

UNIVERSITÀ POLITECNICA DI MADRID
Scuola tecnica superiore di edilizia



**Analisi del processo di
capitalizzazione del
settore immobiliare
spagnolo**

TESI DI DOTTORATO

Presentato per il conseguimento del titolo di Dottore da:

Alejandro Segura de la Cal

Laureato in Ingegneria Edile Laureato in
Economia

Architetto tecnico

Master in Crescita economica e sviluppo sostenibile

***VERSIONE ORIGINALE SCRITTA IN SPAGNOLO,
TRADUZIONE DI DEEPL NON CONTROLLATA***

Madrid, 2024



UNIVERSITÀ POLITECNICA DI MADRID
Scuola tecnica superiore di edilizia

Dottorato di ricerca in Innovazione tecnologica nell'edilizia

Analisi del processo di capitalizzazione nel settore immobiliare spagnolo

Analisi del processo di capitalizzazione del settore immobiliare in Spagna

TESI DI DOTTORATO

Presentato per il conseguimento del titolo di Dottore da:

Alejandro Segura de la Cal

Laurea in Ingegneria Edile (UPM) Laurea in
Economia (UNED)

Architetto tecnico (UPM)

Master in Crescita economica e sviluppo sostenibile (UCLM)

Sotto la direzione di:

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Madrid, 2024

Titolo: Analisi del processo di capitalizzazione nel settore immobiliare spagnolo

Autore: Alejandro Segura de la Cal

Programma di dottorato: Dottorato in Innovazione Tecnologica nelle Costruzioni

Supervisione della tesi:

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Revisori esterni:

Tribunale della tesi:

Data della difesa:

Alla società nella sua ricerca della libertà

Ringraziamenti

Il lavoro qui presentato è il risultato del contributo di molte persone che, direttamente o indirettamente, hanno contribuito a rendere possibile lo sviluppo di conoscenze, criteri e sensibilità sull'argomento, oltre a disporre della motivazione e del tempo necessari. Desidero ringraziare tutti coloro che hanno reso possibile tutto questo, evidenziando quelli che ritengo abbiano avuto un impatto particolare sullo sviluppo di quanto presentato:

Innanzitutto, vorrei ringraziare i miei direttori Inmaculada Martínez e Antonio Martínez per la loro fiducia e il loro pieno sostegno, la cui guida è stata essenziale per compiere ogni passo nella giusta direzione.

Desidero ringraziare i miei colleghi dell'Universidad Politécnica de Madrid, quelli dell'ETS de Ingeniería Aeronáutica y del Espacio e del Departamento de Ingeniería Organizativa, Administración Aziendale e Estadística, per la fiducia e la pazienza con cui hanno facilitato il mio lavoro di ricerca e per aver contribuito con le loro conoscenze allo sviluppo delle idee, con un ringraziamento particolare a Rafael González, Javier Espina e Gustavo Morales per i loro contributi. Desidero inoltre ringraziare i miei colleghi dell'ETS de Edificación, che mi hanno sempre motivato a sviluppare la mia vocazione all'insegnamento e l'interesse per la ricerca, in particolare Alfonso Cobo e Nuria Llauradó, che sono stati miei insegnanti prima che miei colleghi.

Un ringraziamento particolare a tutti i professori de *La Sapienza* di Roma che mi hanno coinvolto nel loro team fin dal primo giorno, rendendo il soggiorno di formazione alla ricerca un'esperienza unica.

Sono particolarmente grato agli imprenditori che hanno contribuito alla mia crescita fin dall'inizio della mia carriera professionale, a Eduardo de la Cal e ai miei colleghi di UNIPYME, tra i quali vorrei citare espressamente Guillermo Marcos (†), Luis Cascales e Augusto de Castañeda. Vorrei anche ringraziare Javier Moreno, Jorge Sierra, María González, Miguel Linera, Joao Matoso, Luis Alves Costa (†) e Pedro Alves Costa (†), che mi hanno permesso di lavorare fianco a fianco con loro per il successo dei nostri progetti imprenditoriali, basati sulla convinzione che il successo imprenditoriale si ottiene solo offrendo valore alla società.

Ai miei amici, in particolare Ignacio Izaga, José Gismero e Antonio Gonzalez, che hanno contribuito allo sviluppo delle idee qui presentate attraverso un continuo dibattito.

E infine alla mia famiglia, perché a loro devo tutto quello che sono. Ai miei genitori, Teresa e Jesús, a mia sorella Teresa e a mia moglie María, per il loro amore sconfinato.

Astratto

L'economia odierna si basa sull'esistenza di due Fattori di Produzione (PF) (lavoro e capitale) che determinano le relazioni di tutti gli esseri umani tra loro e con l'ambiente. È un fondamento che funge da punto centrale del pensiero economico, dei diritti di proprietà, dell'azione pubblica, della contabilità aziendale o della sostenibilità del pianeta, in quanto definisce il trattamento degli elementi che interagiscono nell'economia e i rendimenti che ottengono. L'economia considera il capitale come qualcosa di diverso dal lavoro, trattando come beni elementi quali appezzamenti agricoli, spazi urbani, miniere, giacimenti di idrocarburi, animali, edifici, macchinari, software, marchi o brevetti. Si tratta di un insieme di elementi con caratteristiche diverse, poiché quelli che hanno una durata illimitata sono trattati come capitale alla stregua di quelli a tempo indeterminato, di quelli che hanno vita e di quelli che sono inerti, o di quelli che sono stati creati dall'azione umana, nonché dei beni naturali che esistono indipendentemente dal mercato.

Tra i beni strumentali, il settore immobiliare rappresenta il principale asset del mondo odierno, con due terzi di tutti i beni presenti nell'economia, tra cui abitazioni, uffici e infrastrutture. Si tratta di un settore con implicazioni economiche uniche, in quanto combina un bene naturale indefinito e scarso come il terreno con altri elementi come i materiali da costruzione e il lavoro necessario alla sua realizzazione. Le sue caratteristiche lo rendono un bene d'investimento unico nel suo genere, che combina le possibilità di redditività e di rischio insite nei mercati con quelle di sicurezza e di famiglia, in quanto casa degli esseri umani. L'investimento immobiliare acquista importanza in un contesto di continuo aumento del capitale accumulato dalla società, che provoca un divario tra i prezzi delle abitazioni e la capacità di investimento individuale dei cittadini. In queste condizioni, la funzione del mercato prevale su quella della famiglia, in una situazione che ha importanti implicazioni economiche e sociali.

Il documento parte dall'analisi del processo di capitalizzazione del settore immobiliare in Spagna, lavorando sul concetto di finanziarizzazione, sul ruolo della regolamentazione e sull'attività di mercato delle società di investimento immobiliare. I risultati ottenuti portano allo studio della relazione tra questi elementi e il PQ dell'economia come base del sistema. Sulla base dello studio del PQ, viene proposta una nuova classificazione sotto forma di spazio, materia inerte, esseri viventi, lavoro e capitale, che considera le caratteristiche di ciascuno al massimo livello di aggregazione. Questa classificazione porta alla riformulazione

Astratto

della Funzione di Produzione aggregata e allo studio delle implicazioni su diversi aspetti dell'economia, come la rappresentazione finanziaria dei FP, il loro legame con le funzioni domestiche e di mercato, la loro relazione con la sostenibilità delle condizioni della Terra e il loro rapporto con l'azione pubblica.

I risultati mostrano come l'applicazione del PQ presentato sopra introduca cambiamenti significativi nel sistema economico, favorendo l'accesso della società alle risorse della natura e proteggendo gli incentivi individuali che incoraggiano il lavoro e l'investimento come fonte di creazione di ricchezza. Ciò consente di migliorare i criteri di efficienza e di equità dei mercati in condizioni di sostenibilità, facilitando al contempo la decapitalizzazione dell'edilizia residenziale in difesa della sua funzione di casa per gli esseri umani.

Sintesi

L'economia odierna si basa sull'esistenza di due fattori di produzione (FP) (lavoro e capitale) che determinano le relazioni di tutti gli esseri umani tra loro e con l'ambiente. È un fondamento che funge da punto centrale del pensiero economico, dei diritti di proprietà, dell'azione pubblica, della contabilità aziendale o della sostenibilità del pianeta, in quanto definisce il trattamento degli elementi che interagiscono nell'economia e i rendimenti che ottengono. L'economia considera il capitale come qualcosa di diverso dal lavoro, trattando come beni elementi quali appezzamenti agricoli, spazi urbani, miniere, giacimenti di idrocarburi, animali, edifici, macchinari, *software*, marchi o brevetti. Si tratta di un insieme di elementi con caratteristiche diverse, poiché quelli che hanno una durata illimitata sono trattati come capitale allo stesso modo di quelli a tempo indeterminato, di quelli che hanno vita e di quelli che sono inerti, o di quelli che sono stati creati dall'azione umana e dei beni naturali che esistono indipendentemente dal mercato.

Tra i beni strumentali, il settore immobiliare rappresenta il principale asset del mondo odierno, con due terzi di tutti i beni presenti nell'economia, tra cui abitazioni, uffici e infrastrutture. Si tratta di un settore con implicazioni economiche uniche, in quanto combina un bene naturale indefinito e scarso come il terreno con altri elementi come i materiali da costruzione e il lavoro necessario alla sua realizzazione. Le sue caratteristiche lo rendono un bene d'investimento unico nel suo genere, che unisce le possibilità di redditività e di rischio insite nei mercati a quelle di sicurezza e di famiglia, in quanto casa degli esseri umani. L'investimento immobiliare acquista importanza in un contesto di continuo aumento del capitale accumulato dalla società, che provoca un divario tra i prezzi delle abitazioni e la capacità di investimento individuale dei cittadini. In queste condizioni, la funzione del mercato prevale su quella della famiglia, in una situazione che ha importanti implicazioni economiche e sociali.

L'articolo parte dall'analisi del processo di capitalizzazione del settore immobiliare in Spagna, lavorando sul concetto di finanziarizzazione, sul ruolo della regolamentazione e sull'attività di mercato delle Società di Investimento Immobiliare. I risultati ottenuti portano allo studio della relazione tra questi elementi e le PF dell'economia come fondamenta del sistema. Sulla base dello studio dei PF, viene proposta una nuova classificazione sotto forma di Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale, che considera le caratteristiche peculiari di ciascuno al massimo livello di aggregazione. Questa classificazione porta alla riformulazione della Funzione di Produzione aggregata e allo studio delle implicazioni su diversi aspetti dell'economia, come la rappresentazione finanziaria delle PF, il loro legame con le funzioni domestiche e di mercato, la loro relazione con la sostenibilità delle condizioni della Terra e il loro rapporto con l'azione pubblica.

I risultati mostrano come l'applicazione dei PF presentati sopra introduca cambiamenti significativi nel sistema economico, favorendo l'accesso della società alle risorse della natura e proteggendo gli incentivi individuali che incoraggiano il lavoro e l'investimento come fonte di creazione di ricchezza. Ciò consente di migliorare i criteri di efficienza ed equità dei mercati in condizioni di sostenibilità, facilitando al contempo la decapitalizzazione dell'edilizia abitativa in difesa della sua funzione di casa per gli esseri umani.

Sintesi

L'economia occidentale si basa sull'esistenza di due fattori produttivi (lavoro e capitale) che determinano le relazioni di tutti gli esseri umani tra loro e con l'ambiente. È un fondamento che funge da punto centrale del pensiero economico, dei diritti di proprietà, dell'azione pubblica, della contabilità aziendale o della sostenibilità del pianeta, in quanto definisce il trattamento degli elementi che interagiscono nell'economia e i rendimenti che ottengono. L'economia considera il capitale come qualcosa di diverso dal lavoro, trattando come beni elementi come terreni agricoli, aree urbane, miniere, giacimenti di idrocarburi, animali, edifici, macchinari, software, mercati o piccole imprese. Si tratta di un insieme di elementi con caratteristiche diverse, perché quelli che hanno una durata illimitata sono trattati come capitale allo stesso modo di quelli con una durata indefinita, di quelli vivi e di quelli inerti, o di quelli creati dall'azione umana, così come dei beni naturali che esistono indifferentemente sul mercato.

Tra i beni strumentali, il settore immobiliare rappresenta il principale asset dell'economia mondiale, con due terzi di tutti i beni presenti nell'economia, tra i quali case, uffici e

infrastrutture. Si tratta di un settore con implicazioni economiche uniche, poiché combina una risorsa naturale indefinita e scarsa come la terra con altri elementi come i materiali da costruzione e la manodopera necessaria per la sua realizzazione. Le sue caratteristiche lo rendono un bene d'investimento unico nel suo genere, che combina le possibilità di redditività e di rischio sui mercati con quelle di sicurezza e di famiglia, in quanto casa per gli esseri umani. L'investimento immobiliare acquista importanza in un contesto di continuo aumento del capitale accumulato dalla società, che provoca un divario tra i prezzi delle abitazioni e la capacità di investimento individuale dei cittadini. In queste condizioni, il ruolo del mercato prevale su quello della famiglia, in una situazione che ha importanti implicazioni economiche e sociali.

L'articolo parte dall'analisi del processo di capitalizzazione del settore immobiliare in Spagna, lavorando sul concetto di finanziarizzazione, sul ruolo della regolamentazione e sull'attività di mercato delle società di investimento immobiliare. I risultati ottenuti portano allo studio della relazione tra questi elementi e il PF dell'economia come base del sistema. Sulla base dello studio dei PF, viene proposta una nuova classificazione sotto forma di Spazio, Materia inerte, Risorse viventi, Lavoro e Capitale, che considera le caratteristiche peculiari di ciascuno al massimo livello di aggregazione. Questa classificazione porta alla riformulazione della Funzione di Produzione Aggregata e allo studio delle sue implicazioni su vari aspetti dell'economia, come la rappresentazione finanziaria dell'IFP, il suo rapporto con le funzioni domestiche e di mercato, la sua relazione con la sostenibilità delle condizioni del territorio e il suo rapporto con l'azione pubblica.

I risultati mostrano come l'attuazione del PQ presentato introduca cambiamenti significativi nel sistema economico, favorendo l'accesso della società alle risorse naturali e proteggendo gli incentivi individuali che incoraggiano il lavoro e gli investimenti come fonte di creazione di ricchezza. Ciò consente di migliorare i criteri di efficienza ed equità dei mercati in condizioni di sostenibilità, facilitando al contempo la decapitalizzazione degli edifici residenziali in difesa della loro funzione di abitazione per gli esseri umani.

Indice dei contenuti

1. INTRODUZIONE	1
1.1. Il settore immobiliare nell'economia	4
1.2. Motivazione	9
1.3. Processo di ricerca e domande	12
1.4. Obiettivi e ipotesi.....	14
1.5. Metodologia.....	15
1.6. Struttura del documento	17
1.7. Indicatori di qualità	19
1.7.1. Ricerca.....	
1.7.2. Trasferimento.....	
1.7.3. Diffusione.....	20
1.7.4. Formazione alla ricerca	20
2. CAPITALIZZAZIONE DEL SETTORE IMMOBILIARE.....	23
2.1. Introduzione.....	24
2.1.1. Finanziamento.....	27
2.1.2. Finanziamento del settore immobiliare.....	30
2.1.3. Società di investimento immobiliare in Spagna.....	43
2.2. Metodologia.....	44
2.3. Risultati	46
2.3.1. Generare valore per gli azionisti nei bilanci.....	46
2.3.2. Impatto sulla volatilità del settore immobiliare	55
2.3.3. Distribuzione spaziale dell'offerta dei SOCIMI in Spagna	58
2.4. Discussione.....	
2.5. Conclusioni.....	66
3. LA FAMIGLIA NEL PROCESSO DI CAPITALIZZAZIONE.....	69
3.1. Introduzione.....	70
3.2. Stock di capitale abitativo in Spagna 2001-2022.....	71
3.2.1. Aumento dei prezzi delle abitazioni 2001 - 2022.....	72
3.2.2. Aumento del patrimonio abitativo 2001 - 2022	73
3.2.3. Aumento dello stock di capitale abitativo in Spagna.....	74
3.3. L'invecchiamento della popolazione nel processo di finanziarizzazione.....	77
3.4. Capitalizzazione e preferenza di locazione	80
3.5. Conclusioni.....	81
4. IL SUOLO NEL PROCESSO DI CAPITALIZZAZIONE.....	83
4.1. Introduzione.....	84

4.2. Metodologia.....	86
4.3. Risultati	88
4.3.1. Prezzo del terreno e dimensione comunale	88
4.3.2. Prezzo del terreno e PILpc	95
4.3.3. La complessità dell'economia nella definizione del reddito	97
4.3.4. Valore dei terreni acquisiti da persone fisiche e giuridiche	98
4.3.5. Prezzo del terreno e regime di proprietà dell'abitazione	100
4.4. Discussione	103
4.5. Conclusioni.....	105
5. FATTORI DI PRODUZIONE E LORO PROPRIETÀ	107
5.1. Introduzione.....	108
5.2. Rassegna storica dei fattori di produzione	112
5.3. Caratteristiche dei fattori di produzione classici	127
5.3.1. Capitalizzazione dei fattori di produzione	129
5.4. Formulazione dei fattori di produzione in base alle loro caratteristiche	130
5.4.1. Spazio.....	130
5.4.2. Materia inerte.....	132
5.4.3. Gli esseri viventi.....	133
5.4.4. Tabella riassuntiva dei fattori di produzione	134
5.5. La proprietà dei fattori di produzione.....	136
5.5.1. Proprietà dello spazio	137
5.5.2. Proprietà della materia inerte	139
5.5.3. Proprietà degli esseri viventi.....	140
5.6. La capitalizzazione della natura	141
5.7. Conclusioni.....	142
6. LA FUNZIONE DI PRODUZIONE	145
6.1. Introduzione.....	146
6.2. Riformulazione della funzione di produzione	151
6.3. Conclusioni.....	153
7. FATTORI DI PRODUZIONE IN FINANZA.....	155
7.1. Introduzione.....	157
7.2. Fattori di produzione classici nei bilanci	160
7.2.1. Capitale in bilancio.....	160
7.2.2. Il fattore di produzione Lavoro come bene capitale.....	160
7.3. Fattori di produzione naturali nei bilanci.....	162
7.3.1. Spazio nel bilancio	164
7.3.2. Materia inerte nel bilancio	166
7.3.3. Gli esseri viventi nei bilanci.....	167

7.4. Il bilancio dei fattori di produzione naturali	167
7.4.1. Affitti dai fattori di produzione naturali.....	169
7.5. Conclusioni.....	169
8. LA FAMIGLIA NEI FATTORI DI PRODUZIONE.....	171
8.1. Introduzione.....	172
8.2. La personalità giuridica nei fattori di produzione	175
8.2.1. Personalità giuridica nel mercato	176
8.2.2. Creare valore per il mercato delle persone giuridiche	177
8.3. La casa degli individui	182
8.3.1. Proprietà dello spazio e suoi affitti	184
8.3.2. Problema decisionale.....	186
8.3.3. Il problema della transizione	187
8.4. Esempi di azione pubblica sul trattamento del suolo	189
8.5. Implicazioni per il settore immobiliare	191
8.6. Conclusioni.....	192
9. SOSTENIBILITÀ DEI FATTORI DI PRODUZIONE	195
9.1. Introduzione.....	196
9.2. Interventi e sostenibilità della domanda	199
9.3. La sostenibilità secondo la fornitura di materiale inerte.....	200
9.3.1. Fornitura sostenibile e soluzioni di intervento	202
9.3.2. Percorso di sostenibilità.....	203
9.4. Criteri di creazione del mercato.....	204
9.5. Crescita sostenibile	206
9.6. Conclusioni.....	208
10. POLITICHE E FATTORI DI PRODUZIONE	211
10.1. Introduzione.....	212
10.2. Efficienza ed equità.....	216
10.3. Generazione di reddito, interventi e fattori di produzione	219
10.4. Conclusioni.....	225
11. AZIONE UMANA SOSTENIBILE	227
11.1. Introduzione.....	229
11.1.1. La Llanura Limited.....	230
11.2. La strada verso la libertà.....	232
11.3. Crescita del mercato e prosperità.....	237
11.4. Azione pubblica sui fattori di produzione	238

11.4.1.	Il mantenimento dei fattori di produzione della natura	241
11.5.	Opportunità e rischi	243
11.5.1.	La decisione umana	245
11.5.2.	Attuazione nei paesi in via di sviluppo	246
11.6.	Obiettivi di sviluppo	247
11.7.	Conclusioni	258
12.	CONCLUSIONI	259
12.1.	Conclusioni	259
12.1.1.	Limitazioni	261
12.1.2.	Linee di ricerca future	262
12.2.	<i>Conclusioni (inglese)</i>	264
12.2.1.	<i>Limitazioni</i>	265
12.2.2.	<i>Linee di ricerca future</i>	266
	BIBLIOGRAFIA	1

Elenco delle figure

Figura 1: Processo di ricerca.	12
Figura 2: Struttura del documento.	17
Figura 3: Finanziarizzazione dell'economia,	32
Figura 4: Evoluzione della capitalizzazione dei REIT negli USA	36
Figura 5: Numero di società e capitalizzazione dei REIT negli USA.....	37
Figura 6: Capitalizzazione dei REIT nel mondo.....	37
Figura 7: Dimensione dei REIT per settore.....	39
Figura 8: Rappresentazione del cittadino in termini di investimenti e consumi.....	43
Figura 9: Dati finanziari selezionati di Merlin Properties,	51
Figura 10: Dati finanziari selezionati di Immobiliaria Colonial	52
Figura 11: Dati finanziari selezionati di GMP Properties	52
Figura 12: Dati finanziari selezionati di Testa Residencial.....	53
Figura 13: Dati finanziari selezionati di Fidere Patrimonio	54
Figura 14: Dati finanziari selezionati di Vivenio Residencial	55
Figura 15: Evoluzione dei prezzi di selezione settimanali SOCIMI	56
Figura 16: Movimenti settimanali del prezzo delle azioni SOCIMI	57
Figura 17: Indice dei prezzi delle case (HPI)	58
Figura 18: Distribuzione dei portafogli di alloggi dei SOCIMI (1).....	59
Figura 19: Distribuzione dei portafogli di alloggi dei SOCIMI (2).....	60
Figura 20: Distribuzione degli uffici nei portafogli dei SOCIMI	61
Figura 21: Distribuzione dei centri commerciali nei portafogli dei SOCIMI.....	62
Figura 22: Evoluzione dei prezzi di acquisto delle case in Spagna.....	72
Figura 23: Evoluzione della capitalizzazione del parco immobiliare in Spagna.....	76
Figura 24: Numero di operazioni trimestrali di reverse mortgage in Spagna.....	79
Figura 25: Informazioni sulla dinamica delle abitazioni di proprietà e in affitto,	81
Figura 26 categorie e fonti di dati utilizzate per l'indagine sui prezzi dei terreni	87
Figura 27: prezzo medio dei terreni in euro al metro quadro	89

Figura 28: Evoluzione dei prezzi dei terreni in euro al metro quadro	90
Figura 29: Rappresentazione dei prezzi dei terreni in euro al metro quadro	93
Figura 30: Rappresentazione geografica dei valori oggetto di studio.....	94
Figura 31: Rapporto tra prezzo al metro quadro dei terreni e PIL pc	96
Figura 32: Rapporto tra indice di complessità economica e PIL pc.....	97
Figura 33: Valore percentuale della superficie delle transazioni concluse	98
Figura 34: Importo economico relativo delle transazioni effettuate	99
Figura 35: Prezzi al metro quadro delle acquisizioni da parte di persone fisiche e giuridiche	100
Figura 36: Et� e nucleo familiare	101
Figura 37: propriet� e prezzo.....	102
Figura 38: Evoluzione annuale dell'energia da fonti primarie.....	110
Figura 39: rappresentazione della struttura dell'IFP tradizionale e di quello esposto	136
Figura 40: Rappresentazione dei fattori di produzione sotto forma di input.....	142
Figura 41: Posizione dei diversi gruppi di conti secondo il piano dei conti.....	163
Figura 42: Struttura semplificata del bilancio di un'impresa	165
Figura 43: Diagramma funzionale di un'azienda	177
Figura 44: Schema funzionale dei redditi da capitale immobiliari.....	180
Figura 45: Distribuzione delle abitazioni per dimensione	187
Figura 46: Rapporto tra domanda e offerta di materiale inerte.....	202
Figura 47: Processo di riduzione della fornitura di materiale inerte nel tempo	204
Figura 48: canoni di locazione da generazione di mercato.....	205
Figura 49: Evoluzione annuale del coefficiente Gini per paesi selezionati	214
Figura 50: Attributi delle diverse imposte e delle entrate.....	224

Elenco delle tabelle

Tabella 1: Elenco dei Paesi con normative specifiche per i REIT	35
Tabella 2: Settori in cui operano i fondi comuni di investimento immobiliare	38
Tabella 3: Tabella riassuntiva della legislazione SOCIMI	44
Tabella 4: Elenco dei SOCIMI in Spagna	45
Tabella 5: Prima tabella riassuntiva delle variabili finanziarie selezionate dei SOCIMI.....	48
Tabella 6: Seconda tabella riassuntiva delle variabili finanziarie selezionate dei SOCIMI	49
Tabella 7: Evoluzione degli investimenti immobiliari di SOCIMI	49
Tabella 8: Variazione del valore del patrimonio immobiliare di SOCIMI.....	50
Tabella 9: Evoluzione dei prezzi di acquisto delle case in Spagna	73
Tabella 10: Evoluzione del patrimonio abitativo in Spagna secondo le regioni autonome	74
Tabella 11: Evoluzione della capitalizzazione dello stock abitativo in Spagna	75
Tabella 12: prezzo al metro quadro dei terreni urbani per dimensione del comune	88
Tabella 13: prezzi medi dei terreni in euro al metro quadro	90
Tabella 14: prezzi medi dei terreni in euro al metro quadro	92
Tabella 15: Caratteristiche di base dell'IFP classica	128
Tabella 16: Distribuzione dei terreni PF	134
Tabella 17: Compilazione delle voci dei periodi di ammortamento.....	138
Tabella 18: Proposta di IFP nell'economia	143

Abbreviazioni e acronimi

ABS	<i>Titoli garantiti da attività (ABS)</i>
CAGR	<i>Tasso di crescita annuale composto (Tasso di crescita annuale composto)</i>
CDO	<i>Obbligazioni di debito garantite (Collateralised Debt Obligations)</i>
PQ	Fattore di produzione (i PF)
IRPF	Imposta sul reddito delle persone fisiche Imposta sui
ITP	trasferimenti Imposta sul valore aggiunto Imposta
ITP	sul valore aggiunto
IVA	Organizzazione per la Cooperazione Cooperazione
OECD	economica y lo Sviluppo <i>(Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico)</i>
PGC	Piano dei conti generale
REIT	<i>Trust di investimento immobiliare (Real Estate Investment Trust)</i>
S	
SOCIMI	Società di investimento immobiliare

Definizioni

- **Azione umana sostenibile:** un concetto basato sul soggettivismo austriaco nello studio dell'azione umana e sulla ricerca di criteri statici di sostenibilità.
- **Miliardo:** è stato utilizzato il criterio americano, secondo il quale un trilione equivale a un miliardo. **Trilione** si applica a mille miliardi; un milione di milioni di milioni.
- **Capitalizzazione della natura:** processo attraverso il quale i Fattori di Produzione Materia inerte ed esseri viventi vengono considerati come Capitale FP.
- **Creazione del mercato:** il processo attraverso il quale i beni della natura vengono incorporati nel mercato come fattori di produzione.
- **Fattori di produzione (FP):** fattori utilizzati per la produzione di beni, utilizzati in forma aggregata a meno che non siano espressamente menzionati. Essere:
 - **Classici del PQ:** Terra (R), Lavoro (L) e Capitale (K).
 - **PQ proposti:** Spazio (S), Materia inerte (M), Cose viventi (B), Lavoro e capitale.
 - **Natura VET:** Spazio, Materia inerte e Cose viventi. Viene utilizzato anche il termine PF primario.

Leggere "i PF" al singolare e "i PF" al plurale.

- **Finanziarizzazione:** il processo di maggiore coinvolgimento dei mercati finanziari nel funzionamento dell'economia. Le definizioni di diversi autori sono riportate nella sezione 2.1.1.
- **Funzione di produzione:** relazione economica che definisce la quantità di prodotto ottenuto (variabile dipendente) in funzione dei fattori di produzione utilizzati. Vengono utilizzate principalmente le seguenti Funzioni di Produzione:
 - **Classico:** $x=f(R, L, K)$
 - **Neoclassico:** $x=f(L, K)$
 - **Proposta:** $x=f(S, M, B, L, K)$
- **Offerta sostenibile:** valore limite di consumo di un PF associato alla Frontiera delle Possibilità di Produzione Sostenibile, ovvero la quantità limite che separa i criteri di sostenibilità e non sostenibilità.
- **Sostenibilità (statica):** mantenimento delle condizioni attuali dell'ecosistema per

Definizioni

le generazioni future.

- **Sostenibilità (dinamica):** continuo cambiamento nell'equilibrio degli ecosistemi, sia per questioni naturali che per questioni indotte dall'uomo.
- **Terra:** "La Terra" è usato per indicare il "Pianeta Terra", "FP Terra" o "Terra" per il Fattore di Produzione, e "terra" per uso generale.

1. INTRODUZIONE

L'abitazione è un bene necessario per gli esseri umani; ha connotazioni fondamentali per questioni come la sicurezza, l'identità o lo sviluppo individuale. Per una parte della popolazione rappresenta la proprietà principale e per un'altra parte la destinazione principale del reddito. Nel complesso, l'abitazione è il più grande bene sociale, oltre che un bene di civiltà che contribuisce a definire la struttura e i valori della società. Tutte queste ragioni rendono ancora più importante la comprensione delle basi su cui si fonda il mercato immobiliare.

Attualmente, l'abitazione funziona come un bene disponibile sui mercati, con tutti i cittadini che hanno la possibilità di acquistarla o venderla a condizioni simili a quelle di qualsiasi altro bene. Si comporta come un bene con caratteristiche uniche grazie alla sua stabilità nel tempo, alla bassa liquidità o alla ridotta volatilità, che gli consentono di fornire criteri di sicurezza ai portafogli degli investitori.

Nella costante ricerca di opportunità di investimento, il mercato immobiliare offre nuovi modi per migliorare le aspettative nel rapporto tra redditività e rischio. La possibilità di convertire le case in attività liquide, mantenendone la stabilità, diventa un modo per far partecipare il funzionamento dinamico del mercato all'investimento immobiliare e trasformare la proprietà della casa in un nuovo modo di generare reddito. In questa prospettiva, le case diventano *beni* che vengono consumati a condizioni di mercato, una situazione che permette alla generazione di reddito da locazione di diventare un contributo al reddito dei Paesi che ha effetti positivi sull'attività politica.

La situazione descritta trova la sua collocazione nel già citato ruolo dell'abitazione come bene capitale, sostenuto dall'esistenza di un consenso sociale sui diritti di proprietà su di essa. A sua volta, la considerazione dell'abitazione come bene patrimoniale trova sostegno in una scienza economica che concentra i suoi sforzi di ricerca su questioni legate ai sistemi economici, alle condizioni di concorrenza o al benessere dei cittadini, assimilando per lo più un mondo in cui due PF si confrontano sotto forma di lavoro e capitale, mentre la peculiarità della terra viene assorbita come un'altra forma di capitale.

Questo contesto dà forma a una società che negli ultimi due secoli ha visto il più alto livello di sviluppo umano, combinando la crescita della popolazione e un aumento generale senza precedenti delle condizioni di vita, facilitando al contempo l'espansione delle frontiere della tecnologia e della conoscenza. Tuttavia, questo sviluppo non ha interessato l'intera società in modo uniforme; ha concentrato il suo impatto su una parte della popolazione, mentre altri hanno mantenuto o peggiorato la loro condizione. Si osservano così condizioni di miseria in cui gran parte della popolazione è priva di accesso alle fonti di sostentamento, senza diritti sullo spazio che abita, senza accesso alle fonti agricole che le forniscono sostentamento e senza alcun tipo di capitale, condizioni che si combinano con un'educazione precaria che complica la possibilità di apportare valore in una società complessa.

La ricerca di soluzioni ha fatto sì che per gran parte del XX secolo e all'inizio del XXI due modelli economici largamente opposti si siano confrontati, senza tuttavia riuscire a fornire una risposta diffusa alle esigenze dei cittadini. Il comunismo è fallito per la sua mancanza di comprensione dell'essere umano, in quanto modello che scoraggia gli individui dal contribuire al benessere della società, limitando, se non eliminando, l'informazione come meccanismo decisionale. Al contrario, il modello che ha saputo competere e raggiungere livelli più elevati di prosperità viene chiamato con nomi diversi a seconda di chi lo propone. È stato definito principalmente neoliberale nella sua critica alla globalizzazione e alla ricerca del profitto, mentre allo stesso tempo è considerato un modello socialdemocratico in quanto gli Stati più sviluppati intervengono nell'attività economica in una proporzione che si avvicina al cinquanta per cento del reddito annuale. È un modello in cui la proprietà è per lo più in mani private nella sua funzione di massimizzazione, mentre le rendite che essa genera sono oggetto di intervento per una distribuzione pubblico-privata.

Rappresentazione di una società che trova oggi la sua massima espressione nel ruolo degli Stati nazionali e delle organizzazioni internazionali che dovrebbero assicurare

il miglioramento delle condizioni di vita e la ricerca del bene comune per tutti i cittadini. Istituzioni che prendono parte del valore prodotto nei mercati e lo destinano ai fini sociali che ritengono più necessari. Nel loro ruolo possono avere l'effetto diretto di migliorare l'esistenza di gruppi di persone, ma allo stesso tempo modificano gli incentivi all'azione umana in misura impossibile da determinare.

Questo contesto mostra una società in cui l'azione imprenditoriale e persino la generazione di ricchezza sono viste da una parte della popolazione come un comportamento egoistico alla ricerca del profitto, ritenendo che assorbano il valore della società senza apprezzare i contributi che le stesse persone possono dare o aver dato attraverso il servizio ai cittadini dal mercato. Questa considerazione negativa, insieme al carico fiscale da pagare per il perseguimento del cosiddetto bene comune, scoraggia l'investimento del tempo e delle risorse dei cittadini.

La situazione sopra descritta, insieme alla sensazione che non ci sia una risposta che migliori le condizioni di vita della società, porta a chiedersi se le basi su cui si fonda il nostro sistema economico consentano il massimo livello di applicazione delle capacità di tutti i cittadini. Una ricerca in cui il lavoro qui presentato si è concentrato sulla definizione dei PF dell'economia e sulla loro rappresentazione nel mercato.

La valutazione dell'esistenza di caratteristiche uniche di elementi classificati nello stesso Fattore di Produzione (FP) porta a una riformulazione dello stesso, e quindi a proporre una nuova Funzione di Produzione di massima aggregazione dell'economia. I FP proposti: Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale, mostrano qualità diverse l'uno dall'altro. Lo spazio come luogo misurato in forma di area o volume su cui si sviluppa l'attività economica, la Materia Inerte intesa come tutta la materia non vivente che può essere utilizzata per coprire i bisogni e le preferenze dei cittadini, gli esseri viventi come base della vita umana e allo stesso tempo come partner nel mondo, il Lavoro degli esseri umani e i risparmi investiti sotto forma di Capitale.

La formulazione dei PF permette di differenziare quelli prodotti dall'azione umana dai beni offerti dalla natura. Ogni PF pone quindi delle particolarità che si riflettono nel posto assegnato nella contabilità, convertendo le questioni teoriche del pensiero economico in azioni pratiche nella definizione del mercato.

Il collegamento dei PF, il loro rapporto pratico con i mercati e la delimitazione dei diritti di proprietà in base al ruolo dell'azione umana, permettono a loro volta di ipotizzare l'esistenza di rendite da beni naturali, la cui proprietà spetta a tutti i cittadini.

cittadini. Questa considerazione è dovuta al fatto che le rendite generate dai beni naturali Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi sono dovute al loro uso esclusivo da parte di altri cittadini. Uso che a sua volta presenta differenze tra i PF, con limitazioni temporali o l'estinzione del PF per la Materia Inerte e gli Esseri Viventi, mentre lo Spazio ha una durata che può essere considerata indefinita.

Il modello proposto propone il ruolo del mercato come meccanismo di distribuzione efficiente, la definizione dei PF in base alle loro caratteristiche uniche, la remunerazione dei fattori in base a criteri naturali e di azione umana, e il processo decisionale minimo che coinvolge il mercato. Elementi che propongono un allineamento tra i criteri di efficienza, equità e sostenibilità che incoraggiano gli esseri umani nello sviluppo della civiltà.

Infine, va notato che il modello propone una nuova visione del concetto di capitalizzazione del settore immobiliare, contribuendo a una migliore allocazione dello spazio e delle altre risorse che facilitano la capacità dei cittadini di avere una casa. Nella sua applicazione in Spagna, genera vantaggi comparativi che contribuiscono ad attrarre investimenti produttivi.

1.1. Il settore immobiliare nell'economia

Il patrimonio immobiliare è il più grande stock di ricchezza della società, una ricchezza che di solito è associata a una vocazione alla permanenza nel tempo e che è alla base di tutte le forme di attività umana. Comprende la casa dei cittadini, lo spazio per l'apprendimento o l'assistenza sanitaria come fondamentali per lo sviluppo della società, ma anche quello dedicato a qualsiasi altra attività economica sotto forma di infrastrutture per i mezzi di trasporto, il lavoro o il tempo libero. La conoscenza degli elementi che determinano l'organizzazione di questi beni immobili nell'economia è essenziale per il loro corretto funzionamento, distribuzione e crescita.

Tra tutti i beni immobili, il ruolo del settore immobiliare si distingue per la sua funzione di alloggio per i cittadini. Le abitazioni sono molto apprezzate in qualsiasi economia, sia che si tratti di costosi edifici all'avanguardia di recente costruzione, sia che si tratti di abitazioni informali sovraffollate costruite con mezzi di base in cui non c'è traccia di progresso in molte parti del mondo, con i prezzi dei terreni che sono la principale determinante della crescita dei prezzi delle abitazioni (Knoll et al. 2017)¹.

¹Essi dimostrano che oltre l'80% dell'aumento dei prezzi delle case tra il 1950 e il 2012 è dovuto all'aumento dei prezzi dei terreni, dovuto alla scarsità di questi ultimi.

Questa importanza dell'abitazione ha portato le autorità pubbliche a intervenire più volte nel funzionamento dei mercati, promuovendo un'ampia gamma di misure² che includono aspetti come la promozione dell'edilizia pubblica, la fissazione dei prezzi (Hayek 2022)³, i sussidi e le sovvenzioni per l'edilizia abitativa (Laffaire & Tucat 2021) (OCSE 2021), o l'acquisizione di alloggi da parte del settore pubblico. Misure che cercano di migliorare la qualità della vita di gruppi specifici generalmente associati a condizioni di bisogno, per le quali il naturale funzionamento dei mercati viene arbitrato secondo i criteri politici dell'autorità pubblica corrispondente. Va notato che questa funzione di arbitraggio non è statica, ma tende a essere permanente, il che implica che dopo la sua attuazione i mercati sono condizionati da nuove regole, in base alle quali gli agenti economici prenderanno decisioni e si raggiungeranno nuovi equilibri dinamici (Hayek 2022).

Ciò implica che, nella ricerca dell'equilibrio, le decisioni politiche sul mercato immobiliare alterano il sistema di incentivi del mercato, modificando aspetti quali l'offerta di alloggi, lo sviluppo, la ristrutturazione o il rinnovo per la proprietà, nonché la disponibilità e le condizioni per la locazione (Berger et al. 2020)⁴. In breve, i cambiamenti nella redditività e nelle aspettative di rischio del settore immobiliare modificano l'attrattiva relativa degli immobili rispetto ad altri mercati e quindi le condizioni di investimento in essi.

Dato che i *beni immobiliari* sono considerati un insieme di elementi costruiti su un unico spazio e sono solitamente associati a un'alta intensità di lavoro e di capitale, sono beni con caratteristiche particolari: hanno generalmente un valore elevato rispetto ad altri investimenti dei cittadini, sono associati a un basso livello di liquidità (Kotova & Zhang 2021)⁵, il che significa che il loro valore non può essere specificato con certezza, oltre a richiedere tempi di transazione elevati. Sono spesso soggetti a importanti regolamentazioni (Azpitarte 2018)⁶, nonché al pagamento di tasse, sia in fase di acquisto e vendita, sia in fase di

² Si veda il Regio Decreto 42/2022, del 18 gennaio, che regola il Voucher per l'affitto dei giovani e il Piano statale per l'accesso all'alloggio 2022-2025, che tra gli obiettivi a lungo termine specifica: facilitare l'accesso all'alloggio per gruppi tra cui: cittadini con minori risorse, sfrattati, persone particolarmente vulnerabili, persone senza fissa dimora, vittime di violenza di genere o giovani, a cui si aggiungono gli obiettivi a lungo termine di aumentare l'offerta di alloggi sia in affitto sociale che a prezzi accessibili, così come di alloggi temporanei.

³ p. 399 - 402

⁴ p. 318, studiando i risultati di politiche fiscali temporanee nel settore immobiliare, indicano l'esistenza di esiti positivi: "uno shock stabile della domanda sul mercato ha probabilmente accelerato la riallocazione delle case sfitte dai portafogli degli investitori istituzionali e delle banche e dalle scorte invendute dei costruttori di case nelle mani di acquirenti di case per la prima volta di valore più elevato e possibilmente vincolati".

⁵ Secondo i loro risultati a livello globale, con particolare incidenza sul mercato statunitense: "L'effetto implicito di spendere un mese in più sul mercato è, quindi, un aumento dei prezzi del 5%".

⁶ Parte IV, cfr. Cap. XX "Standard di qualità degli edifici", Cap. XXVI "Il costo economico della conformità ai regolamenti edilizi".

leasing o semplicemente per possesso⁷. Questa particolarità del settore fa sì che qualsiasi alterazione del suo livello di equilibrio abbia effetti molto duraturi sulla definizione del nuovo equilibrio di mercato.

I mercati, nella loro continua ricerca della redditività degli investimenti, propongono continuamente innovazioni in ogni ambito in cui ne hanno la possibilità. In questo modo, innovano attraverso diverse tecniche, come quelle che contribuiscono a migliorare il processo di compravendita, quelle che migliorano le condizioni di sicurezza nella locazione degli immobili o quelle che aumentano il comfort delle abitazioni, tutti miglioramenti che ottengono un ritorno offrendo un servizio apprezzato dai proprietari (Siniak 2020).

A queste si contrappone un'altra linea di innovazione rivolta alla proprietà immobiliare, che ottiene i suoi risultati non tanto con l'offerta di un servizio *à la carte*, quanto con la modifica delle condizioni di proprietà e di ottenimento degli affitti nel settore immobiliare. A questo proposito, si distinguono due linee che sono state oggetto di grande attenzione negli ultimi tempi. In primo luogo, lo sviluppo di una legislazione specifica per le società di gestione del risparmio immobiliare con l'obiettivo di fornire liquidità al mercato. La legislazione che modifica le condizioni fiscali del reddito generato dagli immobili di alcuni tipi di società che, grazie al soddisfacimento di specifiche condizioni legali, ottengono aliquote fiscali preferenziali. In questo ambito si collocano i *Trust di investimento immobiliare* (SOCIMI), come adattamento per la Spagna del modello emerso nel 1960 negli Stati Uniti come *Real Estate Investment Trusts* (REITs) (Aalbers 2016). In secondo luogo, vi sono innovazioni volte a offrire liquidità al mercato, attraverso modelli di *tokenizzazione* degli asset che consentono di offrire modalità alternative di partecipazione agli asset immobiliari attraverso contratti intelligenti che semplificano l'acquisto o la generazione di affitti (Sazandrishvili 2019).

Queste innovazioni rivelano un comportamento di trasferimento dei beni immobili dalle persone fisiche alle persone giuridiche con l'obiettivo di massimizzarne l'uso (Charles 2019) (Wijburg 2021). Ciò trasforma beni tradizionalmente meno dipendenti dai mercati finanziari in nuovi beni finanziarizzati, sui quali si ha accesso alla proprietà e al reddito attraverso l'acquisto di azioni delle società holding. Una questione che si collega alla preoccupazione di alcune ricerche accademiche sul processo di finanziarizzazione dell'economia (Mader et al. 2020), nonché al suo effetto combinato con la globalizzazione dei mercati finanziari.

⁷ Ne sono un esempio l'"Impuesto de Transmisiones Patrimoniales" sulla compravendita, l'imposta sul reddito o sulle società a seconda della personalità giuridica del titolare o l'"Impuesto sobre Bienes Inmuebles" sulla base del possesso.

mercati e il neoliberismo (Aalbers & Christophers 2014), che è considerato la definizione dell'attuale modello economico in cui la redditività degli azionisti diventa l'obiettivo principale di ogni azione economica.

L'evoluzione verso queste innovazioni può essere vista come il risultato naturale dello sviluppo dei mercati, perché ci troviamo in una situazione in cui lo stock di capitale globale cresce a tassi superiori ai rendimenti ottenuti (Piketty 2014)⁸. In questa condizione, gli asset immobiliari tradizionalmente associati a tassi di rendimento più bassi diventano relativamente più attraenti per i mercati finanziari.

Tuttavia, tutto ciò non si traduce in un acquisto generalizzato di beni immobiliari, ma piuttosto in investimenti selettivi strettamente legati a specifici comuni con affitti superiori alla media o con destinazioni d'uso specifiche (Méndez 2021)⁹, nonché a specifici settori che rispondono a queste aspettative di redditività. Ciò significa che la finanziarizzazione del settore immobiliare non è vista tanto come un cambiamento drastico, quanto come un processo prolungato di cui bisogna conoscere sia gli aspetti positivi che quelli negativi (Duménil & Lévy 2006)¹⁰.

Il problema della finanziarizzazione del settore immobiliare deriva dal trasferimento del patrimonio immobiliare a persone giuridiche. Un trasferimento che risponde alla ricerca delle migliori opportunità per renderli redditizi (García-Lamarca 2020). In un mondo in cui lo stesso possesso nelle mani di persone fisiche o giuridiche presenta condizioni diverse di tassazione e redditività, la politica fiscale è diventata un fattore determinante nel definire la distribuzione dei beni nella società. Il ruolo del settore pubblico viene solitamente difeso per l'esistenza di fallimenti del mercato (Cuadrado et al. 2010)¹¹ che devono essere mitigati, mentre allo stesso tempo viene criticato per ragioni quali l'arbitrarietà o l'inefficienza delle sue azioni (Mises 2021)¹². Un settore pubblico che è passato dal gestire valori vicini al 10% del PIL all'inizio del XX secolo a valori intorno al 40% e 50% alla fine del secolo nelle economie sviluppate.

Basi economiche della finanziarizzazione

Un elemento fondamentale del processo di finanziarizzazione è la concezione degli immobili come beni strumentali, ossia come attività fisse che compaiono nel bilancio di una società.

⁸ Cap. I, pag. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/3, p. 450: "[...] i fondi d'investimento, entrati nel mercato immobiliare spagnolo a partire dal 2013, hanno concentrato gran parte della loro attività nelle grandi aree urbane e nelle zone turistiche costiere, considerate più redditizie e meno rischiose".

¹⁰ Cap. II, pag. 17-41

¹¹ Cap. II, pag. 32

¹² Cap. XXVII, pag. 845

istituzioni. La collocazione di qualsiasi bene nel patrimonio è associata a determinate condizioni di proprietà, con la redditività che agisce come criterio determinante per valutare l'idoneità del suo possesso. La proprietà, quella della terra e di tutto ciò che è costruito su di essa, rappresenta un problema fondamentale del pensiero economico, in quanto unisce elementi naturali precedenti all'azione umana ad altri sviluppati dall'economia nel suo ruolo di investimento. Sebbene la questione della proprietà della terra sia stata tradizionalmente fonte di discussione nel pensiero economico (Marshall 1920) (Grotius 1925) (Harvey 1982) (Proudhon 1983) (George 2012), ha finito per essere accettata come elemento fondamentale dell'economia, riducendo il suo ruolo ai margini del dibattito economico e incorporandola nel funzionamento della società attraverso norme come i piani contabili¹³.

La rappresentazione dei beni immobili come asset immobiliari implica la capacità di ogni essere umano di possedere privatamente e a tempo indeterminato una parte del pianeta, potendola utilizzare in modo indipendente o incorporandola in un processo di sfruttamento economico. In entrambi i casi, possono approfittare della scarsità della loro proprietà in attesa della sua rivalutazione (Harvey 2012), che può derivare da un aumento della popolazione intorno al bene, da un incremento della complessità dell'economia (George 2012) o anche da un miglioramento delle condizioni relative di investimento rispetto ad altri beni esistenti. Indipendentemente dalla destinazione data dal proprietario, la società è esclusa dal suo godimento, così come da qualsiasi reddito o incremento di valore che può generare.

Questa combinazione di elementi - sotto forma di terra come classico fattore di produzione dell'economia e di capitale immobiliare nella rappresentazione del suo uso attuale - mostra uno squilibrio tra concetti e diritti, in cui i diritti hanno la precedenza rispetto al loro impatto effettivo sul funzionamento economico. La decisione di investire si basa sugli stessi criteri di rischio-rendimento per i beni immobili (Fisher 1907) e per gli altri beni; diventa un problema di allocazione delle risorse nel mercato sotto l'azione imprenditoriale, sintetizzato da (Kirzner 2011)¹⁴.

In queste condizioni è necessario non solo studiare l'effetto della finanziarizzazione del settore immobiliare (Aalbers 2016) (Sawyer 2022), ma anche estendere lo studio alle basi economiche che motivano questo processo di finanziarizzazione, partendo dalla terra come fattore di produzione e studiandone l'uso nell'economia sulla base delle sue caratteristiche uniche.

¹³ Si veda lo IAS40: "Principio contabile internazionale n. 40 Investimenti immobiliari".

¹⁴ Cap. p. 327, "Prezzi, profitti e riallocazione delle risorse", p. 327, "Prezzi, profitti e riallocazione delle risorse".

1.2. Motivazione

Questo articolo è il risultato di un processo di analisi che, sulla base della mia precedente esperienza, è iniziato nel 2020 con l'obiettivo di studiare il comportamento degli investimenti immobiliari in Spagna, definendo principalmente l'impatto della normativa vigente e del progresso tecnologico sullo stock abitativo e sul prezzo delle case spagnole. Tuttavia, il processo di ricerca e il mio interesse per le basi economiche su cui si fondava la ricerca mi hanno portato a formulare progressivamente domande e a proporre risposte che hanno una portata significativamente maggiore di quanto previsto inizialmente.

In questa evoluzione considero la frase "Non avrai nulla e sarai felice"¹⁵ come un punto di svolta nella ricerca dei fondamenti che danno forma al mondo e alle relazioni tra le persone, con un'enfasi sul mio interesse per il mondo economico. È una frase con grandi implicazioni umane, per quanto riguarda un elemento che considero uno dei principali desideri di ogni persona, ovvero creare una casa su cui costruire la propria vita.

Ci troviamo di fronte a una frase con due elementi principali, in primo luogo il concetto di diritto di proprietà, dal punto di vista che, se un cittadino non può avere nulla, chi lo possiede, lo Stato, le aziende, indipendentemente da chi sia il proprietario, questa parte è diventata un elemento da analizzare. La seconda sezione, l'aspettativa di felicità come qualcosa di dato ed esterno all'azione umana di ogni individuo. Due elementi che sembrano essere il risultato di un'imposizione di un modello di società che potrebbe essere collocato in un ambiente inedito con collegamenti tra le esperienze comuniste o il suo riflesso in "1984" di Orwell, ma che tuttavia presentano implicazioni uniche.

Allo stesso tempo, si tratta di una frase pronunciata in un contesto diverso da quello di decenni fa, poiché viviamo in un mondo social-capitalista, in cui praticamente tutti i beni sono in mano ai privati, ma in cui allo stesso tempo le amministrazioni pubbliche intervengono sul reddito ottenuto con l'obiettivo di offrire un insieme di servizi sociali che costituiscono quella che è stata definita l'economia del benessere. Nei Paesi più sviluppati, gli stock (capitale) sono privati, mentre i flussi (reddito) tendono a essere equamente ripartiti tra azione pubblica e privata.

¹⁵ La frase "Non possiederai nulla e sarai felice" emerge come sintesi dell'articolo di (Auken 2016) del 12 novembre, intitolato "Welcome to 2030. Non possiedo nulla, non ho privacy e la vita non è mai stata migliore" nell'ambito delle pubblicazioni del World Economic Forum.

Quando la frase viene vista nel suo contesto, emerge un modello con implicazioni storicamente inedite, in quanto sembra che "tu" come cittadino "non avrai nulla", ma sarà qualche altro attore privato a possedere i beni e a poterne offrire l'uso, mostrando al contempo un settore pubblico che garantisce che "sarai felice". Inoltre, tutto ciò non viene presentato come un'imposizione alla società, ma come il risultato di un'evoluzione naturale in cui tutta la proprietà passa nelle mani di chi è in grado di massimizzarne l'uso, mentre il cittadino può abbandonare i vincoli del possesso a favore di quella che potrebbe essere intesa come una libertà di usare tutto ciò di cui ha bisogno e quando ne ha bisogno. A queste condizioni, chi potrebbe rifiutarsi di muoversi verso un mondo in cui ci liberiamo della proprietà e raggiungiamo condizioni più efficienti, giuste e sostenibili per l'intera comunità degli esseri umani.

In questo caso, la già citata evoluzione naturale dei fatti sarebbe già in fase di sviluppo, come si può vedere dal fatto che ci stiamo liberando di elementi materiali superflui. Non c'è bisogno di dischi perché si ascolta la musica in rete, non c'è bisogno di libri perché si leggono online, non c'è bisogno di auto perché se ne può noleggiare una in pochi secondi, si potrebbe dire che non c'è bisogno di cucina perché si può avere il cibo che si vuole pronto da mangiare a "casa propria", quindi ci si può liberare praticamente di tutto e allo stesso tempo averlo a disposizione quando serve. In questo contesto di tutto ciò di cui ci si può sbarazzare, la casa appare come l'ultimo anello della catena. In un mondo dinamico in cui non si sa dove si andrà a vivere, cosa c'è di meglio che liberarsi dei vincoli di proprietà e poter disporre di uno spazio in qualsiasi punto del pianeta. Con questa descrizione della situazione, sembra persino consigliabile accettare il futuro: "Non avrai nulla e sarai felice".

Un futuro che tuttavia presenta rischi significativi per la vita delle persone e per la coesione della società. La conversione dei beni dei cittadini in attività finanziarie permette una vita volatile, ma porta anche volatilità alla vita. In occasione della premiazione di Juan de Mariana 2023, Anxo Bastos ha sottolineato che *"non tutto ciò che desideriamo è un bene per la società. Dal punto di vista finanziario, può essere più sensato vivere in un alloggio in affitto che in una casa in affitto.*

proprietà. Ma la proprietà genera un senso di radicamento"¹⁶. L'evoluzione verso una società in cui scompare l'attaccamento alla proprietà, in cui tutto diventa un semplice problema di consumo e di contributo al PIL del Paese, non presenta solo problemi di volatilità, ma si amplifica alle questioni morali e alla configurazione della società che vogliamo costruire. In condizioni tradizionali le persone hanno la possibilità di accumulare ricchezza reale per affrontare le complicazioni che possono sorgere.

¹⁶ Nel discorso pronunciato come destinatario del "Premio Juan de Mariana 2023" dell'"Istituto Juan de Mariana" alla "Cena della Libertà" del 2 giugno 2023.

si verificano. Ognuno è responsabile di ciò che possiede, della sua cura e conservazione, nonché di preservarlo per trasmetterlo alle generazioni future. A fronte di ciò, una situazione in cui non si possiede nulla, se non azioni e quote di società, aumenta l'incertezza e genera disordine nella vita delle persone, orientandosi verso un modello che premia il consumo rispetto al risparmio.

Nella ricerca di risposte a tutte le domande che mi sono posta durante questo periodo di ricerca, vale la pena sottolineare lo studio dei fondamenti della scuola austriaca di economia nella sua comprensione dell'azione umana. Il rispetto dei criteri di libertà e reciprocità come basi per lo sviluppo di una società complessa in cui tutti i cittadini sono incoraggiati a impegnarsi in quelle attività che ritengono preferibili. Allo stesso tempo, lo studio del lavoro di Henry George nella sua analisi della terra come fondamento dei beni sociali che non sono stati prodotti dall'azione umana e in base ai quali non è possibile un diritto di proprietà assoluto divenne il polo opposto che confutava le considerazioni che inizialmente aveva preso per buone.

Tutto ciò ha contribuito allo sviluppo di uno studio in continua evoluzione nel quale, per l'ampiezza dell'argomento e l'interrelazione con altre discipline, è stato necessario porre un punto fermo e chiudere questo documento. Il risultato, del tutto inaspettato rispetto alla concettualizzazione iniziale della ricerca, viene affrontato da un punto di vista accademico alla ricerca di risposte, con particolare rispetto per il concetto di azione umana, il contributo alla migliore convivenza degli esseri umani con l'ambiente in cui viviamo e il riconoscimento dell'uso dei beni comuni per il miglioramento della società.

Vorrei sottolineare le parole di (Mill 1971):

"L'effetto della consuetudine, nel prevenire ogni dubbio che potrebbe sorgere sulle regole di condotta che l'umanità impone, è tale che, su questo argomento, non si è mai ritenuto necessario dare ragioni, né per gli altri né per se stessi" ¹⁷.

In relazione a questa affermazione, si potrebbe ritenere che al giorno d'oggi la società abituata a solide basi di economia abbia messo da parte le grandi domande che venivano ripetutamente poste nel XIX secolo. I dubbi sulla proprietà dei fattori economici hanno lasciato il posto a nuove domande di natura diversa, con un ruolo importante nello studio dei sistemi economici o dell'intervento.

¹⁷ L'opera "Sulla libertà", scritta nel 1859, pag. 11.

La politica pubblica che contribuisce allo sviluppo dell'economia del benessere, generalmente dando per scontate le precedenti conclusioni sui fondamenti dell'economia.

Nella ricerca di un migliore accesso alla casa per i cittadini, il presente lavoro è finalmente tornato allo studio di questi fondamenti della scienza economica.

1.3. Processo di ricerca e domande

La situazione sopra descritta pone un ampio campo di ricerca che parte dal concetto di finanziarizzazione del settore immobiliare, ma che si è evoluto lungo il percorso fino ad arrivare allo studio delle questioni economiche che sono alla base delle questioni immobiliari stesse. La Figura 1 riassume il processo di ricerca e il filo conduttore del lavoro.

All'inizio del lavoro, l'area di studio è partita dalle dinamiche di finanziarizzazione dell'economia con l'aumento della liquidità associata allo sviluppo di soluzioni di investimento che hanno permesso la partecipazione alla proprietà di abitazioni e altri tipi di immobili per importi ridotti. A questo punto la domanda principale della ricerca ha cercato di determinare l'impatto della finanziarizzazione sull'accesso dei cittadini all'abitazione.

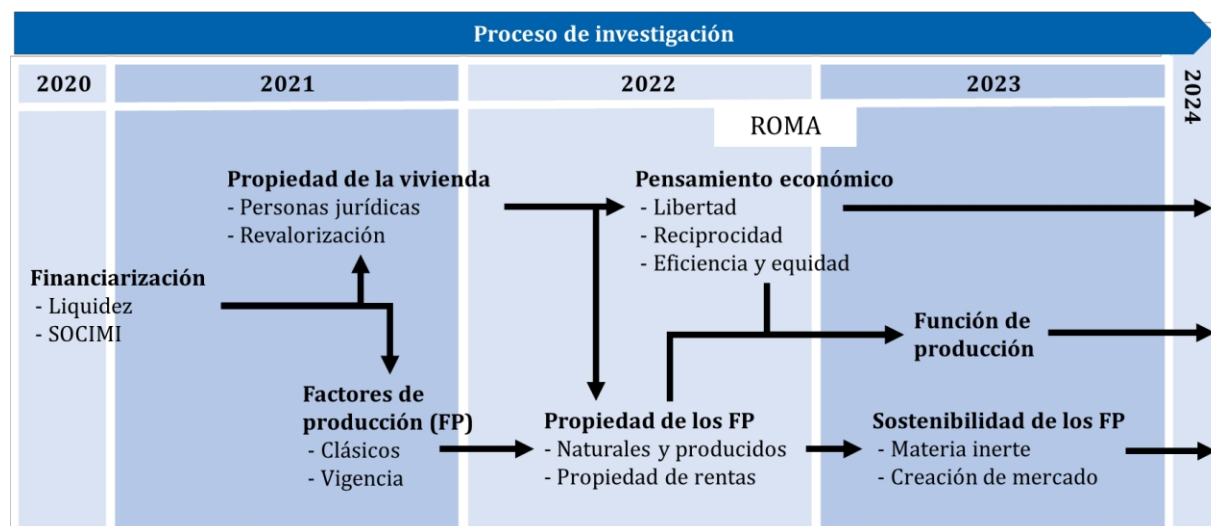


Figura 1: Processo di ricerca. Rappresentazione del processo di ricerca durante tutto il periodo di studio, compresi i principali argomenti di interesse e la loro principale dipendenza da analisi precedenti. Fonte: elaborazione propria.

Sulla base della constatazione che la proprietà delle persone giuridiche agisce come elemento determinante nel processo di finanziarizzazione, è sorto l'interesse di analizzare la

proprietà immobiliare nell'edilizia abitativa, insieme al ruolo della rivalutazione degli asset immobiliari come forma di generazione di profitto senza generare valore per la società.

La considerazione della proprietà di tutti i beni immobiliari, la loro comparsa nell'attivo del bilancio o l'effetto della rivalutazione, insieme alla visione dei problemi di accesso all'abitazione e all'analisi degli insediamenti informali portano allo studio delle basi economiche su cui si fonda il sistema economico in cui viviamo. L'analisi dei PF classici sotto forma di terra, lavoro e capitale mi porta a osservare le differenze tra la loro formulazione, il loro utilizzo e le caratteristiche degli elementi che li compongono. È difficile localizzare chiaramente tra i PF elementi naturali come i combustibili fossili, i terreni agricoli o gli animali da allevamento, così come per un edificio rispetto al terreno su cui sorge. Ciò solleva la questione se la classificazione classica dei PF sia ancora valida come base per la definizione del sistema economico. Le domande sulla classificazione dei PF si ripercuotono anche sulla considerazione della loro proprietà e delle rendite. Data la coesistenza di PF che dipendono dall'azione umana e di quelli che sono indipendenti e non sono stati prodotti, le loro condizioni di proprietà da parte dei cittadini si basano su punti di partenza diversi che devono essere analizzati.

La questione immobiliare viene qui assorbita da una questione economica che condiziona qualsiasi risultato settoriale e che comprende questioni molto più ampie di quelle inizialmente proposte. La collocazione di tutto ciò che viene analizzato in termini di evoluzione del pensiero economico permette di contrapporre le idee, sostenendo o confutando ciascuno dei progressi fatti finora. L'analisi di come i PF definiti in relazione all'efficienza economica e all'equità siano influenzati dai cosiddetti fallimenti del mercato nasce qui. Così come il loro rapporto con i criteri di libertà dei cittadini in condizioni di reciprocità.

La visione di tutti i concetti isolati ha richiesto una formulazione della funzione di produzione dell'economia, in cui i diversi elementi potessero essere chiaramente identificati in base alle loro caratteristiche comuni. In essa si studia la determinazione dei fondamenti che permettono di definire le condizioni per la creazione di un mercato sostenibile per i PF della società.

In definitiva, si pone la questione della fattibilità dell'attuazione delle questioni proposte nel mondo di oggi. Soprattutto per la difficoltà di conciliare questo aspetto con il rispetto dei contratti stipulati sul mercato nelle condizioni attuali. Anche sulla possibilità di andare verso una definizione consensuale delle condizioni di creazione del mercato. Chiudendo così l'ultimo periodo

Il gruppo di lavoro si è chiesto quale dovrebbe essere la strada da seguire per la realizzazione delle idee proposte.

Nelle condizioni sopra descritte, le domande di ricerca formulate nel corso del documento possono essere riassunte come segue:

- D1: Qual è l'impatto della finanziarizzazione sulla capacità delle persone di accedere agli alloggi?
- D2: Qual è la posizione dell'abitazione tra i fattori di produzione dell'economia?
- D3: C'è omogeneità nelle caratteristiche dei fattori di produzione?
- D4: Quali caratteristiche permettono di definire i fattori di produzione di massima aggregazione?
- D5: È possibile allineare le questioni di efficienza, equità e sostenibilità riformulando i fattori di produzione, le loro condizioni di proprietà e l'allocazione delle loro rendite?

1.4. Obiettivi e ipotesi

Obiettivi:

L'obiettivo generale (OG) dichiarato fin dall'inizio del documento è stato quello di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di allo studio delle condizioni che facilitano l'accesso dei cittadini a un alloggio, preferibilmente a una casa che possano considerare tale. Da questo obiettivo generale sono emersi altri nuovi obiettivi, che tuttavia non ne hanno sminuito l'importanza nello sviluppo del lavoro.

Gli obiettivi specifici sono stati:

- SO1: studiare l'impatto della finanziarizzazione sull'accesso all'alloggio
- SO2: analizzare la relazione tra i prezzi dei terreni e aspetti quali la concentrazione di persone e la complessità dell'economia.
- SO3: individuare le caratteristiche che accomunano i fattori di produzione.
- SO4: mettere in relazione l'uso dei fattori produttivi con i criteri di sostenibilità.
- SO5: contribuire allo studio del rapporto tra efficienza ed efficacia nell'economia.

Ipotesi:

Come ipotesi generale (HG) del lavoro, si ritiene possibile generare condizioni che facilitino l'accesso dei cittadini alla proprietà della casa rispetto alla situazione attuale.

Le ipotesi specifiche sono state:

- H1: La finanziarizzazione aumenta la difficoltà di accesso alla proprietà della casa.
- H2: la classificazione dei fattori di produzione classici raggruppa elementi con caratteristiche diverse nella stessa categoria.
- H3: È possibile muoversi verso un'economia sostenibile allocando i fattori di produzione attraverso i meccanismi di mercato.
- H4: È possibile trovare una definizione dei fattori di produzione che contribuisca a migliorare l'efficienza e l'equità allo stesso tempo.

1.5. Metodologia

Per lo sviluppo del lavoro è stato seguito un approccio metodologico misto, utilizzando tecniche qualitative e quantitative insieme, scegliendo quelle ritenute più appropriate per ogni sezione e caso specifico.

Il processo di contestualizzazione del processo di finanziarizzazione del settore immobiliare in Spagna ha richiesto un lavoro sistematico di raccolta dei dati delle principali società e istituzioni. Dati che, data la tipologia delle aziende, sono di dominio pubblico e accessibili via internet, ma che sono in formati diversi e distribuiti in archivi e documenti differenti. Questa compilazione ha utilizzato dati statistici in diversi formati.

- Istituzioni pubbliche come INE¹⁸, Eurostat¹⁹ e Notai²⁰ forniscono principalmente serie temporali delle principali grandezze con un impatto generale sull'economia.
- Associazioni private come Nareit²¹ e società di consulenza²² pubblicano rapporti settoriali sulla performance delle loro aziende, tra i quali i dati trasversali sono più ampiamente disponibili.

¹⁸ Vedi sotto "Instituto Nacional de Estadística": "Encuesta de condiciones de vida" e "Encuesta continua de hogares".

¹⁹ Vedi sotto "Eurostat" Informazioni da "Statistiche sulle abitazioni".

²⁰ Si veda il "Centro di informazione statistica del notariato" per le sue "Principali statistiche" sui mutui.

²¹ Si veda il sito web della National Association of Real Estate Investment Trusts: reit.com/data-research.

²² Si veda "Worldwide Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes" pubblicato nel giugno 2021 su pwc.com/REIT". Cfr. anche "Non-traditional commercial Real Estate: Capitalizing on the REIT opportunity" articolo pubblicato nel 2011 in

- Le società di informazione sulle performance finanziarie, come Yahoo Finance o Google Finance, forniscono ^{dati statistici}²³ su prezzi delle azioni, volumi di mercato o cifre e indici chiave.
- Tutte le società del settore sono tenute a pubblicare i dati sulla loro performance, che sono disponibili presso la ^{CNMV}²⁴, nonché presso le rispettive borse valori, tra cui BME ^{Growth}²⁵, compresi i bilanci, le partecipazioni in portafoglio e la struttura azionaria, offrendo una serie mista di dati.
- Le società stesse pubblicano informazioni sulle loro proprietà immobiliari sui loro siti web, oltre a estendere le informazioni pubbliche con relazioni annuali per gli investitori, che sono state scaricate sia manualmente che in massa attraverso il *webscraping* per mezzo del programma R utilizzando la libreria *rvest*.

A livello di macro-misure e di finanza i dati hanno mostrato un certo livello di omogeneità, mentre i dati sulle proprietà aziendali si presentano in modo più eterogeneo.

Da un punto di vista temporale, i dati per la Spagna sono relativamente recenti, dato che nel caso dei SOCIMI derivano dalla loro regolamentazione nel 2009. Per il caso generale dei REIT, sono stati utilizzati dati precedenti, a partire dalla loro regolamentazione nel 1960. Per quanto riguarda i prezzi dei terreni, le serie di dati sono disponibili dall'inizio del XXI ^{secolo}²⁶.

Partendo dall'analisi dei fondamenti del sistema, è stato necessario studiare il problema economico della PF. A tal fine, è stato utilizzato un approccio storico basato sull'analisi di opere di rilievo nella storia del pensiero economico. In queste opere sono state studiate l'organizzazione e la struttura dei PF, nonché il trattamento della loro proprietà. Le conclusioni ottenute ci hanno permesso di avanzare verso la modellizzazione del problema contrastando i risultati dal punto di vista della teoria economica. Infine, è stato elaborato il processo di applicazione del modello sviluppato sotto il ruolo fondamentale del mercato, compresi i suoi effetti sull'attuale struttura economica e i cambiamenti ritenuti necessari per avvicinarsi ad essa. Le quattro fasi di

deloitte.com/us/it/pages/real-estate/articles/>. Si veda anche "Understanding Real Estate as an Investment Class" pubblicato nel febbraio 2017 da "mckinsey.com".

²³ Si vedano le pagine "finance.yahoo.com" e "google.com/finance/".

²⁴ In riferimento ai REIT, in "cnmv.es" alla voce di ricerca: "Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales".

²⁵ Si veda "bmegrowth.es/esp/Listado.aspx", pagina da cui si possono ottenere informazioni dettagliate sui SOCIMI. quotato su BME Growth.

²⁶ Si veda in "Ministerio de Vivienda y Agenda urbana" la "Estadística de Precios del Suelo Urbano" in "<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/>".

contestualizzazione, motivazione, modellizzazione e applicazione sono riassunti nella Figura 2.

Cap. I: Introducción
Cap. II: Capitalización del Sector Inmobiliario Cap. III: Dinámicas en la Capitalización de los Hogares Cap. IV: Crecimiento del valor del Suelo
Cap. V: Los Factores de Producción y su Propiedad Cap. VI: La Función de Producción Cap. VII: Factores de Producción en las Finanzas Cap. VIII: El Hogar en los Factores de Producción
Cap. IX: Sostenibilidad de los Factores de Producción Cap. X: Políticas y Factores de Producción Cap. XI: Acción Humana Sostenible
Cap. XII: Conclusiones

Figura 2: Struttura del documento. Fonte: elaborazione propria

1.6. Struttura del documento

Il lavoro inizia in questo primo capitolo, che introduce l'oggetto dello studio, offre una panoramica della situazione generale del problema e sviluppa gli obiettivi e le domande del lavoro. La motivazione dello studio è inclusa come elemento che ha ampiamente condizionato l'evoluzione della ricerca verso i risultati raggiunti.

Il secondo capitolo analizza il processo di finanziarizzazione dell'economia, con lo studio del ruolo delle SOCIMI nella capitalizzazione del settore immobiliare spagnolo nel loro ruolo di

miglioramento delle condizioni di rischio-rendimento che attraggono gli investimenti, modificando al contempo il rapporto dei cittadini con il mercato attraverso cambiamenti nella proprietà degli asset.

Il terzo capitolo analizza l'evoluzione della proprietà abitativa in Spagna, sia il ruolo crescente dell'affitto che l'impatto dell'invecchiamento della popolazione sullo stock abitativo. Il quarto capitolo studia il ruolo dei prezzi degli immobili in termini di criteri demografici, analizzando la relazione tra l'aumento dei prezzi e l'aumento della popolazione sia a livello puntuale che temporale. Studia inoltre la relazione con il tipo di persona giuridica che acquista l'immobile e con la complessità dell'economia nelle diverse comunità autonome della Spagna.

Il quinto capitolo parte dal problema immobiliare per estendere l'analisi verso i fondamenti della teoria economica. Inizia con lo studio dei PF classici dell'economia, ossia terra, lavoro e capitale, partendo dalla considerazione delle loro caratteristiche particolari e delle rendite, che porta a una nuova formulazione sotto forma di Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale. Questa formulazione conduce al sesto capitolo, in cui viene sviluppata la funzione di produzione dell'economia in una versione ampliata che riprende i PF indicati.

Il capitolo sette passa a studiare la relazione tra i PF e le diverse persone giuridiche, la collocazione di ciascun fattore nei bilanci delle imprese come elemento critico in cui la teoria si rapporta alla pratica economica. La sezione si conclude con il ruolo della famiglia nei PF enunciato nel capitolo otto, in cui si analizza il confronto tra i concetti di famiglia e mercato.

Il capitolo nove inizia con lo studio dell'impatto della formulazione dei PF proposta sulla sostenibilità, lavorando sui concetti di creazione di mercato e capitalizzazione dei PF naturali. Si discute poi l'effetto delle rendite dei PF come generatore di reddito per la società, confrontandole con le principali imposte dell'economia. Infine, il capitolo undicesimo discute il concetto di azione umana sostenibile a partire dalla visione soggettivista dell'individuo in La Terra intesa come quadro di riferimento per l'azione comune; il capitolo si conclude analizzando l'impatto del lavoro basato sugli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) a partire da una concezione del mercato ben definita come mezzo per raggiungerli, sostituendo l'intervento pubblico basato sui criteri arbitrari delle autorità corrispondenti.

Il capitolo finale contiene le conclusioni generali del lavoro svolto, seguite dai limiti e dalle principali linee di ricerca che ne derivano, come fonti di ispirazione per lo sviluppo di lavori futuri.

1.7. Indicatori di qualità

Le pubblicazioni scientifiche associate alla ricerca, così come le partecipazioni a forum, seminari e formazioni ricevute sono elencate di seguito:

1.7.1. Ricerca

- **Articolo** (Martínez Raya et al. 2023 - 1): "*La financiarizzazione degli asset immobiliari: un approccio globale ai portafogli di investimento attraverso uno studio basato sul genere*". L'articolo affronta il tema della financiarizzazione del settore immobiliare in relazione all'imposta patrimoniale nell'economia spagnola e al diverso comportamento dei portafogli di investimento tra uomini e donne. Coautore con il direttore Antonio Martínez Raya di *Buildings* (Impact factor 3.8).
- **Articolo** (Martínez Raya et al. 2023 - 2): "*An Empirical Analysis of the Aircraft Emissions by Operating from Scheduled Flights within the Domestic Market in Spain*". In cui si studia l'impatto del consumo di carburante e delle prestazioni in termini di emissioni in funzione dei prezzi della paraffina, aspetti collegati nel capitolo nove della tesi allo studio della relazione tra PF e sostenibilità del mercato. Scritto con il direttore Antonio Martínez Raya in *Processes* (Impact factor 3.352).
- Contributo alla **conferenza** (Segura & Linera 2022): "*Comparative review of World Bank data and empirical studies on inadequate housing*" alla "*11th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2022*" tenutasi presso la Facoltà di Architettura dell'*Università di Tecnologia di Brno* il 9 novembre 2022. Sotto la supervisione del direttore Inmaculada Martínez Pérez.

1.7.2. Trasferimento

- **Articolo** (Grijalvo et al. 2021): "*Computer-based business games in higher education: A proposal of a gamified learning framework*" pubblicato su "*Technological Forecasting and Social Change*" nel maggio 2022. In cui vengono sviluppati criteri che contribuiscono a migliorare l'acquisizione di competenze attraverso i simulatori di business (Impact Factor 12).
- **Manuale** (Gonzalez Díaz et al. 2023): "Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos" pubblicato da Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- **Manuale** (Gonzalez Díaz et al. 2024): "Problemas resueltos de Economía de la Empresa" pubblicato da Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- **Capitolo di libro** (Segura et al. 2021): "Decisioni di partecipazione nella gamification delle esperienze di apprendimento. Para adquisición de competencias blandas", pubblicato nel 2021 dalla casa editrice Egregius, con la partecipazione della direttrice Inmaculada Martínez Pérez. ISBN: 978-84-18167-39-3.
- **MOOC** (González Díaz et al. 2023): "Problemas de Microeconomía y Macroeconomía" pubblicato sulla piattaforma MiriadaX, insegnato tra il 24 aprile e il 18 maggio 2023.

1.7.3. Diffusione

- Presentazione di una relazione al **seminario** della *Società Italiana di Estimo e Valutazione* (SIEV), dal titolo "*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Trasformazioni Urbane*", tenutosi presso la Facoltà di Architettura della *Sapienza Università di Roma* il 3 febbraio 2023.
- Partecipazione e presentazione alla **conferenza** "*Better Understanding of the interactions between climate change impacts and risks, mitigation and adaptation solutions*" presso la *Med PhD School "From sustainable to regenerative and resilient design"* tenuta dal Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura e Ambiente dell'Università Federico II di Napoli, 10-15 ottobre 2022.

1.7.4. Formazione alla ricerca

Durante il periodo di ricerca è stato effettuato un soggiorno di ricerca presso la Facoltà di Architettura dell'Università "*Sapienza*" di Roma tra il 17 ottobre 2022 e il 27 gennaio 2023. Durante questo periodo la ricerca si è basata sulla relazione tra gli aspetti economici e la valutazione degli immobili, nonché sull'effetto della finanziarizzazione sulla trasformazione urbana.

Altre formazioni ricevute:

- Partecipazione al seminario: "*Verso un nuovo ordine economico internazionale*", che si terrà dal 3 al 7 luglio 2023 presso l'Università Internazionale Menéndez Pelayo di Santander.
- Partecipazione alla conferenza "*European Real Estate Society 2022*", tenutasi dal 22 al 25 giugno 2022 e organizzata dalla *SDA Bocconi School of Management*.
- "*Innovazione tecnologica e imprenditorialità*" nel programma di formazione trasversale per il dottorato di ricerca dell'Universidad Politécnica de Madrid nell'anno accademico 2021-2022.

- Partecipazione al "*Congresso andino di ingegneria, costruzione, tecnologia e innovazione - CAICTI 2021*", organizzato dall'Università nazionale di Chimborazo e che si terrà dall'8 al 10 dicembre 2021.
- *MIT SA+P Data Science in Real Estate* della *MIT School of Architecture and Planning*, tenutosi dal 17 febbraio all'8 aprile 2021. Corso volto a fornire i fondamenti della scienza dei dati nel settore immobiliare, evidenziando l'utilizzo del programma R per la gestione di grandi volumi di dati, sia dal punto di vista statistico che per la loro rappresentazione spaziale.

Pagina volutamente vuota

2. CAPITALIZZAZIONE DEL SETTORE IMMOBILIARE

Viviamo in un mondo in rapida evoluzione in cui la capitalizzazione è aumentata a livelli senza precedenti, la terra rimane la fonte del nostro stile di vita, plasmando lo spazio su cui viviamo, i materiali dei nostri edifici o le risorse che ci permettono di vivere, come cibo e vestiti. Anche in condizioni di forte innovazione e utilizzo della tecnologia, il settore immobiliare rappresenta ancora due terzi del valore totale dei beni mondiali²⁷. La terra stessa rappresenta più della metà di questo valore. Terreni la cui esistenza è precedente a qualsiasi tipo di azione umana, ma il cui valore reale aumenta con la crescita dell'economia, sia per effetto dell'aumento della popolazione sia per l'incremento dei flussi e degli stock economici.

In particolare, il capitale globale è attualmente stimato a 6,17 volte il Prodotto Interno Lordo (PIL) del pianeta, per un valore di 621 mila miliardi di dollari. Di questi, il 46% è costituito da beni residenziali, l'8% da immobili commerciali e il 7% da beni agricoli. In contrasto con l'importante ruolo degli immobili, le azioni societarie, che potrebbero essere considerate l'asset di riferimento nell'immaginario del sistema capitalistico, hanno un impatto significativamente inferiore, rappresentando il 16% dello stock totale. I 288 mila miliardi di dollari corrispondenti agli asset residenziali sono senza dubbio gli asset più importanti del sistema capitalistico.

²⁷ Si veda McKinsey Global Institute "The rise and rise of the global balance sheet".

Tuttavia, sono altamente concentrati. Dieci Paesi ne rappresentano il 75%, con Cina, Stati Uniti e Giappone che sono i tre principali²⁸.

Questa distribuzione degli immobili nel mondo non riguarda solo il punto di vista geografico, ma anche quello della distribuzione tra gli individui nella società. L'investimento immobiliare è il principale segmento di investimento degli individui con un patrimonio netto elevato²⁹, che rappresenta il 66% dei loro portafogli. Gli investimenti diretti in abitazioni rappresentano il 32%, mentre quelli rivolti a locali commerciali rappresentano il 34%, attraverso strumenti diversi, quali: investimenti diretti, fondi o *Real Estate Investment Trusts* (REIT). Questa situazione mostra la concezione del settore immobiliare come una combinazione di attività fisse tradizionali su cui è necessario effettuare grandi esborsi, ma che sono associate a bassi livelli di liquidità, allo stesso tempo di mercati di investimento flessibili a cui si può accedere da importi bassi. Aspetti che segnano la situazione e le aspettative di elementi come la loro sicurezza, la rivalutazione o la generazione di reddito.

Si tratta di un settore con grandi implicazioni sociali ed economiche. Rappresenta sia la casa delle famiglie che abitano la terra sia il luogo in cui si svolgono le attività economiche che vengono offerte nei mercati. Comprendere i fondamenti e le dinamiche che regolano il settore è un passo necessario per favorirne lo sviluppo attraverso investimenti alla ricerca di risposte ai bisogni della popolazione.

2.1. Introduzione

L'abitazione è un elemento di base dei bisogni umani, negli stati più elementari agisce sotto forma di spazio per il riposo, la sicurezza o la proprietà, mentre man mano che ci si sposta verso stati più elevati di sviluppo individuale, i bisogni crescono e diventano associati a elementi come valori, ideali, norme o standard che contribuiscono alla realizzazione degli individui (Sayyed & Jusan 2012). Si tratta di elementi che si evolvono continuamente insieme all'evoluzione della società stessa e che portano a presentare l'edilizia immobiliare come un mercato dinamico in cui le aziende devono adattarsi alla domanda dei cittadini. L'adattamento del mercato immobiliare può essere inteso come un concetto ampio che va dalla sua progettazione alla sua esecuzione e successiva manutenzione, mettendo in relazione gli aspetti urbanistici ed edilizi, ma non si tratta solo della necessità di adattarsi alle richieste dei cittadini, ma anche della necessità di adattarsi alle esigenze dei cittadini.

²⁸ Cfr. (Tostevin 2021) Savills Market Trends "Total Value of Global Real Estate: Property remains the world's biggest store" (Valore totale del patrimonio immobiliare globale).

anche sotto forma di rapporto con l'ambiente costruito in base al regime di proprietà o ai servizi associati agli immobili.

Come esempio dei cambiamenti nel mercato, da un punto di vista sociale si può osservare come la configurazione delle famiglie nei Paesi sviluppati sia cambiata negli ultimi decenni. Un esempio di questi cambiamenti può essere visto nel caso della Spagna, dove la dimensione media delle famiglie è diminuita costantemente negli ultimi 50 anni, passando da 3,82 membri nel 1970 a 2,54 nel 2021³⁰. Si è r a g g i u n t a u n a situazione in cui il 55,1% delle famiglie ha attualmente due o meno persone. Questa situazione è simile a quella del resto del mondo, con un tasso di natalità in calo come fattore principale³¹.

Allo stesso modo, l'evoluzione degli stili di vita porta a un cambiamento delle esigenze abitative della popolazione, che si ripercuote su elementi quali l'ubicazione, la progettazione o le esigenze³². Con aspetti quali la maggiore mobilità dei cittadini (Howard 2017) che sono meno legati a un unico luogo per tutta la vita o l'aumento della permanenza dei bambini nelle case dei genitori (Burn & Szoeki 2016). Inoltre, anche gli usi della casa sono cambiati, con le opzioni di connettività che giocano un ruolo importante nell'aumentare l'uso dell'intrattenimento o del lavoro a casa (Cetrulo et al. 2020)³³, o che consentono la connessione ai mercati senza la necessità di spostarsi da casa attraverso lo sviluppo di modelli di servizi a domicilio.

Tutti questi elementi costituiscono un ambiente di costante cambiamento nel mercato immobiliare, che, grazie al proprio concetto di mercato, continuerà a innovare nella ricerca di nuove soluzioni che coprano le esigenze in modo redditizio (Kirzner 2011). A questo mercato di prodotti e servizi immobiliari si associa un mercato finanziario molto sviluppato che offre soluzioni particolari a diverse esigenze finanziarie. Tali esigenze si sono inoltre evolute dal finanziamento di bisogni tradizionali, come quelli finalizzati allo sviluppo immobiliare o all'erogazione di credito alle famiglie per il loro acquisto, verso modelli attuali che includono il finanziamento dello sviluppo per la locazione (Nethercote 2019) o la distribuzione di proprietà attraverso numerosi investitori (Swinkels 2023).

³⁰ Si veda la "Encuesta Continua de Hogares 2020" pubblicata il 7 aprile 2021 dall'INE (ine.es/prensa/ech_2020.pdf).

³¹ Si veda il rapporto "State of World Population Report 2023", preparato sotto gli auspici del Fondo delle Nazioni Unite per la Popolazione (UNFPA).

³² Si veda l'impatto della sharing economy sulle relazioni umane (Paniello et al. 2022).

³³ Prende in considerazione i lavori a domicilio, che rientrano tra le professioni intellettuali e tecniche, a cui assegna il 30% della forza lavoro totale al momento della stesura del presente documento. Allo stesso modo, per i lavori a domicilio si osservano retribuzioni più elevate e maggiore sicurezza del lavoro.

Questo cambiamento nel ruolo della finanza nel settore immobiliare contribuisce alla concezione dell'abitazione come *merce* (Polanyi 2001), che può essere facilmente scambiata sui mercati, facilitando gli investimenti nel mercato o la globalizzazione degli investimenti. Allo stesso tempo, questa visione *merceologica* comporta effetti progettuali come la tendenza all'uniformità del prodotto in un processo di standardizzazione della soluzione.

In queste condizioni, ci troviamo in un processo di capitalizzazione del settore immobiliare che comporta l'afflusso di flussi economici per l'acquisto di alloggi con l'obiettivo di incorporarli nel processo di sfruttamento economico (Fields 2018). Tuttavia, la capitalizzazione del settore immobiliare può essere intesa anche in senso positivo, in quanto cerca di offrire al mercato una soluzione molto richiesta sotto forma di aumento della disponibilità di alloggi in affitto per i cittadini grazie ad attività come la costruzione, il restauro, l'adattamento e la gestione da parte di soggetti specializzati in ciascun settore, mentre la mancanza di capitalizzazione può essere intesa come un problema che costringe le persone a vivere nell'informalità (Azpitarte 2018).

Si tratta di un processo di afflusso di capitali che richiede l'osservazione di opportunità di profitto per l'investimento, derivanti dalla considerazione da parte di imprenditori e investitori di circostanze positive di profitto atteso in relazione ai rischi assunti. Un processo che a sua volta può essere il risultato naturale di cambiamenti nel mercato, o invece il risultato di un cambiamento nelle condizioni legali che regolano la proprietà e il funzionamento. Tra le condizioni giuridiche, le decisioni di politica fiscale si distinguono per la loro capacità di modificare il rapporto rischio-rendimento con particolare ampiezza e indipendentemente dalle condizioni e dalle tendenze del mercato (Hayek 2022).

