיקים, שאלתי אותם עד כמה הם מודעים להשפעות האפשריות של טכנולוגיות הבלוקצ'יין על התעשייה שלהם. בתשובה אמר אחד המשתתפים בחצי צחוק, שהוא רואה הר-בה במשותף לשתי התעשיות, בראש ובראשונה משום ששתיהן עוסקות בבלוקים... צחוק בצד, אבל השילוב של בלוקים (פיזיים) ובלוקים (ויר-טואליים) יכול - אם נדע להתגבר על מכשולים רגולטוריים - לתת דחיפה משמעותית לתעשיית הנדל"ן העולמית, לכלול אנשים נוספים בתהליכי ההשקעה, ולהביא ליותר שקיפות וודאות בע-סקאות. עד כמה משמעותית תהיה טכנולוגיית הבלוקצ'יין בתעשיית הנדל"ן קשה עדיין להעריך, אך אין ספק שסימנים של מגמה לשימוש בטכנו-לוגיה בענף כבר ניכרים בשטח.

הכותב משמש כיועץ מיוחד למשרד עו"ד יגאל ארנון ושות' ומרצה בתחום של טכנולוגיות ספציעות במרכז הבינתחומי בהרצליה