

#6. Propy - 부동산 거래의 미래는?



부동산 분야에서도 블록체인의 적용에 대해 많은 논의가 이루어지고 있습니다. 한국에서는 플래닝코리아가 개발한 Dapp 'BHOM(비흙)'이 종종 언급되고 있고 영국, 스웨덴, 러시아 등에서도 블록체인을 활용한 부동산 시스템이 논의되고 있습니다. 이 글은 2부로 이루어져 있으며, 국제 부동산 거래까지 타겟으로 하는 'Propy(프로피)'라는 Dapp을 다룰 것입니다. 기술적인 측면보다는 Propy의 구조, 그리고 비즈니스적 목표와 그것을 달성하기 위하여 어떻게 할 것인지에 더 초점을 맞추도록 하겠습니다. 즉, 블록체인 비즈니스가 현실에서 자리잡기 위하여 어떤 노력이 필요할지에 대한 시사점을 주는 글이 되었으면 좋겠습니다. 1부에서는 Propy의 등장 배경과 구조, 그리고 목표 등을 중심으로 다루겠습니다.

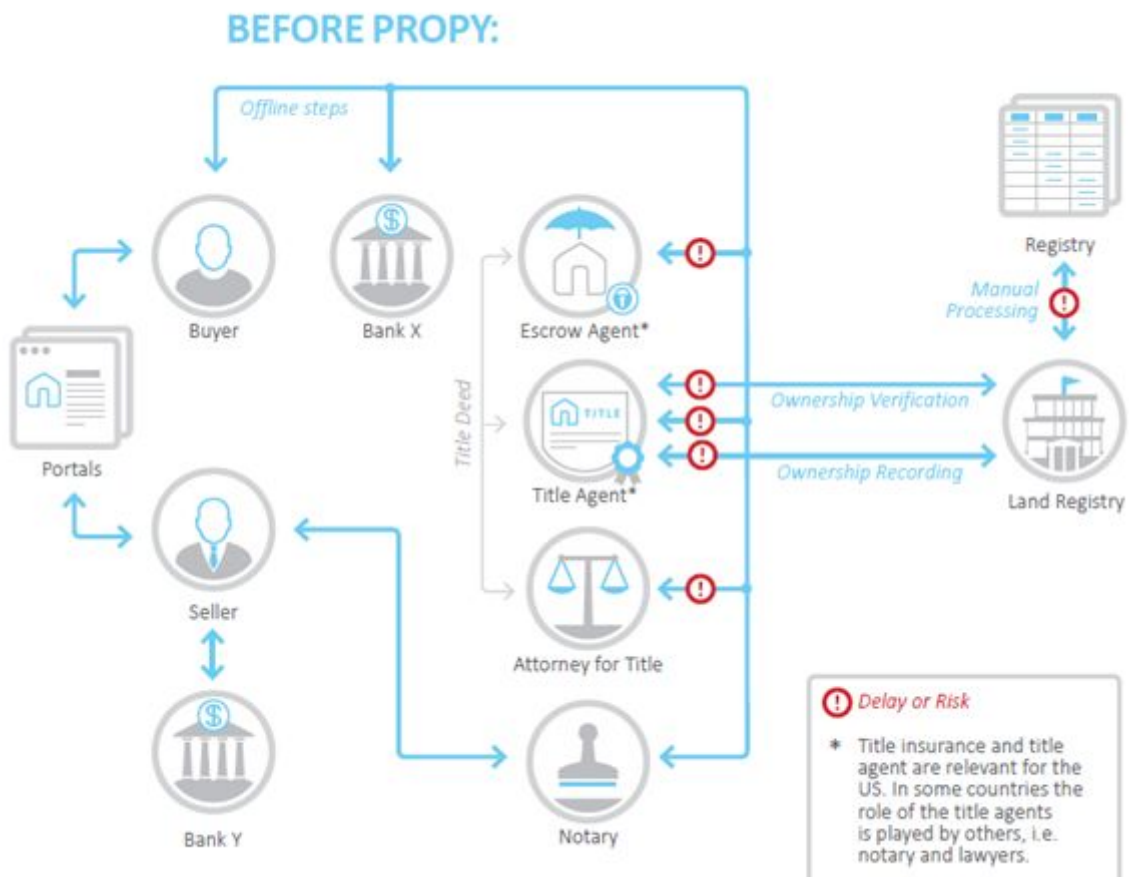
Propy에 대한 기본 정보

Propy는 국내/국제 일련의 부동산 거래 과정에 블록체인을 적용하고자 하는 이더리움 기반의 Dapp이며 토큰은 PRO(ERC20 standard, 프로)입니다. PRO의 ICO는 2017년 7월 25일부터 8월 25일까지 진행되었으며 결과적으로 15,370,280 PRO가 판매되었습니다. 전체 PRO의 35%는 토큰 판매에, 35%는 네트워크