Il processo di capitalizzazione è una tendenza globale, in cui i prezzi degli alloggi hanno subito una crescita elevata rispetto ai prezzi di altri beni, una situazione mostrata nel rapporto "*The rise and rise of the global balance sheet*"³⁴, che ha indicato che il prezzo degli alloggi è cresciuto del 250% a livello globale, mentre gli affitti sono cresciuti del 69%. Sebbene questa situazione non sia omogenea in tutto il mondo, mostra una tendenza generalizzata alla diminuzione dei prezzi degli alloggi in termini di redditività.

³⁴ Cfr. McKinsey Global Institute, pag. 17, "L'aumento dei prezzi delle case è una funzione della crescita dei prezzi degli affitti e del calo dei rendimenti degli affitti, con quest'ultimo che influenza i prezzi delle case nella maggior parte dei Paesi".

2.1.1. Finanziamento

In questo processo di capitalizzazione, il concetto di finanziarizzazione svolge un ruolo importante. Un termine relativamente nuovo che è stato definito da (Epstein 2005) come *"Il ruolo crescente delle motivazioni finanziarie, dei mercati finanziari, degli attori finanziari e delle istituzioni finanziarie nel funzionamento delle economie nazionali e internazionali"*³⁵. Una definizione che è stata seguita da altri come:

- (Krippner 2005) - *"modello di accumulazione in cui i profitti maturano principalmente attraverso i canali finanziari piuttosto che attraverso il commercio e la produzione di beni"*.
- (Aalbers 2008) - *"la nascita dei mercati finanziari non per facilitare altri mercati, ma per il commercio di denaro, credito, titoli, ecc."*³⁷
- (Mader et al. 2020) - *"Il crescente potere degli interessi finanziari sulla politica, come la crescente predominio delle logiche finanziarie o del "valore per gli azionisti" "*³⁸

Tutte e quattro le definizioni condividono il peso crescente dei mercati finanziari in un contesto in cui gli scambi di beni e servizi reali stanno perdendo peso nell'economia. Questa situazione è illustrata da (Sawyer 2022) nella sua analisi dei diversi indicatori che considera associati alla finanziarizzazione:

- Per quanto riguarda le istituzioni finanziarie, si osserva una riduzione dell'occupazione e, allo stesso tempo, un aumento del valore aggiunto di queste società e dei loro profitti in linea con la loro capitalizzazione e l'aumento degli asset a loro disposizione.
- A livello di mercato, mostra l'aumento del valore degli scambi finanziari rispetto al PIL o la crescente importanza del ruolo dei derivati.
- In termini di finanze dei cittadini, mostra un impatto variabile sull'indebitamento delle famiglie, mentre allo stesso tempo si registra un aumento della ricchezza totale e una riduzione dei redditi da capitale in percentuale del PIL.

Autore: "l'accresciuta importanza degli obiettivi finanziari, dei mercati finanziari, degli attori finanziari e delle istituzioni finanziarie nel funzionamento delle economie nazionali e internazionali".

Autore: "Una tendenza all'accumulazione in cui i profitti provengono principalmente dai mercati finanziari piuttosto che dal commercio e dalla produzione".

³⁷ Trad. Lib. autore: "L'aumento dei mercati finanziari non per facilitare altri mercati, ma per il commercio di denaro, credito, assicurazione, ecc.

³⁸ Trad. Lib. Autore: "Il crescente potere degli interessi finanziari sugli interessi politici, come la crescente importanza della logica finanziaria o del "valore per gli azionisti"".

La letteratura sulla finanziarizzazione di solito raccoglie il suo interesse nell'area insieme ai concetti di neoliberismo e globalizzazione (Aalbers & Christophers 2014). La relazione tra neoliberismo e finanziarizzazione parte dal concetto centrale della ricerca del rendimento per gli azionisti, rendimento che negli ultimi decenni è stato sempre più associato agli scambi finanziari piuttosto che a quelli reali. Allo stesso tempo, la letteratura mostra come il processo di espansione delle cosiddette idee neoliberali, secondo cui ci sono state privatizzazioni di imprese statali, deregolamentazioni, azioni di globalizzazione o l'investimento di risorse pubbliche in fondi privati, come nel caso delle pensioni, abbiano contribuito allo sviluppo dei mercati finanziari, hanno contribuito allo sviluppo dei mercati finanziari e quindi hanno aumentato ancora una volta il peso della finanza nell'economia nel suo complesso, incrementando il ruolo delle attività finanziarie nei bilanci delle società non finanziarie (Crotty 2006) e concentrando l'attività sulla generazione di valore per gli azionisti (Erturk 2020). Secondo (Vercelli 2013) la finanziarizzazione derivata dal processo neoliberale mostra contraddizioni in quanto richiede una generale libertà dell'economia limitando o annullando i meccanismi redistributivi, portando a una maggiore disuguaglianza.

A sua volta, l'interconnessione tra globalizzazione e finanziarizzazione è associata al ruolo della finanza come facilitatore del commercio internazionale, agevolando lo sviluppo finanziario in diverse aree come il credito, l'assicurazione o il cambio di valuta per le sue operazioni. Questa interconnessione ha accompagnato i grandi processi di globalizzazione, come dimostrano i dati sulla crescita del commercio negli ultimi decenni (Sawyer 2022). Sulla stessa linea, le questioni degli investimenti diretti all'estero derivanti dalla diminuzione dei controlli sui capitali, o la finanziarizzazione delle suddette *materie prime*, che sono arrivate a essere scambiate sui mercati finanziari in modo simile alle azioni o alle obbligazioni, appaiono come un'espressione della globalizzazione.

In queste condizioni, la finanziarizzazione è per lo più riportata in letteratura come un aspetto negativo dei processi di trasformazione economica che hanno avuto luogo negli ultimi decenni. Questa idea si scontra con l'approccio generalizzato della necessità di un elevato grado di intervento statale redistributivo. In contrasto con i modelli definiti neoliberali, la maggior parte degli studi sulla finanziarizzazione ritiene necessaria una politica economica eterodossa (Keaney 2014) basata su principi marxisti (Duménil & Lévy 2006), con un maggiore intervento statale per riorientare aspetti economici come la politica industriale, la disoccupazione strutturale o il cambiamento climatico.

In contrasto con queste concezioni negative da parte del settore pubblico, la finanziarizzazione ha effetti positivi sul PIL. Questo porta alla crescita di quella che attualmente è la macro-magnitudo di riferimento nelle performance dei Paesi, permettendo sia l'analisi della sua evoluzione che il confronto. Questi effetti positivi si manifestano sia sotto forma di servizi associati ai mercati finanziari, come l'offerta di assicurazioni, sia sotto forma di trasferimento di beni da quelli destinati all'uso a quelli utilizzati per la locazione³⁹. L'importanza di questo passaggio risiede nel fatto che l'uso della proprietà non genera transazioni economiche una volta che il bene è stato acquisito, mentre l'affitto del bene comporta tali transazioni su base continuativa nel tempo. Queste transazioni aggiungono valore al reddito del Paese nel momento stesso in cui vengono tassate e permettono di raccogliere nuove imposte. Questo aspetto, se considerato positivamente dalle autorità pubbliche, può generare un confronto nelle loro decisioni di fronte all'effetto sociale del passaggio dei cittadini dal vivere nelle proprie case a vivere maggiormente in alloggi in affitto.

Il processo di finanziarizzazione ha anche un effetto sulla concorrenza, in quanto facilita la concentrazione di attività in poche mani che gestiscono professionalmente i loro portafogli (Chacon 2021). In contrasto con la tradizionale considerazione dell'imprenditore-imprenditore che crea un'azienda e la gestisce, una parte significativa dell'economia opera sulla base di grandi aziende in cui la proprietà e la gestione sono separate, con un gran numero di proprietari che si contano a migliaia o a milioni e la gestione da parte di un piccolo team di professionisti che non necessariamente partecipa direttamente ai risultati dell'azienda al di là della remunerazione per il lavoro svolto. Questa separazione delle funzioni fa sì che il lavoro del team di gestione si concentri sulla massimizzazione del valore per gli azionisti, rispettando al contempo i requisiti di legge.

Questa professionalizzazione è anche associata alla massimizzazione della redditività come unico obiettivo dei manager (Friedman 1970) (Benegas Lynch 2021), relegando il ruolo di elementi di grande attualità come la corporate governance o la responsabilità sociale d'impresa (Muñoz Machado 2013). Il lavoro dei team di gestione si traduce nella ricerca dell'ottimizzazione del problema redditività-rischio, per il quale gli ambienti professionali possono valutare l'impatto delle loro decisioni sui risultati delle loro aziende, per il quale si applicano concetti attuariali per stimare il valore corrente delle azioni con tecniche come i flussi di cassa scontati, o l'impatto sui portafogli di investimento (Chiapello & Walter 2016).

³⁹ Si veda nelle "Statistiche dei soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone fisiche" il dettaglio sui beni immobili in cui compare il "Reddito immobiliare figurativo derivante da beni immobili a disposizione dei proprietari". Il modello affronta criteri di imputazione arbitrari rispetto ai criteri di mercato.

La ricerca della redditività si ripercuote a sua volta sulla remunerazione dei manager, nell'incorporazione della valutazione di mercato come strumento di misurazione del management, in un modello che mette a confronto la visione più a breve termine del manager con il ruolo generalmente indefinito associato all'esistenza dell'impresa (Batt & Appelbaum 2013). In questo lavoro si evidenzia la difficoltà per gli azionisti di limitare il campo d'azione dei manager e la ricerca di soluzioni che aggiungano valore alla crescita organica dell'azienda sotto forma di fusioni o acquisizioni di società.

In breve, la finanziarizzazione dal punto di vista degli asset è una risposta del mercato alla ricerca del rendimento degli investimenti che sposta la concezione della proprietà dall'uso al leasing. È un modello che ha un impatto sull'economia con implicazioni sia a livello microeconomico, come il livello di concorrenza nei mercati o la professionalizzazione del management, sia a livello macroeconomico, con il suo massimo esponente in relazione al PIL.

2.1.2. La finanziarizzazione del settore immobiliare

Nell'ambito del processo di finanziarizzazione, il mercato con il maggior volume di asset disponibili per sostituire i modelli di utilizzo con quelli di leasing è il mercato immobiliare. Questo settore ha un rapporto capitale-reddito (Piketty 2014) pari a circa 3,8 volte il PIL globale (Tostevin & Rushton 2023) ed è disponibile sotto forma di beni che possono essere gestiti in leasing, il che ha importanti implicazioni a tutti i livelli economici.

Si tratta di un mercato che, come già detto, presenta caratteristiche particolari, solitamente associate a un rischio minore e a una redditività più bassa rispetto ad altri tipi di attività. Inoltre, mostra una tendenza a medio e lungo termine all'apprezzamento del patrimonio in termini reali, che implica un aumento del potere d'acquisto dell'investimento nel tempo.

All'interno del settore immobiliare, il patrimonio abitativo è quello a più alta capitalizzazione e, allo stesso tempo, quello che offre maggiore sicurezza in quanto si rivolge ai cittadini come clienti finali del mercato. Persone che in genere hanno bisogno di investire una parte importante del loro reddito per avere una casa, sia sotto forma di mutuo associato all'acquisto di un immobile, sia sotto forma di reddito da locazione dedicato all'affitto. Secondo la visione tradizionale dell'acquisto di un alloggio come proprietà, il settore immobiliare è sempre stato strettamente legato al settore finanziario. L'acquisto di un'abitazione richiede investimenti elevati che spesso dipendono da finanziamenti sotto forma di prestiti. Lo status di bene a lungo termine e di casa per gli inquilini offre maggiori garanzie rispetto ad altri tipi di immobili.

Ciò ha un impatto positivo sulla capacità di prestito, sui periodi di rimborso e sui tassi di interesse. Questa situazione è dovuta al fatto che l'investimento in abitazioni comporta minori rischi di insolvenza e quindi maggiore sicurezza per il mutuatario.

Trattandosi di beni ad alta intensità di capitale, i tassi di interesse hanno un'influenza trasversale sul settore, modificando sostanzialmente le decisioni di tutti gli agenti. Dal punto di vista dell'acquirente, definiscono il costo del prestito, facilitando l'acquisto quando i tassi di interesse sono più bassi, un elemento che incoraggia la domanda in una combinazione di costi più bassi e maggiore capacità di prestito, sia in termini di quantità che di tempo. Dal punto di vista dell'offerta immobiliare, i tassi di interesse fungono da catalizzatore per lo sviluppo, nella misura in cui ne modificano i costi e le possibilità di profitto, e per la locazione, nella misura in cui modificano la redditività del portafoglio immobiliare esistente.

Le suddette caratteristiche del mercato lo rendono attraente non solo per l'investimento nella casa dei proprietari, ma anche come investimento per l'affitto, o addirittura come investimento per la *speculazione*⁴⁰, con tutte le motivazioni di investimento che hanno una significativa dipendenza dai mercati finanziari. Il modello speculativo basato sull'acquisto a basso prezzo e sulla vendita ad alto prezzo, che consente elevati margini di profitto, è stato definito come finanziarizzazione 1.0 (Aalbers 2016).

Le condizioni di mercato e la ricerca di redditività nei settori hanno portato a un aumento della partecipazione dei modelli di locazione, con due concetti comunemente utilizzati: *buy to rent* e *build to rent*⁴¹. Si è assistito a un passaggio a modelli di gestione in cui l'immobile viene costruito/acquisito per essere gestito, definiti modelli di finanziarizzazione⁴². La generazione di affitti dagli asset diventa l'obiettivo dell'acquisizione immobiliare (Wijburg et al. 2018). In un modello di riduzione del rischio, con la capacità di generare rendimenti nel lungo periodo, ma con rendimenti inferiori a quelli presenti in altri settori. Per gli inquilini, questi modelli implicano una riduzione del loro potere contrattuale e un'elevata dipendenza dai mercati, che li porta a ipotizzare la possibilità di grandi variazioni dell'affitto o addirittura la necessità di cambiare casa.

⁴⁰ Si veda la considerazione della "*natura altamente speculativa dei moderni mercati finanziari internazionali*" in (Epstein 2019).

⁴¹ Si veda l'aumento dei modelli di cohousing o coliving realizzati in gran parte per gli anziani, ma anche per coloro che non rientrano ancora in questa fascia d'età.

nella crescita di altre fasce d'età. Si veda il caso della Spagna (Valenzuela Rubio 2023).

⁴² Si veda il rapporto "European Living Snapshot" pubblicato nell'aprile 2022 da Colliers, che mostra l'importanza dell'European Living Snapshot.

del settore residenziale negli investimenti e nella generazione di reddito.

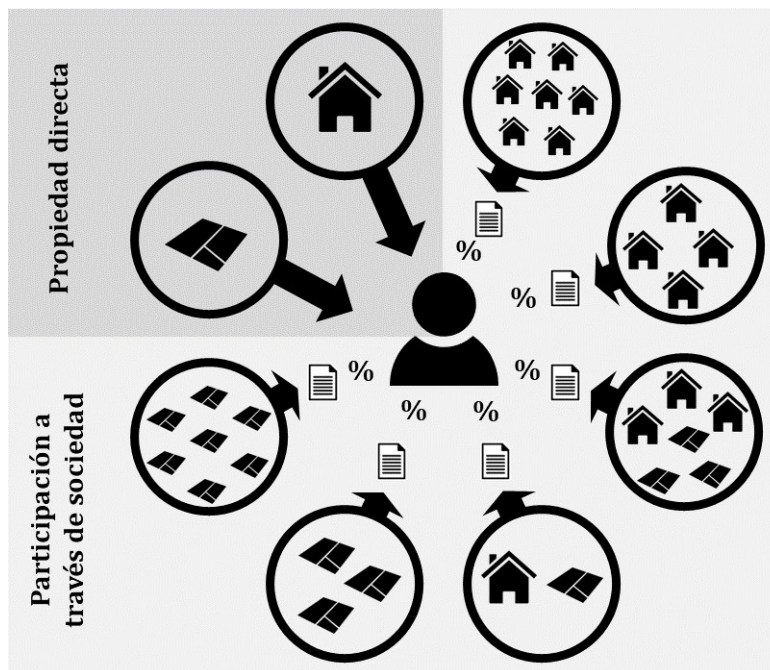


Figura 3: Finanziaizzazione dell'economia, rappresentazione degli investitori nei modelli 1.0 con proprietà diretta degli asset e nei modelli 2.0 in cui le aziende assumono il ruolo di proprietari. Fonte: elaborazione propria

La Figura 3 mostra come l'investitore possa accedere direttamente alla proprietà, nei cosiddetti modelli di finanziaizzazione 1.0 in cui le istituzioni finanziarie forniscono principalmente il credito per la sua realizzazione, a modelli in cui l'investitore può accedere direttamente alla proprietà, nei cosiddetti modelli di finanziaizzazione 1.0 in cui le istituzioni finanziarie forniscono principalmente il credito per la sua realizzazione. 2.0 in cui l'investitore acquisisce azioni di una società che detiene portafogli di beni immobiliari, avendo una proprietà limitata e il controllo della società.

Il funzionamento dei modelli 2.0 dipende fortemente dalle decisioni di politica normativa e fiscale. La capacità del settore pubblico di modificare le condizioni del mercato immobiliare modifica il rapporto tra redditività e rischio nel settore⁴³. Sul piano fiscale, spicca la diversa considerazione della personalità giuridica nella definizione delle imposte, che differenzia le condizioni di tassazione a seconda che il contratto di locazione sia offerto da una persona fisica o da una persona giuridica. Nel caso della Spagna, le persone fisiche sono tassate sull'affitto di immobili nella base imponibile generale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPF)⁴⁴, oltre ad altri redditi come lo stipendio o la pensione percepita, il che significa che il locatore è soggetto a un'aliquota variabile che aumenta all'aumentare del reddito. Nel caso delle persone giuridiche, il leasing è soggetto a una doppia imposizione, che combina il reddito d'impresa sotto forma di imposta sul reddito delle società e le plusvalenze.

⁴³ Si veda il funzionamento del "Sistema fiscale spagnolo" in (Gonzalo e Gonzalez 2005).

⁴⁴ Così come la sua imputazione se non è in affitto.

La tassazione degli immobili è soggetta all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPF); entrambe le imposte sono soggette ad aliquote fisse con bassa o nulla progressività. Oltre a quanto sopra, gli immobili sono soggetti ad altre imposte a seconda del loro utilizzo, come l'imposta sul valore aggiunto (IVA) o l'imposta sui trasferimenti (ITP). Allo stesso tempo, il mercato è soggetto a condizioni normative che prevedono la fissazione di tetti di prezzo o la penalizzazione del possesso di abitazioni vuote. È anche soggetto a condizioni di concorrenza in cui il settore pubblico incoraggia o sviluppa la costruzione di alloggi sociali. In breve, si tratta di un mercato la cui importanza sociale determina un controllo specifico da parte delle autorità pubbliche e le cui condizioni consentono di ottenere rendimenti diversi dallo stesso patrimonio a seconda della proprietà legale dello stesso.

Tra le forme di intervento sul mercato vi è la capacità del settore pubblico di offrire condizioni fiscali speciali a seconda degli obiettivi sociali perseguiti. Nel caso del settore immobiliare, lo sviluppo giuridico delle società *di* investimento immobiliare (REIT) (SOCIMI) si distingue per il loro ruolo di intermediari del mercato. Si tratta di società che hanno permesso l'accesso agli investimenti nel settore immobiliare a tutti i cittadini, indipendentemente dalla disponibilità di capitali grandi o piccoli, attraverso la negoziazione in borsa.

2.1.2.1. Società di investimento immobiliare

I REIT hanno una lunga storia, a partire dalla loro creazione originaria negli Stati Uniti nel 1960.⁴⁵ È in questo periodo che sono state individuate le condizioni per la costituzione di un trust di investimento immobiliare, tra cui la proprietà distribuita tra 100 o più persone o la gestione di immobili in affitto, condizioni in base alle quali le società godono di una tassazione vantaggiosa. Il trattamento fiscale preferenziale offerto ai REIT è dovuto all'obiettivo di democratizzare l'investimento immobiliare, permettendo a chiunque di effettuare investimenti a partire da piccole somme, eliminando gli ostacoli solitamente associati a questo tipo di investimento. Le speciali condizioni di tassazione dei REIT sono associate all'obbligo di distribuire gli utili tra gli azionisti, il che consente di generare rendimenti liquidi su base regolare in un concetto simile a quello della locazione di un immobile. Questa situazione genera un'attrattiva per gli investitori sotto forma di garanzie di distribuzione degli utili.

⁴⁵P.L. 86-779, "Real Estate Investment Trust Act" del 14 settembre 1960.

dividendi, limitando al contempo le possibilità di crescita organica di tali società attraverso il reinvestimento degli utili.

La regolamentazione negli Stati Uniti è stata seguita da una serie di nuovi Paesi nei quattro decenni successivi del XX secolo (Tabella 1), tra cui Paesi Bassi, Australia, Brasile, Canada, Belgio e Turchia. Tuttavia, solo nel primo decennio del XXI secolo la regolamentazione è stata estesa alla maggior parte delle economie sviluppate, con un impatto particolare sull'Europa, dove Giappone, Francia, Regno Unito, Germania e Italia hanno aderito nel periodo di otto anni tra il 2000 e il 2007. La Spagna ha pubblicato il suo primo regolamento nel 2009, seguita da nuovi Paesi fino ad arrivare agli attuali oltre 40.

Questo processo normativo ha avuto un impatto internazionale sulla crescita del numero di REIT, che nel 2023 supererà le 900 unità, distribuite tra America (36%), Europa (29%), Asia (27%), Oceania (4%) e Africa (3%)⁴⁶. Nonostante l'elevata distribuzione del numero di società nei tre continenti, il valore della loro capitalizzazione è fortemente concentrato negli Stati Uniti (67%), mentre tutti i REIT asiatici rappresentano il 14% e quelli europei il 9% della capitalizzazione totale. Nonostante questi dati di crescita, l'implementazione è stata molto disomogenea tra i vari Paesi, come si può notare dal fatto che in Italia la loro presenza è residuale, con una sola società al momento.

Anno ^d	Paese	Titolo ^a	N ^{2023b}	Capitalizzazione (milioni di euro) ^c
1960	Stati Uniti	US-REIT	173	1.137.232
1969	Paesi Bassi	FBI		2.482
1972	Porto Rico	REIT	-	-
1985	Australia	FIDUCIA		81.686
1992	Thailandia	PFPO/REIT		10.896
1993	Brasile	FII	114	-
1994	Canada	MFT/ C-REIT		48.574
1995	Belgio	SICAFI / BE-REIT		19.363
1995	Turchia	REIC		6.859
	Costa Rica	REIF	-	-
1999	Grecia	REIC		2.477
1999	Singapore	S-REIT		61.165
2000	Giappone	J-REIT		99.773
2001	Corea del Sud	REIC		5.773
2003	Francia	SIIC		43.122
2003	Hong Kong	HK-REIT		18.464
2003	Taiwan	REIT/REAT		2.938
2004	Messico	FIBRE		23.768
2004	Nigeria	REIC		

CAPITALIZZAZIONE DEL SETTORE IMMOBILIARE

2005	Malesia	REIT		8.111
2006	Dubai	REIT	-	-
2006	Israele	REIT		1.940
2007	Germania	G-REIT		1.872
2007	Italia	IQIS/IQIS	1	267
2007	Lussemburgo	RIS/RAIF	-	-
2007	Regno Unito	REGNO UNITO- REIT	49	56.568
2007	Indonesia	DIRE		453
2007	Nuova Zelanda	PIEDI		4.312
2008	Lituania	REIT	-	-
2009	Spagna	SOCIMI	85	22.136
2009	Filippine	REIT	8	3.978
2010	Finlandia	REIT finlandese	-	-
2011	Ungheria	REIT		298
2013	Irlanda	REIT irlandese	1	504
2013	Kenya	REIT	1	
2013	Sudafrica	REIT		8.492
2014	Cile	FI/FIP	-	-
2014	India	FIDUCIA	5	8.866
2016	Arabia Saudita	REITF	18	4.116
2019	Portogallo	SIGI		
2020	Cina	C-REIT	8	4.469
2021	Bulgaria	SPIC		718
2021	Vietnam	V-REIT	-	-
2022	Pakistan	REIT		104

Tabella 1: Elenco dei Paesi con normative specifiche per i REIT ordinati in base all'anno di regolamentazione. ^a Denominazione generale del tipo di società nel Paese. ^b Numero di società esistenti nel 2023 riportato dall'EPRA. ^c Capitalizzazione delle società esistenti nel 2023 riportata dall'EPRA. ^d Anno di regolamentazione secondo i dati del rapporto EPRA. Fonte: dati del rapporto (EPRA 2023).

Data l'importanza di queste società negli Stati Uniti, vale la pena notare che la loro crescita nel Paese non è stata omogenea, come mostra la Figura 4. Nel decennio dal 1971 al 1980, il numero di società è raddoppiato, mentre la capitalizzazione complessiva è cresciuta in misura minore, del 54%, mentre nel decennio successivo, che si è concluso nel 1990, la crescita della capitalizzazione delle società si è attestata al 258%, significativamente superiore alla crescita del 57% delle nuove incorporazioni nel mercato.

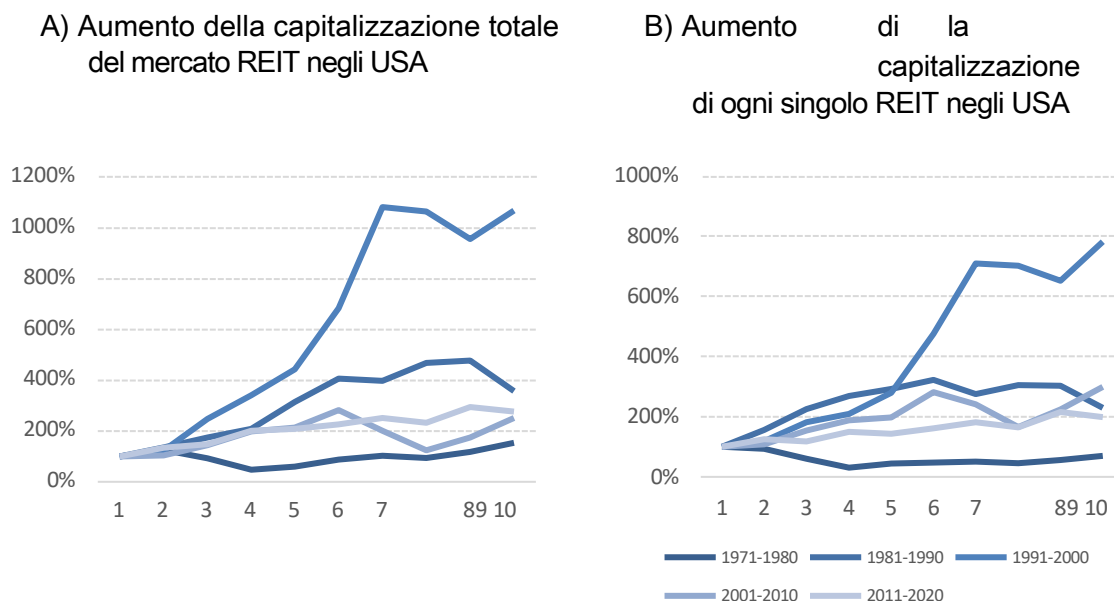


Figura 4: Evoluzione della capitalizzazione dei REIT negli USA. A) Crescita percentuale della capitalizzazione dei REIT statunitensi nei decenni B) Crescita percentuale della capitalizzazione media dei REIT statunitensi nei decenni. L'asse delle ascisse indica gli anni trascorsi dal primo anno considerato per il decennio. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base di "FTSE Nareit Real Estate Index Historical Market Capitalization, 1972 - 2022".

Gli anni '90 hanno segnato il decollo di queste aziende negli Stati Uniti, con una crescita della capitalizzazione totale del 970% e del 681% per azienda. Dopo queste cifre, i risultati ottenuti nel XXI secolo si sono moderati fino a raggiungere tassi di crescita della capitalizzazione totale leggermente superiori al 150% nei primi due decenni. Vale la pena notare che in questo periodo troviamo un mercato maturo in cui la dimensione della base ha un impatto importante sulla capacità di crescita.

Le condizioni sopra descritte hanno portato la capitalizzazione dei REIT a rappresentare l'1,35% del PIL statunitense nel 2000, il 2,59% nel 2010 e il 5,93% nel 2020, come mostrato nella Figura 5. Dati associati a un maggior volume di gestione degli asset da parte di questo tipo di società rispetto al totale degli asset disponibili sul mercato statunitense, a dimostrazione della significativa crescita realizzata dal settore negli anni in cui i dati mostrano una tendenza alla stabilizzazione.

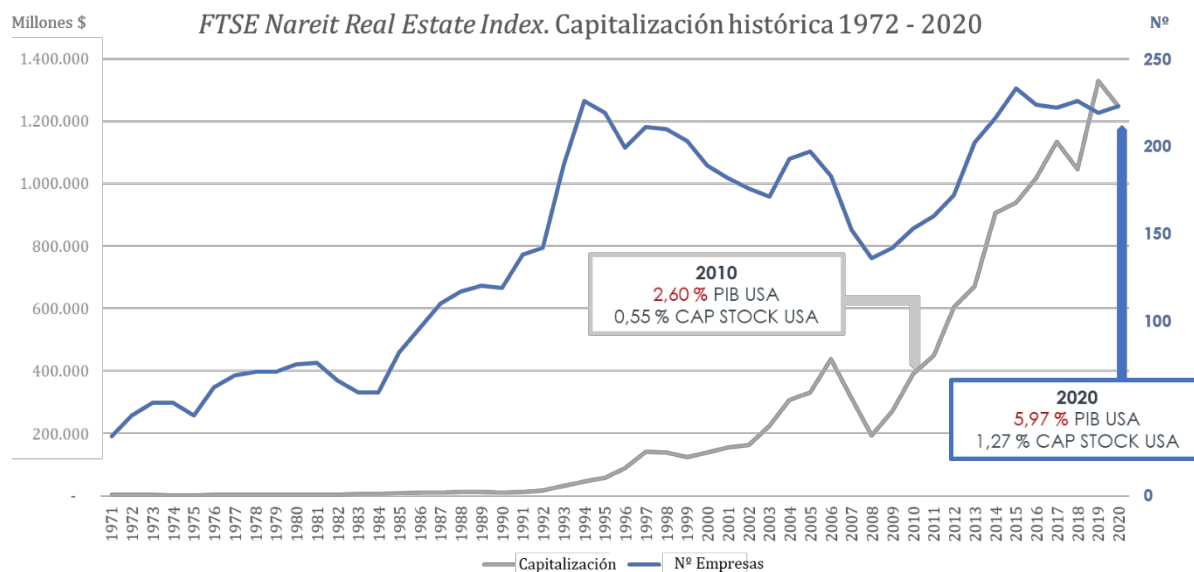
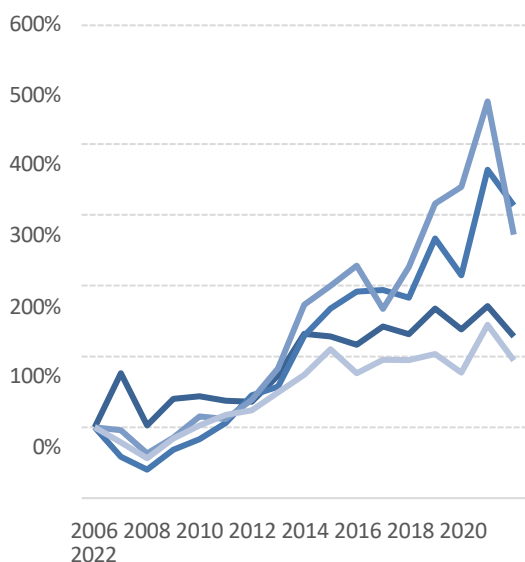


Figura 5: Numero di società e capitalizzazione dei REIT negli USA. Fonte: elaborazione propria su dati Nareit.

A) Crescita della capitalizzazione dei REIT nel mondo



B) Distribuzione regionale della capitalizzazione di REIT

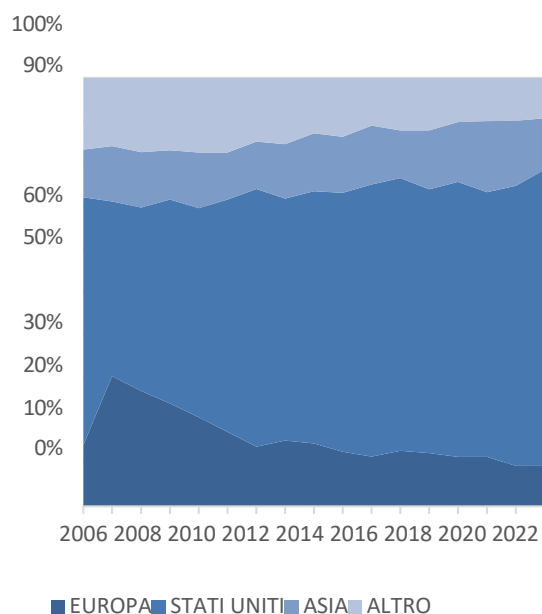


Figura 6: Capitalizzazione dei REIT nel mondo, distinguendo Europa, Stati Uniti, Asia e altri mercati. A) Crescita della capitalizzazione utilizzando il 2006 come anno base. B) Quota di capitalizzazione tra il 2006 e il 2022. Fonte: Elaborazione propria basata su dati pubblici di Nareit.

Contestualizzando i dati di crescita degli Stati Uniti rispetto al resto del mondo nel periodo in cui si può considerare avvenuta la globalizzazione del modello di investimento REIT⁴⁷, il mercato statunitense ha continuato a crescere a tassi più elevati, ad eccezione dell'Asia (Figura 6). Questa situazione ha portato a una concentrazione del mercato ancora maggiore rispetto a quella esistente nel 2006, prima dell'approvazione della legislazione in Paesi come Germania, Gran Bretagna, Italia o Spagna.

I REIT offrono i loro servizi a diversi settori di mercato, ai quali sono associate esigenze specifiche dal punto di vista architettonico; gli usi, gli edifici, la gestione degli spazi, le strutture o l'ubicazione variano notevolmente a seconda dell'affittuario. Questa situazione determina un'ulteriore specializzazione che porta alla settorializzazione dei servizi.

Settore	Aziende ^a	Quota ^b	Cap. m\$ ^c	Quota Cap. ^d	Cap/Azienda ^e	Dimensione (media = 1) ^f
Industriale		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
Uffici		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
<i>Vendita al dettaglio</i>	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
Residenziale		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
Diversificato		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
<i>Hotel/ospitalità</i>		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
Salute		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
Immagazzinamento		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
Legno		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
Infrastrutture		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
Centri dati		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
Gioco		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
Specializzato		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
			1.080.114		7.660	

Tabella 2: Settori in cui operano i fondi di investimento immobiliare indicizzati nel Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts), con indicazione di: ^a Numero di società quotate, ^b Quota di società quotate per settore, ^c Capitalizzazione in milioni di dollari, ^d Quota di capitalizzazione per settore, ^e Capitalizzazione media per società del settore, ^f Rapporto tra società del settore e media. Fonte: dati ricavati dal "REIT Industry Fact Sheet" di Nareit, pubblicato il 31 ottobre 2023.

La tabella 2 mostra come i fondi comuni di investimento immobiliare siano altamente diversificati per servire i diversi settori, come si può notare dal fatto che nessun settore supererà il 15% di capitalizzazione di mercato entro il 2023. Allo stesso tempo, si può notare il diverso livello di concorrenza tra i settori in base al numero di società e alla loro capitalizzazione; la capitalizzazione media di 7.669 milioni per società ha un comportamento eterogeneo, con il caso degli uffici, la cui capitalizzazione è di 7.669 milioni di euro.

⁴⁷ Si veda la pubblicazione di (Funari 2022) sul sito web di Nareit (reit.com) che illustra la crescita del settore e i risultati storici ottenuti, che mostrano una performance superiore a quella ottenuta a livello generale da azioni o obbligazioni.

Questo è anche il caso dei data center, che hanno una capitalizzazione unitaria vicina a 7 volte il livello medio, con solo poche aziende sul mercato. Questa situazione è visibile anche nella Figura 7, con i settori ordinati in base alla capitalizzazione decrescente e alla diversificazione misurata dal numero di società nella barra grigia.

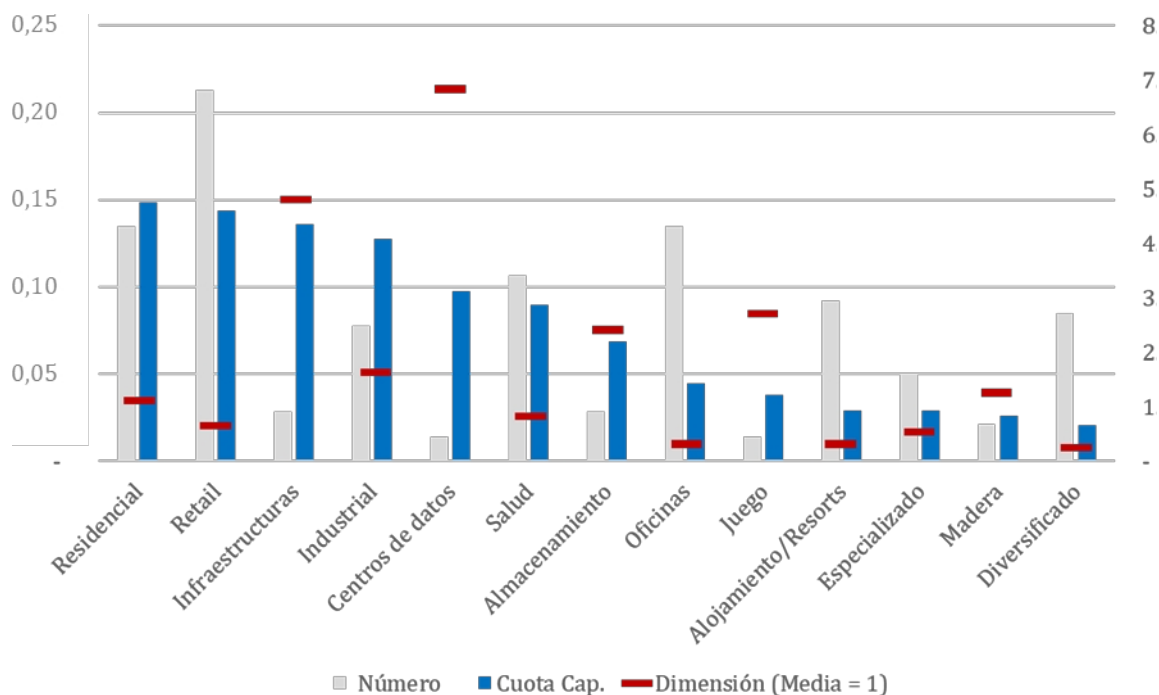


Figura 7: Dimensione dei REIT per settore, rappresentazione delle quote della tabella 2: l'asse di sinistra rappresenta la quota del numero di REIT quotati e la quota di mercato per capitalizzazione di mercato; l'asse di destra rappresenta la dimensione delle società rispetto alla media, con il valore 1 che rappresenta la media del mercato. Fonte: dati ricavati dal "REIT Industry Fact Sheet" di Nareit, pubblicato il 31 ottobre 2023.

Nell'ambito di questo studio, vale la pena sottolineare la differenziazione tra i REIT dedicati al servizio di altre aziende del mercato, rispetto a quelli dedicati ai cittadini come clienti finali. A questo proposito, solo il settore residenziale è direttamente orientato al consumo da parte dei privati, mentre tutti gli altri settori sono generalmente finalizzati alla locazione a persone giuridiche che utilizzano l'immobile per svolgere la propria attività. Un esempio lampante di quest'ultimo caso sono i centri commerciali, situati nel settore *del commercio al dettaglio* e dedicati alla fornitura di spazi a imprese (persone giuridiche) la cui attività tende a concentrarsi maggiormente sul cliente finale. Un altro esempio potrebbe essere quello dei centri logistici, che di solito si trovano in una fase precedente del processo di produzione e distribuzione e i cui clienti tendono a essere altre aziende.

persone giuridiche a uno o più livelli aggiuntivi fino al cittadino come cliente finale.

La differenza di personalità giuridica è importante in questo caso sulla base della partecipazione all'attività di sfruttamento economico o di consumo. Come si vedrà in seguito, ciò ha implicazioni in termini di fondamenti del sistema economico.

2.1.2.2. Effetti delle società di investimento immobiliare

La nascita dei REIT negli Stati Uniti ha rappresentato una pietra miliare dal punto di vista dell'investimento immobiliare, che ha iniziato a cambiare il proprio orientamento verso un modello azionario, in cui la quota di proprietà dell'immobile viene raggiunta attraverso l'investimento nella società che lo possiede, quota destinata a generare reddito dal suo sfruttamento sul mercato. Ciò comporta un processo di capitalizzazione del settore immobiliare, in quanto l'importo richiesto per accedere a questo tipo di investimento si riduce, determinando un maggiore accesso agli investitori che prima non avevano questa possibilità. Gli immobili sono ora quotati in borsa a condizioni simili a quelle di qualsiasi altro tipo di azione.

Il fatto che gli immobili siano quotati comporta importanti cambiamenti rispetto al corrispettivo tradizionale, che possono essere raggruppati nei seguenti concetti:

- **Accesso agli investimenti:** direttamente attraverso il mercato azionario, eliminando gli intermediari e i requisiti di proprietà, si può accedere a partire da importi bassi.
- **Tempi di investimento:** l'investimento diventa immediato, lasciando il lungo processo di acquisto e vendita degli immobili nelle mani del team di gestione dell'azienda.
- **Facilità di diversificazione:** l'accesso all'investimento immobiliare a partire da importi contenuti consente la diversificazione dei portafogli per qualsiasi tipo di investitore, indipendentemente dal valore economico del portafoglio. Ciò è possibile non solo nell'investimento immobiliare rispetto ad altri beni diversi, ma anche rispetto a diversi beni immobiliari associati a usi o luoghi diversi.
- **Liquidità:** si passa da un asset di grande rigidità all'opposto in cui la compravendita di azioni è automatica, con la possibilità che ci sia un gran numero di offerenti e di compratori.

- **Riduzione dell'intermediazione:** il team di gestione della società diventa responsabile dell'intero processo immobiliare, eliminando l'intermediazione per i suoi azionisti, che sono soggetti solo all'intermediazione altamente competitiva del mercato azionario quotato.
- **Professionalizzazione:** la gestione viene lasciata nelle mani di professionisti del settore con competenze nelle diverse aree, sostituendo gli investitori che di solito hanno una minore conoscenza del settore. La conoscenza della valutazione immobiliare, dei processi di compravendita, dell'aggiornamento e della ristrutturazione degli immobili o della normativa è distribuita nelle mani di un team di professionisti che difende gli interessi dell'impresa in linea con i propri interessi personali (Gosh et al. 2011). Allo stesso tempo, vi è un maggiore monitoraggio che riduce i costi di gestione (Gilstrap et al. 2021).
- **Riduzione della necessità di ricorrere alla leva finanziaria per i privati:** investendo a partire da importi bassi, si elimina la necessità diffusa di ricorrere alla leva finanziaria per accedere al mercato immobiliare.
- **La leva finanziaria nelle mani delle società:** è la società che può invece utilizzare la leva finanziaria per massimizzare i rendimenti per i suoi investitori. Per i REIT, essendo società altamente capitalizzate, la leva finanziaria riveste un'importanza centrale nella generazione dei rendimenti, adeguandosi a un rapporto di indebitamento compreso tra il 49% e il 60% nella maggior parte dei casi (Versmissen & Zietz 2017). Il comportamento è diverso a seconda della quota di proprietà dei manager, in quanto coloro che sono meno dipendenti dagli utili prendono decisioni che minimizzano i rischi aziendali (Gosh et al. 2011). La leva finanziaria agisce in questo caso come criterio di redditività e come aumento del rischio.
- **Globalizzazione:** l'investimento in azioni di una società diventa accessibile ai cittadini di tutto il mondo attraverso il mercato azionario, indipendentemente dalla conoscenza specifica del mercato immobiliare di paesi terzi.
- **Funzione di arbitraggio del mercato:** la professionalizzazione del settore consente una valutazione costante degli asset immobiliari, permettendo a tutti gli investitori della società di beneficiare delle opportunità del mercato nella costante ricerca dell'equilibrio.

- **Ubicazione selezionata:** dove l'ubicazione degli immobili si dimostra un elemento fondamentale che modifica la possibilità di raggiungere alti livelli di crescita (Feng & Wu 2021).
- **Cambiamento dei rischi:** dal punto di vista dell'investitore, questi sono passati dai rischi immobiliari ai rischi di investimento nelle aziende (Li 2012). A ciò si aggiungono elementi interni a ciascuna società, come il ruolo degli investitori istituzionali (Chacon 2023) e quello del team di gestione (Heng et al. 2016).
- **Aumento della volatilità:** poiché le società immobiliari sono orientate alla permanenza e alla crescita, la sicurezza della proprietà degli asset passa in secondo piano rispetto alla capacità di generare reddito per gli azionisti. Ciò significa che la valutazione delle società proprietarie di asset diventa maggiormente condizionata dall'andamento del mercato (Li 2012). La ricerca della generazione di valore porta all'esistenza di una volatilità dei REIT (Chung et al. 2016), che a sua volta si è dimostrata superiore a quella del mercato immobiliare, sebbene inferiore a quella di altri titoli azionari (Delisle et al. 2013). Volatilità legata agli elevati livelli di leva finanziaria del settore (Chacon 2023).
- **Ricerca dell'efficienza:** la ricerca della generazione di valore per gli azionisti costringe il team di gestione a ricercare l'efficienza (Beracha et al. 2019), che a sua volta è una condizione per la sopravvivenza dei manager stessi alla guida delle aziende (Jensen 1986). Il mercato degli investimenti immobiliari REIT può essere considerato efficiente (Birz et al. 2022).
- **Capitalizzazione:** il miglioramento delle condizioni di investimento provoca un flusso di capitali da altre attività di investimento verso il settore immobiliare, con conseguente aumento dei prezzi degli immobili. Questo effetto si ripercuote sia sull'aumento dei canoni di locazione degli immobili sia sulla variazione del rendimento degli investimenti di questi beni.

Tutti gli elementi sopra descritti mostrano i cambiamenti nella situazione del mercato derivanti dall'aumento del ruolo delle persone giuridiche nell'investimento immobiliare. Entità il cui primo obbligo è la sostenibilità nel tempo della funzione che svolgono, con la generazione di risultati maggiori di zero come primo obiettivo. Un'istituzione che produce perdite in modo duraturo sta generando un'offerta che deve essere finanziata a tempo indeterminato, un problema che porta alla sua scomparsa, e quindi alla scomparsa dell'attività che sta offrendo alla società. Dal punto di vista dei fondi comuni di investimento immobiliare, il fatto che siano

La proprietà delle società quotate in borsa comporta una netta separazione tra la proprietà, nelle mani degli azionisti, e la gestione, affidata a un team di professionisti il cui obiettivo è massimizzare la redditività.

Il risultato è un modello che mostra un comportamento finanziarizzato dell'economia, in cui il cittadino agisce sia dal lato dell'investimento che del consumo. Dal punto di vista dell'investitore, egli accede ai mercati attraverso un portafoglio diversificato in cui l'investimento immobiliare può avvenire in misura maggiore attraverso strumenti come azioni o token, mentre allo stesso tempo agisce come affittuario della sua casa nella sua funzione di consumo, generando un reddito che sarà distribuito dai proprietari dell'immobile. Questa situazione si riflette nella Figura 8.

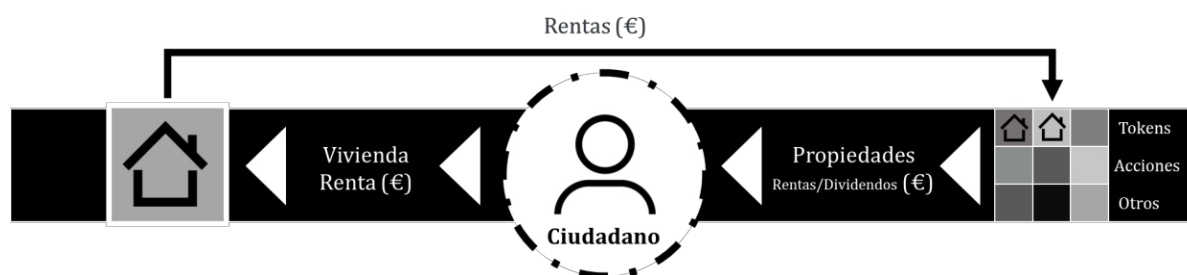


Figura 8: Rappresentazione del cittadino in termini di investimenti e consumi in relazione al mercato immobiliare. Fonte: elaborazione propria.

2.1.3. Società di investimento immobiliare in Spagna

Le società di investimento immobiliare sono state regolamentate in Spagna nel 2009, con il nome locale di SOCIMI⁴⁸. Si tratta di un regolamento che stabilisce i criteri minimi per far parte di un gruppo con condizioni fiscali speciali, una situazione che consente di modificare la redditività offerta per gli investimenti effettuati nel mercato immobiliare, favorendo l'ingresso di capitali. Queste condizioni vengono sviluppate dalle autorità con l'obiettivo di migliorare il mercato immobiliare. Si può notare come la Legge 11/2009, del 26 ottobre, che regola le Società per Azioni quotate per l'investimento nel mercato immobiliare, inizi affermando nel preambolo:

"La ricerca di un costante miglioramento del benessere dei cittadini richiede la promozione di nuovi modelli di investimento che forniscano una risposta adeguata alle costanti esigenze del mercato, con l'obiettivo di mantenerne il dinamismo e ridurre al minimo gli impatti negativi dei cicli economici, in modo che

⁴⁸ Si veda la sintesi sull'origine e l'evoluzione dei SOCIMI in Spagna in (PWC 2020).

per promuovere la continua integrazione economica del nostro Paese in un ambiente globalizzato".

Tre anni dopo, il preambolo XIII della Legge 16/2012 del 27 dicembre 2012, che adotta varie misure fiscali volte a consolidare le finanze pubbliche e a rilanciare l'attività economica, affermava che si trattava di "*un regime totalmente inoperoso*" e che era quindi necessario rivedere le condizioni con lo stesso obiettivo preliminare di "*rilanciare e rivitalizzare il mercato immobiliare spagnolo*", scopo per il quale è stata stabilita un'aliquota dell'imposta sul reddito delle società pari allo 0% per i suoi redditi principali. Da allora sono state apportate modifiche specifiche per i non residenti e per gli utili non distribuiti. Tutti questi regolamenti sono elencati in ordine cronologico nella Tabella 3.

Anno	Titolo	Elementi critici
2009	Legge 11/2009 del 26 ottobre 2009, che disciplina le società per azioni. Società di investimento immobiliare quotate in borsa.	Regolamento iniziale
2012	Legge 16/2012, del 27 dicembre, che adotta diverse misure fiscali volte al consolidamento delle finanze pubbliche e al rilancio della crescita economica. attività economica.	Adeguamento della tassazione
2018	Ordinanza HFP/441/2018, del 26 aprile, che approva i moduli di dichiarazione dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta sul reddito dei non residenti per il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018. I residenti [...]	Non residenti
2021	Ordinanza HFP/1430/2021, del 20 dicembre, che approva il modulo 237 "Imposta speciale sugli utili non distribuiti delle società per azioni". società di investimento immobiliare quotate in borsa. [...]	Utili a nuovo

Tabella 3: Tabella riassuntiva della legislazione SOCIMI dalla sua regolamentazione in Spagna nel 2009. Fonte: Preparata dagli autori sulla base di informazioni tratte dalla Gazzetta Ufficiale dello Stato (BOE).

Il processo si riassume in una serie di fasi in cui inizialmente viene regolamentato a fini sociali e basato sull'esperienza internazionale. A causa dello scarso interesse del mercato, in una seconda fase viene introdotta una modifica fiscale che cattura l'attenzione dei mercati e inizia l'incorporazione delle imprese nel modello (García-Vaquero & Roibás 2020)⁴⁹, che una volta raggiunto uno stadio di maturità riceve nuove regolamentazioni nelle fasi successive volte a modificare le condizioni specifiche del settore e ad aumentare le entrate statali.

2.2. Metodologia

Per realizzare questo studio, abbiamo utilizzato le informazioni pubblicate dalle SOCIMI in Spagna, informazioni disponibili attraverso i loro siti web, come ad esempio

⁴⁹ Rapporto della Banca di Spagna in cui si può osservare la crescita del settore tra il 2013 e il 2019 e le principali tendenze.

relazioni annuali della Commissione nazionale spagnola per il mercato dei valori mobiliari, le informazioni contenute negli indici di borsa in cui sono quotati⁵⁰.

A differenza della normativa del 2009, che ha suscitato scarso interesse da parte degli investitori, la legislazione del 2012 segna una svolta nella crescita dei SOCIMI in Spagna, con 15 nel 2015, distribuiti tra la Borsa spagnola (4) e BME Growth (11). Per arrivare a 96 SOCIMI nel 2020, distribuiti tra: borsa valori (5), BME Growth (78) ed Euronext Access (7).

(13)⁵¹. La crescita dei SOCIMI si concentra inizialmente nei mercati rivolti alle aziende, come uffici, centri commerciali o sanità, per poi espandersi alla fornitura di servizi ai cittadini come clienti finali, con una crescita significativa nel settore residenziale dal 2016 per diventare il settore principale nel 2022 con una quota di mercato del 27%.

Attualmente il mercato ha uno dei più grandi portafogli di società del settore al mondo, ma la loro capitalizzazione media è inferiore a quella di altri Paesi vicini. La tabella 4 mostra le 18 SOCIMI con una capitalizzazione superiore a 200 milioni nel novembre 2023, di cui solo 3 superano i 1.000 milioni.

SOCIMI	Tickr	Cap.	Cap. 2020	Cap. 2021	Cap. 2022	Quotazione di mercato	Culla. 2019	Culla. 2020	Cot. 2021	Culla. 2022	Mercato principale
MERLINO	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4.122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	Uffici
COLONIALE	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3.243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	Uffici
GMP	YGMP	1.090	1.090	1.080	1.070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	Vari
VIVENIO	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	Residenziale
ZAMBAL	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	Uffici
TESTA	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	Residenziale
CASTELLANA	YCPS	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	Commerciale
SILICIO	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	Vari
EMPERATOR	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	Uffici
E											
FIDERE	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	Residenziale
MILLENIO	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	Albergatore
LAR SPAGNA	LRE.MC	643	409	428	353	M.CON	7,10	4,67	5,12	4,22	Commerciale
ATOM	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	Albergatore
ALBIRANA	YAPS	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	Residenziale
TRIVIO	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	Commerciale
ARIMA	ARM.MC	321	235	260	213	M.CON	11,30	8,30	9,18	7,50	Uffici
OLIMPO	YORE	194	200	208		BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	Commerciale
IBERVALLES	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	Uffici

Tabella 4: Elenco dei SOCIMI in Spagna con capitalizzazione superiore a 200 milioni di euro al 23 novembre 2023, compresa la loro capitalizzazione (Cap.) tra il 2019 e il 2022, il loro prezzo delle azioni (Cot.) per lo stesso periodo e l'identificativo del mercato in cui sono quotati i loro titoli (BME.G = BME)

⁵⁰ Vedi: "bolsasymercados.es", "bmegrowth.es" e "live.euronext.com".

Crescita, M.COM= Mercato continuo, IBEX 35). Fonte: Elaborazione degli autori su dati di Bolsas y Mercados Españoles.

Vale la pena notare l'evoluzione di queste società nei quattro anni riportati nella tabella. Da un lato, la forte perdita di capitalizzazione di diverse società, tra cui Merlin e Colonial, una situazione iniziata nel 2020 con la crisi di COVID19 , derivata dalla forte dipendenza dagli spazi per uffici o dai servizi alle imprese.

Per l'analisi, le abitazioni sono state scaricate dai siti web dei rispettivi SOCIMI mediante tecniche di *web scraping* utilizzando il software statistico R. Allo stesso modo, i dati sono stati controllati e completati manualmente e accedendo ai rapporti annuali riportati dalle aziende e ospitati su BME Growth. Lavoro svolto tra dicembre 2022 e gennaio 2023.

L'ultima sezione comprende informazioni sull'invecchiamento della popolazione in Spagna, a causa della sua relazione con le attività di finanziamento di SOCIMI come Inversia. A tal fine, sono stati utilizzati i dati del Consiglio Generale del Notariato in relazione agli atti notarili sui mutui inversi concessi e sulla Nuda Propiedad.

2.3. Risultati

2.3.1. Generare valore per gli azionisti nei bilanci

Le informazioni sulle operazioni dell'azienda si riflettono nei conti dell'azienda, che a loro volta sono riassunti nel bilancio. Questi mostrano la struttura delle entrate e delle uscite della società, nonché la sua situazione patrimoniale e di cassa. Nel caso delle SOCIMI, la cui funzione si basa sulla locazione del patrimonio immobiliare di cui sono proprietarie, il rapporto tra reddito e patrimonio immobiliare disponibile è una questione importante.

Le tabelle 5 e 6 mostrano informazioni selezionate dai conti di otto delle principali SOCIMI spagnole la cui attività è associata a diversi settori. Le tabelle 5 e 6 riportano informazioni selezionate dai conti di otto delle principali SOCIMI spagnole, la cui attività è associata a diversi settori. In secondo luogo, vi è una ripartizione delle principali voci di reddito reale e finanziario nel conto economico fino alla generazione di profitti. La terza e ultima sezione contiene informazioni sulle passività e sul patrimonio netto delle società, mostrando la distribuzione dei fondi tra capitale proprio e fondi di prestito. Vale la pena di notare che la tabella include principalmente i dati relativi all'esercizio

2020 quando si è verificata la crisi della COVID19 , un aspetto che non cambia le basi dell'analisi statica comparativa tra le diverse aziende, su cui si può basare il successivo processo di generazione del valore.

Per quanto riguarda le informazioni sul reddito, si può notare come il loro obiettivo di leasing generi in tutti i casi un reddito positivo, compreso tra il 2,16% e il 6,77% dell'anno. A questo reddito si aggiunge l'impatto delle variazioni del valore equo delle attività, che provoca variazioni negative di circa il 20% del reddito d'impresa per le tre società più grandi, ma di grande entità nel resto delle società, con variazioni della valutazione delle attività che rappresentano un importo molto superiore al reddito dell'attività naturale. Questa situazione fa sì che l'EBITDA delle società sia fortemente condizionato dall'effetto delle variazioni di valore degli asset, riducendo la dipendenza dai redditi da locazione.

Nella stessa sezione, vale la pena sottolineare l'impatto dell'ammortamento delle attività, nonché il pagamento degli interessi registrati nel passaggio dall'EBITDA all'utile netto, una questione naturale per queste società a causa della loro dipendenza dalle attività fisse e del livello di leva finanziaria che consente loro di disporre di fondi per raggiungere l'obiettivo di massimizzare i risultati per gli azionisti. In questo caso, società come Merlin e Colonial perdono il 77% e il 66% dell'utile dell'anno in corso.

Nell'ultimo livello delle tabelle 5 e 6, quello relativo al patrimonio netto e alle passività, si può notare che tutte le società più grandi dispongono di circa il 50%-60% del patrimonio netto, mentre per il resto ricorrono a finanziamenti. La maggior parte delle passività è a lungo termine e, in generale, i debiti a breve termine sono molto bassi, fino all'1,3% per Merlin e Vivenio.

	MERLINO 2020	COLONIALE 2020	GMP 2020	LAR 2020
	Uffici e attività commerci ali	Uffici	Uffici	Commerciale
Investimenti immobiliari	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
Attività non correnti	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
Totale attività	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
Ricavi	446.132	341.669	97.000	93.000
Variazioni nella valutazione delle attività	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
EBITDA	240.536	185.365	23.000	- 30.000
Utile netto	56.358	62.817	15.000	- 53.000
Reddito immobiliare/investimenti	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
Patrimonio	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
Passività non correnti	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
Passività correnti	179.260	704.310	52.000	67.000
Attività e passività	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
Passività non correnti/Patrimonio netto	49%	39%	39%	45%

Tabella 5: Prima tabella riassuntiva delle variabili finanziarie selezionate delle SOCIMI spagnole più rappresentative dei diversi settori alla chiusura dell'esercizio fiscale indicato. Fonte: Elaborata dagli autori sulla base dei dati riportati dalle società pubblicati dalla CNMV e da BME Growth secondo il mercato di quotazione.

	CAST 2020	VIVENIO 2020	SILICIO 2021	FIDERE 2019
	Vendita al dettaglio	Alloggiament o	Alloggiament o	Alloggiamen to
Investimenti immobiliari	987.160	1.116.577	741.401	640.752
Attività non correnti	994.048	1.119.441	759.885	646.151
Totale attività	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
Ricavi	55.379	24.150	28.754	36.215
Variazioni nella valutazione delle attività	- 45.464	18.046	44.070	64.620
EBITDA	- 18.992	29.901	58.135	72.107
Utile netto	- 31.856	21.655	54.754	40.552
Reddito immobiliare/investimenti	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%
Patrimonio	498.167	796.933	395.448	48.731
Passività non correnti	457.384	325.475	257.531	630.342

Alejandro Segura de la Cal

Passività correnti	82.485	15.258	123.025	70.212
Attività e passività	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285
Passività non correnti/Patrimonio netto	44%	29%	33%	84%

Tabella 6: Seconda tabella riassuntiva delle variabili finanziarie selezionate delle SOCIMI spagnole più rappresentative dei diversi settori alla chiusura dell'esercizio fiscale indicato. Fonte: Elaborata dagli autori sulla base dei dati riportati dalle società pubblicati dalla CNMV e da BME Growth secondo il mercato di quotazione.

Passando dall'analisi statica a quella dinamica riportata nella Tabella 7, sono state selezionate le SOCIMI che combinano elevati investimenti immobiliari e la disponibilità di relazioni finanziarie per almeno 5 anni. Si può notare come vi sia una progressiva crescita degli investimenti immobiliari delle società, che raggiungono un picco nel 2020 nella maggior parte dei casi, anche in una situazione avversa come quella subita da COVID19. Si nota anche l'elevata concentrazione di attività nelle due principali SOCIMI.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLINO	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
COLONIALE	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
LAR	357.000	776.000	1.191.000	1.306.000	1.363.000	1.449.000	1.373.000
FIDERE	22.518	115.445	461.351	636.735	706.489	640.752	-
GMP	-	1.596.000	1.772.000	1.966.000	2.046.000	2.070.000	2.124.000
ZAMBAL	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

Tabella 7: Evoluzione degli investimenti immobiliari di selezionate SOCIMI nel mercato spagnolo tra il 2014 e il 2020. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati riportati dalle società pubblicati dalla CNMV e da BME Growth secondo il mercato di quotazione.

Per le stesse SOCIMI e per quanto riguarda la già citata variazione di valore delle attività in portafoglio, la Tabella 8 mostra un comportamento irregolare. Allo stesso tempo, si può notare che non tutte le società trasferiscono la variazione del fair value degli asset al conto economico, con Zambal e Galerías Comerciales che non registrano l'importo fino a quando non viene completata la transazione di compravendita che mostra l'effettiva variazione di valore. Vale la pena notare l'evoluzione irregolare dei valori a seconda della situazione di mercato, con il 2017 come anno con il maggiore impatto sulla valutazione. Si sono verificate rivalutazioni superiori al 10% per Colonial nel 2015 e nel 2017, per Fidere nel 2019 e per GMP nel 2015 e nel 2016. Allo stesso modo, il 2020 si distingue come l'unico anno del periodo in cui si è verificata una correzione delle valutazioni, con un'entità inferiore all'1% nei casi di Merlin, Colonial e GMP, sebbene abbia superato il 7% per LAR España. Quest'ultima variazione deriva dall'impatto della COVID19 in Spagna, con effetti diversi tra i vari settori di attività.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLINO	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	84.468
COLONIALE	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	79.052
LAR	-	25.000	87.000	101.000	70.000	40.000	100.000
FIDERE	-	-	2.092	9.906	6.282	64.620	-
GMP	-	169.000	195.000	88.000	127.000	138.000	16.000

Tabella 8: Variazione del valore del patrimonio immobiliare di selezionate SOCIMI nel mercato spagnolo tra il 2014 e il 2020. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati riportati dalle società pubblicati dalla CNMV e da BME Growth secondo il mercato di quotazione.

Generazione di valore: affitti e valutazione degli asset

Ogni azienda ha come obiettivo principale, se non unico (Friedman 1970), la creazione di valore per gli azionisti. Questo obiettivo viene raggiunto attraverso la generazione di valore per il mercato, generando ricavi superiori ai costi che si trasformano in un utile netto come risultato della performance aziendale. Come illustrato al punto precedente, la generazione di reddito nelle SOCIMI può avere due componenti, in primo luogo sotto forma di reddito effettivo dalla funzione di locatore di spazi, e in secondo luogo dalla variazione di valore degli asset. Questa variazione di valore degli asset viene realizzata al momento della vendita, mentre l'avviamento o la svalutazione del valore dell'asset vengono trattati come rettifiche al conto economico. Le rettifiche sono calcolate nel conto economico in modo analogo a quello dei ricavi o dei costi dell'azienda.

La variazione del valore delle attività può essere contabilizzata nel momento in cui si concretizza, generando risultati straordinari nel periodo di riferimento. Può invece essere contabilizzata attraverso la valutazione periodica da parte di esperti delle attività in portafoglio, aggiornando il loro valore nello stato patrimoniale e registrando l'aumento o la diminuzione di valore nel conto economico, consentendo così di distribuire l'utile o la perdita attesi su diversi esercizi, rappresentando allo stesso tempo nello stato patrimoniale il valore delle attività che si stima essere più realistico.

Tuttavia, questa forma di contabilità presenta anche dei rischi, in quanto si tratta di una soluzione finanziaria che ha impatti che vanno oltre il problema contabile. Una valutazione positiva delle attività che ha un impatto sul profitto dell'azienda e quindi influenza l'entità dei suoi dividendi implica un flusso di cassa in uscita non associato ad alcun flusso in entrata, ma a una transazione finanziaria che potrebbe concretizzarsi nella vendita dell'attività in un periodo futuro non definito. L'accumulo di questi aumenti di valore può avere implicazioni negative di cassa significative se le attività sono detenute per lunghi periodi di tempo.

La situazione descritta di aggiornamento periodico della valutazione del patrimonio immobiliare dei SOCIMI in Spagna si dimostra un'opzione utilizzata soprattutto dai SOCIMI spagnoli.

scelto. Date le condizioni legali associate alla proprietà di beni immobiliari superiori all'80% del patrimonio, la variazione di valore dei beni ha implicazioni elevate per l'attività di queste società, superando di solito il reddito ottenuto dal leasing.

La Figura 9 mostra l'evoluzione di Merlin Properties tra il 2015 e il 2020; durante i primi quattro anni del periodo l'impatto delle variazioni del valore degli asset è maggiore del reddito operativo dell'attività, questo fatto si inverte negli ultimi due anni raggiungendo una situazione di pareggio in cui la somma dei ricavi equivale a quella delle variazioni di valutazione per i sei anni. Questa situazione implica che, per Merlin, la metà dei ricavi indicati nel conto economico non ha la necessaria generazione di cassa associata. I proventi finanziari che, contribuendo alla generazione di utili, hanno l'obbligo di distribuire dividendi in una proporzione superiore all'80%, si traducono in un'uscita di cassa.

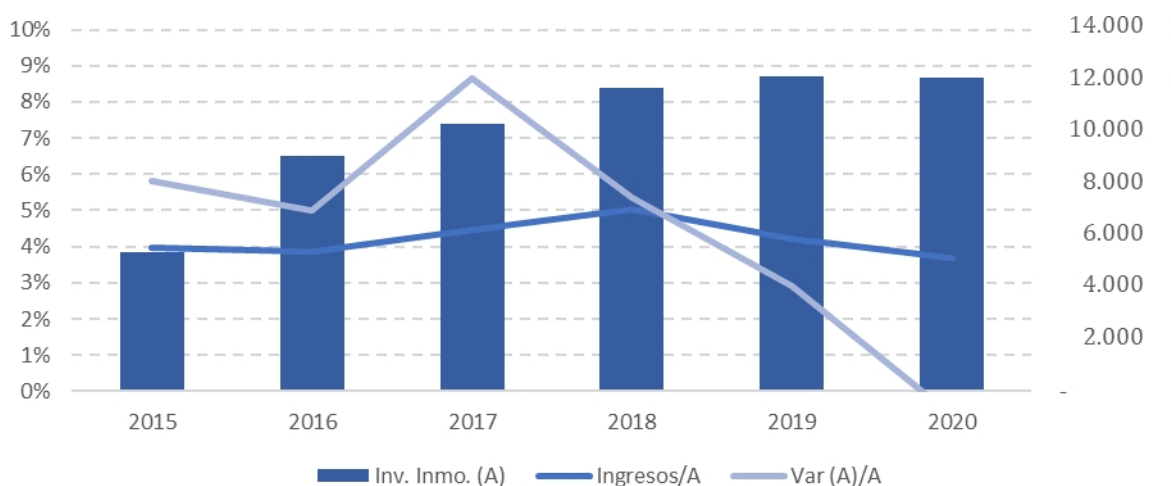


Figura 9: Dati finanziari selezionati di Merlin Properties, diagramma che mostra l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione del reddito e la variazione del valore degli investimenti immobiliari rispetto al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

Il caso illustrato per Merlin si ripete in Immobiliaria Colonial con un risultato più marcato, come illustrato nel grafico 10. Le variazioni nella valutazione degli asset sono superiori ai ricavi in cinque dei sei anni, mentre il 2020, l'anno di Covid, è l'unico in cui la situazione si inverte. Questo porta a una generazione media di ricavi del 3,17% nel periodo, mentre il fair value degli asset più che raddoppia, raggiungendo il 6,43%, il che implica che un terzo dei ricavi contabilizzati è dovuto all'attività propria della società, mentre i restanti due terzi sono dovuti a motivi finanziari, aggravando il gap di liquidità mostrato in Merlino.

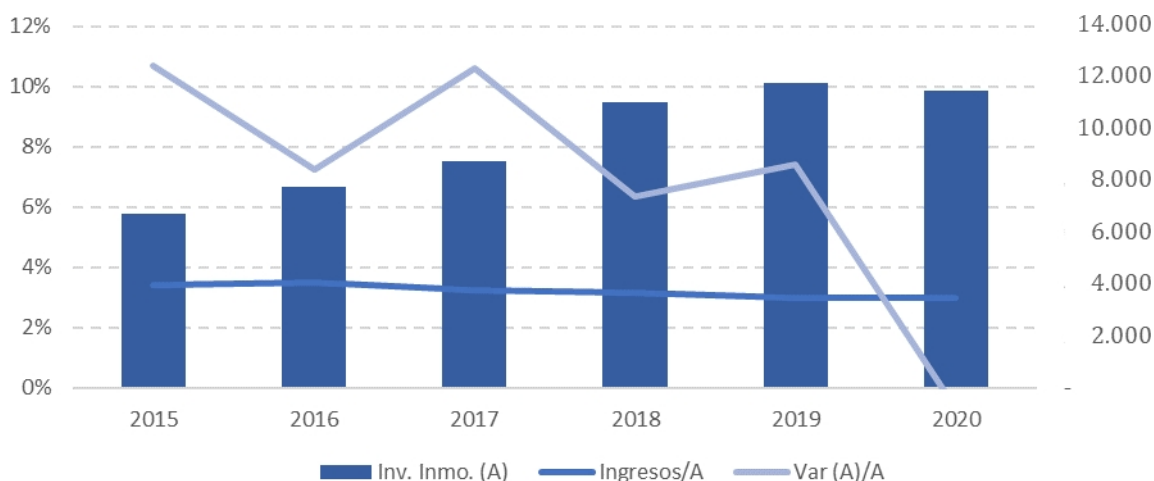


Figura 10: Dati finanziari selezionati di Inmobiliaria Colonial, diagramma che mostra l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione del reddito e la variazione del valore degli investimenti immobiliari rispetto al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

Il terzo caso particolare è quello di SOCIMI GMP Property (Figura 11), che si trova in una condizione intermedia, con una quota maggiore di variazioni del valore delle attività nel suo conto economico, che rappresenta il 56% dei ricavi del periodo, mentre il restante 44% corrisponde al reddito generato.

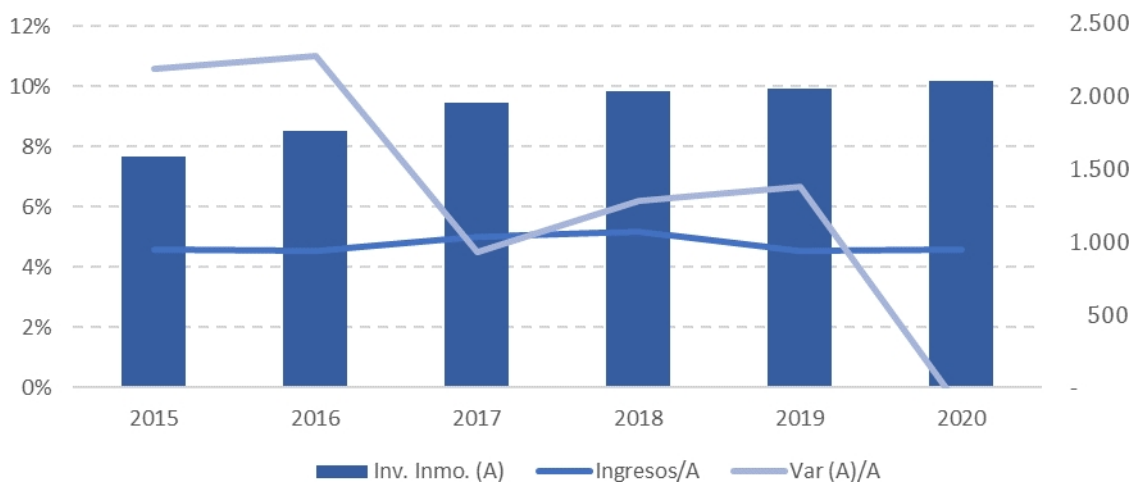


Figura 11: Dati finanziari selezionati di GMP Properties, diagramma che mostra l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione dei ricavi e la variazione del valore degli investimenti immobiliari in relazione al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

Le tre società precedenti (Merlin Capital, Immobiliaria Colonial e GMP properties) sono state analizzate per le loro grandi dimensioni nel mercato spagnolo, ma sono principalmente dedicate al settore commerciale e degli uffici. I tre casi successivi (Testa, Fidere e Vivenio) corrispondono a SOCIMIS nel mercato immobiliare residenziale, di cui Testa e Fidere hanno ricevuto l'interesse accademico perché sono di proprietà della società americana Blackstone, il più grande fondo di investimento immobiliare (Méndez 2021) (Byrne 2019).

Il primo caso è quello di Testa Residencial SOCIMI, S.A., una società in cui il 91,78% del capitale sociale è detenuto dalla società statunitense Blackstone attraverso cinque fondi di investimento⁵². La Figura 12 mostra che tra il 2017 e il 2019 il comportamento della società è simile a quello delle società analizzate in precedenza, registrando un reddito da "Variazione del fair value degli investimenti immobiliari" che supera significativamente l'importo del fatturato.

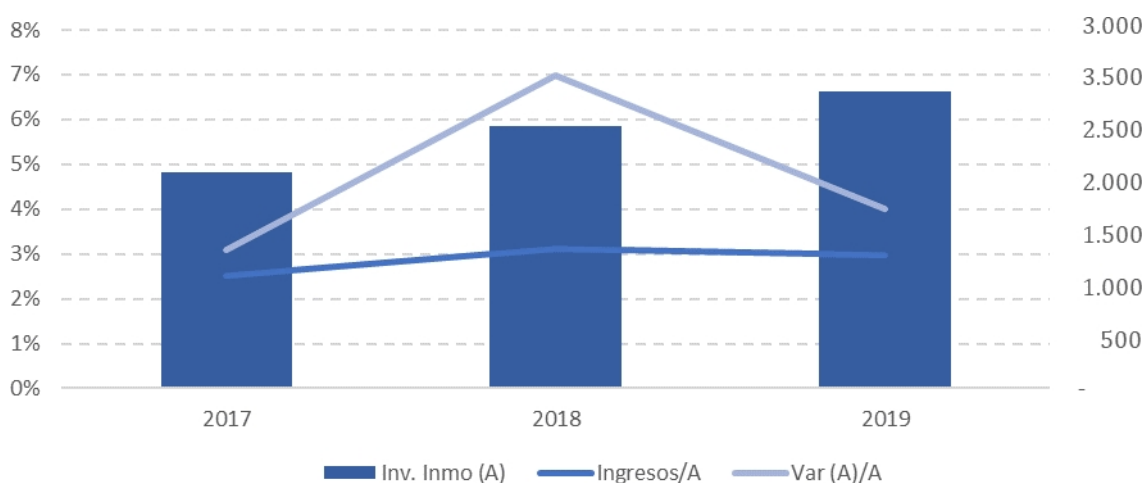


Figura 12: Dati finanziari selezionati di Testa Residencial, diagramma che mostra l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione del reddito e la variazione del valore degli investimenti immobiliari rispetto al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

Nel secondo caso relativo al settore abitativo, la società immobiliare Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (Figura 13) è detenuta in maggioranza da

⁵² Si veda la documentazione delle partecipazioni significative di Testa in "bmegrowth.es". Al 10 gennaio 2023, il 99,52% di Testa era detenuto da Tropic Real Estate Holding, S.L.U., che a sua volta era di proprietà di Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P. (34,21%), Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P. (26,51%), Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. (15,18%), Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P. (10,13%) e Blackstone Real Estate Partners VIII.TE.1-NQ L.P. (5,79%).

I fondi di investimento di Blackstone⁵³. Nel suo caso, l'impatto delle variazioni di valore delle attività si riflette come "Riduzione di valore e utili o perdite da cessione di attività fisse", riportando cifre significativamente più basse per i primi anni di vita dalla sua quotazione nel 2015, per poi salire a oltre il 10% del valore degli investimenti immobiliari nel 2019, principalmente derivanti dalle vendite di complessi residenziali⁵⁴.

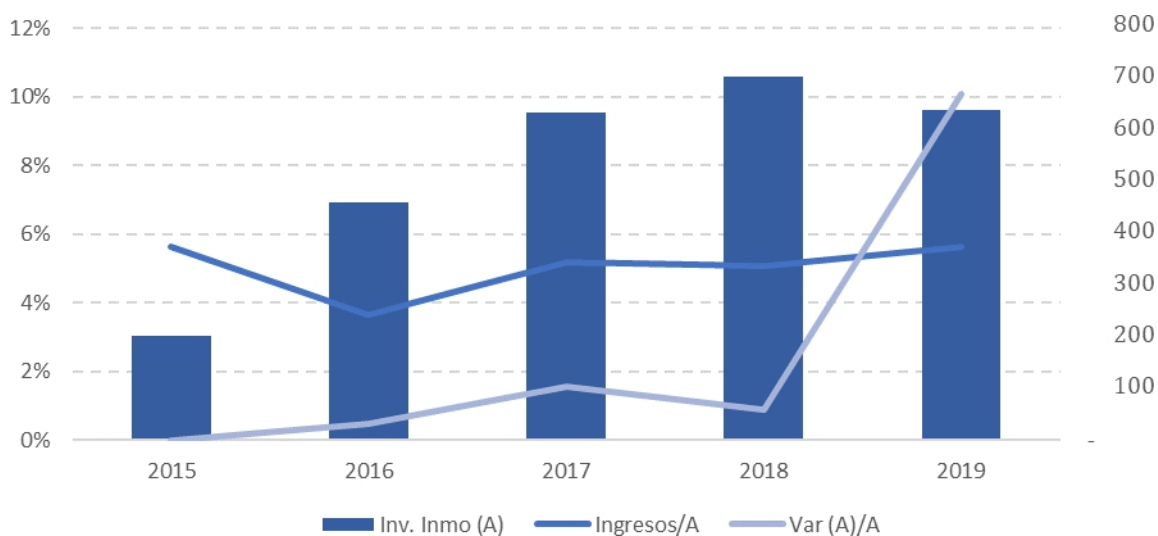


Figura 13: Dati finanziari selezionati di Fidere Patrimonio, diagramma che mostra l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione del reddito e la variazione del valore degli investimenti immobiliari rispetto al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

L'ultimo caso analizzato corrisponde alla società immobiliare residenziale Vivenio Residencial SOCIMI, SA, dove si osserva lo stesso comportamento dei casi precedenti, in questo caso con rendimenti derivanti dalla rivalutazione del patrimonio immobiliare significativamente più elevati per tutti gli anni, ad eccezione dell'effetto della COVID19 tra il 2020 e il 2021.

⁵³ Si veda la documentazione delle partecipazioni significative di Fidere in "bmegrowth.es" al 10 luglio 2023 Il 98,97% di Fidere era detenuto da Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., che a sua volta era di proprietà di Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44,95%) e Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28,96%).

⁵⁴ Si veda la relazione sul bilancio consolidato di Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, pag. 40.

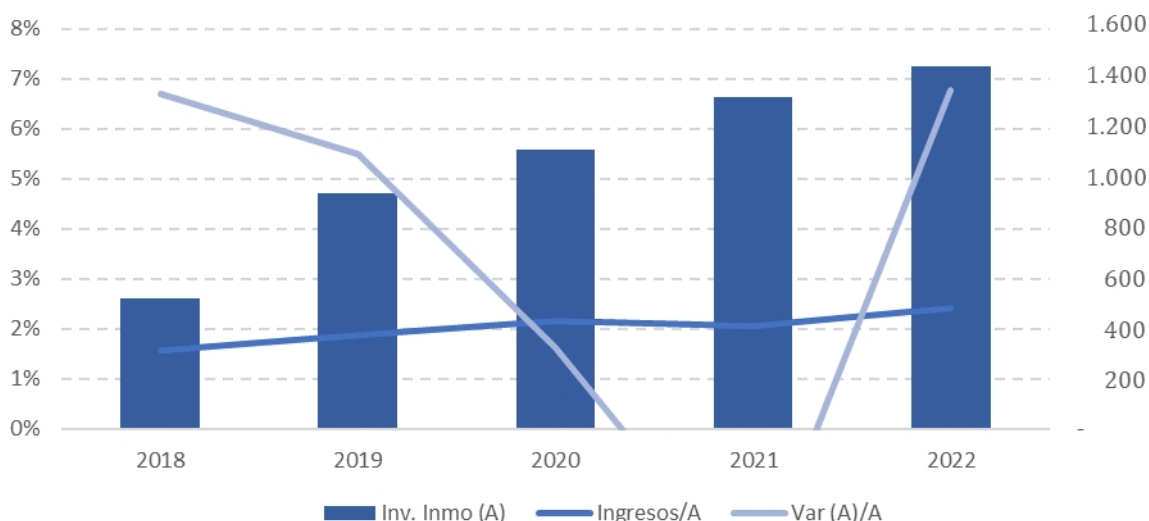


Figura 14: Dati finanziari selezionati di Vivenio Residencial, diagramma con l'evoluzione del portafoglio di investimenti immobiliari (milioni di euro), rappresentato in colonne sull'asse destro. Le linee sull'asse sinistro mostrano l'evoluzione del reddito e la variazione del valore degli investimenti immobiliari in relazione al portafoglio di attività immobiliari. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei bilanci pubblicati dalla società.

In sintesi, questa sezione mostra l'importanza della contabilità nella generazione dei risultati dei SOCIMI a causa della loro dipendenza da un portafoglio di attività immobiliari che rappresenta la maggior parte dei loro attivi.

2.3.2. Impatto sulla volatilità del settore immobiliare

Dopo aver considerato i principali elementi che influenzano i risultati, analizzerò ora la variazione di valore dei SOCIMI sul mercato azionario. Dato che si tratta per l'80% di asset immobiliari, metto in relazione questo valore con la variazione del prezzo degli immobili in Spagna. A tal fine, utilizziamo sia i prezzi delle azioni delle società, ottenuti da Yahoo Finance, sia l'indice dei prezzi delle case pubblicato dall'INE (Istituto Nazionale di Statistica).

La Figura 15 mostra l'andamento del prezzo delle azioni di otto delle principali SOCIMI spagnole misurato al 10 agosto 2020, con le prime due quotate sull'IBEX 35 (Merlin e Colonial), le seconde due sul mercato continuo (LAR España e Arima) e le ultime quattro sul BME Growth (GMP, Castellana Properties, Testa Residencial e ATOM Hotels). Il primo punto da notare è la volatilità del prezzo delle azioni, di cui il caso di Colonial è il più rappresentativo, con una crescita di oltre il 30% alla fine del primo anno e una ricaduta a un valore inferiore di quasi il 30% rispetto al valore di partenza nell'anno successivo. Un caso simile alla volatilità di LAR España, che è passata da perdite del 10% nell'ultimo trimestre del 2022 a rivalutazioni di oltre il 50%.

nel terzo trimestre del 2023, una situazione non eccezionale nel caso del mercato azionario ma straordinaria se si considerano gli asset immobiliari.

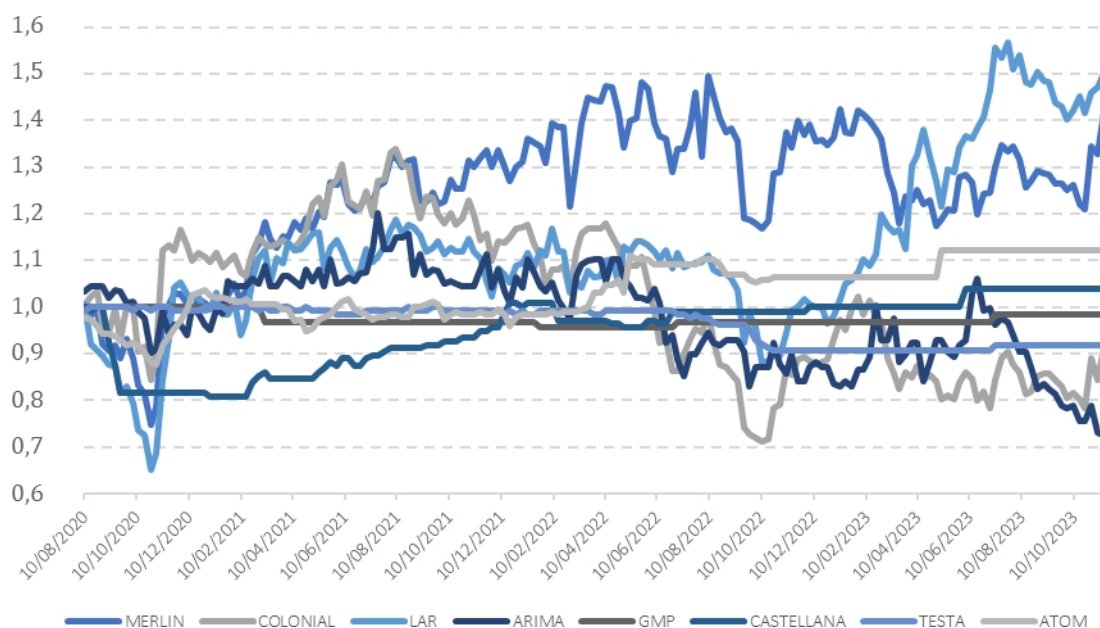


Figura 15: Evoluzione del prezzo settimanale delle azioni di alcuni SOCIMI selezionati nel mercato spagnolo, considerando il 10 agosto 2020 come valore di partenza. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati di Yahoo Finance.

