

**Валентин Стецюк**  
студент гр. ПОФГм-21,  
Західноукраїнський національний університет, м. Тернопіль  
*Науковий керівник: к.е.н., доцент Вікторія Булавинець*

## **ТОКЕНІЗОВАНІ АКТИВИ ЯК ВЕКТОР ДИВЕРСИФІКАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОХОДІВ ДОМОГОСПОДАРСТВ**

Трансформація глобальної фінансової архітектури під впливом технологій розподіленого реєстру відкриває якісно нові можливості для формування інвестиційного доходу домогосподарств. Зокрема, токенизація реальних активів, як процес створення цифрового представлення прав на традиційні активи у вигляді токенів на блокчейн-платформі поступово трансформується з вузького експерименту у повноцінний сегмент світового фінансового ринку [9]. Особливі можливості вона відкриває для домогосподарств, які традиційно обмежені у доступі до широкого спектра інвестиційних інструментів. Токенізовані активи становлять вектор диверсифікації доходів населення, який має потенціал перетворити раніше недоступні для нього класи активів на елементи роздрібного портфеля інвестицій [5]. Цей напрям розвитку фінансового інвестування має значні перспективи для України, де більшість заощаджень населення зосереджена в готівковій іноземній валюті та банківських депозитах, а ринок небанківських фінансових інструментів залишається нерозвиненим [10; 14].

Масштаби токенизації реальних активів підтверджують значний процес у розвитку цього сегменту фінансового ринку. У 2024-2025 рр. ринок токенизованих реальних активів сягнув 24 млрд дол., продемонструвавши зростання на 308% за три роки, а за оцінками фахівців, до 2034 року його обсяги можуть досягти 30 трлн дол. Аналітики McKinsey & Company прогнозують, що ринковий обсяг токенизованих фінансових активів до 2030 року досягне близько 2 трлн дол., а при оптимістичному сценарії перевищить 4 трлн дол. Перша хвиля прийняття охопить готівкові депозити, облігації, ETN, пайові фонди та позики. За прогнозами BCG, обсяги токенизації нерухомості зростуть з 120 млрд дол. у 2023 році до 3,2 трлн дол. до 2030 року при середньорічному темпі приросту 49%. Компанія Deloitte прогнозує концентрацію до 2035 року у токенизованих фондах приватної нерухомості до 1 трлн дол.

Теоретичний аналіз явища токенизації фокусується передусім на наслідках цього процесу для доступності інвестицій. Є. Жітомірський, С. Шмід та М. Вальтер характеризують токенизацію фінансових активів на основі блокчейн-технологій як трансформаційний процес, який передбачає дроблення права власності на такі активи і тим самим розширення їхньої доступності для інвестування порівняно з традиційними фінансовими активами [7]. Я. Белінська, С. Онишко та Р. Дюк зазначають, що токенизація фінансових активів відкриває нові можливості для мобілізації заощаджень та формування інвестиційного доходу населення, однак потребує відповідного інституційного забезпечення [8]. Д. Муха та С. Ходакевич обґрунтовують, що у контексті повоєнної відбудови RWA-

токенізація є одним із ключових напрямів еволюції інфраструктури фінансового ринку, який дає можливість залучити до фінансування процесів відновлення економіки нових інвесторів за рахунок зниження технічних і фінансових бар'єрів входження на ринок [11].

Для розуміння інвестиційного потенціалу токенізованих активів необхідно розрізняти три основні їх різновиди:

– токенізовані боргові інструменти, насамперед облігації державної позики. Наприклад, обсяги ринку токенізованих казначейських облігацій США зросли з менш ніж 1 млрд дол. на початку 2024 року до понад 7,4 млрд дол. у середині 2025 року завдяки попиту на безпечні активи з гарантованою on-chain дохідністю. Для домогосподарств такий фінансовий інструмент є еквівалентом прямого доступу до ринку суверенного боргу без посередників та мінімального порогу вкладень;

– токенізована нерухомість, де кожен токен підтверджує частку у праві власності на конкретний об'єкт нерухомості й забезпечує пропорційний дохід від його оренди. На сьогодні цей різновид токенізованих активів розвивається в Україні найбільше. Зокрема, компанія *Vinagux* пропонує дольове інвестування у цифровізовану нерухомість на популярних туристичних локаціях і реалізувала відповідні активи на понад 2,5 млн дол. Завдяки встановленню мінімального порогу участі цей фінансовий інструмент доступний для широкого кола роздрібних інвесторів [1]. Подібні фінансові продукти пропонує компанія *Inzhur* та інші;

– токенізовані фонди та структуровані продукти, де дроблення активів фонду на тисячі токенів дозволяє пропонувати їх широкому колу інвесторів, навіть із невисоким рівнем доходів.

Ключовим механізмом генерування інвестиційного доходу через токенізовані активи є смарт-контракти, які автоматизують нарахування і виплату доходу. Смарт-контракти уможливають гнучке дроблення активів, що знижує мінімальні порогові інвестиційні суми, розширює базу інвесторів і підвищує ліквідність активу. Завдяки нижчим спредам між цінами купівлі і продажу токенізовані облігації демонструють вищу ліквідність, ніж традиційні боргові цінні папери. На думку І. Федоренко, токенізовані активи здатні суттєво змінити економічні відносини, адже змінюють принципи формування портфельного доходу домогосподарств від пасивного зберігання коштів до активного отримання грошових потоків від реальних активів [13].

