

Можливості розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії на ринку віртуальних активів

Андрій Росинський, асистент кафедри економіки будівництва. Богдан Цеба, студент. Любомир Хміль, студент.

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ, Україна

АНОТАЦІЯ

У роботі розглянуто запуск і розвиток ринку віртуальних активів в контексті процесу цифровізації економіки і будівництва. Проведено аналіз правового статусу віртуальних активів, на основі якого запропоновано шляхи і методи впровадження віртуальних активів у діяльність девелоперських компаній. Проаналізовано вплив участі у ринку віртуальних активів на розвиток економічного потенціалу девелоперської компанії. Окреслено зв'язок між розвитком BIM-технологій і становленням метавесвітів девелоперських проєктів.

Ключові слова: віртуальні активи, ринок віртуальних активів, девелоперська компанія, економічний потенціал, токенизація, цифровізація, метавесвіт, девелоперський проєкт, невзаємозамінний токен, NFT.

1. ВСТУП

Положення про Міністерство цифрової трансформації України [1] ставить перед Мінцифри завдання щодо реалізації державної політики України у сферах цифровізації, цифрового розвитку, цифрової економіки та цифрових інновацій і передбачає, зокрема, забезпечення розвитку віртуальних активів, блокчейну та токенизації.

Проведене за ініціатииви Мінцифри форсайтне дослідження «Віртуальні активи в Україні – 2030» [2] ставило на меті формування бачення розвитку екосистеми віртуальних активів в Україні і розробку стратегії спільних дій для запуску і розвитку ринку віртуальних активів в Україні. Згідно з ним, одним із кроків, необхідних для запуску ринку віртуальних активів в Україні, стало прийняття 17 лютого 2022 року Закону України «Про віртуальні активи» [3]. Незважаючи на те, що цей закон станом на жовтень 2022 року не набрав чинності, адже вимагає внесення відповідних змін у Податковий кодекс України, аналіз його змісту вже зараз дозволяє стейкхолдерам визначити можливості, які може принести їм участь у ринку віртуальних активів, і окреслити задачі, необхідні для інтеграції у цей ринок.

Цифрова трансформація Україні і розвиток цифрової економіки вимагає поступової цифровізації більшості, якщо не всіх, галузей виробництва, а отже і будівництва. З огляду на необхідність цифровізації будівельної галузі, одними з потенційних її представників на ринку віртуальних активів можуть стати девелоперські компанії (компанії з девелопменту нерухомості), інтеграція яких у ринок віртуальних активів може надати їм додаткові можливості розвитку їхніх економічних потенціалів.

2. МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Зважаючи на вищезазначене, метою дослідження є виявлення можливостей і переваг інтеграції у ринок віртуальних активів для компаній з девелопменту нерухомості, як складової розвитку їхнього економічного потенціалу в контексті цифровізації економіки і будівництва.

3. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНОЛОГІЇ ТА ПРАВОВОГО СТАТУСУ ВІРТУАЛЬНИХ АКТИВІВ

Закон [3] тлумачить поняття «віртуальний актив» (digital asset) як «нематеріальне благо, що є об'єктом цивільних прав, має вартість та виражене сукупністю даних в електронній формі» [3] і класифікує віртуальні активи на забезпечені і незабезпечені, основною відмінністю між якими є те, що перші посвідчують майнові права, а другі – ні. У свою чергу, посвідчення майнових прав подається як «підтвердження права власника забезпеченого віртуального активу вимагати об'єкт забезпечення» [3].

Особливої уваги вимагає термін «об'єкт забезпечення віртуального активу», який пояснюється як «інший об'єкт цивільних прав, права вимоги на який посвідчує віртуальний актив» [3]. З цього пояснення випливає, що «майнові права на об'єкт забезпечення віртуального активу передаються набувачу такого віртуального активу» [3].

Додатково виокремлюються два види фінансових віртуальних активів:

- ЗВА(ВЦ) – віртуальний актив, забезпечений валютними цінностями;
- ЗВА(ФІ) – віртуальний актив, забезпечений цінними паперами або деривативним фінансовим інструментом.

Варто наголосити, що закон [3] однозначно обмежує використання віртуальних активів, наголошуючи на тому, що вони «не є засобом платежу на території України та не можуть бути предметом обміну на майно (товари), роботи (послуги)» [3].

4. ВИКОРИСТАННЯ ВІРТУАЛЬНИХ АКТИВІВ У ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ

З огляду на класифікацію і правовий статус віртуальних активів, і зважаючи на особливості операційної діяльності девелоперських компаній, можна зробити висновок, що участь у ринку віртуальних активів компаніями з девелопменту нерухомості може вбачатися як у вигляді операцій з забезпеченими віртуальними активами, так і у впровадженні незабезпечених віртуальних активів. При цьому можливості залучення віртуальних активів у

діяльність девелоперських компаній можна розділити на дві сфери: інвестиційну діяльність і маркетингову комунікацію, кожна з яких має вплив на розвиток економічного потенціалу девелоперської компанії. Можливі шляхи впровадження віртуальних активів у діяльність девелоперської компанії в контексті розвитку її економічного потенціалу показані на рис. 1.