성장에, 15%는 회사 내에, 그리고 나머지 15%는 후원금(donation)으로 쓰이게 됩니다. (Propy내에서 PRO가 각각의 영역에서 구체적으로 어떻게 쓰이는지에 대해서는 2부에서 다시 다루도록 하겠습니다.)

Propy의 등장 배경

부동산은 다른 자산에 비하여 유동성이 낮다는 특징을 가지고 있습니다. 여러 가지 요인에 의한 특성이긴 하지만 거래절차가 복잡하고 중개인, 공증인 등 여러 중간자들이 개입되며 시간이 많이 소요된다는 점이 큰 비중을 차지한다고 볼 수 있습니다. 아래 [그림 1]에서 보이는 것처럼 거래만 한다고 끝이 나는 것이 아니라 소유권 이전에도 상당한 시간적, 금전적 비용이 들어가게 됩니다.



[그림1] Propy Whitepaper에 제시된 현재의 복잡한 법적 소유권 이전 프로세스

*복잡한 소유권 이전등기 과정에 대해서 실감이 잘 나지 않는 분들을 위해 한국에서의 소유권이전등기에 필요한 서류와 절차에 대하여 언급을 해보려고 합니다. 이 부분은 참고만 해주시고, 그냥 넘기셔도 무방합니다 :)

우선 중개인이 작성한 매매계약서, 부동산거래신고필증이 필요합니다. 그리고 매도인의 등기권리증, 인감증명서, 주민등록초본, 인감도장, 위임장이 필요합니다. 매수인의 주민등록초본, 인감도장, 신분증도 필요합니다. 그 후 시·군·구청에서 부동산거래신고필증, 건축물대장, 토지대장, 취득세납부고지서, 취득세납부확인서, 국민주택채권 거래내역확인증 등의 서류를 해결해야 합니다. 마지막으로 법원에서 소유권이전등기신청서를 작성한 후 앞에 언급된 서류들을 제출하면 됩니다. 보통은 이렇게 준비할 서류가 많기 때문에 법무사에 의뢰하는 경우가 많습니다.

부동산 거래에는 앞서 언급한 복잡한 거래와 소유권이전등기 절차와 같은 특징에 더불어 사기나 부정행위가 여타 자산 거래에 비하여 자주 일어나기도 합니다. 특히 국제 부동산 거래의 경우에는 이러한 문제점들이 더욱 커지게 됩니다. 국내 부동산 거래에 비하여 정보의 제약도 많고 국제 표준의 설정도 제대로 이루어지지 않았기 때문입니다. 따라서 국제 부동산 거래를 위한 포괄적인 플랫폼이 존재한다면 이러한 문제를 해결할 수 있을 것입니다.

수익구조

기존의 부동산 중개인들이 중개수수료를 받듯, Propy도 사용자들로부터 일정 금액을 지불받습니다. Propy를 통하여 부동산 거래가 이루어질 경우 최종 판매가격의 일부를 수수료로 가져오며 부동산 중개인에게도 매 거래마다 플랫폼 사용료를 청구합니다. 하지만 Propy가 가져가는 수수료는 기존의 거래에서 소모되는 비용보다 적을 것입니다. 또한, Propy Registry를 사용하기 위하여 지불되는 PRO의 3분의 1이 회사로 들어오게 됩니다. 하지만 이렇게

유입된 PRO를 수익이라고 볼 것인지에 대해서는 애매한 점이 있습니다. 이 부분에 대해서는 나중에 다시 언급하도록 하겠습니다.