La seconda questione è la differenza di performance delle società nello stesso periodo, in cui due SOCIMI come Merlin e Colonial, con un'elevata esposizione al mercato degli uffici, mostrano risultati completamente diversi. Alla fine del periodo, Merlin ha una rivalutazione di oltre il 40%, mentre il valore dell'azione di Colonial è diminuito del 10%.

Un terzo elemento degno di nota è la differenza osservata tra le azioni quotate all'Ibex e al mercato continuo, rispetto a quelle di BME Growth. In quest'ultimo caso, i prezzi delle azioni sono rimasti praticamente invariati nell'ultimo anno, in un contesto di volumi di scambio praticamente nulli, il che implica un'assenza di turnover degli azionisti.

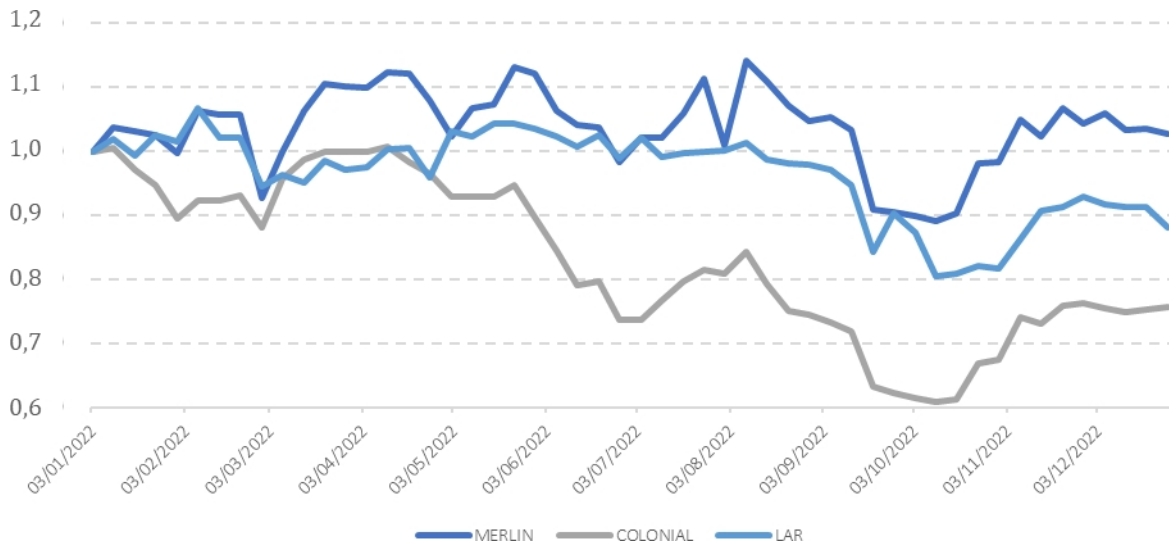


Figura 16: Evoluzione dei prezzi settimanali delle azioni dei SOCIMI con la maggiore volatilità nel mercato spagnolo per tutto il 2020. Fonte: Elaborazione degli autori su dati di Yahoo Finance.

Il grafico 16 ci permette di osservare il problema della volatilità in misura maggiore per i prezzi settimanali durante l'intero anno 2022. Mostra riduzioni dei prezzi di oltre il 10% tra una settimana e l'altra, in particolare a settembre, variazioni che successivamente mostrano recuperi quasi equivalenti, in un comportamento tipico della volatilità finanziaria, ma non dei prezzi immobiliari.

A differenza delle variazioni dei prezzi delle azioni mostrate per periodi di 3 e 1 anno, la Figura 17 mostra la crescita dei prezzi delle case nel periodo di 8 anni tra i secondi trimestri del 2015 e il 2023. I dati sono mostrati per le Comunità Autonome rappresentative della Spagna secondo la media nazionale (47%), la sua crescita massima a Madrid (63%) e minima in Estremadura (17%), oltre a tre regioni di maggiore dimensione economica Paesi Baschi (35%), Andalusia (43%) e Catalogna (56%). Durante l'intero periodo si registra una crescita generalizzata dei prezzi, ad eccezione di specifiche correzioni di durata inferiore ai due trimestri.

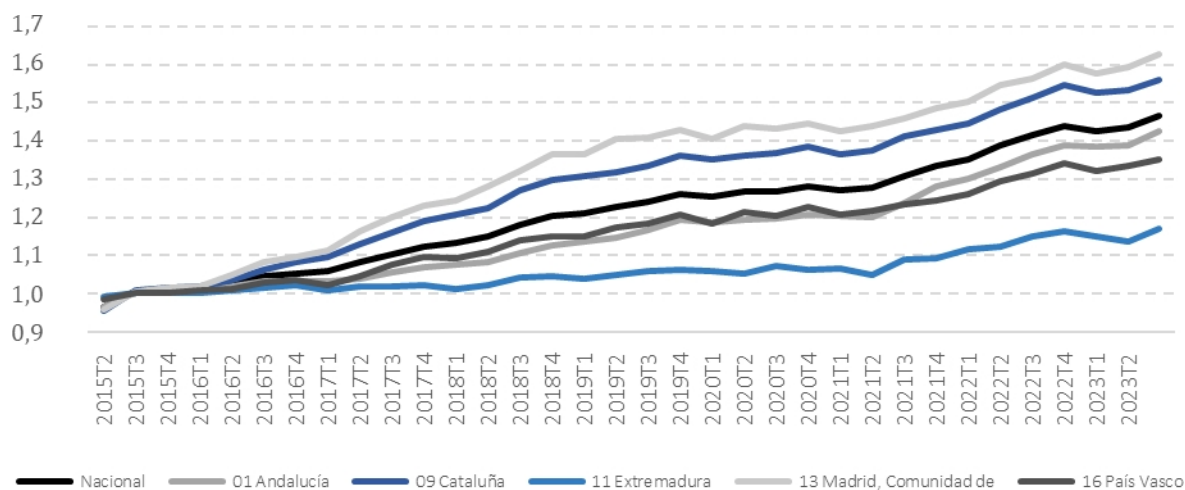


Figura 17: indice dei prezzi delle case (HPI), compresa la media nazionale e una selezione di Comunità autonome in base alla crescita dei prezzi più alta e più bassa e al maggiore impatto sul reddito nazionale. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati dell'Istituto nazionale di statistica (INE).

I dati riportati separano il comportamento delle azioni SOCIMI da quello del mercato immobiliare, passando da un andamento relativamente stabile a un'elevata volatilità, che aggiunge rischi aziendali a quelli inerenti al settore immobiliare. Si passa da una valutazione dell'asset in cui l'elemento fondamentale è l'asset stesso a una valutazione della redditività dell'asset che dipende fortemente dal proprio mercato e da variabili superiori a livello nazionale o globale. A titolo esemplificativo, si può considerare l'effetto delle aspettative turistiche sotto forma di fattori di occupazione o di durata del viaggio per il settore alberghiero o, nel caso di contratti di locazione commerciale, di visitatori del centro o di scontrino medio per il settore del *commercio al dettaglio* o dei centri commerciali.

2.3.3. Distribuzione spaziale dell'offerta dei SOCIMI in Spagna

Come è naturale nel settore immobiliare, quando si analizza il ruolo dei SOCIMI in Spagna, vale la pena sottolineare l'importanza della localizzazione delle loro proprietà. Le proprietà sono fortemente concentrate nelle grandi città e nelle aree metropolitane, mentre sono presenti in misura molto minore in altri grandi comuni della Spagna. Questa distribuzione degli investimenti ha un importante carattere settoriale.

Gli investimenti rispondono principalmente a decisioni di strategia aziendale, con portafogli di asset che cambiano e si identificano non solo con luoghi diversi, ma anche con usi, dimensioni, età o servizi diversi, che consentono di svolgere il lavoro in modo più efficiente.

L'obiettivo del progetto è quello di fornire un'ampia gamma di servizi a diversi profili di affittuari, siano essi cittadini o persone giuridiche, avendo allo stesso tempo prezzi e strutture di costo in linea con le peculiarità di ogni azienda.

L'offerta immobiliare dedicata agli alloggi

Per lo studio della distribuzione spaziale delle abitazioni, abbiamo utilizzato la rappresentazione spaziale di tutte le proprietà segnalate dai tre principali SOCIMI interamente dedicati alla locazione di alloggi: Testa, Vivenio e Fidere. A tal fine, i dati sono stati scaricati dagli annunci immobiliari sui rispettivi siti web testaresidencial.com, vivenio.com e encajatuquiler.com (Fidere).

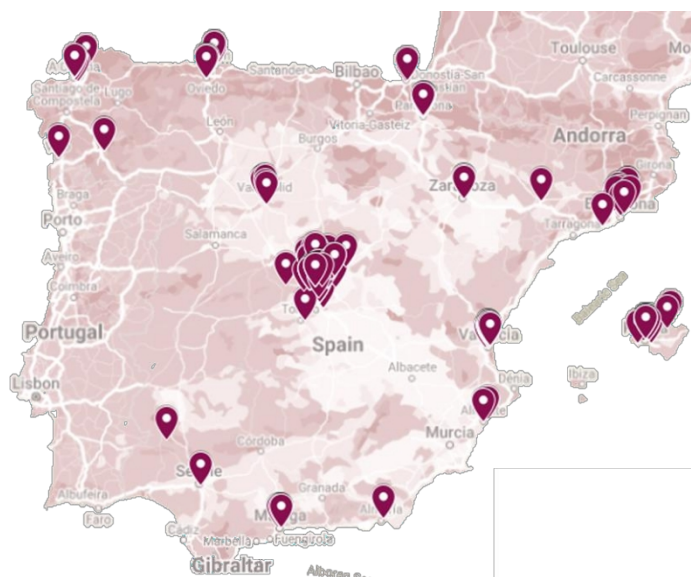


Figura 18: Distribuzione degli immobili in portafoglio delle SOCIMI (1) Testa, Vivenio e Fidere in Spagna. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base della compilazione degli immobili presenti sui siti web delle società e dei documenti di BME Growth. Mappe di Google

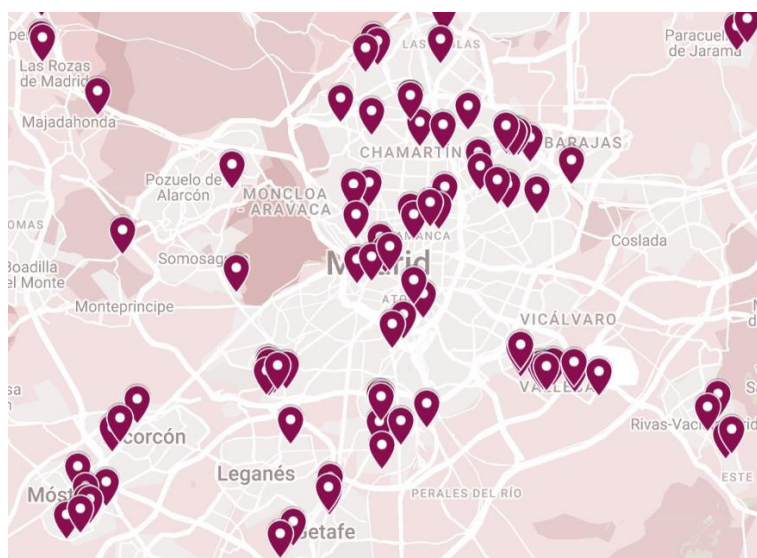
Per queste tre società sono state registrate in totale 283 sedi in Spagna, di cui 203 per Testa, 36 per Vivenio e 44 per Fidere. La Figura 18 mostra la presenza di SOCIMI in tutta la Spagna; tuttavia, questa presenza è associata alla diversificazione del portafoglio di Testa, con una presenza in 20 diversi capoluoghi di provincia, mentre Vivenio lavora solo a Madrid e Barcellona, oltre che a Valencia e Palma su base occasionale, e Fidere solo a Madrid, con una partecipazione occasionale in Catalogna. A livello regionale, Madrid rappresenta il 46,9% del portafoglio di alloggi, Barcellona il 10,3%, le Isole Baleari il 7,2% e Valencia il 6,8%; queste quattro località rappresentano il 71,2% del portafoglio di alloggi disponibili per l'affitto in Spagna per le tre maggiori società che si dedicano alla locazione di alloggi, raggiungendo l'86,3% alla fine dell'anno.

Vanno aggiunti i casi di Asturie, Malaga, Navarra e Valladolid. Si osserva un'alta concentrazione di abitazioni intorno alle grandi città.

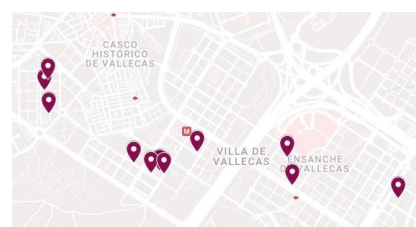
Nel caso specifico della Comunità di Madrid mostrato nella Figura 19, che concentra il 46,9% delle abitazioni, si può notare come queste siano distribuite nella maggior parte dei grandi comuni dell'area metropolitana di Madrid. Questa distribuzione mostra a sua volta come le abitazioni tendano a raggrupparsi intorno a punti critici che segnano le decisioni di investimento di ciascuna società. Così, gli asset del portafoglio di Fidere sono altamente distribuiti nei quartieri e nei comuni intorno a Madrid, ma concentrati in aree specifiche di ciascuno di essi, come i quartieri di Carabanchel o Villa de Vallecas, nonché in comuni come Rivas Vaciamadrid, Torrejón de Ardoz, Móstoles o Alcorcón, luoghi generalmente associati a prezzi delle abitazioni più bassi rispetto al centro di Madrid, ma allo stesso tempo con rendimenti più elevati. Al contrario, Testa presenta una maggiore distribuzione spaziale dei suoi asset in tutta l'area metropolitana, con un ruolo importante di tutti i comuni a sud di Madrid e delle autostrade radiali nazionali e IV.

VI. Nel caso di Vivenio, la distribuzione spaziale degli asset è molto alta, senza La distanza tra le proprietà si misura, con alcune eccezioni, in chilometri.

A) Area metropolitana di Madrid



B) Villa de Vallecas



C) Quattro Venti



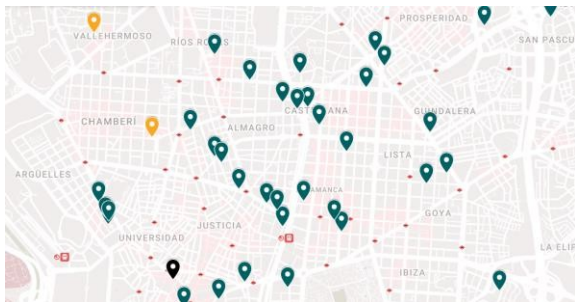
Figura 19: Distribuzione dei portafogli di alloggi dei SOCIMI (2) Testa, Vivenio e Fidere in: A) Capitale e area metropolitana di Madrid, B) Esempio di concentrazione del portafoglio di Fidere a Villa de Vallecas, C) Esempio di concentrazione del portafoglio di Fidere a Cuatro Vientos. Fonte: Elaborazione degli autori basata sulla compilazione degli immobili presenti sui siti web delle società e sui documenti di BME Growth.

La stessa situazione indicata a Madrid si osserva per le proprietà di Testa o Vivenio a Barcellona. Allo stesso modo, la distribuzione spaziale delle case Testa nel resto della Spagna mostra un comportamento più legato all'opportunità dell'acquisizione di beni residenziali che alla concentrazione intenzionale di beni in pochi spazi.

L'offerta dedicata agli uffici

Per quanto riguarda l'offerta dedicata agli uffici, si registra un livello di concentrazione più intenso, con Merlin Properties, Colonial e Arima che investono il 66,5% del portafoglio a Madrid e il 22% a Barcellona, mentre il resto degli asset è localizzato principalmente a Parigi (nel caso di Colonial), fuori dal territorio spagnolo. Le tre regioni rappresentano il 98,3% degli investimenti nel settore. Questa concentrazione è anche fortemente concentrata in ciascuna delle città (Figura 20), con il centro di Madrid, così come le zone industriali a nord e intorno all'aeroporto di Madrid, che hanno la precedenza. Per Barcellona, la distribuzione segue uno schema simile, con il portafoglio distribuito per lo più intorno all'Avenida de la Diagonal, oltre che occasionalmente nelle vicinanze dell'aeroporto di Barcellona.

A) Uffici nel centro di Madrid



B) Uffici nel centro di Barcellona

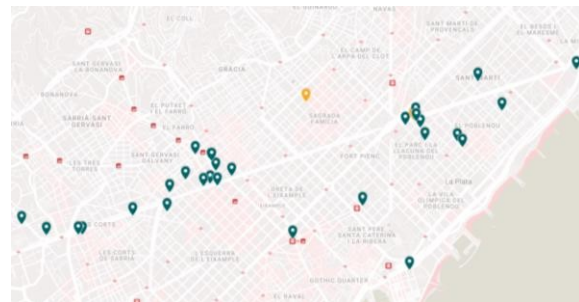


Figura 20: Distribuzione degli uffici nel portafoglio di SOCIMIs Merín Properties, Inmobiliaria Colonial e Arima. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base della compilazione degli immobili presenti sui siti web delle società e dei documenti di BME Growth.

La situazione di GMP per Madrid segue gli stessi criteri di distribuzione soprattutto all'interno della circonvallazione M30 e intorno all'asse della Castellana. Include anche investimenti in attività specifiche in città come Lérida, Córdoba e Siviglia.

L'offerta dedicata ai centri commerciali

A differenza della concentrazione degli investimenti in abitazioni e uffici, i centri commerciali (Figura 21) presentano un'elevata distribuzione dei loro beni in tutto il Paese.

territorio. La concentrazione maggiore rimane a Madrid con il 14,3% e a Barcellona con l'11,4%, seguite da Alicante e Valencia, entrambe con l'8,6% dell'investimento, ma con una distribuzione elevata in cui, per i 35 centri commerciali osservati, vi è una presenza in 21 province, con le 7 con la maggiore concentrazione che rappresentano il 60% del portafoglio.

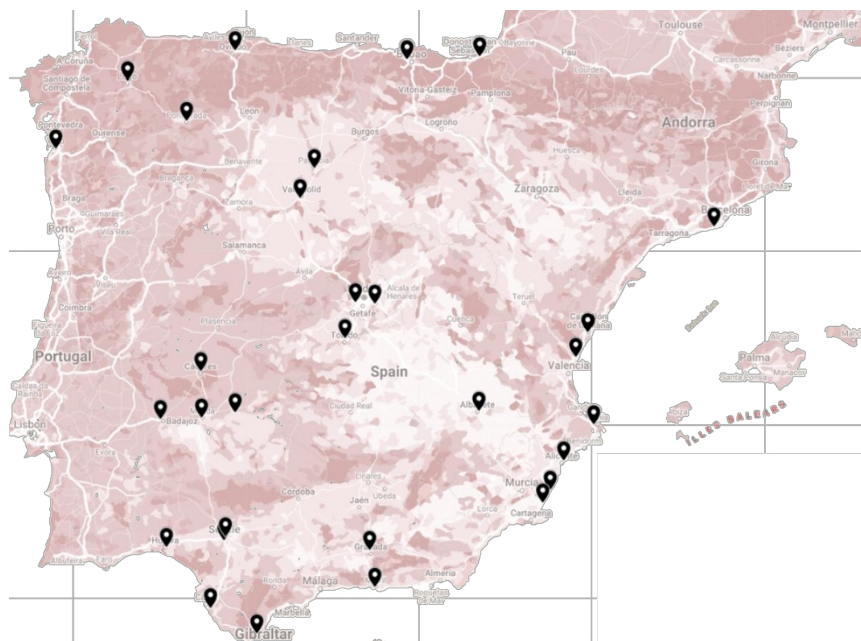


Figura 21: Distribuzione dei centri commerciali nel portafoglio di SOCIMI Lar España e Castellana Properties. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base della compilazione delle proprietà presenti sui siti web delle società e dei documenti di BME Growth.

2.4. Discussione

I risultati mostrano la crescita delle SOCIMI in Spagna, che in un decennio sono passate dall'essere praticamente inesistenti in virtù di una normativa priva di incentivi agli investimenti, a crescere fino a superare i 25 miliardi di capitalizzazione grazie all'esenzione fiscale per i profitti derivanti dal leasing immobiliare. Un modello che si è affermato in Spagna sulla scia del successo ottenuto in precedenza in altri Paesi sviluppati, con gli Stati Uniti che hanno svolto un ruolo di primo piano come promotori iniziali e come esempio dello sviluppo delle loro società nel corso di sei decenni.

Il caso della Spagna ha mostrato una crescita simile a quella degli Stati Uniti, con la costituzione iniziale di società dedicate alla gestione di centri commerciali, logistici e uffici, in un modello business-to-business associato a condizioni di maggiore redditività. Successivamente sono stati incorporati altri settori, tra cui il leasing residenziale, che è progressivamente diventato il settore principale a livello nazionale. Il leasing viene offerto sotto forma di servizio tra

I risultati mostrano un comportamento in linea con le ipotesi di lavoro, nel senso che l'acquisizione degli asset, la loro distribuzione e la loro successiva gestione obbediscono ai criteri di massimizzazione della performance sul mercato, dati gli obiettivi di ciascuna azienda. I risultati mostrano un comportamento in linea con le ipotesi di lavoro, in quanto l'acquisizione di asset, la loro distribuzione e la loro successiva gestione obbediscono a criteri di massimizzazione della performance sul mercato dati gli obiettivi di ciascuna azienda. In generale, quindi, vi è una concentrazione delle attività nelle grandi città come Madrid e Barcellona, che sono soggette a mercati immobiliari più dinamici. Allo stesso tempo, ogni società distribuisce i propri asset in base al mercato di riferimento, trovando un'elevata distribuzione spaziale per i centri commerciali e combinando allo stesso tempo concentrazione e distribuzione nell'attività di leasing residenziale, a seconda dei proprietari.

Nella generazione di redditività delle SOCIMI studiate, la variazione del valore stimato dei beni gioca un ruolo di primo piano nella generazione di profitti e quindi nella redditività totale ottenuta. Pertanto, il reddito della società proviene sia dall'attività effettiva di leasing immobiliare sia dal rendimento derivante dalla rivalutazione dei beni. L'inclusione di questa valutazione nel conto economico ha un impatto di primo livello in quanto si tratta di un risultato finanziario non consolidato che modifica il risultato netto della sua attività e genera obblighi nella distribuzione di dividendi che modificano la liquidità della società. Questa operazione significa che le società non solo si dedicano a offrire un servizio di interesse per la società, ma, come mostrano i dati, è significativa nei casi in cui il reddito non operativo è superiore a quello dell'oggetto sociale.

Ci sono ragioni che contribuiscono ad aggiornare il valore dei beni in linea con le condizioni di mercato, mostrando nel bilancio delle imprese la rappresentazione più accurata della situazione attuale. Allo stesso tempo, vi sono altre motivazioni a favore del fatto che i rendimenti di rivalutazione siano ottenuti al momento della compravendita del bene, rappresentando in questo caso il quadro dei fatti consolidati e non delle aspettative del mercato. Questo confronto tra i due concetti non impedisce di ritenere che i rendimenti finanziari non consolidati mostrati dalle società analizzate abbiano effetti significativi sul funzionamento del mercato e sul rapporto tra redditività e rischio a cui sono soggetti gli investimenti.

La conversione delle immobilizzazioni immobiliari in attività liquide soggette al mercato azionario ha anche un effetto sui rendimenti di mercato, in quanto la valutazione di tali attività diventa dipendente da criteri aziendali. Si assiste quindi a un forte aumento della volatilità, soggetta a una maggiore dipendenza dai risultati pubblicati dalle società e

dalla variazione degli elementi macroeconomici. Il tasso di interesse

aumenta notevolmente la velocità di impatto sul mercato, in quanto agisce direttamente sulle azioni societarie, sostituendo il ritardo causato dai lunghi tempi di concessione del credito e di formalizzazione delle operazioni di acquisto e vendita di asset.

Il settore pubblico appare come un attore chiave del processo, in quanto ha la capacità di modificare le condizioni di redditività degli asset immobiliari in funzione del loro proprietario. Questa capacità porta all'esistenza di una situazione di equilibrio attuale, soggetta all'incertezza prodotta dalla possibilità di modificare la normativa sulla detenzione degli asset o le tariffe di quotazione delle loro attività. Azioni che, date le quattro normative specifiche sui SOCIMI pubblicate in un periodo inferiore ai 15 anni, contemporaneamente alla particolare regolamentazione del mercato immobiliare, rendono difficile fare previsioni sulla redditività del settore.

Si evidenzia inoltre il ruolo delle dinamiche demografiche esistenti, tra cui l'invecchiamento generale, nonché la diminuzione del numero di figli per donna. Questa condizione favorisce il processo di finanziarizzazione in quanto implica una maggiore predisposizione alla vendita del patrimonio immobiliare sotto forma di reverse mortgage o di nuda proprietà, soluzioni finanziarie che possono favorire l'individuo in termini di disponibilità sia dell'abitazione che dell'affitto concordato, ma che modificano il funzionamento del sistema economico in quanto aumentano la partecipazione delle imprese alla proprietà delle abitazioni. Su questo punto, il documento non approfondisce il livello di beneficio derivante dal consenso tra le parti, ma evidenzia piuttosto il trasferimento di proprietà in mano a persone fisiche a persone giuridiche.

La considerazione di un ruolo maggiore per le persone giuridiche è prevedibile nell'attuale contesto economico. Vi sono due elementi essenziali, quali la preferenza per la liquidità e le condizioni applicabili in termini di politica fiscale. Per quanto riguarda la liquidità, vale la pena sottolineare il fatto, menzionato nel presente documento, della capacità di convertire proprietà illiquide come gli immobili in proprietà liquide come le azioni societarie o i token. In questo senso, il processo di finanziarizzazione del settore immobiliare permette di aumentare la liquidità di queste proprietà e ci si aspetterebbe quindi che il mercato, a parità di altre condizioni, favorisca questo aumento di liquidità. Per quanto riguarda il secondo caso, in termini di politica fiscale, la differenza risiede nel costo associato a entrambi i tipi di proprietà, che mostra costi simili in relazione alla proprietà, ma costi diversi in termini di sfruttamento, basati sul fatto che nel caso delle persone fisiche, la tassazione si basa sul reddito generato nel periodo, mentre nel caso delle persone giuridiche si basa sul risultato di

profitto o perdita sul capitale. Questo genera un rendimento differenziato a seconda dei criteri di politica fiscale e quindi della detenzione del patrimonio.

Inoltre, si può considerare il ruolo degli obiettivi normativi in relazione alla massimizzazione dell'uso delle risorse fisiche, secondo cui, date le condizioni attuali, si producono condizioni di utilizzo più elevate con modelli di sfruttamento basati sulle imprese, come la locazione degli spazi, rispetto a modelli di locazione senza altre attività economiche associate. Ciò ha anche un impatto macroeconomico, in quanto lo sfruttamento degli spazi aumenta il Prodotto Interno Lordo dei Paesi sotto forma di pagamenti di locazione, mentre la locazione di tali beni contribuisce in misura minore alla contabilità nazionale, basandosi principalmente su elementi legati alla manutenzione e alle forniture. In linea con il ragionamento precedente, i guadagni di efficienza derivanti dall'effetto dello sfruttamento delle persone giuridiche dovrebbero portare a una riduzione dei prezzi basata sulla massimizzazione dello spazio, che si traduce in un miglioramento del benessere dei cittadini.

A questo criterio di efficienza basato sullo sfruttamento commerciale dello spazio, si contrappone l'effetto opposto derivante da due elementi: in primo luogo, la riduzione degli incentivi allo sfruttamento derivanti dalla regolamentazione e dalla politica fiscale, che limitano le possibilità di profitto e quindi l'attrattiva delle possibili attività da sviluppare nello spazio. Ciò implica che le politiche. In secondo luogo, l'aumento previsto del valore dello spazio nel tempo, associato alla concentrazione di persone e alla crescita economica. Questo aspetto si traduce in un'attività speculativa con la capacità di presentare profitti indipendentemente dalle decisioni di sfruttamento prese.

Tutto ciò indica che ci sono considerazioni di efficienza che possono essere prese a favore del miglioramento delle condizioni per un aumento dell'acquisizione di spazi da parte delle persone giuridiche, ma che allo stesso tempo ci sono considerazioni nella direzione opposta che limitano questa efficienza e contribuiscono persino a promuovere la natura speculativa degli investimenti immobiliari. Insomma, considerazioni che possono portare a un aumento dell'intervento pubblico che distorce il mercato e fa emergere inefficienze che prima non esistevano.

Vale la pena notare che, nonostante la crescente importanza di tutti gli strumenti di mercato analizzati, attualmente la loro quota sul totale del settore immobiliare è bassa. L'incidenza dei SOCIMI non rappresenta l'1% del patrimonio immobiliare spagnolo, un importo che può tuttavia crescere in condizioni simili a quelle del mercato statunitense, dove la capitalizzazione ha superato

2,5% e dove la crescita del settore è iniziata decenni dopo il varo della sua regolamentazione. In questo senso, l'interesse del lavoro non è tanto la situazione attuale del mercato, quanto i comportamenti e le tendenze evidenziate e la loro influenza sulla distribuzione del patrimonio immobiliare futuro.

Infine, va sottolineato che il ruolo degli imprenditori e dei manager delle società qui analizzate dedicate al settore immobiliare si basa sul raggiungimento della massima redditività per i propri azionisti; sono professionisti che cercano di massimizzare i propri risultati, condizione per la quale analizzano le opportunità di mercato, acquisiscono immobili alle migliori condizioni possibili e li gestiscono con l'obiettivo di ottenere la massima redditività sul mercato. In queste condizioni, osserviamo professionisti concentrati sul successo del loro lavoro in base alle regole economiche date, che trovano e sfruttano opportunità, molte delle quali sono il risultato dei fallimenti del settore pubblico nell'influenzare il sistema dei prezzi e nel modificare le decisioni del resto degli agenti dell'economia.

2.5. Conclusioni

Il processo di finanziarizzazione degli asset immobiliari, inteso come la conversione di beni che tradizionalmente hanno presentato una maggiore rigidità di mercato in asset liquidi investibili attraverso entità quotate in borsa, ha importanti implicazioni per l'organizzazione della società. La ricerca di modelli di redditività nel tempo che diano garanzie agli azionisti sulla crescita dei loro investimenti diventa un modello preferibile ai processi di investimento e vendita di asset ad hoc, che possono offrire rendimenti significativi, ma che presentano anche elevati rischi e incertezze. Diventano quindi preferibili i modelli di leasing degli asset immobiliari, grazie alla stabilità dei canoni di locazione. Si tratta di un processo simile a quello che si è sviluppato in altri settori industriali, dove gli abbonamenti a servizi che generano entrate costanti per l'azienda e relegano la tradizionale vendita e consegna dell'immobile ad alto costo. Ne sono un esempio il cloud storage, gli abbonamenti a piattaforme audiovisive online, i modelli di leasing o noleggio di veicoli.

A differenza dei modelli sopra citati, fortemente integrati nella società, la finanziarizzazione del settore immobiliare può essere considerata incipiente. La maggior parte delle case è ancora nelle mani delle persone che le abitano, mentre la capitalizzazione di tutti i SOCIMI, come massimo esponente del processo, è ancora agli inizi.

meno del 3% del PIL spagnolo. L'analisi mette in evidenza la crescita significativa raggiunta dalle SOCIMI in Spagna, la loro distribuzione settoriale e territoriale, nonché la loro capacità di generare rendimenti sia secondo i criteri della locazione degli immobili, sia secondo quelli della rivalutazione del patrimonio immobiliare.

L'evoluzione verso modelli di consumo in cui si perde il legame con la proprietà a favore dell'uso on-demand può avere effetti positivi in termini di efficienza nell'uso dei beni, ma condiziona anche il tipo di società che si forma. Il fatto che questi modelli siano guidati dall'autorità pubblica attraverso la generazione di condizioni vantaggiose distorce il mercato a favore di obiettivi i cui risultati rischiano di essere opposti. In questo senso, l'afflusso di investimenti derivante dalla maggiore liquidità degli asset porta a un aumento della capitalizzazione, che può portare a un aumento dei prezzi per mantenere la redditività del mercato o a una riduzione della redditività.

3. LA FAMIGLIA NEL PROCESSO DI CAPITALIZZAZIONE

La situazione delineata nel capitolo precedente mostra la crescita di modelli di business basati sulla proprietà di immobili in affitto, modelli che di per sé possono essere visti come positivi in termini di apporto di liquidità e flessibilità al mercato, ma che allo stesso tempo hanno implicazioni per lo stile di vita e la società che ne deriva.

Per proseguire l'analisi, è necessario comprendere l'evoluzione della disponibilità di alloggi in Spagna, studiando l'effetto della crescita sia delle costruzioni che dei prezzi delle abitazioni e analizzando la loro relazione con le dinamiche demografiche. Tra le dinamiche che hanno un impatto sul trend di crescita della finanziarizzazione vi sono, da un lato, il processo di invecchiamento della popolazione in una società con una piramide demografica invertita⁵⁵ in cui le esigenze abitative differiscono notevolmente tra le generazioni, dall'altro, l'aumento del capitale abitativo disponibile nella società⁵⁶ e, in terzo luogo, l'aumento della disponibilità di alloggi.

⁵⁵ Secondo i dati della "Estadística del Padrón Continuo" dell'INE al 1° gennaio 2022, l'età con il maggior numero di abitanti in Spagna è quella dei 45 anni con 818.000 persone, mentre i 18 anni sono 493.000 e 1 anno 341.000.

⁵⁶ Secondo il "Global Wealth Report 2022" redatto da Credit Suisse, la ricchezza mondiale ammonterà a 463,6 trilioni di dollari alla fine del 2021, indicando anche che nei primi due decenni del XXI secolo si è registrata una crescita annuale del 6,6% a livello mondiale.

cambiamenti nella concezione della casa a seguito dello sviluppo tecnologico, che ampliano le possibilità di svago e di lavoro.

Questo capitolo analizza il processo di capitalizzazione del settore immobiliare a partire dalle sue basi fondamentali, che comprendono le variazioni dei prezzi di acquisto delle case, l'aumento dello stock abitativo, le variazioni della popolazione, gli effetti dell'invecchiamento della popolazione e il trasferimento delle famiglie da un modello di proprietà a uno di affitto.

3.1. Introduzione

L'abitazione in Spagna è tradizionalmente associata al concetto di investimento da parte dei cittadini che l'hanno preferita come mezzo di risparmio rispetto ad altre forme di risparmio più dinamiche, tra cui le azioni, una situazione che si evince dall'alto livello di proprietà della casa rispetto al numero di persone che vivono in affitto⁵⁷, associato a sua volta al concetto di sicurezza insito nel welfare state, in linea con quanto affermato da (Conley & Gifford 2006) (Echaves e Navarro 2018).

Si può ritenere che questa preferenza non sia dovuta solo a questioni di decisione abitativa secondo i criteri dell'investimento e del consumo (Anari & Kolari 2022), ma sia in gran parte dovuta a questioni economico-sociali relative alla difficoltà di acquisire una casa sulla base del fatto che "finché non si ha una certa stabilità economica e non si raggiunge un certo reddito - chiunque possa raggiungerlo - non è possibile disporre di quella quantità di risorse non finanziarie" (Nasarre Aznar 2016)⁵⁸.

In queste condizioni si riscontra la difficoltà per i giovani di accedere alla proprietà della casa (Echaves 2016), situazione che si manifesta da un lato nell'alto costo di accesso durante le prime fasi della carriera lavorativa⁵⁹ e dall'altro negli elevati obblighi di pagamento rispetto all'affitto che si assumono al momento della sottoscrizione di un mutuo ipotecario⁶⁰. Tra le due ragioni, la difficoltà di accumulare il capitale iniziale per ottenere un mutuo diventa un limite decisivo, che porta a un aumento della domanda di affitto, a un aumento del prezzo degli affitti e, quindi, a un aumento del costo dell'affitto e, quindi, a un aumento del costo dell'affitto.

⁵⁷ Cfr. le "Statistiche sulle abitazioni" del 18 settembre 2020 pubblicate da Eurostat, che mostrano che nel 2018 più di tre quarti delle famiglie spagnole erano in possesso di un'abitazione. Questo dato è superiore alla media dell'UE e a paesi come Germania, Regno Unito, Francia e Italia.

⁵⁸ p.53, Secondo il campione sulle ragioni dell'affitto, solo il 30% delle risposte mostra una preferenza per l'affitto, mentre i restanti inquilini hanno difficoltà a permettersi una casa di proprietà.

⁵⁹ A causa della necessità di avere un acconto minimo del 20% del valore dell'immobile e dell'ammontare delle tasse da pagare nel processo.

⁶⁰ Si veda l'"Osservatorio dell'Emancipazione" per la seconda metà del 2022 pubblicato dal Consiglio della Gioventù spagnolo, che indica che il costo di accesso alla proprietà della casa è dell'84,2% per i salariati di età compresa tra 16 e 24 anni, del 53,4% per quelli di età compresa tra 25 e 29 anni e del 45,7% per quelli di età compresa tra 30 e 34 anni. Queste cifre sono tutte superiori al massimo del 40% raccomandato dalla Banca di Spagna.

pressione al rialzo sui prezzi delle case come strumento di investimento (Byrne 2019). Allo stesso tempo, l'emancipazione dei giovani dalla casa di famiglia viene rimandata⁶¹.

Dall'altro lato dello spettro ci sono le condizioni degli anziani di fronte alla vecchiaia, una situazione che pone la questione dell'utilizzo di tutti i risparmi generati nel corso della vita. Le prospettive di squilibrio del sistema pensionistico portano a considerare la propria casa come fonte di generazione di reddito (Atance et al. 2021) attraverso strumenti come il reverse mortgage (Alai et al. 2014) o la nuda proprietà, situazioni che permettono di ottenere liquidità corrente in cambio di impegni finanziari a lungo termine, arrivando anche al trasferimento della proprietà.

Per ridurre l'onere dell'accesso all'alloggio, le autorità pubbliche tendono a intervenire nel mercato abitativo con metodi e risultati diversi, come dimostrano i diversi bilanci regionali in Spagna (Echaves & Navarro 2018). Pertanto, le conclusioni di (Olea et al. 2019) mostrano una relazione tra lo Stato e l'edilizia abitativa all'insegna di: finanziamento pubblico della proprietà privata, utilizzo dell'edilizia abitativa per la promozione economica piuttosto che come politica sociale o diritto umano, o considerazione dell'edilizia abitativa come patrimonio immobiliare.

3.2. Stock di capitale in abitazioni in Spagna 2001-2022

Lo studio del processo di capitalizzazione del settore immobiliare richiede un'analisi del valore attuale dello stock abitativo e della dinamica della sua capitalizzazione nel tempo, in un contributo al parziale aggiornamento dei dati riportati nel lavoro di (Uriel Jiménez et al. 2009) in cui si analizzano più estesamente le informazioni relative al periodo 1990 - 2007. Sono state utilizzate le stesse fonti di dati e il Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana, e le informazioni sull'evoluzione delle macromagnesiane sono state completate con i dati di Eurostat.

Si tratta di uno studio di dati aggregati che analizza le tendenze generali del mercato. I valori disaggregati sono a loro volta differenziati in base a diversi elementi, come quelli tecnici (Potepan 1996), socio-economici o situazionali (Capozza et al. 1989), i cui cambiamenti si riflettono nel valore aggregato di ciascuna regione.

⁶¹ Si veda: "When do Young Europeans leave their parental home" pubblicato il 5 settembre 2023 da Eurostat. Indica un'età di 26,4 anni per l'emancipazione dei giovani, una cifra che supera i 30 anni per otto Paesi tra cui la Spagna.

3.2.1. Aumento dei prezzi delle abitazioni 2001 - 2022

La crescita dei prezzi delle case in Spagna all'inizio del XXI secolo è chiaramente caratterizzata da tre periodi: il primo, tra il 2001 e il 2008, in cui si registra un forte aumento dei prezzi che supera il 10% a livello nazionale e in 12 delle 17 comunità autonome spagnole (CCAA), un secondo periodo tra il 2008 e il 2015 in cui si verifica una correzione dei prezzi e il terzo in cui si registrano grandi disparità tra le CCAA con una crescita annua vicina al 5% e altre con una crescita praticamente nulla, cfr. Figura 22.

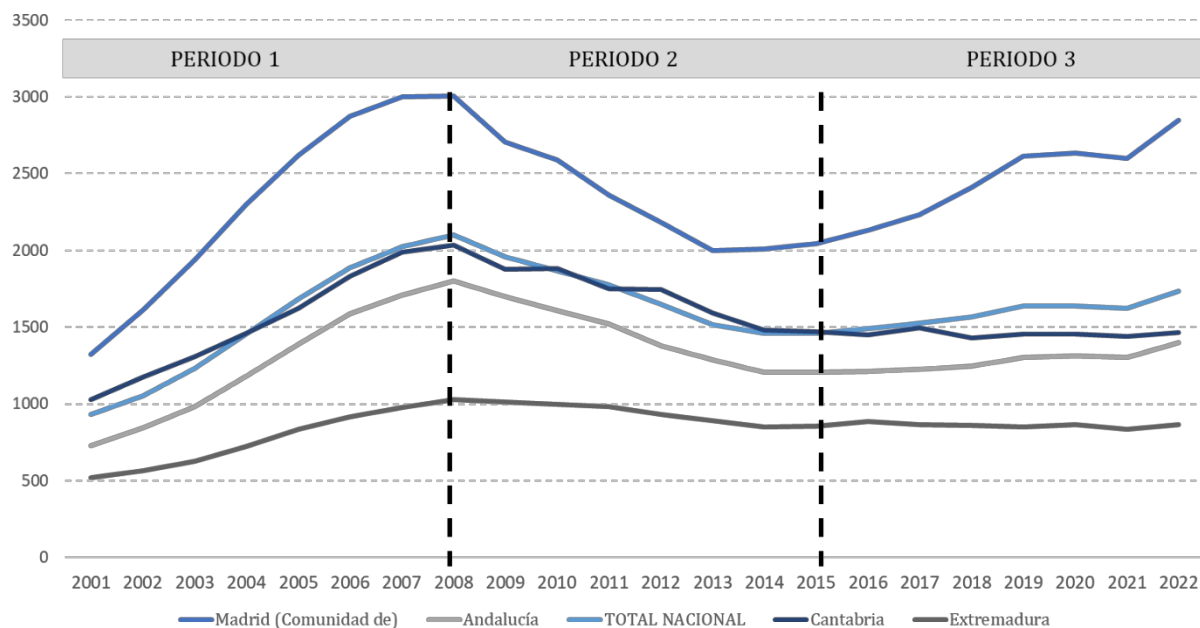


Figura 22: Evoluzione dei prezzi di acquisto delle case in Spagna tra il 2001 e il 2022, selezione delle Regioni autonome tra cui quella con i prezzi più alti (Madrid) e più bassi (Extremadura) nel 2022, nonché quelle con la popolazione più alta (Andalusia) e più bassa (Cantabria). Fonte: elaborazione propria basata sui dati della "Estimación del Parque de Viviendas" del "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

I dati riportati nella Tabella 9 mostrano l'evoluzione dei prezzi al metro quadro tra il 2001 e il 2022, suddivisi per Regione Autonoma. In primo luogo, si può notare che nel 2001 la differenza tra le Regioni Autonome con i prezzi più alti e più bassi era di 1.044 euro, differenza che si è ampliata a 1.982 alla fine del periodo. Questa situazione si può notare nel tasso di crescita dei prezzi, con la Comunità di Madrid che mostra il prezzo più alto nel 2022, accumulando una crescita media annua del 3,72%, mentre l'Extremadura ha il prezzo più basso all'inizio e alla fine del periodo, con un tasso di crescita medio del 2,5%, e Castilla y León mostra il tasso di crescita più basso, con l'1,02%. I tassi di crescita cumulati implicano un aumento dei prezzi di oltre il 100% per Madrid (115%) e le Isole Baleari.

LA FAMIGLIA NEL PROCESSO DI
CAPITALIZZAZIONE

(109%), mentre la crescita più bassa si registra per Castilla y León (24%) e La Rioja (28%).

Per quanto riguarda la crescita parziale nel periodo, le tre fasi di sette anni sono chiaramente marcate, con la prima che presenta una rapida crescita del 12,3% all'anno per l'intero Paese, la seconda come periodo di recessione con una riduzione media dei prezzi del 5,1% all'anno, e infine il terzo periodo è quello che mostra un trend di crescita disomogeneo tra le regioni, con tassi intorno allo 0% all'anno e altri vicini al 5%.

	PREZZO M ² ¹		CRESCITE PARZIALI (CAGR) ²			CREC TOTALE CAGR ⁰¹⁻²²³
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	
Andalusia	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
Aragona	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
Asturie (Principato di)	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
Isole Baleari	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
Isole Canarie	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
Cantabria	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
Castiglia e León	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
Castiglia-La Mancia	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
Catalogna	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
Comunità Valenciana	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
Estremadura	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
Galizia	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
Madrid (Comunità di)	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
Murcia (Regione di)	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
Paesi Baschi	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
Rioja (La)	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
TOTALE NAZIONALE	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

Tabella 9: Evoluzione dei prezzi di acquisto delle case in Spagna secondo le regioni autonome. 1Prezzo medio al metro quadro per ogni Regione autonoma. 2Crescita annuale dei prezzi delle case per Regione Autonoma, segmentata in tre periodi con tendenze diverse. 3Crescita annuale dei prezzi per l'intero periodo analizzato tra il 2001 e il 2022. Fonte: elaborazione propria basata sui dati della "Estimación del Parque de Viviendas" del "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

3.2.2. Crescita del patrimonio abitativo 2001 - 2022

Per quanto riguarda la crescita dello stock abitativo in Spagna, i dati mostrano una crescita media sostenuta dell'1,16% all'anno nel periodo, che tuttavia presenta due fasi, la prima dal 2001 al 2008 con una crescita annua cumulata del 2,24%, e la seconda dal 2008 al 2021 con una crescita dello 0,63%. Le variazioni nella crescita dello stock abitativo hanno un comportamento più progressivo rispetto a quello osservato nei prezzi, mantenendo un processo di riduzione a partire dal 2008 che si protrae per cinque anni fino al 2013, situazione tipica dei tempi del processo di costruzione e del soddisfacimento dei requisiti di abitabilità.

La Tabella 10 mostra l'aumento dello stock abitativo nel periodo, evidenziando ancora una volta le grandi differenze regionali: mentre lo stock abitativo della Regione di Murcia è cresciuto del 43%, o quello di Castilla-La Mancha del 37%, nei casi di Madrid e Barcellona la crescita è minore in termini relativi a causa della grande base di partenza, con il 21% e il 18% rispettivamente.

	STOCK 20011	STOCK 20222	INCR. 2001-20223	CAGR 2001-20224
Andalusia	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
Aragona	657.555	846.431	188.876	1,2%
Asturie (Principato di)	524.336	678.652	154.316	1,2%
Isole Baleari	504.041	658.589	154.548	1,3%
Isole Canarie	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
Cantabria	286.901	386.140	99.239	1,4%
Castiglia e León	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
Castiglia-La Mancia	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
Catalogna	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
Comunità Valenciana	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
Estremadura	575.284	701.807	126.523	1,0%
Galizia	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
Madrid (Comunità di)	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
Murcia (Regione di)	595.319	848.361	253.042	1,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	335.724	74.577	1,2%
Paesi Baschi	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
Rioja (La)	156.769	212.935	56.166	1,5%
TOTALE NAZIONALE	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

Tabella 10: evoluzione del patrimonio abitativo in Spagna per comunità autonoma. 1Stock abitativo per Comunità autonoma nel 2001, 2Stock abitativo per Comunità autonoma nel 2022, 3Crescita abitativa nel periodo, 4Tasso annuale di crescita dello stock abitativo. Fonte: elaborazione propria basata sui dati della "Stima dello stock abitativo" del "Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana".

3.2.3. Aumento dello stock di capitale abitativo in Spagna

Tenendo conto dei risultati mostrati sulla crescita dei prezzi delle case e dello stock abitativo in Spagna, è possibile calcolare la crescita dello stock abitativo nel periodo, ipotizzando che la dimensione dello stock abitativo nelle diverse regioni sia rimasta stabile. In questo scenario, a livello nazionale, il patrimonio abitativo è cresciuto a un tasso annualizzato del 4,21%, il che implica che il valore del patrimonio abitativo raddoppia ogni 17 anni, triplica ogni 27 anni e quadruplica prima dei 34 anni.

La tabella 11 mostra la relazione tra la crescita del Prodotto Interno Lordo pro capite (PIL pc) e quella dei prezzi delle case come indicatore dell'aumento del costo relativo dell'acquisto di una casa (I), nella forma:

$$I = \text{CAGR Prezzo} - \text{CAGR PIL pc}$$

LA FAMIGLIA NEL PROCESSO DI
CAPITALIZZAZIONE

Ciò dimostra che nelle Isole Baleari (2%), a Madrid (1,3%) e a Valencia (0,9%) il costo dell'abitazione è aumentato a tassi superiori alla crescita del reddito della popolazione, mentre nei casi di Castilla y León (-1,7%), Aragona (-1%) e Asturie (-1%) è avvenuto il contrario, con gli affitti che sono cresciuti più rapidamente dei prezzi delle case durante il periodo.

	CAGR POB	CAGR PIL _{pc}	PREZZO CAGR	CAGR STOCK	CAGR CAP	I
Isole Baleari	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
Madrid	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
Comunità Valenciana	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
Catalogna	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
Andalusia	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
Isole Canarie	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
TOTALE NAZIONALE	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
Murcia	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
Paesi Baschi	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
Cantabria	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
Navarra	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
Estremadura	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
Castiglia-La Mancia	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
Galizia	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
Rioja	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
Asturie	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
Aragona	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
Castiglia e León	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

Tabella 11: evoluzione della capitalizzazione del patrimonio abitativo in Spagna, periodo 2001-2022, secondo le Regioni autonome (ordinate in base alla capitalizzazione), nonché i principali indicatori socio-economici, crescita media annualizzata di ¹Popolazione, ²PIL, ³Prezzo al metro quadro, ⁴Stock abitativo, ⁵Capitalizzazione dello stock abitativo. Fonte: elaborazione propria utilizzando i dati della "Stima dello stock abitativo" del "Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana".

La Figura 23 mostra i risultati in ordine di aumento della capitalizzazione dello stock abitativo delle diverse Regioni Autonome. Si può notare che nei casi delle Isole Baleari, della Comunità di Madrid, della Comunità di Valencia, della Catalogna, delle Isole Canarie e della Regione di Murcia si registra una crescita demografica a tassi superiori all'1% annuo, e in tutte, tranne che in Murcia, il rapporto tra il prezzo al metro quadro delle abitazioni e il PIL pc aumenta a tassi superiori alla media nazionale. Nel caso della Murcia, l'esistenza di un valore più basso coincide con la più alta crescita cumulata dello stock di capitale abitativo di tutte le regioni, pari all'1,7% annuo. D'altra parte, tutte le regioni con tassi di crescita demografica inferiori all'1% mostrano una riduzione del valore di "I" come costo relativo dell'acquisto di un'abitazione. La relazione tra il valore di "I" e la crescita della popolazione ha un coefficiente di correlazione dello 0,8%.

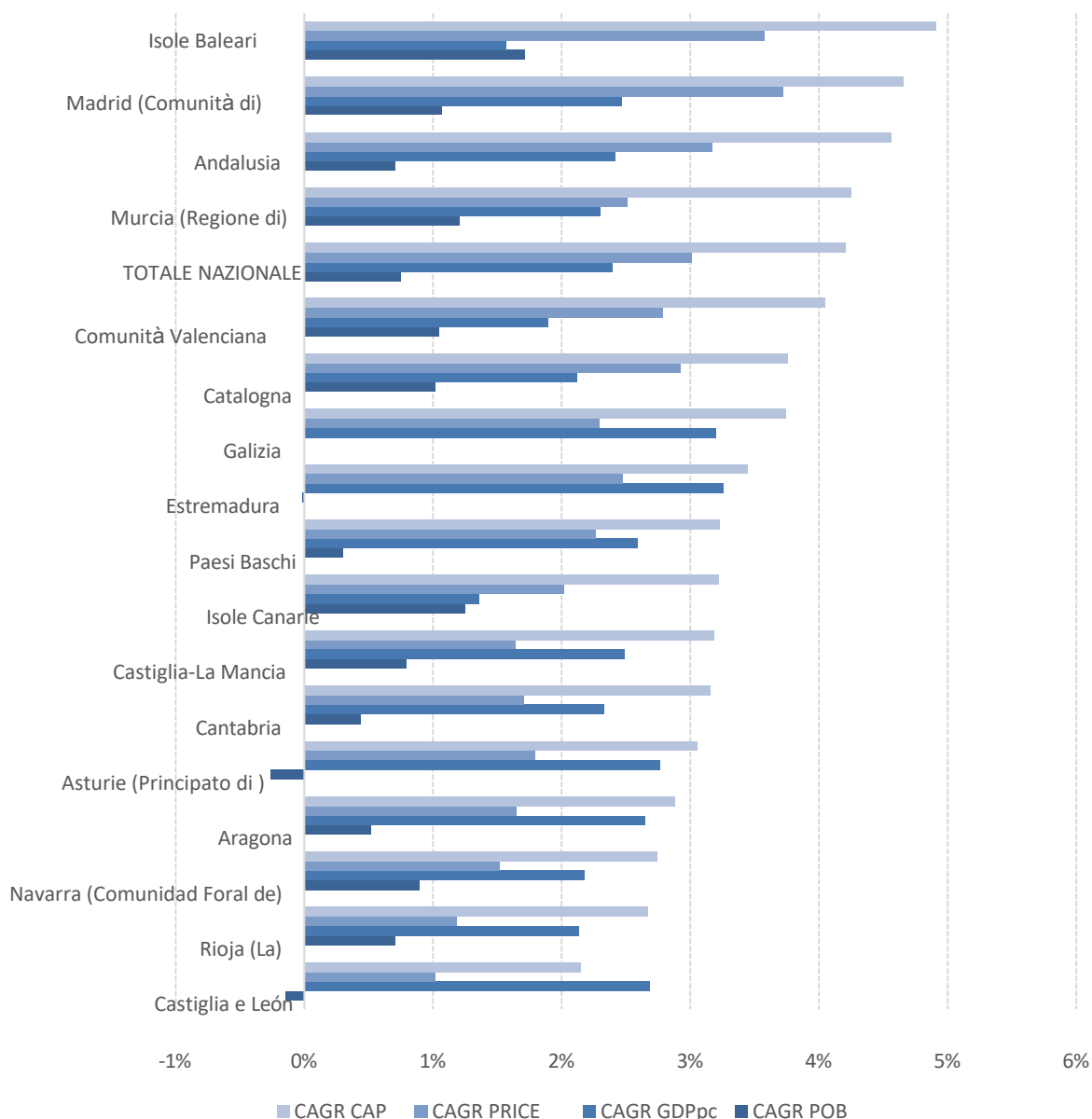


Figura 23: Evoluzione della capitalizzazione del patrimonio abitativo in Spagna, periodo 2001-2022, secondo le Regioni autonome (ordinate in base alla capitalizzazione) e i principali indicatori socio-economici. Fonte: elaborazione propria basata sui dati della "Stima del patrimonio abitativo" del "Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana".

A differenza dell'aumento del 500% indicato da (Uriel Jimenez et al 2009)⁶² per il periodo 1990-2007, in cui i tassi di variazione medi annui superavano il 9% per la maggior parte delle Regioni Autonome, nel caso in questione il tasso di crescita medio è stato del 4,21% annuo, con un tasso cumulato del 138% per i 21 anni analizzati, un tasso considerevolmente inferiore che tuttavia si è verificato in un'economia in cui si era già verificata una significativa espansione dello stock abitativo e una crescita dei prezzi.

⁶² Cap. II, pag. 227

su un lungo periodo di tempo. L'aumento del valore assoluto del punto di partenza porta a una riduzione dei tassi di crescita relativi.

3.3. L'invecchiamento della popolazione nel processo di finanziarizzazione

Le condizioni di vita degli anziani si sono evolute negli ultimi decenni. L'aumento dell'aspettativa di vita della popolazione, insieme alle dinamiche demografiche già citate, come l'aumento della permanenza dei figli nella casa familiare, la riduzione del numero di figli per famiglia o del lavoro di tutti gli adulti nel nucleo familiare, fa sì che le condizioni in cui gli anziani devono affrontare la vecchiaia siano diverse da quelle delle generazioni precedenti. In questo senso, il mercato crea modelli in cui vengono offerti servizi specifici per il gruppo di persone che ne hanno bisogno, un mercato che adatta la sua offerta alle esigenze delle persone che richiedono specifici tipi di assistenza. Per far fronte ai costi di questa assistenza, in molti casi si riscontra la necessità di integrare le pensioni e i risparmi più liquidi disponibili con redditi alternativi derivanti dal risparmio immobiliare.

Questa situazione implica che gli anziani si trovano in una situazione in cui devono affrontare spese significative per mantenere la migliore qualità di vita possibile (Friedman 1957)⁶³ attraverso una combinazione di reddito disponibile e disinvestimento dei risparmi generati durante la vita lavorativa (Modigliani & Brumberg 1954), inoltre, il ruolo degli anziani senza discendenti pone un comportamento diverso in relazione alla volontà di lasciare un'eredità (Modigliani 1986). Una questione che non riguarda solo i proprietari e coloro che sono interessati a migliorare le loro condizioni di vita, ma anche, data l'esistenza di una piramide demografica invertita, le decisioni che gli anziani prendono in merito alla loro proprietà possono avere un effetto sulla distribuzione complessiva dei loro beni e quindi sul mondo che i loro discendenti erediteranno.

Nel contesto sopra descritto, il patrimonio immobiliare diventa uno strumento per incanalare il reddito attraverso diverse forme di dismissione che consentono di vendere un bene a condizioni che possono combinare il godimento del bene e la generazione di rendite per il venditore. Questo ha portato alla nascita di diverse forme come i mutui inversi, la nuda proprietà e le rendite vitalizie. Allo stesso modo, esistono soluzioni volte a garantire il flusso di reddito per i proprietari che non possono occuparsi della gestione del proprio immobile, sotto forma di affitti garantiti che possono includere operazioni di compravendita. L'elemento principale di

⁶³ Cap. III, pagg. 20-25

La questione fondamentale per queste operazioni in relazione alla presente analisi è l'identificazione della proprietà degli asset. Le alternative illustrate tendono a spostare la proprietà degli asset dagli individui più anziani verso piattaforme di investimento strutturate orientate alla generazione di valore per gli azionisti, ovvero alla generazione di liquidità dagli asset immobiliari. I tre casi principali sono descritti di seguito.

1. **Reverse mortgage:** che consente di creare un'ipoteca sul bene immobiliare in base alla quale si detiene la proprietà, ma si genera un debito crescente sulla base dei pagamenti di affitto che si ricevono periodicamente. Mantenendo la proprietà, si è responsabili della manutenzione dell'immobile e delle relative imposte e spese di gestione⁶⁴.
2. **Nuda propiedad:** transazione in cui la proprietà dell'immobile viene ceduta in cambio di un prezzo adeguato al diritto di mantenere l'usufrutto durante la vita della persona fisica. In questo caso, al momento del trasferimento della proprietà, vengono trasferite anche le imposte, l'assicurazione o altri costi straordinari.
3. **Vendita con affitto garantito:** una transazione in cui la proprietà dell'immobile viene trasferita in cambio di un pagamento, ma in cui viene stipulato un contratto di affitto per un periodo di tempo specifico.

La redditività dei diversi prodotti può essere condizionata dalle condizioni di politica fiscale esistenti al momento e nel luogo, ad esempio, il risultato dell'applicazione di un'ipoteca inversa su una residenza abituale non è lo stesso di un investimento immobiliare, poiché la normativa stabilisce l'esenzione dall'imposta di bollo (AJD) per il primo caso, ma non per il secondo.

In sintesi, le alternative illustrate generano liquidità sull'immobile in forme diverse, a seconda di ciò che è consigliabile per il proprietario iniziale. La proprietà può essere trasferita o meno, mentre il reddito viene generato dall'immobile. Il caso dell'ipoteca inversa può essere considerato un prodotto finanziario, mentre i casi di nuda proprietà o di vendita con affitto garantito trasferiscono la proprietà dell'immobile all'acquirente che, a causa degli elevati importi in gioco e della natura di investimento, beneficia della sua liquidità e della sua esecuzione attraverso soggetti giuridici.

LA FAMIGLIA NEL PROCESSO DI CAPITALIZZAZIONE

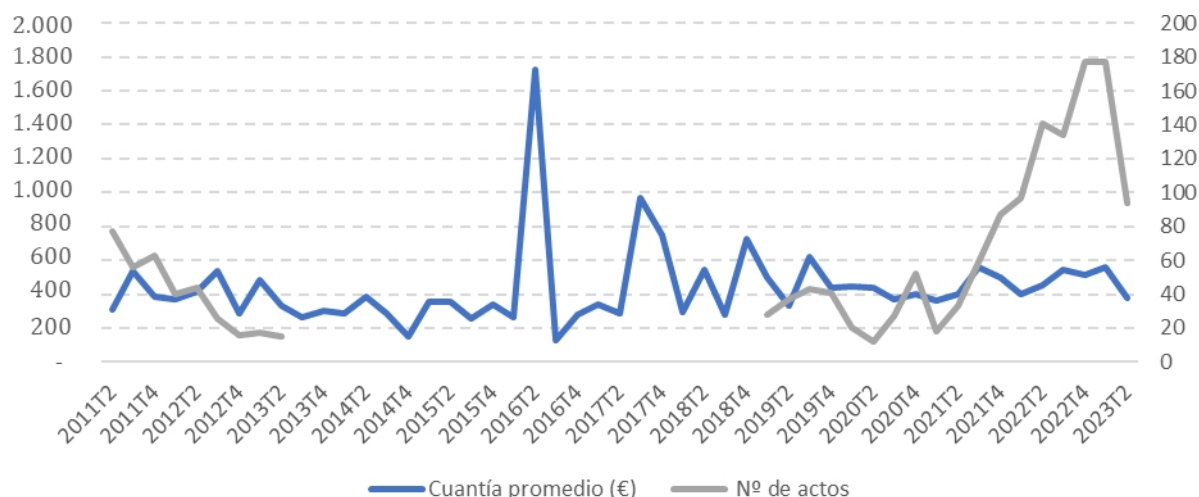


Figura 24: Numero di transazioni trimestrali di reverse mortgage in Spagna e importo delle transazioni effettuate. Fonte: Preparato dagli autori sulla base dei dati del Consiglio Generale del Notariato.

Nonostante gli investimenti attraverso questo tipo di strumento siano cresciuti nell'ultimo decennio, la loro quota di mercato è ancora ridotta, come mostrano le statistiche del Consiglio Generale del Notariato nella Figura 24, dove si osserva una crescita del numero di operazioni trimestrali di sottoscrizione di reverse mortgage a partire dal 2021 fino a raggiungere le 549 operazioni nel 2022, mentre l'importo medio rimane relativamente costante. Si può evidenziare il basso livello di atti firmati prima del 2021 e la variabilità degli importi che sembra essere dovuta all'elevata influenza degli importi straordinari in un basso volume di transazioni. Vale la pena menzionare l'indisponibilità di dati sul numero di atti tra il terzo trimestre del 2013 e il quarto trimestre del 2018.

Nel caso della nuda proprietà, pur presentando un numero di transazioni significativamente più alto, ha anche una rappresentazione residuale rispetto al mercato totale spagnolo. Con un totale di 1.657 transazioni per tutto il 2022, secondo i dati dell'Annuario 2022 delle statistiche dei registri immobiliari. Circa il 75% di queste transazioni si concentra in cinque Comunità autonome: Valencia (22,87%), Madrid (17,68%), Andalusia (17,32%), Catalogna (9,47%) e Isole Canarie (7,97%).

Aggiungendo le cifre del 2022 relative ai mutui inversi (549) e ai mutui freehold (1.657) si ottiene un valore totale di 2206 transazioni, pari allo 0,5% del numero totale di mutui immobiliari a garanzia di prestiti, crediti o riconoscimenti di debito, che nello stesso anno ammontava a 439.489 transazioni. Questa cifra non è molto rappresentativa rispetto al numero totale di transazioni.

che si verifica anche dando il massimo dei mutui inversi e delle transazioni di nuda proprietà.

3.4. Capitalizzazione e preferenza di locazione

Il desiderio di possedere una casa, che si osserva nella tradizione delle famiglie spagnole, è condizionato dalla realtà dei mercati. Le statistiche nazionali mostrano che il numero di immobili di proprietà sta diminuendo, mentre allo stesso tempo crescono gli immobili in affitto e quelli affittati gratuitamente o a condizioni speciali. Nello specifico, il numero di abitazioni di proprietà è rimasto relativamente stabile, con una riduzione complessiva dello 0,3% tra il 2014 e il 2020, ma nello stesso periodo si è registrata una significativa riduzione del 6,1% del numero di abitazioni con mutui in corso. Per quanto riguarda gli affitti, questi sono aumentati di 342 mila abitazioni (Figura W, B), mentre quelli concessi in locazione gratuita o a condizioni particolari come il prezzo basso o la disponibilità da parte dell'azienda sono cresciuti di altre 132 mila unità. La combinazione di entrambi i dati, vicina alle cinquecentomila abitazioni, mostra come in un periodo di crescita dell'economia spagnola tutta la crescita dello stock abitativo sia stata assorbita dalle modalità non proprietarie degli inquilini, oltre a una leggera sostituzione delle abitazioni occupate dai proprietari.

La Figura 25-A. mostra la tendenza alla riduzione delle abitazioni occupate dai proprietari con pagamenti in sospeso, il che implica che la sottoscrizione di nuovi mutui è inferiore alla cancellazione di quelli esistenti. Sebbene questa situazione si osservi soprattutto nella costruzione di più di tre abitazioni occupate dal proprietario in ambiente urbano, si tratta di un comportamento generalizzato per il mercato complessivo. Per quanto riguarda la Figura 25-B, si nota una tendenza opposta, con un aumento generalizzato degli affitti, con un impatto maggiore sugli edifici residenziali rispetto al caso aggregato. In questo modo, solo le abitazioni unifamiliari e bifamiliari mostrano tendenze opposte, che tuttavia non sono sufficienti a modificare la tendenza alla sostituzione della proprietà dell'abitazione con l'affitto.

Questi risultati si collocano in un periodo di crescita economica in cui i tassi di interesse di riferimento sono stati ai minimi storici, una situazione che implica che in condizioni di costi di finanziamento molto bassi si è verificato l'effetto opposto a quello atteso, con una significativa riduzione del numero di famiglie che hanno contratto un mutuo.

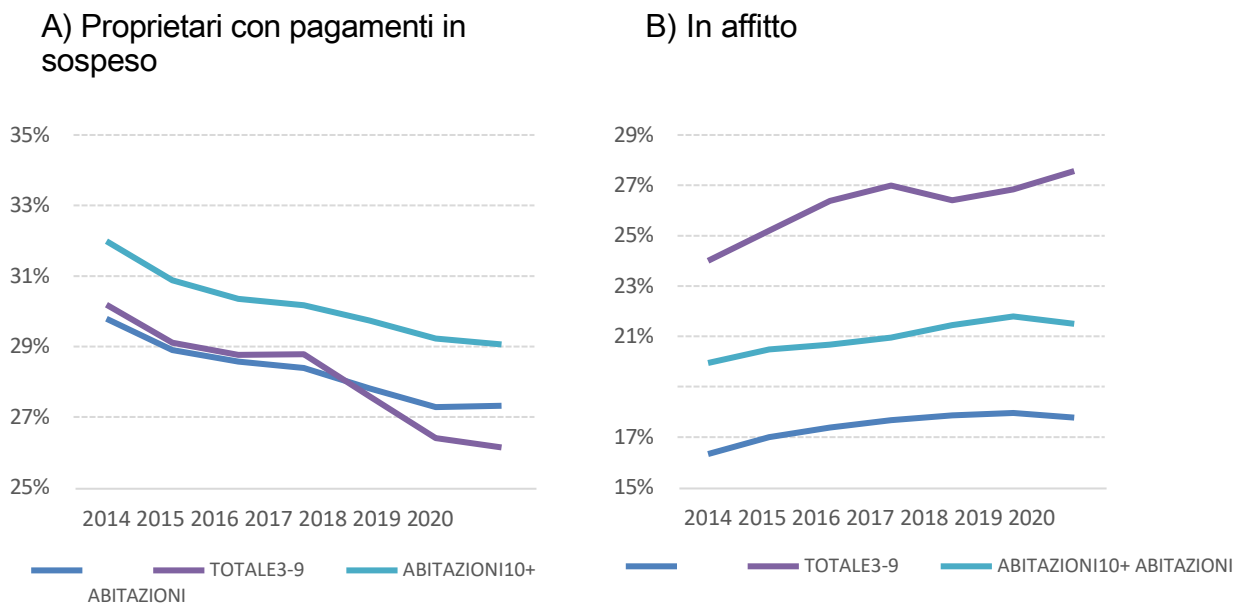


Figura 25: Informazioni sulle dinamiche delle abitazioni di proprietà e in affitto, A) Abitazioni di proprietà con pagamenti in sospeso in Spagna, evoluzione tra il 2014 e il 2020. B) Abitazioni in affitto in Spagna, evoluzione tra il 2014 e il 2020. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati della "Encuesta Continua de Hogares" dell'INE.

3.5. Conclusioni

Nei primi due decenni del XXI secolo si è registrata una crescita di oltre il 100% dello stock di capitale sotto forma di abitazioni in Spagna, una crescita guidata dall'aumento dei prezzi soprattutto tra il 2001 e il 2007, sebbene accompagnata a sua volta da un processo di costruzione che ha aggiunto abitazioni per tutto il periodo. Questa situazione ha portato a un aumento dei prezzi delle case superiore dello 0,61% rispetto all'aumento annuale del reddito, con grandi differenze regionali. L'aumento del costo relativo delle abitazioni viene quindi considerato come un processo di capitalizzazione del settore immobiliare in Spagna, in cui i prezzi delle abitazioni si allontanano progressivamente dai redditi dei cittadini e che è altamente correlato alle variazioni demografiche.

D'altra parte, i risultati mostrano come le dinamiche demografiche pongano nuove sfide al settore immobiliare: da un lato, la popolazione anziana sta trovando soluzioni per integrare le proprie pensioni generando reddito dal proprio patrimonio immobiliare. I modelli di nuda proprietà o di reverse mortgage hanno mostrato una crescita significativa negli ultimi anni, pur partendo da volumi molto bassi, il che significa che possono continuare a essere considerati come soluzioni di scarso peso nel mercato immobiliare.

Infine, spicca l'aumento dell'affitto come opzione abitativa in Spagna, una soluzione il cui mercato non solo copre il 100% della crescita abitativa in Spagna tra il 2014 e il 2020, ma si appropria anche di parte delle case precedentemente abitate dai proprietari.

4. IL SUOLO NEL PROCESSO DI CAPITALIZZAZIONE

I terreni rappresentano più di un terzo del valore di tutti i beni reali fondiari, per questo motivo la comprensione degli elementi che modificano il valore di mercato dei terreni è di grande importanza per capire il loro ruolo. Il suo valore segue le stesse regole di mercato degli altri beni; dipende dalla sua scarsità relativa: maggiore è la differenza tra la scarsità dell'offerta e l'ampiezza della domanda, più alto è il suo prezzo.

Terreno che, come già discusso nei capitoli precedenti, è considerato un bene dalle aziende di oggi, che generalmente compare nel bilancio dei suoi proprietari sotto forma di immobilizzazioni a lungo termine. Si tratta di una forma di contabilità riconosciuta a livello internazionale, regolamentata nei sistemi contabili nazionali⁶⁵, che lascia poco spazio ad altre concezioni del rapporto che gli esseri umani possono avere con la terra da cui dipendiamo. Tuttavia, presenta delle particolarità nel rapporto tra lo Stato e i proprietari terrieri, con diversi modelli di regolamentazione che vanno dalle imposte sulla proprietà terriera a quelle associate all'uso della terra e a condizioni normative speciali.

La considerazione del terreno come bene strumentale si manifesta anche nel linguaggio professionale e accademico, nella considerazione di appezzamenti di terreno o di immobili come beni preferibili per fungere da garanzia, cioè come copertura del rischio di perdita.

⁶⁵ Vedi: Regio Decreto 1514/2007 del 16 novembre 2007, che approva il Piano di contabilità generale.

altre obbligazioni finanziarie (Liu et al. 2013). Questo elemento può essere considerato significativo nell'attuale considerazione della proprietà immobiliare, in quanto ne rafforza il ruolo di bene scambiabile sul mercato, altamente sicuro e stabile di fronte alle minacce di default di altre transazioni finanziarie.

Sotto il concetto di asset, la terra è indicata come un bene che non si deprezza naturalmente, a differenza degli edifici e delle infrastrutture che vengono costruiti su di essa, mantiene un valore indipendente dall'azione umana, in questo senso è rilevante studiarla in questo lavoro per il caso della Spagna. A tal fine, il comportamento dei prezzi dei terreni viene studiato in relazione ai principali elementi economici e sociali, come il Prodotto Interno Lordo (PIL), la popolazione dei comuni e la complessità dell'economia. Allo stesso tempo, vengono inclusi nell'analisi due elementi altamente correlati al processo di finanziarizzazione, come le preferenze dei cittadini quando si tratta di trovare una casa in forma di affitto o di proprietà, e il rapporto tra persone fisiche o giuridiche nell'acquisizione di terreni, compresa la differenza di prezzi assoluti e relativi.

4.1. Introduzione

La valutazione del patrimonio immobiliare è un ambito che riunisce la conoscenza di diverse materie, tra cui gli aspetti legati all'ambiente, come gli aspetti sociali, ambientali o le attrezzature, gli aspetti legati alla località, come la sua economia, la popolazione o le comunicazioni, nonché gli aspetti legati all'edificio, come l'età, la tipologia o gli usi (García Almirall 2007), che prendono in considerazione la relazione con il mercato degli elementi geografici, architettonici e tecnici. Per questa valutazione, il terreno, concepito come spazio unico su cui esiste il patrimonio costruito, agisce come elemento determinante, influenzando non solo il prezzo finale, ma anche gli usi e le caratteristiche degli immobili costruiti. A livello generale, si può dire che si tratta di un problema di domanda e offerta in cui tutte le variabili citate hanno un'influenza come elementi esogeni che modificano l'equilibrio del mercato. Nell'ambito di questo ampio numero di fattori, si ritiene che tra i principali che possono spiegare la maggior parte della variazione dei prezzi vi siano: la regolamentazione, la crescita della popolazione, il reddito pro capite e la crescita dell'occupazione (Black & Hoben 1985).

Dal punto di vista economico, i prezzi dei terreni si evolvono insieme agli indicatori macroeconomici, evidenziando come esempio la diminuzione dei prezzi dei terreni con la crisi del 2007, quando si è verificata una riduzione delle principali variabili (Liu et al.

2013) osserva che gli indicatori macroeconomici hanno un impatto diretto sui prezzi dei terreni e, viceversa, i prezzi dei terreni più elevati influenzano i prezzi di altri beni, anche se in misura minore. Vale la pena notare che le valutazioni dei terreni presentano anche una significativa autocorrelazione temporale (Zimmer 2015), che si evolve insieme alle tendenze macroeconomiche con un ritardo temporale variabile.

In relazione all'economia, l'intervento pubblico può essere incluso in termini di capacità di modificare l'ambiente, creando infrastrutture che aggiungono valore allo spazio, delimitando usi come zone verdi o spazi commerciali che lo aumentano, così come zone industriali che possono modificarlo in diverse direzioni (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993). Allo stesso modo, i cambiamenti nelle condizioni monetarie o fiscali hanno un impatto sulla formazione dei prezzi, con i tassi di interesse e l'inflazione che sono due elementi significativi.

Da un punto di vista sociologico, vengono presi in considerazione gli aspetti demografici, con l'aumento della popolazione correlato positivamente (George 2012), la configurazione familiare, il numero di membri della famiglia o la fase del ciclo di vita della popolazione (Levy & Kwai-Choi Lee 2004). Vengono analizzati anche elementi come gli aspetti culturali (Borgoni et al. 2018), la generazione della comunità e lo stile di vita, con gli aspetti della sostenibilità che diventano progressivamente più importanti (Crosby et al. 2011).

In relazione alla funzione aziendale, la valutazione è legata alla ricerca di opportunità di generazione di profitto⁶⁶, ricorrendo sia a una prospettiva di costi di produzione⁶⁷, sia a una di confronto dei prezzi di mercato con case simili e infine a una basata sulla generazione di valore per il consumatore⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019). Come accennato nel capitolo precedente, questa analisi si basa molto sulla regolamentazione per la sua capacità di modificare i costi dell'impresa e di influenzare la generazione di reddito variando le condizioni in cui il bene può essere offerto al mercato. La regolamentazione modifica le decisioni dei cittadini, tendendo ad aumentare i prezzi delle abitazioni e a variarne le dimensioni, mentre ha l'effetto opposto di ridurre i prezzi dei terreni (Ihlanfeldt 2007).

La questione geografica non è legata solo alla posizione come elemento determinante, ma anche ad altri aspetti come la dimensione (Ritter et al. 2020) o l'uso degli appezzamenti. In questa sezione, la crescita delle città verso

⁶⁶ Vedi: capitalizzazione diretta, flusso di cassa scontato (DCF)

⁶⁷ Vedi: approssimazione dei costi di riproduzione o sostituzione.

⁶⁸ Vedi: metodi edonici, metodi moltiplicatori o confronto diretto.

modelli multicentrici e multifunzionali, che generano diversi punti di alta domanda, distribuendo così il loro effetto di aumento dei prezzi. Pertanto, i prezzi dei terreni diminuiscono all'aumentare della distanza dal punto critico, anche se questa riduzione si manifesta in modo non lineare, mentre le stime lineari tendono a sovrastimare l'effetto della distanza (Colwell & Munneke 1997). Questi risultati differiscono tra i vari Paesi, per i quali sono stati condotti studi internazionali, ad esempio nel Regno Unito, negli Stati Uniti (White & Allmendinger 2003) o in Cina (Wen & Goodman 2013) (Du et al. 2011).

Da un punto di vista statistico, la funzione di valutazione immobiliare è legata ai metodi di valutazione, nella ricerca di un modello che permetta di stimare nel modo più accurato possibile il prezzo che il mercato assegna specificamente a ciascuno dei beni. In questa valutazione, i metodi multicriteriali appaiono come gli strumenti principali, ricorrendo ai prezzi edonici basati sullo studio delle loro caratteristiche (Rosen 1974) o alle reti neurali come strumenti statistici di spicco. Questi strumenti consentono di stimare l'elasticità della domanda al prezzo per diversi tipi e dimensioni di comuni (Combes et al. 2018).

In sintesi, lo studio dei prezzi degli immobili, compresi i prezzi dei terreni, è soggetto a diversi tipi di variabili concorrenti, come quelle geografiche rispetto a quelle non geografiche, il costo dell'offerta rispetto alla disponibilità a pagare della domanda, o gli aspetti sociali rispetto all'intervento del mercato. Questi aspetti possono essere valutati a loro volta da un punto di vista statico, per stimare le condizioni in un determinato momento, o in modo dinamico per definire le variazioni insieme ai cambiamenti di altri elementi.

4.2. Metodologia

Per l'analisi dei prezzi dei terreni urbani è stata seguita una metodologia prevalentemente quantitativa, combinando i dati provenienti da diverse fonti sotto forma di prezzi dei terreni, macro-magnitudo, complessità economica e dati sulle proprietà, come mostrato nella Figura 26.

I dati sui prezzi dei terreni sono pubblicati dal Ministero dell'Edilizia abitativa e dell'Agenda urbana nelle sue "Statistiche sui prezzi dei terreni urbani". Questi includono i risultati statistici delle transazioni di terreni urbani classificati in base alle transazioni di terreni, al valore di queste transazioni, alle aree transate e ai prezzi dei terreni. Disaggregazione dei dati in base alle questioni regionali: a livello nazionale, regionale e provinciale, in base alle dimensioni dei comuni: in cinque categorie a partire dai comuni con meno di 1.000 abitanti.

abitanti nella categoria inferiore a quelli di oltre 50.000 nella categoria superiore, nonché in base alla personalità giuridica dell'acquirente: fisica o giuridica.

Precios del suelo				
Dimensión municipal	Renta	Complejidad económica	Personalidad legal	Régimen de tenencia
Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Macromagnitudes Instituto Nacional de Estadística	<i>Economic Complexity Indexes Observatory of Economic Complexity</i>	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

Figura 26 categorie e fonti di dati utilizzate per lo studio sui prezzi dei terreni. Fonte: elaborazione propria.

Per i dati socio-economici è stato utilizzato l'Istituto Nazionale di Statistica (INE). Da questi sono stati estratti i valori di superficie, popolazione, densità e Prodotto interno lordo pro capite (PILpc), con gli stessi livelli di aggregazione spaziale indicati per i prezzi dei terreni.

Considerata l'importanza della complessità dell'economia nella formazione dei prezzi dei terreni, sono stati utilizzati anche i dati pubblicati dall'Osservatorio de Complejidad de la Economía (OEC) nel suo studio regionale per la Spagna, da cui si ricava l'Indice di Complessità Economica (ECI) segmentato in *ECI Comercio*, *ECI Tecnologia* e *ECI Ricerca*.

Infine, sono stati utilizzati i dati dell'indagine sulle condizioni di vita, anch'essa registrata dall'INE, in cui i regimi di locazione delle proprietà immobiliari sono segmentati in base alle diverse fasce di età dei proprietari.

A livello temporale, le serie di dati dei prezzi dei terreni urbani sono state scaricate su base trimestrale tra il primo trimestre del 2004 e il primo trimestre del 2023, consentendoci di studiare l'evoluzione dei valori nell'arco di quasi due decenni, valori le cui principali misure statistiche sono riportate nella Tabella 12. Per quanto riguarda la relazione dei prezzi con le variabili macroeconomiche, sono stati utilizzati quelli del 4° trimestre 2022 per il valore dei terreni, quelli dell'anno 2022 per i valori della popolazione e quelli dell'anno 2019 per il PIL pc. Per la complessità dell'economia sono stati utilizzati gli ultimi dati disponibili a livello regionale e provinciale aggiornati a settembre 2023. Le differenze temporali sono state considerate ammissibili per il lavoro data la stabilità temporale dei valori, in gran parte dovuta al fatto che, ad eccezione dei prezzi dei terreni, essi si verificano ad un alto livello di aggregazione.

Abitanti	Min	Massimo	Media	Stato Dev.	NO.
$x < 1.000$	3,17	405,43	65,43	34,86	2.837
$1.000 < x < 5.000$	5,97	386,25	101,60	48,58	3.896
$5.000 < x < 10.000$	2,11	489,80	136,84	63,13	3.547
$10.000 < x < 50.000$	16,16	566,50	195,89	89,33	3.738
$50.000 < x$	25,71	1.542,46	368,08	220,73	3.347

Tabella 12: prezzo al metro quadro dei terreni urbani per dimensione del comune per i dati nazionali, regionali e provinciali tra il 2004 e il 2023, compresi i valori minimi e massimi del periodo, la media, la deviazione standard e il numero di dati per ciascuna dimensione del comune. Fonte: Statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dell'Edilizia abitativa e dell'Agenda urbana⁶⁹.

Per l'analisi dei dati, sono state elaborate tre sezioni, in primo luogo la relazione del prezzo della terra con gli aspetti demografici, il cui elemento principale è la dimensione del comune, seguito dagli aspetti socio-economici e infine dallo status giuridico degli acquirenti.

4.3. Risultati

4.3.1. Prezzo del terreno e dimensione comunale

Lo studio dei prezzi dei terreni in base alla dimensione del comune ci permette di osservare l'evoluzione dei dati durante il periodo. In linea con le aspettative, si può notare che per la Spagna i prezzi dei terreni aumentano all'aumentare della popolazione dei comuni. Come mostrano i risultati della Figura 27, a livello nazionale si osserva un aumento progressivo dei prezzi dei terreni per l'anno 2022, che accelera con la crescita del comune. I comuni con una popolazione superiore a 50.000 abitanti mostrano prezzi medi 3,5 volte superiori a quelli dei comuni con meno di 50.000 abitanti.

1.000 abitanti. Questo dato è significativamente più alto rispetto al 2004, quando i prezzi nei comuni più popolati erano 8,9 volte superiori a quelli dei comuni meno popolati.

Nel confronto temporale, spicca il ruolo dei comuni più grandi nella crescita dei prezzi dei terreni, che cresceranno del 50% entro il 2022, un valore inferiore a quello del 2004 con il 113%. D'altra parte, i comuni più piccoli mostrano valori relativamente stabili nel tempo, senza che si osservino differenze per i comuni tra i 5.000 e i 10.000 abitanti.

⁶⁹ Cfr. "Estadística de Precios del Suelo Urbano" su "apps.fomento.gob.es".

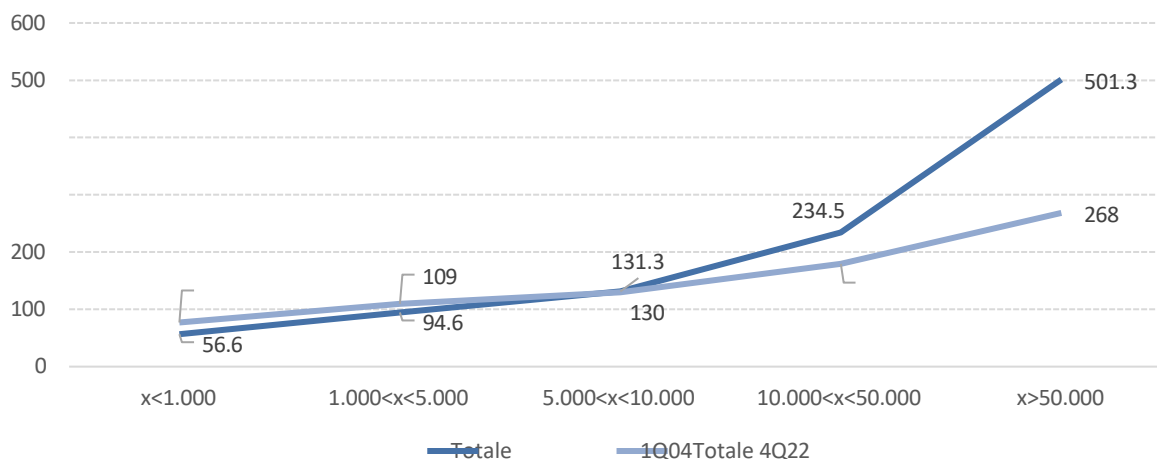


Figura 27: Prezzo medio dei terreni in euro al metro quadro per l'intera Spagna e per dimensione del comune, confrontando il primo trimestre del 2004 (1Q04) e il quarto trimestre del 2022 (4Q22). Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

I dati forniti mostrano che i prezzi dei terreni a livello nazionale non sono rimasti costanti per tutto il periodo (Figura 28), ma che ci sono due grandi periodi separati.

Da un lato, se ci concentriamo sui comuni con più di 50.000 abitanti, possiamo considerare un primo periodo compreso tra il secondo trimestre del 2004 e il terzo trimestre del 2009, quando la Spagna era nel pieno della crisi economica derivata dal 2007 negli Stati Uniti e aggravata dalle condizioni in cui si trovava il settore immobiliare spagnolo.

In questo periodo il prezzo medio è di 645,4 euro al metro quadro. E un secondo periodo, tra il 4° trimestre 2014 e il 1° trimestre 2021, con prezzi nuovamente stabili, con una media di 286 euro al metro quadro, anche se con una leggera tendenza al ribasso. Tra i due periodi c'è un periodo di transizione in cui i prezzi dichiarati passano dalla prima situazione alla seconda, con un calo di oltre il 50%, in una fase iniziale di brusco declino seguita da un lungo periodo di riduzione dei prezzi più moderata e a forma di sega. Vale la pena notare anche la natura oscillante dei prezzi dei terreni a partire dal secondo trimestre del 2021, motivo per cui questi dati non sono stati inclusi nel periodo 2 di cui sopra.