Рисунок 1. Шляхи впровадження віртуальних активів у діяльність девелоперської компанії в контексті розвитку її економічного потенціалу (Авторська розробка)

Використання ЗВА(ВЦ) у діяльності девелоперської компанії обмежується використанням стейблкоїнів і може виступати лише в якості одного із методів накопичення капіталу компанії. Використання ж ЗВА(ФІ) зводиться до цифровізації деривативів у формах форвардних або ф'ючерсних контрактів.

Створення токенів (secure-токенів) майнових прав на будівельну продукцію девелоперського проєкту дає можливість учасникам ринку віртуальних активів ставати інвесторами девелоперського проєкту. Купуючи токен (забезпечений віртуальний актив) девелоперського проєкту покупець отримує право вимоги на об'єкт забезпечення. Об'єктом забезпечення токенів в цьому випадку буде планована площа чи будівельний об'єм готової будівельної продукції або, зважаючи на реалії багатоповерхового житлового будівництва, окрема квартира чи комерційне приміщення. Токенізація майнових прав на будівельну продукцію девелоперського проєкту забезпечує децентралізацію інвестиційного процесу за кожним окремим токеном, адже кожен інвестор отримує повну свободу щодо розпорядження токеном – його продажу чи обміну – без необхідності узгодження цих дій будь-якими додатковими документами з будь-якими учасниками процесу (зокрема, з девелоперською компанією).

Токенізація майнових прав на будівельну продукцію фактично поглинає в собі токенізацію будівельної продукції в контексті маркетингової комунікації девелоперської компанії. Проте у випадку небажання або неможливості токенізувати майнові права на будівельну продукцію, девелоперська компанія може використати токенізацію будівельної продукції у вигляді незабезпеченого віртуального активу суто для маркетингової комунікації з потенційними інвесторами будівництва. Створення метавесвіту і невзаємозамінних токенів (NFT) девелоперського проєкту може стати

принципово новим каналом маркетингової комунікації, здатним забезпечити зв'язки з громадськістю, стимулювати збут та вивести рекламу у принципово іншу парадигму.

У випадку токенізації майнових прав на будівельну продукцію, девелоперська компанія не тільки отримує якісний інструмент інвестування у свої проєкти, але і додатковий, принципово інший, канал комунікації з інвесторами. Кожен NFT у такому випадку стає унікальним уособленням завершеної реальної нерухомості у метавесвіті, що дає можливість потенційному покупцю нерухомості наочно ознайомитися з нею (навіть якщо вона ще не була фактично зведена) і отримати майнові права на неї не виходячи з дому. У поєднанні з розвитком BIM-технологій, метавесвіт може надати інвестору можливість не тільки оцінити фінальний результат девелоперського проєкту, але і слідкувати за фактичним перебігом будівельних процесів.

5. ВИСНОВКИ

1. Для повноцінного запуску і функціонування, ринок віртуальних активів потребує подальшого правового регулювання.

2. Цифровізація будівельної галузі можлива, зокрема, за рахунок інтеграції девелоперських компаній у ринок віртуальних активів.

3. Залучення віртуальних активів можливе у двох сферах діяльності девелоперської компанії: інвестиційній діяльності і маркетинговій комунікації.

4. Діяльність девелоперської компанії на ринку віртуальних активів позитивно впливає на ефективність девелоперського проєкту, що, в свою чергу, покращує розвиток економічного потенціалу девелоперської компанії.

5. Токенізація будівельної продукції може бути використана не лише як канал маркетингової комунікації, а і як засіб інвестування у девелоперський проєкт, у результаті якого забезпечується децентралізація інвестиційних процесів.

6. Об'єкти житлового будівництва доцільніше токенізувати на окремі квартири чи комерційні приміщення, в той час як об'єкти промислового чи громадського призначення можна токенізувати за площею або будівельним об'ємом.

7. Безпосередній вплив на становлення метавесвітів девелоперських проєктів має впровадження і розвиток BIM-технологій.

Список літератури

- [1] Питання Міністерства цифрової трансформації: Постанова Кабінету Міністрів України від 18.09.2019 р. № 856: станом на 12 липня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення: 31.10.2022).
- [2] Звіт форсайтного дослідження «Віртуальні активи в Україні – 2030». 2021. 73 с. URL: <https://cutt.ly/2NCjv2H> (дата звернення: 31.10.2022).
- [3] Про віртуальні активи: Закон України від 17.02.2022 р. № 2074-IX. URL: <https://cutt.ly/ZNCkRfq> (дата звернення: 31.10.2022).