В Україні ринок токенізованих активів як інвестиційного інструменту домогосподарств наразі перебуває на початковій стадії розвитку, що пояснюється насамперед незрілістю інституційного забезпечення. У 2021 році було ухвалено Закон України «Про віртуальні активи», який визначає віртуальні активи як нематеріальні блага, що можуть бути предметом угод на ринку, і встановлює, що операції з ними можуть бути виконані лише через спеціальні платформи або постачальників послуг віртуальних активів. Закон формує правові основи для використання блокчейн-технології, але не передбачає чітких механізмів регулювання токенізації нерухомості. Практична реалізація норм цього Закону ускладнюється тим, що через відсутність змін до пов'язаного законодавства він

досі не набрав чинності у повному обсязі. Водночас у році 2025 році зареєстровано законопроект № 10225-д «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо врегулювання обороту віртуальних активів», який є кроком до формування повноцінного фіскального режиму для токенизованих інструментів [12].

Однак поширення токенизованих активів у вітчизняних домогосподарств стримують низка обмежень. Зокрема, попри потенційні переваги таких активів, такі як підвищення ефективності, зниження витрат, зростання прозорості та розширення доступу дрібних інвесторів через дроблення активів, багато із цих переваг залишаються недостатньо обґрунтованими і можуть супроводжуватись компромісами у вигляді зростання операційної складності, тиску на ліквідність і регуляторної невизначеності. Крім цього, більшість RWA-токенів демонструють низькі обсяги торгів, тривалі строки утримання та обмежену участь інвесторів попри їхній потенціал. Для вітчизняних домогосподарств до цих ризиків токенизованих активів додаються юридична невизначеність прав власності, незрілість вторинного ринку і технологічна необізнаність більшості роздрібних інвесторів. Ці чинники обмежують фактичний доступ населення до нових фінансових інструментів попри їхню формальну доступність.

Отже, токенизовані активи завдяки зниженому порогу входу на ринок, автоматизації виплати доходу смарт-контрактами та розширенню географії доступних активів формують якісно новий вектор диверсифікації інвестиційного доходу домогосподарств. В Україні потенціал розвитку цього сегменту фінансового ринку особливо значущий у контексті необхідності мобілізації заощаджень населення для повоєнного відновлення і становлення внутрішнього фінансового ринку. Щоб токенизовані активи стали доступним інструментом для масового інвестора, необхідно завершити правове врегулювання цього ринку, зокрема ухвалити чіткі правила оподаткування операцій з цими інструментами.

#### Список використаних джерел:

1. Binaryx. Діджиталізовані інвестиції в нерухомість. Minfin.com.ua. URL: <https://projects.minfin.com.ua/en/binaryx-investicii-v-neruhomist>
2. Financial Stability Board. The Financial Stability Implications of Tokenisation. October 2024. URL: <https://www.fsb.org/uploads/P221024-2.pdf>
3. IMF. Central Bank Exploration of Tokenized Reserves. IMF Fintech Notes. 2025. URL: <https://www.imf.org/-/media/files/publications/ftn063/2025/english/ftnea2025011.pdf>
4. Katten Muchin Rosenman LLP. Tokenization of Real-World Assets: Opportunities, Challenges and the Path Ahead. 2025. URL: <https://katten.com/tokenization-of-real-world-assets-opportunities-challenges-and-the-path-ahead>
5. Krysovaty A., Horyn V., Lobodina Z., Pohrishchuk H., Dobizha N., Bulavynets V. Financial patriotism: theoretical substantiation and role in ensuring the financial security of the state. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*. 2025. Vol. 1 (60). P. 123-136. <https://doi.org/10.55643/fcaptp.1.60.2025.4614>

6. McKinsey & Company. From ripples to waves: The transformational power of tokenizing assets. June 2024. URL: <https://www.mckinsey.com/industries/financial-services/our-insights/from-ripples-to-waves-the-transformational-power-of-tokenizing-assets>
7. Zhitomirskiy E., Schmid S., Walther M. Tokenizing assets with dividend payouts – a legally compliant and flexible design. *Digital Finance*. 2023. Vol. 5. No. 3. P. 563–580. DOI: 10.1007/s42521-023-00094-w.
8. Белінська Я. В., Онишко С. В., Дюк Р. І. Токенізація фінансових активів як інноваційний напрям розвитку фінансового ринку. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія»*. Серія «Економіка». 2023. № 30 (58). С. 22-29. DOI: 10.25264/2311-5149-2023-30(58)-22-29.
9. Гонак І. М., Горин В. П. Криптовалюта як об'єкт інвестування. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія»*. Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА, вересень 2022. № 26 (54). С. 71-84.
10. Кізіма Т., Лободіна З., Горин В., Кізіма А. Поведінкові фінанси як методологічний концепт дослідження сфери публічних фінансів в Україні. *Світ фінансів*. 2022. Вип. 4. С. 8-21.
11. Муха Д., Ходакевич С. Токенізація реальних активів (RWA) як інструмент підвищення ліквідності: можливості та ризики для фінансової системи України. *UNIVERSUM*. 2025. № 27. DOI: 10.36990/2415-3265-2025-27.
12. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо врегулювання обороту віртуальних активів в Україні: Проект закону від 24.04.2025 р. № 10225-д. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/56271>
13. Федоренко І. Перетворення в економічних відносинах під впливом впровадження токенизованих активів. *Економічний аналіз*. 2023. Том 33. № 3. С. 178–189. DOI: 10.35774/есона2023.03.178.
14. Фінанси: підручник / В. П. Горин, В. Г. Дем'янишин, О. П. Кириленко [та ін.]; за ред. А. І. Крисоватого. Тернопіль: ЗУНУ, 2024. 632 с.