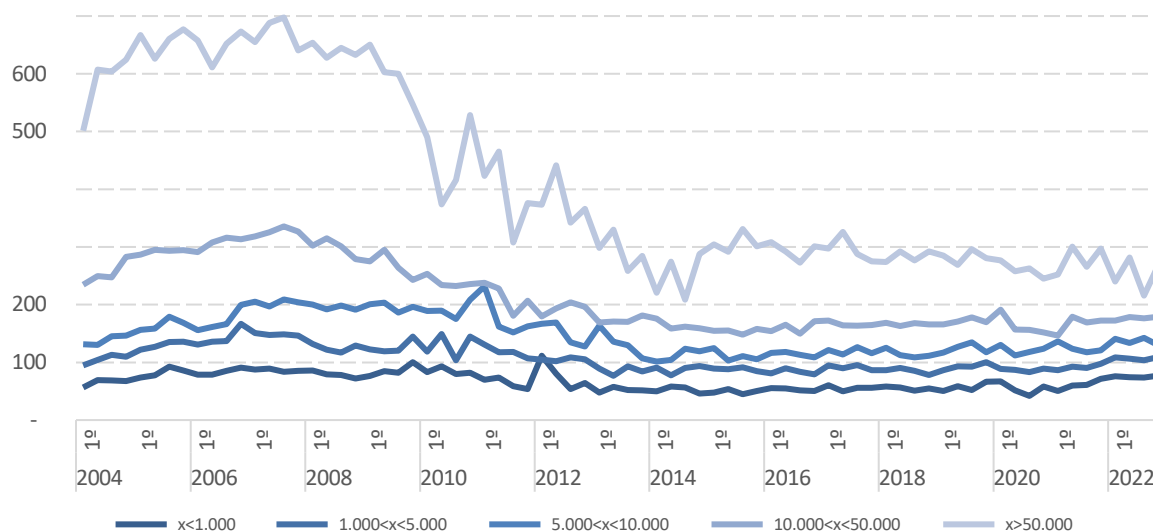


Figura 28: Evoluzione dei prezzi dei terreni in euro al metro quadro tra il 2004 e il 2022 in euro al metro quadro. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Questa dinamica si verifica anche nei comuni più piccoli, anche se con una differenza di prezzi meno pronunciata tra i due periodi, dato che il comune è più piccolo, come mostrato nella Tabella 13.

Si può anche notare come nel periodo 1, associato a una significativa crescita economica con un impulso al settore immobiliare, i prezzi siano più alti rispetto al periodo 2, che si verifica nel nuovo ciclo ascendente dopo la crisi economica. Secondo i dati del primo periodo, i comuni più grandi dello studio avevano un prezzo al metro quadro quasi 8 volte superiore a quelli più piccoli, cifra che si riduce a un valore di 5,34 per il secondo periodo dello studio.

	P1: 2Q04 - 3Q09		P2: 4Q14 - 1Q21		Riduzione P1 - P2
	€/m2	Dimensione diff1	€/m2	Dimensione diff1	
x < 1.000	81	1,00		1,00	34%
1.000 < x < 5.000	131	1,62	88	1,65	32%
5.000 < x < 10.000		2,23		2,20	34%
10.000 < x < 50.000	296	3,67	163	3,04	45%
x > 50.000	643	7,98	286	5,34	56%

Tabella 13: prezzi medi dei terreni in euro al metro quadro per i due periodi più rappresentativi della Figura 1, nonché il livello di riduzione tra i due periodi 1. Aumento del prezzo medio del periodo in base alla dimensione del comune che prende il più piccolo.

come ^{base70}. Fonte: elaborazione propria basata sui dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Questi risultati sono in linea, per il periodo considerato e per il territorio spagnolo, con le aspettative formulate all'inizio di questa sezione. È interessante notare la variazione dei rapporti tra i periodi 1 e 2, che mostra una correzione più significativa nei comuni con la popolazione più numerosa, il che potrebbe significare che la precedente valutazione delle sinergie era superiore al mercato. Allo stesso modo, l'aumento dell'uso delle tecnologie informatiche può essere considerato un aspetto che lavora contro la concentrazione della popolazione, potendo sviluppare in luoghi più isolati posti di lavoro tradizionalmente localizzati in aree ad alta concentrazione.

Differenze regionali

Dopo aver studiato il comportamento generale della Spagna, è possibile osservare le differenze all'interno del Paese attraverso dati disaggregati a livello regionale. In questo senso, è disponibile un panel di dati sui prezzi dei terreni per le 17 comunità autonome spagnole per il periodo 2004-2022. Per l'analisi abbiamo preso i dati dell'ultimo trimestre del 2022 e, data la stabilità dei prezzi aggregati mostrata dal 2014, abbiamo completato i dati mancanti con quelli esistenti nei trimestri precedenti nei cinque anni precedenti. La tabella 14 mostra un totale di 85 dati, 72 corrispondenti all'ultimo trimestre, 8 ai trimestri precedenti e 5 assenti.

Va notato che la Tabella 14, nel mostrare i prezzi di mercato per il quarto trimestre del 2022, presenta dati a un livello di aggregazione inferiore in cui elementi come la morfologia del terreno o altre caratteristiche del comune possono condizionare il prezzo in misura maggiore rispetto ai dati aggregati a livello di Paese mostrati in precedenza.

Dalla tabella 14 si evince che per tutte le regioni spagnole il prezzo al metro quadro aumenta con l'aumentare della popolazione del comune, con una crescita dei prezzi che parte dal 90% per regioni come la Cantabria (93,4%), le Asturie (95,6%) o la Comunidad Valenciana (96,3%), e raggiunge i valori massimi in Castilla y León (367,8%), Madrid (482,2%) e Navarra (506,2%). Insieme al valore di crescita, è degno di nota il valore iniziale dei comuni più piccoli, poiché nei casi della Catalogna, della Comunità Valenciana e dei Paesi Baschi, i prezzi di partenza sono

⁷⁰ I dati riportati nella tabella sono stati calcolati come media aritmetica di tutte le province per il trimestre in questione, motivo per cui i risultati differiscono da quelli mostrati nella figura 1 come media nazionale. In entrambi i casi, si osserva una crescita dei prezzi all'aumentare della popolazione del comune.

sono significativamente superiori alla media nazionale di 84 euro al metro quadro. Questi risultati confermano a livello regionale quanto indicato per il Paese nel suo complesso.

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
TOTALE NAZIONALE		109	130		268
Andalusia	88		109	145	253
Aragona		71	99		
Asturie (Principato di)	69	71*			135
Baleari (Illes)		238	269	364	454
Isole Canarie		93*		246	262
Cantabria	94*	80			181*
Castiglia e León	42		84	155	
Castiglia-La Mancia	63	82	109	133	
Catalogna	130	133	133		382
Comunità Valenciana	135	114			264
Estremadura		79	84	133	135
Galizia		26			
Madrid (Comunità di)	80	163	162		467
Murcia (Regione di)			68*		
Navarra (Comunità autonoma di Navarra)	59		110	169	360*
Paesi Baschi			219*	199	322
Rioja (La)		137			151*

Tabella 14: Prezzi medi dei terreni in euro al metro quadro per l'ultimo trimestre del 2022.

*Dati presi da trimestri precedenti a causa della loro indisponibilità per quello selezionato: Asturie (2° trimestre 2022 = 2Q22), Isole Canarie (2Q2019), Cantabria (2Q21 + 2Q22), Navarra (4Q17), Paesi Baschi (1Q22) e La Rioja (4Q21). Fonte: elaborato dagli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Secondo la rappresentazione grafica di questi dati, la Figura 29 mostra il carattere crescente dei prezzi associati alla popolazione nei comuni per tutte le Comunità autonome. Si può notare che nei casi delle Asturie, delle Isole Baleari, delle Isole Canarie, di Castiglia e León, di Castiglia-La Mancia, della Catalogna, dell'Estremadura e della Galizia i risultati sono in aumento per tutti gli incrementi di popolazione studiati. Per quanto riguarda le altre comunità autonome, nonostante il fatto che i prezzi dei terreni siano in aumento, essi mostrano fluttuazioni occasionali, come si può notare soprattutto in Cantabria, a causa della differenza tra i comuni di 5.000<x<10.000 e quelli di 10.000<x<50.000, così come a Murcia e La Rioja a causa del fatto che i comuni di 10.000<x<50.000 hanno prezzi più alti di quelli con più di 50.000 abitanti.

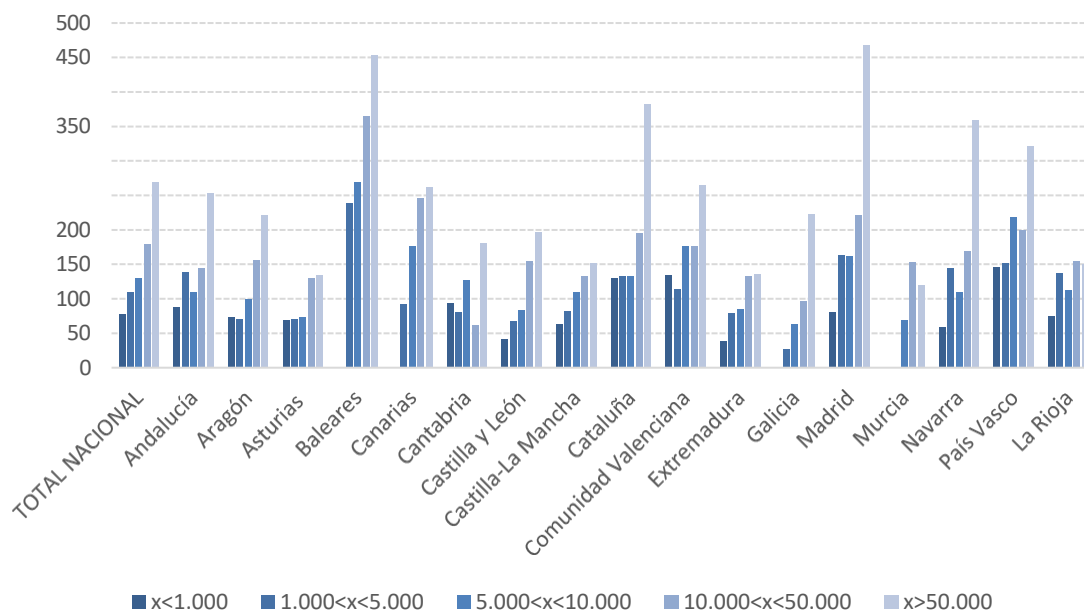


Figura 29: rappresentazione dei prezzi dei terreni in euro al metro quadro per l'anno 2022, suddivisi per regione e dimensione dei comuni, secondo le informazioni riportate nella Tabella X. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

In relazione alla figura Y, si nota anche l'elevata crescita generalizzata dei prezzi per il livello di popolazione più alto, con una crescita media del 49,73% rispetto alla fascia precedente. Vale la pena notare anche che la differenza minore tra le fasce studiate è tra i comuni tra 1.000 < x < 5.000 e 5.000 < x < 10.000 con una crescita media del 18,66%, ma con oscillazioni sia positive che negative.

La distribuzione geografica dei prezzi è mostrata nella Figura 30, con le informazioni segmentate nelle diverse immagini in base alle dimensioni dei comuni. Si può notare il ruolo preminente delle Isole Baleari e della Comunità di Madrid per tutti i livelli di popolazione, così come il prezzo alto o medio-alto della maggior parte delle comunità autonome dell'arco mediterraneo. D'altra parte, le comunità non costiere mantengono un prezzo medio-basso o basso per tutte le dimensioni dei comuni.

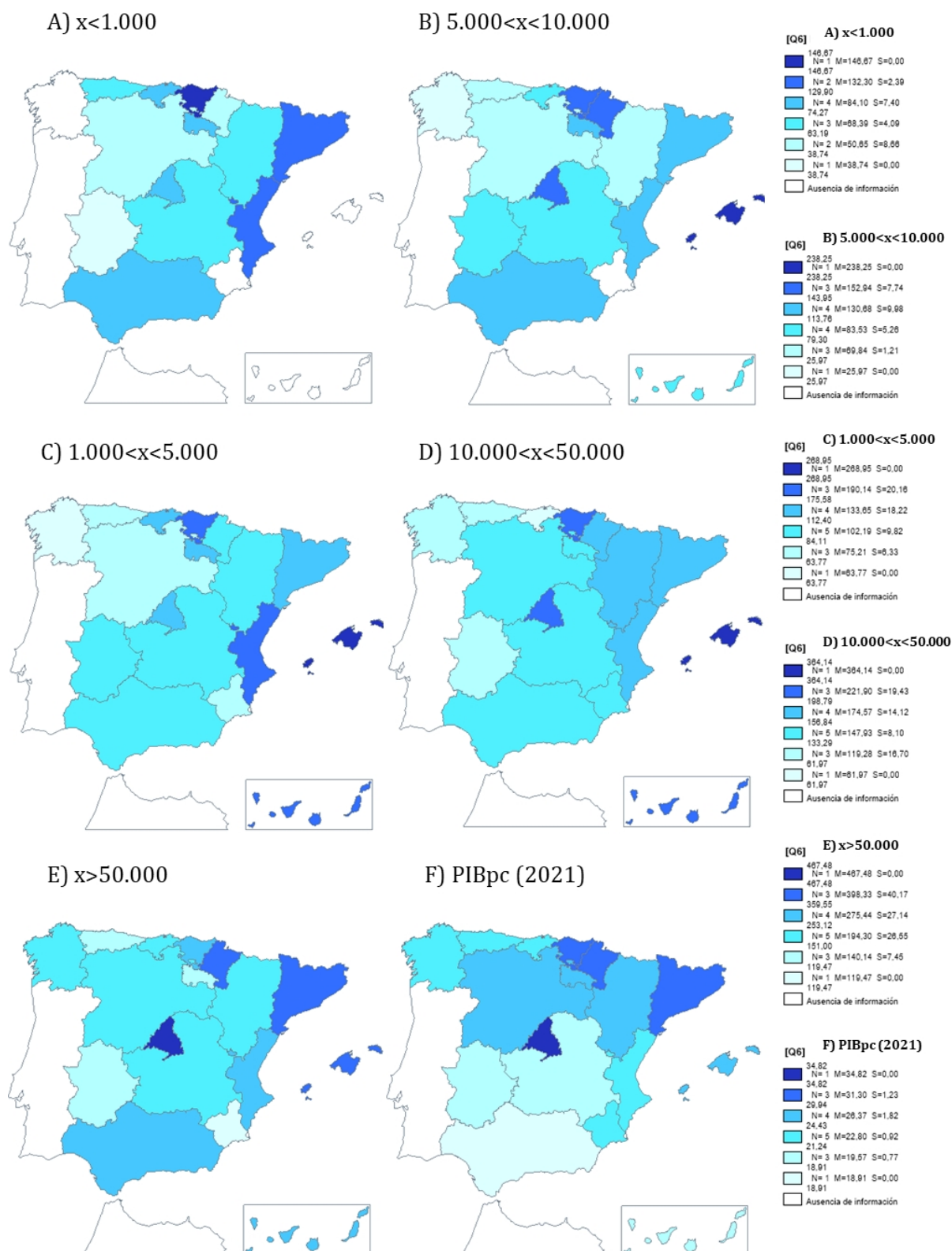


Figura 30: rappresentazione geografica dei valori oggetto di studio. A, B, C, D, E: prezzo dei terreni in euro al metro quadro per l'anno 2022 suddiviso per comunità autonome per diverse dimensioni di comuni = x . F: PILpc 2021. Fonte: elaborazione propria, realizzata con Philcarto.

4.3.2. Prezzo del terreno e PILpc

Oltre all'impatto della concentrazione della popolazione nei comuni sul prezzo di acquisto dei terreni, vi è anche l'impatto dell'esistenza di un mercato più ampio. Come indicatore più comune per l'analisi del mercato, questi prezzi possono essere confrontati con il PIL pro capite di ciascuna regione. In questo senso, è prevedibile che mercati più grandi si traducano in prezzi della terra più elevati rispetto a quelli più piccoli.

Come mostra la Figura 31, esistono relazioni positive per tutte le dimensioni della popolazione analizzate, il che implica che l'aumento del PIL pro capite della popolazione è associato all'aumento dei prezzi dei terreni. Ciò implica che le regioni con valori di reddito più elevati sono associate a prezzi dei terreni più alti. Da notare nella relazione è il valore mostrato per le Isole Baleari, i cui prezzi dei terreni sono più alti di quanto ci si aspettasse per il suo PIL pc date le linee di tendenza mostrate, un fatto che, se rimosso, modifica leggermente i risultati, permettendo un aumento dell' R^2 . Si tratta di un caso atipico

L'aumento dei prezzi con il PIL pc si evidenzia maggiormente nei risultati dei comuni con più di 50.000 abitanti, dove i risultati sono anche meglio distribuiti lungo la retta di regressione con un valore di R^2 di 57,85. Ciò si osserva anche nel fatto che delle sei Comunità Autonome con il PIL pc più alto, cinque hanno i prezzi dei terreni più alti, Madrid, Isole Baleari, Catalogna, Navarra e Paesi Baschi, mentre i prezzi dei terreni più bassi si trovano principalmente tra le regioni con livelli di reddito più bassi, come Murcia, Estremadura, Asturie, Castilla-La Mancha, con La Rioja e Aragona che sono le uniche regioni con redditi superiori alla media nazionale e prezzi dei terreni più bassi per i comuni con più di 50.000 abitanti.

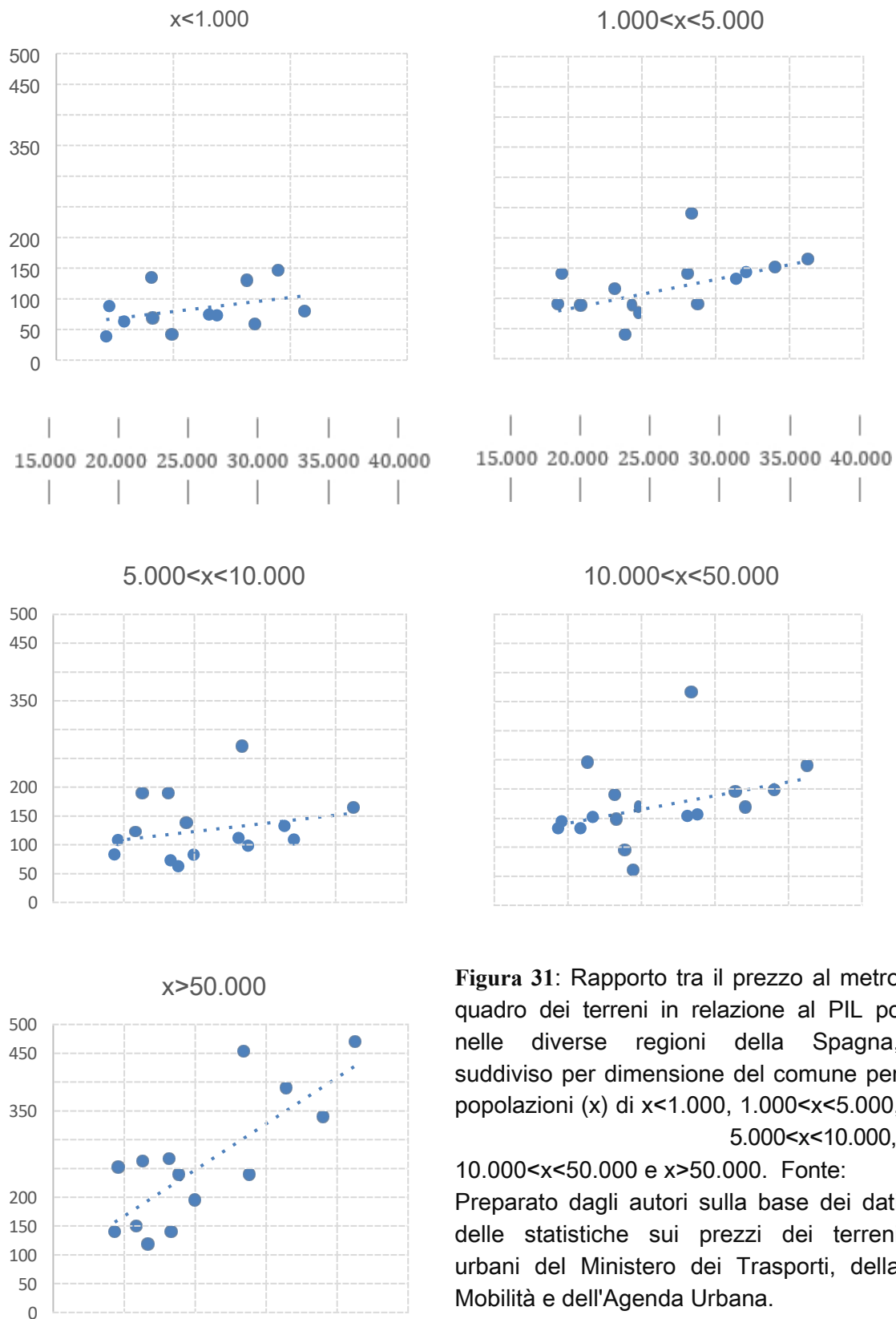


Figura 31: Rapporto tra il prezzo al metro quadro dei terreni in relazione al PIL pc nelle diverse regioni della Spagna, suddiviso per dimensione del comune per popolazioni (x) di $x < 1.000$, $1.000 < x < 5.000$, $5.000 < x < 10.000$, $10.000 < x < 50.000$ e $x > 50.000$. Fonte: Preparato dagli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

4.3.3. La complessità dell'economia nella definizione del reddito

Data la relazione tra i prezzi dei terreni e il reddito pro capite dei cittadini, vale la pena esaminare la relazione tra questo reddito e la complessità dell'economia per il caso regionale della Spagna. Questa complessità, misurata dall'Osservatorio della Complessità Economica (OEC), è un indicatore che deriva dal profilo delle esportazioni della regione analizzata, tenendo conto della complessità dell'offerta dei suoi prodotti e servizi commercializzati a livello internazionale; un valore più alto è associato a una maggiore complessità dell'economia della regione (Hausman et al. 2005).

I dati OEC mostrano un coefficiente di correlazione tra il PIL pc 21 e l'indice OEC 22 pari a 0,75, come mostrato nella Figura 32. Un valore di correlazione elevato implica che valori più elevati dell'indice sono associati a livelli di reddito più elevati per la regione. Un valore di correlazione elevato implica che valori più alti dell'indice sono associati a livelli di reddito più elevati per la regione. Per quanto riguarda la relazione tra il prezzo dei terreni e l'indice di complessità economica, essa mantiene un valore positivo, ma con una correlazione più bassa. Il valore più alto si verifica per i comuni con meno di 1.000 abitanti con 0,42, mentre il più basso si riscontra nei comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.000 e 50.000 con 0,08.

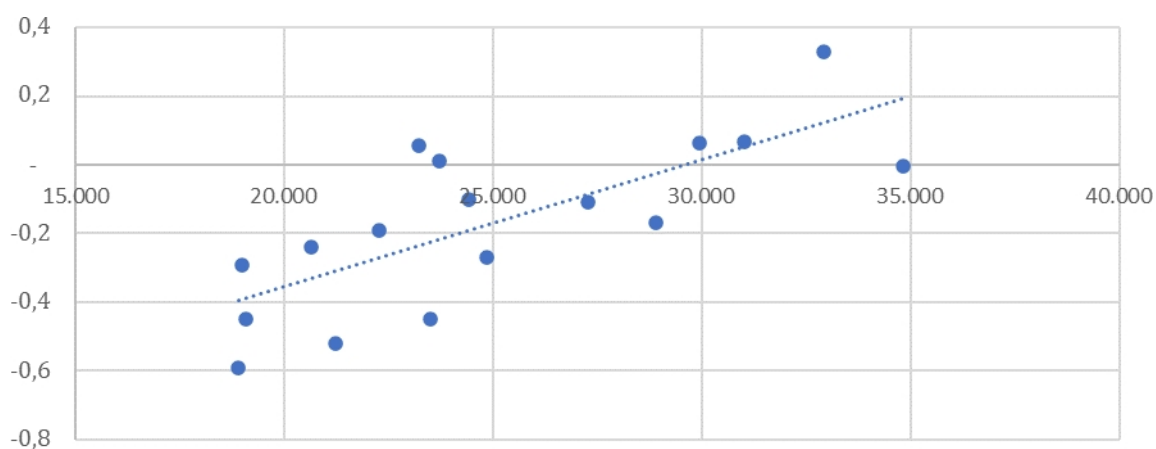


Figura 32: Rapporto tra l'indice di complessità economica in relazione al PIL pc delle diverse regioni spagnole. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana e dell'Osservatorio della complessità economica.

4.3.4. Valore dei terreni acquisiti da persone fisiche e giuridiche

Per quanto riguarda l'agente che acquisisce la terra, i dati ci permettono di distinguere tra persone fisiche e giuridiche, un aspetto che considero di grande importanza in questo studio poiché stiamo lavorando con diritti che potrebbero essere considerati diritti di proprietà assoluti sulla terra, sebbene il loro possesso possa essere fortemente condizionato dalla politica fiscale.

Considerando in primo luogo la superficie scambiata, la Figura 33 mostra che le persone giuridiche stanno attualmente acquistando una superficie notevolmente maggiore, con circa il 60% della superficie scambiata rispetto al 40% delle persone fisiche. Questo dato, tuttavia, non si è comportato in modo lineare, ma tra il primo trimestre del 2007 e il primo trimestre del 2011 ha invertito il suo comportamento, con gli acquisti da parte delle persone fisiche che hanno sempre superato il 60% e hanno raggiunto il 77% all'inizio del 2010. Questa situazione implica che nei 77 trimestri per i quali sono riportati i dati, in media, il 48,22% della superficie scambiata è stata acquistata da persone fisiche e il 51,77% da persone giuridiche.

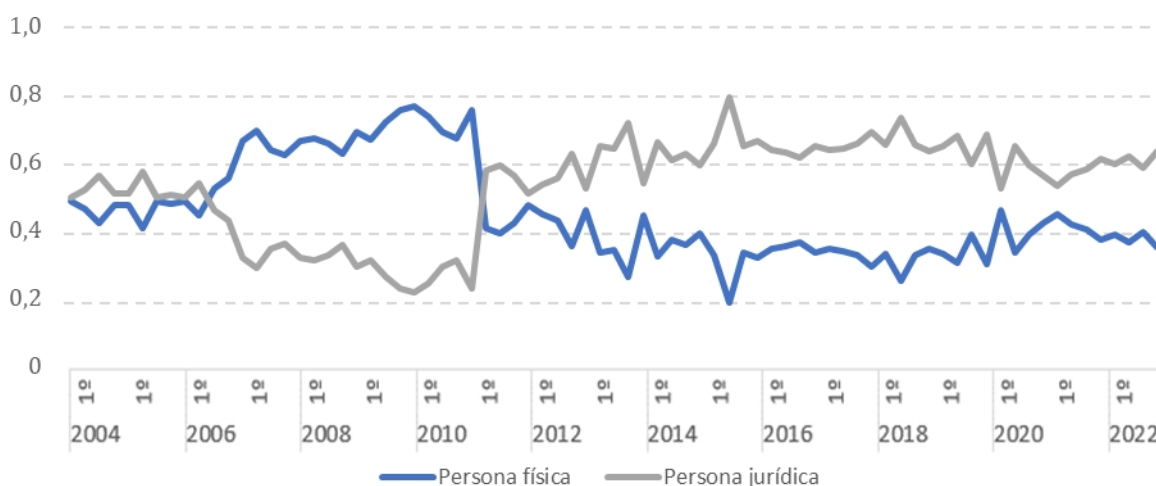


Figura 33: Valore percentuale della superficie delle transazioni effettuate in base al tipo di personalità giuridica (fisica o giuridica) che acquisisce il terreno in vendita. L'asse delle ascisse mostra i 77 trimestri a partire dall'inizio del 2004 fino alla fine del 2022. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

In termini di valore, la situazione è simile a quella osservata in termini di superficie, con una maggiore partecipazione delle persone giuridiche al mercato per tutto il periodo, ad eccezione del periodo tra il primo trimestre del 2007 (13° trimestre) e il primo trimestre del 2011 (29° trimestre), quando le persone fisiche sono state i principali partecipanti al mercato, ad eccezione del periodo tra il primo trimestre del 2007 (13° trimestre) e il primo trimestre del 2011 (29° trimestre), quando le persone

giuridiche sono state i principali partecipanti al mercato.

hanno pagato importi più elevati per le loro acquisizioni di spazi. È da notare che dal secondo trimestre del 2011 le persone giuridiche hanno costantemente rappresentato più del 60% del valore delle acquisizioni, con una media nel periodo del 71,62%.

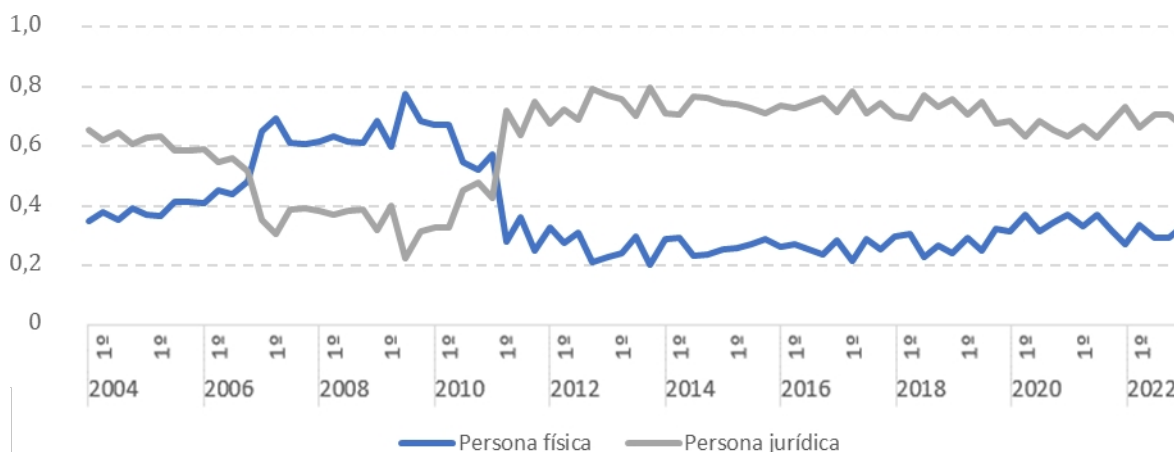


Figura 34: Importo economico relativo delle transazioni effettuate in base al tipo di personalità, fisica o giuridica, che lo spazio acquisisce, espresso in termini percentuali tra i due tipi di personalità. L'asse delle ascisse mostra i 77 trimestri che partono dall'inizio del 2004 e arrivano alla fine del 2022. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Per quanto riguarda il valore del terreno scambiato, la Figura 34 mostra l'esistenza di rapporti più elevati rispetto a quelli mostrati nel caso della superficie, con il valore del terreno acquisito dalle persone giuridiche che è significativamente superiore a quello del terreno acquisito dalle persone fisiche. In questo senso, il valore dei terreni acquisiti dalle persone giuridiche passa dal 53,76% dello spazio scambiato al 61,93% del valore totale dello scambio. Questo dato implica che lo spazio acquisito dalle persone giuridiche ha un valore superiore a quello delle persone fisiche. Questa situazione porta ai risultati mostrati nella Figura 35, che mostra come i prezzi di acquisto delle persone giuridiche siano sempre superiori a quelli pagati dalle persone fisiche, ad eccezione di due trimestri specifici, ovvero il terzo trimestre del 2009 e il terzo trimestre del 2015. In media, questi scambi mostrano un prezzo del 39,09% più alto per le persone giuridiche rispetto alle persone fisiche, raggiungendo un massimo del 195% in più per il primo trimestre del 2013 (valore 37).

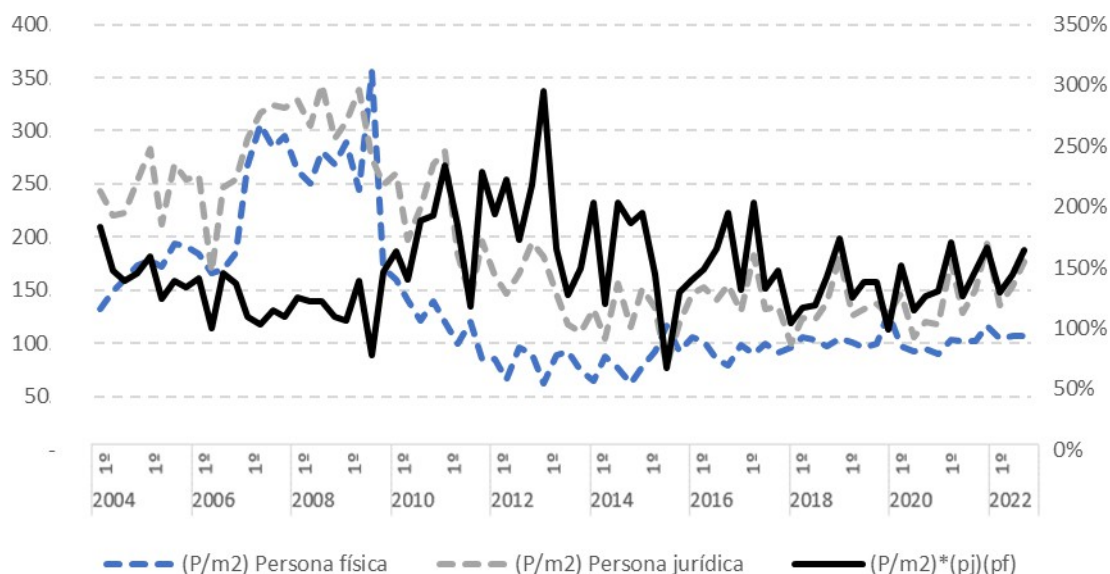


Figura 35: Prezzi al metro quadro delle acquisizioni da parte di persone fisiche e giuridiche. È evidenziato il rapporto tra il prezzo delle persone giuridiche e quello delle persone fisiche. L'asse delle ascisse mostra i 77 trimestri a partire dall'inizio del 2004 fino alla fine del 2022. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base dei dati delle statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Sebbene questi risultati sull'acquisizione da parte di persone fisiche e giuridiche possano essere considerati dipendenti da condizioni temporali specifiche, e quindi non possano essere estrapolati a tempi futuri, essi indicano che attualmente vi è una partecipazione significativa delle persone giuridiche nell'acquisizione di spazi in Spagna. Allo stesso tempo, ottenendo flussi di acquisizioni più elevati da parte di persone giuridiche rispetto a quelle individuali, ci portano ad analizzare la possibilità che si stia verificando un trasferimento di spazi dalle mani di persone fisiche a quelle di persone giuridiche, un elemento di analisi per il quale avremmo bisogno di dati sulla personalità dei venditori, non solo degli acquirenti, come in questo caso. Questo elemento potrebbe essere analizzato in futuro.

4.3.5. Prezzo del terreno e regime di proprietà della casa

La tradizione di acquisire la casa su cui creare un nucleo familiare fa parte della cultura spagnola, e non è un caso che l'indagine sulle condizioni di vita⁷¹ indichi per l'anno 2022 che l'89,4% delle famiglie composte da cittadini di età superiore ai 65 anni vive in regime di locazione, un dato che è rimasto stabile a oltre l'86% dal 2004. In contrasto con questa situazione, si è registrata una tendenza generale alla diminuzione del numero di persone che vivono in regime di locazione, che è rimasto stabile a oltre l'86% dal 2004.

I dati della Figura 36 mostrano questa evoluzione tra il 2004 e il 2022: in primo luogo, per le famiglie di età compresa tra i 45 e i 64 anni, il regime di proprietà è sceso dall'86,5% al 79,3%, che è lo stesso del resto della popolazione spagnola. I dati riportati nella Figura 36 mostrano questa evoluzione tra il 2004 e il 2022. In primo luogo, per le famiglie di età compresa tra 45 e 64 anni, il tasso di proprietà è sceso dall'86,5% al 79,3%, il che implica un calo del 7,2%. Per le famiglie di età compresa tra i 30 e i 44 anni, il punto di partenza era il 71,1% nel 2004, per poi scendere al 56,7% nel 2022, con un calo del 14,4% del tasso di proprietà. Infine, per le famiglie più giovani, di età compresa tra i 16 e i 29 anni, la proprietà è scesa dal 47,7% al 30,7%, pari al 17%. Questi dati confermano che la progressiva riduzione del numero di abitazioni di proprietà in Spagna è una tendenza che colpisce maggiormente le famiglie giovani rispetto a quelle più anziane. Questa riduzione si è verificata in un contesto di tassi di interesse di riferimento eccezionalmente bassi per il periodo tra il 2009 e il 2022, addirittura negativi. Una condizione che riduce il costo dell'investimento e quindi rende più facile permettersi di acquistare una casa. Tuttavia, questa condizione riguarda l'intera popolazione in modo trasversale e quindi favorisce gli investimenti sia delle persone fisiche che delle persone giuridiche.

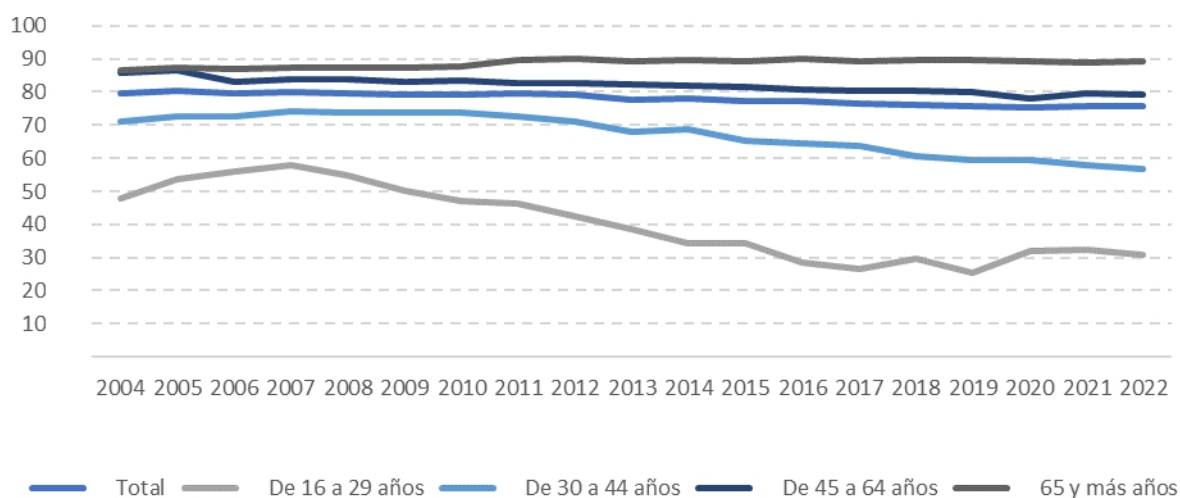


Figura 36: Età e nucleo familiare, evoluzione della percentuale di popolazione il cui nucleo familiare è di proprietà in base all'età degli inquilini. Fonte: Indagine sulle condizioni di vita dell'Istituto nazionale di statistica.

La situazione che la società si trova ad affrontare è inquadrata in un contesto di evoluzione sociale in cui le condizioni per la mobilità sono aumentate considerevolmente, sia a livello nazionale che internazionale, e che risulta da una combinazione di capacità di investimento e preferenze dei cittadini che adattano la struttura degli investimenti e delle spese secondo criteri diversi da quelli delle generazioni precedenti.

Dopo aver esaminato i dati a livello nazionale, si possono osservare differenze a livello regionale. Sebbene la rendita fondiaria sia diminuita in media del 4,5% tra il 2004 e il 2022, si è comportata in modo diverso tra le Comunità autonome, con riduzioni dell'8,5% per le Isole Baleari e aumenti opposti del 5,7% nel caso di La Rioja. La Figura 37 mostra la relazione tra il livello dei prezzi dei terreni per l'anno 2022 per tutte le Comunità Autonome e la condizione di aumento o riduzione della proprietà. Si può così notare che i casi di Madrid, delle Isole Baleari, della Catalogna e della Navarra, che hanno i prezzi più alti, sono anche tra le regioni che mostrano la maggiore riduzione del numero di proprietari delle loro case. Al contrario, Murcia e La Rioja, che sono tra le regioni con i prezzi dei terreni più bassi, mostrano i maggiori aumenti nel numero di proprietari.

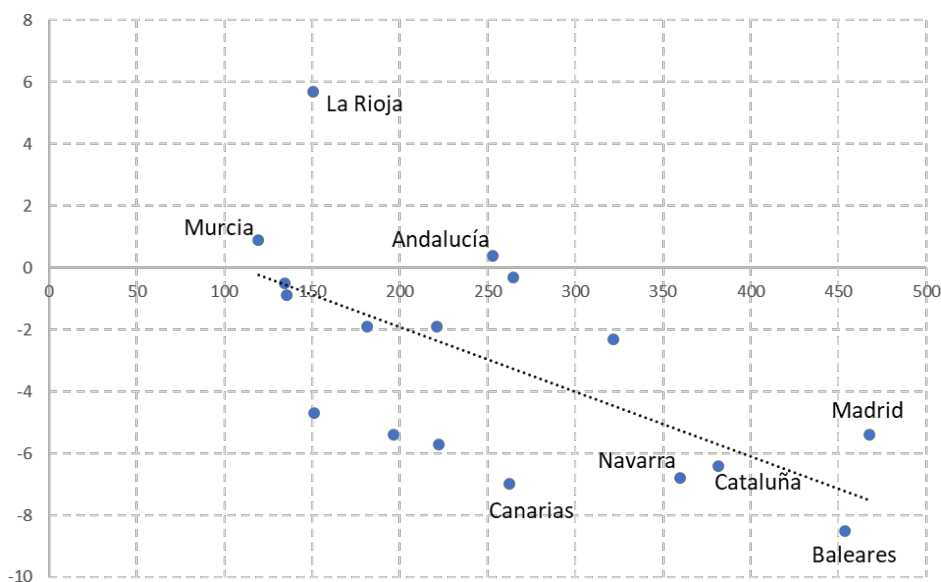


Figura 37: Proprietà e prezzo, relazione tra il prezzo al metro quadro per i comuni con più di 50.000 abitanti e la variazione della proprietà tra il 2004 e il 2022. Fonte: Indagine sulle condizioni di vita dell'Istituto Nazionale di Statistica e Statistiche sui prezzi dei terreni urbani del Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana.

Considerando i risultati ottenuti, la riduzione della proprietà delle famiglie in Spagna mostra una tendenza continua nell'arco di oltre un decennio, in cui il Paese tende alla situazione più diffusa in Europa, in cui la proprietà ha un peso minore a favore delle abitazioni in affitto. Questa tendenza favorisce aspetti come la mobilità, ma allo stesso tempo diminuisce la sicurezza della proprietà, aggiungendo i rischi associati alla variazione dei prezzi degli immobili che l'affitto presenta.

4.4. Discussione

I risultati mostrati sono in linea con le aspettative, secondo le quali il prezzo dei terreni aumenta con l'aumento della popolazione circostante, ma anche con l'aumento del reddito dei cittadini e con la complessità dell'economia. A ciò si aggiunge l'effetto della progressiva riduzione del numero di proprietari di case a favore dell'affitto, che si accentua nelle regioni in cui i prezzi dei terreni sono più elevati.

Da un punto di vista temporale, si osserva un'elevata correlazione dei dati sull'intero periodo, che mostra l'impatto dei cambiamenti macroeconomici sui prezzi dei terreni. Le variazioni sono significativamente più elevate per i comuni altamente popolati rispetto a quelli più piccoli. Questa situazione è in linea con la letteratura in termini di maggiore elasticità della domanda al prezzo per i comuni più grandi. Inoltre, i risultati mostrano che in entrambi i periodi c'è una relativa stabilità dei prezzi, un aspetto che si oppone all'aspettativa di crescita che dovrebbe essere associata ai periodi di crescita economica.

Dal punto di vista delle dimensioni dei comuni, spicca l'aumento dei prezzi nell'ultima fascia disponibile, con più di 50.000 abitanti. Questo aumento ha un impatto geografico generalizzato per tutte le regioni, ad eccezione di Murcia e La Rioja, ed è in linea con l'impatto previsto della crescita del mercato e della specializzazione dei cittadini con l'aumento della popolazione, situazione che giustifica l'aumento dei prezzi ottenuto per il caso spagnolo.

Una dimensione comunale che è anche allineata con il reddito di ciascuna delle regioni oggetto di studio, per cui si osserva una correlazione positiva tra i prezzi dei terreni e il Pilcpc, il cui andamento è più pronunciato e affidabile quanto più i comuni hanno una popolazione più numerosa. In contrasto con la correlazione attesa nella misurazione della complessità dell'economia, i risultati mostrano un valore inferiore a quello ottenuto per il Pilcpc, mentre allo stesso tempo c'è un'alta correlazione tra le due come variabili indipendenti, indicando che l'informazione sulla complessità disponibile è ampiamente riflessa nel Pilcpc delle diverse regioni.

Il ruolo della personalità giuridica è il più evidente, in linea con i risultati del secondo capitolo, dove la partecipazione significativa delle persone giuridiche, che rappresentano circa i due terzi delle transazioni, e il valore più elevato degli importi indicano che i lotti acquisiti hanno un valore più elevato, che può essere considerato significativo in termini di maggiore concentrazione di beni nelle loro mani. Allo stesso tempo, la mancanza di informazioni sulla provenienza dei beni rende impossibile determinare se vi sia o meno un'influenza sul valore dei beni.

aumento della partecipazione delle persone giuridiche, come ci si potrebbe aspettare, o se, al contrario, esse abbiano una partecipazione altrettanto significativa nelle operazioni di vendita degli asset.

In questo caso spicca il comportamento delle persone giuridiche in relazione al ciclo economico, che inverte la partecipazione alle transazioni di vendita nel periodo di recessione e nelle date associate al massimo livello di crisi. Allo stesso modo, spicca l'immediatezza dei cambiamenti, con variazioni molto significative tra due trimestri consecutivi. La stabilità dei valori tra il 2011 e il 2022 dimostra che l'importanza delle persone giuridiche nell'acquisizione di spazi non è una questione sporadica, ma è stabile nel tempo.

Anche per quanto riguarda la tendenza alla sostituzione della proprietà con il leasing, i risultati sono in linea con le aspettative, con una crescita maggiore del leasing a causa dell'aumento dei prezzi dei terreni. Il fatto di avere prezzi più alti condiziona la capacità di permettersi l'acquisto di un'abitazione, limitando la popolazione in grado di effettuare investimenti e contribuendo involontariamente a una crescita della locazione. I casi di Murcia e La Rioja come comunità autonome monoprovinciali mostrano ancora una volta una tendenza opposta, insieme al ruolo dell'Andalusia dove il comportamento provinciale mostra una maggiore disparità.

Nell'analisi, l'età appare ancora una volta come una determinante significativa del possesso di beni immobili. Il fatto che la tendenza alla diminuzione mostri risultati così elevati per la fascia d'età più giovane, passando da circa il 60% dei proprietari nel 2007 alla metà nel 2022, mostra un cambiamento nella configurazione della società. Questa tendenza è marcata anche nella fascia di età superiore tra i 30 e i 44 anni, mostrando uno spostamento nell'aspetto dei risultati che può essere considerato prevedibile in termini di spostamento dei cittadini più anziani dalla fascia di età inferiore a quella successiva. Il passaggio dall'84% di persone che possiedono un'abitazione all'87% si traduce in una riduzione di 17 punti in 15 anni, che si traduce in un andamento simile a quello mostrato per la fascia inferiore. Le fasce superiori mostrano riduzioni più moderate che tuttavia evidenziano una tendenza generalizzata con risultati in linea con quelli ottenuti per la finanziarizzazione, in quanto si assiste a una sostituzione della proprietà con l'affitto, con un impatto tanto maggiore quanto più alto è il valore fondiario delle regioni oggetto di studio.

4.5. Conclusioni

I risultati mostrati allineano il comportamento della terra in Spagna con quelli studiati per altre parti del mondo e con quanto previsto dalla letteratura economica. In questo senso, i dati sulla popolazione e sul reddito mostrano differenze significative sia tra le regioni sia tra le dimensioni dei comuni. È degno di nota il fatto che i prezzi dei terreni siano inversamente correlati alla proprietà delle famiglie, in termini di impatto sociale che ciò può generare nella trasformazione da una società di proprietari a una società di affittuari.

Accanto a questo effetto, la considerazione di un ruolo crescente delle persone giuridiche nell'economia si associa allo studio precedente sulla transizione verso la società dei consumi, in cui terreni e immobili diventano merci nelle mani delle imprese nel loro ruolo di massimizzazione dei rendimenti. Si evidenzia ancora una volta la progressiva sostituzione della proprietà diretta con la proprietà attraverso le partecipazioni societarie, in una diversa concezione dell'investimento già discussa nella sezione precedente.

Pagina volutamente vuota

5. FATTORI DI PRODUZIONE E LORO PROPRIETÀ

I capitoli precedenti mostrano come il problema abitativo abbia caratteristiche associate a numerosi elementi, come l'ubicazione, la popolazione, i diritti di proprietà o le relazioni economiche e sociali generate nel suo ambiente. Nell'analisi delle basi economiche dell'abitazione, vengono presentate due caratteristiche principali, la prima sotto forma di localizzazione sul pianeta Terra e la seconda come costruzione realizzata per scopi specifici. Si tratta di due elementi distinti che presentano proprietà diverse se studiati in termini di partecipazione all'attività economica.

Tradizionalmente, si è considerato l'uso di tre fattori di produzione (FP) sotto forma di terra, lavoro e capitale che si combinano per produrre beni e servizi che vengono distribuiti e consumati sul mercato. L'uso di questi tre FP agisce come base della nostra attuale conoscenza economica, dando forma alle istituzioni su cui si svolge l'azione umana, attribuendo alla posizione sulla Terra la considerazione di FP terra, e intendendo come FP capitale le costruzioni realizzate su di essa.

Questa definizione di PF è rimasta praticamente invariata nel corso della storia della scienza economica⁷².

⁷² Sotto la considerazione della pubblicazione de "La ricchezza delle nazioni" di Adam Smith nel 1776 come punto di partenza

per l a concezione dell'economia come scienza.

La popolazione mondiale era stimata in un miliardo di persone all'inizio del XIX secolo, con un consumo limitato di beni naturali come carbone, petrolio e gas naturale, e continua oggi, quando più di otto miliardi di persone abitano la terra e il consumo di beni si è moltiplicato a livelli che generano preoccupazione per la sostenibilità del nostro rapporto con il pianeta. Questa situazione solleva la necessità di studiare la validità di questi PF come fondamentali dell'economia, cioè come fattori di massima aggregazione che non possono essere riuniti sotto una categoria superiore a causa delle loro diverse caratteristiche.

La classificazione dei PF rivela questioni di prima grandezza relative all'accesso dei cittadini all'abitazione; condiziona il concetto di proprietà dell'abitazione, condiziona il trattamento dell'abitazione sul mercato, i prezzi dei beni e dei servizi che consentono la costruzione dell'abitazione o i prezzi finali ai quali può essere acquistata. Con queste premesse, studiare la validità di quelli che possono essere considerati i classici PF dell'economia è necessario per contribuire a una migliore comprensione delle ragioni che ostacolano l'accesso all'abitazione da parte della popolazione.

5.1. Introduzione

La terra, intesa come luogo in cui vivono gli esseri umani, è stata oggetto di preoccupazione fin dall'antichità. L'Antico Testamento registra il ruolo dell'anno giubilare come anno di recupero della proprietà⁷³, basato sul concetto di solidarietà del popolo di Israele e sulla considerazione della proprietà della terra da parte di Dio.⁷⁴ (Aristotele 340 a.C.) nella "Politica" affronta il problema della proprietà della terra commentando le legislazioni precedenti che:

"proibire l'acquisto di tutta la terra che si vuole"⁷⁵ o "proibire la vendita della proprietà" o commentare il ruolo del legislatore nel suo obiettivo di cercare "l'uguaglianza della proprietà".

Elementi che sollevano due questioni fondamentali che si sono mantenute nel corso della storia e che continuano a preoccupare i cittadini, come la considerazione congiunta della terra e delle costruzioni realizzate su di essa, nonché la sua relazione con la definizione dei diritti di proprietà dei cittadini⁷⁶.

⁷³ Inteso come proprietà dei terreni e dei fabbricati di famiglia

⁷⁴ (Bibbia 1972) Vedi Levitico, 25, 8-17

⁷⁵ Cfr. Politica, Libro II, altre teorie politiche: Fedele di Calcedonia.

⁷⁶ Cfr. (Tocqueville 1984), p. 27: "Da quando i cittadini cominciarono a possedere la terra con mezzi diversi dal sistema feudale [...] non si fecero scoperte nelle arti, né si fecero progressi nel commercio e nell'industria che non creassero

Agli albori di quella che oggi è la scienza economica (Ricardo 2010) pubblicò nel 1817 "Principi di politica economica" in cui mostrava come la proprietà privata della terra fosse diventata una questione generalmente adottata, affermando che:

*"L'affitto è quella parte dei prodotti della terra che viene pagata al padrone di casa per l'utilizzo dei poteri originari e indistruttibili del suolo"*⁷⁷

Dichiarazione che illustra le consuetudini immobiliari già in vigore all'epoca e che menziona le caratteristiche uniche del terreno rispetto ad altri tipi di proprietà. Include elementi come l'affitto del terreno, il *locatore* o la permanenza del terreno nel tempo.

L'importanza della terra si mostra come una condizione atemporale dell'esistenza umana. Emerge nelle analisi prodotte durante quella che può essere considerata l'origine della scienza economica, con il ruolo di Adam Smith, Robert Malthus o del già citato David Ricardo nel contesto della prima rivoluzione industriale, ma il cui ruolo si evolve negli studi successivi fino a essere praticamente relegato tra l'ultimo terzo del XIX secolo e l'inizio del XX, quando l'interesse per lo studio dell'economia mostra uno spettro più ampio che include questioni come i sistemi economici, la separazione tra discipline macroeconomiche e microeconomiche o la ricerca della combinazione di efficienza ed equità.

Gli ultimi due secoli possono essere considerati quelli di maggior cambiamento nelle condizioni di vita degli esseri umani, passati da una popolazione di circa un miliardo di persone a una popolazione otto volte superiore, evolvendo da un'economia in cui l'agricoltura occupava la stragrande maggioranza della popolazione a una in cui è stata relegata a una percentuale inferiore al cinque per cento nei Paesi sviluppati. Inoltre, il benessere materiale è passato da condizioni di sussistenza a una parte del mondo considerata in condizioni di "società benestante"⁷⁸. Parallelamente a questi cambiamenti, i principi alla base delle relazioni economiche tra tutti i membri dell'economia sono rimasti stabili. Principi che sono stati oggetto di continui dibattiti nel XVIII e XIX secolo, ma la cui discussione ha perso peso di fronte ad altre questioni, arrivando ad essere intesi come concetti generalmente accettati.

altrettanti nuovi elementi di uguaglianza tra gli uomini". Si veda anche il suo studio sul ruolo dell'eredità, nell'evoluzione della concentrazione o della distribuzione del territorio, p. 65-67.

⁷⁷ Trad. Lib. Autore: "l'affitto (della terra) è la parte del prodotto della terra che viene pagata al suo proprietario per l'uso dei poteri originali e indistruttibili del suolo".

⁷⁸ Si veda "La società del benessere" di John Kenneth Galbraith.

Considerando una superficie di 510 milioni di chilometri quadrati, il 29% della superficie terrestre è costituito da terra, mentre il resto è costituito da oceani. Di questa superficie, il 71% può essere considerato abitabile, il che significa che gli esseri umani hanno a disposizione 106 milioni di chilometri quadrati per vivere. Il solo fatto che siamo passati da un miliardo a otto miliardi di persone sulla Terra implica una riduzione dello spazio disponibile per coprire i bisogni di ogni persona da 1,06 a 0,13 chilometri quadrati, una stima che si riduce a circa 0,1 chilometri quadrati⁷⁹ per una popolazione che si stima supererà i 10 miliardi di persone⁸⁰ nel secolo attuale.

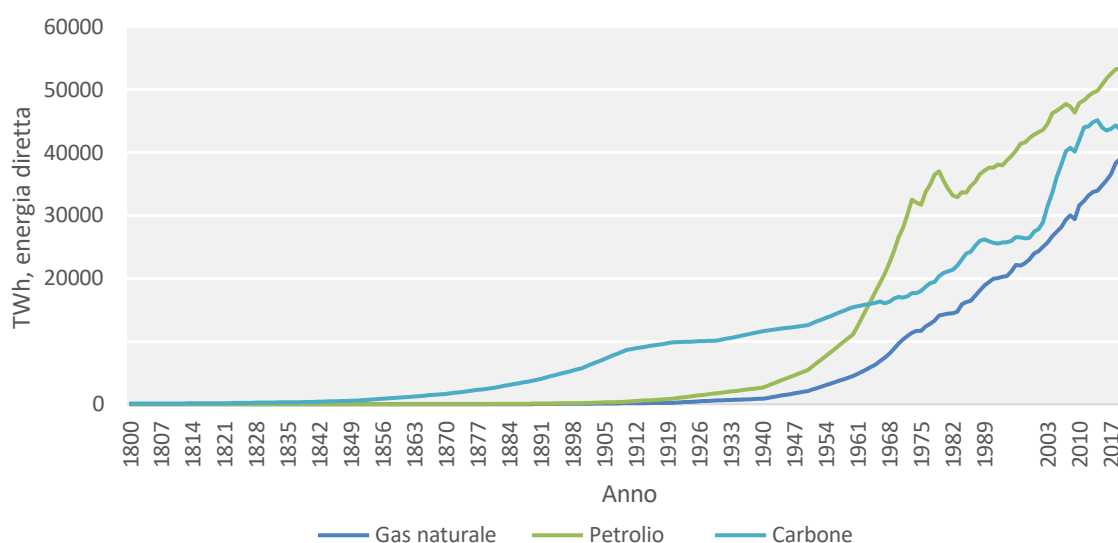


Figura 38: Evoluzione annuale dell'energia da fonti primarie, carbone, petrolio e gas, misurata in TWh. I dati omessi sono stati stimati come media aritmetica tra il dato precedente e quello successivo disponibile. Fonte: elaborazione propria basata sui dati di ourworldindata.org.

Di pari passo con la crescita della popolazione, sono aumentati i consumi dei cittadini. La Figura 38 mostra l'evoluzione del consumo di energia dalle tre principali fonti primarie non rinnovabili: il carbone è stato il primo dei tre ad essere introdotto nel sistema economico, seguito dal petrolio, il cui consumo ha iniziato a crescere negli anni '60 del XIX secolo, e dal gas naturale negli anni '80 del XIX secolo. Il consumo di energia è aumentato di pari passo con la crescita economica, con un punto di svolta nel consumo di combustibili osservato intorno al 1950, dopo la Seconda Guerra Mondiale.

⁷⁹ Considerata come situazione massima, tenendo conto che non tutte le aree vivibili sono desiderabili e che le tendenze demografiche portano a un ruolo crescente delle città.

⁸⁰ Secondo il *World Population Prospects 2022 delle Nazioni Unite*, si prevede che la popolazione mondiale sarà di 9,8 miliardi nel 2050 e di 11,2 miliardi nel 2100.

combustibili fossili, soprattutto petrolio e gas. Entrambi gli aspetti, popolazione e consumi, si traducono in un aumento senza precedenti della domanda di risorse del pianeta.

Date le differenze nel consumo di risorse, ci si chiede se i fondamenti economici comunemente utilizzati come punto di partenza per il 1800 siano ancora rappresentativi dell'economia del XXI secolo, rappresentando adeguatamente le relazioni degli esseri umani tra loro e la loro interazione con il pianeta. Da queste condizioni nasce la domanda sulla validità della classificazione classica dei PF sotto forma di terra, lavoro e capitale.

Per quanto riguarda la terra, il suo rapporto con elementi come la sua superficie, le costruzioni costruite su di essa, le materie prime che possono essere estratte o gli esseri viventi che la abitano merita una considerazione particolare.

A ciò si aggiunge il problema della proprietà fondiaria da un punto di vista socio-economico, il cui dibattito sembra essere rimasto legato alle preoccupazioni degli economisti classici, lasciando senza risposta la considerazione di (Marshall 1920) che lo definisce come il più "emozionante e difficile"⁸¹ della scienza economica. Concezioni di emozione e difficoltà che nel passaggio dal XIX al XX secolo sarebbero passate in secondo piano a favore di altre preoccupazioni di pensiero, che hanno portato a considerare la proprietà fondiaria come un bene di mercato che in generale può essere scambiato in condizioni simili a quelle di qualsiasi altro bene. Sebbene possa avere trattamenti particolari in diverse regioni del mondo, come politiche fiscali specifiche o limitazioni all'acquisizione da parte di stranieri, mantiene la sua essenza generale di bene, ossia di bene capitale, come illustrato nel presente documento.

La questione potrebbe essere riassunta nelle parole di (George 2012) nel 1879:

*"Cresce rapidamente la sensazione che la proprietà della terra sia in qualche modo collegata al disagio sociale che si manifesta nei Paesi più progrediti"*⁸²

Paesi in cui attualmente coincidono alti livelli di intervento pubblico.

A differenza dei capitoli precedenti, che si basavano sull'analisi dei dati per ottenere risultati sulle domande di ricerca, questo capitolo si basa sull'analisi dei dati per ottenere risultati sulle domande di ricerca.

⁸¹ "Principles of Economics" di Marshall, pubblicato nel 1890, libro IV, capitolo II, "*The fertility of Land*", dove si parla di "*fertilità della terra*".

proprietà terriera che "*è il fondamento di molto di ciò che è più interessante e più difficile nella scienza economica*".

⁸² Trad. Lib. Autore: "È sempre più diffusa l'idea che la proprietà della terra sia legata al disagio sociale che si manifesta nei

Paesi più progressisti".

una revisione continua della letteratura attraverso l'analisi storica di una selezione delle pubblicazioni più significative in economia in relazione all'IFP.

5.2. Rassegna storica dei fattori di produzione

Il pensiero economico si è basato sull'esistenza di tre fattori produttivi fin da quando Adam Smith scrisse la "Ricchezza delle Nazioni"⁸³, ovvero: la terra come fattore originario, il lavoro umano e il capitale come fattore di produzione. Questi tre PF sono associati alle rispettive remunerazioni, sotto forma di rendita fondiaria, rendita del lavoro (salari) e rendita del capitale (interessi e profitti). Si può dire che è su questa classificazione dei fattori di produzione e delle loro rendite che si basa il pensiero economico attuale.

Un allargamento della prospettiva storica a epoche precedenti ci permette di considerare diversi trattamenti del PF classico. In primo luogo, il risparmio nelle società precedenti all'Illuminismo (XVIII secolo) era limitato nella sua concezione di contributo all'economia e all'aumento della produzione. In questo senso, il concetto di patrimonio che oggi può essere utilizzato da qualsiasi azienda ha una componente più ampia in termini di aumento continuo della produttività rispetto a quanto si poteva intendere allora, il che ci permette di considerare che le economie agrarie ponevano un mercato limitato per la stragrande maggioranza della popolazione a due PF: la terra coltivabile e il lavoro ad essa dedicato.

Un secondo aspetto della PF è la considerazione del lavoro come capitale, le persone potrebbero essere proprietà di altre persone e quindi anche il frutto del loro lavoro, il che si traduce in schiavitù. In questo senso la schiavitù è solo un esempio di "capitale umano" concepito come diritto di proprietà sugli esseri umani, non come viene inteso oggi in relazione alle competenze di una persona per svolgere un compito, come la formazione o le abilità. Un terzo aspetto può essere visto nella considerazione del capitale non di mercato, sotto forma di accumulazione per scopi militari o simili, che comportano la dedizione di fattori produttivi per scopi che non hanno l'obiettivo di aumentare la produzione futura.

Sulla base di questi aspetti, si può notare che negli ultimi 300 anni l'economia si è evoluta da un modello in cui per la maggior parte della popolazione l'economia si limitava alla combinazione di terra e lavoro per la sussistenza e in cui potevano esistere diritti di alcune persone su altre, a un modello in cui il risparmio sotto forma di capitale ha assunto un ruolo importante nella produzione e in cui la proprietà delle persone non è più un diritto. Un cambiamento drastico che, senza

⁸³ Adam Smith 1776

Tuttavia, si basa sugli stessi criteri di FP Terra, Lavoro e Capitale che venivano utilizzati all'epoca e che ci si potrebbe chiedere se continuino a essere alla base delle relazioni dell'economia odierna⁸⁴. Si potrebbe mettere in dubbio non solo la loro rappresentazione nell'economia odierna, ma persino la loro adeguatezza ai concetti di azione e proprietà umana basati sui principi di libertà.

È generalmente accettato che la scienza economica inizi con la pubblicazione de "La ricchezza delle nazioni" nel 1776 (Smith 2001), un'opera in cui la struttura dei PF descritta sopra e la questione della proprietà della terra sono ripetutamente sollevate come base del pensiero economico:

"In quello stato rude e primitivo della società che precede sia l'accumulazione del capitale che l'appropriazione della terra, la proporzione tra le quantità di lavoro necessarie per acquisire i vari oggetti è l'unica circostanza che fornisce una regola per scambiarli "⁸⁵.

Al fine di studiare ulteriormente l'effetto dell'aumento della proprietà fondiaria

"Una volta che la terra diventa proprietà privata, [...] il suo affitto è il prima detrazione del prodotto del lavoro sul terreno "⁸⁶

E dell'aumento del capitale sociale:

"Non appena il capitale è stato accumulato nelle mani degli individui, alcuni di essi lo useranno naturalmente per mettere al lavoro persone che lavorano duramente "⁸⁷.

Il capitolo VII introduce la formulazione classica della PF affermando:

"È nell'interesse di tutti coloro che impiegano la loro terra, il loro lavoro e il loro capitale per portare al mercato... "⁸⁸

L'uso del PF e la sua considerazione della proprietà sono mantenuti per tutta l'opera, a partire da essi egli studia la relazione tra la loro disponibilità e il reddito considerando gli effetti positivi e negativi che le variazioni della domanda hanno su di essi. Da questo punto in poi, dedica i capitoli VIII al reddito da lavoro, IX al reddito da capitale e XI al reddito da terra, come risultato dell'applicazione di questi fattori di produzione alla

⁸⁴ In questa sede si può prendere in considerazione anche il ruolo di altri fattori di produzione, tra cui il ruolo dell'imprenditore, che verrà discusso più avanti, e di altri elementi la cui influenza finale ha un impatto sulla produttività dei fattori, senza essere di per sé fattori di produzione, cfr. (Brynjolfsson & Hitt 1995).

⁸⁵ Cap. VI. "Delle parti che compongono il prezzo delle merci".

⁸⁶ Cap. VIII. "Salari del lavoro".

⁸⁷ Cap. VI. "Delle parti che compongono il prezzo delle merci".

attività economica. È su questi fattori che si basa il resto dell'analisi, che gli permette di influenzare i concetti di accumulazione o divisione del lavoro.

Considerando la pietra miliare dell'opera di Adam Smith per lo sviluppo della scienza economica, la sua struttura di PF può essere considerata un fondamento dell'attuale sistema economico, che ha mantenuto i concetti quasi invariati per circa 250 anni di sviluppo della scienza. Si può capire che Adam Smith non crea i concetti, ma scrive la situazione in cui si stavano sviluppando le relazioni economiche dell'epoca, così come quelle delle epoche precedenti.

Come esempio di opere precedenti possiamo utilizzare l'opera "Saggio sulla natura del commercio in generale" di (Cantillon 2021), pubblicata nel quarto decennio del XVIII secolo, che dà grande importanza allo studio della terra come fonte di economia e di vita, soprattutto nei capitoli compresi tra il X e il XVII, tra i quali vale la pena ricordare il capitolo XII:

"Tutto in uno Stato dipende principalmente dalla volontà, dai modi e dai mezzi di vita dei proprietari terrieri, come cercherò di chiarire nel corso di questo *saggio*.

In essa mostra il ruolo della terra, evidenziando i diritti di proprietà esistenti all'epoca e i loro effetti sulla creazione del mercato. Nell'opera sviluppa il rapporto dei prodotti della terra con i mercati rurali e urbani, individuando sempre nella terra la fonte della ricchezza della società:

"In breve, tutti gli abitanti di uno Stato traggono il loro sostentamento e i loro vantaggi dal fondo dei proprietari terrieri, e ne sono dipendenti"⁸⁹.

"L'indipendenza conferita dalla proprietà della terra va a vantaggio solo di coloro che ne mantengono il possesso".

"I proprietari terrieri sono gli unici individui naturalmente indipendenti da uno Stato".

Tutto questo viene analizzato dalla prospettiva di due PF, terra e lavoro, in cui il risparmio è relegato a un ruolo secondario nell'opera, più legato al possesso di metalli preziosi che allo sviluppo di mezzi di produzione avanzati per l'epoca. L'opera di Cantillon si distingue anche per la frase contenuta nel capitolo XVI sulla proprietà fondiaria:

⁸⁹ Cap. XIII: "La circolazione e il baratto di beni e merci, così come la loro produzione, sono effettuati in Europa dagli imprenditori a proprio rischio".

"Se ogni proprietario terriero, in uno Stato, avesse solo una piccola porzione di terra, simile a quella che di solito è destinata al lavoro di un singolo colono, non ci sarebbero quasi città; gli abitanti sarebbero più numerosi e lo Stato più ricco se ognuno di questi proprietari terrieri occupasse in un lavoro utile gli abitanti che trovano il loro sostentamento sulla loro terra"⁹⁰.

Il problema della proprietà della terra è visto dal punto di vista storico: sono i proprietari tradizionali, sotto forma di contadini, proprietari terrieri o nobili tra gli altri, ad avere il potere sulla terra e quindi sulla base dei mezzi di produzione della società. La divisione sociale si manifesta in termini di accesso alla proprietà della terra.

Nel 1762 scrisse (Rousseau 2017) "Il contratto sociale", in cui affronta il problema della proprietà della terra basandosi sulla legittimità del primo occupante come lavoratore che cerca la propria sussistenza, non come proprietario indefinito della terra indipendentemente dagli scopi per cui viene utilizzata.

"In generale, per autorizzare il diritto del primo occupante su un qualsiasi pezzo di terra, sono necessarie le seguenti condizioni: primo, che questo territorio non sia ancora abitato da nessuno; secondo, che sia occupata solo la parte di esso necessaria alla sussistenza; terzo, che il possesso di esso sia preso, non con una vana cerimonia, ma con il lavoro e la coltivazione, l'unico segno di proprietà che, in assenza di titoli legali, deve essere rispettato da altri"⁹¹.

Nella sua opera aggiunge un elemento diverso dalla visione precedente, utilizzando ripetutamente i concetti di visione pubblica, sociale o generale in un rapporto di terra con i fondamenti del bene comune. Nel 1754 (Rousseau 1923) aveva già scritto nel "Discorso sull'origine della disuguaglianza tra gli uomini" che:

"Il primo uomo a cui, recintando un pezzo di terra, venne in mente di dire questo è mio e trovò persone abbastanza semplici da credergli, fu il vero fondatore della società civile".

Così come:

"Quando gli antichi [...], sottintendevano che la distribuzione della terra aveva prodotto un nuovo tipo di diritto, cioè il diritto di proprietà, diverso da quello risultante dalla legge di natura.

⁹⁰ Cap. XVI. Quanto più lavoro c'è in uno Stato, tanto più esso si considera naturalmente ricco".

⁹¹ Cap. IX. "Proprietà immobiliare".

⁹² Parte seconda

(Sieyès 1991) scrisse nel 1789 "Che cos'è la terza proprietà?", un'opera che mostra ancora una volta il rapporto tra la proprietà terriera e l'organizzazione sociale dell'epoca, evidenziando gli errori nella creazione delle assemblee dei notabili come ricerca di soluzioni prima della rivoluzione francese, in una situazione che definisce la terra come fonte di potere politico piuttosto che la classe sociale come tesi ancora prevalente dell'epoca:

"I membri delle assemblee provinciali erano convocati in quanto proprietari terrieri, e non in quanto chierici, nobili o popolani "⁹³.

L'ultimo contributo del XVII secolo è il ruolo di Malthus (Malthus 1970) nel suo "Saggio sui principi della popolazione", scritto nel 1798, da cui possiamo trarre principalmente la sua concezione della terra come sostentamento degli esseri umani e quindi la limitazione della terra per nutrire un numero crescente di persone. Con un ruolo secondario del fattore di produzione capitale in un mondo governato dalla combinazione di terra e lavoro.

La proprietà della terra appare nei testi come una fonte di vita e di ricchezza per i suoi proprietari in società che erano ancora prevalentemente agricole, con la terra come principale forma di ricchezza esistente, mentre allo stesso tempo vi era una generale difesa della proprietà individuale. Questa condizione era già in piena trasformazione in un momento di importanti cambiamenti che davano all'industrializzazione in Inghilterra un ruolo sempre più importante, in cui aumentava la complessità dell'economia e si sviluppavano nuove istituzioni. Queste trasformazioni portarono con sé un dibattito sulla proprietà terriera, che generalmente collegava un criterio di lavoro/coltivazione per giustificare l'appropriazione di terre precedentemente non possedute. Allo stesso tempo, si può osservare l'embrione della socializzazione della terra sotto il potere dello Stato, sia in occasione di una modernizzazione della struttura proprietaria, sia nell'ambito della considerazione della terra come bene statale che dovrebbe essere socializzato.

Già nel XIX secolo (Ricardo 2010) scrisse la sua opera "Principles of Political Economy and Taxation" in cui mette nuovamente in discussione l'appropriazione della terra, sotto la considerazione che si tratta di una questione di

*"L'affitto è quella parte dei prodotti della terra che viene pagata al padrone di casa per l'utilizzo dei poteri originari e indistruttibili del suolo "*⁹⁴

Come appare nel capitolo II, in cui discute le proprietà della terra in contrapposizione a quelle che considera altri beni naturali come l'acqua o l'aria.

⁹³ Cap. IV. "Ciò che il governo ha tentato e ciò che i privilegiati propongono a favore del terzo potere".

⁹⁴ Cap. II. "Sull'affitto", traduzione libera Autore: "L'affitto è quella parte dei prodotti della terra che viene pagata al proprietario

dove non c'è tale appropriazione. Ricardo approfondisce qui le differenze tra terra migliore e inferiore, un dibattito che continua nel capitolo IV con il ruolo della terra come generatore del prezzo naturale da cui derivano i prezzi successivi di tutti i beni. L'opera di David Ricardo è notevole per la sua analisi unica della terra, della sua rendita e dell'imposta fondiaria⁹⁵. Egli affronta la separazione della rendita fondiaria da quella del proprietario sulla base degli investimenti in stock esistenti, in quello che diventa uno dei problemi principali nel porre la differenza tra un bene considerato sociale rispetto a un processo di investimento che porta a un miglioramento della redditività della terra. Anche la valutazione della differenza tra i diversi tipi di terreno e la difficoltà di determinare un'imposta adeguata che rappresenti la particolarità del terreno e copra i costi dello Stato. Si può notare qui come la concezione della terra come bene sociale sia integrata nel ragionamento di Ricardo, così come l'importanza data allo sviluppo di un sistema fiscale trasversale che imponga l'obbligo di contribuire ai diversi tipi di rendita conosciuti.

(Proudhon 1983) pubblica nel 1840 "Che cos'è la proprietà?", in cui viene affrontato nuovamente il problema della terra, sottolineandone la proprietà comune e considerando che il reddito che se ne può ricavare dipende dal lavoro che vi si svolge. Vale la pena di menzionare la critica ai cosiddetti primi agricoltori, considerati responsabili della situazione dell'epoca perché:

"non prevedeva le conseguenze della trasformazione del diritto di possesso individuale in proprietà assoluta"⁹⁶.

Nella stessa sezione Proudhon affronta il problema della necessità di utilizzare la terra e dà alla società la:

"diritto di stabilire i termini e le condizioni di proprietà".

In quello che egli considera un compenso, non un affitto, per l'uso della terra come bene comune e cercando di assicurare che le persone non solo abbiano lo strumento con cui lavorare attraverso il loro tempo, ma anche il materiale con cui farlo attraverso l'accesso alla terra. Proudhon solleva anche il concetto di complessità della società affermando che:

"Non c'è un uomo che non viva del prodotto di un numero infinito di industrie diverse"⁹⁷, indicando a sua volta che

"Un prodotto non può esistere senza altri, un'industria isolata è impossibile".

⁹⁵ Cap. X. "Imposta fondiaria".

II. Sec. 3 "Del diritto civile come fondamento e sanzione della proprietà".

⁹⁷ Cap. III. Sec. 8. "Che nell'ordine della giustizia il lavoro distrugge la proprietà".

Ciò sottolinea l'importanza di sviluppare società sempre più interconnesse e quindi complesse, in grado di soddisfare i bisogni delle persone.

Nel 1848 scrivono (Marx & Engels 2023) nel "Manifesto comunista", in cui terminano il capitolo II "Proletari e comunisti" indicando come primo passo verso la rivoluzione comunista:

"L'abolizione della proprietà terriera e l'applicazione di tutti i redditi fondiari a scopi pubblici"⁹⁸.

Due decenni dopo, nel 1867 (Marx 2014), scrisse "Il Capitale", dove propone la concezione di un'economia a due fattori in cui esiste un confronto tra lavoro e capitale e in cui il capitale è trattato come un fattore di produzione che opprime il lavoro in un rapporto ineguale tra i due fattori. Un contributo al pensiero economico che promuove la concezione a due fattori, ponendo la terra su un secondo piano come forma di capitale, lo evidenzia lo studio storico che egli fa del processo di capitalizzazione della terra in Inghilterra nel capitolo 27, in cui si passa dai piccoli proprietari liberi del XV secolo ai grandi proprietari terrieri del XIX secolo attraverso un processo di concentrazioni, espropri e modifiche legali, che portano a..:

*"Hanno conquistato il campo per l'agricoltura capitalistica, hanno reso il suolo parte integrante del capitale."*⁹⁹

Nel pieno dello sviluppo delle idee di Marx e dopo la pubblicazione del primo volume del "Capitale", si giunge alla rivoluzione marginalista degli anni Settanta, con i contributi di Jevons, Walras e Menger, in quello che può essere inteso come un momento di trasformazione della scienza economica. Accanto allo studio della teoria del valore e dei fondamenti della microeconomia, continua il lavoro sul modello classico di PF (Menger 2007), che, quando analizza le leggi che regolano i beni di ordine superiore nella sua opera "Principi di economia" pubblicata nel 1871, studia separatamente il PF:

*"Il valore dei servizi della terra, del capitale e del lavoro in particolare"*¹⁰⁰

In una sezione in cui mantiene l'analisi classica della terra, concentrandosi sulle differenze di produttività dei diversi appezzamenti. Vale la pena sottolineare l'uso differenziato della terra e dei servizi alla terra nei suoi testi, indicando a sua volta che i servizi alla terra e i servizi alla terra non sono la stessa cosa.

⁹⁸ Come prima delle undici misure proposte come generalmente applicabili per i paesi avanzati

⁹⁹ Autore della Trad. libera: "hanno conquistato le campagne per l'agricoltura capitalista, rendendole parte integrante del capitale".

¹⁰⁰ Trad. libera Autore: "Il valore dei servizi della terra, del capitale e del lavoro in particolare".

Il terreno è soggetto alle stesse regole di macchinari, utensili o abitazioni.

L'opera contemporanea di (Jevons 1911) "Teoria della politica economica", pubblicata anch'essa nel 1871, contribuisce alla scienza economica con un importante apporto matematico, derivante da una linea di studio del valore simile a quella utilizzata da Menger. Questa analisi del valore può essere vista nella sua teoria del reddito nel capitolo VI, quando afferma che:

*"Non è l'affitto della terra che determina il prezzo del suo prodotto, ma il prezzo del prodotto che determina l'affitto della terra"*¹⁰¹.

Inoltre, Jevons continua a dare sostegno accademico al modello di produzione a tre fattori, dedicando capitoli specifici al lavoro, alla rendita fondiaria e al capitale.

Alla fine del decennio della rivoluzione marginalista apparve l'opera "Progresso e miseria" di (George 2012) nel 1879. Un libro che spiega le ragioni delle diverse evoluzioni del livello del reddito e della sua ineguale distribuzione nell'altrettanto ineguale distribuzione della proprietà terriera. George, dopo aver analizzato il comportamento dell'economia, intitola il suo libro VI "Il rimedio", in cui studia innanzitutto quelle che considera le sei principali misure di discussione sociale e la loro incapacità di risolvere il problema dell'indigenza, ritenendo che abbiano solo la possibilità di mitigare, ma non di risolvere il problema reale, allontanando al contempo la possibilità di risoluzione. Per passare alla sezione successiva in cui considera "Il vero rimedio" in cui indica che

"Ne consegue necessariamente che l'unico rimedio all'ingiusta distribuzione della ricchezza consiste nel rendere la terra comune".¹⁰²

Da questo momento in poi, si dedicò all'analisi delle basi e dell'applicazione di un rimedio sotto forma di imposta fondiaria, un'imposta che avrebbe sostituito gli altri tipi di tassazione esistenti all'epoca e allo stesso tempo promosso un aumento degli incentivi allo sfruttamento della terra. A questo punto, il lavoro di George può essere considerato una pietra miliare che ha aperto le porte a un tipo di imposta con connotazioni diverse da quelle che venivano attuate nella maggior parte dei Paesi sviluppati.

¹⁰¹ Autore di Free Trad.: "non è la rendita della terra che determina il prezzo della sua produzione, ma il prezzo della produzione che determina la rendita della terra".

¹⁰² Trad. libera Autore: "Comporta che l'unico rimedio per la distribuzione della ricchezza sia la conversione della terra in proprietà comune".

Sei anni dopo (Mill 2009) pubblicò i suoi "Principi di politica economica", in cui affrontò nuovamente il problema della proprietà della terra, sostenendo nel primo capitolo del libro II che:

*"L'istituto della proprietà, se limitato ai suoi elementi essenziali, consiste nel riconoscimento, a ciascuno, del diritto di disporre in modo esclusivo di ciò che ha prodotto con le proprie fatiche"*¹⁰³.

Dato che la terra ha il lavoro e il capitale associati che le permettono di fornire livelli più elevati di produttività agricola, egli ritiene che l'esclusività per i suoi sfruttatori sia legittima. Conclude il capitolo affermando che:

*"Per quanto riguarda la terra [...] egli è moralmente obbligato, e dovrebbe, quando il caso lo ammette, essere legalmente costretto a rendere il suo interesse e il suo piacere coerenti con il bene pubblico"*¹⁰⁴.

Per quanto riguarda i PF Mill inizia studiando i requisiti della produzione, utilizzando "oggetti naturali appropriati" invece di menzionare la terra come un PF onnicomprensivo. In questo modo, cita la limitazione dei metalli preziosi o del carbone, oltre che della terra, differenziando allo stesso tempo la terra in base alla sua qualità e indicando che nei Paesi più sviluppati al momento la terra coltivabile disponibile è scarsa, situazione che non si verifica nei Paesi di recente colonizzazione dove è una risorsa praticamente illimitata.

Altri cinque anni dopo, nel 1890, pubblica (Marshall 1920) "Principi di economia", un'opera in cui, a più di 100 anni da "La ricchezza delle nazioni", continua a dedicare un'intera sezione (libro II) allo studio dei PF, che in questa occasione elenca come "terra, lavoro, capitale e organizzazione". Per quanto riguarda lo studio della terra, Marshall ricorre ai concetti classici di fertilità della terra o di rendimenti decrescenti per affrontare il problema. Pur menzionando il ruolo dell'estrazione mineraria o dell'edilizia, finisce per tornare alla produttività della terra dal punto di vista agricolo che ancora prevaleva nella mentalità dell'epoca. Vale la pena di notare la sua considerazione del problema della proprietà della terra, di cui sottolinea che:

*"È il fondamento di molto di ciò che è più interessante e più difficile nella scienza economica"*¹⁰⁵.

¹⁰³ Trad. Libero Autore. L'istituto della proprietà, se limitato ai suoi elementi essenziali, consiste nel riconoscimento a ciascuno della disponibilità di ciò che ha prodotto con i propri mezzi".

¹⁰⁴ Trad. Libero Autore. "in relazione alla terra [...] il (proprietario) è moralmente obbligato a rendere il suo interesse e il suo piacere sono compatibili con il bene pubblico".

¹⁰⁵ Libro IV. Autore: "È il fondamento di molto di ciò che è più interessante e difficile nella scienza economica".

Propone di considerare l'organizzazione¹⁰⁶ come un PF, un contributo che, sebbene non sia del tutto nuovo dato che Menger lo cita sotto forma di "attività imprenditoriale", si distingue per il suo totale collegamento con i tre PF classici per sviluppare una proposta di quattro PF, in cui il fattore chiamato "imprenditore" o "organizzazione" appare come un concetto economico, invece che come un *input* che l'impresa o il mercato riceve per generare la sua offerta.

Ben presto, nel XX secolo, Fisher pubblicò (1907) il suo studio "*The Rate of Interest*", che, pur non trattando esplicitamente di PF come gli elementi principali di questo studio, si distingue per l'uso della terra come bene capitale, come mostrato in:

"Poiché il capitale è produttivo, sembra evidente che un investimento di 100 dollari in un terreno produttivo, in macchinari o in qualsiasi altra forma di capitale riceverà un tasso di interesse proporzionale alla sua produttività".
¹⁰⁷

Considerazione ripetuta in:

*"Qualsiasi capitale-ricchezza, come, ad esempio, la terra, le ferrovie, le fabbriche, le abitazioni o i prodotti alimentari"*¹⁰⁸

Qui sottolinea anche la considerazione che nella società dell'inizio del XIX secolo c'erano quattro gruppi di persone, considerati esclusivi, come gli operai, gli imprenditori, i capitalisti e i proprietari terrieri, a proposito dei quali sottolinea che per il suo tempo le classificazioni sociali sono cambiate:

*"Ma, di fatto, l'imprenditore è quasi invariabilmente un "capitalista", cioè è proprietario di un capitale diverso dalla terra; il "capitalista" è spesso un proprietario terriero, o viceversa; e anche l'operaio è oggi spesso un piccolo capitalista."*¹⁰⁹

Nel 1936 fu pubblicata la "Teoria generale dell'occupazione, dell'interesse e della moneta" di Keynes (Keynes 1965), un'opera che ha rappresentato una pietra miliare sia per il momento storico in cui è stata pubblicata sia per lo studio successivo della scienza economica. Dalla sua pubblicazione, si è aperto un filone di pensiero alla ricerca dei migliori strumenti interventisti che permettessero, attraverso la politica fiscale, la spesa pubblica e la regolamentazione, di orientare l'economia verso la

¹⁰⁶ Vale la pena menzionare qui il fattore di produzione "Imprenditore" o "Imprenditoriale", che è menzionato in numerosi testi come il quarto fattore di produzione dell'economia. Si veda il concetto di "*attività imprenditoriale*" nei "Principi di economia" di (Menger 2007), pag. 160-161, l'"*organizzazione*" come quarto agente di produzione nei "Principi di economia" di (Marshall 1920), pag. 84, o la "*funzione imprenditoriale*" in "Capitalismo, socialismo e democrazia" di (Schumpeter 2018), cap. XII, pagg. 131-134.

¹⁰⁷ Cap. II. P. 12. Autore: "Poiché il capitale è produttivo, sembra evidente che un investimento di 100 dollari in un terreno produttivo, in macchinari o in un'altra forma di capitale riceverà un tasso di interesse proporzionale alla sua produttività".

¹⁰⁸ Cap. II. p. 14. Autore: "qualsiasi proprietà, come, ad esempio, terreni, ferrovie, fabbriche, abitazioni o alimenti".
 Autore: "In realtà, l'imprenditore è quasi invariabilmente un "capitalista", cioè possiede un capitale diverso dalla terra; il

"capitalista" è spesso un proprietario terriero, o viceversa; e anche l'operaio è oggi spesso un piccolo capitalista".

