

УДК 653.338

*Яскевич А.А.,
здобувач вищої освіти,
Курило Л.І.,
доктор економічних наук, професор,
професор кафедри маркетингу та управління бізнесом
Національний університет «Києво-Могиллянська академія»*

ТОКЕНІЗАЦІЯ РЕАЛЬНИХ АКТИВІВ НА ПРИКЛАДІ ТОКЕНІЗАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ: ПЕРЕВАГИ І НЕДОЛІКИ

За останні кілька років перетворення реальних активів у цифрові токени стало значним нововведенням у фінансовому секторі. Цей метод перетворює фізичні активи, такі як власність або твори мистецтва, на цифрові токени, якими можна обмінюватися в інфраструктурі блокчейну. Токенізація пропонує численні переваги, включаючи підвищену ліквідність, можливість часткового володіння та покращену безпеку за допомогою технологій смарт-контрактів. Тим не менш, важливо зважити ці переваги та потенційні недоліки, такі як труднощі з дотриманням нормативних вимог, ризику, пов'язані з шахрайством або кібератаками, і навчання інвесторів цьому відносно новому методу інвестування. У міру просування цього дискурсу до своєї теми; він детально розглядатиме як сприятливі аспекти, так і обмеження перетворення матеріальних активів у токенизовані форми, пропонуючи всеохоплюючу критику цього зростаючого руху у фінансах.

Розуміння концепції перетворення матеріальних активів у цифрові токени знаменує значну еволюцію у сфері фінансової торгівлі, використовуючи інновації блокчейну для полегшення та впорядкування обміну фізичними товарами. Ідея токенизації активів набула популярності завдяки своїм кардинальним можливостям, які виходять далеко за межі сфери цифрових валют, забезпечуючи надійну та зрозумілу платформу для обміну майном. Перетворення реальних товарів, таких як майно чи твори мистецтва, у токени зменшує звичайні інвестиційні перешкоди та проблеми з ліквідністю, роблячи елітні ринки більш доступними для ширшої аудиторії. Завдяки своїй розподіленій архітектурі блокчейн зміцнює як безпеку, так і впевненість в угодах, створюючи міцну основу для процесу токенизації власності. Розслідування, що стосуються

адміністративного впливу криптовалюти, а також токенизації активів, висвітлюють регулятивні потреби, спрямовані на пом'якшення як корисних, так і шкідливих наслідків для економічних арен. Об'єднання токенизації з блокчейном не тільки згладжує транзакції, пов'язані з активами, але й відкриває нові шляхи для диверсифікації портфеля разом із новими перспективами інвестування в різних галузях. Це просування до ринків, що складаються з токенизованих організацій, допомагає посилити поточні трансформації у фіскальних екосистемах, висвітлюючи переваги, пов'язані із захистом, ефективністю та ясністю протягом усього процесу перетворення реальних холдингів у токени.

Токенизація матеріальних активів відкриває новаторський шлях до зміцнення фінансової доступності та розширення масштабів інвестицій у підприємства з відновлюваної енергетики, особливо в фінансово недостатньо забезпечених регіонах, таких як Африка. Використання потенціалу токенизації як механізму фінансування може спрямувати капітал на ініціативи, які сприяють стійкості та спрямовані на створення довгострокової вартості, знаменуючи важливий зсув від існуючого акценту на короткострокових прибутках, типових для звичайних ринків капіталу [7]. Крім того, зростання кількості невзаємозамінних токенів (NFT) пропонує інноваційний шлях для токенизації матеріальних активів і захисту права власності на цифрові активи, таким чином відкриваючи людям шлях для вивчення та інвестування в різноманітні активи. Ці розробки в токенизації мають на меті демократизувати доступ до інвестицій, дозволяючи ширшому колу інвесторів робити внесок у сферу відновлюваної енергетики та інші сфери, пов'язані з реальними активами, сприяючи як економічному розвитку, так і екологічній стійкості разом із створенням більш справедливої фінансової екосистеми [8].

