



"EVERY MONDAY, A STEP TOWARDS
INVESTMENT KNOWLEDGE"

کمیسیون سرمایه‌گذاری اتاق بازرگانی اصفهان
(دوشنبه های سرمایه گذاری)



ISIM

ISSUE 42

3 NOVEMBER 2025

دوشنبه ۱۲ آبان ۱۴۰۴

توکنایز؛ چیستی و چرایی

توکنایز؛ فراتر از رمزارز،
آغازی برای اقتصاد جدید

توکنایز: آینده‌ی دارایی‌ها
در اقتصاد دیجیتال

What is tokenization?

سرمایه‌گذاری استانی در عصر توکنایز



Isfahan Chamber of Commerce, Industries, Mines and Agriculture (ECCIMA)

سرمایه‌گذاری در عصر توکنایز

توکنایز: ماهیت و ضرورت آن در سرمایه‌گذاری استانی

سرمایه‌گذاری راه‌های گوناگونی دارد: ملک، سکه، اثر هنری یا بازارهای پرنوسان. اما امروزه، تحولی بنیادین در حال بازتعریف «مالکیت» و «دسترسی به سرمایه» است: توکنایز، فرآیندی که دارایی‌های واقعی یا مجازی را به واحدهای دیجیتال (توکن) تبدیل می‌کند.

بسیاری این واژه را با بیت‌کوین یا ماینینگ اشتباه می‌گیرند، در حالی که توکنایز فراتر از رمزارزهاست. این فناوری یک چارچوب اقتصادی-دیجیتال است که راه را برای مشارکت گسترده‌تر در سرمایه‌گذاری هموار می‌کند.



توکن چیست؟

واحدی دیجیتال که مالکیت یا حق استفاده از یک دارایی را نشان می‌دهد.

توکنایز چیست؟

تبدیل دارایی، چه فیزیکی (مانند ملک، کارخانه) و چه غیرفیزیکی (مانند سهام یا حق امتیاز)، به توکن‌هایی که در یک دفترکل توزیع شده (مانند بلاکچین) ثبت و قابل انتقال هستند.

مثالی کاربردی:

فرض کنید مالک یک زمین ۵۰۰ میلیون تومانی هستید و به ۲۰۰ میلیون تومان نقدینگی نیاز دارید. در سیستم سنتی، باید کل ملک را بفروشید. اما با توکنایز، می‌توانید مالکیت زمین را به ۵۰۰ توکن یک میلیونی تقسیم کرده و فقط ۲۰۰ توکن را بفروشید. هم سرمایه تأمین می‌شود، هم بخشی از مالکیت حفظ می‌ماند. خریدار نیز با چند میلیون تومان، سهمی از یک دارایی واقعی را به دست می‌آورد.



ISIM

"EVERY MONDAY, A STEP TOWARDS
INVESTMENT KNOWLEDGE"

کمیسیون سرمایه‌گذاری اتاق بازرگانی اصفهان
(دوشنبه های سرمایه گذاری)



\$16B

Tokenized by

2033



ISIM

ISSUE 42

3 NOVEMBER 2025

دوشنبه ۱۲ آبان ۱۴۰۴

توکنایز فرصت مالکیت کسری از یک دارایی را در اختیار کاربران قرار می‌دهد. ارزهای فیات کشورها مانند دلار تنها می‌توانند تا ۰/۰۱ مقدار پایه خود خرد شوند اما این محدودیت در توکنایز وجود ندارد. توکن‌ها می‌توانند تا ۱۸ رقم اعشار از یک واحد خرد شوند. نمونه‌هایی از کاربرد توکنایز در شکل زیر آورده شده است.

جمع
سپاری

املاک و
مستغلات

توکنایز

انرژی و
زیر ساخت

طلا و
مسکوکات



اتاق بازرگانی
صنایع و کشاورزی
اصفهان
OFFICIAL CHAMBER OF COMMERCE,
INDUSTRIES, MINES AND AGRICULTURE

Isfahan Chamber of Commerce, Industries, Mines and Agriculture (ECCIMA)

کاربردهای عملی توکنایز: از ملک تا انرژی و تأمین مالی جمعی

۱. توکنایز املاک و مستغلات

بازار مسکن و مستغلات، به دلیل تعدد ذی‌نفعان، مقررات پیچیده و هزینه‌های بالای معامله، همواره با چالش‌هایی همراه بوده است. توکنایز این معادله را تغییر می‌دهد: مالک می‌تواند ملک خود را به واحدهای دیجیتال (توکن) تقسیم کند و تنها بخشی از آن را بفروشد، بدون از دست دادن کامل مالکیت. هر توکن، سهمی قابل اثبات از ملک را نشان می‌دهد و انتقال آن در بستر بلاکچین، شفاف، غیرقابل تغییر و غیرقابل تکرار است. این ویژگی، کلاهبرداری‌های رایج در ثبت مالکیت را تقریباً غیرممکن می‌کند. در کشورهایی مانند سوئیس، پلتفرم‌هایی مانند Token Estate این مدل را در حال آزمایش هستند.

