

گزارش رویداد "توکن‌سازی دارایی‌ها؛ پیشرفت‌ها و چالش‌ها"

۱۳۱مین رویداد سیاستی پژوهشکده سیاست‌گذاری دانشگاه صنعتی شریف با عنوان "توکن‌سازی دارایی‌ها؛ پیشرفت‌ها و چالش‌ها" روز چهارشنبه ۷ خرداد ۱۴۰۴ از ساعت ۱۶ الی ۱۷:۳۰ برگزار شد. در این رویداد، دکتر نجم‌الدین یزدی، مدیرعامل پلتفرم مترینا، مهندس علیرضا عمویی، مدیرعامل هلدینگ اکو و بنیان‌گذار پلتفرم آکومتر و مهندس محمد قاسمی، بنیان‌گذار پلتفرم مزدکس به عنوان اعضای پنل حضور داشتند. آقای امیر شهرآیینی پژوهشگر حوزه سیاست‌گذاری نوآوری در پژوهشکده سیاست‌گذاری دانشگاه صنعتی شریف، دبیری این رویداد را بر عهده داشت.

SPRI EVENTS

رویدادهای سیاستی شریف

۱۳۱

توکن‌سازی دارایی‌ها؛ پیشرفت‌ها و چالش‌ها

چهارشنبه ۷ خرداد ۱۴۰۴ - ساعت ۱۶:۰۰

نجم‌الدین یزدی
مدیرعامل پلتفرم مترینا

محمد قاسمی
موسس و مدیرعامل پلتفرم مزدکس

علیرضا عمویی
مدیرعامل هلدینگ اکو
و بنیان‌گذار پلتفرم آکومتر

به صورت مجازی در لینک زیر

<https://vc.sharif.edu/ch/spri>

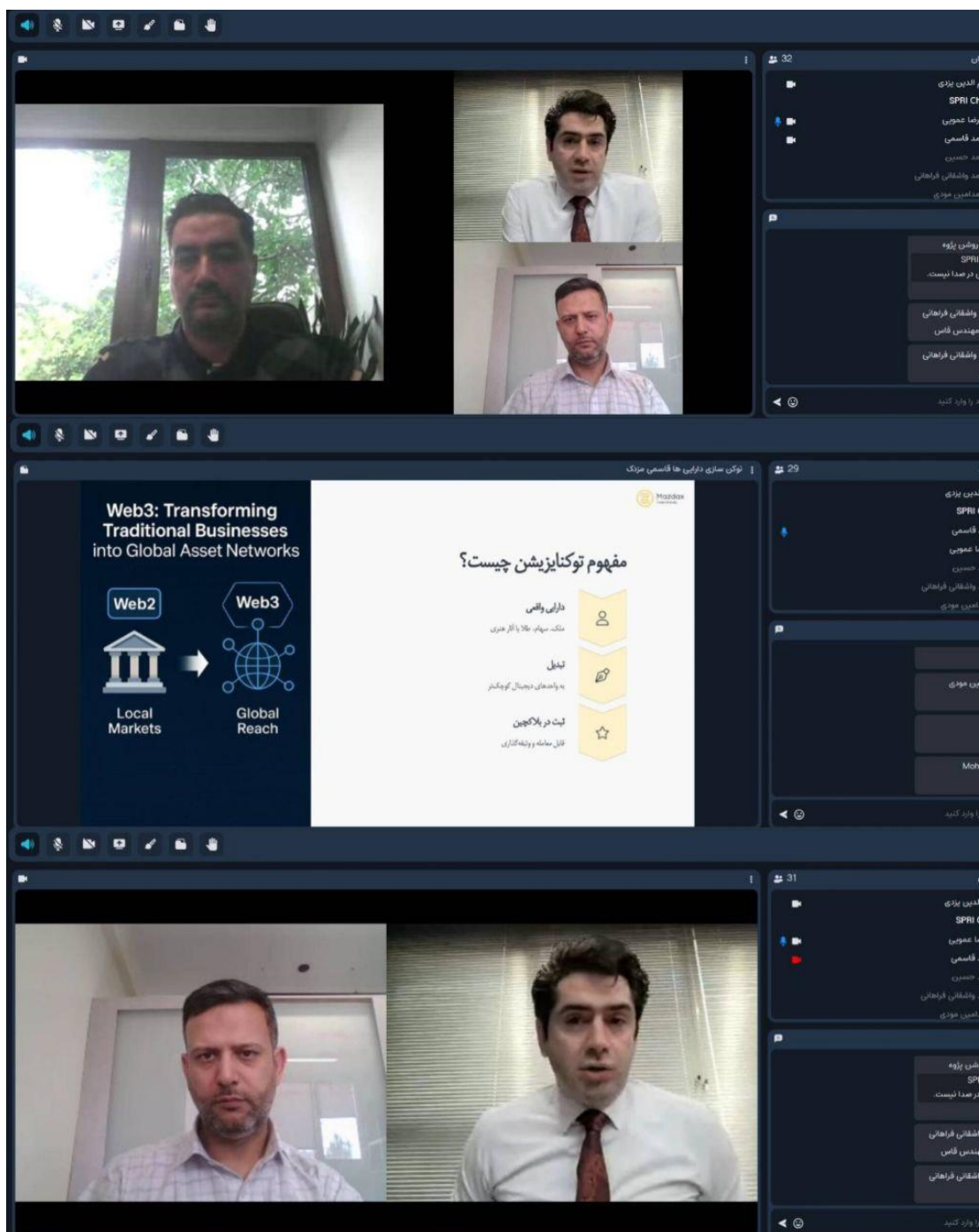
LIVE((O))