Токенизація матеріальних активів, незважаючи на користь у різних аспектах, має певні недоліки. Значний недолік пов'язаний із внутрішньою вартістю матеріальних активів, таких як дані або цифрові валюти центрального банку (CBDC), коли вони токенизовані. Перетворення цих активів на токени для цілей торгівлі чи інвестицій несе в собі небезпеку зведення їх до простого об'єкта фінансового прибутку, можливо, нехтування їхньою основною метою чи цінністю. Крім того, перетворення таких активів у токени може ускладнити

питання щодо прав власності, дотримання нормативних вимог і управління ліквідністю, особливо з CBDC, де це може загрожувати стабільності в банківській галузі. Як зазначено в дослідженнях щодо CBDC [2], ретельне планування та виконання створення токенизованих форм, таких як CBDC, має вирішальне значення для запобігання несприятливого впливу як на економічну рівновагу, так і на надійність банківського сектора. Таким чином, прийняття добре зваженої стратегії цифрового перетворення реальних активів має важливе значення для забезпечення економічної вигоди без шкоди для ключових обов'язків і функцій, пов'язаних із цими ресурсами.

Методологія перетворення матеріальних активів у цифрові аналоги, концепція, представлена Дель Кастіль, блокчейн-інновації, сигналізують про революційний зсув, особливо в сфері нерухомості. Ця трансформація прокладає шляхи до участі в ринковій діяльності, передачі прав власності та створення багатства новими способами. Важливість трансформації сектора нерухомості за допомогою токенизації відображає ширші дискусії про розумну власність і оцифровку фізичних товарів, як зазначено в [5]. Завдяки цифровому представленню майнових активів передбачається, що ринки стануть більш інклюзивними, а плинність на них покращиться, що, можливо, призведе до збільшення вартості активів разом із підвищенням операційної ефективності. Тим не менш, рекомендується звернути увагу, оскільки [6] вказує на потенційні побоювання щодо інфляційних бульбашок на ринках товарів, оцінка вартості яких за своєю суттю є суб'єктивною. Отже, представлення таких можливостей, як часткове володіння та розширення інвестиційних можливостей через токенизацію, є перспективним; Ретельна оцінка ринкових механізмів разом із правовими структурами є обов'язковою для сприяння стійкому розвитку, уникаючи передбачуваних пасток.

Підсумовуючи, поділ матеріальних активів на токени пропонує новий погляд на інвестування, який приносить як великі переваги, так і можливі негативи. Використовуючи технологію блокчейн, матеріальні активи сегментуються на менші токени, які можна продавати, що покращує доступність для розширеної аудиторії інвесторів. Цей підхід обіцяє підвищити ліквідність, прозорість і ефективність на ринку нерухомості. Проте такі перешкоди, як правові бар'єри, загрози безпеці та ймовірність маніпулювання ринками, є важливими міркуваннями. Незважаючи на ці проблеми,

незаперечною є значна перспектива токенизації для відкриття інвестицій у нерухомість для ширшої демографічної групи та створення нових шляхів для інвесторів, а також для тих, хто володіє активами. Оскільки ця технологія розвивається та вдосконалюється, для залучених сторін стає обов'язковим вміло маневрувати через ці виклики, використовуючи можливості, які надає токенизація.

Список використаних джерел:

1. *Batrinca, Bogdan, Bubutanu, Andrei, Echim, Radu, Fenoglio, Enzo, Kerrigan, Charles, Pithadia, Hirsh, Treleaven, Philip. (2023). Data Assets: Tokenization and Valuation*
2. *Baptista, Bruno André Monteiro da Cruz. (2022). Central Bank digital currencies : impact on the banking sector*
3. *Ammouriova, Majsja, Barrios, Barry B., Juan-Pérez, Ángel Alejandro, Li, Yuda, Martín, Xabier A., Pérez Bernabeu, Elena. (2023). Tokenized Markets Using Blockchain Technology: Exploring Recent Developments and Opportunities*
4. *Pizzolato, Luca. (2022). Cryptocurrencies and tokenization of assets: the managerial implications of a new financial reality*
5. *González, Alfonso, Schmidt, Walter César. (2020). Fintech and Tokenization: A legislative study in Argentina and Spain about the application of Blockchain in the field of properties*
6. *Kim, Soyeon. (2020). Fractional Ownership, Democratization and Bubble Formation - The Impact of Blockchain Enabled Asset Tokenization*
7. *Berntsen, Philip, Leippold, Markus. (2022). The Monetary Benefit of Tokenizing Renewable Energy*
8. *Jabotinsky, Hadar Y., Lavi, Michal. (2023). NFT for Eternity*