МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ

«ИНСТИТУТ БИЗНЕСА БЕЛОРУССКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО

УНИВЕРСИТЕТА»

Кафедра финансов и менеджмента

**СОКОЛОВ Андрей Михайлович**

**ТОКЕНИЗАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

# РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Магистерская диссертация

специальность 1-25 80 03 Финансы, налогообложение и кредит профилизация Финансы недвжимости

Научный руководитель: Егоров Александр Вениаминович кандидат экономических наук, доцент

Допущена к защите «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

Заведующий кафедрой финансов и менеджмента

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Л. Зеленкевич

кандидат экономических наук, доцент

Минск, 2022

# ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация: 76 с., 5 рис., 70 источников

БЛОКЧЕЙН, ТОКЕН, ТОКЕНИЗАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПРЕДЕЛЁННЫЙ РЕЕСТР, ИНВЕСТИЦИИ, КРАУДФАНДИНГ, КРИПТОВАЛЮТА.

Целью исследования магистерской диссертации является анализ законодательства Республики Беларусь в области цифровых финансов, выявление мировых тенденций в сфере цифровизации финансовых технологий для инвестиций и определение возможностей трансформации рынка инвестиций в строительство и недвижимость на основании глобального обмена ценностями в реальном времени с помощью технологии блокчейн.

Актуальность магистерской работы обусловлена тем, что закономерности развития и движения цифровых инвестиций сегодня интересуют, как профессиональных институциональных участников этого рынка, так и множество частных инвесторов. Благодаря этому совмещение токенизации недвижимости и цифровых инвестиций выведет на новый уровень рынки строительства и недвижимости.

Объектом исследования является концепция быстродействующей и безопасной системы токенизирования недвижимости и обмена токенами и традиционные и цифровые финансовые инструменты инвестирования в недвижимость на мировом рынке и рынке Республики Беларусь.

Предмет исследования – трансформация рынка инвестиций в строительство и недвижимость на основании глобального обмена ценностями в реальном времени с помощью технологии блокчейн.

В работе исследованы технология блокчейн и финансовые инструменты, мировой опыт использования цифровых финансовых активов в инвестировании, практика использования криптоактивов в Республике Беларусь, а также проблемы и перспективы использования цифровых финансовых активов на рынке недвижимости Республики Беларусь.

Областью возможного практического применения исследований данной работы являются субъекты законодательства и хозяйствования рынков финансовых услуг в строительстве и недвижимости Республики Беларусь.

# АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА ПРАЦЫ

Магістарская дысертацыя: 72 c., 5 мал., 70 крыніц

БЛОКЧЕЙН, ТОКЕН, ТОКЕНИЗАЦИЯ НЕРУХОМАСЦІ, РАЗМЕРКАВАНЫ РЭЕСТР, ІНВЕСТЫЦЫІ, КРАУДФАНДИНГ, КРИПТОВАЛЮТА.

Мэтай даследавання магістарскай дысертацыі з'яўляецца аналіз заканадаўства Рэспублікі Беларусь у галіне лічбавых фінансаў, выяўленне сусветных тэндэнцый у сферы цыфравізацыі фінансавых тэхналогій для інвестыцый і вызначэнне магчымасцяў трансфармацыі рынку інвестыцый у будаўніцтва і нерухомасць на падставе глабальнага абмену каштоўнасцямі ў рэальным часе з дапамогай тэхналогіі блокчейн.

Актуальнасць магістарскай працы абумоўлена тым, што заканамернасці развіцця і руху лічбавых інвестыцый сёння цікавяць, як прафесійных інстытуцыйных удзельнікаў гэтага рынку, так і мноства прыватных інвестараў. Дзякуючы гэтаму сумяшчэнне токенизации нерухомасці і лічбавых інвестыцый выведзе на новы ўзровень Рынкі Будаўніцтва і недви-жимости.

Аб'ектам даследавання з'яўляецца канцэпцыя хуткадзейнай і без-небяспечнай сістэмы токенизирования нерухомасці і абмену токенаў і Трада-цыённыя і лічбавыя фінансавыя інструменты інвеставання ў нерухомасць на сусветным рынку і рынку Рэспублікі Беларусь.

Прадмет даследавання-трансфармацыя рынку інвестыцый у будаўнік-ство і нерухомасць на падставе глабальнага абмену каштоўнасцямі ў рэальным часе з дапамогай тэхналогіі блокчейн.

У працы даследаваны тэхналогія блокчейн і фінансавыя інструменты, сусветны вопыт выкарыстання лічбавых фінансавых актываў у інвесцірава-НДІ, практыка выкарыстання криптоактивов ў Рэспубліцы Беларусь, а таксама праблемы і перспектывы выкарыстання лічбавых фінансавых актываў на рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення даследаванняў дадзенай працы з'яўляюцца суб'екты заканадаўства і гаспадарання рынкаў фінансавых паслуг у будаўніцтве і нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

# GENERAL CHARACTERISTICS OF THE WORK

Master's thesis: 72 p., 5 fig., 70 sources

BLOCKCHAIN, TOKEN, REAL ESTATE TOKENIZATION, DISTRIBUTED REGISTRY, INVESTMENTS, CROWDFUNDING, CRYPTOCURRENCY.

The purpose of the research of the master's thesis is to analyze the legislation of the Republic of Belarus in the field of digital finance, identify global trends in the field of digitalization of financial technologies for investment and identify opportunities for transformation of the investment market in construction and real estate based on the global exchange of values in real time using blockchain technology.

The relevance of the master's thesis is due to the fact that the patterns of development and movement of digital investments today are of interest to both professional institutional participants in this market and many private investors. Thanks to this, the combination of real estate tokenization and digital investments will bring the construction and real estate markets to a new level.

The object of the research is the concept of a fast-acting and safe system of tokenization of real estate and exchange of tokens and traditional and digital financial instruments for investing in real estate on the world market and the market of the Republic of Belarus.

The subject of the study is the transformation of the investment market in construction and real estate based on the global exchange of values in real time using blockchain technology.

The paper examines blockchain technology and financial instruments, the world experience of using digital financial assets in investing, the practice of using crypto assets in the Republic of Belarus, as well as the problems and prospects of using digital financial assets in the real estate market of the Republic of Belarus.

The field of possible practical application of the research of this work is the subjects of legislation and management of financial services markets in construction and real estate of the Republic of Belarus.