پژوهشکده سیاست‌گذاری
دانشگاه صنعتی شریف

دفترگاه صنعتی شریف

در ابتدای این نشست، آقای شهرآئینی ضمن معرفی موضوع رویداد و اعضای پنل، توضیحاتی در خصوص این سری رویدادهای پژوهشکده سیاست‌گذاری دانشگاه صنعتی شریف ارائه کرد. در بخش اول رویداد، آقای قاسمی ضمن تعریف مفهوم توکن‌سازی دارایی‌ها به دلایل اهمیت روزافزون این فناوری اشاره کرد. در ادامه، مزایای توکن‌سازی دارایی‌ها تشریح شد؛ از مهمترین مزایای توکن‌سازی دارایی‌ها می‌توان به سریع‌تر شدن معاملات، خرید و فروش آسان دارایی‌ها، دسترسی جهانی، شفافیت، امکان مالکیت کسری و بخشی از دارایی، افزایش نقدشوندگی و کاهش هزینه‌های جانبی اشاره کرد. در ادامه ارائه آقای قاسمی به انواع دارایی‌هایی که قابلیت توکن‌سازی دارند، اشاره شد. بر این اساس، املاک و مستغلات، صندوق‌ها و ETF ها، فلزات گرانبها، آثار هنری و کلکسیونی و دارایی‌های غیرملموس (برندها) دارایی‌هایی هستند که قابلیت توکن‌سازی دارند.

به طور مشخص، فرآیند توکن‌سازی دارایی‌ها شامل تبدیل دارایی‌های قابل توکن‌سازی به واحدهای دیجیتالی کوچک‌تر و ثبت آن‌ها بر بستر بلاکچین است به طوری که قابل معامله و وثیقه‌گذاری باشد. اینک این سوال مطرح می‌شود که فناوری بلاکچین چگونه این امر را تسهیل کرده و اساساً چه کمکی به توکن‌سازی دارایی‌ها می‌کند؟ دارایی‌ها در بستر بلاکچین شفافیت کامل دارند و سوابق مالکیت آن‌ها کاملاً مشخص و قابل پیگیری است. همچنین انتقال دارایی‌ها در این بستر از امنیت بالایی برخوردار است. علاوه بر آن، در این بستر فرآیندها و قراردادهای به صورت خودکار مدیریت شده و امکان تسویه آنی و بدون نیاز به واسطه‌های سنتی وجود دارد. در پایان ارائه آقای قاسمی در بخش اول این پنل، به مثال‌هایی از نمونه‌های واقعی و موفق از پلتفرم‌های توکن‌سازی دارایی‌ها در ایران و جهان اشاره شد.