Propy는 사실상 간단한 모델을 가지고 있습니다. 하지만 상당한 규모의 국제 부동산 거래 시장을 타겟으로 하고 있어서 비즈니스 모델의 규모도 함께 커지게 됩니다. 따라서 Propy는 기존의 부동산 중개인들이 가져가는 몫보다 적게 수수료와 사용료를 가져간다고 해도 상당한 규모의 수익을 낼 수 있을 것으로 예상하고 있습니다.

Propy의 목표

Propy의 궁극적인 목적은 국제 부동산 시장에 단일화된 거래 인터페이스를 만들고, 실시간의 자체 소유권 Registry를 탈중앙화하여 그것을 국제 표준으로 자리잡게 하는 것입니다. 국제 부동산 거래에 필요한 각종 정보를 제공하고 스마트 컨트랙트를 통해 안전하고 신속한 거래와 소유권 이전을 가능하게 하는 것입니다. 하지만 이러한 목표는 각종 규제와 여러 한계들로 당장 달성하기에 우리가 있으므로 단계적으로 달성할 목표가 나뉘어 있습니다.

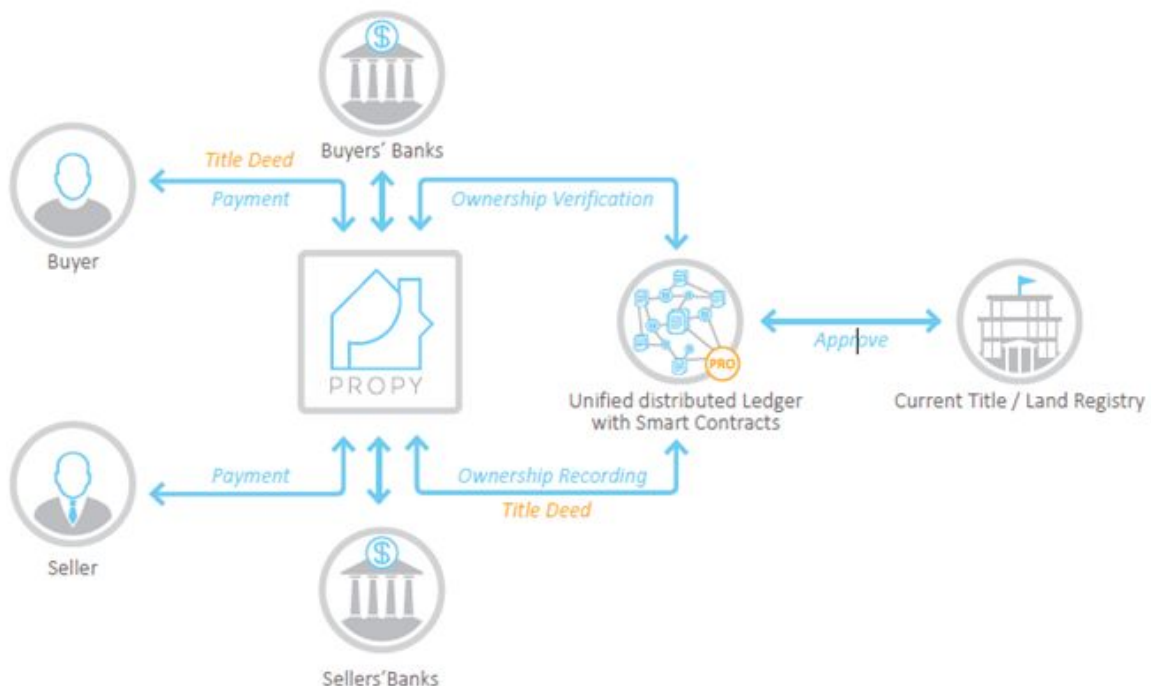
- 첫 단계에서는 www.propy.com에서 국제적으로 부동산 매물을 보여주는 Listing platform으로써 기능하며, 블록체인은 적용되지 않은 상태입니다.
- 두 번째 단계에서부터 Listing platform에 더하여 Transaction Platform v.1가 적용됩니다. 이 플랫폼은 부분적으로만 탈중앙화가 이루어진 상태입니다. 아직까지 Propy의 Registry가 표준으로 자리잡지는 않은 상태입니다.
- Propy가 달성하고자 하는 마지막 단계에는 Transaction Platform v.2가 적용됩니다. 이 단계에서는 완전히 탈중앙화가 이루어지게 되고, 일반 화폐 뿐 아니라 가상화폐로도 지불하는 것이 가능해집니다. 이 단계에서는 Propy의 Registry가 세계 표준으로 자리잡아 소유권 이전을 비롯한 모든 절차가 Propy에서 이루어지게 됩니다.