Le menzioni principali compaiono nel capitolo XVII, che tratta delle "Proprietà essenziali dell'interesse e della moneta", menzionando aspetti come il valore della terra come bene capitale. Nella sua opera la concezione della terra come bene capitale non viene discussa, le menzioni principali compaiono nel capitolo XVII, che tratta delle "Proprietà essenziali dell'interesse e del denaro", menzionando aspetti come il valore della terra basato sulla sua liquidità, l'interesse sui mutui contratti o la relazione dell'interesse con il possesso della terra¹¹⁰, in quella che può essere considerata un'accettazione della terra come bene di investimento da possedere. Il terreno appare qui come un bene strumentale soggetto a condizioni simili a quelle di qualsiasi altro capitale. Il dubbio sul corretto trattamento della terra è scomparso, la considerazione del problema della proprietà della terra, che Marshall considerava il problema più interessante della scienza economica, è anch'essa scomparsa, ed è diventata solo un altro bene capitale. Data l'importanza dell'opera di Keynes per lo sviluppo del pensiero economico successivo, la discussione sulla proprietà fondiaria perde di interesse per i nuovi ricercatori.

Quattro anni dopo l'opera di Keynes, l'economista austriaco pubblicò "L'azione umana" (Mises 2021), un'opera radicalmente diversa in cui viene recuperato lo studio dei fondamenti classici dell'economia. In essa dedica un'intera sezione (XXII) allo studio dei "Fattori di produzione originari non umani", in cui indica:

"La terra, in senso economico, è solo un fattore di produzione e le leggi che determinano il prezzo della terra sono le stesse che determinano i prezzi di tutti gli altri fattori di produzione-

Dove parla dell'esaurimento delle risorse naturali come le miniere o i giacimenti di petrolio, così come della terra come "salotto" e delle preferenze per gli spazi che vanno da quelli più connessi a quelli con la vista migliore. Per quanto riguarda i PF, Mises mantiene la struttura di quattro categorie sotto forma di terra, lavoro, capitale e imprenditore¹¹², tuttavia utilizza il concetto in modo intercambiabile per parlare di fattori o sottofattori. Nella sua analisi dei prezzi dei beni di ordine superiore, nel capitolo XVI, afferma:

"Non sono i consumatori né i proprietari dei mezzi di produzione - terra, beni strumentali e lavoro - ma agili uomini d'affari speculativi che muovono il mercato cercando un profitto personale nelle differenze di prezzo"¹¹³.

¹¹⁰ Cap. XVII. "Gli elevati premi di liquidità un tempo legati alla proprietà fondiaria e ora legati al denaro".

¹¹¹ Cap. XXII. p. 752.

¹¹² Una questione già affrontata da Menger, Marshall o Schumpeter.

Si tratta di un'opera di riferimento anche perché dà giustificazione accademica all'individuo come agente economico da cui parte lo studio della scienza, ma allo stesso tempo mantiene le basi dell'analisi nella struttura classica della PF.

Il decennio degli anni '40 inizia con l'opera di Mises, in cui compaiono importanti contributi con diversi legami con la scuola austriaca di pensiero economico. (Schumpeter 2018) pubblica nel 1943 l'opera "Capitalismo, socialismo e democrazia", un testo che utilizza lo studio della proprietà fondiaria e della PF nel suo ruolo nella formazione dei sistemi economici.

"Consideriamo ciò che sembrerebbe alla maggior parte dei socialisti [...]. Il nostro schema non può, ovviamente, implicare che una "rendita fondiaria" debba essere pagata a qualsiasi proprietario terriero."¹¹⁴

Continua dicendo che:

"Tutto ciò che è mercantile o capitalistico nell'affitto della terra, sia dal punto di vista economico che sociologico, e tutto ciò che potrebbe piacere ai sostenitori della proprietà privata (affitto privato, rendite, ecc.) è stato completamente escluso". "

Infine, vale la pena di includere il suo studio sull'imprenditorialità accanto al concetto di "distruzione creativa" come opera che dà ulteriore sostegno alla considerazione dell'imprenditore come fattore di produzione.

Un anno dopo, nel 1944, Hayek pubblicava "La via della servitù" (Hayek 2020), un'opera anch'essa associata allo studio dei sistemi economici nella ricerca di una società libera. Una libertà che appare legata alla necessità di avere una proprietà privata, senza distinguere tra la proprietà dei beni del lavoro e del risparmio rispetto ai beni precedenti all'esistenza degli esseri umani. Sebbene non citi espressamente il problema della proprietà della terra, lo utilizza nel confronto con i privilegi esistenti nelle società precedenti, come mostra nel capitolo VI sulla pianificazione e lo Stato di diritto:

"Sarebbe davvero un privilegio se, ad esempio, come talvolta accadeva in passato, la proprietà della terra fosse riservata ai membri della nobiltà".

115

¹¹⁴ Cap. XVI, p. 330.

¹¹⁵ Cap. VI, pag. 143

In allusione al contrasto contemporaneo in cui la proprietà privata della terra poteva essere acquisita da qualsiasi cittadino, privandola così di essere trattata come un privilegio.

La considerazione dell'esistenza di tre PF è riportata anche in "Economics in a Lesson" (Hazlitt 1946), un'opera la cui importanza si riflette nel suo ruolo di divulgazione del pensiero economico e nel suo orientamento alla lettura generale di persone con minori conoscenze economiche. Egli evidenzia la continuità nell'analisi dei PF indicando nel capitolo XI, che tratta di "Chi proteggono le tariffe", come "lavoro, capitale e terra" variano la loro produttività a seconda dei criteri tariffari trattati.

Nel 1948 Paul A. Samuelson pubblicò la prima versione di "Economics", un'opera che dalla sua pubblicazione è stata considerata un riferimento per gli studi universitari di tutto il mondo, un aspetto che ha un'implicazione nella forma di porre le basi per lo sviluppo del pensiero economico. Le sue fondamenta mantengono gli elementi esistenti fin da Adam Smith, come si evince dal Capitolo I, che tratta dei "Concetti centrali dell'economia" in cui vengono studiati gli input e gli output del processo di trasformazione economica, indicando:

*"Un altro termine per indicare i fattori di produzione è fattori di produzione. Questi possono essere classificati in tre grandi categorie: terra, lavoro e capitale."*¹¹⁶

Poi passa a sviluppare ogni termine singolarmente. Questa enumerazione delle tre PF si ripete in tutto il testo, tra cui vale la pena citare il capitolo XVI su "Tassazione e spesa pubblica" in cui, dopo aver affermato che i governi devono pagare i loro programmi, prosegue dicendo che "sotto il flusso delle tasse, il governo ha veramente bisogno della scarsità di terra", Questa frase, enunciata dal punto di vista della deviazione diretta delle risorse dal mercato al settore pubblico, può essere compresa anche dal punto di vista indiretto della tassazione dei PF per la generazione di entrate per pagare le somme causate dal settore pubblico.

La linea di pensiero emersa da Keynes ha avuto un nuovo esponente nell'economista americano (Galbraith 2012), che nel 1958 ha pubblicato "The Affluent Society", in cui viene approfondita la necessità dell'intervento statale. Nel capitolo V, egli cita la soluzione proposta da Henry George indicando:

¹¹⁶ Cap. I, p.9, Autore: "Un altro termine per indicare i fattori di produzione è fattori di produzione. Questi possono essere classificati in tre categorie generali: terra, lavoro e capitale".

"Era un rimedio troppo drastico, se non fosse stato applicato [...] la conseguenza sarebbe stata una continua povertà unita a una crescente disuguaglianza e a una crescente insicurezza"¹¹⁷.

Trova poi la sua alternativa nel capitolo XXI, affermando che:

La soluzione sta in un sistema fiscale che metta automaticamente a disposizione delle autorità pubbliche una quota proporzionale del reddito crescente, per servire gli scopi pubblici".¹¹⁸

Entrambe le frasi pubblicate nello stesso lavoro supportano l'analisi del presente lavoro, in primo luogo perché la visione di George della soluzione non ha connotazioni negative, ma viene eliminata dalla sua analisi per motivi di fattibilità, e in secondo luogo perché l'alternativa si basa su modelli che promuovono l'intervento del mercato.

La "Teoria dei prezzi" di Friedman (Friedman 1972) riflette l'evoluzione del pensiero economico in relazione alla terra come FP:

"Questa divisione tripartita era senza dubbio una conseguenza dei problemi sociali di maggiore importanza all'epoca in cui fu sviluppata la teoria classica [...]. Nella maggior parte delle situazioni oggi rilevanti, la terra, in qualsiasi senso economico significativo, è indistinguibile da altre forme di capitale.

Possiamo notare come lo studio dell'economia si stia evolvendo dal pensiero classico, in cui i lavori si interrogavano sui fondamenti dell'economia, definendone gli elementi di base e le interrelazioni, a temi più avanzati come il rendimento degli investimenti, la ricerca degli ottimali economici, la crescita, la disuguaglianza, la distribuzione, i fallimenti del mercato o l'intervento pubblico per porvi rimedio. L'economia sembra aver ripreso i fondamenti classici e ha portato il suo dibattito su nuove questioni, oltre che su nuove visioni dei temi precedentemente analizzati nel XIX secolo. Tra le questioni già studiate da economisti come Mises o Hayek compare il problema della libertà in contrapposizione all'intervento, un ambito in cui troviamo anche i contributi di (Friedman 2022) nel 1980, che dedica la sua opera "Libertà di scegliere" a combattere il ruolo crescente dell'intervento pubblico nell'economia, con una menzione principale all'assenza di incentivi e alla separazione tra obiettivi e risultati del settore pubblico, che causa l'inefficienza degli interventi. Egli mette in evidenza l'insieme di soluzioni che fornisce nella sua opera

¹¹⁷ Cap. V, pag. 67

¹¹⁸ Cap. XXI, p.261

¹¹⁹ Cap. XI, p. 246

capitolo 10, tutti relativi alla riduzione delle imposte, alla liberalizzazione del commercio interno ed esterno o ad aspetti quali la stabilità della moneta e l'inflazione. Nelle sue raccomandazioni sulla fiscalità, cita la sua proposta di emendamento sostitutivo in cui include una differenza di trattamento fiscale affermando che:

"Il termine persona esclude le società e le altre persone giuridiche.

Porta un elemento differenziale associato a un mondo più sviluppato in cui c'è un'elevata capacità di separare l'attività mercantile dall'attività privata degli esseri umani, e in misura maggiore di separare le proprietà associate a usi mercantili da quelle destinate a usi privati.

Si può notare come tra gli autori classici vi sia una concezione della terra come bene della società che non può essere appropriato in modo esclusivo da una sola persona, in quello che diventa un confronto con lo status quo dell'epoca al fine, come si vedrà in seguito, di diluire il dibattito accademico tra altri interessi a cui viene attribuito un maggiore interesse sociale, tra cui spiccano le politiche pubbliche e la distribuzione del reddito e della ricchezza. Ciò allontana il dibattito economico dalle sue radici per studiare i problemi e le relative soluzioni sotto l'ombrello dell'intervento. Da questo momento in poi viene mantenuto il trattamento della FP nei manuali accademici, in cui la formulazione di terra, lavoro e capitale si ripete nel tempo.

Il "Curso de Macroeconomía" di (Bajo & Monés 2000) indica nella sua formulazione il PF tradizionale:

"Queste risorse (solitamente chiamate fattori di produzione) comprendono le risorse naturali [...], i servizi forniti dalla forza lavoro e i mezzi di produzione prodotti o il capitale "¹²¹.

Nel manuale "Macroeconomia" di (Abel & Bernanke 2004):

"I due fattori di produzione più importanti sono il capitale [...] e il lavoro [...]. Tuttavia, nelle economie moderne, la produzione spesso risponde in modo significativo alle variazioni nell'offerta di altri fattori, come l'energia o le materie prime. "¹²²

Questa affermazione, come si riflette successivamente nella Funzione di Produzione, semplifica il PF aggregato a due, ponendo il PF della natura al livello successivo.

¹²⁰ Cap. X, p. 385

¹²¹ Cap. I, pag. 14

¹²² Cap. III, pag. 70

In un manuale come 'Economic and Organisational Environment for Engineers' (Morales & Núñez 2022), la struttura dell'IFP viene mantenuta, indicando che:

"Si tratta infatti dei fattori di produzione di base così come definiti dagli economisti classici:

- Terreno,
- Lavoro,
- Capitale"¹²³

Recupero del concetto nell'analisi del "Concetto di impresa e di imprenditore":

"(Nelle imprese) i fattori di produzione (terra, lavoro e capitale) sono combinati per creare beni e/o servizi "¹²⁴.

In breve, i PF classici formulati alla fine del XVIII secolo continuano a essere utilizzati come base dell'economia, mentre il loro studio e la loro proprietà vengono relegati a questioni considerate più urgenti come la crescita economica, la produttività, l'occupazione, il risparmio, l'inflazione o la formazione del capitale (Abel & Bernanke 2004).¹²⁵ Questa situazione può essere osservata come il risultato di una formulazione delle relazioni di mercato, con il funzionamento dell'economia che fornisce la base per la spiegazione dei PF, invece della descrizione dei fondamenti naturali dei PF che sono l'origine della loro classificazione. A questo punto, si pone la questione dell'adeguatezza del concetto di capitale, insieme al suo rendimento, come forma di proprietà di tutti i beni presenti sulla terra. A questo punto, si ripropongono le questioni intensamente sollevate nel XIX secolo, che potrebbero essere riassunte come: quale fondamento economico difende la proprietà esclusiva e indefinita della terra e della sua rendita sotto forma di bene capitale?

5.3. Caratteristiche dei fattori di produzione classici

Come è stato osservato, la terra, il lavoro e il capitale sono alla base del pensiero economico fin dalla sua concezione come scienza. È stato dimostrato che essi definiscono gli elementi su cui l'economia può agire sotto forma di *input*, assimilando gli usi e i costumi delle società precedenti e plasmando l'attuale struttura economica. È sulla base di questi input che viene formulata la contabilità delle istituzioni, che il sistema economico è stato concepito come una sorta di "sistema di controllo".

¹²³ Cap. III, pag. 57

¹²⁴ Parte II, Cap. XI, p.184

condizioni della loro proprietà o che l'intervento pubblico sia regolato. Questa concezione classica si evince dall'enumerazione di Marshall dei FP (Marshall 1920)¹²⁶:

- **Terra:** come le forze con cui la natura assiste liberamente gli esseri umani. La loro remunerazione è stata tradizionalmente concepita come affitto della Terra.
- **Lavoro:** come impegno degli esseri umani in ambito economico, sia attraverso uno sforzo manuale che mentale. La remunerazione di questo lavoro è il salario.
- **Capitale:** inteso come qualsiasi accantonamento accumulato per la produzione e la realizzazione di profitti. Con l'interesse o il profitto come formule di remunerazione a seconda delle condizioni di investimento.

	Terra	Lavoro	Capitale
Origine	Proprietà del natura	Sforzo umano	Risparmio
FP Prodotto	NO	NO	Sì
Frutto dell'azione umana	NO	Sì	Sì
Reddito generato	Affitto del terreno	Reddito da lavoro (Salario)	Reddito di capitale (Benefici, interessi)
Corrispettivo finanziario	Attività (Stato patrimoniale)	Costo (Conto di costo Risultati)	Attività (Stato patrimoniale)
Tassazione	A seconda della loro proprietario	Lavoro	Capitale

Tabella 15: Caratteristiche di base dell'IFP classica. Fonte: elaborazione propria.

La Tabella 15 riassume le caratteristiche fondamentali dei PF classici, indicando la loro origine, il loro status di fattore di produzione prodotto, la loro esistenza dall'azione umana, la definizione delle loro rendite, la loro collocazione nei bilanci delle imprese e la loro tassazione.

La terra è considerata un PF che raggruppa tutti i beni della natura, per cui esiste indipendentemente dall'azione umana, cioè senza essere stata prodotta da essa. La proprietà della terra consente di ottenere l'affitto della terra; la proprietà compare nello stato patrimoniale del bilancio, mentre l'affitto compare nel conto economico. La tassazione del terreno varia a seconda del concetto in questione e del suo proprietario, ad esempio l'affitto di un terreno urbano è tassato in modo diverso se il proprietario è una persona fisica o giuridica, nonché a seconda dell'uso che ne viene fatto.

¹²⁶ Libro IV, Cap. I, p.84

Per quanto riguarda il lavoro FP, la sua origine è la dedizione umana alle attività economiche, il che implica che è il risultato dell'azione umana. Gli esseri umani ottengono un reddito dal lavoro sotto forma di salario per questa dedizione, che appare come un costo nel conto economico della persona che ha commissionato il lavoro. Il reddito da lavoro è soggetto a tassazione da parte dell'individuo che lo svolge.

Nel caso del capitale PF, esso si presenta come risparmio investito nell'attività economica, ed è quindi un PF prodotto come risultato dell'azione umana. La sua applicazione consente di ottenere un reddito sotto forma di profitto o di interesse, a seconda del tipo di investimento effettuato. In quanto forma di investimento, il capitale figura all'attivo del bilancio dei suoi proprietari. Il suo reddito viene registrato come rendimento del capitale.

5.3.1. Capitalizzazione dei fattori di produzione

Questa classificazione dei tre PF accettata dal criterio economico affronta una maggiore complessità nel suo contatto con il mercato. Ogni PF soggetto a forme di proprietà è sottoposto a un concetto di capitalizzazione, sia che si tratti di lavoro, la cui capitalizzazione è stata tradizionalmente associata alla schiavitù, sia che si tratti di terra, la cui capitalizzazione fa parte dell'economia odierna.

Il FP classico entra nel sistema produttivo attraverso la sua valutazione economica e ottiene un affitto dalla terra. Se la terra è disponibile come proprietà, sarà valutata in termini monetari come qualsiasi altro bene, sarà stata acquisita alle stesse condizioni di mercato degli altri beni e si comporterà quindi a tutti gli effetti come un capitale¹²⁷. Nel caso in cui la disponibilità del terreno non sia sotto forma di proprietà, ma di affitto a un altro proprietario, produrrà un canone di locazione che alla fine agirà come affitto per il terreno del proprietario finale, diventando un profitto per i conti di tale proprietario. In questo caso il comportamento sarebbe comunque simile a quello di qualsiasi altro investimento di capitale. In altre parole, secondo l'attuale considerazione dei fattori produttivi, la proprietà fondiaria è soggetta a valutazione in termini economici e si comporta in modo simile alla proprietà di capitale in termini di ruolo nei bilanci delle imprese. In base a questa considerazione, la terra e il capitale vengono compresi sotto la stessa considerazione del capitale FP, essendo la redditività dell'investimento il parametro che permette di scegliere tra i due investimenti (Fisher 1907). Questa situazione può essere considerata come un comportamento generale dell'economia, che riguarda il capitale privato dei cittadini e il capitale delle imprese.

¹²⁷ Si veda l'esempio del caso della Cina (Cheng et al. 2021) (Xu et al. 2018) sulla concezione della necessità politica di intervenire sulla proprietà della terra, cercando di bilanciare l'efficienza nella distribuzione della terra con la protezione dalla

capitalizzazione.

società, così come il capitale pubblico di altre istituzioni e Stati che possono ottenere risorse dall'affitto o dalla vendita di terreni esistenti (Peterson 2006).

In opposizione al caso precedente e intendendo i beni capitali come PF prodotti, qualsiasi elemento che non sia il risultato di un'incorporazione al processo produttivo non potrebbe essere inteso come un bene capitale. In questo senso, elementi che fanno parte della terra dei PF, come un appezzamento di terreno vuoto, una miniera o un pozzo di petrolio, non potrebbero essere intesi come beni capitali, così come non potrebbero essere intesi come beni capitali nemmeno gli animali agricoli.

5.4. Formulazione dei fattori di produzione sulla base delle loro caratteristiche

Come è stato indicato, il territorio del PQ presenta differenze significative tra gli elementi che lo compongono: un terreno incolto, un pozzo di petrolio o un animale in libertà presentano caratteristiche uniche che non possono essere studiate con gli stessi criteri. Così, un terreno incolto è uno spazio vuoto le cui dimensioni e caratteristiche possono essere utilizzate per lo sviluppo di un'attività economica, un pozzo di petrolio è un bene materiale allo stato naturale che può essere estratto per essere incorporato nell'economia, e un animale selvatico è un essere vivente su cui non esiste alcun diritto di proprietà.

5.4.1. Spazio

Il primo è lo Spazio, un fattore che per gli usi economici tradizionali potrebbe essere inteso sotto forma di superficie terrestre, ma che, poiché gli esseri umani raggiungono luoghi al di fuori del nostro pianeta, richiede una definizione più completa e generale. Dal punto di vista economico è più appropriato utilizzare la definizione della RAE di "Estensione contenente tutta la materia esistente". Indipendentemente dal fatto che si pensi a una superficie o a un volume, in termini economici implica il luogo in cui si svolge un'attività economica. Lo spazio è il punto di partenza per i seguenti fattori economici, quindi è il luogo in cui si trovano altre risorse naturali, dove si svolge il lavoro o dove si trova il capitale.

Se, per semplificare l'analisi, consideriamo attualmente solo la superficie terrestre nello spazio "economico", secondo l'*Encyclopædia Britannica*¹²⁸, ci troveremmo di fronte a un fattore produttivo chiaramente delimitato con 510.064.472 km², di cui circa il 71% è coperto da acqua e il restante 29% da terra. Questa superficie terrestre presenta a sua volta notevoli differenze come l'altitudine rispetto al livello del mare o il clima esistente in

Ogni luogo, il che porta a una diversa valutazione degli usi economici che se ne possono fare.

Da un punto di vista economico, lo spazio è indipendente dall'esistenza di altri fattori produttivi al suo interno. La loro esistenza può modificare le condizioni dello spazio, rendendolo più o meno attraente per le funzioni economiche, ma tale esistenza avrà un inizio e una fine. Lo spazio terrestre non è immutabile dal punto di vista economico, ma è soggetto a continue trasformazioni dovute alle forze che prevalgono sulla terra. Eventi naturali come il movimento delle placche tettoniche o l'azione dei vulcani possono modificare la disponibilità di tale spazio, aumentandola o diminuendola. Anche l'azione dell'uomo ha creato nuove aree terrestri dove prima la superficie era coperta dall'acqua. Sebbene possano verificarsi trasformazioni significative, la storia dimostra che la vita economica umana si è sviluppata in un mondo con una certa stabilità, in cui lo spazio sopra la superficie terrestre è rimasto ragionevolmente stabile.

L'unico spazio economico su cui l'uomo ha avuto potere per la maggior parte della storia è stata la superficie terrestre. Il concetto di spazio economico ha assunto una nuova dimensione dall'inizio dell'aviazione, passando dalla superficie della concezione tradizionale al volume. Al posto della considerazione della superficie, c'è una connotazione spaziale in quanto un evento economico può avvenire in un volume, indipendentemente dal fatto che si verifichi a una distanza di metri o di chilometri dalla superficie terrestre. A questo punto, si può considerare l'attività di droni, elicotteri o aerei a diverse altitudini dalla superficie. Lo sviluppo di regolamenti sull'altitudine o di corridoi di volo include il concetto di volume nel fattore di produzione spaziale.

Tornando alla concezione economica, lo spazio acquisisce valore man mano che il mercato si sviluppa su di esso. Uno spazio su una *pianura illimitata*¹²⁹ (George 2012) non presenta alcuna concorrenza per il primo colono, ma mostra una grande concorrenza quando vi è stata costruita una città. Allo stesso modo, un insediamento su un altro pianeta, come Marte, non presenterebbe concorrenza oggi, ma potrebbe presentarla quando la tecnologia potrà ridurre e persino normalizzare l'attuale difficoltà di accesso. Questo concetto di volume dello spazio economico acquisisce una connotazione più elevata superando l'attaccamento dell'essere umano alla terra e potendo muoversi ed essere nello spazio esterno o raggiungere altri corpi celesti. Non appena i luoghi al di fuori della terra sono accessibili, possono essere aggiunti allo spazio economico dell'umanità. Il fatto di poterli raggiungere implica il

¹²⁹ Cap. XIX, p.122

Il fatto di poter svolgere attività economiche su di essi e quindi di acquisire un significato economico ancor prima che un qualsiasi essere umano vi abbia accesso. A questo punto, vale la pena di notare la capacità degli esseri umani di applicare le attuali considerazioni economiche a beni che sono attualmente al di fuori della loro portata, come dimostrato (Virgiliu 2000) nel considerare le Nazioni Unite come l'unico organismo in grado di fornire diritti di proprietà nello spazio esterno.

5.4.2. Materia inerte

La Materia inerte è qualsiasi forma materiale che non sia un essere vivente. Sebbene sia inizialmente distribuita nello spazio, il suo posto non ha un ordine definito in precedenza e la sua situazione attuale non richiede il mantenimento della situazione precedente o futura. Si può dire che il fatto che un bene di natura sia rimasto per periodi prolungati in un luogo non lo vincola indefinitamente a quel luogo. Da un punto di vista economico, i beni materiali sono suscettibili di cambiare luogo ed è probabile che lo facciano non appena vengono utilizzati come fattore di produzione nell'economia. Se si tratta di risorse fortemente legate a uno spazio, come gli idrocarburi o i minerali, questo legame sarà casuale e potrà essere il risultato di modifiche in condizioni naturali o artificiali. La materia inerte è stata tradizionalmente considerata un bene capitale, nonostante le sue proprietà uniche rispetto ad altri beni di questa categoria. Il ruolo dei già citati idrocarburi spicca per la loro importanza nel mercato attuale, così come quello dell'acqua (Dales 1968). Si tratta di beni che fanno parte dell'attività economica umana. In casi come quello dell'acqua, sono fondamentali per la vita umana, mentre nella maggior parte dei casi il loro uso dipende dai bisogni, il che significa che sono tutti suscettibili di essere utilizzati per il raggiungimento dei fini degli esseri umani. Da questo punto di vista, è necessario definire il rapporto della società con la Materia Inerte. Ci troviamo di fronte a un rapporto in cui gli esseri umani hanno la capacità di trasformare la Materia Inerte, e allo stesso tempo hanno la capacità di stimare la situazione in cui si troverà in futuro il rapporto con il resto dei beni della natura.

La materia inerte entra nell'attuale sistema economico al momento della sua scoperta, basata sull'accettazione che il sistema funziona sulla base di un accordo sociale che genera un diritto umano sulla natura. Da quel momento, diventa un bene economico, facendo parte delle scorte su cui gli esseri umani hanno la capacità di prendere decisioni. La concezione dello stock di Materia Inerte sulla Terra, come in qualsiasi altro oggetto celeste, lo rende suscettibile di essere utilizzato nel processo economico. Il punto di partenza è l'assenza di proprietà,

sia dell'individuo che delle istituzioni da lui create, compresi gli Stati, tale proprietà non è data né all'individuo giuridico né al collettivo giuridico (Bigo 1968)¹³⁰.

L'importanza degli inerti nell'economia non è solo legata alle esigenze umane, ma anche al concetto di sostenibilità:

"Lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni".

Questo concetto viene trattato in modo diverso a seconda di elementi quali il rapporto rinnovabili/non rinnovabili o le esternalità generate dal consumo di un determinato Materiale Inerte. Di fronte alla situazione delle risorse rinnovabili e non rinnovabili, nel caso delle risorse rinnovabili, il consumo a un tasso uguale o inferiore al tasso di rinnovamento permette di garantire alle generazioni future la disponibilità di questa risorsa per soddisfare i loro bisogni. Il caso delle risorse riutilizzabili funziona nello stesso senso, in quanto una volta rese disponibili al flusso economico, possono essere utilizzate ripetutamente attraverso un processo di riciclo. Le risorse non rinnovabili, invece, hanno il limite che l'unico criterio di sostenibilità è l'assenza di utilizzo, poiché qualsiasi livello di utilizzo attuale limita le possibilità di utilizzo futuro.

5.4.3. Gli esseri viventi

In contrapposizione alla condizione di stock di Materia Inerte, ci troviamo con quella di flusso propria degli esseri viventi che esistono per un tempo molto breve rispetto a quello dell'universo e della maggior parte delle forme di Materia Inerte che ci circondano. Nella presente distinzione di PF è opportuno sottolineare la considerazione degli esseri viventi come entità indipendente, in quanto le loro caratteristiche presentano differenze fondamentali rispetto allo spazio e alla Materia Inerte. Sebbene il presente lavoro non si proponga di sviluppare l'analisi delle caratteristiche di questo fattore produttivo, data la sua importanza, vale la pena di evidenziare le considerazioni su alcuni elementi.

Considerando gli esseri viventi come un fattore di produzione indipendente nell'economia, è possibile riservare loro un trattamento specifico e sviluppare un dibattito sulla loro considerazione economica. In questa situazione, il rapporto degli esseri umani con gli altri esseri viventi ha presentato diverse condizioni di proprietà. Nel

¹³⁰ Parte seconda, pag. 54

¹³¹ Rapporto Brundtland, 1987. Cap. II, "Verso uno sviluppo sostenibile", Trad: "Lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni della generazione attuale senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri".

Al giorno d'oggi, gli animali agricoli vivono generalmente sotto la proprietà di persone che sono responsabili della loro cura e del loro mantenimento, e la vita di questi esseri viventi senza i loro custodi può diventare impraticabile. Allo stesso tempo, ci sono altri animali che continuano a sviluppare la loro vita senza alcun legame di appartenenza con le persone, essendo indipendenti e autosufficienti, cioè vivono al di fuori del funzionamento del mercato. Questo legame di proprietà permette di differenziare gli esseri viventi già integrati nel sistema economico da quelli che non lo sono.

La questione successiva è il passaggio dall'essere vivente come entità indipendente dall'economia all'essere vivente come fattore di produzione economica. Questo aspetto, come nel caso della Materia inerte, si verifica quando la società accetta di cedere i diritti su questo essere a determinate persone in cambio di un corrispettivo per la società. Da quel momento, l'essere vivente e i suoi discendenti diventano soggetti ai diritti di proprietà della persona giuridica corrispondente, che ne è responsabile, in quello che può essere inteso come un processo di capitalizzazione.

5.4.4. Tabella riassuntiva dei fattori di produzione

Nelle condizioni descritte, i PF risultanti sono: Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale, mantenendo le caratteristiche indicate per il Lavoro e il Capitale come PF classici, ma dovendo sviluppare le caratteristiche dei tre PF della natura come indicato nella Tabella 16.

	Spazio	Materia inerte	Esseri viventi
Prima dell'azione umana	Sì	Sì	Sì
Esistenza	Indefinito	Indefinito*	Temporaneo
		Indefinito* Indefinito	
Estinzione per uso	NO	Sì/NO	Sì/NO
Capitalizzazione del PF	NO	Sì	Sì
Reddito generato	Utilizzo	Trasmissione di proprietà	Trasmissione di proprietà
Temporaneità degli affitti	Periodico	Puntuale	Puntuale

Tabella 16: Distribuzione dei PF Terra nell'analisi effettuata sotto forma di Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi. Fonte: elaborazione propria.

In tutti i casi si tratta di PF precedenti all'azione umana, il che implica che nessuno di essi è un PF prodotto. Lo spazio ha un'aspettativa di esistenza indefinita in termini economici, non è soggetto a condizioni di estinzione a causa del suo uso, né richiede un processo di capitalizzazione per entrare a far parte del mercato, il che permette una

generazione di un reddito periodico per la società in base ai diritti contrattuali concessi.

Per quanto riguarda la Materia Inerte, la sua esistenza è per lo più indefinita da un punto di vista economico, può essere soggetta all'estinzione dei suoi usi come nell'esempio delle fonti energetiche fossili, e quindi è necessaria la sua capitalizzazione per poter essere utilizzata. Nel processo di capitalizzazione si verifica un trasferimento di proprietà *una tantum*.

Per quanto riguarda gli esseri viventi, essi sono soggetti a una vita limitata, i loro usi economici possono essere soggetti a estinzione con il loro utilizzo (ad esempio, ortaggi, bestiame per l'alimentazione finale) o meno (ad esempio, alberi da frutto, bestiame per i prodotti caseari). Per sfruttarli è necessario il trasferimento della proprietà, una situazione che si verifica su base *ad hoc*.

Queste differenze portano a distribuire il PF Terra in tre PF indipendenti sotto forma di: Spazio, Materia inerte e Cose viventi, come illustrato nella Figura 39.

Lo spazio, la materia inerte e gli esseri viventi esistevano prima dell'uomo, quindi non sono PF prodotti, ma PF primari la cui proprietà non è sostenuta nel senso indicato da (Mill 1885):

"L'istituto della proprietà, se limitato ai suoi elementi essenziali, consiste nel il riconoscimento, in ogni persona, di un diritto a disporre in modo esclusivo di ciò che essa ha prodotto con le proprie fatiche, o che ha ricevuto per dono o per equità.

accordo, senza forza o frode, da coloro che lo hanno prodotto."¹³²

Poiché tutti esistono prima dell'azione umana, nessuno può possederli prima del loro ingresso nel sistema economico.

¹³² Libro. II, Cap. VI, p. 200, Trad. Lib. Autore: "L'istituto della proprietà, quando è limitato ai suoi elementi essenziali,

FATTORI DI PRODUZIONE E LORO PROPRIETÀ

consiste nel riconoscimento a ogni persona del diritto di disporre in modo esclusivo di ciò che ha prodotto con i propri sforzi, o che ha ricevuto per dono o per equo accordo, senza forza o frode, da coloro che lo hanno prodotto".

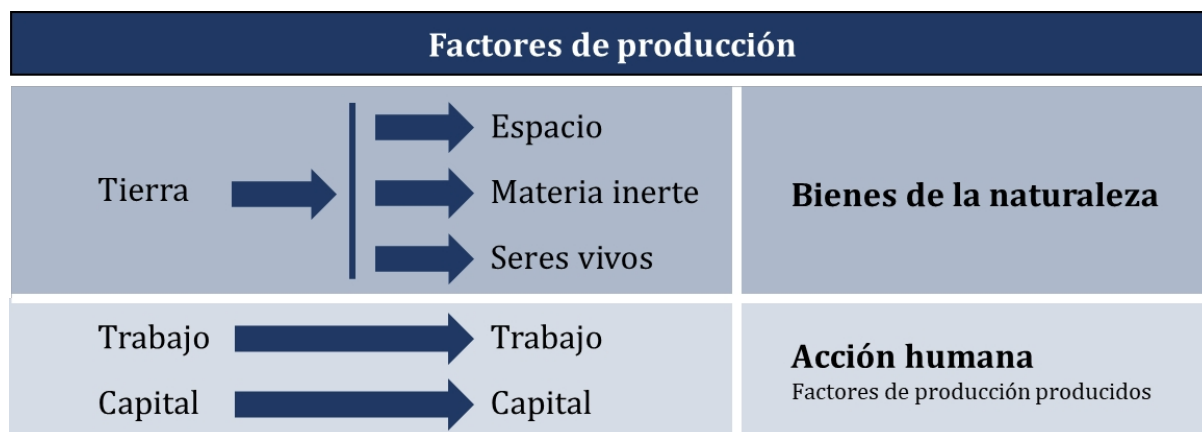


Figura 39: rappresentazione della struttura dell'IFP tradizionale e di quelle esposte nella funzione di produzione riflessa nel documento. Fonte: elaborazione propria.

5.5. La proprietà dei fattori di produzione

Lo spazio, la materia inerte e gli esseri viventi in natura sono PF che non sono stati prodotti da nessuno; non sono PF prodotti, il che significa che non possono essere oggetto di proprietà privata senza limitare le condizioni di libertà¹³³ del resto dei cittadini. Concedere a un cittadino la proprietà indefinita di questi PF naturali senza che si generi un corrispettivo di mercato per il resto della società implica una "limitazione del progetto di vita degli altri", in altre parole, una riduzione della loro libertà.

È necessario analizzare il modo in cui questi PF generano rendite e le basi che ne definiscono la proprietà, tenendo presente l'importanza di stabilire un sistema di proprietà che permetta di mettere i PF della natura nelle mani dell'intero pianeta, piuttosto che del capitale (Soto 2000)¹³⁴. A differenza dei PF del lavoro e del capitale che mantengono la loro definizione sulla base dei criteri classici, in cui è necessario che ci sia stato un potere coercitivo di Stati o individui (Acemoglu & Robinson 2023)¹³⁵, lo Spazio, la Materia inerte e gli Esseri viventi sono elementi differenziali rispetto all'analisi classica, le cui rendite devono essere sviluppate¹³⁶.

¹³³ (Benegas Lynch 2015) "La libertà è il rispetto reciproco", p. 10.

¹³⁴ Cap. VI, p. 236

¹³⁵ Cap. XII, p.408

¹³⁶ Si veda l'attuale considerazione sulla proprietà dei fattori di produzione in (Rothbard 1962), p. 559: "Una distinzione tra i salari e le rendite fondiarie, quindi, è che queste ultime sono capitalizzate e trasformate in interessi, mentre le prime non lo sono".

5.5.1. Proprietà dello spazio

Lo spazio è necessario per la realizzazione di qualsiasi attività umana. Richiede la definizione dei diritti di proprietà che precedono l'attività economica su di esso, il che implica la cessione temporanea dei diritti sociali agli individui ai fini del suo sfruttamento¹³⁷. Questa cessione temporanea di diritti può avvenire dietro corrispettivo da parte dell'interessato alla società, che si priva di qualsiasi altra attività sullo spazio a favore di chi può sfruttarlo al meglio. Ciò che viene qui indicato implica che ogni spazio è soggetto a un processo di asta per determinare la persona disposta a farne l'uso più redditizio sul mercato, consentendo a sua volta di ottenere il massimo reddito possibile per la società. In questa situazione, è il mercato che assegna continuamente un valore allo spazio, il che porterà a uno spazio che è molto richiesto per ragioni come l'alto traffico o l'attitudine all'acquisto dei cittadini.

In queste condizioni, è il mercato che determina i prezzi di tutti gli spazi disponibili secondo i criteri della domanda e dell'offerta, è un diritto basato su un accordo contrattuale di locazione di uno spazio alla società con l'obiettivo di essere utilizzato per lo sfruttamento economico, una locazione che stabilisce le condizioni economiche e temporali fin dall'inizio e che obbliga alla restituzione dello spazio nelle stesse condizioni esistenti al momento dell'inizio dei diritti.

Questa situazione comporta una serie di problemi per i quali il mercato deve offrire soluzioni, in particolare:

- Investimenti in immobilizzazioni su spazio
- La temporalità del diritto
- Proprietà degli affitti

Per quanto riguarda il problema dell'investimento nello spazio, questo investimento, inteso come attività di sfruttamento economico, comporta un processo di ammortamento temporaneo che sposta il problema su questa dimensione economica. Finché i cittadini avranno bisogno di affittare alloggi temporanei, il mercato troverà i mezzi per generare un'offerta redditizia di tali alloggi in modo tempestivo, allo stesso modo in cui un investimento in una piantagione agricola potrebbe essere effettuato tenendo conto dei costi associati alla disponibilità del terreno e all'investimento effettuato nel tempo, costi che per le leggi del mercato si ripercuoteranno nella generazione dei prezzi.

¹³⁷ Si può notare l'insoddisfazione per l'attuale modello di capitalizzazione dei terreni associato al modello economico neoclassico, come indicato da (Czyżewski & Matuszczak 2016). In questo caso la proposta si basa sulla considerazione del FP Space, senza valutare la partecipazione di sussidi che modificano l'equilibrio naturale del mercato in condizioni di efficienza.

L'obiettivo è migliorare la situazione del mercato e la redditività delle aziende agricole, puntando a un nuovo equilibrio di mercato.

Divisione	Gruppo	Periodo massimo
Agricoltura, allevamento e pesca	Alberi da frutto, agrumi e vigneti	50
	Oliveto	100
	Pontili e strutture di carico e scarico	
Energia e acqua	Terreno adibito esclusivamente a discarica	50
	Centrali idrauliche, di pompaggio e combinate	
Estrazione, lavorazione di minerali non energetici e sottoprodotti dell'industria chimica	Cantine e aziende vinicole	
Commercio, alberghi e ristoranti. Riparazioni	Vendita di benzina e lubrificanti nelle stazioni di servizio: Serbatoi interrati	
Trasporti e comunicazioni	Trasporto ferroviario di superficie: gallerie e livellamento	100
	Trasporto ferroviario sotterraneo: costruzioni civili	100
	Gestione di autostrade, strade, ponti e gallerie pedaggio	100
Elementi comuni	Altre opere civili	100

Tabella 17: Compilazione delle voci dei periodi di ammortamento a lungo termine sulla base dei dati inclusi nell'allegato alla tabella dei coefficienti di ammortamento del Regio Decreto 1777/2004, del 30 luglio, che approva il Regolamento dell'imposta sul reddito delle società. Fonte: Elaborazione degli autori sulla base del RD.

In relazione al problema temporale, si tratta di determinare il periodo di ammortamento degli investimenti effettuati nello spazio. Così, la consegna dei diritti su uno spazio su cui è costruita un'infrastruttura complessa può richiedere un periodo di ammortamento più lungo, mentre nel caso di un edificio industriale possono essere necessarie frazioni di questo periodo. È attraverso il processo di ammortamento che si rende significativa la generazione di redditività dello spazio, con la combinazione di affitti massimi e termini minimi che forniscono il massimo valore per l'azienda, che può rimettere sul mercato lo spazio i cui diritti sono esauriti a condizioni aggiornate. Come valore indicativo, si possono utilizzare le tabelle di ammortamento dei beni attualmente in uso in Spagna, come stabilito dal Real Decreto 1777/2004, del 30 luglio, che approva il Regolamento dell'Imposta sul Reddito delle Società, che contiene una tabella di valori rappresentativi con

periodi più lunghi per i diversi gruppi nella Tabella 17. Per la gestione di infrastrutture, opere civili o piantagioni agricole come gli uliveti sono indicati termini di massimo 100 anni, il che implicherebbe un ammortamento annuale dell'1% del valore del diritto allo spazio acquisito.

In base alla suddetta ripartizione dei diritti, è il mercato nella sua condizione di efficienza ad assegnare il massimo affitto di spazio e quindi ad allocare il fattore produttivo.

Dopo aver considerato i punti precedenti, resta da analizzare la proprietà delle rendite generate, che in quanto bene sociale precedente all'azione umana appartengono alla società e dovrebbero essere consegnate ad essa. La questione esula dallo scopo di questo articolo e richiede di discernere tra diversi aspetti, tra cui i seguenti:

- **Spaziale:** l'affitto dello spazio è rappresentativo della comunità che si trova intorno allo spazio come fonte del valore dello stesso, oppure appartiene a tutti i cittadini del territorio nel suo complesso.
- **Distribuzione:** l'importo totale generato deve essere dato in parti uguali a tutti i cittadini, oppure, essendo il risultato di un'azione comunitaria, deve essere utilizzato per scopi comunitari. Si noti che la comunità è soggetta alle condizioni spaziali del punto precedente.
- **Gestione:** nel caso in cui siano destinati a scopi comunitari, quale aspetto legittima i cittadini che sono responsabili della gestione delle entrate della società.

In questa sezione, vale la pena di evidenziare l'ampia gamma di possibilità da studiare in futuro, che comprendono, tra l'altro, gli incentivi per gli investimenti con ammortamento rapido a scapito di altri che richiedono più tempo, aspetti come la diminuzione della redditività della manutenzione man mano che si riduce la durata dei diritti, le condizioni per il miglioramento dello spazio basate su investimenti in beni la cui durata è superiore ai periodi di ammortamento o i diritti di prelazione su spazi la cui assegnazione termina in modo che l'attività economica esistente possa essere mantenuta ai prezzi di mercato aggiornati.

5.5.2. Proprietà della materia inerte

Per quanto riguarda la Materia Inerte, la questione è diversa da quella dello spazio in quanto non si tratta di un trasferimento del diritto di proprietà dell'uso, ma piuttosto di un trasferimento di questo fattore di produzione a tempo indeterminato, cioè di una capitalizzazione del fattore di produzione che, nel momento in cui viene trasferito, entra a far parte del capitale della persona che lo possiede e può utilizzarlo per qualsiasi scopo desideri. Una vendita a tempo indeterminato che si comporta come un

elemento di creazione del mercato, il che implica che nella

Nel momento in cui la società accetta di consegnare questo bene comune al mercato, il mercato espande la quantità di beni su cui agisce.

Come fonte di creazione del mercato, il volume di Materia Inerte nelle sue diverse forme determinerà sia le dimensioni del mercato che il reddito della società. Il mercato è soggetto alle decisioni della società sulla quantità di materiale inerte da incorporare. Queste decisioni hanno implicazioni in diverse direzioni:

- In primo luogo nella generazione dei prezzi di mercato, che portano, ad esempio, a un aumento dei prezzi previsti in condizioni di offerta limitata o, al contrario, a una diminuzione dei prezzi in caso di maggiore introduzione di Materia Inerte.
- In secondo luogo, sotto forma di reddito della società, su cui si potrebbe stimare il livello massimo di reddito in base alle condizioni di domanda e offerta disponibili.
- In terzo luogo, incorpora un criterio di sostenibilità dell'ecosistema in cui l'essere umano vive agendo sulla fonte, un aspetto che viene trattato nella sezione "Sostenibilità dei fattori di produzione".

Secondo questi tre criteri, la formazione dei prezzi e la generazione di reddito sociale sono relegate alla sostenibilità dell'ecosistema. Una sostenibilità che, analizzata da un punto di vista esclusivamente economico, consente la disponibilità delle diverse forme di Materia Inerte nella creazione di mercati futuri.

5.5.3. Proprietà degli esseri viventi

La questione dell'introduzione degli esseri viventi nel mercato presenta analogie con quanto affermato per la Materia Inerte; quando i diritti di proprietà vengono ceduti a determinate persone, essi vengono assimilati a beni capitali per i loro proprietari, beni che svilupperanno un comportamento di mercato nella ricerca della loro redditività sotto l'applicazione di altri PF. Questa ricerca di redditività non riguarda la cura adeguata degli esseri viventi, ma l'impatto che la redditività dei fattori avrà su di loro.

Questo può essere considerato come il trattamento di un elemento agricolo come un albero da frutto o un animale in una produzione zootecnica; si tratta di esseri viventi a cui viene dedicato un insieme di PF con l'obiettivo di generare redditività, per cui il mercato dovrà fornire loro il sostentamento, offrire loro uno spazio su cui sviluppare la propria esistenza, trasportare gli elementi complessi necessari per la loro crescita, il capitale sotto forma di macchinari che aumentano la loro produttività o le infrastrutture e gli edifici che

influenzano anche le loro condizioni di vita. Il mercato offrirà tali PF solo se otterrà dall'essere vivente un affitto che ne copra l'uso. In assenza di tale aspettativa di guadagno, ci si aspetterebbe una maggiore difficoltà nel trasporto dei beni necessari, un minor tempo investito o una minore protezione contro qualsiasi tipo di agente esterno che attacchi l'essere vivente.

In questo senso, considerando una situazione attuale in cui piante e animali il cui mantenimento come PF è redditizio per la società sono già soggetti a diritti di proprietà, si tratta per lo più di fattori precedentemente capitalizzati. In contrasto con questa situazione, il ruolo degli oceani si distingue per il fatto che la vita in essi si sviluppa in condizioni più consone alla libertà e alla relativa indipendenza dall'economia. Pertanto, qualsiasi azione di sfruttamento degli oceani potrebbe essere intesa come l'appropriazione di un animale che è sotto la responsabilità della società a favore dei diritti di proprietà di chi lo cattura, con le rendite derivanti da questi diritti che vengono trasferite alla società nel suo complesso. Anche in questo caso, le rendite sono soggette a condizioni di distribuzione secondo gli stessi principi enunciati nei casi precedenti.

5.6. La capitalizzazione della natura

In base a queste considerazioni, né la materia inerte né gli esseri viventi fanno direttamente parte del sistema economico degli esseri umani, ma lo fanno come decisione di appropriazione sulla natura. Una decisione necessaria nella misura in cui gli esseri umani hanno bisogno sia di esistere sia di coprire i propri bisogni. Ogni bene che viene scambiato nel sistema economico è composto da materiali provenienti dalla terra. Allo stesso modo in cui ogni servizio viene erogato in uno spazio concreto circondato da diverse forme di materia e di esseri viventi.

La materia inerte e gli esseri viventi devono entrare nel sistema economico sotto l'azione dell'uomo. I beni naturali sotto forma di materia inerte e di esseri viventi vengono estratti dalla natura per essere consumati come beni di consumo diretti o intermedi, o per il loro contributo allo sviluppo umano attraverso la creazione di capitale sociale. La necessità che entrambi i PF facciano parte del sistema economico richiede l'esistenza di un meccanismo di creazione del mercato che conferisca la proprietà alla persona giuridica che può avviare il processo di sfruttamento economico del PF. Questo meccanismo trasforma il PF in un bene capitale. In questo modo, lo stock di capitale sotto forma di beni provenienti dalla natura può essere considerato come natura capitalizzata: natura che ha subito diverse trasformazioni fino a raggiungere una forma attuale che può essere utilizzata ripetutamente nel tempo per scopi economici.

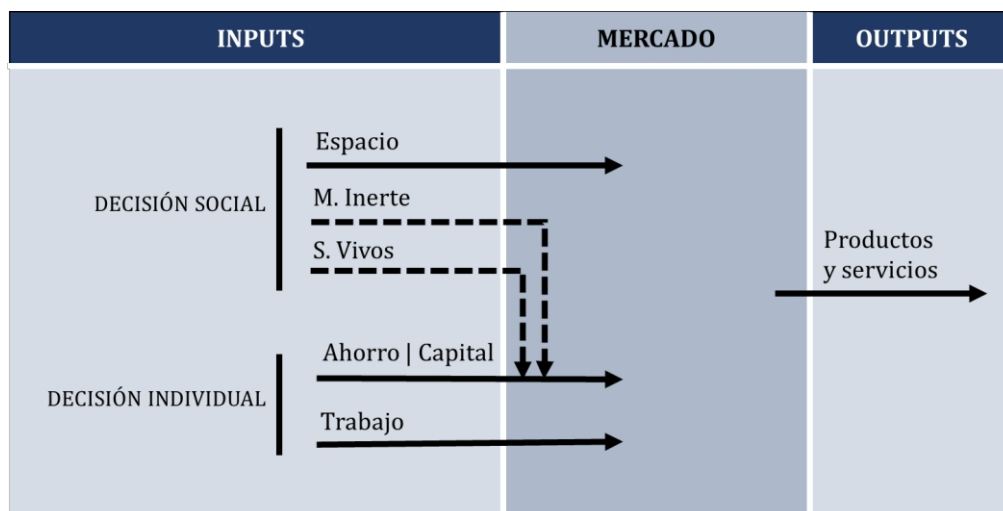


Figura 40: Rappresentazione dei fattori di produzione sotto forma di input che vengono immessi nel mercato per la generazione di prodotti e servizi. Fonte: elaborazione propria.

La considerazione della creazione di mercato differisce da altre utilizzate per la riduzione delle esternalità, come indicato in (Pearce 2004); non è sviluppata dalla visione di un nuovo mercato, ma dalla concezione del contributo di quantità definite di PF naturali al mercato globale. Esempi di creazione di mercato possono essere l'estrazione e la commercializzazione di minerali per la creazione di energia o la cattura di animali marini per l'alimentazione. In entrambi i casi si estrae dalla natura un bene la cui esistenza è indipendente dall'azione umana, che diventa un nuovo fattore di produzione come bene del suo proprietario. La figura 40 esemplifica la creazione del mercato nel ruolo della materia inerte e degli esseri viventi rappresentati con una linea spezzata nel processo di capitalizzazione. Il mercato è quindi organizzato sulla base dell'apporto dei diversi PF sotto forma di *input*, che attraverso le decisioni degli individui sul mercato permettono di ottenere gli *output* corrispondenti sotto forma di prodotti e servizi per il consumo e il risparmio.

5.7. Conclusioni

Viviamo in un mondo in cui l'economia dipende dalla combinazione di due PF: lavoro e capitale. In cui la scienza economica considera l'esistenza di tre PF: terra, lavoro e capitale. E in cui lo studio sviluppato propone l'esistenza di cinque PF con caratteristiche diverse: Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale, come mostrato nella Tabella 18.

Lo sviluppo economico in un mondo a due fattori consente la proprietà indefinita di elementi precedenti all'azione umana, limitando il rapporto degli esseri umani con l'ambiente.

ambiente. In questo modo, gran parte della società può avere un accesso limitato alle aree di terra, osservando allo stesso tempo il consumo delle risorse naturali senza ricevere alcuna compensazione in cambio. In contrasto con la concezione a due fattori, il modello proposto permette all'economia di basarsi su un rapporto umano con l'ambiente che riconosce il lavoro e l'investimento, rispettando allo stesso tempo l'accesso di tutti gli esseri umani al PQ prima dell'azione umana. Il modello lavora principalmente sulla messa all'asta dei diritti sui PF della natura, includendo concetti fondamentali per il funzionamento dei mercati, come la capitalizzazione della natura o la creazione di un mercato della Materia Inerte.

Infine, si lavora sulla separazione delle persone giuridiche dal concetto di società, dove gli Stati e le altre istituzioni sono persone giuridiche che utilizzano le risorse dell'economia.

	Spazio	Materia inerte	Esseri viventi	Lavoro	Capitale
Origine	Stock Natura	Stock Natura	Stock Natura	Flusso di Seres Umani	Stock Seres Umani
Proprietà (economia)	Società	Società	Società	Persona fisica	Persona (legale)
Risultato dell'azione umana	NO	NO	NO	Sì	Sì
Capitalizzabile	NO	Sì	Sì	NO	Sì
Essere vivente	NO	NO	Sì	Sì	Sì/NO
Ricavi	Locazione di spazi	Capitalizzazione Materia inerte	Capitalizzazion e Esseri viventi	Reddito da lavoro	Reddito da capitale

Tabella 18: Proposta di IFP nell'economia . Fonte: elaborazione propria

Pagina volutamente vuota

6. LA FUNZIONE DI PRODUZIONE

I fattori di produzione (FP) dell'economia possono essere raggruppati sotto un'equazione chiamata Funzione di Produzione.¹³⁸ Si tratta di una formulazione algebrica che viene utilizzata sia per gli elementi aggregati, tra cui spiccano i FP classici dell'economia sotto forma di terra, lavoro e capitale, sia per le analisi microeconomiche che mettono in relazione gli *input* di particolari aziende alla ricerca della loro efficienza produttiva. La Funzione di Produzione fu proposta per la prima volta da (Wicksteed 1894), indicando che:

*"La sua forma matematica ci impone la sua definitività e la sua audacia, ci fa capire cosa stiamo facendo nell'assumerla e quindi ci fa riflettere". "*¹³⁹

La Funzione di Produzione è diventata uno strumento fondamentale per spiegare i fondamenti dell'economia e le relazioni tra di essi. Essa consente di separare la remunerazione associata a ciascun fattore identificando il contributo individualizzato di ogni fattore. È una formulazione associata ai modelli neoclassici dell'economia che contribuisce allo sviluppo matematico della scienza, sviluppando elementi come la produttività totale e marginale dei fattori. Dall'approccio microeconomico, è diventata una fonte di sviluppo della teoria dell'offerta da parte dei produttori, essendo

¹³⁸ Tutte le funzioni di produzione sono espresse nella forma in cui sono state scritte dai rispettivi autori, rispettando la loro formulazione e indicando in ogni caso il significato di ciascun elemento.

¹³⁹ Nota prefatoria, p.3. Autore: "La sua forma matematica impone la sua definizione e la sua chiarezza, ci permette di renderci conto di ciò che stiamo facendo assumendola e, quindi, ci fa riflettere".

Questa è la base necessaria per il calcolo della funzione di costo e consente di ottimizzare le quantità dei diversi fattori nell'ambito delle decisioni aziendali.

Secondo l'approccio macroeconomico, la Funzione di Produzione aggiunge alle questioni tecniche altre questioni di grande importanza, come quelle educative, secondo le quali gli studenti di economia assumono la Funzione come strumento di base nella loro formazione accademica, nonché gli aspetti morali nel coinvolgimento delle istituzioni pubbliche nell'ottimizzazione della produzione per il raggiungimento di obiettivi sociali. Questi aspetti fanno sì che la definizione della Funzione di Produzione del più alto livello di aggregazione del PF sia considerata di grande rilevanza nell'analisi del presente lavoro.

6.1. Introduzione

A differenza del modello classico di terra, lavoro e capitale, l'economia odierna si basa sull'uso di due soli PF, ovvero lavoro e capitale (Gaffney 2004). Entrambi sono interconnessi per dare forma ai beni e ai servizi prodotti con una proporzione maggiore o minore di ciascuno di essi. In questo modo, possiamo ancora avere beni/servizi ad alta intensità di lavoro, come la consulenza o lo sviluppo di computer, o altri ad alta intensità di capitale, come le aziende di server informatici o il trasporto marittimo di merci. Il capitale, concepito come risparmio investito, funziona come un fattore di produzione cumulativo, in cui i nuovi investimenti si basano su quelli effettuati nei periodi precedenti, rendendo disponibile uno stock di capitale sempre più grande.¹⁴⁰ È questo capitale accumulato che permette di aumentare la produttività¹⁴¹ del lavoro per ottenere una maggiore produzione e quindi una maggiore soddisfazione delle richieste dei cittadini.

Questo fondamento del pensiero economico attuale coincide con quello presente nei libri di testo di economia sia a livello introduttivo che avanzato, sia che abbiano una visione generale sia che siano dedicati a studi specifici. Si tratta di libri di testo utilizzati a livello didattico che costituiscono la base del pensiero economico, tra i quali si può prendere come documento di riferimento quello pubblicato inizialmente da Samuelson nel 1948 (Samuelson & Nordhaus 2009), in cui compare la funzione di produzione nella forma:

$$Q = AF(K, L, R) \quad 142$$

¹⁴⁰ Per la spiegazione si ritiene che gli investimenti siano superiori agli ammortamenti e che quindi lo stock sia in una condizione di crescita, un'ipotesi che viene fatta nella previsione di un'economia sempre più complessa.

¹⁴¹ Per il caso della Spagna si veda (Coscolluela Martínez 2010).

Dove (Q) è la *produzione*, (A) la tecnologia, (K) il capitale, (L) il lavoro e (R) le risorse naturali.

In contrasto con l'importanza attribuita al ruolo della terra nell'economia (Malthus 1970), lo sviluppo tecnologico e la crescita del capitale hanno permesso di evitare il fattore limitante della terra. Da questo presupposto sono nate le formulazioni neoclassiche della Funzione di Produzione in cui i due PF utilizzati sono il lavoro e il capitale, lasciando la funzione nella forma di:

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(Solow 1956) ha utilizzato la funzione di produzione neoclassica nel suo "Contributo alla Teoria della Crescita Economica", in cui la funzione di produzione neoclassica è la più importante:

"Le possibilità tecnologiche sono rappresentate da una funzione di produzione

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

Questa formulazione è stata mantenuta nell'insegnamento dell'economia, nell'insegnamento della macroeconomia si fa un uso generalizzato di Funzioni di Produzione aggregate che utilizzano le PF della dimensione appropriata, cioè al loro massimo livello di aggregazione, considerando queste funzioni come quelle corrispondenti allo studio generale dell'economia, non allo studio basato su linee di pensiero neoclassiche (Georgescu-Roegen 1970).

Nel manuale "Introduzione alla macroeconomia" di Mochón (Mochón 2009), nel primo capitolo viene utilizzata la funzione di produzione:

$$y = f(L, K) \quad 145$$

La produzione totale è una funzione del lavoro (L) e del capitale (K) rispettivamente, una funzione in linea con quanto ci si aspetta dalla letteratura economica precedentemente analizzata.

La "Macroeconomia" (Abel & Bernanke 2001) utilizza la funzione:

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

In questo caso, la produzione totale dipende dalla produttività (A), in funzione del capitale (K) e del numero di lavoratori (N), una funzione simile nei suoi fondamenti ma che utilizza una costante associata alla tecnologia esistente al momento dell'uso per tenere conto dell'aumento previsto della produttività dei fattori.

¹⁴³ Cap. XXV, p.508

¹⁴⁴ Trad. Lib. trad. autore: "Le possibilità tecnologiche sono rappresentate dalla funzione di produzione $Y = F(K, L)$ ".

¹⁴⁵ Cap. I, p.6

¹⁴⁶ Cap. III, pag. 71

In terzo luogo, il manuale (Bajo & Monés 2000) "*Curso de Macroeconomía*", indica la funzione di produzione come:

$$Y=Y(N, K) \quad 147$$

Con il reddito in funzione del fattore lavoro (N) e del fattore capitale (K), sulla falsariga di quelli utilizzati in precedenza.

O, infine, in "Advanced Macroeconomics" (Romer 2006) che inizia nel capitolo I con il modello di crescita di Solow che enuncia la funzione di produzione:

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

Ciò implica che per un determinato periodo (t) la produzione sarà una funzione del capitale (K), del lavoro (L) e della tecnologia (A). Come si può notare, gli stessi fondamenti sono utilizzati per tutti e quattro i libri di testo di macroeconomia, con differenze nella considerazione di elementi come la tecnologia o il tempo.

Nel caso dei manuali di microeconomia, le loro funzioni di produzione sono sviluppate sulla base di PF disaggregati, come le materie prime specifiche, il consumo di energia, l'uso di macchinari o il tempo di lavoro, un aspetto che non evita di considerare la terra, il lavoro e il capitale come PF aggregati. Questa situazione si traduce in un'enumerazione di PF classici per formulare successivamente la Funzione di Produzione in termini microeconomici senza identificare questi fattori.

La "teoria dei prezzi" di Friedman (Friedman 1972) mostra una funzione di produzione individuale:

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

In cui ogni individuo (i) utilizza diverse quantità di PF chiamati (a), (b), (c)... per ottenere un prodotto (x). Come accennato nel capitolo precedente, Milton Friedman studia nello stesso libro i FP riducendo i tre classici a quelli che considera i due dell'economia odierna¹⁵⁰.

Il manuale "*Principi di microeconomia*" (Bort 2010), nel suo capitolo II su "Beni economici e fattori di produzione", parla di terra e lavoro come fattori primari di produzione, nonché di capitale come "fattore di produzione prodotto". Successivamente, formula la Funzione di Produzione:

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_n) \quad 151$$

¹⁴⁷ Cap. III, pag. 60

¹⁴⁸ Cap. I, p10

¹⁴⁹ Cap. V, p.122

¹⁵⁰ Cap. 11, pag. 246

Nel manuale "Microeconomia intermedia" (Varían 2010), nel capitolo XVIII, si dice anche che l'istruzione e la formazione professionale:

"sono spesso classificati in grandi categorie: terra, lavoro, capitale e materie prime" ¹⁵²

Mantenendo la struttura della tradizionale analisi a tre fattori, ma aggiungendo le materie prime, elemento naturale in un'analisi microeconomica per il suo grande impatto sul processo produttivo aziendale nella sua concezione disaggregata. Viene proposta una funzione di produzione nella forma:

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

In cui i PF sono indicati come (x) e l'uscita finale come (y).

Per (Morales & Núñez 2022), dopo aver elencato le PF classiche, si utilizza la stessa formulazione con denominazioni diverse di input (v) e output (x), essendo la Funzione di Produzione:

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

In sintesi, rispetto alle tre tradizionali PF definite nei libri di testo di economia, troviamo che al momento della loro formulazione matematica si riducono a una più semplice funzione di produzione dei fattori aggregati (Gaffney 2008) in cui, in generale, sono disponibili solo i due fattori citati, lavoro (L) e capitale (K), omettendo l'implicazione del fattore produttivo terra, implicitamente associato a una forma di capitale:

$$x = f(L, K)$$

Si tratta di una funzione simile a quella utilizzata da (Solow 1956), in cui si considerano solo i fattori che ottengono rendimenti, il che implica contare solo i rendimenti del lavoro e del capitale impiegato. Poiché in questa sede si ritiene che i cambiamenti tecnici non offrano un "rendimento del cambiamento tecnico", ma un aumento del rendimento del rispettivo capitale o lavoro, essi non vengono considerati in questo studio della Funzione di Produzione. Va notato che l'elemento capitale comprende tutto ciò che non è considerato lavoro secondo (Friedman 1972). capitale, compresi terreni, depositi minerari ecc. Si tratta inoltre di una divisione conforme a quella esistente secondo i criteri finanziari prevalenti, in cui vi sono, in termini generali, due PF: il lavoro, come fattore di proprietà individuale e che appare nel conto economico come

¹⁵² Cap. XVIII, p.347

¹⁵³ Parte I, Cap. III, p.58

Il capitale, che appare nel patrimonio dell'azienda come tutto ciò che può essere posseduto. Non appena un fattore di produzione può essere acquisito a tempo indeterminato in cambio di un corrispettivo economico, diventa un bene capitale. Diventa un investimento corrente con l'obiettivo di avere un rendimento futuro.

Il lavoro, in quanto frutto dello sforzo umano, diventa il fattore di produzione che non è possibile possedere secondo gli attuali criteri economici; il possesso del lavoro sarebbe associato al possesso della persona in condizioni assimilabili a quelle della schiavitù.

Accanto a queste funzioni di produzione, ve ne sono altre con formulazioni particolari, come quella sviluppata da Marshall, pubblicata da Whitaker e citata da (Mishra 2007) nella forma di:

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

In cui la produzione (P) è funzione di lavoro (L), efficienza (E), capitale (C), tecnologia (A) e fertilità del suolo (F). Si tratta di una combinazione di elementi con caratteristiche diverse, in cui l'efficienza, la tecnologia e la fertilità del suolo non agiscono come PF ma come moltiplicatori il cui contributo è stato successivamente catturato nelle stesse PF formulate. La tecnologia è l'unico elemento incluso come parte di diverse funzioni di produzione.

Oppure, riprendendo l'analisi di (Wicksteed 1894), che utilizza la funzione:

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

Secondo la quale il prodotto risultante (P) è una funzione della terra (L) e di un fattore che collega Capitale e Lavoro (C), di cui indica:

"...e quindi il rendimento all'ultima dose fissa il tasso che soddisfa il capitale più il lavoro, e l'eccesso o "surplus" di rendimento agli incrementi precedenti costituisce l'importo che il proprietario del terreno è in grado di richiedere come affitto" 156

In sintesi, si può notare come la Funzione di Produzione sia rimasta attaccata al PF classico come forma di rappresentazione dell'economia, riducendo la sua formulazione a una combinazione di lavoro e capitale in cui, secondo (Robinson 1953) la terra era formulata come parte del capitale:

¹⁵⁴ p.13

¹⁵⁵ p.24, usa Ψ come "funzione di".

¹⁵⁶ p.14, Trad. Lib. Autore: "quindi, la rendita dell'ultima dose fissa il tasso che soddisferà il capitale più il lavoro, l'eccesso o l'eccedenza della rendita rispetto ai suddetti incrementi costituisce l'importo che il proprietario della terra è in grado di richiedere come affitto".

"I beni capitali esistenti in un momento sono tutti i beni esistenti in quel momento. [...]. La caratteristica con cui si specificano i "beni" è che essi hanno valore, cioè potere d'acquisto reciproco" ¹⁵⁷

Formulazione preceduta dalla considerazione che:

"La funzione di produzione è stata un potente strumento di diseducazione". ¹⁵⁸

Data la formulazione delle PF data nel capitolo precedente come Spazio, Materia inerte, Esseri viventi, Lavoro e Capitale, è necessario formulare una nuova Funzione di Produzione che le includa, cercando una formulazione matematica che fornisca semplicità e chiarezza in accordo con gli obiettivi iniziali di Wicksteed, contribuendo allo stesso tempo a una chiara definizione delle particolarità di ciascuna PF che semplifichi la loro relazione positiva con l'educazione.

6.2. Riformulazione della funzione di produzione

Una funzione di produzione che pone un modello più elaborato rispetto alla versione semplificata di $x=f(L,K)$ utilizzata all'inizio, mostrando la complessità delle relazioni tra i fattori di produzione e le caratteristiche uniche di ciascuno di essi. In queste condizioni, il trattamento dei PF che precedono l'azione umana: Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi non rientra originariamente nel fattore di produzione capitale (K), allo stesso tempo che, dati i concetti sviluppati nel capitolo precedente, non possono essere raggruppati in un unico PF Terra.

Il risultato è un modello economico basato sulla relazione di cinque PF: Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale. Differenziati in base alle loro caratteristiche uniche di esistenza, proprietà, possibilità di accumulo e remunerazione.

- **Spazio, S (*Space*):** spazio, come ^{superficie}¹⁵⁹ su cui si svolge l'attività economica. Uno spazio che esisteva prima dell'essere umano e che è necessario per lo sviluppo della vita e quindi delle attività economiche. Essendo anteriore, non è sorto dal lavoro o dal risparmio, ma è in linea di principio indipendente dall'azione degli esseri umani.

Autore: "I beni capitali esistenti in un determinato momento sono tutti i beni esistenti in quel momento. [...]. La caratteristica per cui le merci sono specificate è che hanno un valore; il potere d'acquisto di una rispetto a un'altra".

¹⁵⁸ p.81, Trad. Lib. Autore: "la funzione di produzione è stata un potente strumento di diseducazione".

¹⁵⁹ Sebbene tale spazio sia inizialmente considerato di superficie in base alla sua dipendenza dalla superficie terrestre, è necessario considerare lo spazio come volume, nella considerazione che gli esseri umani sono stati in grado di costruire sulla superficie terrestre, di scavare sotto di essa, di immergersi, di navigare nel cielo, di raggiungere lo "spazio esterno" e persino la superficie della luna. E' anche l'aspettativa che l'accumulo di conquiste porti a nuovi pianeti e da lì a nuovi orizzonti dell'universo. In contrapposizione all'appropriazione della terra da parte di individui o istituzioni, come descritto in (Pop 2000).

In senso economico, lo spazio è considerato come tale, indipendente dalla materia o dalla vita che vi si trova. Essendo antecedente ma necessario per l'economia, la sua relazione con l'attività economica deve essere a vantaggio dell'intera economia e la remunerazione per il suo utilizzo deve quindi spettare all'intera economia.

- **Materia inerte, M (*Inert Matter*):** la materia inerte, come sostanza dotata di massa che occupa spazio in una determinata forma e in determinate condizioni, è considerata qui come materia inerte in qualsiasi forma. Da un punto di vista economico, può essere intesa come qualsiasi materiale estratto dal suolo della terra. In quanto fattore necessario per l'attività economica che esiste prima di essa, il suo uso e il suo reddito devono andare a beneficio dell'intera economia e non di parti di essa.
- **Esseri viventi:** l'insieme degli esseri viventi¹⁶¹ che popolano il pianeta o l'universo, sui quali la vita intelligente ha la capacità di influire, fino a renderli dipendenti dall'azione umana sotto forma di allevamento, semina, coltivazione o alimentazione. Una vita che si fa strada in assenza di attività economiche, ma che può diventare un fattore di produzione totalmente dipendente dall'economia, con la capacità di farla crescere o di eliminarla sulla base di decisioni economiche. Una natura che presenta quindi una duplice considerazione, come precedente e indipendente dall'azione umana, ma come dipendente dalle decisioni umane per il suo sviluppo in termini economici.
- **Lavoro, L (*Labour*):** lavoro come risultato del tempo impiegato dagli esseri umani per scopi economici, che contribuisce allo sviluppo di beni e servizi richiesti dalla società. Lavoro in cui la decisione sulla durata e sull'intensità dipende dall'essere umano che lo svolge e per il quale viene remunerato attraverso un salario.

¹⁶⁰ A questo proposito, e in relazione allo spazio come superficie terrestre, emergono diverse considerazioni sulle quali è necessario considerare il rapporto tra economia e spazio. In primo luogo, perché questa superficie terrestre è in continua evoluzione, per cui le superfici sopra il livello del mare possono essere create o distrutte sulla base di questioni indipendenti dall'uomo. In secondo luogo, per la capacità di costruire e quindi di creare superfici sopra e sotto la superficie terrestre.

¹⁶¹ Gli esseri viventi si dividono ulteriormente in piante e animali, per i quali si possono considerare di volta in volta le particolarità della loro considerazione economica. Nel caso delle piante, vale la pena di evidenziare l'esempio del trattamento del legno, nella sua considerazione di natura viva associata all'albero a cui appartiene, ma nella sua considerazione di utilizzo come materiale una volta che l'albero è stato tagliato e utilizzato per altre attività economiche, che

- **Capitale, K (*Capital*):** capitale come risultato del risparmio della società, dell'accumulazione di altri fattori produttivi per la creazione di beni produttivi. La decisione di risparmiare e di investire in modo produttivo spetta a ciascun essere umano, ed è quindi lui a essere remunerato attraverso il reddito del capitale, indipendentemente dal fatto che questo reddito si verifichi in condizioni di certezza (interesse) o di incertezza (profitto).

I suddetti PF danno forma a un'economia con una nuova e più complessa funzione di produzione che cattura l'unicità di ciascuno di essi sotto forma di:

$$x = f(S, M, B, L, K) \text{ }^{162}$$

Una combinazione di fattori che identifica il contributo di ciascuno e permette la loro adeguata remunerazione sotto forma di reddito dallo spazio, capitalizzazione della Materia Inerte e capitalizzazione degli esseri viventi, nonché di lavoro (salario) e capitale (profitto/interesse) nei confronti degli individui. Allo stesso tempo, permette di studiare le condizioni particolari sotto forma di limiti alla loro esistenza, necessità di mantenimento o contributo alla stabilità dell'ecosistema, valutando i benefici e i danni che possono verificarsi in ciascun caso.

6.3. Conclusioni

La Funzione di Produzione è uno strumento prezioso per l'economia in quanto permette di identificare le variabili coinvolte in ogni analisi. Dal punto di vista macroeconomico, la Funzione di Produzione è stata tradizionalmente utilizzata come massima aggregazione di PF sotto forma di terra, lavoro e capitale. Visti i risultati del capitolo precedente, è stato necessario proporre una riformulazione della Funzione di Produzione nella forma della Funzione di Produzione:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Questa Funzione di Produzione non solo permette di identificare i PF dal punto di vista della teoria economica, ma contribuisce anche a visualizzare la relazione dei diversi PF con l'economia attuale.

Come discusso nei capitoli successivi, la formulazione della Funzione di Produzione invita a porsi domande sul trattamento di ogni PF nella finanza aziendale, sul suo impatto e sulla sua efficacia.

¹⁶² In contrasto con il modello dei cinque fattori produttivi sviluppato, potremmo considerare l'esistenza di altri fattori la cui partecipazione consapevole all'economia è il risultato dello sviluppo umano. In questo senso, potremmo studiare la condizione in cui la scienza concede lo status di fattore produttivo ad altri elementi come lo spettro elettromagnetico. In

modo tale che non solo ne strutturi l'uso economico, ma che porti anche a uno studio più adeguato della sua remunerazione. Si tratta quindi di individuare se le proprietà di questo fattore di produzione possano essere differenziate dal resto dei fattori, richiedendo una considerazione individuale e un'appropriata allocazione delle sue rendite.

La questione della sostenibilità del pianeta, il trattamento dello spazio come casa per gli esseri umani o la partecipazione degli Stati alle rendite di ogni PF.

7. FATTORI DI PRODUZIONE NEL FINANZIAMENTO

Lo studio delle PF che è stato condotto è associato all'analisi delle caratteristiche su cui si basano, tra le quali spiccano come elementi di differenziazione le condizioni di proprietà e di rendita. Come è stato mostrato nella Funzione di Produzione, l'economia attualmente funziona su due PF, lavoro e capitale, essendo state ridotte a capitale tutte le forme di risorse economiche diverse dal lavoro.

L'esistenza di principi contabili internazionali¹⁶³ a cui si associano le venti maggiori economie nazionali del mondo, che rappresentano più dell'80% del PIL mondiale, dimostra l'esistenza di un consenso globale in questo campo. Questo consenso è il risultato di un mondo globalizzato nel settore finanziario, che ha permesso lo sviluppo di principi contabili internazionali (IAS) che hanno contribuito alla globalizzazione degli investimenti, consentendo a tutti gli investitori di avere informazioni omogenee e complete sulle azioni societarie a livello globale. Un unico mercato internazionale sul quale è possibile effettuare analisi,

¹⁶³ Principi contabili IFRS. Utilizzati da 168 territori, secondo i dati dell'ente stesso, al dicembre 2023.

previsioni o confronti tra aziende con l'obiettivo di massimizzare la redditività degli investimenti.

I principi contabili esistenti hanno permesso lo sviluppo di bilanci (FS) che possono essere considerati associati alla Funzione di Produzione Neoclassica del mercato espressa nella sezione precedente, secondo la quale esistono solo due tipi di PF, il lavoro e il capitale. Nella FS, i PF proposti come Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi fanno parte del capitale, essendo rappresentata ogni forma di bene immobile o risorsa proveniente dalla natura come capitale del suo proprietario, il che implica la sua considerazione come attività.

Questi principi sono strutturati in base agli elementi contabili che, per quanto riguarda i PF di natura, sviluppano i propri principi. Lo IAS40 si occupa degli "Investimenti immobiliari", che vengono definiti "detenuti a scopo di locazione, di apprezzamento del capitale o per entrambi", e fornisce poi esempi di investimenti immobiliari sotto forma di terreni, fabbricati o immobili in costruzione¹⁶⁴ valutati secondo i modelli del fair value e del costo. Lo IAS41 sull'agricoltura afferma che un'attività biologica è un animale o una pianta vivente da cui ci si aspetta un flusso di benefici economici per l'entità¹⁶⁵.

Come discusso nella sezione 2, le imprese utilizzano i criteri più convenienti tra le opzioni disponibili per i loro obiettivi finanziari al fine di massimizzare la redditività per i loro azionisti. Questi criteri spaziano dagli aspetti contabili a quelli societari, potendo distribuire le proprie attività tra diverse entità giuridiche in base alle condizioni migliori per massimizzare il rapporto rischio-rendimento, situazione possibile attraverso operazioni come fusioni, spin-off o acquisizioni.

La comprensione del trattamento dei PF da parte del sistema economico si basa sulla comprensione della loro contabilizzazione. A tal fine, è necessario studiare i concetti con cui compaiono nei bilanci, distinguendo principalmente se la loro contabilizzazione è associata a diritti di proprietà o a contratti commerciali di utilizzo. Ciò significa se appaiono come attività nel bilancio delle imprese o se appaiono come costi nel conto economico, sotto forma di acquisizione o di leasing del fattore produttivo, e chi è il proprietario finale dei PF.

Questa sezione studia la relazione tra i PF e i bilanci. Si parte dalla relazione con il lavoro e il PF prodotto (capitale), per arrivare ai fattori primari analizzati in questo lavoro sotto forma di Spazio, Materia inerte ed Esseri.

¹⁶⁴ Riflesso nello IAS40, 8. Documento citato nell'IFRS1, D7 e D9C.

¹⁶⁵ Riflesso nello IAS41, 10.

Vivos, voci che, come indicato sopra, sono attualmente nella forma finanziaria del patrimonio netto.

7.1. Introduzione

In Spagna, la contabilità è regolata dal Piano Generale di Contabilità¹⁶⁶, che include nel suo preambolo l'obiettivo di "armonizzazione internazionale basata sulle normative dell'Unione Europea", che a sua volta si basa sull'adozione dei già citati IAS¹⁶⁷. Uno standard che a sua volta dipende dal ruolo degli Stati nel suo sviluppo, come dimostra il nome stesso degli *International Financial Reporting Standards* (IFRS), che include il concetto di Nazione come base per l'elaborazione dei principi contabili.

La considerazione della nazionalità ha implicazioni sui PF dell'economia, le Nazioni Unite riprendono la questione della "Terra e dei diritti umani" affermando che:

"Le leggi, le politiche e le consuetudini nazionali di solito determinano le modalità di utilizzo, controllo e trasferimento della terra". ¹⁶⁸

Questa situazione implica che lo Spazio PF dipende dalle decisioni dei diversi Stati. Questa condizione si ripete nel caso delle risorse naturali, come mostrato nel grafico:

"Considerando che qualsiasi misura al riguardo deve basarsi sul riconoscimento del diritto inalienabile di ogni Stato a disporre liberamente delle proprie ricchezze naturali e delle proprie risorse secondo i propri interessi nazionali, e sul rispetto dell'indipendenza economica degli Stati"¹⁶⁹

L'insieme degli elementi sopra descritti fa sì che gli Stati¹⁷⁰ abbiano la capacità di arbitrare il consumo e gli usi dei PF della natura, consentendo la possibilità di offrire diritti di proprietà al mercato alle condizioni da essi stabilite, il che li rende beni¹⁷¹ dei loro possessori. L'attivo di un bilancio comprende tutti i

¹⁶⁶ Vedi: Regio Decreto 1514/2007 del 16 novembre 2007, che approva il Piano di contabilità generale. "BOE" n. 278 del 20/11/2007.

¹⁶⁷ Si veda: REGOLAMENTO (CE) N. 1126/2008 DELLA COMMISSIONE del 3 novembre 2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio.

¹⁶⁸ Si veda: "Land and Human Rights, Standards and Applications", Nazioni Unite, "Land and Human Rights, Standards and Applications", Nazioni Unite.

¹⁶⁹ Si veda la Risoluzione 1803 (XVII) dell'Assemblea Generale del 14 dicembre 1962, intitolata "Sovranità permanente sulle risorse naturali".

¹⁷⁰ Si veda (Locke 1981) p. 39, par. 50: "È evidente, quindi, che gli uomini erano d'accordo sul fatto che la proprietà della terra dovesse essere divisa in modo sproporzionato e ineguale; vale a dire, indipendentemente dalla società e dalle convenzioni; perché dove esistono i governi, sono le leggi che regolano il possesso".

¹⁷¹ RAE. Definizione, 8: "Tutti i beni e i diritti con valore monetario posseduti da un'azienda, un'istituzione o un individuo".

proprietà dell'entità giuridica in questione sotto forma di investimenti immobiliari (IAS40), elementi agricoli (IAS41) o attività immateriali sotto forma di depositi ed esplorazioni (IFRS6). Inoltre, i PF di natura possono apparire sotto forma di rimanenze (IAS2) della società da commercializzare.

Queste dichiarazioni demandano le decisioni sulla terra come FP classico ai diversi Stati, dando all'autorità politica corrispondente la capacità di decidere sullo sfruttamento delle proprie risorse nazionali. Così, gli Stati diventano proprietari della terra che possono offrire al mercato, con la proprietà che in Spagna è intesa come diritto di "usarla, goderla e sfruttarla"¹⁷². Questa condizione è riflessa da (Azpitarte 2018) nella sua affermazione:

"Nel diritto urbanistico spagnolo non esiste un diritto di proprietà in cui il proprietario è sovrano di ciò che possiede"¹⁷³.

Si può quindi osservare una combinazione di due elementi che coesistono nell'attuale sistema economico: da un lato, la figura dello Stato appare come proprietaria e responsabile di tutti i beni naturali, mentre allo stesso tempo, nel mercato, i diritti su questi PF sono associati al concetto di capitale. Questa situazione porta a rivedere le Funzioni di Produzione enunciate nel Capitolo VI, partendo dalla funzione classica:

$$x = f(L, K)$$

Il problema sta nel considerare qualsiasi bene diverso dal lavoro come capitale, il che significa che in un'economia in cui i beni disponibili sono sottoposti a diritti di proprietà (Rudden 1994)¹⁷⁴, cioè come beni, un cittadino senza capitale può contare solo sul proprio lavoro per sviluppare la propria vita, il problema principale di questa condizione è la necessità di vivere in uno spazio e di avere a disposizione una quantità minima di materia inerte e di esseri viventi. La capacità di sviluppare la vita in funzione dell'accesso all'energia può essere esemplificata dalla correlazione tra qualità della vita e consumo energetico (Alam et al. 1991).

La situazione può essere esemplificata nel caso degli insediamenti informali (Segura e Linera 2022), dove milioni di persone vivono in una cosiddetta economia informale che non concede diritti di proprietà e non permette il ricorso ai mercati finanziari per gli investimenti fondamentali per la loro vita. Si creano condizioni in cui i cittadini hanno a disposizione solo il loro lavoro per uscire dall'economia informale.

¹⁷² Art. 12, Regio Decreto Legislativo 7/2015, del 30 ottobre, che approva il testo rivisto della Legge sul Territorio e la Riqualficazione Urbana.

¹⁷³ Cap. 9, pag. 122

¹⁷⁴ Nel trattare la questione della proprietà sotto forma di ricchezza: "Come investimento, ogni singolo oggetto è trattato in termini non di qualità intrinseche, ma di costo di opportunità. Quest'ultima funzione tradisce un fatto importante: come elemento di un portafoglio, ogni cosa può essere cambiata o convertita. Nulla è unico".

Questo a sua volta produce condizioni di lavoro uniche che colpiscono maggiormente i giovani, le donne e le persone con bassi livelli di istruzione (Mazumdar 1976), una situazione che influisce negativamente sulle possibilità di crescita economica (Barro 2001). Di fronte a questa situazione, le speranze di miglioramento sociale della popolazione che non ha accesso alle diverse forme attuali di capitale sono state riposte nell'intervento pubblico, per il quale si ricorre all'intervento arbitrario del settore pubblico nell'economia formale.

Il problema della disuguaglianza non associata all'azione umana è la considerazione che il capitale PF comprende PF che non hanno le qualità per esserlo, non si tratta solo di accedere alla proprietà formale (Soto 2000)¹⁷⁵, ma di dare prima accesso al PF della natura o ai suoi rendimenti ai cittadini che attualmente sono nell'informalità. È qui che entra in gioco la Funzione di Produzione proposta nel capitolo precedente:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Quella che propone la considerazione indipendente dei PF Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi rispetto al capitale, per cui il comportamento di ciascun PF deve essere analizzato rispetto ai modelli finanziari esistenti.

Quando si esaminano le voci che possono comparire nell'attivo di un bilancio, si trovano elementi con grandi differenze (ad esempio, appezzamenti di terreno, veicoli, alberi da frutto, macchinari, edifici, scorte, diritti su materie prime, metalli o manufatti), che mettono in relazione elementi del capitale naturale (Gylfason 2001) con altre forme di capitale derivate dall'azione umana. Nonostante le loro particolarità, tutti gli elementi sono attualmente di proprietà della persona giuridica nel momento in cui appaiono nel bilancio. In questa situazione, gli elementi legati al terreno possono essere separati, il che implica la separazione dei beni immobili da quelli mobili, in modo che i terreni, le piantagioni, le infrastrutture o gli edifici assumano la forma di beni immobili, mentre i macchinari, i veicoli o le scorte si comportino come beni mobili. A sua volta, separando la loro classificazione a seconda che si trovino in forma naturale o siano il risultato di un investimento economico di altri fattori produttivi, si ottiene che lo spazio o i diritti sulle materie prime si presentano allo stato naturale, mentre tutti gli altri beni appaiono come il risultato di un processo di trasformazione economica a partire dagli *input* originali.

¹⁷⁵ Cap. 6, pag. 217

7.2. I fattori di produzione classici nei bilanci

In primo luogo, occorre discutere il ruolo delle due PF presenti nella Funzione di Produzione classica nel bilancio.

7.2.1. Capitale in bilancio

Il capitale PF è rappresentato in azienda attraverso le immobilizzazioni dello stato patrimoniale, il suo riflesso nel conto economico avviene attraverso un processo di ammortamento o svalutazione dello stesso. Si tratta di una rettifica contabile della perdita di valore del capitale nel tempo. Il capitale, sia esso in forma fisica di macchinari, mezzi di trasporto o in forma di beni immateriali come i brevetti, si presenta sotto forma di attività non correnti o fisse destinate a rimanere nell'azienda. Oltre alle immobilizzazioni, esistono altre attività, come le attività correnti e le attività disponibili, che assumono anch'esse la forma di proprietà aziendale, in questo caso a breve termine. Questa differenziazione tra breve e lungo termine è associata ai concetti di gestione aziendale e di investimento, indipendentemente dal tipo di attività in questione.