در بخش دوم پنل، آقای عمویی، مدیرعامل هلدینگ آکو به بررسی چالش‌های توکن‌سازی دارایی‌ها در ایران پرداخت. وی با اشاره به سابقه فعالیت تخصصی در صنعت املاک و مستغلات، چالش‌های توکن‌سازی در این بخش را بیان کرد. وی با بیان اینکه کمبود عرضه مسکن مهمترین عامل ناترازی در این حوزه است، مشکل تامین مالی را عامل اصلی کمبود عرضه بیان کرد. ناترازی بانک‌ها نیز از مهمترین عوامل مشکل تامین مالی صنعت ساخت و ساز در کشور است. وی در ادامه افزود: در این شرایط و با توجه به نقدینگی بالا و غیرمولد در

کشور، می‌توان با توکن‌سازی املاک و مستغلات، نقدینگی عمومی را به سمت این صنعت مولد هدایت کرد. با توکن‌سازی املاک و مستغلات و خرد شدن واحدهای قابل معامله در این زمینه، امکان سرمایه‌گذاری برای عموم مردم با هر میزان از نقدینگی فراهم می‌شود. به این صورت سرمایه‌های خرد مردم به‌جای ورود به بازارهای نامولد ارز و طلا که خود باعث شدیدتر شدن تورم می‌شوند، به بازاری مولد همچون مسکن وارد شده و مشکل عرضه مسکن به این شیوه تا حدودی مرتفع می‌شود. آقای عمویی در ادامه بیان کرد: از دیگر مزیت‌های توکن‌سازی املاک و مستغلات، تسهیل جذب سرمایه خارجی است؛ کشورهای حاشیه خلیج فارس و به خصوص امارات متحده عربی، در این زمینه تجربیات موفق دارند. در ایران، با توجه به شرایط خاص سیاسی، در حال حاضر امکان سرمایه‌گذاری‌های کلان خارجی در کشور وجود ندارد؛ در این شرایط اما، با توکن‌سازی دارایی‌ها، می‌توان سرمایه‌های خرد سرمایه‌گذاران خارجی را جذب نمود؛ بدون آن که نیازی به فراهم شدن ساختارهای سیاسی لازم باشد.