کاربردهای عملی توکنایز: از ملک تا انرژی و تأمین مالی جمعی

۲. توکنایز طلا

در حالی که بسیاری از رمزارزها فاقد پشتوانه فیزیکی اند، طلا همواره به عنوان یک دارایی معتبر و پذیرفته شده در فرهنگ اسلامی و جهانی شناخته شده است. توکنایز طلا، این اعتماد را با فناوری ترکیب می کند: به ازای هر توکن صادر شده (مثلاً معادل ۰/۰۱ گرم طلا)، مقدار واقعی طلا در یک خزانه تحت نظارت نگهداری می شود. پروژه هایی مانند OneGram در امارات، با شعار «ما به طلا اعتماد می کنیم»، این مدل را به عنوان جایگزینی شفاف و شرعی برای رمزارزهای بدون پشتوانه معرفی کرده اند.





کاربردهای عملی توکنایز: از ملک تا انرژی و تأمین مالی جمعی

۳. توکنایز انرژی

امروزه نرخ انرژی (برق، گاز، بنزین) توسط نهادهای متمرکز تعیین می‌شود. اما با توکنایز انرژی، مصرف‌کنندگان می‌توانند قبوض خود را با توکن پرداخت کنند و قیمت‌ها بر اساس عرضه و تقاضا، و با کمک قراردادهای هوشمند، به صورت پویا تنظیم شوند. این سیستم نه تنها شفافیت قیمت را افزایش می‌دهد، بلکه توکن‌های انرژی را به دارایی‌هایی قابل معامله تبدیل می‌کند. استارت‌آپ‌هایی مانند Traegerin و Alon City در حال پیاده‌سازی این مدل هستند.



کاربردهای عملی توکنایز: از ملک تا انرژی و تأمین مالی جمعی

۴. توکنایز تأمین مالی جمعی (جمع‌سپاری)

تأمین مالی جمعی، یکی از راه‌های مؤثر برای پروژه‌های کوچک تا متوسط است، از ساخت بنا تا تولید فیلم. اما این روش اغلب با هزینه‌های بازاریابی بالا و ریسک سوءاستفاده همراه است. توکنایز با به‌کارگیری بلاکچین و قراردادهای هوشمند، فرآیند را شفاف، خودکار و بدون واسطه می‌کند. پلتفرم‌هایی مانند Smartlands در انگلیس نشان داده‌اند که چگونه می‌توان با توکن، در پروژه‌هایی در حوزه‌های کشاورزی، املاک و انرژی سرمایه‌گذاری کرد.



ویژگی‌های کلیدی توکنایز در تأمین مالی پروژه‌های استانی توکنایز فقط یک فناوری نیست؛ بلکه راهکاری ساختاری برای غلبه بر چالش‌های سنتی تأمین مالی است:

- **کاهش هزینه‌های معامله:** حذف کارمزدهای واسطه‌ها (حقوقی، بانکی، ثبتی) هزینه تأمین سرمایه را تا ۵۰٪ کاهش می‌دهد.
- **شفافیت کامل:** سابقه مالکیت و تراکنش‌ها به صورت غیرقابل تغییر در بلاکچین ثبت می‌شود.
- **نقدشوندگی بالا:** توکن‌ها هر لحظه در بازارهای دیجیتال قابل خرید و فروش هستند.
- **سرمایه‌گذاری خرد:** افراد با سرمایه‌های کم نیز می‌توانند در پروژه‌های بزرگ (مانند واحدهای صنعتی یا باغ‌های گردشگری اصفهان) مشارکت کنند.
- **غیرمتمرکز بودن:** سیستم، مستقل از یک نهاد مرکزی کار می‌کند و ریسک تمرکز را حذف می‌نماید.
- **پشتیبانی از پروژه‌های کوچک:** توکنایز، اقتصادی بودن تأمین مالی برای پروژه‌های زیربنایی کوچک، که معمولاً از سرمایه‌گذاری خصوصی محروم‌اند، را ممکن می‌سازد.

چرا توکنایز برای اقتصاد استان اصفهان اهمیت دارد؟

- مالکان و کارفرمایان استانی می‌توانند بدون فروش کامل دارایی، سرمایه نقدی تأمین کنند.
- سرمایه‌گذاران کوچک نیز می‌توانند در پروژه‌های بزرگ (مانند واحدهای صنعتی، فرصت‌های گردشگری یا ابر پروژه‌ها زیرساختی استان) مشارکت کنند.
- سیستمی شفاف، امن و بدون واسطه ایجاد می‌شود که هزینه‌ها را کاهش داده و اعتماد را افزایش می‌دهد.

توکنایز فقط یک فناوری نیست؛ بلکه راهکاری هوشمند برای رونق سرمایه‌گذاری، تأمین مالی پروژه‌های استانی و گسترش مشارکت مردمی در ثروت‌آفرینی است. توکنایز فرصتی استثنایی برای استان اصفهان فراهم می‌کند: از یک سو، صنعتگران و مالکان دارایی‌های غیرنقدشونده می‌توانند بدون فروش کامل، سرمایه مورد نیاز پروژه‌هایشان را تأمین کنند؛ از سوی دیگر، مردم عادی و سرمایه‌گذاران کوچک نیز می‌توانند در رشد اقتصادی استان سهیم باشند. این، همان «سرمایه‌گذاری هوشمند با مشارکت گسترده» است که امروزه به‌عنوان یکی از ارکان اقتصاد دیجیتال شناخته می‌شود.