È comune trovare proprietà e uso separati dei beni; una società può prendere in leasing il capitale da un'altra, una situazione esemplificata nei modelli generali di leasing o in altri come il *leasing di* macchinari o veicoli, nel qual caso il capitale appare nel conto economico della società locataria piuttosto che nello stato patrimoniale. Tuttavia, ci sarà un'entità giuridica che è il proprietario finale del bene capitale, che sarà quella in cui esso appare come attività nel suo bilancio.

7.2.2. Il fattore di produzione Il lavoro come bene capitale

Attualmente, la manodopera del PQ è indicata nei bilanci come elemento di costo nel conto economico. Il costo dell'investimento in manodopera per persona viene contabilizzato nel periodo corrispondente e il suo valore si riflette nel conto economico. Come regola generale, se il costo è associato al conseguimento di ricavi, è un costo variabile, mentre se fa parte della struttura dell'azienda, è contabilizzato come costo fisso.

La loro quota nell'azienda non si riflette nel bilancio. Il fatto che appaia come un attivo implicherebbe la proprietà dell'azienda sul lavoro del FP, un fatto che potrebbe essere generalmente considerato associato a forme di schiavitù. In generale, il bilancio può presentare saldi sotto forma di debiti dell'azienda verso il lavoratore o del lavoratore verso l'azienda, che non sono altro che disallineamenti temporanei tra il conto economico e il flusso di cassa dell'azienda, ma che non hanno alcun effetto a livello di proprietà.

Questa situazione in cui è globalmente accettato che il lavoratore non può far parte del bilancio dell'azienda è una situazione eccezionale nella storia. L'abolizione della schiavitù appare come una risposta sociale degli ultimi due secoli, un aspetto mostrato da (Piketty 2014) quando illustra come gli schiavi rappresentassero circa un terzo della ricchezza della società americana nel 1777¹⁷⁷. La proprietà di un altro essere umano implica la sua conversione in un bene del proprietario e quindi rientrando nel concetto di capitale, nella terminologia precedentemente utilizzata per altri fattori produttivi potrebbe essere considerata una capitalizzazione dell'essere umano, come riflesso per il caso del Brasile da (Rodrigues et al. 2015) sotto l'epigrafe di

*"beni mobili e bestiame"*¹⁷⁷. Il fatto che il lavoro umano abbia cessato di assumere la forma di capitale e lo studio del processo storico seguito per l'abolizione della schiavitù sono indicati come fonte di conoscenza sulla strada da seguire per affrontare la questione della schiavitù.

agli altri fattori di produzione sulla base delle loro proprietà come PF.

Questa considerazione della schiavitù emerge anche dai dati dello *Slave Voyages Consortium*¹⁷⁸, che mostrano come nel 1776, anno in cui Adam Smith indica che i PF sono terra, lavoro e capitale, si poteva ancora ritenere che i tre fattori produttivi potessero assumere la forma di capitale. In quell'anno si registra un totale di 277 navi che trasportano esseri umani attraverso l'Atlantico come schiavi per servire in diverse parti dell'America, mostrando che dei 78.426 imbarcati, 69.724 sbarcarono. Questo dato implica che all'epoca alcuni cittadini potevano possedere lo spazio di terra su cui svolgevano un'attività commerciale, così come le persone che lavoravano in quell'attività e gli eventuali macchinari acquistati per intervenire in essa. La proprietà implicava la possibilità di acquistare o vendere a propria discrezione sia lo spazio, come la Materia Inerte, sia gli esseri umani come capitale.

Nel 1776, questa situazione collocava la terra e le persone nell'attivo fisso del bilancio, allo stesso posto di qualsiasi tipo di macchina o mezzo di trasporto utilizzato per lo sfruttamento. Nel 1833 fu approvato lo "Slavery Abolition Act"¹⁷⁹ per tutti gli schiavi delle colonie britanniche, che trasformò il commercio atlantico degli schiavi. L'abolizione della schiavitù nella guerra civile americana¹⁸⁰. Già nel 1948, la Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo delle Nazioni Unite¹⁸¹ stabilì che tutte le persone nascono uguali in dignità e diritti.

¹⁷⁶ Cap. 4, pag. 178

¹⁷⁷ Trad. Lib. Autore: "Beni mobili e immobili".

¹⁷⁸ Vedere le banche dati su: slavevoyages.org

¹⁷⁹ 28 agosto 1833

¹⁸⁰ 13° emendamento alla Costituzione degli Stati Uniti: abolizione della schiavitù del 31 gennaio 1865. Fonte: "Archivio nazionale".

Attualmente la proprietà degli esseri umani è legalmente abolita, ma i dati dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro ^{indicano}¹⁸² che circa 50 milioni di persone vivono in condizioni di schiavitù, lavoro forzato o matrimonio forzato. In entrambi i casi, ciò implica la proprietà di un essere umano da parte di un altro, una situazione che può ancora essere rappresentata come capitale.

Il percorso descritto mostra l'evoluzione di una società in cui si è arrivati a riconoscere i diritti di libertà di tutti gli individui, spostando le relazioni tra loro da condizioni di proprietà a condizioni contrattuali, rispettando gli accordi raggiunti tra le parti in condizioni di libertà. In breve, gli esseri umani sono stati eliminati dai bilanci degli individui e delle imprese e il pagamento del lavoro svolto è stato registrato nel conto economico.

7.3. Fattori di produzione naturali nei bilanci

I PF dichiarati della natura, concepiti come Spazio, Materia inerte e Cose viventi, sono precedenti all'azione umana e pertanto il loro ruolo nel bilancio è discusso di seguito.

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'IFP da parte del mercato, esistono due aspetti distinti:

1. **Azione societaria:** l'introduzione come elementi della catena di produzione e generazione di valore dell'azienda in condizioni di certezza, considerando un'aspettativa del valore di acquisto pari al valore al momento della vendita.
2. **Attività speculativa:** con l'aspettativa di rivalutazione dell'attività durante il periodo di tempo in cui fa parte del bilancio della società nel processo di compravendita. Può generare un profitto/perdita per l'azienda indipendentemente dalla generazione di valore per l'impresa, un risultato che sarà trasferito al conto economico come variazione del prezzo delle attività. L'attività speculativa non è studiata di per sé sotto considerazioni positive o negative, ma in senso economico austriaco (Kirzner 2011)¹⁸³ come risposta del mercato a un'opportunità di profitto in un processo di coordinamento spontaneo. Ciò implica che la speculazione diventa un elemento naturale del mercato che contribuisce a ridurre le variazioni dei prezzi, per cui ogni

¹⁸² Si veda: "Lavoro forzato e matrimonio forzato", settembre 2022, p.19.

¹⁸³ Si veda: Appendice, p. 339, "La speculazione come aspetto dei mercati intertemporali",

l'analisi e la risposta alle decisioni speculative devono basarsi sui meccanismi di mercato, non sulle decisioni di regolamentazione del mercato.

Per i tre PF della natura possono esistere sia usi di sfruttamento che di investimento. Gli usi legati allo sfruttamento diretto come ^{scorte}¹⁸⁴ che possono essere esemplificati nell'intermediazione come la compravendita di beni immobili, materie prime o bestiame, mentre gli usi legati all'investimento sono generalmente più associati ai beni immobili grazie alla loro capacità di generare un reddito periodico dal loro utilizzo, così come ai diversi esseri viventi grazie alla loro capacità di offrire rendimenti basati sui prodotti che generano (ad esempio, frutta o latte) senza comportare la perdita del bene.

Questa distribuzione dei PF è associata alla contabilità dei Paesi, come si può vedere nel caso della Spagna nel Piano di Contabilità Generale¹⁸⁵, in base al quale i diversi gruppi di conti si riflettono nei bilanci, come mostra la Figura 41. La figura mostra il Gruppo 2, attività fisse, con l'incorporazione di beni come quelli trattati sotto forma di immobili, materie prime o esseri viventi, che sono quindi beni di investimento che consentono di generare reddito invece di essere considerati come elementi disponibili per lo sfruttamento sul mercato.

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
G6 – COMPRAS Y GASTOS G7 – VENTAS E INGRESOS Ingresos Coste variables Beneficio Bruto Costes Fijos EBITDA D&A EBIT Intereses EBT (BAI) Impuestos Beneficio Neto Dividendos A reservas	Activo G4 – ACREEDORES Y DEUDORES G5 – CUENTAS FINANCIERAS Dispositivos Tesorería Cobros pendientes Circulante G3 – EXISTENCIAS Stocks de explotación G2 – INMOVILIZADO Activos de capital Intangibles Real Estate	Pasivo + FP G4 – ACREEDORES Y DEUDORES G5 – CUENTAS FINANCIERAS Pasivos Deudas explotación Deudas AAPP Crédito a CP G5 – CUENTAS FINANCIERAS Pasivo a Largo Plazo Fondos ajenos G1 – FINANCIACIÓN BÁSICA Fondos Propios Accionistas Reservas	FC Explotación Cobros explotación Pagos explotación Impuestos FC Inversión Inversiones Act. Fijo FC Financiación Fondos propios Fondos ajenos

Figura 41: Collocazione dei diversi gruppi di conti secondo il PGC approvato con RD 1514/2007. Fonte: Elaborazione degli autori

¹⁸⁴ IAS2, "Rimanenze".

¹⁸⁵ Regio decreto 1514/2007 del 16 novembre 2007, che approva il Piano di contabilità generale.

7.3.1. Spazio nel bilancio

Attualmente, lo spazio è per lo più indicato nei bilanci sotto forma di attività fisse¹⁸⁶, collocate allo stesso posto di altre voci di capitale come i macchinari o le attività immateriali come i brevetti. Lo spazio compare in bilancio insieme agli interventi effettuati su di esso, che possono assumere la forma di abitazioni, negozi, infrastrutture o altro, identificando sia il valore dello spazio che il capitale immobiliare associato. Come per le altre immobilizzazioni, il suo utilizzo compare nel conto economico sotto forma di ammortamento del suo valore, che non è necessariamente dovuto all'effettivo deprezzamento del bene, ma è il risultato di una rettifica contabile che assegna un valore d'uso nel tempo.

Lo spazio è attualmente rappresentato sotto forma di capitale, il che implica che l'economia tratta in modo simile le diverse forme di capitale e di spazio, nonostante abbiano caratteristiche e motivazioni diverse, come discusso in precedenza. A sua volta, come è stato mostrato per l'analisi della capitalizzazione del settore immobiliare, sia nel caso del capitale che dello spazio, le variazioni straordinarie di valore sono riportate nel conto economico come rivalutazione o svalutazione del capitale, con un impatto diretto sul profitto dell'impresa. In altre parole, la variazione di valore di un bene può incidere sul risultato operativo allo stesso modo dei ricavi di vendita, con la differenza che il primo è un evento esterno all'attività dell'azienda e non ha costi associati, mentre il secondo è l'attività stessa dell'impresa e sarà soggetto ai costi variabili della fornitura del bene o del servizio in questione.

In base a questo schema contabile, lo spazio agisce come equivalente al capitale, è collocato nello stesso spazio dello stato patrimoniale come proprietà riflessa nelle immobilizzazioni, e lo stesso aggiustamento contabile è effettuato nel conto economico sotto forma di ammortamento/deprezzamento, rendendolo così un bene capitale soggetto alle condizioni di mercato per l'investimento di capitale, ma tuttavia soggetto a caratteristiche diverse.

In contrasto con questa concezione, lo spazio come FP indipendente appare come un bene della società che non concepisce una proprietà indefinita come viene attualmente proposto. La considerazione economica dello spazio come bene sociale consente di affittarlo a persone giuridiche che possono farne l'uso migliore sul mercato. A questo punto perde la sua funzione di bene, per diventare un diritto d'uso contrattuale per la massima offerta sul mercato, il che implica che appare come un costo nel conto economico del titolare dei suoi diritti.

¹⁸⁶ IAS40 "Investimenti immobiliari".

L'elemento principale della situazione descritta per i PF è il cambiamento nell'identificazione del terreno, così come dei fabbricati su di esso, dalla forma di un'attività, come mostrato nella Figura 42 dello stato patrimoniale (riquadro 2), per sostituire il suo comportamento con quello dell'uso, che si riflette nel conto economico (riquadro 1).

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponibile (Corriente)	Pasivo a Corto Plazo	FC Explotación
Costes Fijos	Tesorería	Deudas explotación	Cobros explotación
EBITDA	Cobros pendientes	Deudas AAPP	Pagos explotación
D&A		Crédito a CP	Impuestos
EBIT	Circulante (Corriente)	Pasivo a Largo Plazo	FC Inversión
Intereses	Stocks de explotación	Fondos ajenos	Inversiones Act. Fijo
EBT (BAI)	Fijo (NO Corriente)	Fondos Propios	FC Financiación
Impuestos	Activos de capital	Accionistas	Fondos propios
Beneficio Neto	Intangibles	Reservas	Fondos ajenos
Dividendos	Real Estate 2		
A reservas			

Figura 42: Struttura semplificata del bilancio di un'azienda che mostra i due elementi principali discussi nella sezione, 1: Fonti dei costi e delle spese aziendali. 2: Attività correnti e immobilizzate dell'azienda. Fonte: Elaborazione propria.

Il ruolo delle autorità pubbliche nella definizione di questo trattamento dello spazio come bene spicca. Questa attività può essere tradizionalmente considerata come un trasferimento di proprietà fondiaria in cambio di un corrispettivo, come nei casi della riconquista della penisola iberica, della colonizzazione derivata dalla scoperta dell'America¹⁸⁷, dei processi di disentanglement spagnolo (Rueda 1997)¹⁸⁸ o della conquista dell'Occidente¹⁸⁹. Attualmente, questa attività continua ad essere portata avanti con particolare attenzione alla

¹⁸⁷ Si veda il caso del Messico in (Prem 1992), p.448: "La proprietà fu acquisita attraverso diverse procedure, la cui documentazione è disomogenea. All'inizio l'usurpazione era comune, come conseguenza della conquista, del governo arbitrario della Prima Audiencia e della lenta implementazione di un sistema legale nella colonia" (Prem 1992, p. 448).

¹⁸⁸ Cfr. p. 29: "Il disimpegno noto come "de Godoy" era legato, come sarà abituale da allora in poi, ai problemi del Tesoro", o p. 44: sul piano di Mendizábal "le risorse derivanti dal processo di disimpegno sarebbero state utilizzate per mantenere il debito il più basso possibile", o p. 71: "In maggiore o minore proporzione a seconda dei periodi, c'è un punto su cui tutti (i politici) sono d'accordo: approfittare del disimpegno per aumentare le casse dello Stato e delle sue istituzioni".

¹⁸⁹ Cfr. "Library of Congress" su loc.gov: "Terreni indiani in vendita: ottenere una casa propria, pagamenti facili. Titolo perfetto. Possesso entro trenta giorni. Fine lands in the West" che riporta la vendita come azione del Dipartimento degli

Interni degli Stati Uniti nel 1911.

Paesi in via di sviluppo, tra cui l'affitto e la vendita di terreni (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. Materia inerte nel bilancio

Per la maggior parte delle aziende, la Materia inerte viene mostrata nei bilanci come un consumo di beni nel conto economico. I beni che vengono consumati per generare i ricavi del periodo sono contabilizzati come costi variabili. Questi beni possono essere una parte intrinseca del prodotto venduto, come i materiali con cui viene fabbricato il prodotto finale. Possono anche essere le materie prime consumate nel processo, che possono includere le materie prime utilizzate per fornire l'energia impiegata.

Nel caso della Materia Inerte, le sue attività si trovano anche nel bilancio, come attività correnti in magazzino in attesa di essere consumate nella generazione delle vendite dell'azienda. Che si tratti di materie prime allo stato naturale, di prodotti intermedi in fase di produzione o di prodotti finiti secondo gli obiettivi dell'azienda, si troveranno come attività correnti dell'azienda.

Per la loro importanza sociale, si possono considerare esempi di fonti energetiche come il petrolio, il carbone o il gas naturale, che vengono acquistate dall'azienda in un determinato momento, quando entrano a far parte del bilancio. Da quel momento in poi, vengono consumate o vendute, e sia il loro costo che il reddito corrispondente appaiono nel conto economico dell'azienda, con il conseguente profitto.

In contrapposizione all'assimilazione come capitale fin dall'origine, la concezione della Materia Inerte come PF della società comporta la necessità di una decisione sociale per introdurla nel mercato attraverso il già citato meccanismo di generazione del mercato. Questa decisione diventa il processo di capitalizzazione della Materia Inerte che, attraverso il processo d'asta, diventa parte del capitale del suo acquirente, a quel punto acquisisce la forma attuale di capitale.

Dato che, come nella Sezione IX, il processo di capitalizzazione è associato all'offerta di mercato in condizioni sostenibili del PF di materia inerte, vale la pena di valutare anche il ruolo politico della Sezione X, in cui le politiche fiscali si confrontano con le rendite generate dai PF di natura, e la tassazione del PF di materia inerte può essere considerata un fattore importante da tenere in considerazione.

¹⁹⁰ Si possono vedere esempi di notizie su transazioni tra attori pubblici e privati, che indicano che "molti governi, direttamente o attraverso entità statali e partenariati pubblico-privati, sono in trattativa o hanno già concluso accordi per l'affitto di terreni coltivabili, concessioni o acquisti all'estero".

¹⁹¹ Cfr. p. 2, "La speculazione sull'aumento del valore dei terreni coltivabili è uno dei principali motori delle acquisizioni di terreni esteri, che coinvolgono non solo i paesi in via di sviluppo, ma anche i paesi in via di sviluppo solo investitori privati, ma anche banche, governi e fondi sovrani".

manutenzione del bene FP Materia inerte come una forma di tassazione meno negativa rispetto ad altre forme più generalmente utilizzate.

7.3.3. Gli esseri viventi nei bilanci

Il trattamento degli esseri viventi può essere considerato simile a quello della Materia Inerte, essendo in questo caso associato al concetto di "attività biologiche"¹⁹² dal punto di vista degli investimenti. Nell'ambito del concetto di asset, si possono citare esempi di bestiame, silvicoltura o vigneti¹⁹³ che attualmente figurano nei bilanci dei loro proprietari.

A differenza del caso della PF Materia inerte, il cui mantenimento delle scorte può essere considerato indipendente dall'azione umana, la PF Esseri viventi, così come esiste oggi, è fortemente dipendente dal mercato; una diminuzione delle sue dimensioni metterebbe a rischio l'esistenza stessa della PF. Questa dipendenza implica la necessità di continuare a considerarli come una risorsa.

I cambiamenti prodotti nell'ambito del trattamento degli Esseri Viventi PF sono quindi associati a forme di vita che non sono state precedentemente capitalizzate, il che riduce significativamente l'impatto rispetto agli effetti indicati per lo spazio e la Materia Inerte. Tuttavia, è il caso degli esseri viventi negli oceani che presenta le maggiori possibilità di implementazione in quanto parte della vita nei beni comuni globali (Schrijver 2016)¹⁹⁴ un aspetto che include sia criteri di sostenibilità sia criteri di generazione di reddito per la società¹⁹⁵.

7.4. Bilancio dei fattori di produzione naturali

La sezione solleva la questione delle implicazioni di bilancio dei diritti di proprietà dei PF della natura e delle rendite generate. La questione che si pone riguarda il momento in cui questi beni sono considerati parte del mercato, e a quel punto il termine proprietà della società diventa significativo. L'esistenza di una riserva di materia inerte (ad esempio, petrolio o gas naturale) o di esseri viventi nel loro habitat naturale (ad esempio, stock ittici) è inizialmente estranea all'azione umana, il che limita la sua considerazione come proprietà. Attività come il processo di esplorazione o la

¹⁹² IAS41, "Agricoltura"

¹⁹³ Relazione di revisione di Bodegas Riojanas, SA, pag. 11: "Il Gruppo include tra le immobilizzazioni materiali, nella classificazione delle attività biologiche, il valore delle viti di proprietà del Gruppo. Questa immobilizzazione viene ammortizzata a quote costanti in base alla vita utile stimata delle viti, che è di 17 anni".

¹⁹⁴ Spazi che comprendono "l'alto mare, i fondali marini profondi, lo spazio esterno, la Luna e altri corpi celesti, nonché le regioni polari, che possono essere considerati beni comuni globali, poiché nessuna entità nazionale ha la possibilità di rivendicare una giurisdizione esclusiva su di essi".

¹⁹⁵ I canoni di locazione sono comunque significativamente inferiori a quelli che possono essere generati dall'affitto di spazi. nonché di materia inerte, vedi FAO: "La pesca illegale costa al mondo fino a 23 miliardi di dollari all'anno".

La scoperta di questi beni naturali solleva già la questione di come gli esseri umani si relazionano con essi. La loro esistenza non implica la loro partecipazione al mercato, anche se può avere un'influenza sulle decisioni di mercato degli agenti; la conoscenza della possibilità di utilizzarli nel mercato futuro modifica il mercato attuale.

Questo dilemma solleva la questione dell'opportunità di redigere un bilancio di quelli che potrebbero essere definiti beni della natura (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008). Il fatto che un bilancio abbia un significato di bene e quindi di proprietà implica la capitalizzazione della risorsa prima della sua commercializzazione sul mercato. Una proprietà diversa da quella di (Boyce 2001) nell'indicare che i beni naturali includono:

*"la terra su cui viviamo e coltiviamo il nostro cibo e le nostre fibre; l'acqua che beviamo e che utilizziamo per irrigare le colture, generare elettricità e smaltire i rifiuti; l'atmosfera che avvolge il nostro pianeta; i pesci negli oceani, gli alberi nelle foreste e tutti gli altri animali e piante, selvatici e domestici; i minerali e i combustibili fossili; e l'energia del sole...".*¹⁹⁷

Una frase in cui tutti i beni in natura sono considerati come beni (proprietà), equiparando la fauna selvatica agli animali domestici, o i minerali allo stato naturale a quelli estratti e immagazzinati per l'uso. Sotto la considerazione di beni, si può intendere la proprietà umana di tutti i beni sulla Terra o al di fuori di essa. In contrasto con questa definizione, il cambiamento di forma da natura a bene implica la sua considerazione come PF e quindi la sua capitalizzazione e l'ingresso nel mercato.

La preparazione di un bilancio dei PF naturali in condizioni di mercato comporta un trattamento dei beni naturali precedente al mercato, ma consente anche di strutturare le informazioni disponibili mediante strumenti finanziari ampiamente conosciuti.

La differenziazione tra bilanciamento nazionale e globale si basa sul consenso tra gli Stati sulla sovranità permanente delle risorse naturali¹⁹⁸, un consenso che non riduce le differenze di accesso alle risorse da parte degli esseri umani a seconda dello Stato in cui si trovano, che promuove l'elaborazione

¹⁹⁶ Si veda: "La società crea la proprietà. I sistemi economici si definiscono in base a ciò che permettono di diventare proprietà e all'estensione della proprietà stessa. proprietà varia enormemente".

¹⁹⁷ Trad. Lib. Autore: "la terra su cui viviamo e coltiviamo; l'acqua che beviamo e usiamo per irrigare le colture, generare elettricità e smaltire i rifiuti; l'atmosfera che avvolge il nostro pianeta; i pesci nell'oceano, gli alberi nella foresta e tutti gli altri animali e piante, selvatici e domestici; i minerali e i combustibili fossili; e l'energia del sole...".

¹⁹⁸ Si veda (Soros 1999) p. 195: "I nostri accordi internazionali si basano sulla sovranità degli Stati e gli Stati sono guidati dai loro interessi".

di bilanci globali che permettono di confrontare gli *stock* pro capite a diversi livelli di aggregazione.

7.4.1. Affitti dai fattori di produzione della natura

La partecipazione al mercato dei PF della natura comporta la generazione di rendite, che hanno periodicità per l'uso dello spazio mentre sono puntuali per la capitalizzazione della materia inerte e degli esseri viventi. Secondo il modello proposto, queste rendite appaiono come reddito della società, il che implica una partecipazione aliquota di tutti i membri della società, un aspetto che solleva una contabilità indipendente estranea ai conti nazionali.

7.5. Conclusioni

Problemi sociali come la disuguaglianza o l'esistenza di economie informali sono solitamente imputati al capitalismo come modello economico, ma la base del problema risiede nella definizione di capitale come PF. La riformulazione dei PF e della Funzione di Produzione solleva la questione della revisione delle condizioni in cui questi fattori vengono considerati, al fine di passare dai concetti della teoria economica all'impatto sui mercati reali.

I cambiamenti proposti nella considerazione del capitale PF comportano la necessità di considerare la pubblicazione di bilanci che mostrino il patrimonio naturale delle società nazionali, o preferibilmente della società globale sul PF della natura. Con questo modello di rendicontazione sarebbe possibile lavorare a condizioni di mercato su tali fattori, tra cui l'affitto dello spazio alla società o la capitalizzazione della Materia Inerte e degli Esseri Viventi nel processo di capitalizzazione della natura.

Pagina volutamente vuota

8. LA FAMIGLIA NEI FATTORI DI PRODUZIONE

La formulazione dei PF effettuata considera il problema immobiliare all'incrocio tra spazio e capitale come il più interessante e difficile dell'economia (Marshall 1920). In una società in cui due terzi del capitale mondiale è costituito da ^{beni immobili}¹⁹⁹, metà dei quali sotto forma di abitazioni e altri edifici, il concetto di spazio come PF separato pone grandi problemi di gestione del mercato. Nei Paesi sviluppati, lo spazio disponibile può essere considerato per lo più capitalizzato attraverso gli edifici, l'agricoltura e altri investimenti. Data l'impossibilità economica di separare tali investimenti dal terreno su cui sono situati, si pone il problema di stabilire se i PF debbano essere considerati come spazio o come capitale.

La considerazione del terreno edificato come spazio di PQ per il quale tutti gli agenti possono fare offerte per i diritti contrattuali consente un maggiore dinamismo dell'economia e una migliore allocazione del PQ per gli usi più efficienti che il mercato può offrire. Tuttavia, pone problemi in relazione all'applicazione del capitale sul terreno; poiché qualsiasi investimento effettuato viene perso alla fine del periodo concordato, si può prevedere un effetto di esclusione degli investimenti. Dal punto di vista della famiglia del cittadino, solleva il problema della mercificazione dell'alloggio, offrendolo al pubblico.

¹⁹⁹ Cfr. McKinsey Global Institute, pag. 11, "The Rise and Rise of the Global Balance Sheet".

L'obiettivo principale è quello di valutarlo su base temporanea e di valutarlo periodicamente, eliminando gli aspetti legati alla generazione di ricchezza, alla sicurezza o alla famiglia.

Invece di essere considerato uno spazio, il terreno edificato si presenta oggi sotto forma di un capitale FP in un mondo a due fattori. Si tratta di una forma di asset che combina la durata indefinita e la scarsità del terreno con l'elevata durabilità degli investimenti effettuati su di esso. Gli asset immobiliari offrono un'elevata sicurezza in un mondo dinamico in cui gli investimenti sono soggetti a rischi elevati, indipendentemente dallo scopo dell'investimento.

Dall'obiettivo di acquistare una casa, le garanzie di possedere un bene immobiliare hanno contribuito allo sviluppo di un ampio stock di abitazioni in condizioni di continuo miglioramento della loro qualità e dei loro servizi. Dato l'aumento del capitale disponibile nel mondo, questa situazione presenta delle sfide sotto la minaccia di una crescente capitalizzazione del settore immobiliare, sia per quanto riguarda i terreni che gli edifici. In questa situazione, la riduzione della redditività nel processo di capitalizzazione, separando l'affitto dall'investimento necessario per l'acquisizione dei beni, porta a un aumento della difficoltà di accesso all'abitazione e quindi a un aumento dell'affitto, sia come opzione preferibile per gran parte della popolazione sia per imposizione del mercato.

Questo capitolo analizza il ruolo dei beni immobili nella struttura del PF, sottolineando la differenza tra persone fisiche e persone giuridiche sulla base del legame tra la loro attività e il mercato, al fine di progredire nello studio della famiglia come elemento che fornisce sicurezza e stabilità alla vita umana.

8.1. Introduzione

La condizione della terra come bene capitale è considerata da autori come (Marx 2014), o (Harvey 1982), mentre in altri casi è considerata una *merce* (Polanyi 2001), entrambi i concetti agiscono in linea con la considerazione della finanziarizzazione dell'economia discussa nelle sezioni precedenti, secondo cui la terra è un bene dei suoi proprietari. Si tratta di un trattamento in cui il concetto di bene può essere considerato come un risultato della creazione umana, come discusso (Christophers 2016):

"La terra è essa stessa una creazione politico-economica, vale a dire che non esiste come concetto al di fuori dell'economia politica" ²⁰⁰

²⁰⁰ p. 135, Trad. Lib. Autore: "la terra è essa stessa una creazione politico-economica".

In base a questo concetto di proprietà come *istituzione sociale*²⁰¹, il presente lavoro studia la relazione spazio-capitale, date le significative implicazioni che essa ha sul funzionamento dei mercati, tra cui le relazioni:

- **Casa - mercato:** la casa è associata ai concetti di sicurezza e di famiglia (Somerville 1997) in un contesto in cui si sviluppano abitudini di cura e di relazione (Power & Mee 2019), mentre il mercato è associato a quelli di rischio e di redditività, una questione in gran parte legata alla personalità giuridica dell'individuo in quanto il concetto di casa è per lo più legato all'attività della persona fisica e il concetto di mercato all'attività della persona giuridica.
- **Efficienza - equità:** dato che il concetto di efficienza implica il funzionamento dei mercati in libera concorrenza, mentre l'equità è qui sottolineata dal punto di vista dell'accesso equo ai PF della natura, elementi che sono trattati in modo più approfondito nel Capitolo X.
- **Proprietà - diritto d'uso:** dal punto di vista del concetto di proprietà (Bigo 1968) esprime parzialmente il problema nell'opera "Proprietà"²⁰², cercando una separazione tra proprietà di prima classe o familiare e proprietà di seconda classe legata al mercato. Sulla stessa linea appaiono i contributi di (Friedman, G. 2001) quando si confronta storicamente con i diritti di proprietà santificati rispetto a quelli *strumentali*²⁰³.

Il problema della proprietà della terra, posto in modi diversi da (George 1879) o da (Marshall 1920), è a sua volta suddiviso in diversi problemi a seconda che si utilizzi la funzione di produzione classica o quella sviluppata nel presente lavoro. Separando il FP Terra in Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi, la proprietà e le rendite di ciascuno di essi sono identificate in modo indipendente. Nell'ambito della funzione di produzione sopra descritta, è necessario studiare il loro comportamento in relazione agli elementi che attualmente governano l'economia. In questo ambito, spicca il rapporto con le diverse forme di personalità giuridica, nonché l'impatto dal punto di vista contabile e finanziario.

Sebbene le caratteristiche dei PF siano indipendenti dalla persona che li utilizza, è necessario menzionare i diversi tipi di persone giuridiche che si possono trovare nell'economia. Gli individui o le persone fisiche soggette alle leggi del Paese.

²⁰¹ Si tratta di un concetto che, in termini di terra, è in contrasto con quello proposto da (Proudhon 1983) o, più recentemente, da (Ward 2002). Tuttavia, la proprietà è posta in condizioni associate all'agricoltura, che occupa una parte minore della società, il che solleva nuovi interrogativi sull'adeguatezza di tali criteri nell'economia odierna.

²⁰² Parte seconda, pag. 79

²⁰³ p. 3, "tali argomenti strumentali non santificano la proprietà, non la rendono un fine in sé".

natura²⁰⁴ e le persone giuridiche come istituzioni create per la realizzazione di determinati obiettivi²⁰⁵. Nella considerazione delle persone giuridiche come istituzioni create, sono inclusi numerosi sottotipi di istituzioni, che vanno dalla tradizionale società a scopo di lucro, al lavoratore autonomo che svolge un'attività commerciale, alle banche, alle fondazioni, alle organizzazioni senza scopo di lucro, alle associazioni o alle istituzioni pubbliche (Monreal 1930). Sono tutte entità giuridiche che operano in una società interdipendente e, nella misura in cui sono governate dalle condizioni di mercato, esistono in base alla loro capacità di rispondere ai bisogni e ai desideri dei consumatori.

La considerazione congiunta di persone fisiche e giuridiche, come persone, persone giuridiche o persone con personalità giuridica, non implica che entrambe siano la stessa cosa, ed è per questo che possiamo ricorrere ancora una volta alle considerazioni di (Mill 1959) sulla necessità di un continuo studio e verifica che le basi della nostra economia continuino a rispondere alle relazioni tra tutti gli agenti della società. In questo senso, l'osservazione del comportamento economico tra persone fisiche e giuridiche consente una generale separazione tra le azioni umane per se stesse o per il mercato, per cui le persone fisiche sono impegnate a consumare per soddisfare i propri bisogni, mentre le persone giuridiche sono impegnate a generare l'offerta corrispondente. Non si tratta di una separazione rigida che limita, ad esempio, l'attività delle persone fisiche alla domanda di prodotti e servizi; attività come la creazione artistica da parte delle persone fisiche possono diventare un'attività di mercato, intenzionalmente o meno.

Tuttavia, in relazione ai PF nell'economia, è necessario studiare le caratteristiche uniche che definiscono le persone fisiche e giuridiche. Sulla base delle loro somiglianze e differenze, è necessario valutare l'opportunità di trattare entrambi i tipi di personalità giuridica in modo simile per quanto riguarda la proprietà e l'uso dello Spazio dei PF, come avviene attualmente. Il motivo è che entrambi i tipi di persone hanno proprietà uniche nella loro creazione, nella durata di vita, nella modifica degli elementi di base e soprattutto nella loro funzione.

²⁰⁴ Codice civile, art. 29

²⁰⁵ Codice civile, art. 35

8.2. La personalità giuridica nei fattori di produzione

Le persone fisiche e le ^{persone giuridiche}²⁰⁶ non sono create uguali, considerazione che può essere fatta per tutte le persone fisiche tra loro (Friedman 2022)²⁰⁷, il loro processo di creazione, i cambiamenti o l'aspettativa di vita sono aspetti che presentano grandi differenze che hanno una portata dal punto di vista economico.

Considerando prima il processo di creazione, ad oggi, la persona fisica (l'essere umano) nasce naturalmente, le sue caratteristiche e la sua genetica sono anch'esse frutto della natura. Nasce come un essere dipendente, che rimarrà tale per buona parte della sua vita, e non si ritiene che abbia piena capacità di agire fino al raggiungimento della "maggiore età". Al contrario, le società (e le persone giuridiche in generale) nascono per espressa volontà dei loro fondatori, in base alla quale, nel rispetto della legge, possono essere definite le condizioni iniziali su cui saranno governate. Due elementi spiccano in questo caso nell'ambito economico delle società:

- **Patrimonio netto:** ovvero l'investimento degli azionisti nella società per la realizzazione degli obiettivi ad essa affidati. In linea di massima è sotto forma di denaro, anche se può essere in altre forme valutabili in denaro, come terreni, edifici, macchinari, brevetti o sviluppi tecnologici.
- **L'oggetto sociale e lo statuto (scopi):** costituiscono il quadro di riferimento per l'attività della società e le condizioni in cui essa sarà governata fin dalla sua fondazione.

Una volta create, le persone fisiche e giuridiche sono anche soggette a condizioni diverse. Mentre l'essere umano è limitato alle sue qualità, l'azienda ha la possibilità di cambiare il suo status nel tempo. Le persone incaricate dell'amministrazione hanno il potere di proporre modifiche ai proprietari, sia per quanto riguarda il capitale, l'oggetto sociale o lo statuto, in modo che l'entità commerciale inizialmente creata possa essere adattata alle esigenze del tempo. Allo stesso modo, le società sono suscettibili di modifiche sotto forma di fusioni o ^{acquisizioni}²⁰⁸, in conformità con le normative vigenti in quel momento e luogo. Azioni estranee alla natura umana.

²⁰⁶ A sostegno della differenza, la titolarità dei diritti da parte delle persone giuridiche è citata in (Gómez Montoro 2002)

²⁰⁷ Cap. 10, pag. 385, "Il termine persona esclude le società e le altre persone giuridiche".

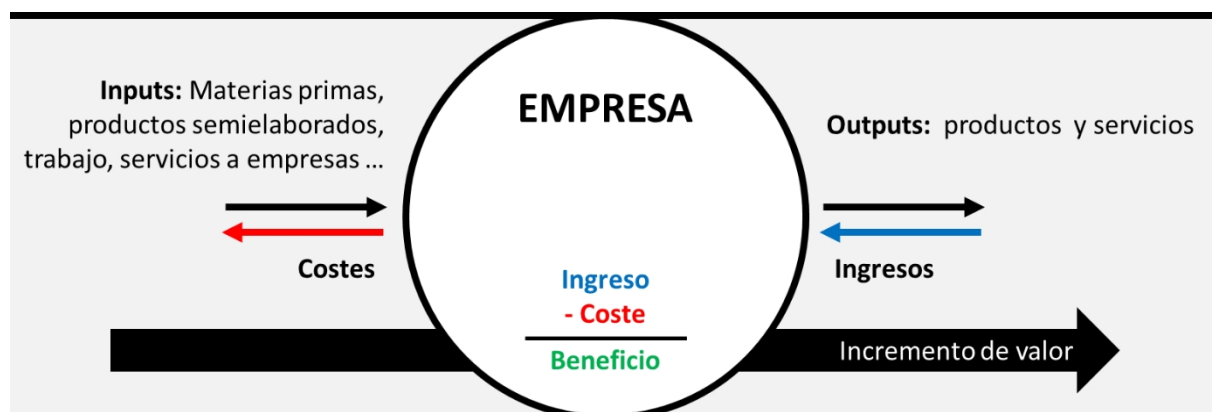
²⁰⁸ Si vedano i dati contenuti nella pubblicazione di BCG del 26 ottobre 2023 "M&A Is Looking Up After Bottoming Out", in cui si legge: "Alla fine di agosto 2023, da un anno all'altro, le società hanno annunciato circa 21.500 operazioni per un valore totale di 1,18 trilioni di dollari".

Per quanto riguarda l'aspettativa di vita, l'oggetto di un'azienda è la ricerca della redditività (Friedman 1970). In assenza di redditività, esse diventano un costo per gli azionisti e, a meno che non vi siano aspettative di cambiamento, si avviano alla chiusura. In queste condizioni, l'orizzonte di vita delle imprese è una variabile che dipende principalmente da quanto tempo sono state utili ai loro azionisti. Dato che non esiste un valore o un intervallo di riferimento nella vita di un'impresa, come per gli esseri umani (infanzia, giovinezza, età adulta, vecchiaia), esistono dati su queste variabili²⁰⁹ nell'Istituto Nazionale di Statistica per la Spagna²¹⁰ o in Eurostat per l'Unione Europea²¹¹, dati che appaiono umanizzati come nascite e morti di imprese.

8.2.1. Personalità giuridica nel mercato

Le persone giuridiche sono istituzioni create dagli esseri umani per la realizzazione di scopi specifici²¹². Tra queste, le persone giuridiche a scopo di lucro sono state create per ottenere una redditività basata sulla loro capacità di trasformare gli input in output per offrire beni e servizi.

Come si può vedere nella Figura 43, le aziende realizzano la loro redditività in base alla soddisfazione di una domanda da parte della società. Se non sono in grado di vendere un numero sufficiente di beni e servizi, non generano flussi di entrate sufficienti e subiscono perdite, che alla fine portano alla chiusura dell'azienda. Le aziende, in quanto istituzioni, hanno una funzione sociale (García Delgado 2023)²¹³. La realizzazione di questa funzione sociale è il presupposto per ottenere le risorse necessarie alla redditività degli azionisti.



²⁰⁹ Comunità di Madrid, "Mortalità e speranza di vita delle aziende 2022": "la speranza di vita delle aziende alla nascita [...] nel 2022 raggiunge gli 8,81 anni".

²¹⁰ Cfr. INE, comunicato stampa del 10 novembre 2022: "Il 45,1% delle imprese nate nel 2015 è sopravvissuto dopo cinque anni di osservazione".

²¹¹ Demografia aziendale principali variabili

²¹² CC, Cap. 2, Art. 35

²¹³ Bollettino GSR 2023, p. 210, "La causalità, come quasi sempre in economia, è stata di natura circolare: niente mercato, niente imprenditorialità, e senza imprenditorialità non c'è mercato né progresso".

Figura 43: Diagramma funzionale di un'azienda che mostra i flussi di prodotti e servizi a destra: input e *output*, nonché i flussi economici in direzione sinistra di ricavi e costi; l'azienda è al centro di un processo di incremento del valore. Fonte: elaborazione propria

Dal punto di vista finanziario, la normale performance operativa dell'azienda si riflette nel conto economico. Seguono i costi variabili, che rappresentano i costi derivanti dal mix di FP utilizzato per produrre l'offerta, e infine i costi fissi, che rappresentano la struttura che sostiene la generazione di valore dell'azienda. Ciò riflette i concetti generali della gestione aziendale, come l'orientamento al mercato, lo sviluppo di capacità come la qualità o l'innovazione o la ricerca del vantaggio competitivo, come sottolineato da (Slater e Narver 1994).

Detto questo, le altre forme di persona giuridica funzionano in modo simile, siano esse enti governativi, organizzazioni internazionali, associazioni, fondazioni o ONG²¹⁴. Utilizzano diversi tipi di input per fornire prodotti e servizi che interessano parti specifiche del mercato. Per il loro lavoro ricevono un reddito, sia esso legato alle vendite o proveniente da altre fonti come i contributi volontari, e questo reddito permette loro di coprire i costi associati al lavoro svolto. L'eventuale rimanenza deve essere utilizzata per gli scopi concordati nello statuto. In base a queste considerazioni, le società non sono molto diverse da qualsiasi altra entità giuridica, tranne che per la decisione sulla distribuzione degli utili realizzati.

8.2.2. Creare valore per il mercato delle persone giuridiche

Una volta acquisiti i *fattori di produzione*, le imprese creano valore grazie al loro processo di trasformazione interna, in cui combinano in sequenza i diversi *fattori di produzione* per generare un *output* finale che viene valutato dalla società. Esempi di questo tipo sono:

- La produzione di un bene (*output*). Comporta l'impegno di tempo di tutti gli operatori coinvolti nella produzione all'interno dell'azienda (manodopera), l'utilizzo di macchinari precisi ad alta tecnologia (capitale), l'impiego di materie prime e l'utilizzo delle stesse materie prime per la produzione del bene (*output*).

²¹⁴ Cfr. "Relazione annuale di Oxfam 21_22", pag. 48: "la confederazione ha registrato un'eccedenza di 99,1 milioni di euro per l'esercizio 2021-22, un forte risultato finanziario [...] che ci ha permesso di rafforzare la nostra posizione finanziaria al fine di creare un maggiore impatto in futuro". Anche Medici senza frontiere "Relazione finanziaria internazionale 2022", pag. 12, "avanzo totale prima della variazione dei fondi = 67.058.000 euro". Anche Greenpeace "Relazione finanziaria annuale 2022", pag. 35, "Eccedenza/(deficit) dopo la quota di risultato delle partecipazioni e il risultato finanziario (2022) = 1.676.000".

Questi arrivano all'azienda allo stato naturale o precedentemente trasformati da un'altra azienda e quindi come energia (materia inerte).

- Il servizio di trasporto di un bene tra due punti (*output*). Implica la disponibilità di diversi input, tra cui: una o più persone (manodopera) per svolgere i compiti di raccolta, trasporto e consegna, l'esistenza dei mezzi tecnici (veicolo = capitale) o dei beni di consumo necessari (energia da risorse fossili = Materia inerte).

In entrambi i casi, la destinazione dei fattori produttivi allo scopo definito dall'azienda ha permesso la creazione degli output offerti alla società in un processo descritto come Catena del Valore (Porter e Millar 1985). L'impresa è responsabile di realizzare il processo di trasformazione per la creazione dell'output e di realizzare la combinazione di fattori produttivi natura, lavoro e capitale che ha trovato più efficiente possibile. Questi output possono essere destinati al consumo finale dei singoli o essere utilizzati come nuovi input da altre imprese che contribuiscono allo sviluppo di un output finale superiore.

Per entrambi i casi è necessario disporre del primo FP, lo spazio. Uno spazio che si comporta in modo diverso: mentre nel primo caso è richiesto uno specifico spazio privato, che soddisfa alcune condizioni fisse (lavoro, sicurezza sul lavoro, sicurezza dell'impianto, stoccaggio, ecc.), nel secondo caso è richiesto l'uso transitorio dello spazio comune che collega i punti di raccolta e di destinazione, o invece uno spazio privato per il quale si paga una tassa di circolazione in circostanze simili a un'autostrada privata.

Valore per gli azionisti senza valore di mercato

In contrasto con questo modello aziendale basato sul contributo di valore alla società come base per il profitto, esiste un modo alternativo di cercare di ottenere profitti nell'economia. Si tratta della funzione aziendale di arbitro del mercato, basata sull'acquisizione di beni sottovalutati per la successiva vendita a un prezzo più alto, senza alcun investimento in FP. Questo uso è legato alla capacità di possedere spazio e risorse naturali senza limiti di tempo o quantità.

Oggi un'azienda può acquistare il diritto di proprietà a tempo indeterminato su un determinato spazio, tenerlo per tutto il tempo che ritiene necessario e venderlo in un secondo momento. Durante questo processo non c'è stata alcuna attività specifica da parte dell'azienda, lo spazio iniziale può essere esattamente lo stesso di quello finale, ma, a causa di cambiamenti economici durante il periodo di godimento della proprietà, è possibile venderlo in un secondo momento.

di spazio, è possibile, e persino probabile, che questo terreno abbia cambiato valore (George 1879)²¹⁵.

Da un punto di vista macroeconomico, difficilmente ci sarà stata stabilità; i cambiamenti nelle dimensioni della popolazione o nel reddito della popolazione, già discussi nel Capitolo 4, avranno un impatto sul valore del bene. Allo stesso modo, nell'ambito della politica monetaria esistente, il potere d'acquisto della moneta sarà cambiato e il prezzo della moneta sarà cambiato, consentendo almeno di utilizzarla come riserva di valore (Anari & Kolari 2002). Da una prospettiva microeconomica, è possibile che l'ambiente in cui si trova il terreno sia cambiato tra il momento dell'acquisto e quello della vendita del terreno, influenzando nuovamente il prezzo. In un tale ambiente, i proprietari terrieri vicini possono essere cambiati, i servizi disponibili possono essere cambiati o il numero di persone nel quartiere può essere cambiato (Mingche & Brown 1980).

In contrapposizione a uno spazio statico, troviamo un mondo con un grande dinamismo in termini economici. I cambiamenti nel mondo genereranno inevitabilmente una variazione del prezzo che, come abbiamo visto nei capitoli precedenti, tende ad essere crescente, sia in termini assoluti che relativi. È quindi prevedibile che l'azienda possa vendere lo spazio a un prezzo diverso da quello di acquisto, e su questa base cercare di ottenere un profitto senza aver svolto la funzione fondamentale delle imprese di creare valore per il mercato attraverso la conversione degli *input* in *output*. Al contrario, avrà creato valore per sé attraverso il possesso di un bene senza generare alcun valore per il mercato.

La figura 44 mostra il caso analizzato. Partendo dall'azienda come elemento centrale per la creazione di valore per la società attraverso la sua capacità trasformativa, si è creata un'attività associata al conto economico dell'azienda. Si tratta di un'operazione di bilancio, in cui il processo di acquisto-vendita si svolge senza alcun coinvolgimento nel conto economico, se non come registrazione contabile della plusvalenza ottenuta nel processo.

²¹⁵ Si veda anche "Everybody works but the vacant lot" in "The New York Public Library" con la frase pubblicata da Fay Lewis "Ho pagato 3600 dollari. Per questo lotto e lo terrò finché non otterrò 6.000 dollari. Il profitto è un incremento non guadagnato, reso possibile dalla presenza di questa comunità e dall'intraprendenza della sua gente. Prendo il profitto senza guadagnarlo. Per il rimedio leggete Henry George".

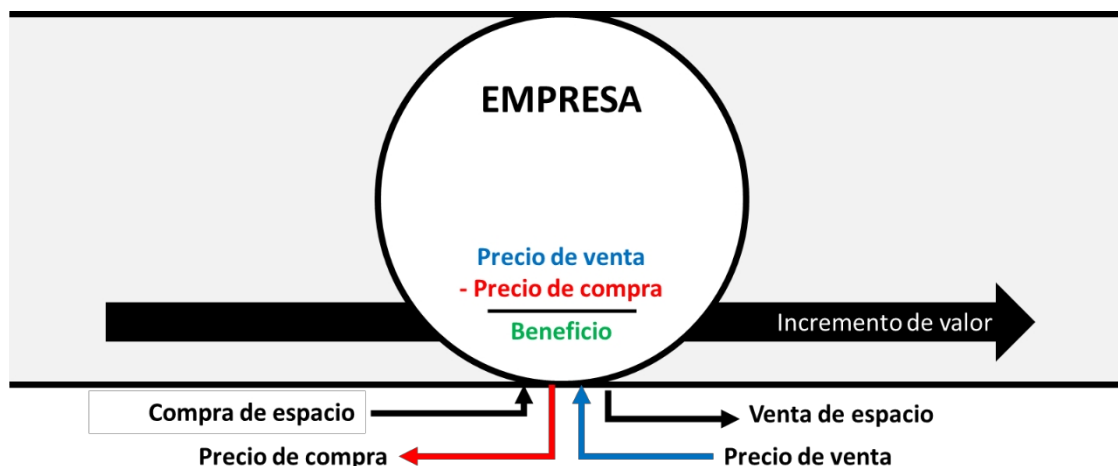


Figura 44: Schema funzionale del reddito da capitale immobiliare basato sull'acquisto di spazi da parte dell'azienda. Elaborazione propria.

In altre parole, il profitto nel conto economico non è associato a un processo di aumento del valore per l'azienda (che sarebbe mostrato come ricavi e costi nella fascia grigia della figura), ma a un processo di gestione dei diritti di proprietà senza alcun altro impatto sull'azienda. Nel conto economico compare solo come reddito da capital gain. Questa situazione ha diverse implicazioni per la speculazione: mentre dal punto di vista dei beni capitali ha effetti positivi in termini di valutazione costante di questi beni, che permette di conoscere in ogni momento la loro quota di mercato (Malpezzi & Watcher 2005)²¹⁶, dal punto di vista dello spazio come fattore di produzione non prodotto nelle mani della società, questa attività implica la generazione di profitto privato senza ripercussioni sulla società, una situazione che sostiene la proprietà dello spazio nelle mani della società.

Alla luce della situazione analizzata sopra, si pone il problema di definire il modello dei diritti di proprietà da un punto di vista economico che permetta alla società di utilizzare meglio lo spazio. Si tratta del problema di passare dall'economia positiva, in cui si analizzano i fatti, all'economia normativa, in cui si considerano le variazioni delle condizioni economiche esistenti, compresa la necessità o meno di normative specifiche.

A titolo esemplificativo, l'evoluzione naturale di un'impresa di successo nel settore primario può essere considerata come fonte di tre scenari.

²¹⁶ Il lavoro di (Malpezzi & Watcher 2005) mostra la relazione positiva tra le condizioni di volatilità associate alle possibilità di speculazione e le restrizioni nell'offerta di alloggi. Questo problema è strettamente legato al PQ spaziale in termini di quella che può essere considerata la rigidità totale della sua offerta.

- In primo luogo, una piccola azienda agricola in fase di avviamento potrebbe acquistare uno spazio per svolgere la sua funzione primaria.
- La stessa azienda anni dopo, grazie al successo delle sue coltivazioni, sarebbe stata in grado di acquistare una grande quantità di terreno (spazio) per continuare la sua funzione primaria su scala più ampia.
- In definitiva, la stessa azienda potrebbe diventare così grande da aver acquisito abbastanza terreno (spazio) da essere il maggior produttore di un determinato prodotto agricolo.

Nessuna delle tre situazioni è estranea al funzionamento dell'economia, ma rappresentano tre fasi dello sviluppo aziendale odierno, dove la prima mostra l'inizio del percorso imprenditoriale e la terza l'esito positivo della vocazione alla crescita di un'azienda.

L'azienda ha bisogno di spazio per svolgere la propria funzione. L'uso dello spazio può avere diverse motivazioni:

- **Puntualità:** un lavoratore può richiedere uno spazio per lavorare al computer. Questo spazio può essere diverso in momenti diversi, senza necessariamente avere un impatto sulle prestazioni.
- **Temporanei:** i cambiamenti di sede sono solitamente costosi. Oltre allo spostamento delle persone e al loro impatto sul lavoro (abitudini, organizzazione, ecc.), comportano lo spostamento di tutti gli elementi mobili dell'azienda. Un esempio critico in questo caso può essere rappresentato dalle fabbriche ad alta intensità di capitale in cui vengono installati i macchinari.
- **Spaziale:** associato alle attività dipendenti dal luogo, come locali e negozi. Richiedono un certo spazio per il successo dell'attività. Lo stesso mercato ha un andamento diverso tra una sede primaria e una secondaria. Un'altra motivazione spaziale potrebbe essere basata sull'attaccamento dei lavoratori all'azienda, dato il vantaggio di vivere in prossimità dell'azienda.
- **Legato alla natura:** associato alla produzione di risorse naturali che possono essere successivamente consumate, come tutte le colture alimentari, la produzione di legname o l'estrazione di minerali. Si tratta di un uso che può diventare molto dipendente dallo spazio, ad esempio in una piantagione di alberi da frutto, che richiede un tempo di investimento fino al primo raccolto e può poi essere produttiva per decenni.

Le diverse motivazioni fanno dello spazio una fonte di sicurezza e di redditività per le aziende, che è essenziale per poter svolgere il proprio lavoro di fornitura. Questa condizione richiede che le aziende abbiano la sicurezza dei diritti sullo spazio a loro disposizione. Tali diritti, come si è detto all'inizio, includono specificamente condizioni come i termini o gli affitti associati. In condizioni di certezza, le aziende saranno in grado di fare i loro calcoli economici e quindi di prendere decisioni in linea con il miglior uso delle loro risorse.

8.3. La famiglia degli individui

Dopo aver considerato l'uso dello spazio per l'attività economica, emerge l'uso dello spazio come ^{casa}²¹⁷ dell'essere umano, della persona fisica/naturale. Un concetto di casa che trascende l'aspetto economico, ma che tradizionalmente è stato un elemento di interesse economico (Marshall 1884). Una casa attualmente di proprietà per il 76% degli spagnoli, come per il 70% degli ^{europei}²¹⁸.

(Dupuis & Thorns 1996) considerano la complessità del concetto di casa, ne discutono il legame in termini di sicurezza che include i concetti di costanza, tempo o routine, mentre utilizzano i termini di identità personale, eredità o stimolo vitale. (Hazel 2004) sviluppa l'importanza del "luogo" in relazione alla sicurezza nello studio dell'^{abitazione}²¹⁹. (Blunt & Dowling 2006) discutono della casa in relazione a questioni materiali, come il valore di mercato o la protezione fisica, e immaginative, come il significato sociale, compresa l'identità o le relazioni di potere. (Somerville 1997) nel suo lavoro "The Social Construction of the Home" (La costruzione sociale della casa), sviluppa i concetti di privacy, identità e familiarità come costrutti domestici, concludendo affermando che:

"La costruzione della casa come luogo familiare è poi, per estensione, la costruzione di un luogo per la propria famiglia" ²²⁰

²¹⁷ Il concetto di "casa" solleva questioni soggettive che vanno dalla valutazione di "buono o adeguato" (Leckie 1989) alla considerazione degli elementi di base che uno spazio deve includere per essere considerato un'abitazione (Segura & Linera 2022).

²¹⁸ Si vedano i dati delle statistiche sulle abitazioni, riferiti all'UE-28 nel 2013.

²¹⁹ (Hazel 2004) riprende i termini utilizzati da (Dupuis & Thorns 1996), trattando i concetti di sicurezza dal punto di vista del mantenimento dell'ambiente, della generazione di routine, del controllo della vita o come base per la costruzione dell'identità, allo stesso tempo come punto da cui si generano le relazioni sociali della persona.

²²⁰ p.237, Trad. Lib. Autore: "La costruzione di una casa come luogo familiare è per estensione la costruzione di un luogo per la famiglia".

Questo concetto di famiglia si oppone alla considerazione della terra come *merce* (Polanyi 2001)²²¹, o come capitale (Harvey 1982)²²², concetti in cui prevale la condizione della terra come FP nella sua funzione di sfruttamento per il mercato.

(Turner 1976) indica quelli che ritiene essere tre principi che dovrebbero sviluppare l'offerta abitativa, tra cui "il principio dell'autogoverno in materia di alloggi" associato al ruolo degli abitanti e delle istituzioni locali, il "principio dell'uso appropriato delle tecnologie abitative" contrario alla pianificazione centrale degli alloggi e il principio della "pianificazione limitata degli alloggi" che sostiene il ruolo della regolamentazione centralizzata nel fornire garanzie all'azione privata.

Il rispetto del senso di appartenenza implica un trattamento speciale per gli esseri umani nella loro concezione di persone fisiche. Questa situazione si basa sulla definizione di condizioni generali di proprietà che consentono a tutti gli esseri umani di disporre a tempo indeterminato dello spazio su cui costruire la propria casa. Queste condizioni, se non limitate, potrebbero portare a uno spostamento del mercato dalle persone giuridiche alle persone fisiche.

Si propone quindi l'inclusione di una differenziazione tra le persone giuridiche sul trattamento dello spazio come PF, che implica la possibilità di acquisire lo spazio per le persone fisiche sotto la considerazione di un'abitazione. Il trattamento di abitazione è limitato a determinate dimensioni e condizioni generali, offrendo allo stesso tempo l'accesso all'uso di qualsiasi spazio superiore in condizioni di locazione alla società alle stesse condizioni offerte alle persone giuridiche. Nella sua definizione si deve tenere conto di quanto segue.

- **Dimensione:** indicando la dimensione massima che può indefinitamente a disposizione di ogni persona fisica²²³.
- **Numero di proprietà:** su cui è possibile ottenere una proprietà come persona fisica.
- **Partecipazione condivisa:** in base alla considerazione che una persona può partecipare in misura inferiore al 100% alla proprietà di abitazioni, che

²²¹ Cfr. p. 72: "Di conseguenza, esistono mercati per tutti gli elementi dell'industria, non solo per le merci (compresi sempre i servizi), ma anche per il lavoro, la terra e il denaro, i cui prezzi sono chiamati rispettivamente prezzi delle merci, dei salari, dell'affitto e dell'int" o p. 137: "Ma, mentre la produzione potrebbe teoricamente essere organizzata in questo modo, la narrativa delle merci non tiene conto del fatto che lasciare il destino del suolo e delle persone al mercato equivale ad annientarli".

²²² Cfr. p. 343: "L'ascesa del capitalismo ha comportato la "dissoluzione dei vecchi rapporti economici della proprietà fondiaria" e la loro conversione in una forma compatibile con un'accumulazione sostenuta", "il capitale può essere considerato come "il creatore della moderna proprietà fondiaria, o rendita fondiaria".

²²³ La considerazione della proprietà delle persone fisiche non entra in conflitto con il ruolo della famiglia o con la possibilità che in una famiglia con più membri ogni individuo possa disporre dei propri diritti.

implica la considerazione della possibilità di partecipare a un numero maggiore di proprietà.

Unendo questi tre elementi, si può offrire ai cittadini una combinazione di sicurezza e appartenenza nella disponibilità di una casa familiare, mentre allo stesso tempo le considerazioni fatte per le persone giuridiche promuovono lo sviluppo degli usi del suolo più apprezzati in un dato momento, consentendo la generazione di reddito per la società nel suo complesso in modo efficiente attraverso il meccanismo di massimizzazione del mercato.

Allo stesso tempo, si sta lavorando su elementi di maggiore preoccupazione sociale in relazione agli alloggi, come la concentrazione di proprietà²²⁴, l'esistenza di abitazioni vuote²²⁵ o la speculazione nel settore immobiliare, elementi che si traducono nell'ottenimento di benefici privati in virtù della disponibilità privata di un fattore di produzione precedente all'azione umana.

8.3.1. Proprietà dello spazio e relativi affitti

Il rapporto con lo spazio si basa sulla differenziazione tra l'attività degli esseri umani come persone fisiche e quella delle persone giuridiche. Mentre le persone fisiche necessitano di uno spazio sotto forma di abitazione che fornisca riparo alla loro esistenza umana e sia associato a condizioni di stabilità, manutenzione e cura delle loro proprietà, le persone giuridiche sono concepite come entità finalistiche la cui esistenza si basa sul raggiungimento di obiettivi di mercato, come l'ottenimento della redditività da parte delle aziende o il raggiungimento di determinati scopi sociali da parte di istituzioni come organizzazioni no-profit, fondazioni, associazioni o lo stesso Stato, il che significa che lo spazio può essere considerato come un PF che contribuisce al raggiungimento di questi obiettivi.

Questa differenza nella concezione dell'attività delle persone giuridiche tra fornitori (persone giuridiche) e richiedenti finali (persone fisiche) ha dei limiti, in quanto la stessa attività delle persone fisiche può comportare contributi al mercato sotto forma di fornitori, essendo l'attività di produzione artistica un esempio di attività degli esseri umani che apporta valore al mercato. Il problema qui risiede esclusivamente nella proprietà dello spazio come PF dell'economia.

²²⁴ In Spagna è considerato "grande proprietario" una persona fisica o giuridica che possiede più di 1.500 m² o 10 proprietà urbane destinate all'alloggio, ai sensi della legge 12/2023, del 24 maggio, per il diritto all'alloggio.

²²⁵ Cfr. "Censos de Población y Viviendas 2021" che indica "Secondo il consumo di elettricità in un anno intero, 3.837.328 abitazioni sono classificate come sfitte".

Dal suo ruolo di casa, lo spazio è fondamentale per l'esistenza umana delle persone fisiche, una volta costruito esiste al di fuori degli obiettivi finalistici del mercato, anche se può partecipare allo sviluppo di specifiche attività economiche da parte dei suoi cittadini. Il presente documento non propone una limitazione temporale della proprietà della casa agli esseri umani, che comporterebbe implicazioni sociali e morali che esulano dallo scopo di questo studio.

D'altra parte, a partire dal suo ruolo di spazio utilizzato dalle persone giuridiche, la concezione del fattore produttivo non richiede la sua associazione con diritti di proprietà illimitati, ma piuttosto la sua disponibilità per l'uso durante il periodo in cui viene svolta l'attività economica. Può richiedere da diritti una tantum (ad esempio, una competizione sportiva), a un legame a lungo termine (ad esempio, un investimento nella costruzione e/o nella ristrutturazione di un albergo).

Questa differenziazione basata sulle persone giuridiche porta a una separazione dei diritti di proprietà, consentendo alle persone fisiche di acquisire diritti di proprietà sulla propria abitazione di durata illimitata, mentre le persone giuridiche possono acquisire solo diritti all'uso esclusivo dello spazio aziendale. La separazione tra persone fisiche e giuridiche richiede a sua volta una decisione umana di limitare la proprietà delle persone fisiche nella loro concezione della casa, considerando l'uso di qualsiasi spazio esterno alla casa come un diritto accessibile a condizioni di mercato. Ciò implica che dallo spazio disponibile in proprietà a tempo indeterminato come abitazione, qualsiasi uso privativo di spazio aggiuntivo sarà associato a una privazione del diritto di utilizzarlo da parte di altri esseri umani, che può essere ottenuto a condizioni di mercato. Una limitazione che, come detto, può essere assunta dall'impresa sulla base del fatto che riceve un compenso per la sua cessione alle stesse condizioni applicabili alle persone giuridiche.

La definizione di limiti sarebbe una decisione umana imposta alla società, e quindi una decisione arbitraria che può essere etichettata come contraria alla libertà. A questo punto si scontrano:

- Parità di accesso per tutti i cittadini all'istruzione e alla formazione professionale primaria nel suo aspetto economico.
- La disponibilità di una casa di proprietà a tempo indeterminato nella sua funzione di privacy, identità e familiarità (Somerville 1997).

La decisione umana in relazione allo spazio si riduce a determinare i limiti della proprietà su cui si può disporre indefinitamente sotto forma di persona fisica. In altre parole, quantificare da quale dimensione dello spazio il

acquisizione a condizioni di mercato, ossia con lo stesso trattamento riservato alle persone giuridiche.

8.3.2. Problema decisionale

Da quanto indicato finora, il problema decisionale viene sviluppato tenendo conto del carattere unico di ogni proprietà e degli usi e costumi che ne derivano. La complessità della soluzione di questo problema comprende:

- Ubicazione: urbana e rurale, dimensione del comune.
- Usi: abitazione, ufficio personale, uso agricolo autosufficiente, affitto agricolo.
- Numero di abitanti per abitazione
- Interesse parziale nella proprietà

Questo problema fa sì che un appartamento di 500 metri quadrati nel centro di una grande città come Madrid possa essere considerato uno spazio eccezionale, mentre un terreno su cui si trova una casa unifamiliare e che occupa uno spazio equivalente in un comune scarsamente popolato possa essere considerato una situazione normale. Questo aspetto aumenta l'arbitrarietà sia della singola decisione sia della possibilità di definire criteri alternativi.

Secondo i dati riportati nella Figura 45, l'80% delle abitazioni in Spagna ha meno di 120 metri quadrati²²⁶, mentre il 94% ha quattro o meno componenti nel nucleo familiare. Tuttavia, il problema di decidere in base ai dati forniti implica prendere decisioni politiche da un punto di vista positivo. Ciò equivale a intervenire sull'azione umana sulla base della propria osservazione, omettendo fatti come la limitazione temporale dell'osservazione di determinate condizioni o l'ipotesi che le condizioni rimarranno invariate una volta attuato l'intervento.

²²⁶ Cfr. INE "Indagine continua sulle famiglie (ECH). Dati riferiti al 1° gennaio dell'anno", "Numero di famiglie per provincia secondo il tipo di famiglia e la superficie utile dell'abitazione", "Numero di famiglie per provincia secondo il tipo di famiglia e la superficie utile dell'abitazione".

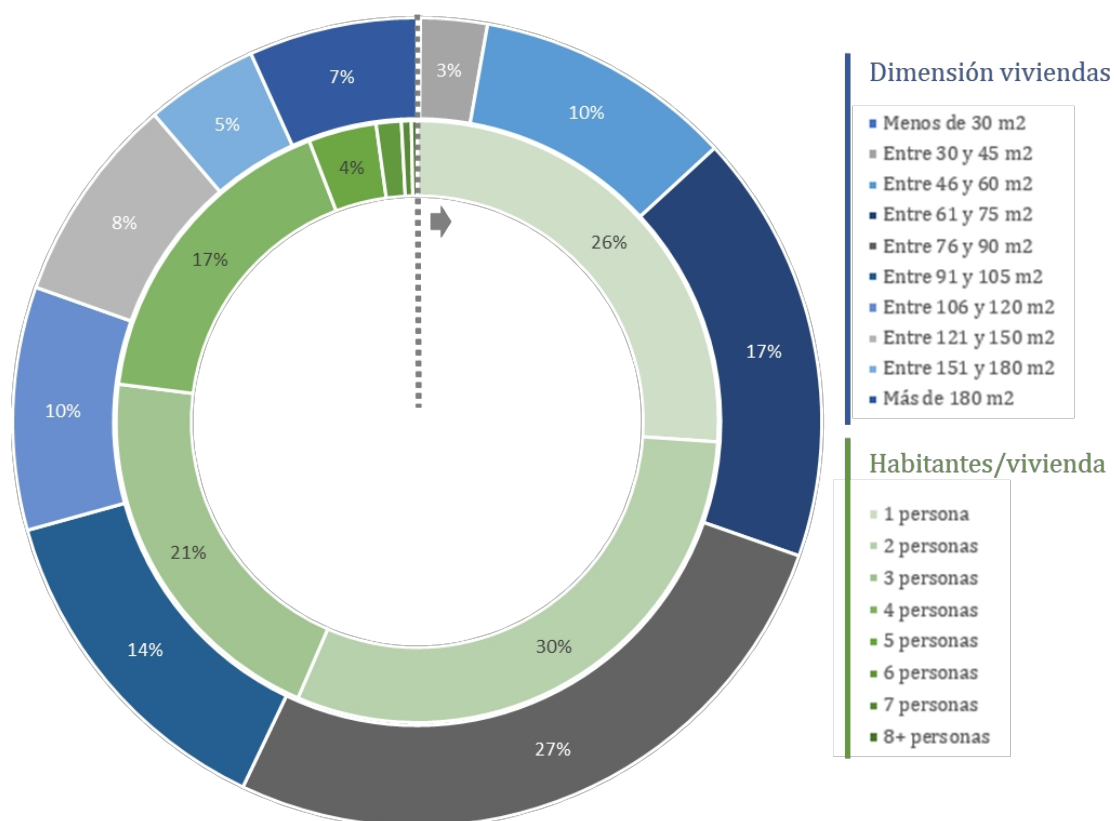


Figura 45: Distribuzione delle abitazioni in base alla loro dimensione (circonferenza esterna) e al numero di abitanti per abitazione (circonferenza interna). Fonte: elaborazione propria basata sui dati dell'indagine continua sulle famiglie dell'INE.

Invece delle condizioni socio-economiche, si possono utilizzare le condizioni fisiche, come lo spazio necessario per l'autosufficienza dei proprietari. ²²⁷

8.3.3. Problema di transizione

Come indicato in precedenza, abbiamo a che fare con un'azienda che ha operato nelle attuali condizioni di mercato. Questa situazione significa che le transazioni di spazi commerciali sono state comuni. Attualmente si possono trovare immobili di nuova acquisizione, il cui ammortamento sta iniziando a realizzarsi, e allo stesso tempo spazi completamente ammortizzati che non sono stati oggetto di transazioni.

Avendo determinato la differenza tra persone fisiche e giuridiche, è necessario definire le misure con un minimo di arbitrarietà per attuare le condizioni di mercato descritte. Partendo dalla considerazione che qualsiasi attività di persone fisiche e giuridiche

²²⁷ Poiché la definizione di questo importo non è oggetto di questo lavoro, si può considerare un valore stimato del possesso del 100% di una proprietà massima di 1.000 m2 . Si tratta dell'importo al di sopra del quale l'acquisizione dello spazio non avverrebbe più nelle condizioni di un'abitazione di una persona fisica, ma in condizioni simili a quelle di

sfruttamento per qualsiasi altra persona giuridica.

La transizione si limita alle seguenti misure a favore del mercato:

1. Lo spazio, in quanto fattore di produzione non prodotto, non può più essere acquisito in condizioni di proprietà indefinita dalle persone giuridiche. Ogni persona fisica è considerata una persona giuridica in termini di proprietà dello spazio per valori superiori a quelli espressi nel punto precedente.
2. Ogni persona giuridica ha il diritto di utilizzare lo spazio limitato dal momento attuale fino al periodo di ammortamento dello spazio fissato dal regolamento. Questo diritto rimane trasferibile a discrezione del proprietario.

In queste condizioni, il FP non prodotto viene consegnato alla società, offrendo allo stesso tempo la possibilità di un ritorno sugli investimenti fatti agli attuali detentori. A questo punto, vale la pena sottolineare la necessità di trovare una soluzione che comporti la minima distorsione del mercato. Il problema sta nel fatto che quando la società implementa questi meccanismi e promuove la liberalizzazione del mercato, si verifica un cambiamento nelle condizioni di mercato, generando una pietra miliare che separa diversi criteri decisionali. Una prima in cui le decisioni di investimento sullo spazio (terra) venivano prese in condizioni di proprietà indefinita e una seconda in cui le decisioni vengono prese in condizioni di proprietà limitata nel tempo. In questo caso, l'elemento principale che collega i due criteri decisionali è quello dell'ammortamento contabile della proprietà, secondo il quale il costo della proprietà potrebbe essere ammortizzato lungo la vita utile del progetto economico realizzato in quello spazio, con un tempo sufficiente per la generazione di redditività dell'investimento effettuato. Questa condizione avrebbe lo scopo di evitare, da un lato, rivendicazioni legali e, dall'altro, azioni interventiste che porterebbero a un peggioramento delle condizioni generali del mercato.

Per quanto riguarda le azioni interventiste, la soluzione proposta mira a evitare decisioni politiche che cercano altre soluzioni attraverso meccanismi non di mercato. Un esempio potrebbe essere la decisione di pubblicare tasse progressive sulla proprietà dello spazio fino a renderlo impraticabile, oppure un'altra soluzione per molte economie potrebbe essere l'acquisizione di tali spazi a prezzi di mercato, facendo ricadere il costo sull'intera società attraverso un aumento delle politiche fiscali o una politica monetaria espansiva che impoverisce tutti i cittadini.

In contrasto con questa soluzione, esiste il problema della concentrazione del ritorno dei diritti alla società alla fine del periodo. Questo aspetto presenta rischi per la stabilità del mercato in termini di concentrazione dei diritti della società alla fine del periodo segnato.

decisioni in un determinato momento, un aspetto che deve essere approfondito per distribuire le scadenze e generare stabilità.

8.4. Esempi di azione pubblica sul trattamento del territorio

In questo senso, vale la pena sottolineare l'iniziativa pubblica di soluzioni che promuovono la liberalizzazione dei terreni pubblici a condizioni di mercato, come ad esempio i "Programmi per la cessione di terreni in regime di diritto di superficie per la promozione di alloggi in affitto a prezzi accessibili" promossi nella città di Madrid dal Ministero regionale dell'Urbanistica, ^{prima}²²⁸ nel 2021 e come secondo ^{programma}²²⁹ nel 2023.

Si tratta di programmi che presentano numerose motivazioni per aumentare la libertà e la concorrenza in linea con i temi trattati in questo lavoro, che trattano il concetto di spazio come FP su cui si realizza l'intervento, come indicato dalla menzione di "terra in diritto di superficie". Programmi che presentano un limite temporale per lo sfruttamento della risorsa di "45 anni" e i cui progetti sono realizzati da capitali privati. Questioni legate all'efficienza dell'uso delle risorse e all'equità dal punto di vista della generazione di reddito per la società.

Allo stesso tempo, però, ci troviamo di fronte a programmi limitati dal modello economico prevalente in cui la proprietà dello spazio è privata o pubblica, il che significa che in nessuno dei due casi è proprietà della società. Questo porta a considerare una concessione dello spazio di natura finalistica, in cui anche gli usi sono specificati e limitati, non più come abitazioni, ma più specificamente come "alloggi in affitto a prezzi accessibili", piuttosto che il mercato si regoli da solo.

Inoltre, evidenzia il ruolo dei termini trattati in questo lavoro, in cui i periodi di ammortamento attualmente in vigore sono stati utilizzati come punto di partenza per il trasferimento dei diritti privatistici sullo spazio. I 45 anni indicati nel programma rappresentano meno della metà dei periodi massimi di ammortamento previsti dalla legge, pur segnando un valore di mercato che si stima possa rendere redditizie le attività sviluppate.

Un altro punto importante è la manutenzione, dove il regolatore evidenzia un impatto positivo grazie all'assegnazione degli alloggi costruiti per la locazione, che potrebbe essere considerato un impatto positivo sulla qualità del parco alloggi.

²²⁸ Programma di cessione di terreni in regime di diritto di superficie per lo sviluppo di alloggi a canone calmierato (2021) della Direzione generale per la gestione dello sviluppo urbano del Comune di Madrid.

²²⁹ Secondo programma di cessione di terreni in regime di diritto di superficie per lo sviluppo di alloggi in affitto a prezzi accessibili (2023) della Direzione Generale per la Gestione dello Sviluppo Urbano del Comune di Madrid.

simile a un subaffitto, invece di essere inteso come proprietà del destinatario del trasferimento del terreno. Per quanto riguarda lo stato finale, si sottolinea che l'amministrazione comunale recupererà il terreno al termine della cessione, aggiungendo gli edifici completati al proprio patrimonio, ottenendo "un importante stock abitativo"²³⁰.

Per quanto riguarda il sistema fiscale, la concessione è inquadrata nella struttura fiscale spagnola, il che implica che la formazione del prezzo deve includere le imposte corrispondenti, tra le quali il ruolo dell'IBI appare come una forma di imposta sul diritto di superficie in aggiunta al pagamento del diritto stesso per l'appalto. Allo stesso modo, le questioni di conformità legale richiedono l'inclusione nel prezzo delle condizioni di costruzione che, secondo il programma, sono stimate in un 15% aggiuntivo per la conformità ai requisiti di efficienza energetica.

È importante sottolineare qui l'uso degli affitti di mercato come elemento di informazione di origine privata per la definizione delle condizioni dell'offerta lanciata da un'istituzione pubblica, come appare nell'allegato sui "rendimenti iniziali per la locazione di alloggi"²³¹ secondo i distretti. Rendite di mercato che agiscono in linea con l'uso della conoscenza nella società di Hayek (Hayek 1945).

Il programma "Reviva Madrid"²³², in cui si utilizzano fondi pubblici per acquisire dal settore privato spazi non disponibili a condizioni di mercato, agisce nella direzione opposta a quella indicata dall'offerta al mercato di risorse considerate pubbliche. L'intervento del mercato attraverso il diritto di prelazione con fondi pubblici²³³ è dimostrato anche dal Comune di Barcellona²³⁴. Due azioni diverse in termini di trasferimento di diritti di proprietà che condividono l'intervento sul mercato della compravendita e/o dell'affitto attraverso l'uso di fondi pubblici.

²³⁰ Secondo programma 2023, pag. 30, indica tra gli obiettivi del programma.

²³¹ registrati nel Primo Programma del 2021, che mostra rendimenti che vanno dal 3,9% per il distretto di Salamanca all'8,43% per il distretto di Villaverde, con una media per tutti i distretti del 5,06%, secondo i dati di "El Confidencial - Savills Aguirre Newman".

²³² Secondo le "Basi che regolano l'acquisizione del diritto di usufrutto temporaneo delle abitazioni della città di Madrid e la loro locazione per il programma "reviva Madrid", che stanziava 30 milioni di euro per l'acquisizione del diritto di usufrutto temporaneo.

²³³ Cfr. "habitatge.barcelona" del 28 luglio 2021 "Lo stock di alloggi pubblici cresce con l'acquisto di quattro edifici nell'Eixample", dove si afferma che "Dal 2016, lo stock di alloggi pubblici è cresciuto di quasi mille abitazioni, con l'acquisizione di 958 alloggi con un investimento di 91,2 milioni di euro".

²³⁴ Secondo il Regolamento urbanistico del 20 dicembre 2018. Modificació del Pla General Metropolità Per a la Declaració D'Àrea de Tanteig i Retracte a la Ciutat de Barcelona i Definició dels Terminis D'Edificació, del Municipi de Barcelona".

8.5. Implicazioni per il settore immobiliare

Questo modello ha importanti implicazioni per il settore immobiliare, dato che il cambiamento nel trattamento dello spazio implica una trasformazione del suo rapporto con il sistema economico. Il fatto di convertire un diritto di proprietà in un diritto d'uso significa che esso viene rimosso dal patrimonio delle imprese e viene ora incluso come costo nel loro conto economico. Questa situazione comporta un nuovo rapporto con il mercato, con effetti importanti sul sistema dei prezzi e su elementi di grande interesse pubblico come la speculazione o gli insediamenti informali.

Allo stesso tempo, la considerazione della necessità di avere uno spazio in condizioni di sicurezza per gli esseri umani ha portato a considerare l'unica eccezione a un modello basato sul funzionamento efficiente del mercato, come la disponibilità di un diritto di proprietà a tempo indeterminato sulla propria casa per gli esseri umani, una casa legata ai concetti di famiglia, mantenimento o eredità. Questa situazione non impedisce a una persona di godere di spazi superiori per qualsiasi uso ritenga, ma sui quali ha un uso esclusivo temporaneo in cambio della generazione di rendite per la società.

L'attuazione delle misure in una determinata area attraverso i meccanismi discussi ha implicazioni dirette sull'equilibrio economico. In primo luogo, sotto forma di riduzione della concorrenza per l'acquisto di alloggi, limitando le forme speculative o multiple di proprietà di case sul mercato. In secondo luogo, promuovendo la competitività delle imprese nel comune, consentendo una riduzione dei costi di affitto per le aziende insediate e favorendo l'attrazione di investimenti produttivi.

Per quanto riguarda il problema della speculazione, il problema deriva dal fatto che essa si produce su beni la cui esistenza è precedente all'azione umana. La speculazione su beni strumentali come un'auto d'epoca o un orologio è la risposta del mercato al frutto del lavoro e del risparmio della società, che ha trasformato in questo prodotto fattori produttivi precedenti. A differenza della speculazione sull'elemento artistico che è scarso o unico per gli esseri umani, la speculazione sullo spazio è soggetta a diritti di appropriazione storica che sono il risultato di un processo che parte da situazioni di appropriazione o di conquista (George 2012).

Non appena la proprietà dello spazio passa nelle mani della società, la speculazione tradizionale su di esso scompare. Quando viene messo all'asta pubblica, è il mercato a stabilire il prezzo sulla base della massima redditività per la società, con il vincitore della gara responsabile del livello di reddito comune ottenuto. La cessione dello spazio agisce come un contratto tra le parti alle condizioni concordate, tra cui l'utilizzo e il

aspetto economico, impedendo qualsiasi cambiamento di utilizzo fino alla cessazione del diritto allo spazio.

I contratti tra le parti indicate implicano una limitazione dell'azione pubblica sull'uso del suolo. Con i contratti stipulati tra il proprietario del terreno e la società, entrambe le parti assumono un impegno che limita qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso. Anche questo limita le attività speculative e la possibilità di corruzione. Solo al termine dei contratti tra le parti è possibile apportare modifiche che influiscono sui contratti futuri, con conseguente variazione dell'attrattiva di mercato dello spazio offerto e delle aspettative di redditività che esso può generare, situazione che si trasferirà sul prezzo di acquisto dello spazio e quindi sul reddito sociale.

In contrasto con i vantaggi sopra descritti, esiste il problema della combinazione di due condizioni di mercato sullo spazio FP, da un lato quella generata dalla proprietà indefinita dello spazio per le abitazioni delle persone, dall'altro i diritti d'uso basati sull'affitto dello spazio alla società per scopi commerciali. Questa condizione fa sì che le vendite di case con proprietà a tempo indeterminato dello spazio presentino condizioni economiche diverse a seconda che l'acquirente acquisti anche una casa o che acquisisca un diritto d'uso per un periodo di tempo limitato. La situazione sopra descritta comporta un impatto limitato della proprietà privata sulla superficie emersa della Terra²³⁵, con oltre il 93% del pianeta che rimane nelle mani della società e quindi viene utilizzato alle condizioni di mercato dei diritti di utilizzo dello spazio.

8.6. Conclusioni

La definizione di Spazio di PQ, la sua proprietà, la generazione di reddito e la rendicontazione discusse nelle sezioni precedenti sollevano problemi sia in relazione alle costruzioni che vengono fatte su di esso, sia per quanto riguarda le connotazioni del concetto di casa degli esseri umani.

Il capitolo solleva la necessità di differenziare il rapporto tra persone fisiche e giuridiche rispetto allo Spazio FP; le caratteristiche specifiche dei due tipi di persone giuridiche e la differenziazione tra l'esistenza umana e gli scopi sociali propri delle aziende e delle altre istituzioni portano a trattare in modo specifico la famiglia come un

²³⁵ Considerando 510 milioni di km² e una popolazione di 10 miliardi di persone, un massimo del 6,76% dello spazio considerato come casa sarebbe disponibile per una proprietà massima a tempo indeterminato di 1.000 m² per abitante. Questa quantità sarebbe a sua volta limitata dall'effetto dei grattacieli, che si verificano con particolare enfasi nelle città, nonché dalla limitazione dello spazio acquisito a quantità significativamente inferiori; per uno spazio di 200 m² per abitante, questo sarebbe l'1,35%.

spazio posseduto a tempo indeterminato da persone fisiche. In base a quanto sopra, qualsiasi spazio diverso dall'abitazione è visto come una limitazione delle possibilità di utilizzo dello spazio da parte del resto della società a cui qualsiasi persona giuridica può avere accesso a condizioni di mercato.

Questa considerazione favorisce lo sviluppo di un modello che faciliti l'accesso all'alloggio per tutti gli esseri umani, limitando il rapporto tra i concetti di investimento e di casa. Una situazione che non impedisce la proliferazione di modelli che mirano all'affitto di alloggi nei casi in cui i cittadini lo ritengano preferibile, come gli esempi di residenze per studenti, residenze per anziani, *cohousing* o *coliving*, con il mercato stesso che facilita l'equilibrio in questi modelli sotto la considerazione del diritto all'uso dello spazio per un periodo di tempo limitato.

Nell'ambito della decapitalizzazione dello spazio, il risultato atteso implica un miglioramento dell'accesso agli alloggi, una riduzione del costo di accesso allo spazio per le aziende e le istituzioni che desiderano utilizzarlo e una generazione di rendite per la società attraverso la privazione dell'uso dello spazio come bene comune.

Pagina volutamente vuota

9. SOSTENIBILITÀ DEI FATTORI DI PRODUZIONE

L'attuale trattamento del PF²³⁶ classico limita l'economia a una relazione di lavoro e capitale, convertendo la terra nella sua totalità in un bene economico che può essere utilizzato per qualsiasi scopo economico desiderato. Questo trattamento è indipendente dalla concezione pubblica o privata dell'economia che viene utilizzata, dato che considera tutti i beni naturali come beni di uno degli agenti economici, una situazione che implica la proprietà della terra nelle mani di diverse persone giuridiche che hanno la capacità di utilizzarla secondo i loro progetti.

In opposizione alla concezione della Terra come Bene, i PF proposti e la Funzione di Produzione sviluppata a partire da essi propongono un trattamento della natura indipendente dall'azione di qualsiasi istituzione attuale, essendo trattata come un insieme di elementi che nel momento in cui vengono incorporati nell'economia lo fanno sotto forma di PF: Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi. Questa separazione facilita il contributo di ogni PF all'economia e la valutazione individuale del suo impatto.

Così come ogni azione economica ha un impatto sull'economia nel suo complesso, le azioni sulla Terra hanno un impatto sull'ecosistema del pianeta, che tenderà verso una nuova situazione di equilibrio dinamico. Così, le azioni di otto miliardi di persone si sommano a un impatto totale che modifica gli ecosistemi.

²³⁶ Trattamento attuale secondo i modelli di pensiero neoclassici.

A questo punto, il problema della ²³⁷sostenibilità si pone dal punto di vista del mantenimento (statico)²³⁸ delle condizioni in cui si svolge la vita umana e qualsiasi altra forma di vita sul pianeta. L'obiettivo del mantenimento delle condizioni attuali permette di osservare due elementi che agiscono sul problema della sostenibilità: da un lato, l'evoluzione dei fenomeni naturali indipendenti dall'azione umana (dinamica)²³⁹, dall'altro, gli effetti causati dalla non neutralità dell'azione umana, che modifica l'ambiente intenzionalmente o meno. Tra le modifiche non intenzionali, destano particolare preoccupazione gli effetti sotto forma di emissioni dannose per gli ecosistemi, derivanti dal consumo di diverse forme di PF Inert Matter.

In virtù della capacità dell'uomo di anticipare il dinamismo degli ecosistemi e di adottare misure che contribuiscono a mantenere la statica delle attuali condizioni di vita, lo studio dell'impatto derivante dal consumo di FP Inert Matter consente di lavorare alla definizione di criteri finalizzati alla sostenibilità della sua introduzione come *input* di mercato. L'obiettivo dell'analisi economica non dovrebbe essere quello di determinare questioni tecniche per gli esperti del settore, come ad esempio le quantità specifiche di Materia Inerte che consentono il mantenimento delle condizioni attuali, ma di proporre i criteri economici associati al miglior rendimento della vita umana sulla Terra. Questo capitolo affronta la questione collegando principalmente lo studio dei PF di Materia Inerte al livello di approvvigionamento che può essere considerato sostenibile.

9.1. Introduzione

Il manuale (Samuelson e Nordhaus 2009), documento fondamentale per l'insegnamento dell'economia fin dalla sua prima pubblicazione da parte di Samuelson nel 1948, tratta dell'organizzazione dei PF terra, lavoro e capitale, dedicando un intero capitolo, il XIV, all'analisi della terra, delle risorse naturali e dell'ambiente. Questo capitolo inizia menzionando:

"Ma qual è la minaccia per l'umanità se non rispettiamo i limiti del nostro ambiente naturale?" ²⁴⁰

²³⁷ Inteso come "sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni".