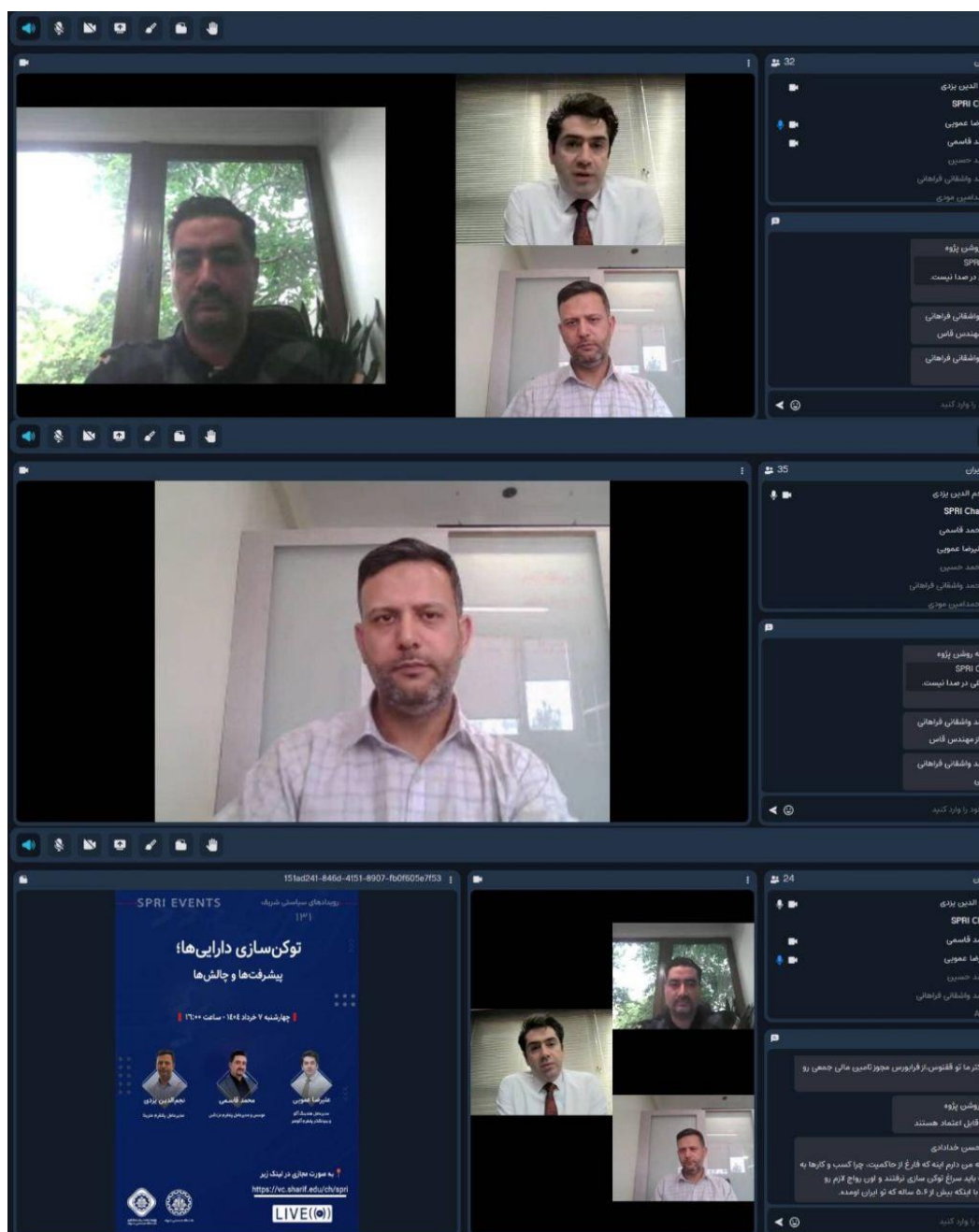
در ادامه این بخش، آقای عمویی، با اشاره به نظرسنجی‌های انجام‌شده نسبت به علایق سرمایه‌گذاری ایرانیان می‌گوید: در سرمایه‌گذاری‌های خرد و با مبالغ اندک، ایرانیان عمدتاً بازار طلا را انتخاب می‌کنند؛ اما در بازه سرمایه‌گذاری بزرگتر، تمایل جامعه به سرمایه‌گذاری در حوزه املاک و مستغلات است. نکته حائز اهمیت اینجا این است که وقتی با توکن‌سازی املاک و مستغلات، امکان سرمایه‌گذاری خرد در این حوزه ایجاد می‌شود، جامعه نیز از این مسئله استقبال می‌کند. حمایت دولت از پلتفرم‌های معتبر توکن‌سازی دارایی‌ها در این زمینه، جهت تسهیل سرمایه‌گذاری عموم جامعه ضروری است.

آقای عمویی در ادامه با بیان این جمله که "تکنولوژی شفافیت می‌آورد." به شفافیت در بستر بلاکچین اشاره کرد و این مورد را یکی از مزیت‌های اصلی این فناوری نوین دانست. به این صورت، مسیر تامین مالی یک پروژه کاملاً شفاف می‌شود. آقای عمویی در ادامه توضیحات خود با اشاره به وجود رکود در بازار مسکن بیان می‌کند: تعداد ساخت و ساز سالانه، از سال ۹۹ تا کنون با کاهش همراه بوده است که اصلی‌ترین دلیل این رکود، همانطور که اشاره شد، مشکل تامین مالی ساخت و ساز است.

در بخش سوم پنل، دکتر یزدی، مدیرعامل پپتفرم مترینا، با اشاره به این موضوع که در حال حاضر، تهران هشتمین شهر گران در دنیا از نظر مسکن است، کمبود عرضه مسکن را از دلایل اصلی این پدیده برشمرد. عرضه مسکن همواره از تقاضای این بخش عقب‌تر بوده و همین شکاف بین عرضه و تقاضا یکی از دلایل اصلی افزایش قیمت مسکن است.