현재는 1단계에 머무르고 있으며 2단계의 목표 달성을 위하여 시범 사업을 진행하고 있습니다. 실제로 얼마 전인 3월 8일, 파트너십을 맺은 미국의 Vermont라는 지역에서 처음으로 거래에 성공했다고 합니다!

Propy platform

기본적으로 Propy가 지향하는 플랫폼은 스마트 컨트랙트를 통해 절차가 복잡한 소유권 이전 등(Title Contract, Deed Contract, Identity Contract)의 계약 과정을 간소화하고, 그것을 자체 Registry에 저장하는 것입니다. 앞서 언급한 단계적 목표에 따라서 플랫폼의 버전도 Listing Platform과 Transaction Platform v.1, v.2도 나뉩니다. Listing Platform은 블록체인을 사용하지 않는 단순 매물 나열을 위한 플랫폼이므로 이 글에서는 설명을 생략하도록 하겠습니다. (궁금하신 분은 현재 Listing Platform이 제공되고 있는 www.propy.com에 접속해 보시면 좋을 것 같습니다.)

(1) Transaction Platform v.1



[그림2] Propy Transaction Platform v.1 (Propy Whitepaper)

이 v.1 플랫폼은 탈중앙화가 완벽하게는 이루어지지 않은 상태입니다. 따라서 Propy Ledger가 존재하지만 이는 기존에 존재하는 Registry와 추가적으로 연동되어야 할 필요성이 있습니다. 크게 나누어 보아 (1)Propy 앱, (2)블록체인으로 분산된 장부(스마트 컨트랙트 기능), 그리고 (3)현재의 Registry (Propy 자체 Registry가 아니라 정부 등이 소유한 것) 이 세 가지가 상호작용하는 구조라고 볼 수 있습니다. 이 세 가지 내에서 각종 소유권 계약, 지불, 문서 서명 등 거래가 이루어집니다.

아직까지는 일반 화폐로 지불이 이루어지며 그렇기 때문에 은행도 개입되어 있는 것을 볼 수 있습니다. 토큰인 PRO는 플랫폼 사용료로서 지불되는 것으로 거래대금과는 관련이 없습니다.

(2) Transaction Platform v.2



[그림3] Propy Transaction Platform v.2 (Propy Whitepaper)

플랫폼 v.2 Propy가 궁극적으로 목표로 하는 형태이며, 완벽하게 탈중앙화가 이루어진 상태입니다. 기존의 Registry를 Propy Registry로 대체하면서 v.1에서 Propy, Blockchain, Registry의 세 가지로 나뉘어졌던 것이 블록체인의 상의 Propy

Registry로 통합된 것입니다. 또한 은행의 개입도 사라졌는데, 이는 암호화폐를 통한 지불이 가능해졌기 때문입니다. (하지만 일반 화폐의 지불도 가능합니다.) 따라서 암호화폐를 사용한다면 은행, 변호사, 공증인 등의 개입이 필요하지 않게 되면서 구매자와 판매자 이외의 제3자의 개입은 부동산의 상태를 확인(inspection)하는 중개인만이 남게 됩니다. 플랫폼 v.1에서 소유권이전등기 절차가 매우 간소화되었는데, 이 단계에까지 다다르게 된다면 부동산 거래와 소유권 이전등기, 소유권 관리 등의 모든 과정이 Propy에서 이루어지게 됩니다.

앞서 살펴본 것과 같이 Propy는 단계적인 목표와 그에 따른 플랫폼 모델을 구상하고 있으며 이를 하나씩 실현해나가고 있습니다. 2부에서는 Propy가 목표 달성을 위하여 어떤 노력을 하고 있으며 토큰인 PRO가 활용되는 여러 방식에 대해서 알아볼 것입니다. 또한 Propy가 현재 어떤 상황에 직면하였는지, 어떤 도전 과제가 있을지에 대하여 경쟁자와 외부 환경적 요인들을 분석해 보도록 하겠습니다.

- 참고자료/사진출처 : Propy Whitepaper
- *picture source : Propy whitepaper – if there's any problem regarding copyright, please let me know.*
-