²³⁸ Da una visione statica della sostenibilità: gli ecosistemi e le condizioni di vita attuali sono desiderabili. Sostenibile implica "che può essere mantenuto", mantenuto nelle forme attuali, dato permanere.

²³⁹ Essi pongono il problema del dinamismo degli ecosistemi che sono in costante cambiamento per effetto di forze esterne all'uomo, così come l'azione umana pone un costante cambiamento su questi ecosistemi, e questi cambiamenti possono essere sia complementari che opposti.

²⁴⁰ p.267, Trad. Lib. Autore: "Ma qual è la minaccia per l'umanità se non si rispettano i limiti dell'ambiente".

Si tratta di un tema che negli ultimi decenni ha acquisito una rilevanza accademica di primo piano con effetti trasversali a diverse discipline, avendo una particolare rilevanza nell'analisi economica con la relazione diretta della crescita economica con l'uso dell'energia (Ahmad & Zhang 2020) e quindi con la generazione di emissioni come una delle principali cause di danno all'ambiente, emissioni sotto le quali (Akerman & Höjer 2005) valutano l'impossibilità di riduzione solo attraverso lo sviluppo tecnologico. Il problema è descritto da (Wackernagel & Rees 2007) come segue:

"La premessa che la società umana è un sottosistema dell'ecosfera, che gli esseri umani sono incorporati nella natura, è così semplice che viene generalmente trascurata o liquidata come troppo ovvia per essere rilevante".

" 241

Il problema dei limiti della cosiddetta "ecosfera" è stato calcolato in termini di capacità dell'ecosistema terrestre di assorbire gli impatti derivanti dal consumo umano. La misura più utilizzata per valutare questi impatti è l'Impronta ecologica²⁴², che nel 1996 indicava una capacità terrestre di 1,5 ettari pro capite, a fronte di un consumo allora da tre a quattro volte superiore per ogni cittadino nordamericano. I dati sulla misurazione dell'Impronta ecologica mostrano un punto di svolta nel 1970, considerato l'anno in cui l'azione umana sulla Terra ha cessato di essere sostenibile. L'aumento della popolazione e dei consumi pro capite ha avuto un impatto negativo sull'indicatore, considerando che ora sarebbero necessarie 1,7 Terre per consentire la sostenibilità della vita umana²⁴³.

Tra tutte le questioni associate alla preoccupazione per la sostenibilità, è il processo di riscaldamento globale a destare maggiore preoccupazione come riferimento del suo impatto generale sull'intero pianeta. Un riscaldamento misurato dall'Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC 2021)²⁴⁴ basato sull'aumento della temperatura della superficie terrestre rispetto alla media stimata tra il 1850 e il 1900. A fronte di ciò si sviluppano diversi livelli di riscaldamento che

²⁴¹ p. Autore: "La premessa che la società umana è un sottosistema dell'ecosfera, che gli esseri umani sono incorporati nella natura, è così semplice che di solito viene trascurata o liquidata come troppo ovvia per essere rilevante".

²⁴² p. 9-13, include la definizione di Impronta ecologica come "L'analisi dell'impronta ecologica è uno strumento contabile che ci permette di stimare il consumo di risorse e il fabbisogno di assimilazione dei rifiuti di una popolazione umana o di un'economia definita in termini di un'area terrestre produttiva corrispondente".

²⁴³ Dati del Global Footprint Network per il 2019. Si veda: data.footprintnetwork.org. Nel caso della Spagna sarebbero necessarie 2,6 terre, nel caso dell'America del Nord 5,02.

²⁴⁴ Vedi: Arias, P.A., et al. (2021) Sintesi tecnica. In *Climate Change 2021: The Physical Science Basis*. Contributo del Gruppo di Lavoro I al Sesto Rapporto di Valutazione del Gruppo Intergovernativo sui Cambiamenti Climatici. Cambridge University Press, Cambridge, Regno Unito e New York, NY, USA, pp. 33-144. doi:10.1017/9781009157896.002. p.56

Gli scenari partono da 1,5 gradi Celsius, per arrivare a 2, 3, 4 o più, e per ogni livello viene effettuato uno studio degli scenari e degli impatti sul pianeta sulla base di indicatori storici di CO₂, temperatura e livello del mare, tra gli altri. I diversi scenari di riscaldamento comportano effetti sugli ecosistemi sotto forma di cambiamenti nella temperatura, nelle precipitazioni o nella composizione del suolo che modificano le condizioni di vita sulla Terra. In queste condizioni, le emissioni di CO₂²⁴⁵ appaiono come il principale obiettivo dello studio accademico, un obiettivo che tuttavia non riscuote un consenso totale, in quanto vi sono anche voci critiche che ritengono che il processo di riscaldamento sia dovuto principalmente a questioni naturali indipendenti dall'azione umana (Kininmonth 2003). In queste condizioni, anche se il riscaldamento fosse il risultato di cause naturali, ci si potrebbe chiedere se l'attività umana, soprattutto in ambito economico, possa e/o debba agire a favore del mantenimento e del miglioramento delle attuali condizioni di sviluppo della vita.

Per quanto riguarda il presente lavoro, la preoccupazione risiede nel fatto che la distinzione dei PF sotto forma di Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale, mostra una relazione diretta tra il consumo di questi e il livello di attività economica. Su questa base, e in virtù di quanto detto sulle emissioni di diversi tipi di gas, tra cui spicca la CO₂, l'ambito di studio di questa sezione è la relazione tra il consumo di Materia Inerte e l'attività economica come fonte di emissioni. La considerazione dell'attività economica come fonte di emissioni che modificano gli ecosistemi terrestri trasmette la preoccupazione alla definizione del livello di emissioni ammissibile per il mantenimento di questi ecosistemi. Ciò implica che con un livello di emissioni più alto ci troveremmo su un percorso non sostenibile, mentre con un livello di emissioni più basso ci troveremmo in una ^{situazione sostenibile}²⁴⁶. Si tratta di una questione che può essere affrontata sia in termini di consumo unitario che di efficienza dei consumi, che portano entrambi a risultati diversi (Roberts 2004)²⁴⁷.

Si possono evidenziare i contributi di William Nordhaus, coautore delle edizioni del citato manuale di economia, che ha proseguito la sua ricerca economica in ambiti quali la crescita economica, i cicli o la sostenibilità; una sostenibilità intimamente legata al fattore produttivo terra, in quanto la terra è il più importante fattore di produzione dell'economia.

²⁴⁵ Contabilizzato dalla "International Energy Agency" a 36,8 Gt per l'anno 2022 nel suo rapporto "CO₂ Emissions in 2022", cfr. iea.org. Il valore di meno di 10 Gt nel 1960 può essere preso come riferimento per l'aumento cumulativo.

²⁴⁶ Vedi "carbon neutrality" o "net zero emissions" in "International Climate Negotiations Issues at stake in view of the COP 24 UN Climate Change Conference in Katowice and beyond".

²⁴⁷ Cap. 9, p. 337, osserva come gli aumenti di efficienza siano associati a successivi aumenti del volume di consumo, che si traducono in una direzione opposta alla riduzione del consumo unitario.

risorse inquinanti provengono da essa (Nordhaus 1991). In quest'ultimo ambito, ha pubblicato (Nordhaus 2007) "To tax or not to tax: alternative approaches to curbing global warming" (Tassare o non tassare: approcci alternativi per contenere il riscaldamento globale), in cui ha sostenuto l'uso di meccanismi di mercato per combattere il riscaldamento globale, in quanto più efficienti e che comportano un minore intervento da parte dell'economia, indicando che

"Potremmo temere che la comunità internazionale possa giocherellare con le aliquote fiscali e le definizioni e le questioni di misurazione e di copertura mentre il pianeta brucia" ²⁴⁸

Una situazione associata alla ricerca della sostenibilità attraverso l'azione pubblica con strumenti fiscali. La preoccupazione per l'azione pubblica assume un'importanza maggiore nella situazione già citata in cui sono gli Stati ad avere la sovranità sulle risorse naturali²⁴⁹ grazie agli accordi raggiunti tra loro. Questa condizione limita le possibilità di un'azione collettiva sulla Materia Inerte PF se non avviene sotto un coordinamento globale degli stessi Stati, in cui gli impatti positivi sono ampiamente distribuiti, mentre i costi rimangono concentrati in pochi Paesi (Nordhaus 2015).

9.2. Intervento sulla domanda e sostenibilità

La preoccupazione per la sostenibilità della Terra ha portato a prendere decisioni individuali e aggregate con l'obiettivo di ridurre le emissioni a livelli che possano essere considerati sostenibili. Dal punto di vista individuale, contribuisce al controllo delle emissioni incorporando criteri di sostenibilità nelle decisioni di consumo, consentendo alle aziende di agire in questa direzione sulla base del valore attribuito dal consumatore. Questa situazione mostra comportamenti diversi tra i cittadini, come dimostrato da (Collins et al. 2007)²⁵⁰ indicando l'esistenza di un effetto pavimento in cui ci sono consumatori che non sono disposti a pagare per le prestazioni sociali, un aspetto che è motivato sia da decisioni personali che dall'ignoranza degli impatti ambientali non riflessi nei prezzi.

Per quanto riguarda l'azione politica coercitiva nel perseguimento della sostenibilità, essa si manifesta nel processo di generazione di normative che cercano di agire su punti specifici dell'azione umana, come i casi di leggi pubblicate in Spagna tra il 2021 e il 2023 che includono aspetti sugli incentivi per le energie rinnovabili²⁵¹, la generazione di energie rinnovabili²⁵² e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

²⁴⁸ p.43, Trad. Lib. Autore: "Si può temere che la comunità internazionale possa giocare con tasse, definizioni, misure o coperture mentre il pianeta brucia".

²⁴⁹ Risoluzione 1803 (XVII) dell'Assemblea Generale del 14 dicembre 1962 intitolata "Sovranità permanente sulle risorse naturali".

²⁵⁰ p. 570,

²⁵¹ Vedi: "Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables".

gestione dei rifiuti²⁵², efficienza energetica²⁵³ o cooperazione per lo sviluppo sostenibile²⁵⁴. Elementi che modificano il comportamento del mercato generando nuovi equilibri di prezzo alle condizioni stabilite dalle autorità pubbliche. Gli aumenti dei costi derivanti dall'attuazione della regolamentazione comportano una ristrutturazione dell'allocazione delle risorse aziendali in base agli elementi che massimizzano legalmente la redditività, aspetti che vengono approfonditi nella sezione seguente.

Il problema della sostenibilità si trasferisce alle aziende sotto la pressione combinata del consumo e della regolamentazione. Come indicato in precedenza, esse devono innanzitutto essere redditizie per garantire la permanenza della loro attività sul mercato, il che implica che possono includere azioni di sostenibilità solo in base al criterio della redditività di tali azioni²⁵⁵; in assenza di redditività, l'investimento, la redditività e l'azione sociale dell'azienda vengono meno, in quanto essa cessa di offrire al mercato i beni e i servizi che apprezza. Le aziende non possono essere sostenibili in modo unilaterale, in quanto l'offerta di prodotti che riflettono nei loro prezzi le limitazioni derivanti dai loro impatti ambientali potrebbe comportare importi che non possono essere assunti dai mercati attuali.

L'insieme delle azioni dei consumatori, delle istituzioni e delle imprese può essere inteso come un nuovo esempio di assenza di informazione nei prezzi (Hayek 1945), in questo caso non derivante dall'azione pubblica ma dalla configurazione del sistema economico in base a fondamenti che non includono la sostenibilità nella formazione dei prezzi, cioè in base a un'azione umana non sostenibile.

9.3. La sostenibilità secondo la fornitura di materiale inerte

Le questioni sopra esposte sollevano la necessità di trasferire il problema della sostenibilità al sistema dei prezzi, che implica la fornitura sostenibile di PF che sollevano problemi di insostenibilità. Considerando l'impatto degli studi dell'IPCC²⁵⁶, tale percorso di insostenibilità delle emissioni è dovuto all'attuale funzionamento dell'economia, in cui si può ritenere che il consumo di PF inerti che generano emissioni sia superiore a quello ammissibile per il mantenimento dell'ecosistema del pianeta nelle attuali condizioni tecnologiche.

²⁵² Vedi: "Legge 7/2022 dell'8 aprile sui rifiuti e i suoli contaminati per un'economia circolare".

²⁵³ Vedi: "Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural".

²⁵⁴ Vedi: "Legge 1/2023, del 20 febbraio, sulla cooperazione per lo sviluppo sostenibile e la solidarietà globale".

²⁵⁵ Si veda Kearney (2020), "I prodotti verdi spesso costano molto di più di quanto molte persone siano disposte a pagare. I grossisti e i dettaglianti che adattano la loro logica contabile possono ottenere un vantaggio competitivo creando prodotti con prezzi tollerati dai consumatori".

²⁵⁶ Sintesi tecnica IPCC 2021.

Ciò indicherebbe che l'offerta di materiale inerte è superiore a quella sostenibile (Boccard 2021).

In queste condizioni, si identifica il problema della sostenibilità dell'offerta. Secondo questo criterio, il problema consiste nel definire a livello globale la quantità di Materia Inerte (offerta) che può essere consumata nelle attuali condizioni di sfruttamento economico. Si tratta di una definizione complessa, in quanto vi sono diversi criteri da concordare, uniti alla particolare definizione delle quantità dei diversi tipi di Materia Inerte, esemplificati da petrolio, carbone o gas naturale.

A questo punto, il problema della sostenibilità diventa un problema di offerta; finché la natura può essere posseduta individualmente e/o i suoi beni possono essere estratti senza criteri di sostenibilità, ci sarà un problema di sostenibilità per il sistema nel suo complesso. È quindi la definizione di criteri di sostenibilità la strada per far sì che l'offerta di beni naturali raggiunga livelli sostenibili. A questo punto la domanda da porsi è: qual è la quantità di ogni bene naturale che può essere introdotta sul mercato senza avere un effetto negativo sulla sostenibilità della natura? Questa definizione dell'offerta nel suo ruolo di creazione del mercato richiede la considerazione di diversi tipi di offerta nell'economia in relazione al tema in esame:

- **Offerta tecnica:** capacità massima di commercializzazione del Materiale inerte in questione nel mondo (ad esempio, numero massimo di barili di idrocarburi al giorno).
- **Fornitura effettiva:** implica il volume effettivo di tale Materiale inerte che viene commercializzato (ad esempio, il numero di barili di idrocarburi venduti giornalmente). Questa offerta economica potrebbe coincidere con l'offerta tecnica nel caso in cui si lavori alla massima capacità.
- **Fornitura sostenibile:** fornitura che combina lo sfruttamento economico del fattore di produzione con la sostenibilità del mercato, sostenuta a livello accademico, concordata dagli attori.

In base a queste definizioni, il problema della sostenibilità diventa una decisione di limitare l'offerta a un livello globale massimo ammissibile, cioè la delimitazione della generazione del mercato con un'offerta totalmente rigida finché la capacità e gli interessi economici spingono l'offerta a livelli superiori a quelli di sostenibilità. Questa situazione genera il problema di definire e rispettare un livello di offerta globale.

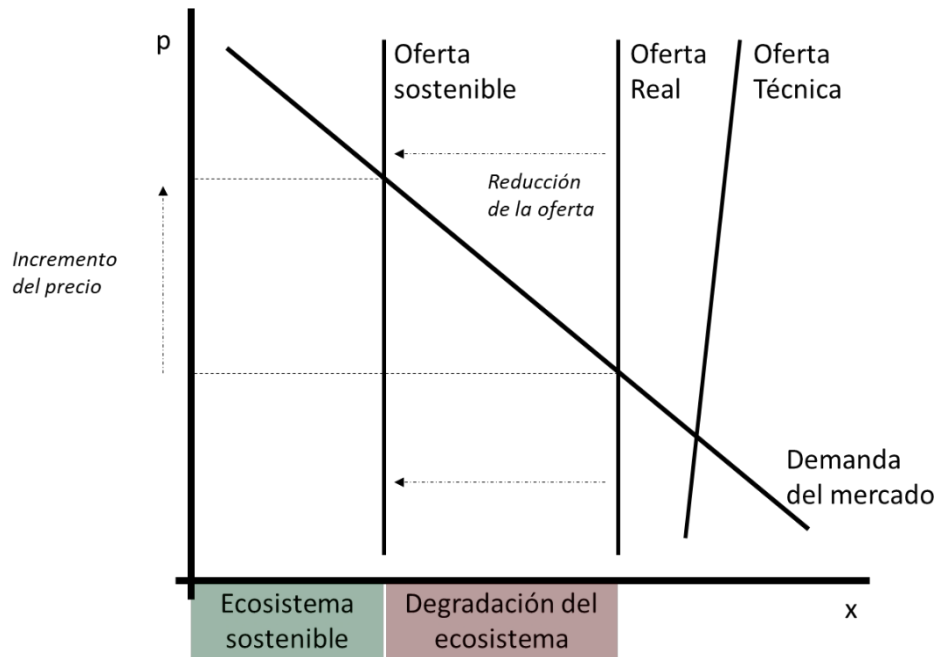


Figura 46: Rapporto tra domanda e offerta di materiali inerti in base alle offerte tecniche, reali e sostenibili. Fonte: Elaborazione propria

Ciò è visibile nella Figura 46, in cui, rispetto all'offerta reale determinata sul mercato dai fornitori, si determina un'offerta sostenibile che garantisce il mantenimento dell'ecosistema terrestre; la differenza tra le due implica lo svolgimento di un'attività economica che porta al degrado dell'ecosistema. Si può anche osservare l'esistenza di un'offerta tecnica superiore all'offerta reale, la cui pendenza appare dovuta al fatto che è redditizio aumentare l'offerta all'aumentare del prezzo. Si può notare come il passaggio dall'offerta reale attualmente disponibile all'offerta che può essere fornita in condizioni di sostenibilità comporti un aumento del prezzo dei beni offerti. Come esempio di offerta sostenibile, si potrebbe considerare un'offerta che bilanci l'impronta ecologica dell'umanità con quella della Terra (Lin et al. 2018).

Ciò ha un impatto particolarmente importante sulle fonti energetiche del PQ come petrolio, carbone e gas naturale, in quanto un aumento dei loro prezzi dovuto a una riduzione dell'offerta ha un effetto diretto sull'intero sistema produttivo, modificando la redditività dei progetti e il sistema complessivo dei prezzi dell'economia.

9.3.1. Fornitura sostenibile e soluzioni di intervento

Se si considera il tema della sostenibilità come un caso fortemente legato all'ingresso sul mercato della Materia Inerte, dato lo stato della tecnologia in ogni

Al momento si tratta di creare un mercato, cioè di definire la quantità di materiale inerte da offrire al mercato in un determinato periodo di tempo. Questa situazione consente al sistema dei prezzi di mercato di distribuire la quantità limitata di materiale inerte nel modo più efficiente possibile, generando a sua volta un reddito per la società equivalente al prezzo pagato per la sua acquisizione.

Questa situazione è l'opposto di quella che troviamo attualmente sul pianeta, in cui l'offerta dipende dall'azione della mano invisibile di tutti gli agenti coinvolti nel processo di estrazione, trasformazione e commercializzazione dei fattori di produzione, alla ricerca del beneficio personale di ciascuna delle parti che intervengono, siano esse entità private o pubbliche. Nelle condizioni attuali, la ricerca della sostenibilità diventa una combinazione di due forze principali, la domanda da un lato e l'intervento pubblico dall'altro.

La domanda agisce qui sotto la modifica delle preferenze dei consumatori, includendo nella sua utilità la percezione della conformità dell'offerta ai criteri di sostenibilità. Sotto questo aspetto, un'offerta sostenibile si ottiene nella misura in cui esiste una domanda che la apprezza ed è disposta a pagare per essa (Collins 2007), una situazione che contribuisce all'adozione di modelli di sostenibilità aziendale (Ranganathan 1998). Allo stesso tempo, le risposte dell'intervento pubblico si manifestano attraverso regolamenti e decisioni di politica fiscale che limitano le condizioni dell'offerta.

9.3.2. Percorso di sostenibilità

Nel caso dell'attuale utilizzo di Materia Inerte, si pongono due problemi: da un lato quello della sua proprietà, con concezioni diverse a livello internazionale che combinano la proprietà pubblica e privata del petrolio o del gas naturale (Wolf 2009). Dall'altro lato, la questione della sostenibilità. Il lavoro svolto si concentra sulla concezione dei PF non prodotti come beni della società, cioè né privati né pubblici, ma sociali. In base a questa considerazione, la proprietà della società consente sia la decisione umana della quantità da immettere nel mercato in modo sostenibile, sia la possibilità di offrire una distribuzione equa del reddito generato.

Per quanto riguarda il problema della sostenibilità descritto nella quarta sezione, si tratta di decidere la quantità di Materia Inerte che viene introdotta nel mercato nella sua funzione di creazione del mercato. In base a tale criterio, si potrebbe definire un periodo di transizione da una quantità iniziale " x_0 " in un periodo " n " a una finale " x_i " per un tempo " $n+i$ ", in un processo di riduzione progressiva dell'offerta, come illustrato nella Figura 47. Un processo che deve essere progressivo per evitare le leggi del mercato. Un processo che deve essere progressivo per evitare che le leggi della

domanda e dell'offerta provochino un aumento dei prezzi che gli agenti dell'economia non vogliono vedere.

in grado di anticipare e assorbire. Una riduzione una tantum dell'offerta a un livello considerato sostenibile potrebbe portare a un grave aggiustamento del mercato con rischi per l'intero sistema economico.

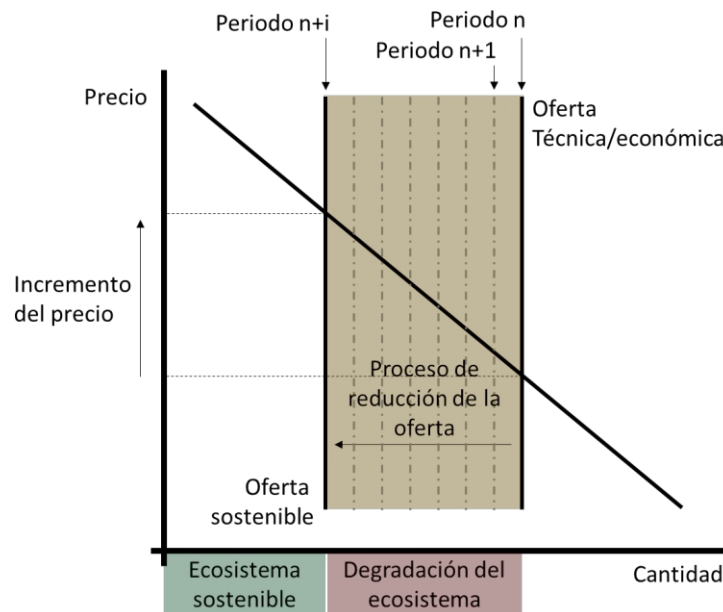


Figura 47: Processo di riduzione dell'offerta di materiali inerti nel tempo, dall'offerta attuale (tecnica/economica) all'offerta sostenibile. Fonte: elaborazione propria.

A questo punto sorgono due questioni limitanti:

- La necessità di una decisione umana per definire le quantità di materiale inerte da immettere sul mercato.
- Le attuali condizioni di proprietà delle riserve di Materia Inerte sul pianeta.

9.4. Criteri di creazione del mercato

Per quanto riguarda la prima limitazione, la decisione si basa sulla ricerca della sostenibilità del sistema, ma allo stesso tempo ha la condizione che il reddito generato implichi la generazione di reddito per la società. L'obiettivo della sostenibilità comporta la definizione della quantità di ogni tipo di materiale inerte che entra nel mercato, data l'analisi del suo impatto sugli ecosistemi nelle condizioni attuali. Questo obiettivo, che consente la sostenibilità a lungo termine, rischia di essere soggetto all'inclusione di criteri di massimizzazione del reddito economico nella definizione della quantità di materiale inerte. Questa situazione si riflette nella Figura 48, che mostra tre livelli di offerta sostenibile OS_1 e OS_2 , individuando il reddito associato (I) in funzione del rapporto tra quantità (x) e prezzi (p). L'assunzione di

decisioni di approvvigionamento sostenibili, compresi i criteri di generazione del reddito, porterebbero a benefici sociali nel breve termine, ma danneggerebbero l'ambiente.

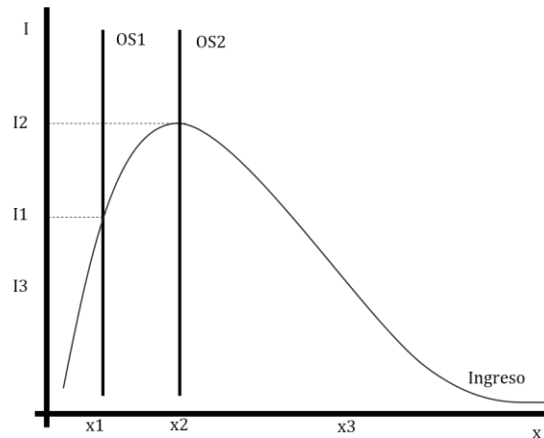


Figura 48: Canoni di locazione derivanti dalla generazione sul mercato di ciascun tipo di materiale inerte, rapporto tra il reddito della società e i diversi valori dell'offerta sostenibile. Fonte: elaborazione propria.

In secondo luogo, c'è la questione degli attuali diritti di proprietà sulle riserve di materia inerte del pianeta. Riserve che attualmente sono sfruttate in modo indipendente da ciascun proprietario a livello privato o pubblico. La considerazione di queste riserve come FP della società implica una separazione tra la condizione attuale del mercato e i fondamenti del mercato sviluppati in questo lavoro. Questo porta a diverse implicazioni che ostacolano l'evoluzione verso la sostenibilità dal lato dell'offerta:

1. **Distribuzione:** attualmente le scorte di diversi tipi di materiali inerti sono distribuite in modo disomogeneo in tutto il mondo. La loro considerazione sociale è in contrasto con gli attuali diritti di proprietà. In queste condizioni, la definizione di un'offerta sostenibile sul mercato globale sarà contrastata dagli interessi particolari degli attuali detentori.
2. **Competitività:** la possibilità di muoversi localmente verso modelli sostenibili non è possibile in condizioni di libertà, in quanto la limitazione dell'offerta locale cercherà opportunità commerciali nei mercati internazionali. Inoltre, la riduzione dell'offerta comporterebbe un peggioramento della posizione competitiva sulla base di costi di produzione più elevati rispetto ai luoghi in cui non esiste tale restrizione.
3. **Intervento:** l'impossibilità di ricorrere a un'offerta sostenibile implica il passaggio a un modello che combina azioni dal lato della domanda con l'intervento del mercato, il che ha implicazioni sul livello di portata dei criteri di

sostenibilità e sulla limitazione delle libertà individuali esistenti nel mercato.

In tutte queste condizioni, la ricerca della sostenibilità dell'approvvigionamento dipende dal raggiungimento di un consenso globale sufficiente a consentire l'implementazione del modello su una vasta area del pianeta.

9.5. Crescita sostenibile

Di fronte al problema della sostenibilità del pianeta, la letteratura ha sviluppato il concetto di *decrescita*, secondo il quale André Gorz²⁵⁷ si chiedeva se l'equilibrio della Terra fosse compatibile con la sopravvivenza del sistema capitalistico. Nello stesso anno (1972) fu pubblicato il rapporto del Club di Roma "I limiti della crescita" (Meadows et al. 1990), in cui si discutevano le aspettative di crescita e si modellizzavano diversi scenari di crescita economica e demografica e di sfruttamento delle risorse. Da allora il concetto si è evoluto, con dibattiti che vanno dalla considerazione delle risorse limitate, alla crescita sostenibile e alla decrescita sostenibile, insieme a criteri come la giustizia ambientale o la politica ecologica. Nelle parole di (Kallis et al. 2015) la decrescita fa perno su due centri di gravità: una critica della crescita e una critica del capitalismo come sistema sociale che richiede una crescita indefinita²⁵⁸. Può anche essere intesa come "una radicale riorganizzazione politica ed economica volta a ridurre l'efficienza delle risorse e dell'energia". Tutto ciò si è tradotto in un interesse accademico in cui sono state condotte ricerche relative ad aggiustamenti delle infrastrutture, dell'organizzazione del lavoro, dei sistemi monetari o delle finanze pubbliche (Bengi 2021) che propongono modelli di decrescita comunemente associati ad aspetti utopici (Kallis et al. 2018), una questione che non mette in discussione la necessità di un onesto contributo accademico dei suoi autori.

Parte delle basi del concetto di decrescita non nascono con la definizione citata, ma possono essere intese come il risultato di un processo storico in cui il lavoro FP è stato protagonista, per cui, in contrasto con gli intensi orari di lavoro del XIX secolo²⁵⁹, nel 1938 si è arrivati a una giornata lavorativa di 40 ore²⁶⁰. Questo è un aspetto che (Galbraith 2012) sottolinea nel 1958, quando indica che "siamo in grado di lavorare meno perché si produce di più in meno tempo." e poi passa a considerare la possibilità di far lavorare meno persone. La questione principale è che il

²⁵⁷ Raccolta da (Demaria et al. 2013), p.195. Si veda anche "decrecita.info": "L'equilibrio della terra, per il quale non c'è crescita, è un problema di sicurezza? o addirittura la decrescita della produzione materiale è una condizione necessaria, compatibile con la sopravvivenza del sistema capitalistico?".

²⁵⁸ p. 4, a cui aggiunge una critica del PIL come indicatore per misurare la crescita e la *mercificazione* dei beni sociali a cui viene attribuito un valore economico.

²⁵⁹ (Galbraith 2012) p. 280: "Nel corso del XIX secolo si verificò una drastica riduzione della settimana lavorativa. Si stima che nel 1850 fosse in media di poco inferiore alle settanta ore" (Galbraith 2012, p. 280).

²⁶⁰ "The Fair Labor Standards Act", pag. 13, § 207, "Orario massimo".

La decrescita cessa di essere un problema di consumo del tempo libero, perde parte del suo legame con le questioni di bisogno o di benessere e diventa un problema principalmente ecologico che continua a essere legato alle questioni del lavoro.

Il vincolo ecologico si manifesta come una limitazione delle risorse o della loro capacità di essere utilizzate. Tuttavia, il concetto è associato in letteratura alla necessità di modificare il sistema economico (Gorz 2012) sia a favore di una generale autolimitazione che può essere considerata utopica perché estranea ai fondamenti dell'agire umano, sia nella ricerca di una cessione della libertà umana verso l'intervento pubblico²⁶¹, indicando l'obiettivo di:

"Garantire istituzionalmente agli individui che una riduzione generale dell'orario di lavoro offrirà loro tutti i vantaggi di cui potevano godere in passato: una vita più libera, più rilassata e più ricca".

Una frase che, pur essendo strettamente legata al lavoro, si riferisce alla riduzione dei consumi derivante dalla riduzione della giornata lavorativa, con la sostenibilità come obiettivo finale ricercato. La decrescita viene indicata come obiettivo perché considerata il mezzo necessario per la sostenibilità, abbracciando anche i fondamenti del rapporto tempo libero-consumo.

In contrasto con questo criterio, viene presentato il concetto di crescita, intesa come "azione ed effetto del crescere", o di sviluppo economico come "evoluzione di un'economia verso migliori standard di vita"²⁶². In base a questi concetti, questo documento non lavora su un problema in cui la crescita o la decrescita appaiono come fini, ma in cui la crescita è associata alla sostenibilità.

Due elementi coincidono a questo punto: da un lato, la limitazione della Materia Inerte PF in base alle condizioni di sostenibilità e, dall'altro, la distribuzione del reddito derivante dalla capitalizzazione di questa Materia Inerte tra tutta la popolazione²⁶³. Dal primo elemento, si può prevedere che i criteri di sostenibilità porteranno, tra gli altri risultati, a una limitazione della capitalizzazione delle materie prime di base per la fornitura di energia, come i combustibili fossili.

²⁶¹ p. 55, proponendo una società con meno lavoro e meno consumi, indicando anche che "l'autolimitazione viene così spostata dalla scelta individuale al regno del progetto sociale".

²⁶² Definizioni della Real Academia Española (n. d.).

²⁶³ Situazione allineata alla considerazione di (Hickel 2020), cfr. S. IX "Tutto connesso". IX "Tutto è connesso". che: "La crescita capitalistica è sempre stata organizzata intorno a una logica territoriale espansiva. Mentre il capitale trascina fasce sempre più ampie di natura nei circuiti di accumulazione, colonizza terre, foreste, mari, persino la stessa atmosfera". Ciò è in linea da un lato con la decapitalizzazione dei PF della natura che non sono stati capitalizzati nel senso dato in questo documento, e allo stesso tempo con il concetto di capitalismo associato alla vocazione dello sviluppo umano, per il quale il Capitale PF, in quanto PF prodotto, agisce come elemento necessario.

Questo sarebbe visto come un processo di parziale diminuzione, mentre ci si può aspettare una crescita della produttività dei PF del lavoro e del capitale. Per quanto riguarda la distribuzione delle rendite, la diminuzione implicherebbe una riduzione delle rendite da distribuire, che avrebbe un impatto sulla valutazione dei PF della natura e quindi sul reddito della società derivante dal trasferimento dei diritti su questi fattori, un aspetto che ha effetti anti-equità.

La crescita diventa così un obiettivo limitato dalla disponibilità di PF naturale, che può considerare l'esistenza di una situazione transitoria di decrescita dovuta alla riduzione del processo di capitalizzazione del PF Materia inerte. Questa concezione della decrescita agisce sul problema ecologico sollevato nel 1972, ma non fornisce una risposta al problema storico del consumo del tempo libero su cui si basano gli approcci rivolti alla giornata lavorativa.

Il problema della decrescita permane dal punto di vista socio-economico, con particolare rilevanza nel rapporto capitale-profitto (Piketty 2014)(Gorz 2023)²⁶⁴, problema che potrebbe essere seriamente aggravato dalla decapitalizzazione dello spazio nella sua ridefinizione come PF indipendente non capitalizzato e non capitalizzabile, nonché dalla decapitalizzazione della Materia Inerte PF nel suo stato naturale, questioni che limitano le destinazioni degli investimenti alle attività produttive. Con la limitazione degli investimenti ai beni capitali stessi, ci si può aspettare un aumento di questa capitalizzazione e quindi una conseguente riduzione del rapporto capitale-profitto²⁶⁵.

9.6. Conclusioni

Il consumo non neutrale di FP Inert Matter nell'economia porta al degrado degli ecosistemi. L'attività degli esseri umani nei Paesi più sviluppati richiede la disponibilità di diversi pianeti Terra per essere sostenibile, per questo è necessario fornire soluzioni che limitino l'attuale degrado degli ecosistemi.

La ricerca di soluzioni dal punto di vista normativo solleva problemi di arbitrarietà e inefficienza che agiscono coercitivamente contro gli equilibri di mercato. Allo stesso tempo, gli approcci alla sostenibilità della domanda sono limitati dall'azione distributiva della mano invisibile che raggiunge la massima efficienza nelle condizioni date, ma limita l'incorporazione di criteri di sostenibilità nella già limitata percezione degli impatti ecosistemici delle azioni umane.

²⁶⁴ p. 126

²⁶⁵ (Piketty 2014) pag. 67

Il concetto di Materia Inerte come PQ dell'economia riflette la capacità degli esseri umani nel loro complesso di decidere come le loro azioni influenzano il pianeta. Regolando a livello globale l'ingresso del PQ Materia inerte sotto la considerazione della creazione del mercato, si pone un limite al concetto di approvvigionamento sostenibile che include criteri non legati all'attività di mercato. Sulla base della capitalizzazione del PQ, è la stessa mano invisibile a consentire la migliore distribuzione delle risorse in condizioni di efficienza e sostenibilità. Tutto ciò è allineato con il concetto di crescita sociale come obiettivo umano che include la crescita economica, con le questioni della decrescita che sono incluse nel concetto di sostenibilità della creazione del mercato.

Pagina volutamente vuota

10. POLITICHE E FATTORI DI PRODUZIONE

Quanto esaminato fino a questo punto solleva una ristrutturazione della formulazione dei PF dell'economia che presenta le implicazioni a livello finanziario, abitativo e di sostenibilità studiate nei capitoli precedenti, aspetti che attualmente sono fortemente associati all'attività del settore pubblico nelle economie sviluppate. Nel caso dell'edilizia abitativa, trattandosi di un bene di base per la società, il settore pubblico considera la necessità di partecipare con approcci diversi, come possono essere esemplificati dalla fissazione dei prezzi o dai sussidi, mentre nel caso della sostenibilità l'intervento avviene in gran parte attraverso la regolamentazione e l'alterazione delle condizioni di mercato.

Questo capitolo studia l'effetto del reddito ottenuto dalla società dal punto di vista dei PF proposti rispetto all'effetto derivato dalle politiche pubbliche. Dato che la necessità di un'azione pubblica è stata tradizionalmente considerata nella ricerca di un miglioramento della distribuzione del reddito, si parte da uno studio dei criteri di efficienza ed equità per passare a un'analisi comparativa di diverse figure fiscali rappresentative del sistema tributario, nonché della rendita fondiaria di Henry George e delle rendite generate dai PF Spazio, Materia inerte ed Esseri viventi.

10.1. Introduzione

Le decisioni politiche sono un attore fondamentale delle economie odierne; nel corso dell'ultimo secolo, la quota del settore pubblico sul Prodotto Interno Lordo è passata da meno del 10% a oltre il 50%²⁶⁶. Queste decisioni hanno un effetto importante sullo sviluppo dell'economia, modificando gli equilibri e cercando di fornire un impatto positivo i cui obiettivi sono allineati con l'occupazione, la stabilità dei prezzi, la crescita economica, la redistribuzione del reddito, la qualità della vita e la conservazione dell'ambiente (Cuadrado et al. 2010)²⁶⁷, la motivazione di questo intervento si basa sull'esistenza di fallimenti del mercato su cui si intende agire (Martín Quemada & García-Verdugo 2014).

Tra tutti gli elementi su cui agisce la politica, il problema dell'insoddisfacente distribuzione del reddito è rimasto una delle principali preoccupazioni del pensiero economico, come sottolineano (Samuelson & Nordhaus 2009):

*"I mercati più perfettamente concorrenziali possono non produrre una distribuzione equa di reddito e consumo. Le società possono quindi decidere di modificare i risultati del mercato laissez-faire. L'economia ha l'importante ruolo di analizzare costi e benefici relativi di tipi di intervento alternativi."*²⁶⁸

Ciò implica l'esistenza di un naturale conflitto di mercato tra efficienza ed equità che deve essere risolto dalla decisione della società. Ciò significa che, in opposizione all'adozione di un atteggiamento favorevole al mercato che incoraggia l'efficienza economica, le soluzioni proposte dai diversi attori dell'economia tendono a essere modelli di intervento statale che vanno dalla pianificazione centralizzata a modelli di tassazione con una forte interferenza nell'equilibrio economico.

Di fronte ai vantaggi della libertà sorgono i problemi della disuguaglianza, in cui l'opera "Il prezzo della disuguaglianza" di Stiglitz (Stiglitz 2014) affronta il problema della concentrazione della ricchezza a partire dall'analisi della società attuale, e fornisce le sue proposte di soluzione che, con l'aspettativa di sviluppare una società migliore, come indica nel:

"Ognuna delle sette riforme che abbiamo descritto produce un doppio dividendo: aumenta l'efficienza economica e aumenta l'uguaglianza".

²⁶⁶ I dati raccolti dal Fondo Monetario Internazionale (FMI) sulla base del "Public Finances in Modern History Database" del dicembre 2022 mostrano una "Spesa pubblica in % del PIL" del 58,34% per la Francia, del 56,74% per l'Italia, del 47,11% per la Spagna, del 44,30% per il Regno Unito, del 44,09% per il Giappone o del 36,26% per gli Stati Uniti. imf.org/external/datamapper/exp@FPP

²⁶⁷ Parte 2, pag. 142

²⁶⁸ p. Autore: "I mercati perfettamente competitivi possono non produrre una distribuzione equa del reddito e del consumo. Le

Alejandro Segura de la Cal

società possono quindi decidere di modificare i risultati del *laissez faire del* mercato. L'economia ha il ruolo importante di analizzare i costi e i benefici relativi di tipi alternativi di intervento".

Queste soluzioni combinano aspetti di intervento diretto sul mercato, come si può notare dal ripetersi di azioni che propongono di "fermare", "chiudere" o "chiudere" i mercati.

²⁶⁹ con altri emendamenti alle normative esistenti.

Sempre nell'ambito dello studio della disuguaglianza, spiccano i contributi di (Piketty 2014) in "Capital in the 21st Century" in quello che diventa uno studio dettagliato del rapporto reddito-capitale legato al problema della disuguaglianza. Diversi sono i punti che spiccano da questo lavoro pubblicato nel 2013, il primo e forse più importante per l'argomento in questione è lo studio della distribuzione del capitale che affronta nel capitolo II su "Le dinamiche del rapporto reddito-capitale", in cui mostra come l'abitazione rappresenti tra il 40 e il 60% del capitale esistente nei Paesi sviluppati, con l'immobiliare nel suo complesso che è la principale fonte di ricchezza accumulata nell'intero periodo dal 1700, con gli Stati Uniti che presentano la più alta quota di ricchezza che non è sotto forma di terreni agricoli o abitazioni. Nella sua analisi della distribuzione del capitale, dedica anche una sezione al ruolo della schiavitù nella ricchezza della società, indicando che per gli Stati Uniti alla fine del XVIII secolo:

"il valore totale degli schiavi era [...] quasi pari al valore della terra.
agricolo" ²⁷⁰

In secondo luogo, fornisce soluzioni nella quarta parte, intitolata "Regolamentare il capitale nel XXI secolo". Inizia mostrando la crescente evoluzione delle "entrate statali" in un gruppo di Paesi ricchi, da tassi inferiori al 10% all'inizio del XX secolo a un'ampia gamma che raggiunge la maggioranza del 40% e in alcuni casi ha superato il 50% dal 1980. Dopo aver descritto lo stato attuale dell'economia e la sua disuguaglianza, indica che

"nulla ci impedisce di immaginare una società in cui le imposte che rappresentano i due terzi o i tre quarti del reddito nazionale [...] fossero utilizzate per finanziare bisogni e investimenti considerati prioritari [...] salute, cultura, energia pulita e sviluppo sostenibile" ²⁷¹.

Considerando il caso dei Paesi più sviluppati del mondo, lo Stato si è assunto la responsabilità di intervenire nel mercato per modificare gli equilibri generati verso quelli che meglio rispondono ai suoi obiettivi attraverso politiche che devono combinare la generazione di reddito e la spesa pubblica²⁷². Così, possiamo vedere come la Banca di Spagna

²⁶⁹ Cap. X, p.335-336

²⁷⁰ Cap. IV, p. 178. Concetto di schiavitù come bene, che implica la considerazione dell'essere umano come capitale della società.

²⁷¹ Cap. XIII, p.531

²⁷² Si vedano i manuali sulle entrate pubbliche (Paniagua & Navarro 2011) e sulla spesa pubblica (Paniagua & Navarro 2010).

ha pubblicato il rapporto "La spesa pubblica in Spagna da una prospettiva europea"²⁷³, che indica che nel 2019 il livello di spesa pubblica in Spagna sarà pari al 42% del PIL, mentre nell'Unione Europea questa cifra sarà del 46% (UE-15), negli Stati Uniti del 38% e in Giappone del 39%. Questi valori non impediscono l'esistenza di grandi differenze, con Paesi come la Francia²⁷⁴ o il Belgio che superano il 50% del PIL, mentre l'Irlanda è al di sotto del 30%. Cifre che mostrano economie fortemente influenzate da decisioni politiche da cui ci si potrebbero aspettare importanti risultati in direzione di una migliore qualità della vita per la società.

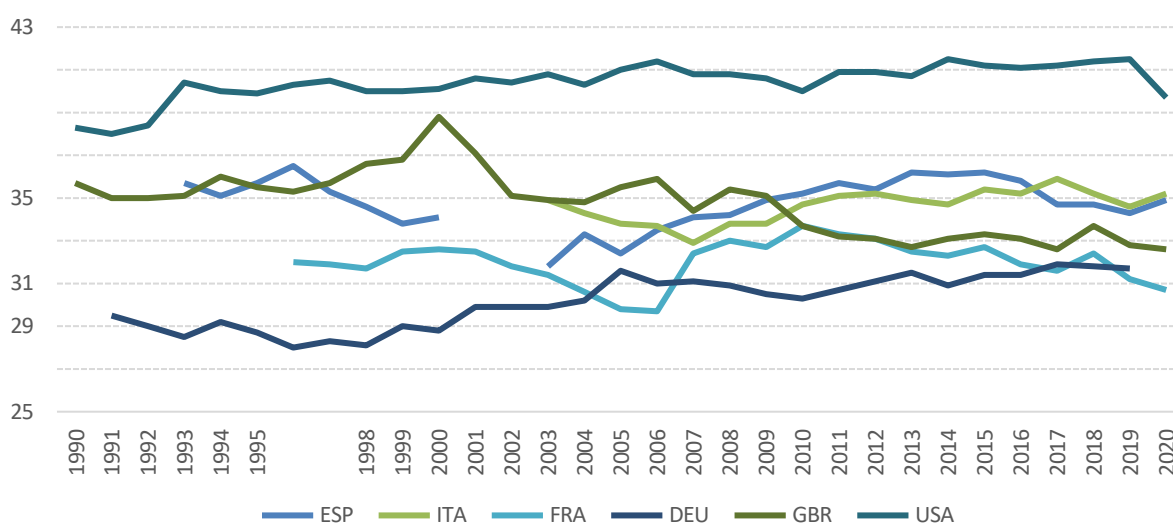


Figura 49: Evoluzione annuale del coefficiente Gini per alcuni Paesi selezionati: Spagna, Italia, Francia, Germania, Gran Bretagna e Stati Uniti. Fonte: Banca Mondiale

Tuttavia, non solo il miglioramento dei risultati non è stato raggiunto, ma i dati mostrano la direzione opposta: mentre nel 2003 la Spagna aveva un indice di Gini di 31,8, nel 2020 aveva aumentato il suo valore a 34,9, il che implica una maggiore disuguaglianza nella distribuzione del reddito, mentre allo stesso tempo il numero di persone che vivono al di sotto della soglia di povertà a livello nazionale è aumentato dal 20,1% al 21,7%, dati che mostrano un comportamento e una tendenza relativamente stabili nel tempo. Questi risultati non sono dissimili da quelli ottenuti per le altre economie sviluppate, come mostra la Figura 49, dove, per il periodo 1990-2020, tutti i Paesi mostrano una simile stabilità nel coefficiente di Gini, con il Regno Unito che raggiunge un trend decrescente con un valore di -3,1, insieme al valore della Francia di -1,4, che è molto simile a quello del Regno Unito.

²⁷³ Documenti occasionali n. 2217, pag. 15

²⁷⁴ Si veda (Piketty 2019), p. 668, che mostra l'impatto della tassazione sui diversi percentili di reddito della società.

segnata dalla riduzione negli ultimi due anni della serie. Tutti gli altri Paesi peggiorano la loro situazione, con l'Italia +3,7 e la Spagna +2,9 come peggiori performer.

Risultati mostrati ancora una volta da (Piketty & Sáez 2014) sotto l'andamento della disuguaglianza nella distribuzione del reddito e della ricchezza a partire dagli anni '70, secondo cui si è verificato un aumento della concentrazione di entrambi, particolarmente accentuato negli Stati Uniti.

A questi risultati di disuguaglianza all'interno dei Paesi si aggiungono quelli ancora maggiori di disuguaglianza tra i Paesi, in un mondo in cui il 10% della popolazione continua a vivere in condizioni di estrema povertà (>1,9\$/giorno 2011PPP)²⁷⁵, che si traduce in un problema fondamentale per gli esseri umani e porta con sé condizioni di continua instabilità sociale.

Tra i modelli di tassazione di particolare interesse vi è il ruolo della tassazione fondiaria nella sua concezione di Spazio FP e Materia inerte, sia sotto forma di tassazione di terreni produttivi altamente legati al mercato, sia di terreni per l'edilizia abitativa o di materie prime necessarie all'attività economica. Queste proposte includono la Land Tax di (George 2012)²⁷⁶ proposta nella seconda metà del XIX secolo, così come modelli più attuali tra cui quelli della "Riforma fiscale ecologica"²⁷⁷ (EEA 2011), proposte che danno maggior peso alla politica fiscale dei Paesi e quindi alle decisioni di intervento economico dettate dalla politica.

Il pensiero economico, nella sua ricerca di soluzioni ai problemi esistenti, tende ad espandersi sotto i fondamenti economici tradizionalmente accettati e sotto il vincolo di un modello di PF che tende alla divisione esclusiva tra lavoro e capitale, costringendo qualsiasi soluzione proposta a prendere la forma di un intervento di mercato inefficiente piuttosto che di proposte a favore del mercato. Soluzioni che comportano il disincentivo dell'attività economica e la redistribuzione arbitraria delle risorse da parte del governo interessato. La tassazione della terra è stata presa in considerazione come soluzione (Smith 2007) in quanto:

"I canoni di affitto dei terreni e i canoni ordinari di affitto dei terreni sono, quindi, forse, le specie di reddito che meglio possono sopportare l'imposizione di un'imposta specifica." ²⁷⁸

²⁷⁵ Banca Mondiale (accesso 26/10/2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ p. 207-208, Henry George pone la soluzione sulla base del concetto: "Non è necessario confiscare la terra - solo confiscare la terra. che lo porta ad "Abolire tutte le tasse, tranne quelle sul valore della terra".

²⁷⁷ "La riforma fiscale ambientale in Europa: implicazioni per la distribuzione del reddito" ²⁷⁸ "La riforma fiscale ambientale in Europa: implicazioni per la distribuzione del reddito".

²⁷⁸ p.655, Trad. Lib. Autore: "Le rendite del suolo e le rendite fondiari ordinarie sono quindi forse le specie di reddito che possono meglio sostenere un'imposta di consumo".

Questa affermazione, fatta in un contesto economico preminentemente agricolo, è tuttavia simile a quella fatta da Milton Friedman più di 200 anni dopo, in una società in cui l'agricoltura era stata relegata in secondo piano, dicendo:

"A mio parere [...] l'imposta meno negativa è quella sul valore non migliorato della proprietà.

di terra, l'argomento Henry George" ²⁷⁹

Tuttavia, tali soluzioni "meno peggio" si basano sull'intervento del mercato e sono sostenute da criteri che facilmente svilupperanno un'elevata componente arbitraria su quantità, tassi di riferimento o eccezioni. Il problema è che qualsiasi soluzione che non derivi dalla definizione del mercato diventerà una soluzione interventista la cui decisione sarà nelle mani di pochi.

In questo senso, e date le previsioni delle Nazioni Unite secondo cui la crescita demografica dovrebbe decelerare fino a raggiungere un livello di 9,7 miliardi di persone nel 2050, 10,4 miliardi di persone nel 2150 e 10,4 miliardi di persone nel ²¹⁰⁰²⁸⁰, ci si può aspettare una crescita dei prezzi reali dei terreni derivante dalle dinamiche demografiche per tutto il secolo.

La combinazione di un problema di proprietà e di distribuzione del reddito, insieme al problema della sostenibilità del pianeta discusso nella sezione precedente e all'incapacità del settore pubblico di ottenere risultati in linea con la grande quantità di risorse che ottiene dal settore privato, genera preoccupazione sulla possibilità di trovare una risposta reale. Questa situazione solleva le seguenti domande:

1. Le attuali condizioni di proprietà dei terreni sono legate alla considerazione della necessità di un intervento pubblico?
2. Una ridefinizione dell'IFP potrebbe portare a un miglioramento delle condizioni generali dell'economia in modo sostenibile?

10.2. Efficienza ed equità

La preoccupazione per l'equità è una questione centrale nel pensiero economico (Okun 1975)²⁸¹, la base della società del benessere, la difesa dell'intervento pubblico, il lavoro a favore delle politiche fiscali e monetarie e della regolamentazione. La ricerca della condivisione del reddito e della ricchezza appare come un obiettivo che può essere considerato in molti modi diversi, soprattutto perché il concetto di equità è un concetto che può essere considerato in molti modi diversi.

²⁷⁹ Discorso di Milton Friedman alla "Americanism Educational League 51st Anniversary Dinner", Pasadena, CA, 6 febbraio 1978. Vedi: Hoover Institution: Friedman, Milton. È possibile una riforma fiscale? Autore: "A mio parere [...] la tassa meno cattiva è quella sulla proprietà terriera non migliorata, argomento di Henry George".

Alejandro Segura de la Cal

²⁸⁰ Si vedano i dati della "2022 Revision of World Population Prospects", i cui risultati sono discussi nella "Sintesi dei risultati".

Dove si legge: "Le ultime proiezioni delle Nazioni Unite suggeriscono che la popolazione mondiale potrebbe crescere fino a circa 8,5 miliardi nel 2030, 9,7 miliardi nel 2050 e 10,4 miliardi nel 2100".

²⁸¹ p. 88, "Aumentare l'uguaglianza in un'economia efficiente".

di equità differisce notevolmente a seconda del criterio di misurazione. In questo senso, la ricerca dell'uguaglianza delle opportunità porta alla disparità dei risultati, mentre la ricerca dell'uguaglianza dei risultati non sarebbe supportata da altre forme di uguaglianza. Ciò è comprensibile nella misura in cui il criterio di uguaglianza può comportare distribuzioni molto diverse di fattori che portano a risultati diversi, a maggior ragione quando questi fattori non sono né fisici né chiaramente misurabili.

La storia economica mostra una costante preoccupazione per la disuguaglianza nella società, (Smith 2007) ha osservato le differenze tra ricchi e poveri²⁸², (Ricardo 2010) ha osservato la miseria in diverse parti del mondo nelle abitudini indolenti o nel vizio dei governi²⁸³, (Marx ed Engels 2023) ha visto la miseria del proletario nella dipendenza del suo padrone²⁸⁴, o (Marshall 1920) che ha espresso che "lo studio della povertà è lo studio delle cause della degradazione di una grande parte dell'umanità"²⁸⁵. Si tratta di una preoccupazione associata a tutti i pensatori economici, indipendentemente dai loro legami con certe linee di pensiero, (Mises 2021) nell'indicare che "la disuguaglianza di reddito e ricchezza è una caratteristica tipica dell'economia di mercato"²⁸⁶ o (Sen 2000) nell'analisi della povertà concepita come privazione delle capacità di base²⁸⁷.

Da un punto di vista più immediato, in questa ricerca di equità è emerso il ruolo di diversi economisti che hanno contribuito a chiarire non solo che la società odierna non è equa, ma che non lo è mai stata. I risultati degli studi di (Stiglitz 2014)²⁸⁸ sulla distribuzione della ricchezza mostrano livelli di concentrazione in cui l'1% della società possiede più del 30% della ricchezza degli Stati Uniti, una situazione che si verifica in un contesto non di mercati in iniziale crescita, ma di economie capitalistiche mature che dovrebbero avere un livello di distribuzione più elevato. Questi risultati sono in linea con le successive conclusioni di (Piketty 2014), il quale, ipotizzando che la concentrazione del capitale sia superiore a quella del reddito, sviluppa la relazione tra i due nel corso degli anni, ottenendo un range in cui il capitale del Paese rispetto al reddito si muove tra un minimo che è occasionalmente sceso sotto il 300% a metà del XX secolo e un massimo di circa il 700% che si è verificato all'inizio del XX secolo e che tende a raggiungere all'inizio del XXI secolo²⁸⁹. Preoccupazione

²⁸² Cap. V, p.64

²⁸³ Cap. V, pag. 92

²⁸⁴ In "Principi del comunismo", IV "Come ha avuto origine il proletariato", p. 96.

²⁸⁵ Cap. I, § 1, pag. 7

²⁸⁶ p. 349

²⁸⁷ p. 114

²⁸⁸ Cap. I, "Il problema degli Stati Uniti con l'1%", pag. 48.

²⁸⁹ Cap. III, p. 132-133. IV, p. 168, 175

condivisa da (Milanovic 2020) in "Capitalism and Nothing Else", dove viene esposta la stessa situazione, a cui aggiunge la tendenza ad aumentare la disuguaglianza di reddito e ricchezza e a ostacolare la mobilità in termini di miglioramento della ^{posizione socio-economica}²⁹⁰.

Come è possibile che, con un sistema fiscale che funziona con un'ampia gamma di imposte nell'ordine del 40% del reddito annuo dell'economia (Spagna, Italia, Germania, Francia, Gran Bretagna, Stati Uniti, Giappone), si mantengano le disuguaglianze mostrate nei lavori citati? Il problema della disuguaglianza non avrebbe dovuto essere affrontato con l'intervento stesso?

Al di fuori della ricerca di proposte di politica economica, vale la pena chiedersi se gli effetti positivi delle misure politiche (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) superino gli effetti negativi (Lindbeck 1984) da esse causati sotto forma di fallimenti del settore pubblico (Cuadrado et al 2010). A differenza di altre azioni di ricerca dell'equità, solitamente legate alla politica fiscale, ciò che viene presentato in questo lavoro sotto forma di definizione dei PF e dei loro diritti di proprietà è sviluppato sulla base di un modello neutrale rispetto all'azione imprenditoriale umana, nel senso che le decisioni di investimento, produzione o consumo non vengono alterate da un'alterazione degli equilibri di mercato, operando quindi in condizioni di massima efficienza. I suddetti fondamenti dimostrano che si tratta di un modello equo in origine, perché tutti i cittadini hanno gli stessi diritti sul pianeta, e allo stesso tempo efficiente, in assenza di interventi sugli equilibri naturali del mercato.

In relazione all'equità, i risultati presentati sono legati alle misure pubblicate da (Van Parijs 1997) in relazione alla ^{libertà}²⁹¹, così come al reddito di base (Van Parijs e Vanderborght 2006) in quanto i PF della natura permettono di generare reddito per la ^{società}²⁹². L'equità nell'accesso ai PF primari equivale all'equità nel rapporto con l'ambiente in cui viviamo, consentendo a ogni cittadino di avere la possibilità di godere di tali PF. Dato che di solito è necessario avere diritti privati sui PF primari per l'attività economica, ogni cittadino ottiene la sua parte del prezzo massimo che il mercato ha assegnato ai PF. Va notato che il cittadino stesso può aumentare il prezzo del fattore di produzione acquistandolo più costosamente dalla società, in modo che l'intera popolazione diventi allo stesso tempo generatrice di rendite dei fattori e destinataria di ciò che essi generano. La suddetta condizione unisce i criteri di efficienza ed equità nell'uso del PF della natura da una visione di giustizia distributiva precedente all'azione economica, ma non così nel caso dell'uso delle risorse naturali.

²⁹⁰ p. 39

²⁹¹ Cap. 1.8, "Il vero libertarismo", p.25

²⁹² Cap. III, p. 115, "Proprietà comune della terra".

della giustizia distributiva nell'azione economica, come sostenuto (Rallo 2019) sul rapporto di Hayek con il reddito di base universale.

10.3. Generazione di reddito, interventi e fattori di produzione

Oggi i Paesi si affidano alla politica fiscale per generare le entrate necessarie a coprire le spese, al fine di mantenere il cosiddetto modello di "Stato sociale". La loro politica fiscale è strutturata sulla base di un'ampia rete di imposte su diverse attività economiche, tra cui la produzione, l'uso dei fattori produttivi, la proprietà e il consumo. Come discusso nelle sezioni precedenti, una modifica dei diritti di proprietà sulla base dei cosiddetti criteri naturali di proprietà del PQ porterebbe a un passaggio verso la disponibilità di rendite per l'intera società. Queste rendite potrebbero a loro volta essere separate in quelle ottenute dagli usi dello spazio e in quelle provenienti dalla vendita della Materia Inerte nel suo ruolo di creazione di mercato.

Se si considera la generazione di rendite come risultato dell'uso e dell'acquisizione delle risorse della società, esse rappresentano una quota aliquota di tutte le persone nella società, consentendo un effetto naturale di redistribuzione della ricchezza in contrapposizione al ruolo della politica fiscale. A questo punto è necessario confrontare l'effetto sull'economia della generazione di rendite sociali attraverso l'intervento politico o attraverso le rendite PF prima dell'azione umana.

Per il confronto tra gli elementi, è stato utilizzato il formato di (George 2012)²⁹³ per il suo effetto su cinque attributi associati ai principi generali della tassazione (Paniagua e Navarro 2011)²⁹⁴, tra cui²⁹⁵:

- L'esistenza o l'assenza di **arbitrarietà** come base per l'esistenza dell'imposta, che può essere considerata associata ai principi di sufficienza e flessibilità nell'obiettivo di equilibrare il bilancio delle amministrazioni pubbliche. Si oppone all'uso di principi basati sulla ragione nella definizione dell'imposta o del gettito, in contrapposizione alla decisione volontaria sull'applicazione dell'imposta e sul suo ammontare. L'assenza di arbitrarietà può essere considerata un attributo positivo.

²⁹³ p. 209-217, nella sua classificazione sui "Canoni della tassazione" studia l'impatto delle imposte su quattro elementi, vale a dire: la produzione, la facilità e il basso costo della raccolta, la certezza della raccolta e, infine, l'uguaglianza.

²⁹⁴ p. 17-21, che discute i "Requisiti o principi generali dell'imposizione fiscale" tra cui: il principio di adeguatezza e flessibilità, il principio della semplicità amministrativa, il principio dell'efficienza e il principio dell'equità.

²⁹⁵ I punti discussi analizzano gli attributi di arbitrarietà, semplicità, certezza, redistribuzione ed efficienza, che differiscono leggermente da quelli proposti dagli autori in quanto si ritiene che riflettano meglio gli obiettivi del presente documento.

- **Semplicità** nella riscossione secondo il principio della semplicità amministrativa, associato a elementi quali la facilità di calcolo dell'importo, l'assenza di eccezioni o l'economicità della riscossione. La semplicità è considerata un attributo positivo.
- **Certezza** della riscossione, legata anche al principio della semplicità amministrativa. Certezza che consente alle amministrazioni e al mercato di prendere decisioni basate su criteri di conoscenza e di adottare misure con lungimiranza. Un attributo che può essere osservato sia dal punto di vista della riscossione delle entrate, grazie all'importo totale generato, sia dal punto di vista del contribuente, grazie alla previsione dell'importo della sua partecipazione. L'esistenza della certezza è valutata come un attributo positivo.
- **La redistribuzione** come funzione sociale legata al principio di equità nella distribuzione del reddito della società. Interpretata in base al principio della capacità contributiva, che implica che gli agenti con una maggiore attività economica contribuiscono maggiormente alle risorse della società. Un maggiore effetto redistributivo è visto come positivo.
- Il principio dell'**efficienza** nel suo effetto sui prezzi relativi dei PF e sul loro trasferimento ai beni e servizi dei consumatori finali. Si considera più efficiente quella che non modifica il comportamento del mercato nella libera azione di tutti gli individui. Una maggiore efficienza è considerata positiva per l'economia.

Si può osservare la differenza di comportamento tra le diverse imposte più diffuse e il reddito dei fattori di produzione nella società, e a questo scopo si studia la relazione degli attributi citati con i seguenti dati fiscali:

- Tassazione progressiva dei redditi da lavoro
- Flat tax sul reddito da lavoro
- Imposta sulle plusvalenze
- Imposta sul valore aggiunto sulle vendite
- Imposta sul commercio internazionale
- Imposta sul patrimonio

La **tassazione progressiva dei redditi da lavoro** si presenta sotto forma di imposta arbitraria, in cui l'autorità fiscale determina sia l'esistenza dell'imposta che la sua natura.

le sue fasce e i suoi importi, potendo modificare gli elementi a sua discrezione. In termini di semplicità, la determinazione dell'ammontare dell'imposta richiede la quantificazione della base imponibile, delle deduzioni e delle detrazioni esistenti e l'applicazione di aliquote diverse ai diversi scaglioni di reddito, con ampie variazioni delle aliquote medie e delle aliquote marginali al crescere del reddito. Sebbene sia possibile stimare l'importo dell'imposta, esso è fortemente influenzato dai cambiamenti dell'economia a causa della sua stessa progressività; le variazioni nel funzionamento del mercato avranno un impatto sulle aliquote marginali più elevate.

Dal punto di vista redistributivo dell'imposta, la progressività raggiunge questo obiettivo in modo efficace, in quanto i redditi più alti associati a una maggiore capacità contributiva generano contributi più elevati. Infine, a livello di efficienza, l'imposta agisce come disincentivo al lavoro, in quanto all'aumentare dell'attività lavorativa diminuisce la quota di reddito ottenuta dal lavoratore.

La **tassazione fissa dei redditi da lavoro** è ugualmente arbitraria secondo gli stessi criteri definiti per la tassazione progressiva. Tuttavia, l'esistenza di un'unica aliquota fiscale e l'assenza di scaglioni contribuisce alla sua semplicità, pur essendo più certa nel suo ammontare. Il suo effetto redistributivo è ridotto perché riserva lo stesso trattamento fiscale a tutti gli individui, indipendentemente dalla loro capacità contributiva, sia a livello orizzontale che verticale. E a livello di efficienza, sebbene riduca gli incentivi al lavoro in quanto riduce l'importo netto da esso ricavabile, il suo impatto è minore rispetto al caso dell'imposta progressiva, in quanto non aumenta l'effetto disincentivante all'aumentare del reddito da lavoro.

Il reddito da capitale, nella sua definizione di imposta, è soggetto agli stessi effetti di arbitrarietà delle imposte precedenti; tuttavia, si può ritenere che, a causa della facilità di movimento dei capitali, sia attualmente condizionato dall'arbitrarietà dei mercati nazionali nel loro complesso. Si tratta di un'imposta poco o per nulla progressiva, che ha anche il vantaggio di ricadere parzialmente sull'impresa come principale contribuente. Dato che il capitale è più concentrato del lavoro, è associata ad alti livelli di redistribuzione, mentre allo stesso tempo l'imposta è altamente inefficiente in termini di efficienza, in quanto scoraggia gli investimenti, e quindi genera effetti sull'economia nel medio e lungo termine. La suddetta mobilità del capitale fa sì che le sue aliquote fiscali siano soggette a criteri internazionali, il che aumenta la concorrenza e limita la crescita delle aliquote, che sarebbero più inefficienti.

Per quanto riguarda l'**imposta sul valore aggiunto sulle vendite**, un'imposta sui consumi, l'arbitrarietà si riflette nel suo carattere di tassazione, nella sua mancanza di semplicità nell'esistenza di

aliquote fiscali diverse per le varie voci, la cui certezza è legata alle abitudini del mercato, che variano in base alle variazioni dei consumi sia a livello totale sia segmentati per aliquota. Ad esempio, lo spostamento dei consumi dai prodotti generici a quelli essenziali per effetto del ciclo economico.

Da un punto di vista redistributivo, l'imposta sul valore aggiunto sulle vendite è associata al consumo, quindi non dipende dal reddito o dalla ricchezza del contribuente, ma dalle sue decisioni di consumo. Infine, in termini di efficienza, ha un effetto sia sulla decisione di consumo, aumentando i prezzi dei beni, sia sulla decisione di produzione, riducendo il reddito netto delle vendite, disaccoppiando il costo per i consumatori dal reddito per le imprese.

In quinto luogo ci sono le **imposte sul commercio internazionale**, principalmente sotto forma di tariffe sulle importazioni. Anche queste sono soggette ad arbitrarietà nel loro ruolo impositivo. In termini di semplicità, l'applicazione di tariffe particolari a seconda di criteri quali il tipo di merce o la sua origine la rende un'imposta complessa. Ha livelli di certezza relativamente bassi in termini di dipendenza dai mercati globali e dall'attività economica nazionale. Da un punto di vista redistributivo, dipende dallo scopo delle importazioni e dalle aliquote fissate per ciascun bene, quindi non è necessariamente associata a livelli di redistribuzione molto elevati rispetto ad altre imposte. Infine, a livello di efficienza, altera l'equilibrio del mercato e le condizioni di redditività dell'attività economica nazionale.

L'ultima delle imposte considerate significative per il presente lavoro è l'imposta **sul patrimonio**, presente in Spagna, ma non nella maggior parte degli altri Paesi sviluppati in Europa e nel resto del mondo. Essa mantiene le condizioni di arbitrarietà delle altre imposte, alle quali aggiunge la complessità del calcolo della ricchezza di ciascun individuo. Dato che in Spagna colpisce un numero relativamente piccolo di persone sotto forma di grandi patrimoni, si può ritenere che abbia una maggiore certezza rispetto ad altre imposte. Ha un'elevata capacità redistributiva per quanto riguarda l'impatto sui gruppi con maggiori risorse, oltre alla capacità di tassare tutta la loro ricchezza indipendentemente dal fatto che venga utilizzata (il che implicherebbe un reddito da capitale) o meno. In termini di efficienza, genera un effetto di espulsione degli individui con un'elevata ricchezza, scoraggiando al contempo la generazione di ricchezza.

A queste imposte si aggiunge il ruolo dell'**imposta fondiaria** inizialmente formulata da (George 2012)²⁹⁶. Tuttavia, trattandosi di un'imposta applicabile a elementi a cui il mercato assegna valori mutevoli, la sua determinazione diventa soggetta a regole o criteri di valutazione esistenti, aspetto che non elimina la possibilità di discrepanze e la necessità di arbitrare la soluzione. Per quanto riguarda la sua semplicità, richiede la determinazione del valore di tutti gli asset immobiliari a livello individuale, separando il valore associato al terreno da quello dipendente dagli investimenti effettuati. Il suo ammontare dipende dalla valutazione degli asset, che tende a essere stabile nel tempo, ma deve essere determinata continuamente secondo criteri di mercato. In termini di combinazione di effetti redistributivi ed efficienza, si oppone al carattere marcatamente inefficiente di tutte le imposte, favorendo lo sviluppo degli usi del suolo più efficienti e generando al contempo un gettito per questi ultimi.

Dopo aver analizzato i principali dati fiscali, resta da confrontare gli affitti di spazi e di Materia Inerte come reddito da usi privati dei PF della società.

I canoni di locazione degli spazi sono generati dall'azione del mercato e l'uso che assegna il valore più alto allo spazio ottiene i suoi diritti. Il suo valore è determinato esclusivamente da criteri di mercato, il che elimina la necessità di determinarlo attraverso elementi particolari sotto forma di tariffe o valutazioni esterne. Trattandosi di contratti tra l'azienda, in quanto fornitrice dello spazio, e il locatario, il suo utilizzo è garantito nei termini concordati e l'importo da pagare può essere considerato certo e stabile. In termini di redistribuzione, come indicato in precedenza, l'importo è definito in base ai migliori usi dello spazio, il che implica un reddito più elevato in quanto un'attività può farne un uso migliore. Quest'ultimo aspetto, a sua volta, è associato all'efficienza in un mercato competitivo in cui il mercato massimizza l'uso del fattore produttivo.

Anche le rendite della materia inerte sono generate dall'azione del mercato, eliminando l'arbitrarietà della generazione di reddito della società. La loro determinazione è altrettanto semplice attraverso la formazione naturale dei prezzi. La certezza può essere considerata inferiore a quella delle rendite spaziali, in quanto può dipendere dalle decisioni di consumo dei mercati, dai prezzi concordati e dalla limitazione della creazione del mercato. A livello di redistribuzione ed efficienza già discusso, combina la massima generazione di rendite con la massima efficienza del mercato.

²⁹⁶ Ulteriori informazioni sulla tassazione dei terreni si trovano in (Gunnison Brown 1924).

Rimarrebbe da valutare la rendita generata nella creazione del mercato dagli esseri viventi, ad esempio sotto forma di cattura di pesci in natura. Elemento soggetto a condizioni simili a quelle indicate per la Materia inerte in termini di relazione con i diversi attributi.

La valutazione della relazione degli attributi indicati con ciascuna delle tasse e delle rendite studiate è mostrata visivamente nella Figura 50. A livello di arbitrarietà, il concetto di imposta è associato alla necessità di arbitrare i fallimenti del mercato, il che implica sempre un livello elevato. A fronte di ciò, si considera l'eliminazione del fallimento di mercato della distribuzione della ricchezza nell'uso comune della ricchezza naturale. Per quanto riguarda la colonna della redistribuzione, come ci si aspetterebbe tutte le imposte e le rendite hanno effetti positivi. Infine, a livello di efficienza, tutti gli usi favorevoli al mercato sono associati al concetto di efficienza, mentre tutte le perturbazioni generali del mercato sono ostacoli al comportamento di massimizzazione dell'efficienza dell'economia libera; le tasse non possono essere neutrali all'attività economica degli esseri umani.

	Arbitrariedad	Sencillez	Certidumbre	Redistribución	Eficiencia
Renta del trabajo - Progresivo	○	○	○	●	○
Renta del trabajo - Fijo	○	●	●	●	○
Renta del capital	○	●	○	●	○
Valor añadido sobre ventas	○	○	○	●	○
Comercio internacional - Importaciones	○	○	○	●	○
Impuesto sobre el patrimonio	○	○	●	●	○
Impuesto sobre la tierra	●	○	●	●	●
Renta del espacio	●	●	●	●	●
Renta de la materia inerte	●	●	●	●	●

Figura 50: Attributi delle diverse imposte ed entrate studiate rispetto ai criteri analizzati nello studio, con i seguenti elementi considerati positivi: l'assenza di arbitrarietà, la semplicità nella riscossione, la certezza dell'importo, l'effetto di redistribuzione come indicatore di equità e l'efficienza nel loro impatto sull'economia. Molto positivo - Positivo Negativo ○ Molto negativo.
Fonte: elaborazione propria basata sul formato di Lindy Davies²⁹⁷

Infine, vale la pena di menzionare la condizione di un mondo strutturato sulla base di Stati che promuovono soluzioni fiscali diverse, facendo sì che in tutto il mondo

²⁹⁷ Vedi: "Understanding Economics" pubblicato da Lindy Davies su henrygeorge.org.

Le decisioni di applicare/modificare le imposte e di passare al modello del reddito avranno un effetto dirompente sugli equilibri di mercato a livello nazionale e internazionale e su base intertemporale. Il criterio dell'efficienza è fondamentale per massimizzare l'attività economica attuale e aumentare quella futura.

10.4. Conclusioni

L'azione pubblica svolge un ruolo importante nelle società sviluppate di oggi, in cui l'economia di mercato interviene con una serie di strumenti sotto forma di entrate pubbliche, spesa pubblica e normative che cercano di correggere i cosiddetti fallimenti del mercato. In queste condizioni, uno dei problemi principali è la concentrazione di reddito e ricchezza che tende a verificarsi negli attuali mercati liberi.

La formulazione dei PF della natura presenta un nuovo modo di generare rendite per la società che porta a un effetto redistributivo del reddito che colpisce tutti i cittadini in egual misura. Questa situazione viene sviluppata nel capitolo confrontando i concetti fondamentali di efficienza ed equità dell'analisi economica, nonché sviluppando l'impatto delle soluzioni proposte rispetto alle principali imposte esistenti sul mercato, il che ci permette di vedere un comportamento significativamente migliore del modello di entrate basato sul mercato.

Pagina volutamente vuota

11. AZIONE UMANA SOSTENIBILE

La prasseologia²⁹⁸ è il punto di partenza di tutto il lavoro svolto, elementi della scuola austriaca di economia come il soggettivismo, l'individualismo metodologico, l'ordine spontaneo o la concezione dell'imprenditore creativo costituiscono l'insieme di basi su cui comprendere le forze in cui si inquadra lo studio dell'essere umano nella scienza economica. Ogni azione umana porta a una perturbazione dell'equilibrio di un mercato economico in costante cambiamento, in cui diversi agenti cercano di trarre profitto dalla loro attività. Allo stesso modo, le azioni umane portano a un'alterazione dell'ecosistema in cui si verificano, modificando l'equilibrio precedente in un'altra evoluzione dinamica, in questo caso delle condizioni di vita.

Quando si guarda al mercato insieme all'ecosistema, sorge un conflitto in cui si cerca la crescita continua del mercato in una condizione dinamica dell'attività umana e allo stesso tempo il mantenimento delle condizioni di vita dell'uomo come concetto statico di sostenibilità. L'azione umana è inquadrata all'interno di un campo d'azione limitato come il Pianeta Terra, dove non c'è solo una limitazione delle risorse disponibili sotto forma di scarsità, ma allo stesso tempo un dinamismo che altera le condizioni di vita future.

²⁹⁸ Cfr. (Mises 2021), definito come "teoria generale dell'azione umana", pag. 4.

Questa situazione dinamica degli ecosistemi sulla Terra non implica necessariamente una condizione negativa, ma genera incertezza sulla capacità degli esseri umani di adattarsi alla vita in condizioni diverse da quelle attuali, una situazione che porta a studiare il ruolo dell'azione umana sostenibile come concetto che include la preferenza per la stabilità delle condizioni di vita in cui ci troviamo; l'azione umana sostenibile prende in considerazione la comprensione del dinamismo dei mercati sotto l'azione umana e incorpora l'aspettativa di stabilità delle condizioni degli ecosistemi. Ora può essere inteso anche come un concetto di azione umana sulla Terra che non si limita a presentare i vincoli economici dell'allocazione dei PF come risorse statiche limitate, ma aggiunge la modificazione dell'ecosistema come elemento dinamico che altera l'azione umana futura²⁹⁹.

Il problema principale della considerazione dell'azione umana sostenibile è associato al fatto che la sostenibilità non viene prodotta come un dato oggettivo, ma viene mostrata come un concetto soggettivo e interpretabile su cui si deve prendere una decisione, il che implica l'introduzione di una componente arbitraria in un modello economico associato alla libertà del mercato.

Questa condizione di sostenibilità dell'azione umana, insieme alla trattazione delle PF nei capitoli precedenti, implica la considerazione della prasseologia da parte della teoria economica austriaca insieme ai fondamenti georgiani sulla proprietà comune della Terra, a cui si aggiunge la considerazione dinamica dell'ecosistema. L'insieme di questi elementi mi porta a studiare la relazione del pensiero economico con quanto affermato nell'opera, compresi elementi come la formulazione neoclassica della funzione di produzione che favorisce l'analisi istituzionale, la struttura contabile o l'identificazione del PF nell'attività imprenditoriale, nonché la creazione di un mercato duale sullo spazio con l'obiettivo di unire i criteri associati alla sicurezza-famiglia della casa degli esseri umani con quelli associati alla redditività-rischio dei mercati.

²⁹⁹ Il concetto di azione umana sostenibile implica la conoscenza degli ecosistemi e il processo decisionale per l'adattamento degli ecosistemi alle preferenze umane, il che significa che il concetto di sostenibilità è associato alle migliori condizioni per lo svolgimento della vita umana in un determinato ambiente, il che implica un'attività di modifica dell'ambiente alla ricerca di tali condizioni. Questo può essere esemplificato nel caso della vita su Marte o di altre condizioni di vita al di fuori della Terra.

11.1. Introduzione

Di fronte al percorso di asservimento lungo il quale avanzano le economie sviluppate e al "Non avrai nulla e sarai felice"³⁰⁰ come aspettativa di ordine sociale autoimposto, è necessario cercare un'alternativa che tenga conto delle proprietà uniche degli esseri umani e del nostro modo di relazionarci con l'ambiente in cui viviamo. A tal fine, è possibile assumere il soggettivismo come punto di partenza metodologico (Huerta de soto 2002)³⁰¹ nella concezione dell'individuo come attore creativo, e combinarlo con la difesa del rispetto dei beni comuni nella creazione del mercato e nella distribuzione delle sue rendite. Per formulare l'alternativa, sono stati presi in considerazione i seguenti concetti analizzati in questo lavoro:

1. Definizione di PF, spazio, materia inerte, esseri viventi, lavoro e capitale, nonché delle loro rendite e della funzione di produzione.
2. Differenziazione in termini di diritti delle persone fisiche e giuridiche allo Spazio FP per la disponibilità di un'abitazione.
3. Trasferimento dei PF nei bilanci delle persone giuridiche, come attuazione dei cambiamenti nella funzione di produzione.
4. Delimitazione della quantità di offerta sostenibile di FP Inert Matter nelle sue diverse forme come elemento di creazione del mercato.

A questo va aggiunto un ulteriore concetto sotto forma di percorso di libertà, ovvero la distribuzione delle rendite generate dal PF primario tra tutti gli individui della società. In questo modo, ogni individuo riceve un compenso dalla società per il trasferimento a terzi del diritto di utilizzare uno spazio o un'altra risorsa naturale.

Tutto ciò che è stato formulato fino a questo punto porta a un confronto tra la concezione attuale su cui si basa l'ordine economico e quella elaborata nel documento sui diritti di proprietà dei PF. L'attuale configurazione socio-economica³⁰², ereditata dalle generazioni precedenti, modella l'ambiente in cui tutti i cittadini hanno preso decisioni fino ad oggi, sotto una mano invisibile generalmente impercettibile che accetta un trattamento diseguale dell'accesso ai PF che permettono lo sviluppo del progetto di vita di ogni individuo. Questa disuguaglianza di accesso è visibile a livello privato nella

³⁰⁰ (Auken 2016) Auken pubblica sulla stessa linea il 31 ottobre 2019: "Ecco come potrebbe essere il 2030 se vinciamo la guerra al cambiamento climatico". Il concetto è incluso nell'introduzione del video: "8 previsioni per il mondo nel 2030" pubblicato sul canale YouTube del World Economic Forum il 6 marzo 2017.

³⁰¹ Cap. I, "Il Metodo", p. 27

³⁰² Si veda (Niño Becerra 2020) p. 22, come elemento fondamentale della filosofia capitalista: "l'uomo ha davanti a sé tutta la natura e può estrarre da essa tutto ciò che è in grado di trasformare con il suo lavoro".

La diversa distribuzione della proprietà dei PF non prodotti, così come la capacità arbitraria dello Stato di intervenire nelle decisioni private di ciascun individuo, intervento che attualmente riguarda sia i PF non prodotti sia quelli che sono il risultato dell'azione umana.

Di fronte a questa situazione, il modello proposto in questo studio si ricollega alla definizione di liberalismo (Benegas Lynch 2015) come il:

"Rispetto illimitato dei progetti di vita degli altri."³⁰³

Modello basato sul funzionamento naturale dei mercati, che si fonda sui principi di: libertà individuale, reciprocità, uguale accesso ai PF non prodotti e proprietà privata dei beni prodotti. Questi principi, tuttavia, non sono attualmente rispettati, in quanto, da un lato, la delimitazione della proprietà privata riguarda beni naturali considerati appartenenti all'intera società e, dall'altro, l'intervento dello Stato nell'economia avviene in condizioni di non reciprocità³⁰⁴, limitando addirittura le condizioni di proprietà privata dei beni prodotti.

Se quanto illustrato in questo documento fosse una condizione preferibile per la società, il problema starebbe nella capacità di passare dalle condizioni attuali a quelle proposte, partendo dal massimo livello di rispetto dei contratti acquisito nelle condizioni di mercato esistenti in un dato momento. Definire condizioni transitorie che consentano una progressiva riduzione dell'arbitrarietà del mercato e quindi un aumento dell'efficienza con i suoi effetti benefici per la società nel suo complesso. Di fronte al criterio che la terra può essere stata espropriata alla società dal sistema dominante (Proudhon 1983)³⁰⁵, si deve evitare l'azione arbitraria che cerca di mitigare il danno prodotto con la produzione di un altro danno in senso opposto, eliminando dalle possibilità di azione il concetto di espropriazione coercitiva da parte della società verso i beni precedenti all'azione umana che sono attualmente in mani private.

11.1.1. The Plain Limited

Il suolo della pianura senza limiti³⁰⁶ esemplificato da Henry George nel 1879 ospita oggi una popolazione cinque volte superiore³⁰⁷ a quella che ci impedisce di considerare l'avvento di una

³⁰³ Raccolta nella pubblicazione di Alberto Benegas Lynch del 2015 in riferimento alla pubblicazione dello stesso autore "Liberalism for Liberals" di Emecé Editores del 1986.

³⁰⁴ Si veda qui il contributo di (Rothbard 2021) e la sua citazione da De Jouvenel, p. 42: "Che sia socialista o meno, il potere deve sempre essere in guerra con le autorità capitaliste e cerca sempre di spogliare i capitalisti della ricchezza che hanno accumulato. Così facendo, obbedisce alla legge della sua natura".

³⁰⁵ Cap. 2.3, pag. 77

³⁰⁶ (George 2012) Cap. XIX, p. 122, "La pianura senza confini".

³⁰⁷ Da circa 1,5 miliardi di persone nel mondo a oltre 8 miliardi.

Il primo colonizzatore, allo stesso tempo, tutti i beni della natura hanno già un proprietario, il che significa che sono stati capitalizzati da individui, aziende o istituzioni. Lo spazio limitato sulla Terra non permette a gruppi di persone di colonizzare nuove terre su cui sviluppare la propria vita, condizione che li trasforma in persone che hanno solo il loro tempo per lavorare su un pianeta che non gli appartiene. Sebbene la terra rimanga simile a quella di allora, gli appezzamenti hanno un valore maggiore per la società in quanto fanno parte di un mercato più popolato e complesso, un aumento di valore che si prevede continuerà con l'aumento della popolazione mondiale e la specializzazione delle attività umane.

In questo ordine sociale vivono milioni di esseri umani³⁰⁸ che hanno a disposizione solo il loro lavoro non qualificato per sopravvivere, non solo i macchinari e la tecnologia sono di proprietà di altre persone nel mondo, ma anche tutti i PF naturali, il che significa che devono scambiare il loro lavoro per avere accesso a beni naturali che nessun altro ha prodotto. Questa situazione li porta a vivere in modo relativamente estraneo ai mercati internazionali, in un'economia informale che limita il loro accesso ai vantaggi della complessità della globalizzazione (Soto 2000) in un circolo vizioso di istituzioni contrarie alla libertà di mercato (Acemoglu e Robinson 2023).

Si può notare come il conflitto sociale non si verifichi nel rapporto tra i PF classici capitale e lavoro (Marx 2014), ma nel rapporto tra i PF natura e capitale. La considerazione della natura come bene capitale che Marx descrive ne "Il processo di accumulazione del capitale" indica:

"...] la conversione usurpatoria della proprietà feudale e dei clan in una moderna proprietà privata, consumata con un palese terrorismo, erano altrettanti metodi idilliaci di accumulazione originaria".³⁰⁹

Su ciò che avevo incluso in precedenza:

"Il progresso del 18° secolo si rivela nel fatto che ora la legge stessa è diventa un veicolo per il furto della terra del popolo [...]"³¹⁰

A differenza di altri aspetti della sua opera, come la teoria del valore e il conflitto capitale-lavoro, che verranno successivamente confutati dal pensiero economico, lo studio che egli compie sulla considerazione del PF della natura come PF del capitale da una prospettiva storica mantiene parzialmente la sua validità sotto le considerazioni qui presentate.

³⁰⁸ Si veda il documento "Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018" del Gruppo della Banca Mondiale, che indica che

Nel 2011 il 10% della popolazione mondiale viveva con un reddito inferiore a 1,90 dollari al giorno.

³⁰⁹ Sezione VII, Capitolo XXIV, p.333

³¹⁰ Sezione VII, Cap. XXIV, p.325

Questi elementi sono quindi in linea con quanto discusso nel quinto capitolo, a proposito del quale possiamo risalire alla figura di Grozio nella prima metà del XVII secolo, che riprende la concezione della terra come proprietà comune (Grozio 1925):

"L'aria e la terra sono proprietà comune degli uomini, nella quale uno può ingrandire la sua casa in modo da astenersi dalle cose altrui e dalla forza"³¹¹.