در ادامه، دکتر یزدی با اشاره به این موضوع که توکن‌سازی دارایی‌ها و فناوری بلاکچین لزوماً لازم و ملزوم یکدیگر نیستند، می‌گوید: بستر بلاکچین تنها یکی از راه‌های پیاده‌سازی توکن‌سازی دارایی‌ها است. در این

زمینه باورهای اشتباه دیگری نیز وجود دارد. به عنوان مثال بعضا بیان می‌شود توکن‌سازی دارایی‌ها بر بستر بلاک‌چین نقدینگی آنی دارایی‌ها را تضمین می‌کند؛ در حالی که لزوما چنین تضمینی وجود ندارد. در ادامه نیز مثال‌هایی از پلتفرم‌های تامین مالی جمعی بین‌المللی که حوزه توکن‌سازی املاک و مستغلات پیشرو هستند، معرفی شد که بارزترین آن پلتفرم Reental است که امکان سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ملکی را با حداقل مبلغ ۱۰۰ یورو فراهم کرده است. این پلتفرم دارای پروژه‌های مختلف در سراسر دنیا است و در ۷۸ کشور قابلیت دسترسی و استفاده را دارد.



در بخش انتهایی این پنل، به سوالات مخاطبان پاسخ داده شد. آقای قاسمی در پاسخ به سوال یکی از مخاطبان مثال‌هایی از پروژه‌های موفق توکن‌سازی دارایی‌ها که بر بستر بلاک‌چین در ایران انجام شده را مطرح کرد. در ادامه، ایشان با انتقاد از فقدان قوانین و تنظیم‌گری کارآمد در زمینه توکن‌سازی دارایی‌ها در کشور، نسبت به عقب‌ماندن در این زمینه از سایر کشورها هشدار داد. آقای قاسمی همچنین در پاسخ به پرسشی درخصوص نهاد متولی توکن‌سازی دارایی‌ها در کشور بیان کرد: طبق سندی که مرکز ملی فضای مجازی اخیراً منتشر کرده است، در زمینه رمز دارایی‌ها برخی ارگان‌ها را به عنوان رگولاتور (تنظیم‌گر) مشخص کرده است. به طور مثال نهاد تنظیم‌گر اوراق بهادار، سازمان بورس و در زمینه توکن‌سازی املاک و مستغلات، ترکیبی از وزارت صمت و سازمان بورس به عنوان تنظیم‌گر پیشنهاد شده است.

آقای عمویی در پاسخ به پرسشی در خصوص تاریخچه پلتفرم‌های توکن‌سازی مسکن گفت: پلتفرم‌های مطرح در این حوزه عمدتاً تازه تاسیس هستند و تاریخچه چهار یا پنج ساله فعالیت دارند. اخیراً نیز کارگروهی با عنوان کارگروه پراپ‌تک ایران ذیل سازمان نظام صنفی رایانه‌ای استان تهران به منظور سازماندهی، مشارکت و هم‌فکری میان پلتفرم‌های توکن‌سازی املاک و مستغلات شکل گرفته است. آقای عمویی در ادامه افزود: در حال حاضر در خصوص متولی یا نهاد تنظیم‌گر توکن‌سازی دارایی‌ها در ایران، ابهام وجود دارد؛ به طوری‌که حتی پلتفرم‌های فعال در این حوزه، به طور مشخص نمی‌دانند کدام نهاد یا ارگان متولی این حوزه است. طبق قانون، وزارت صمت باید عهده‌دار تنظیم‌گری در این حوزه باشد؛ اما در این زمینه در دولت اجماعی وجود ندارد و نهادهای مختلف تفاسیر گوناگونی در این زمینه دارند.

دکتر یزدی نیز در ادامه بیان کرد: پلتفرم‌های فعال در حوزه توکن‌سازی املاک و مستغلات، عملاً روند فروشی که در گذشته میان سازندگان ملکی به صورت سنتی وجود داشته را به صورت شفاف و با بهره‌گیری از فناوری، در چارچوب یک سامانه برخط سازماندهی کرده‌اند. وی همچنین، با اشاره به شعار سال "سرمایه‌گذاری برای تولید"، جایگاه پیش‌ران صنعت ساخت و ساز در اقتصاد کشور را یادآور شد و افزود: ورود سرمایه‌های مردم به این صنعت مولد، با افزایش عرضه مسکن، ضمن آن که دسترسی مسکن را برای عموم جامعه تسهیل می‌کند، صنایع دیگر را نیز به دنبال خود فعال می‌کنند و از این طریق به شکوفایی اقتصاد کشور کمک می‌کند.