Il dibattito sulla proprietà della terra ha preso slancio negli ultimi decenni con contributi come quelli di (Steiner 2005) nella sua "Giustizia territoriale" che sostengono il trattamento della terra come un bene capitale, come dimostrato dalla percezione del suo possesso come una responsabilità per la società. Quelli di (Risse 2009) nella sua concezione di "Proprietà comune della terra" propongono un modello che parte dall'ordine globale esistente (Pogge 2009) con una concezione della proprietà che parte da un concetto che può essere considerato un concetto filosofico delle relazioni umane con la terra, ma con la difficoltà di essere materializzato.

In base a quanto elaborato in questa sede, non si tratta di un possesso uguale, congiunto o individuale (Álvarez 2010), ma piuttosto di una concezione del PF della natura come bene esistente prima dell'azione economica, che, una volta che inizia a partecipare come PF all'economia, riceve le sue rendite che, in questo caso, sono di proprietà degli esseri umani nel loro insieme. Una concezione che permette di massimizzare l'uso efficiente dei PF della natura in condizioni di mercato, ottenendo non solo rendite minime per la società, ma anche la massimizzazione di tali rendite.

11.2. La strada verso la libertà

Hayek pubblicò la sua opera "Road to Serfdom" nel ¹⁹⁴⁴³¹² durante le fasi finali della Seconda Guerra Mondiale, con la tesi dell'incompatibilità della libertà con i modelli totalitari. Come si legge nel titolo, l'opera riflette la tendenza alla restrizione delle libertà basata sulla riduzione del mercato e quindi a un modello di asservimento agli ordini di governanti che si suppone cerchino il bene comune. A ottant'anni dalla pubblicazione dell'opera, nel pensiero della società si riscontra l'effetto opposto: il concetto di libertà individuale è stato relegato in secondo piano in molte nazioni a favore del perseguimento del bene comune, obiettivo verso il quale la società si è mossa concedendo livelli sempre maggiori di

³¹¹ Cap. 1, pag. 53

³¹² (Hayek 2020)

del potere politico ai rappresentanti della società a scapito degli incentivi all'attività individuale.

Il mercato rappresenta la ricerca di tutti gli individui di migliorare le proprie condizioni di vita; è il luogo in cui avvengono gli scambi che sono preferibili per entrambe le parti. (Smith 2001) ritiene che questi scambi basati sulla ricerca del preferibile muovano una mano invisibile che guida la società verso un miglioramento generale delle condizioni in cui si sviluppa la vita umana³¹³. La limitazione del mercato implica la cessione della capacità decisionale individuale a istituzioni che decidono a favore di tutti i cittadini, un'azione che non solo comporta la cessione del processo decisionale, ma anche la cessione degli incentivi individuali a partecipare al mercato. Il punto è che, in assenza di incentivi, possiamo aspettarci una riduzione del contributo di ciascun individuo al mercato e quindi la distribuzione di una minore quantità di beni e servizi. Questa situazione non fa altro che allontanare ulteriormente la società dal bene comune che ogni individuo dovrebbe desiderare per la società nel suo complesso.

In questo senso la mano invisibile di Adam Smith è ancora rilevante, poiché non è altro che la rappresentazione dell'azione umana nell'ambiente in cui può agire. Essa porterà al massimo livello di scambio in un ambiente senza alcun intervento, ma anche al miglior livello possibile di scambio in qualsiasi ambiente vincolato. La mano invisibile si manifesta anche in situazioni in cui il mercato è fortemente interventista. Esempi tradizionali sono le carceri, dove il tabacco è tradizionalmente il mezzo di scambio, o il cortile di una scuola, dove lo strumento di scambio diventa rappresentato da carte collezionabili, distintivi o altri oggetti di moda. Due esempi molto ristretti in cui l'allocazione iniziale dei fattori viene riorganizzata verso l'optimum concordato dagli agenti, ma in cui gli oggetti e i mezzi di scambio arrivano attraverso un mercato esterno che li facilita e arricchisce un mercato interno ristretto e non autosufficiente. La mano invisibile agisce solo come risposta naturale all'allocazione delle risorse tra le persone, non come funzione di stimolo alla crescita del mercato.

Tuttavia, questa difesa delle virtù umane della mano invisibile può essere fatta solo a partire dal riconoscimento della possibilità di ogni individuo di avere la stessa capacità naturale di soddisfare i propri bisogni, cioè di avere lo stesso accesso a tutti quei PF che non sono stati ottenuti come risultato del lavoro di altri e che quindi non possono appartenere a nessuno in particolare. Se non hanno la stessa capacità naturale di soddisfare i propri bisogni a causa della mancanza di accesso ai mezzi per ottenerlo, ci troviamo con un mercato squilibrato che

³¹³ Lib. IV, p. 554

è difficile progredire. È quindi un mercato in cui l'essere umano non è nemmeno libero di coltivare i mezzi per vivere.

Considerando il capitolo precedente, in cui l'accesso ai mezzi di produzione inizia con l'accettazione di condizioni di mercato in cui non si hanno diritti sui prodotti naturali della terra, l'ottenimento del diritto richiede un accordo sul prezzo con il precedente detentore del diritto. Tuttavia, questi diritti non sono il risultato di un comportamento naturale, ma provengono da un processo storico di compravendita che risale a qualche situazione di conquista o cessione della terra, come nota (George 2012) nel suo libro VII "*Justice of Remedy*"³¹⁴.

Il problema che ne deriva è dovuto al fatto che l'evoluzione del sistema economico ha generato l'accettazione di fondamenti che non rispettano criteri di equità preliminari all'azione umana e che hanno quindi portato alla ricerca di soluzioni che limitano la libertà dell'azione umana a favore di un bene comune soggettivo il cui scopo è quello di correggere l'errore iniziale. Questa frase comprende i seguenti elementi:

1. I fondamenti del sistema economico non hanno una base naturale nel rapporto tra società ed ecosistema.
2. Per questo motivo, i problemi di disuguaglianza sorgono prima dell'intervento di qualsiasi essere umano, causando differenze prima della partecipazione di elementi come il lavoro, l'abilità o la fortuna.
3. Per ovviare a queste differenze, il settore pubblico impone coercitivamente le condizioni di mercato alla popolazione.
4. L'intervento sul mercato tende a scoraggiare le attività individuali, portando a una contrazione del mercato e quindi a un minor volume di beni e servizi forniti.
5. La contrazione del mercato non solo ha effetti immediati, ma, data l'assenza di incentivi, porta a una riduzione a medio e lungo termine delle aspettative potenziali di promozione del bene comune.

La società trova nella coercizione il metodo per cercare una soluzione unilaterale all'errore iniziale della creazione del mercato, sviluppando a questo scopo un sistema di tassazione obbligatoria. Generando un modello che, sebbene possa raggiungere un certo grado di redistribuzione, diminuisce gli incentivi individuali e quindi la produzione totale di beni e servizi per la società. Un sistema che ha trovato sostegno nella

³¹⁴ Cap. 26, pag. 169-177

pensiero scientifico, con un ruolo di primo piano dei contributi di Keynes nel 1926 e nel 1936.³¹⁵

Di fronte a questa situazione, si assiste a un'ampia gamma di posizioni sia da parte del mondo accademico sia da parte della società, in un mondo che presenta un conflitto tra numerose situazioni considerate critiche per la nostra società, quali: abitazione, povertà, occupazione, salute, istruzione, welfare, crescita demografica, inquinamento, sostenibilità e inflazione, tra le altre. Così, di fronte alla considerazione che il *laissez faire* del mercato permetterà di generare soluzioni ottimali, vengono proposte soluzioni di intervento in aree come la sostenibilità, che comporta una riduzione delle risorse disponibili che si traduce in un aumento dei prezzi di altri fattori, o l'esempio dell'*allocazione*³¹⁶ delle risorse per mitigare i problemi abitativi, che implica una modifica dell'equilibrio del mercato contemporaneamente a una riduzione delle risorse in altre aree, peggiorandone la situazione relativa.

Le persone osservano una società con grandi disuguaglianze e cercano di offrire soluzioni statiche per un sistema dinamico. Considerando un sistema che non ha reali condizioni di libertà, Van Parijs (1997) sostiene che la vera libertà deve avere le condizioni di sicurezza, autoproprietà e *opportunità prossime*³¹⁷.

Le implicazioni di quanto sopra in termini di libertà sono a loro volta collegate a quelle discusse da (Sen 2000) in termini di necessità di condizioni materiali adeguate. In questo senso, la povertà come privazione delle capacità di base si manifesta sotto forma di accesso limitato ai PF della natura come beni comuni, facendo sì che i cittadini si trovino ad affrontare un mercato in cui la loro libertà è limitata dalla sola capacità di utilizzare il fattore di produzione lavoro. Il fatto che il capitale sia distribuito in modo ineguale per effetto del mercato è una questione diversa dalla condizione in cui i PF derivati dalla natura sono considerati come capitale. Il problema etico dell'economia è direttamente collegato alla capacità di tutti gli esseri umani di soddisfare i propri bisogni fondamentali. Gli strumenti dell'economia predittiva considerati da (Sen 2020) e il loro contributo alle decisioni politiche sono spesso associati a una riduzione del campo d'azione umano che

³¹⁵ Si veda "*The end of Laissez Faire*" in (Keynes 1985) e la "General Theory of Occupation, Interest and Money" in (Keynes 1965).

³¹⁶ Il concetto di "incarico scelto" di (Pigou 1968), p. 109, può essere considerato qui, nella consueta considerazione che Si tratta di un problema di tecnica, non di finalità.

³¹⁷ Cap. I, p. 25, *l'opportunità massima* è intesa come la più grande opportunità di fare ciò che si desidera.

(Sen 2000) nel "Ruolo costitutivo e strumentale della libertà" (Sen 2000) solleva la considerazione che:

"Le libertà fondamentali comprendono capacità di base quali la possibilità di evitare privazioni come la fame, la malnutrizione, la morbilità evitabile e la mortalità prematura, o il godimento delle libertà relative alla capacità di leggere, scrivere e calcolare, alla partecipazione politica e alla libertà di espressione". " ³¹⁸

Condizioni associate al concetto di sviluppo come libertà (Pedrajas 2007) che sottolinea come Sen:

"Si evolve verso approcci più definiti nell'ordine della libertà come punto di vista globale che deve guidare ogni teoria della giustizia che fonda filosoficamente uno sviluppo umano". " ³¹⁹

Oltre a questo:

"Per Sen, sia l'uguaglianza che la libertà sono due facce della stessa medaglia, dove la medaglia è lo sviluppo e la giustizia".

D'altra parte, la libertà è anche il fine ultimo della letteratura a favore dell'intervento del mercato, per cui (Marx & Engels 2023) indicano nel Manifesto Comunista che le distinzioni di classe sono state eliminate:

"Il libero sviluppo di ciascuno è la condizione per il libero sviluppo di tutti" ³²⁰.

Comprendere che la socializzazione del capitale è il passo precedente alla possibilità di vivere in libertà.

Anche (Laski 1961), studiando il liberalismo europeo, indica che:

"La libertà contrattuale non è mai veramente libera finché le parti contraenti non possiedono un uguale potere contrattuale. E tale uguaglianza, necessariamente, è funzione di condizioni materiali uguali".

Tutto ciò implica che il concetto stesso di libertà può essere guardato da diversi punti di vista, un concetto che include le condizioni sopra menzionate:

³¹⁸ Cap. II, pag. 55

³¹⁹ Cap. IV, pag. 273

³²⁰ Cap. III, pag. 70

³²¹ Cap. I, pag.

- Sicurezza individuale
- Sviluppo delle capacità
- Disponibilità di mezzi di sussistenza
- Rapporto tra libertà individuale e libertà sociale
- Condizioni materiali uguali

Secondo il modello dei cinque PF proposto, questi cinque criteri sono soddisfatti: in primo luogo, avere una casa facilita la sicurezza individuale; in secondo luogo, generando rendite dai PF della natura, si danno condizioni materiali di partenza uguali a tutta la popolazione, facilitando la sussistenza e lo sviluppo delle capacità; infine, ogni cittadino è libero di fare offerte individuali per i beni della natura, il che favorisce rendite più elevate per la società.

11.3. Crescita e prosperità del mercato

Scrivendo "L'azione umana" in (Mises 2021), nel capitolo XXX "L'intervento sui prezzi" ha incluso una sezione intitolata "Considerazioni sulle cause del declino della civiltà classica"³²², in cui discute il declino e la caduta dell'Impero romano come un processo di diminuzione degli scambi, della specializzazione e, in generale, della disgregazione del mercato derivante dalla diminuzione degli incentivi come risultato dell'intervento. Considerazioni a cui Temin 2009 aggiunge profondità (Temin 2009) mostrando la complessità dei mercati nell'antica Roma basata su aspetti come i salari, i crediti o l'inflazione. Un livello di complessità che si era perso al tramonto dell'Impero romano e che non è stato più raggiunto fino agli albori della rivoluzione industriale.

La complessità dei mercati come risultato della specializzazione, dell'aumento del reddito pro capite in termini reali e della prosperità della società in generale è considerata qui come un obiettivo economico in linea con la ricerca dell'Osservatorio della complessità economica³²³. Si tratta di una complessità auspicabile in quanto promuove l'efficienza dei mercati, il che significa che i beni e i servizi scambiati sono valutati il più possibile in base ai molteplici usi che se ne possono fare. A titolo di esempio, e vista la sezione dedicata in questo documento, uno spazio destinato a uso commerciale ha un valore inferiore in un piccolo comune rispetto al centro di una città densamente popolata, così come si stima che abbia un valore inferiore nelle regioni con redditi più bassi.

³²² p. 905-908

³²³ Vedi: (Hausmann, Hidalgo et al. 2011) "The Atlas of Economic Complexity, Mapping Paths to Prosperity" (Hausmann, Hidalgo et al. 2011).

In base a queste considerazioni, un aumento della complessità della società sarà associato a un aumento del valore di mercato dei beni scambiati in essa, che a sua volta porterà a un aumento delle rendite generate dall'uso dello spazio FP o dalla capitalizzazione della materia inerte e degli esseri viventi. Poiché queste rendite sono di proprietà della società nel suo complesso, qualsiasi evento che porti a una riduzione dell'efficienza dei mercati si tradurrà in una riduzione delle rendite complessive. Così, una riduzione della concorrenza per i fattori di produzione o decisioni generali di intervento pubblico sui mercati porteranno a una riduzione diretta del reddito, che si ripercuote sul cittadino in due direzioni, attraverso il suddetto reddito e attraverso i prezzi di mercato.

Allo stesso modo, nel caso in cui il cittadino ritenesse sufficiente il reddito ottenuto dall'esistenza di una società che ottiene il massimo livello di sfruttamento dei fattori produttivi, ridurrebbe il fattore produttivo lavoro. Nel caso di una società aggregata, il risultato atteso è una riduzione della complessità dell'economia e quindi una tendenza a ridurre il valore di mercato dei PF primari, con un effetto diretto sui redditi aggregati e individuali della popolazione.

Il fatto che i PF prima dell'azione umana generino rendite per la società nel suo complesso implica un interesse generale alla loro massimizzazione. Allo stesso tempo, la disponibilità di queste rendite può agire in senso opposto come disincentivo al lavoro, il che implicherebbe una riduzione delle rendite future.

11.4. Azione pubblica sui fattori di produzione

Nelle parole di (Andelson 2000) i fondamenti morali della teoria georgiana sono attaccati dalle argomentazioni di Hayek a causa dell'esistenza di tre diverse fonti di valore della terra: il valore naturale intrinseco, il valore attribuibile ai servizi pubblici e il valore attribuibile alle attività private³²⁴.

Il problema risiede nel concetto di proprietà: una volta concesso un diritto di proprietà indefinito su uno spazio comune, si verifica un disallineamento con i diritti di altre persone e la ricerca di soluzioni fiscali che non riflettono il vero valore di mercato dello spazio e non rispondono agli interessi individuali delle persone direttamente coinvolte nell'operazione, né della società sotto forma di individui che perdono diritti sullo spazio. È nel momento in cui viene concesso questo diritto di proprietà che il diritto viene sottratto alla società e inizia la ricerca di strumenti artificiali per compensare la società. È così che nascono diverse proposte e realtà fiscali, come l'imposta fondiaria.

³²⁴ p. 110, "La questione della separabilità

di Henry George, o altre come la Real Estate Tax che riflettono valutazioni soggettive delle proprietà e criteri arbitrari basati sulla coercizione nel fissare l'ammontare dell'imposta. La prima soluzione dell'imposta fondiaria unica è commentata da (Hayek 2019) ne "I fondamenti della libertà" in quanto richiede ancora una volta il monopolio statale dell'informazione:

"Se i presupposti di fatto su cui si basa fossero corretti, cioè se fosse possibile distinguere in modo inequivocabile tra il valore delle "forze permanenti e indistruttibili del suolo" in sé e quello derivante da due tipi di miglioramenti (quelli derivanti dall'azione collettiva e quelli dovuti agli sforzi del singolo proprietario), le ragioni a favore della sua istituzione sarebbero molto forti."³²⁵

Nel momento in cui vengono eliminati i diritti di proprietà sui PF che precedono l'essere umano, questi fattori vengono messi a disposizione di tutti i cittadini e si genera un reddito sociale massimizzato dalle condizioni di mercato. Si tratta di una soluzione che egli definisce "il piano più seducente e plausibile di tutti gli schemi socialisti"³²⁶, soluzione che tuttavia respinge per la difficoltà di separare il valore generato dalla società dal valore generato dal proprietario privato.

In contrasto con la visione di Hayek, la giustificazione della proprietà privata di un fattore di produzione precedente è discutibile, poiché, se usciamo dal paradigma economico in cui ci troviamo, possiamo guardare ai criteri di investimento da un punto di vista diverso. In questo senso, gli investimenti vengono effettuati con l'obiettivo generale di ottenere un rendimento, il fatto che il rendimento sia attualmente diviso tra l'attività di sfruttamento derivata dall'investimento e la rivalutazione del bene è il risultato degli attuali fondamenti economici in cui i PF sono ridotti praticamente a due, lavoro e capitale, e la terra è intesa come un altro bene nel capitale dei suoi proprietari.

Commenta poi le affermazioni sulla possibilità che la terra sia un bene sociale, indicando che per sostenere l'obiettivo dello sviluppo fondiario privato è necessario garantire canoni fissi per lunghi periodi di tempo e la possibilità di trasferirli liberamente, due elementi che sembrano accettabili ma la cui fattibilità viene meno se si considera lo Stato come proprietario e gestore di queste concessioni. Ancora una volta, c'è una differenza di criteri rispetto a quanto trattato in questo documento, poiché la questione sollevata è l'esistenza di un mercato fondiario con concessioni basate su modelli d'asta. Fare in modo che l'investitore

³²⁵ P. 783

³²⁶ Citato in Andelson 2000, p. 111.

L'azienda è consapevole delle condizioni generali e temporanee per l'acquisizione dei diritti e pertanto le include nelle sue aspettative di ritorno sull'investimento.

In "Road to Serfdom" (Hayek 2020) capisce che la proprietà della terra non può essere considerata un privilegio:

"Si tratterebbe effettivamente di un privilegio se, ad esempio, come talvolta accadeva in passato, la proprietà della terra fosse riservata ai membri della nobiltà. [...] Ma chiamare la proprietà privata in quanto tale un privilegio, che tutti possono acquisire secondo le stesse leggi..."³²⁷

Questa proprietà mostra ancora una volta un trattamento della terra come bene capitale, associandola ai concetti di proprietà privata, senza tenere conto dei criteri di bene produttivo, di risorsa necessaria alla vita o della scarsità di PF dovuta a questioni estranee all'azione umana, elementi che possono avere senso in una visione statica in cui avviene lo scambio, ma che hanno implicazioni critiche in una visione dinamica in cui il mercato della terra classica dei PF è soggetto a una costante rivalutazione con l'aumentare della popolazione e della complessità dell'economia.

Considerando praticabile l'acquisizione della proprietà temporanea dell'area fondiaria, questo modello è a sua volta sostenuto dalla possibilità di ottenere l'intero canone oggettivo di mercato, e quindi di non essere soggetto a criteri di valutazione che possono essere superiori o inferiori al prezzo di mercato e che a loro volta non mostrano il valore reale che la società attribuisce ai beni comuni, un aspetto che è riconosciuto (George 1889) in "*The Standard*" come un criterio che renderebbe questa soluzione superiore a un unico tipo di imposta fondiaria³²⁸.

In contrasto con i criteri delineati da Hayek sull'imposta unica fondiaria, possiamo considerare le opinioni già discusse da (Galbraith 2012), che dopo aver evidenziato la visione ottimistica di George nel titolo del suo capitolo "Il rimedio", ritiene che le idee di Henry George mostrassero un rimedio eccessivamente drastico, un ragionamento che non mette in discussione i fini, ma solo la praticabilità dei mezzi, che lo porta a difendere strumenti alternativi di generazione di reddito per la società sotto forma di politiche fiscali interventiste soggette a decisioni arbitrarie. Come indica nel capitolo XXI, assegnando al sistema fiscale il dovere di servire i fini pubblici, in alternativa al rimedio *georgiano* che elimina i meccanismi di mercato e tralascia i meccanismi di mercato.

³²⁷ Cap. VI, pag. 143

³²⁸ Vol. VI, n. 7, pagg. 1, 8-9

dal processo analitico qualsiasi considerazione sull'individualismo metodologico (Mises 2021) come punto di partenza dell'economia³²⁹.

Da quanto annunciato nel paragrafo precedente, possiamo considerare la situazione attuale del sistema economico negli ultimi decenni e con particolare attenzione all'inizio del terzo decennio del XXI secolo, che può essere riassunta come segue:

A fronte di istituzioni che difendono i diritti di proprietà individuali su beni antecedenti all'azione umana, lavoriamo su un modello economico in cui ogni fattore di produzione che non sia il lavoro viene assimilato a un bene capitale. La crescente capitalizzazione dell'economia allontana il lavoro dal potere d'acquisto del capitale, contribuendo così al continuo aumento della disuguaglianza. Di fronte a questa situazione, e data la considerazione dell'impossibilità di un trattamento naturale dei beni precedente all'azione umana, la soluzione assimilata dalla società è stata l'intervento pubblico coercitivo come meccanismo di redistribuzione del reddito e di garanzia di condizioni minime sotto forma di diritti di cittadinanza estesi nei Paesi a più alto livello di sviluppo. Tuttavia, questo intervento redistributivo scoraggia l'azione umana e quindi genera inefficienze che riducono l'attività economica all'aumentare del livello di intervento.

Di fronte alla situazione sopra descritta, il presente lavoro propone esclusivamente il riconoscimento di tutti i PF che precedono l'azione umana come bene sociale, il riconoscimento proporzionale per tutti i cittadini del reddito generato dall'uso privato di questi beni, la considerazione delle persone giuridiche come entità che combinano i PF con l'obiettivo di generare valore aggiunto per la società e ottenere un profitto nel processo e la considerazione che il reddito da lavoro e da risparmio debba corrispondere a coloro che lo hanno generato in condizioni di reciprocità, libertà e massimizzazione degli incentivi per contribuire allo sviluppo della società umana.

11.4.1. Mantenere i fattori di produzione naturali

Il problema si trasferisce qui a tutti quegli elementi che hanno una vita utile superiore alla concessione dei diritti esclusivi che l'azienda offre sullo spazio, come gli edifici o gli alberi da frutto. Nel caso degli edifici, i processi di investimento sono soggetti al tempo di esistenza dei diritti e la decisione di investire viene presa a condizione che l'investimento sia redditizio e che il bene venga ammortizzato a fini contabili nel periodo di tempo corrispondente. Il termine può anche condizionare la manutenzione dei beni, il che potrebbe portare a una diminuzione della manutenzione man mano che ci si avvicina alla fine del periodo.

³²⁹ Cap. II, "Problemi epistemologici delle scienze dell'azione umana", p. 50-52

concessione. Tuttavia, ci sarebbe un livello minimo di manutenzione dipendente dall'ottenimento della redditività durante la vita utile e, allo stesso tempo, nel caso in cui il possesso privato dello spazio cessi di essere redditizio, potrebbe essere rimesso a disposizione dell'azienda alle condizioni concordate all'inizio della concessione. Per quanto riguarda gli alberi da frutto, dato che le grandi piantagioni richiedono investimenti costosi e che hanno periodi iniziali di crescita durante i quali non producono un raccolto, la redditività aumenterà all'inizio dell'investimento, per poi diminuire con la riduzione dei diritti di concessione. In entrambi i casi, la possibilità di un diritto di prelazione per i proprietari esistenti sulla nuova concessione permetterebbe loro di mantenere lo spazio con una nuova valutazione dei suoi possibili usi a prezzo di mercato.

Queste limitazioni possono essere considerate parzialmente esistenti al momento attuale, quando l'economia comprende i proprietari dei diversi spazi e gli affittuari che sviluppano le loro attività in grandi edifici, locali commerciali in posizione strategica o terreni agricoli. Infine, per garantire la manutenzione dei beni, si dovrebbe considerare la restituzione dello spazio nelle stesse condizioni in cui è stato ottenuto, solo modificato dalle condizioni e dagli usi concordati all'inizio della concessione, il che solleva la necessità di un ruolo di regolamentazione pubblica prima dell'asta sugli usi degli spazi affittati.

È possibile comprendere lo sviluppo urbano e commerciale dello spazio a partire da un obiettivo di sfruttamento a fini privati che di solito ha benefici associati per la comunità e che contribuisce ad aumentare il valore del terreno su cui viene realizzato. Considerando che qualsiasi sviluppo presenta esternalità per la società e che quelli che sono benefici non generano redditività per la persona responsabile dello sfruttamento al di là dell'incremento che può avere su tale sfruttamento.

Per quanto riguarda il mantenimento della qualità del suolo, (Rothbard 2021) studia il miglioramento della conservazione delle risorse in condizioni di proprietà privata, come esemplificato nel Manifesto libertario. Egli utilizza innanzitutto il caso di una miniera di rame³³⁰ soggetta all'esaurimento in presenza di richieste pubbliche, ma che viene progressivamente sfruttata in mani private nel rispetto del valore attuale e futuro. A questo proposito, il modello proposto concede la proprietà di tutti i beni fondiari alla società (e non allo Stato), e quindi le decisioni di estrazione non sono prese da un punto di vista individualizzato da ciascun imprenditore, ma da un unico criterio globale in cui prevalgono gli elementi che combinano la generazione di risorse per l'economia e la sostenibilità del pianeta. In questo modo, si può prevedere che inizialmente verranno messe in servizio miniere che hanno associato

minori costi di estrazione del minerale. Esiste quindi un prerequisito per il sistema di determinazione dei prezzi: la limitazione della quantità, sulla base della quale si formeranno i prezzi.

Rothbard 2021 utilizza l'esempio del pascolo su terreni di proprietà dello Stato³³¹ per illustrare questo aspetto, indicando che l'assenza di proprietà privata porta all'esaurimento delle risorse naturali, alla necessità di utilizzarle prima che altri cittadini possano approfittarne. In questo caso, la soluzione si basa inizialmente sul rispetto assoluto dei diritti di proprietà privata, il che significa che chiunque abbia diritti su un pezzo di terra per un lungo periodo di tempo può mantenerlo come proprio per ottenere risorse nel tempo. D'altra parte, esiste il problema della cessazione dei diritti sullo spazio, che potrebbe portare al massimo sfruttamento dello spazio disponibile o, in alternativa, al suo abbandono. In ogni caso, e secondo l'esperienza del mercato degli affitti, il proprietario deve restituire il terreno all'azienda nelle stesse condizioni in cui lo ha ottenuto, per cui non sarà possibile arrecare danni al terreno senza che questo comporti un costo economico associato.

11.5. Opportunità e rischi

I fondamenti sollevati nel quinto capitolo di questo documento, che includono la riformulazione del PF, la definizione dei diritti di proprietà basati sul contributo umano alla produzione di beni e il percorso verso la sostenibilità dal lato dell'offerta, mostrano il loro allineamento con i criteri economici di efficienza, equità e sostenibilità, generando implicazioni socio-economiche che contribuiscono allo sviluppo di una società libera.³³² Questa situazione viene a sua volta confrontata con il ruolo delle diverse forme di politica fiscale sviluppate dalle autorità pubbliche, discutendo le implicazioni in termini di arbitrarietà, semplicità, certezza, redistribuzione ed efficienza. Questa situazione viene a sua volta confrontata con il ruolo delle diverse forme di politica fiscale sviluppate dalle autorità pubbliche, discutendone le implicazioni in termini di arbitrarietà, semplicità, certezza, redistribuzione ed efficienza, notando l'atteso miglior comportamento dei meccanismi di mercato rispetto alle misure interventiste, evidenziando l'allineamento di efficienza ed equità nella ricerca della generazione di incentivi per i cittadini.

Per raggiungere gli obiettivi, viene discussa la relazione del PF con i fondamenti dell'azione umana nella letteratura economica austriaca, mentre viene discusso il ruolo della relazione degli esseri umani con l'ecosistema come elemento in cui l'azione umana interviene modificando l'ambiente.

³³¹ Cap. XIII, pag. 294

³³² sviluppo che si allinea nei suoi fondamenti a quello sviluppato da (Max-Neef et al. 2010), ma che tuttavia restituisce al mercato la capacità di soddisfare i bisogni umani, evitando di considerare che le soluzioni ai problemi del mercato diventino "Sfide per il policy-making".

Nell'ambito di questo studio, si progredisce in una considerazione della crescita sostenibile in cui il mercato agisce in difesa della massima efficienza per una distribuzione sostenibile delle risorse, incoraggiando i cittadini nella ricerca di un bene comune inteso come massimo sviluppo della società umana, che a sua volta consente la massimizzazione del reddito generato dal PF comune.

I risultati delle analisi condotte cercano di contribuire al massimo rendimento dell'azione umana nell'ambiente in cui viviamo, allineando i risultati degli studi di teoria economica con la sostenibilità delle condizioni del nostro ecosistema attuale, così come negli ecosistemi futuri in cui gli esseri umani potranno vivere. Per raggiungere questo obiettivo, si promuove il massimo livello di libertà umana che permetta ai mercati di funzionare in modo efficiente, nel rispetto dei fattori primari preesistenti all'essere umano, fattori che diventano fonte di reddito per la società e che contribuiscono a fornire una base su cui elevare le condizioni di vita.

Il lavoro parte da aspetti della letteratura economica classica e austriaca, come la mano invisibile del mercato (Smith 2001)³³³ come migliore distribuzione delle scarse risorse della società sulla base delle preferenze individuali, la funzione imprenditoriale nella forma della distruzione creativa (Schumpeter 2018)³³⁴ come base per il continuo miglioramento della società e allo stesso tempo come base per lo sviluppo artistico delle persone in condizioni di libertà, la dispersione dell'informazione discussa da (Hayek 1945) nel senso dell'impossibilità di conoscere le preferenze di tutti i cittadini in ogni momento e il soggettivismo di (Mises 2021)³³⁵ dalla concezione dell'azione umana come punto di partenza della scienza economica. A questi aspetti economici si aggiungono la preoccupazione di (George 2012) nella sua denuncia dell'appropriazione della terra, così come (Proudhon 1983)³³⁶ nello studio della proprietà, l'analisi del suo valore (Bates 1908)³³⁷ e infine la concezione di (Marshall 1920)³³⁸ sull'importanza del problema della proprietà della terra nell'economia. Alla ricerca di un consenso tra tutti gli elementi citati, la soluzione proposta combina aspetti di efficienza e libertà tipici della letteratura della scuola austriaca con aspetti di equità e sostenibilità basati sull'uso privatistico dei beni primari, antecedenti dell'azione umana sostenibile. In questo senso, si crea un contesto di opportunità per tutti i cittadini, in cui il valore apportato da ciascun cittadino alla società è quello che gli permette di

³³³ Lib. IV, Cap. II, p. 554

³³⁴ Cap. VII, p.169

³³⁵ Cap. I, pag. 27

³³⁶ Cap. II e III, pag. 77

³³⁷ Cap. XXII, "Il valore della terra è la capitalizzazione dei guadagni".

³³⁸ Lib. IV, Cap. II, p.88

di ricevere le rendite corrispondenti. Tutto questo in assenza di intervento statale o con un intervento minimo ai fini dell'istruzione, della sicurezza e della salute, limitando l'uso di strumenti coercitivi, sia nella tassazione che nella fornitura di servizi. Queste proposte sono tuttavia complesse da attuare a causa del significativo cambiamento che comportano rispetto alla situazione attuale.

Alla luce delle condizioni sopra descritte e data l'esperienza sociale accumulata, si può ritenere probabile che, se il presente lavoro verrà accolto positivamente, emergerà il tentativo di attuare parzialmente le azioni proposte con l'obiettivo di aumentare il potere centrale degli Stati. Una situazione che potrebbe tradursi in un aumento del ruolo interventista dello Stato, che aggiungerebbe alla politica fiscale la possibilità di appropriarsi a livello statale, anziché al livello sociale proposto, di tutte le rendite generate dall'uso dei PF primari di sua competenza. In questo senso, anche se l'eliminazione delle tasse a favore dell'adozione di rendite che aumentano l'efficienza del sistema economico sarebbe preferibile all'attuale modello fiscale, si tratterebbe comunque di un modello interventista che scoraggia l'uso delle qualità uniche di ogni essere umano per contribuire alla costruzione della società nel suo complesso.

Le condizioni mostrano la difficoltà di superare la profonda impronta di decenni di intervento statale sulla società per essere sostituiti da obiettivi che combinino equità e crescita. Questi obiettivi possono trovare una parziale giustificazione nelle attuali condizioni del sistema economico, data l'appropriazione di PF primario. Così, l'attuale politica fiscale trova una parziale giustificazione nella necessità di rispondere alle carenze del sistema economico grazie a una logica che non tiene conto delle caratteristiche uniche di ciascun fattore produttivo.

11.5.1. La decisione umana

Si propone qui una soluzione che contribuisce all'equilibrio, in quanto ogni spazio e ogni Materia inerte su cui si acquisisce un diritto di proprietà genera rendite a favore della collettività e quindi a favore di chi non ha più a disposizione questo spazio o questa materia. Ciò implica l'eliminazione della giustificazione della coercizione statale per intervenire in un'economia che tratta ogni fattore di produzione sulla base delle sue peculiarità.

Il modello sviluppato nel documento richiede una decisione minima da parte degli esseri umani a favore del ruolo del mercato, cercando di eliminare dai criteri l'analisi positiva (Friedman 1953) delle esperienze economiche precedenti o la definizione del mercato.

di soluzioni politiche. Questo riduce le decisioni da prendere al numero minimo di elementi:

- La definizione puntuale delle condizioni spaziali che consentono alle persone fisiche di avere una casa, agendo come persone giuridiche per qualsiasi dimensione superiore.
- La definizione periodica delle quantità di elementi che formano la Materia Inerte PF e gli Esseri Viventi PF coinvolti nella creazione del mercato.

Nel caso dello spazio, la decisione diventa principalmente una questione tecnica di dimensioni necessarie per avere una casa, una decisione che può portare a un cambiamento nel comportamento dei cittadini a seconda delle misure stabilite.

L'attuazione di queste idee riporta il mercato al centro di tutte le attività economiche come meccanismo di allocazione delle risorse, cercando di limitare qualsiasi intervento e generando al contempo rendite per la società. Per raggiungere questo obiettivo, è necessario allineare diversi elementi, due dei quali spiccano: la transizione verso la proprietà sociale dell'uso della terra e la messa a disposizione della società globale delle riserve di Materia Inerte. Questi elementi sono attualmente soggetti a diritti di proprietà nelle mani di persone fisiche o giuridiche, che si sono formati attraverso i trasferimenti dei meccanismi di mercato del sistema economico vigente.

Il fatto che il rimedio sia drastico (Galbraith 2012) non preclude il lavoro sul miglior funzionamento del sistema economico che si possa trovare in un dato momento.

11.5.2. Attuazione nei paesi in via di sviluppo

A fronte delle difficoltà che quanto sopra può porre per la sua attuazione nei Paesi più sviluppati a causa della stabilità delle loro istituzioni e della complessità di apportare modifiche che incidono sull'attuale concezione dei diritti di proprietà, il lavoro solleva ampie possibilità di attuazione nei Paesi che stanno sviluppando le proprie istituzioni, compresi quelli che sono usciti da un conflitto armato.

In questi casi, lo sviluppo del modello può essere affrontato fin dalle fasi iniziali con un minore impatto derivato dall'esistenza di istituzioni precedenti, facilitando l'indipendenza dei PF della natura dai concetti di proprietà dell'economia e di sviluppo delle rendite, in linea con il concetto di sviluppo come libertà di Amartya Sen (Pedrajas 2007). Allo stesso tempo, l'implementazione a livello locale del modello di

Lo sviluppo basato sui cinque PF proposti contribuirebbe a migliorare i guadagni di efficienza e di equità a livello locale e, pertanto, eserciterebbe pressioni per la loro attuazione in altre parti del mondo.

Allo stesso modo, quanto sopra è applicabile al di fuori della Terra, in quanto qualsiasi colonizzazione comporta lo sviluppo o la creazione di nuove istituzioni per il luogo in questione, che facilitano la collaborazione tra tutti gli Esseri Umani. Le condizioni di scoperta permettono quindi di godere della disponibilità temporanea di superfici dello Spazio PF senza opposizione, il che implica un costo marginale pari a zero, e allo stesso tempo facilita la capitalizzazione di risorse come la Materia Inerte PF alle stesse condizioni. Diverso è il discorso per l'incorporazione di FP Inert Matter da utilizzare in un mercato soggetto a vincoli di sostenibilità statica.

11.6. Obiettivi di sviluppo

La preoccupazione della società per i grandi squilibri sociali e per la sostenibilità del nostro rapporto con l'ecosistema ci ha portato a cercare diverse linee d'azione che portino a un'aspettativa di miglioramento di entrambi gli elementi. Questa preoccupazione ha portato allo sviluppo di successivi programmi d'azione globali da cui ci si aspettano grandi progressi nelle aree sociali e nella cura del pianeta. Così, nel 2000, sono stati creati gli "Obiettivi di Sviluppo del Millennio"³³⁹ con otto linee d'azione, sostituiti nel 2015 dagli "Obiettivi di Sviluppo Sostenibile"³⁴⁰ (SDGs) composti da diciassette nuove linee d'azione. Si tratta di un insieme di obiettivi tutti desiderabili in quanto contribuiscono a migliorare la società e il rapporto con il pianeta.

La domanda che sorge da qui, in relazione al presente documento, è se vi sia una reale capacità di muoversi nella direzione stabilita dalle attuali fondamenta del sistema o se vi siano limitazioni alla possibilità di raggiungere gli obiettivi, in quanto il progresso verso alcuni di essi può portare a battute d'arresto nel raggiungimento di altri. Allo stesso tempo, ci si chiede se il modo di raggiungere questi obiettivi debba essere stabilito dalle autorità soprattutto a livello nazionale e sovranazionale, o se debba essere il mercato a raggiungerli. Quest'ultima domanda è quella a cui si è risposto nelle diverse sezioni di questo documento, dando al mercato la capacità di muoversi verso il loro raggiungimento rivedendo le sue basi e prendendo decisioni di creazione del mercato, senza intervenire nella loro successiva distribuzione.

³³⁹ Vedi: ONU "Rapporto 2015 sugli Obiettivi di Sviluppo del Millennio".

³⁴⁰ Si veda: Rapporto ONU sugli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile 2023.

Vale la pena notare che la fornitura di tutti i beni e servizi alla società, sia sotto forma di cibo, costruzione di alloggi o istruzione, tra gli altri, comporta l'applicazione di PF che vengono utilizzati in cambio di un reddito. È quindi l'azione imprenditoriale dei cittadini che permette di progredire verso questi obiettivi in modo efficiente e la libertà di azione che crea gli incentivi necessari per farlo. Di seguito è riportata una tabella con le considerazioni relative ai 17 obiettivi di sviluppo sostenibile analizzati a partire dalla visione descritta in questo documento, che ha come fondamento:

- L'identificazione dei cinque PF: Spazio, Materia inerte, Cose viventi, Lavoro e Capitale.
- L'assegnazione della proprietà sociale dei PF Natura
- La distribuzione del reddito primario dei PF.

OBIETTIVO

IMPLICAZIONI

1

Fin de la
pobreza

FINE DELLA POVERTÀ

Il lavoro solleva la possibilità di progredire verso l'eliminazione della povertà considerando tutti i PF primari come sociali, il che implica la generazione di reddito per la società attraverso l'affitto o l'acquisizione di questi fattori. In questo senso, vale la pena differenziare lo spazio dei PF da quello della Materia inerte e da quello degli Esseri viventi, in quanto la discussione sui beneficiari di questi fattori può avere connotazioni diverse.

Per quanto riguarda l'impatto della Materia Inerte, poiché il pianeta Terra è unico per tutti i cittadini, l'intera società nel suo complesso può essere considerata beneficiaria dello sfruttamento (capitalizzazione) di queste risorse e quindi le rendite derivate assegnate proporzionalmente; poiché il fatto di ritirare un fattore produttivo limitato da qualsiasi parte del pianeta impedisce ai cittadini non coinvolti di beneficiarne.

Per quanto riguarda lo spazio, si pone la questione se debbano essere gli abitanti del luogo a beneficiare della creazione di una comunità sul sito, il che implicherebbe la distribuzione degli affitti. in diverse comunità nel mondo, o se sono tutte le

Gli abitanti del mondo, in aggregato, sono i destinatari della loro parte di

una quota proporzionale di queste rendite. Nell'obiettivo di porre fine alla povertà, il fatto che la generazione di mercato contribuisca alla fornitura di risorse per tutti gli abitanti del pianeta diventa un punto di partenza allineato con l'equità nella proprietà naturale dei PF primari e con l'efficienza nell'uso dei PF primari una volta immessi nel mercato.

A titolo di esempio, per un reddito giornaliero di 3 dollari/persona/giorno e considerando 8 miliardi di persone, 365 giorni all'anno e un PIL mondiale di 100.000.000 miliardi di dollari: ciò implicherebbe che le rendite dei PF Spazio e Materia inerte equamente distribuite dovrebbero rappresentare almeno l'8,76% del PIL, lasciando una stima del 91,24% per le rendite degli altri PF (lavoro e capitale). Questa stima può essere considerata conservativa, data l'elevata quota di fonti energetiche fossili o l'implicazione dell'affitto di terreni da parte di persone giuridiche.

2

Hambre cero

FAME ZERO

Il cambiamento nella concezione del fattore di produzione permette di passare a un modello in cui gli esseri umani possono decidere cosa fare delle loro risorse. Concependo lo spazio come un bene sociale che viene affittato alle persone che desiderano svolgervi un'attività mercantile, si elimina la separazione degli esseri umani dalla proprietà della terra e quindi si permette loro di avere rendite non solo dal loro fattore di produzione, il lavoro, ma anche dalla partecipazione alla PF primaria e, nel caso in cui si disponga di risparmi, dal capitale investito.

Questo cambiamento consente a ogni cittadino di disporre di una quantità minima di risorse per coprire i propri bisogni. Considerando il cibo come un bisogno di primo livello, i risultati di questo lavoro si concentrano sulla massima riduzione possibile della fame come problema sociale.

Va notato che, alla luce di quanto sopra, è il mercato nel suo libero funzionamento che è in grado di raggiungere gli obiettivi di

riduzione.

della fame, ma non le buone intenzioni delle istituzioni con cui lavorano.

competenze che raggiungono questo obiettivo. Come nel caso della riduzione della povertà, a cui è correlata la riduzione della fame, sono le condizioni di mercato a consentire la distribuzione del reddito della società senza alcun intervento istituzionale aggiuntivo.

3

Salud y
bienestar

SALUTE E BENESSERE

L'obiettivo della salute e del benessere è allineato con quello della fame zero, in termini di generazione di reddito per la società. Secondo questo documento, si tratta di una decisione umana in cui i cittadini possono distribuire le risorse ottenute dalla loro partecipazione ai fattori produttivi primari, insieme all'uso del lavoro PF e, se del caso, del risparmio (capitale), che consentirà loro di muoversi verso un miglioramento delle loro condizioni di benessere secondo le proprie preferenze.

Come esempio dell'impatto sugli obiettivi di riduzione della mortalità materna e infantile, si tratta di aree in cui la distribuzione del reddito della società dovrebbe comportarsi positivamente in base alle forze di mercato.

4

Educación de
calidad

EDUCAZIONE DI QUALITÀ

Nonostante la considerazione della qualità come obiettivo fondamentale della società nel suo contributo al raggiungimento di qualsiasi altro obiettivo, questo documento non fa valutazioni concrete sulla qualità dell'istruzione.

Si può considerare solo il fatto che la generazione di reddito da lavoro e la sua distribuzione sociale contribuiscano a migliorare la capacità dell'individuo di distribuire le proprie risorse e la preferenza per l'istruzione.

Vale la pena ricordare che, dal punto di vista della teoria economica analizzata, l'istruzione, insieme alla sicurezza e alla salute, è una delle principali aree di sviluppo economico.

Il contributo della Commissione europea alla comunità è necessario, rendendo possibile limitare l'azione politica in questo senso.

5

Igualdad de género

PARITÀ DI GENERE

Il presente lavoro tratta tutti gli esseri umani nelle stesse condizioni, senza differenziazioni di sorta, e considera l'intera società come un unico insieme, responsabile delle decisioni di creazione del mercato, garantendo al contempo un'equa distribuzione del reddito.

L'uguale disponibilità di reddito per tutti i cittadini facilita il libero processo decisionale riducendo la dipendenza economica tra gli individui.

6

Agua limpia y saneamiento

ACQUA PULITA E SERVIZI IGIENICI

Il trattamento durante i lavori su tutti i PF primari è aggregato e quindi non influisce sulla particolarità dell'acqua, che fa parte del PF Materia inerte e quindi appare come un bene naturale di proprietà dell'intera società.

Per quanto riguarda i servizi igienico-sanitari, vale la pena sottolineare i punti analizzati in difesa delle abitazioni delle persone fisiche, nonché lo studio realizzato (Segura & Linera 2022) sulle condizioni minime di abitabilità e le implicazioni del fattore produttivo spazio a favore della configurazione degli insediamenti legali. In questo senso, sono state elaborate le condizioni per considerare gli *slum*, *gli* insediamenti informali e le abitazioni inadeguate secondo **UN Habitat**, che comprendono l'accesso all'acqua corrente, i servizi igienici, la sicurezza della proprietà, la qualità strutturale e lo spazio abitativo. abbastanza.

7

Energía
asequible y no
contaminante

ENERGIA PULITA E CONVENIENTE

Questo obiettivo comprende uno degli elementi principali di questa ricerca, quando si considera la generazione di energia e i suoi effetti sull'ecosistema. La sua trattazione si basa sulla considerazione della necessità di operare in un mercato unico in cui, se non si pongono limiti all'utilizzo dei fattori produttivi, l'ecosistema in cui viviamo può essere danneggiato.

A questo punto, è la generazione di un mercato in termini di limitazione dei PF energetici che contribuisce a limitare l'effetto inquinante a quello concordato e conforme ai criteri di sostenibilità della Terra. Ciò promuove la preferenza per le energie rinnovabili (7.2) e l'aumento dell'efficienza energetica (7.3).

D'altra parte, il concetto di energia accessibile si basa in primo luogo sulla difficoltà di trovare un accordo sulla definizione del concetto di accessibilità energetica, e in secondo luogo sul fatto che una limitazione nel mercato della generazione per quegli elementi che sono dannosi per l'ecosistema porta a un aumento del prezzo di tutto ciò che dipende dall'energia e quindi praticamente dell'intero mercato.

Tuttavia, questo è un punto che viene elaborato come un processo verso la sostenibilità e dal progressivo adattamento del mercato e non tanto come un cambiamento radicale, come espresso nel capitolo sulla "Sostenibilità dei Fattori di Produzione".

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA

Dal punto di vista della crescita economica, l'allocazione efficiente dei PF è una condizione necessaria per aumentare la crescita potenziale dell'economia. La limitazione dell'intervento pubblico è associata a tale crescita economica da parte della società. Gli obiettivi (8.1) e (8.2) sono direttamente collegati all'efficienza economica. L'obiettivo (8.4) è legato alla creazione del mercato degli inerti.

Per quanto riguarda il lavoro dignitoso, l'analisi mostra come le condizioni di lavoro migliorino man mano che la società diventa più complessa. In questo senso, la crescita economica è necessaria per generare lavoro e migliorare le condizioni di lavoro, nonché per contribuire alla distribuzione del reddito nella società nel suo complesso, il che aumenta il potere decisionale dei cittadini nelle decisioni sulle loro condizioni di lavoro.

9

Industria,
innovaci3n e
infraestructura

INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE

Questo lavoro porta alla decapitalizzazione dei PF della natura, che porta a un trasferimento dei risparmi verso investimenti produttivi in linea con gli SDG, in linea con gli obiettivi (9.4) e (9.5).

Inoltre, la disponibilit  di spazi a condizioni di mercato consente di ridurre i costi di PF, rendendo pi  conveniente per le aziende la ricerca di una nuova sede.
equilibrio di mercato.

10

Resolución de
las
desigualdades

RISOLVERE LE DISUGUAGLIANZE

Il reddito primario PF, nella sua concezione di distribuzione aliquota tra la popolazione, ha un impatto diretto sull'obiettivo (10.1) della crescita del reddito del 40% più povero, nonché sul (10.2) dell'inclusione economica di tutte le persone, indipendentemente dalle loro condizioni e preferenze. In questo caso si applicano gli stessi criteri utilizzati per l'uguaglianza di genere.

Questa riduzione delle disuguaglianze avviene principalmente in relazione alle informazioni raccolte nella Funzione di Produzione, passando dal modello neoclassico $x=f(L, K)$, al modello proposto $x=f(S, M, B, L, K)$, secondo il quale tutti i PF in natura appartengono a tutti gli esseri umani, situazione che consente la disponibilità di questi PF o delle loro rendite a tutte le persone indipendentemente da aspetti quali le loro condizioni socio-economiche o la loro nazionalità.

11

Ciudades y
comunidades
sostenibles

CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI

Come indicato nelle implicazioni per il settore immobiliare, la concezione dei PF non prodotti come beni sociali ha un impatto diretto sulla speculazione, poiché, dal punto di vista della personalità giuridica, si passa da una disponibilità indefinita di spazio a un diritto temporaneo di utilizzarlo. Ciò si associa a una riduzione del costo relativo dell'acquisto di un alloggio (11.1), nonché a un uso più intensivo degli spazi urbani.

Gli aspetti della sostenibilità (11.6) sono legati ai prezzi dal lato dell'offerta, in modo che le decisioni di consumo diventino sostenibili nel momento in cui operano in un contesto di capitalizzazione della Materia Inerte che è già sostenibile.

12

Producción y
consumo
responsables

PRODUZIONE E CONSUMO RESPONSABILI

La discussione sulla sostenibilità della FP consente di progredire verso una produzione responsabile basata sulla proprietà comune delle risorse naturali (12.2) e sulla loro capitalizzazione in condizioni di mercato.

Le questioni relative alla perdita di cibo (12.3), allo spreco (12.5) e all'informazione (12.6) dipendono dalla valutazione dei consumatori e dall'azione pubblica, se del caso.

13

Acción por el
clima

AZIONE CLIMATICA

Le riduzioni delle emissioni derivanti da quelle delineate nel capitolo sulla "Sostenibilità dei PF" diventano una promozione dell'azione per il clima in condizioni di mercato. Contribuire a ridurre la dipendenza dalle decisioni politiche e dai piani nazionali (13.2) nella lotta per il mantenimento del clima attuale.

Questo è in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi del 2015 per limitare l'aumento della temperatura globale sulla base del processo decisionale della società in relazione alla capitalizzazione delle diverse forme di Materia Inerte, potendo limitare le emissioni agli obiettivi fissati dalla scienza. Una situazione che contribuirà a ridurre l'aumento della temperatura globale.

temperatura al di sotto dei limiti indicati.

14

Vida submarina

VITA SUBACQUEA

L'elemento principale in relazione alla vita sottomarina è la considerazione degli Esseri Viventi PF, che risponde al punto (14.4) considerando come bene comune tutti gli Esseri Viventi che non sono attualmente sotto l'azione dell'uomo, e lo fa dando un trattamento economico generale che evita la regolamentazione particolare delle attività di sfruttamento della pesca.

Questo cambiamento nella concezione economica trasferisce a tutti gli esseri umani sia la decisione sull'attività di pesca sia il reddito derivante dai diritti di pesca. Inoltre, quanto detto sopra è contrario alle sovvenzioni (14.6) come criterio per intervenire nell'equilibrio naturale del mercato.

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

VITA DEGLI ECOSISTEMI TERRESTRI

Il trattamento dello Spazio PQ come proprietà comune di tutti gli esseri umani limita la possibilità di agire in modi che causano danni agli ecosistemi. Ottenendo il diritto di utilizzare lo spazio, i locatari hanno l'obbligo, in base alle condizioni contrattuali, di restituire lo spazio alla società nelle stesse condizioni in cui lo hanno ricevuto inizialmente. Questa situazione agisce contro la deforestazione (15.2) o il deterioramento degli ecosistemi terrestri.

Allo stesso modo, la considerazione degli Esseri viventi PF agisce sulla relazione con tutte le forme di vita non umane, una situazione allineata con l'azione (15.7) sul bracconaggio o il traffico di specie.
protetto.

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

PACE, GIUSTIZIA E ISTITUZIONI FORTI

Il legame principale con l'obiettivo è la generazione di redditi uguali per tutta la società dal trattamento dei PF della natura; questa azione è allineata con la riduzione della violenza (16.1) in termini di distribuzione del reddito dei PF della natura, che consente sia un aumento della distribuzione del reddito pro capite sia un aumento del reddito minimo disponibile.

Il trattamento dello spazio FP va a favore dell'obiettivo (16.5), limitando la capacità degli attori pubblici di generare profitti a cascata sulla base della riorganizzazione dei terreni.

17

Alianzas para
lograr objetivos

PARTNERSHIP PER RAGGIUNGERE GLI OBIETTIVI

La funzione di produzione proposta sottolinea la proprietà comune dello spazio, della materia inerte e degli esseri viventi da parte di tutti gli esseri umani. Questa situazione si oppone alla considerazione di una sovranità permanente sulle risorse naturali a livello di nazione. Una questione che si ripercuote sul punto 17.1, in quanto la considerazione delle risorse interne che ricadono sulle forme di FP della natura, principalmente come Materia Inerte, trasforma un diritto in una "Fornitura di supporto". La questione è espressamente evidenziata nel punto 17.2 indicando "l'impegno di molti Paesi sviluppati a raggiungere l'obiettivo dello 0,7% del reddito nazionale lordo per l'aiuto pubblico allo sviluppo", che appare come una grandezza non soggetta a domande.
mercato.³⁴¹

³⁴¹ Si veda il caso della Spagna: Legge 1/2023, del 20 febbraio, sulla cooperazione per lo sviluppo sostenibile e la solidarietà

globale.

11.7. Conclusioni

L'immaginazione, in quanto capacità umana di definire un futuro, ci permette di delineare le condizioni in cui gli esseri umani possono vivere in libertà, godendo delle risorse disponibili e delle conquiste raggiunte come società. La situazione immaginata è realizzabile sotto una domanda sociale che spinge a un cambiamento ordinato nella direzione stabilita. Un cambiamento contro il quale ci si può aspettare un'opposizione da parte degli interessi privati e collettivi di coloro che detengono i diritti sui beni acquisiti in base ad accordi considerati leciti nelle condizioni dell'attuale sistema economico.

Rispettando il mercato come meccanismo di massima distribuzione, i metodi coercitivi per l'adozione dei criteri stabiliti sono contrari ai fini perseguiti. Questo significa che qualsiasi transizione dipende da un adattamento del mercato attuale al mercato immaginato. Ciò che viene espresso in questo capitolo è semplicemente il processo inteso come più rispettoso dell'attuale situazione di mercato, ma che allo stesso tempo permette di progredire verso un mercato in cui la distribuzione dei PF nell'economia sia rispettosa delle proprietà particolari di ciascuno.

Il processo di cambiamento descritto è più semplice dal punto di vista spaziale che da quello materiale, in quanto per il primo è possibile un'attuazione parziale, che si traduce in un miglioramento dell'efficienza locale e nell'attrazione di investimenti che vengono successivamente replicati altrove. Nel caso della materia inerte, il cambiamento richiede un consenso globale o l'adozione di misure economiche che, se attuate parzialmente, portano a un peggioramento della posizione competitiva. La differenza nell'implementazione di entrambe le questioni può portare a un mondo più efficiente ed equo per quanto riguarda l'uso dello spazio, senza andare verso l'equilibrio degli ecosistemi del pianeta, adattando progressivamente i prezzi in base alla sostenibilità dell'offerta di mercato.

12. CONCLUSIONI

12.1. Conclusioni

La considerazione della superficie terrestre come bene capitale definisce una struttura economica in cui gli esseri umani sono limitati nel loro rapporto con il mondo. Il fatto che i beni non prodotti, come la terra, siano trattati alla stregua dei beni prodotti significa che le disuguaglianze persistono e le possibilità di progresso economico sono limitate per gran parte della società.

Tra tutte le proprietà esistenti, l'abitazione rappresenta il principale investimento nella vita della maggior parte delle persone, comportando la destinazione di risparmi e redditi, generando un legame con il territorio e arrivando a fungere da eredità per le generazioni future. Questo ruolo fondamentale dell'abitazione è soggetto alla pressione dell'aumento del capitale sociale, che si traduce in un aumento commisurato della capitalizzazione del settore immobiliare e allontana il rapporto tra il reddito dei cittadini e la loro capacità di accedere all'abitazione.

Le dinamiche osservate nel caso della Spagna comprendono il ruolo crescente delle persone giuridiche nell'acquisizione di immobili per il leasing, un aspetto che deriva dalla redditività dell'operazione e dalla redditività dovuta all'aumento del valore dei beni. I cambiamenti derivanti dall'invecchiamento della popolazione possono essere osservati anche con il ruolo delle soluzioni finanziarie, come la nuda

proprietà o mutui inversi. I risultati mostrano una tendenza alla riduzione della proprietà dell'abitazione tra i più giovani a favore dell'affitto.

Data la disuguaglianza di accesso alla terra come FP dell'economia, il presente documento ripensa il FP sotto forma di Spazio, Materia inerte, Esseri viventi, Lavoro e Capitale, sotto la considerazione di essere il massimo livello di aggregazione possibile in base alle loro diverse caratteristiche e alla loro generazione di rendite. In questo modo, lo Spazio, la Materia inerte e gli Esseri viventi non prodotti cessano di essere suscettibili di appropriazione nelle loro condizioni naturali e iniziano a generare rendite per l'intera società alle condizioni di mercato.

Dato che il cambiamento nel trattamento della PF influisce sulle basi del sistema economico, ciò implica cambiamenti a diversi livelli. In primo luogo, la Funzione di Produzione aggregata nella sua forma neoclassica, utilizzata a livello macroeconomico, passa da due a cinque variabili indipendenti; questo fatto comporta cambiamenti nello studio dell'economia e nell'attuale insegnamento dell'economia. In secondo luogo, la considerazione dei PF come elementi unici richiede il loro trattamento come tali nell'economia reale, il che modifica la loro collocazione nella contabilità di tutte le istituzioni; l'impatto principale si manifesta con l'eliminazione della proprietà dallo spazio di bilancio e la collocazione del suo uso generale nel conto economico sotto forma di affitto alla società a condizioni contrattuali. Il terzo punto è il trattamento particolare della casa degli Esseri Umani, in base al quale si propone l'unica differenziazione nel trattamento di mercato dello Spazio FP, facilitando la creazione di un mercato limitato in condizioni di proprietà da parte delle persone fisiche nella loro ricerca di sicurezza, contemporaneamente al mercato generale in condizioni di locazione alla società in difesa della redditività e dell'efficienza. In quarto luogo, consideriamo l'effetto sulla sostenibilità derivante dalla considerazione della Materia Inerte come FP della società, per la quale partiamo dalla considerazione della sovranità globale di alcune risorse naturali che devono essere capitalizzate per la loro partecipazione all'economia; questa condizione permette allo stesso tempo di generare rendite per la società, anticipando gli effetti che il consumo di alcune forme di FP della Materia Inerte può avere sugli ecosistemi e lavorando sul ruolo dei mercati come ottimizzatori nella distribuzione delle risorse. Infine, tutte le rendite dei PF della natura sono messe a confronto con le tasse che costituiscono le entrate dell'azione pubblica; il confronto permette di osservare un migliore rapporto con l'arbitrarietà, la certezza, la semplicità, la redistribuzione e l'efficienza grazie all'azione del mercato; i fini perseguiti dalle autorità pubbliche sono in gran parte raggiungibili dalla libera azione del mercato in condizioni di parità di accesso ai PF della natura.

Partendo dalla visione soggettivista austriaca dell'azione umana, il documento propone la necessità di ridefinire il rapporto degli esseri umani con l'ambiente secondo le basi del pensiero georgiano. I cambiamenti proposti contraddicono l'esistenza di un'opposizione lavoro-capitale nell'ambito di un modello a cinque PF in cui gli aumenti di produttività consentono di aumentare il valore delle risorse naturali, portando a un aumento del reddito per la società nel suo complesso. Infine, il documento ritiene che la formulazione neoclassica aggiunga valore alla formazione della conoscenza e alla standardizzazione di attività globali come la contabilità, che ha un impatto sulle azioni imprenditoriali dei cittadini.

12.1.1. Limitazioni

Il presente documento è il risultato di un lavoro che ha ampliato l'orizzonte di ricerca, in quanto sono state ottenute conclusioni parziali che hanno generato nuove domande di ricerca, con il limite principale di limitare la ricerca alla formulazione dei PF da un punto di vista economico e allo studio dei loro principali effetti sull'economia, con particolare attenzione al ruolo della famiglia degli Esseri Umani. Nonostante la necessità di incorporare elementi di natura giuridica, ogni relazione con essi viene fatta da un punto di vista economico, senza considerare altre implicazioni giuridiche al di fuori dell'ambito.

Nello studio del processo di finanziarizzazione e nell'analisi del valore dei terreni, abbiamo lavorato esclusivamente con dati pubblici, data l'ampia disponibilità di tali dati, come i rapporti annuali delle società studiate, i documenti pubblicati dalle agenzie di rating e dalle associazioni di settore. Molte informazioni hanno dovuto essere elaborate caso per caso, in quanto disponibili in documenti scritti che includono informazioni finanziarie o immobiliari in diversi formati. Sarebbe possibile entrare più nel dettaglio se fossero disponibili informazioni specifiche su ciascun asset e sulla sua valutazione nel tempo.

Per quanto riguarda l'analisi dei PF e gli effetti delle modifiche proposte sulla loro formulazione, il principale elemento limitante è stata l'indisponibilità di dati sui risultati delle azioni proposte, che ha comportato il trasferimento dell'analisi empirica della prima parte tra le sezioni due e quattro a uno studio del pensiero e delle sue implicazioni nella seconda parte.

12.1.2. Linee di ricerca future

La proposta di modifica dei PF ha importanti implicazioni per l'economia che vanno oltre lo scopo di questo articolo, aprendo interessanti linee di ricerca.

- I risultati dello studio sui prezzi dei terreni e sulla complessità dell'economia possono essere sostanzialmente ampliati sia da un punto di vista orizzontale con l'incorporazione di altri Paesi e regioni, sia da un punto di vista verticale con l'analisi a livello comunale, permettendo soprattutto di studiare le relazioni e le differenze tra le diverse economie.
- Di particolare interesse è l'impatto del doppio mercato dello spazio PF, indicando il suo utilizzo sulla base di due regimi di locazione, che ha effetti importanti sulla distribuzione dello spazio e sulle questioni di regolamentazione - deregolamentazione dello spazio per scopi di mercato o domestici. Allo stesso modo, è particolarmente interessante l'analisi degli effetti che il processo di asta dei PF può avere sulla possibilità di concentrazione.
- La questione della sostenibilità del PQ Inerti rappresenta un ampio campo di ricerca in cui spicca la definizione di istituzioni globali dedicate alla creazione del mercato del PQ per la sua capitalizzazione. In questo ambito, è particolarmente rilevante lo studio dell'impatto dei vincoli di approvvigionamento di energia fossile sul sistema dei prezzi e sul processo di riduzione dell'offerta da economica a sostenibile.
- Per quanto riguarda le rendite generate dai PF della natura, l'analisi principale che è già stata commentata nel lavoro è lo studio dei criteri che ne permettono gli usi e le distribuzioni, con differenze nel trattamento dello spazio e della Materia inerte derivate dall'impatto che hanno sulla società; mentre lo spazio ha una temporalità e una dipendenza dalla comunità locale, la Materia inerte implica generalmente un uso puntuale e indipendente della stessa.
- Lo sviluppo del processo di passaggio da un'economia a due a cinque PF comporta un'analisi che approfondisce notevolmente i risultati qui ottenuti. L'elemento principale deriva dal processo di conversione dei diritti di proprietà sullo spazio dei PF in nuovi diritti d'uso basati su condizioni contrattuali.
- Particolarmente interessante è l'impatto delle domande proposte sul concetto di speculazione, che è notevolmente limitato nell'area della

La proprietà viene convertita in un diritto d'uso, mentre allo stesso tempo rimane la possibilità di speculare sulla casa.

- I cambiamenti di cui sopra hanno un impatto sostanziale sul settore finanziario, con il risultato che i cambiamenti nel settore immobiliare hanno l'effetto maggiore, modificando le aspettative di nuovi prestiti ipotecari da parte dei privati. Allo stesso tempo, si assiste a un cambiamento dei rischi derivanti dall'affitto di spazi operativi, in quanto le possibilità che il terreno funga da garanzia per il prestito sono limitate, mentre una parte dei rischi viene trasferita all'azienda a causa della possibilità che lo spazio venga restituito in condizioni di insolvenza dell'attività del suo titolare, situazione soggetta ai termini e alle sanzioni concordate.
- Infine, i cambiamenti indotti sul credito hanno effetti sullo studio dei cicli economici, ritirando gli investimenti immobiliari mercantili e mantenendo i diritti di proprietà sacralizzati solo nel concetto di famiglia, consegnando al mercato i diritti d'uso dei beni naturali a condizioni contrattuali.

12.2. Conclusioni (inglese)

La considerazione della superficie terrestre come bene capitale definisce una struttura economica in cui gli esseri umani sono limitati nel loro rapporto con il mondo. Il fatto che i beni non prodotti, come la terra, siano trattati in modo analogo ai beni prodotti comporta il permanere di disuguaglianze e la limitazione delle possibilità di progresso economico per gran parte della società.

Tra tutte le proprietà esistenti, l'abitazione rappresenta il principale investimento nella vita della maggior parte delle persone, coinvolgendo la destinazione dei risparmi e del reddito, generando un legame con il territorio e arrivando a fungere da eredità per le generazioni future. Questo ruolo fondamentale dell'abitazione è soggetto alla pressione dell'aumento del capitale sociale, che si traduce in un aumento commisurato della capitalizzazione del settore immobiliare e allontana il rapporto tra il reddito dei cittadini e la loro capacità di accedere all'abitazione.

Le dinamiche osservate nel caso della Spagna comprendono l'aumento del ruolo delle persone giuridiche nell'acquisizione di proprietà per l'affitto, un aspetto che deriva dalla redditività dell'operazione e dalla redditività dovuta all'aumento del valore dei beni; si osservano anche cambiamenti derivati dall'invecchiamento della popolazione con il ruolo di soluzioni finanziarie come la nuda proprietà o i mutui inversi. Questi risultati mostrano una tendenza alla riduzione della proprietà dell'abitazione tra i più giovani a favore dell'affitto.

Alla luce della disparità di accesso alla terra come FP dell'economia, il presente documento riconsidera i Fattori di Produzione sotto forma di spazio, materia inerte, esseri viventi, lavoro e capitale, sotto la considerazione di essere il massimo livello di aggregazione possibile sulla base delle loro diverse caratteristiche e della loro generazione di rendite. In questo modo, i FP non prodotti, spazio, materia inerte ed esseri viventi, cessano di essere suscettibili di appropriazione nelle loro condizioni naturali e iniziano a generare rendite per l'intera società alle condizioni di mercato.

Dato che il cambiamento nel trattamento della FP influisce sulle basi del sistema economico, ciò implica cambiamenti a diversi livelli. In primo luogo, la Funzione di Produzione aggregata nella sua forma neoclassica, utilizzata a livello macroeconomico,

Alejandro Segura de la Cal

passa da due a cinque variabili indipendenti; questo fatto comporta cambiamenti nello studio dell'economia e nell'attuale insegnamento dell'economia. In secondo luogo, la considerazione dei FP come elementi unici richiede il loro trattamento come tali nell'economia reale, il che modifica la loro collocazione nella contabilità di tutte le istituzioni; l'impatto principale si manifesta con l'eliminazione della proprietà dallo spazio di bilancio e la collocazione del suo uso generale nel conto economico sotto forma di affitto alla società a condizioni contrattuali. Il terzo punto è il trattamento particolare della casa degli Esseri Umani, in base al quale si propone l'unica differenziazione nel trattamento di mercato dello spazio FP, facilitando la creazione di un mercato limitato in condizioni di proprietà da parte di

persone fisiche nella loro ricerca di sicurezza e al tempo stesso il mercato generale in condizioni di leasing alla società in difesa della redditività e dell'efficienza.

In quarto luogo, consideriamo l'effetto sulla sostenibilità derivante dal considerare la materia inerte come FP della società, che si basa sulla considerazione della sovranità globale delle risorse naturali che devono essere capitalizzate per la loro partecipazione all'economia; questa condizione permette anche di generare reddito per la società, anticipare gli effetti che il consumo di alcune forme di FP della materia inerte può avere sugli ecosistemi e lavorare sul ruolo dei mercati come ottimizzatori nella distribuzione delle risorse. Infine, tutte le rendite del FP della natura sono messe a confronto con le tasse che costituiscono le entrate dell'azione pubblica; il confronto permette di osservare un migliore rapporto con l'arbitrarietà, la certezza, la semplicità, la redistribuzione e l'efficienza grazie all'azione del mercato; i fini perseguiti dalle autorità pubbliche sono in gran parte raggiungibili dalla libera azione del mercato in condizioni di pari accesso al FP della natura.

A partire dalla visione soggettivista austriaca dell'azione umana, viene sollevata la necessità di ridefinire il rapporto degli esseri umani con l'ambiente sotto i fondamenti del pensiero georgico; i cambiamenti proposti contraddicono l'esistenza di un'opposizione lavoro-capitale nell'ambito di un modello a cinque PQ in cui gli aumenti di produttività consentono di aumentare il valore delle risorse della natura, Infine, ritiene che la formulazione neoclassica apporti valore nella formazione della conoscenza e nella standardizzazione di attività globali come la contabilità, incidendo sulle azioni imprenditoriali dei cittadini.

12.2.1. Limitazioni

Questo documento è il risultato di un lavoro che ha ampliato l'orizzonte di ricerca man mano che si ottenevano conclusioni parziali che hanno generato nuove domande di ricerca, con il limite principale della necessità di limitare la ricerca alla formulazione dei PQ e allo studio dei loro principali effetti sull'economia, con particolare attenzione al ruolo della casa degli esseri umani. Nonostante la necessità di incorporare elementi giuridici, ogni relazione con essi viene condotta da un punto di vista economico, senza considerare altre implicazioni giuridiche che esulano dal campo di applicazione.

Nello studio del processo di finanziarizzazione e nell'analisi del valore dei terreni, abbiamo lavorato esclusivamente con dati pubblici, data l'ampia disponibilità di tali dati, come i rapporti annuali delle società studiate, i documenti pubblicati dalle agenzie di rating e dalle associazioni del settore. Molte informazioni hanno dovuto essere elaborate caso per caso, in quanto disponibili in documenti scritti che includono informazioni finanziarie o immobiliari in diversi formati. Sarebbe possibile entrare più nel dettaglio se fossero disponibili informazioni specifiche su ciascuno degli asset e sulla loro valutazione nel tempo.

Per quanto riguarda l'analisi dei PQ e gli effetti delle modifiche proposte sulla loro formulazione, il principale elemento limitante è stata l'indisponibilità di dati sui risultati delle azioni proposte, che ha comportato il trasferimento dell'analisi empirica della prima parte tra le sezioni due e quattro a uno studio del pensiero e delle sue implicazioni nella seconda parte.

12.2.2. Linee di ricerca future

La proposta di modifica dei PQ ha grandi implicazioni per l'economia che vanno al di là dello scopo di questo articolo, aprendo interessanti linee di ulteriore ricerca.

- *I risultati dello studio sul prezzo della terra e sulla complessità dell'economia possono essere sostanzialmente estesi sia da un punto di vista orizzontale con l'incorporazione di altri Paesi e regioni, sia da un punto di vista verticale con l'analisi a livello comunale, permettendo soprattutto di studiare le relazioni e le differenze tra le diverse economie.*
- *Di particolare interesse è l'impatto del doppio mercato degli spazi dei PF, indicando il loro utilizzo sulla base di due regimi di locazione, che ha effetti importanti sulla distribuzione degli spazi e sulle questioni di regolamentazione - deregolamentazione degli spazi per scopi di mercato o domestici. Allo stesso modo, è particolarmente interessante l'analisi degli effetti che il processo di asta dei PF può avere sulla possibilità di concentrazione.*
- *La questione della sostenibilità dell'inerte FP rappresenta un ampio campo di ricerca in cui spicca la definizione di istituzioni globali dedicate alla creazione del mercato FP per la sua capitalizzazione. In questo campo, lo studio dell'impatto dei vincoli di approvvigionamento di energia fossile sul sistema dei prezzi e sul processo di riduzione dell'offerta da economica a sostenibile è particolarmente rilevante.*
- *Per quanto riguarda le rendite generate dai FP naturali, l'analisi principale, già commentata nel lavoro, è lo studio dei criteri che ne permettono l'uso e la distribuzione, con differenze nel trattamento dello spazio e degli inerti derivanti dall'impatto che hanno sulla società; mentre lo spazio è temporaneo e dipendente dalla comunità locale, gli inerti implicano generalmente un uso una tantum e indipendente da essa.*
- *Lo sviluppo del processo di passaggio da un'economia a due PQ a un'economia a cinque PQ implica un'analisi che approfondisce in modo sostanziale i risultati qui ottenuti. L'elemento principale deriva dal processo di conversione dei diritti di*

- *Di particolare interesse è l'impatto delle questioni proposte sul concetto di speculazione, che nella sfera commerciale è notevolmente limitato dalla conversione della proprietà in un diritto d'uso, mentre allo stesso tempo rimane la possibilità di speculare sulla casa.*
- *Infine, le modifiche introdotte hanno effetti sostanziali sul settore finanziario, con il risultato che i cambiamenti nel settore immobiliare hanno l'effetto maggiore, modificando le aspettative di nuovi prestiti ipotecari per i privati. Allo stesso tempo, cambiano i rischi derivanti dalla locazione di spazi da sfruttare, in quanto parte dei rischi vengono assunti dall'azienda nel caso in cui lo spazio venga restituito in caso di insolvenza dell'attività del suo titolare, situazione soggetta ai termini e alle penali concordate.*

BIBLIOGRAFIA

- Aalbers, M.B. (2008) La finanziarizzazione della casa e la crisi del mercato ipotecario. *Concorrenza e cambiamento*, vol. 12, n. 2, giugno 2008 148-166
- Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Centrare gli alloggi nell'economia politica. *Housing, Theory and Society*, 31:4, 373-394, doi: 10.1080/14036096.2014.947082
- Aalbers, M.B. (2016) *La finanziarizzazione degli alloggi. Un approccio di economia politica*. Routledge
- Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Macroeconomia*. Pearson
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países*. Booket, Grupo Planeta
- Ahmad, T., Zhang, D (2020). Una revisione critica del consumo energetico globale storico comparato e della domanda futura: la storia raccontata finora. *Energy Reports*, 6, 1973-1991. doi: 10.1016/j.egy.2020.07.020
- Akerman, J., Höjer, M. (2006). Quanto può sopportare il clima il trasporto? -La Svezia su un percorso sostenibile nel 2050. *Politica energetica*, 34(14), 1944-1957. doi: 10.1016/j.enpol.2005.02.009
- Alai, D.H., Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions. *North American Actuarial Journal*, 18(1), 217-241, 2014.
- Alam et al. (1991) M.S. Alam; B.K. Bala; A.M.Z. Huq; M.A. Matin (1991). Un modello per la qualità della vita in funzione del consumo di energia elettrica. *Energy*, 16(4), 739- 745. doi: 10.1016/0360-5442(91)90023-f

- Álvarez, D. (2010) Proprietà comune della terra, diritti umani e giustizia globale. ISEGORY. *Rivista di filosofia morale e politica*, n. 43, luglio-dicembre 2010, 387-405. ISSN: 1130-2097
- Anari, A., Kolari, J. (2002) Prezzi delle case e inflazione. *Economia immobiliare*, 30(1), 67-84. doi: 10.1111/1540-6229.00030
- Andelson, R.V. (2000) Sulla separazione dell'incremento guadagnato e non guadagnato del proprietario terriero: una controreplica georgiana a F.A. Hayek. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 59, No.1
- Aristotele (1988) *Politica*. Editoriale Gredos
- Atance, D., Debón, A., de la Fuente, I. (2021) Reverse mortgage: impact of longevity risk in the Spanish case. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4ª época, 27, 2021/135-159.
- Auken, I. (2016) *Benvenuti nel 2030. Non possiedo nulla, non ho privacy e la vita non è mai stata migliore*. Medium - Forum economico mondiale
- Azpitarte, J. (2018) *Urbanistica e libertà*. Editoriale Unión
- Bajo e Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Antoni Bosch Editore, S.A.
- Barbier, E.B. (2008). Gli *ecosistemi come beni naturali*. *Foundations and Trends in Microeconomics*, 4(8), 611-681. doi: 10.1561/07000000031
- Barro, R.J. (2001) Capitale umano: crescita, storia e politica - una sessione in onore di Stanley Engerman. *Documenti e atti dell'AEA*, vol. 91 N. 2
- Batt, R., Appelbaum, E. (2013) The Impact of Financialization on Management and Employment Outcomes. *Documento di lavoro dell'Istituto Upjohn*, n. 13-191. ssrn.com/abstract=2235748
- Benegas Lynch, A. (2015) *La libertà è rispetto reciproco*. The Cato Institute
- Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Editoriale Unión
- Bengi, A. (2021) Decrescita, ripensare il marxismo. *Journal of Economics, Culture & Society*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014
- Beracha, E., Zifeng, F., Hardin W.G. (2019) Efficienza operativa dei REIT e valore per gli azionisti. *Journal of Real Estate Research*, 41:4, 513-554. doi: 10.22300/0896-5803.41.4.513.
- Bibbia (1972) *La casa della Bibbia*. ISBN: 84-288-1061-3
- Bigo, P. (1968) *Proprietà*. ZYX

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. et al. (2022) Performance ex-ante dei portafogli REIT. *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi: 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Home*. Routledge
- Boccard, N. (2021) Materie prime e sostenibilità. SSRN. doi: 10.2139/ssrn.3854548
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) Il valore della cultura per i mercati immobiliari urbani. *Studi regionali*, 1-12. doi: 10.1080/00343404.2018.1444271
- Bort, A. (2010) *Principios de microeconomía*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) From Natural Resources to Natural Assets. NUOVE SOLUZIONI. *Una rivista di Politica sanitaria ambientale e occupazionale*, 11(3), 267-288. doi: 10.2190/5QPY-TPE0-JP5W-5FJE
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) Il compromesso tra uguaglianza ed efficienza. *Journal of Political Economy*, vol. 92, n. 2.
- Brundtland, G.H. (1987) *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. Ginevra, Documento ONU A/42/427. documents.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Information Technology as a Factor of Production: The Role Of Differences Among Firms. *Economics of Innovation and New Technology*, 3:3-4, 183-200. doi: 10.1080/10438599500000002
- Burn, K., Szoeké, C. (2016) Famiglie boomerang e fallimento del lancio: commento sui figli adulti che vivono a casa. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *La finanziarizzazione degli alloggi e la crescita del settore degli affitti privati in Irlanda, Regno Unito e Spagna*. UCD Geary institute for public policy, discussion paper series.
- Cantillón, R (2021). *Saggio sulla natura del commercio in generale*. Unión Editorial Capozza,
- D.R., Helsley, R.W. (1989) The fundamentals of land prices and urban growth. *Giornale di economia urbana*, 26, 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) Il privilegio del lavoro da casa al tempo della distanza sociale. *Intereconomia*. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3
- Chacon, R.G. (2023) Concentrazione degli inquilini nei REIT. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 66:636-679. doi: 10.1007/s11146-021-09829-1
- Charles, S.L. (2019) La finanziarizzazione degli alloggi unifamiliari in affitto: un esame di proprietà di trust di investimento immobiliare di case monofamiliari nella zona di

- area metropolitana. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. doi: 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects: Evidence from China. *Terra*. 10, 1346. doi: 10.3390/land10121346
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) Le tre età della quantificazione finanziaria: un approccio convenzionalista alla metrologia dei finanziari. *Historical Social Research* 41, 2, 155-177. doi: 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Christophers, B. (2016) For real: land as capital and commodity. *Royal Geographical Society (con IBG)*, 41 134-148. doi: 10.1111/tran.12111
- Chung, R., Fung, S., Shilling, J.D., Simmons-Mosley, T.X. (2016) REIT Stock Market Volatility and Expected Returns. *Real Estate Economics*, pp. 1-28. doi: 10.1111/1540-6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *La distribuzione della ricchezza*. Società Macmillan
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Customers' Values, Beliefs on Sustainable Corporate Performance, and Buying Behavior. *Psicologia e marketing*, vol. 24(6): 555-577. doi: 10.1002/mar.
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997). La struttura dei prezzi dei terreni urbani. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 0-336. doi: 10.1006/juec.1996.2000
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State. *Forum sociologico*, vol. 21, n. 1, marzo 2006. doi: 10.1007/s11206-006-9003-9
- Coscolluela Martínez, C. (2010) *Effetti dello stock di capitale su produzione e occupazione nell'economia spagnola*. Fondazione delle casse di risparmio
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) Sostenibilità e valutazione immobiliare. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(6), 644-676. doi: 10.1108/14635781111171797
- Crotty, J. (2006) The Neoliberal Paradox: The Impact of Destructive Product Market Competition and 'Modern' Financial Markets on Nonfinancial Corporation Performance in the Neoliberal Era. *La finanziarizzazione e l'economia mondiale*. Edward Elgar
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos e instrumentos*. Mc Graw Hill

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Land Grabbing" nei Paesi in via di sviluppo: investitori stranieri, regolamentazione e codici di condotta. *Rivista elettronica SSRN*, doi: 10.2139/ssrn.1744204
- Czyżewski, B., Matuszczak, A. (2016). Una nuova teoria della rendita fondiaria per un'agricoltura sostenibile. *Politica dell'uso del suolo*, 55, 222-229. doi: 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Dales, J.H. (1968) Terra, acqua e proprietà. *The Canadian Journal of Economics*, Vol. 1, No. 4, pp. 791-804. jstor.org/stable/133706
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Pricing of Volatility Risk in REITs. *Journal of Real Estate Research*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) Cos'è la decrescita? Da slogan attivista a movimento sociale. *Environmental Values*, aprile 2013, vol. 22, n. 2, numero speciale: *Decrescita*, pp. 191-215. jstor.org/stable/23460978
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021) *Programma per la cessione di terreni in regime di diritto di superficie per lo sviluppo di alloggi in affitto a prezzi accessibili*.
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2023) *Secondo programma per la cessione di terreni in regime di diritto di superficie da utilizzare per la realizzazione di opere di urbanizzazione. sviluppo di alloggi in affitto a prezzi accessibili*.
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). L'impatto della politica fondiaria sulla relazione tra prezzi delle abitazioni e dei terreni: prove dalla Cina. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 51(1), 19-27. doi: 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Costi e benefici del neoliberismo: un'analisi di classe. *La finanziarizzazione e l'economia mondiale*. Edward Elgar
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) I significati della casa per i proprietari anziani. *Housing Studies*, 11:4, 485-501. doi: 10.1080/02673039608720871
- Echaves García, A. (2016) Il difficile accesso dei giovani al mercato immobiliare in Spagna: prezzi, regimi di locazione e sforzi. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISSN: 1131-8635
- Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Housing provision regimes and residential emancipation: analysis of the public effort in housing in Spain and its effect on emancipation opportunities from a comparative regional perspective. *Politica e società*. ISSN: 1130-8001

- EEA (2011) *La riforma della fiscalità ambientale in Europa: implicazioni per la distribuzione del reddito 2011*. Agenzia europea dell'ambiente - 66 pp. - 21 x 29,7 cm ISBN 978-92-9213-237-8. doi: 10.2800/84858
- EPRA (2023) *Indagine globale sui REIT 2023. Un confronto dei principali regimi REIT nel mondo*.
- Epstein, G.A. (2005) *La finanziarizzazione e l'economia mondiale*. Edward Elgar
- Epstein, G.A. (2019) *Cosa c'è di sbagliato nella teoria monetaria moderna? Una critica politica*. Palgrave MacMillan
- Erturk, I. (2020) *Shareholder Primacy and Corporate Financialization. Il Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Africa for sale? Positioning the State, Land and Society in Foreign Large-Scale Land Acquisitions in Africa*. Brill
- Feng, Z., Wu, Z. (2021) *Economia locale, localizzazione degli asset e crescita delle imprese REIT. The Journal of Real Estate Finance and Economy*. doi: 10.1007/s11146-021-09822-8
- Fields, D. (2018) *Costruire una nuova classe patrimoniale: l'accumulazione finanziaria guidata dalla proprietà dopo la crisi. Economic Geography*, 1-23. doi: 10.1080/00130095.2017.1397492
- Fisher, I. (1907) *Il tasso di interesse, la sua natura, la sua determinazione e la sua relazione con i fenomeni economici*. Società Macmillan
- Friedman, G. (2001) *La sacralità dei diritti di proprietà nella storia americana. Istituto di ricerca sull'economia politica. Documento di lavoro N14*
- Friedman, M. (1953) *Saggi di economia positiva*. The University of Chicago Press
- Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. Princeton University Press. ISBN: 0-691-04182-2
- Friedman, M. (1970) *Una dottrina Friedman: la responsabilità sociale delle imprese è aumentare i profitti*. The New York Times. 13 settembre 1970, sezione SM, pagina 17.
- Friedman, M. (1972) *Teoría de los precios*. Alianza editoriale
- Friedman, M. (2022) *Libertà di scelta, una dichiarazione personale*. Deusto
- Funari, N. (2022) *Lo studio Nareit mostra la crescita e i vantaggi dell'adozione dei REIT a livello globale*.
Nareit
- Gaffney, M. (2004) *La terra come fattore di produzione distintivo. Ricchezza e desiderio*

Gaffney, M. (2008) Mantenere la terra nella teoria del capitale: Ricardo, Faustmann, Wicksell e George. *The American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 67, No. 1, *Henry George*:

- Ideologo politico, filosofo sociale e teorico economico*, pp. 119-142.
[jstor.org/stable/27739694](https://www.jstor.org/stable/27739694)
- Galbraith, J.K. (2012) *La società del benessere*. Australe
- García - Lamarca, M. (2020) Regimi di risoluzione delle crisi immobiliari e REIT residenziali: impatti socio-spaziali emergenti a Barcellona. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. ISBN: 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, dicembre 2023. ISSN 2603-6010.
- George, H. (1889) *The Standard* n. 137, 17 agosto.
- George, H. (1935) *Progress and poverty, an inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth, the remedy*. Fondazione Robert Schalkenbach
- George, H. (2012) *Progresso e povertà*. Fondazione Robert Schalkenbach
- Georgescu-Roegen (1970) L'economia della produzione. *The American Economic Review*, maggio 1970, vol. 60, n. 2. [jstor.org/stable/1815777](https://www.jstor.org/stable/1815777)
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) How Entrenchment, Incentives and Governance Influence REIT Capital Structure. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). Prezzi del debito e struttura proprietaria dei REIT. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi: 10.1007/s11146-020-09806-0.
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titolarità dei diritti fondamentali delle persone giuridiche: un intento di fondazione. *Revista Española de Derecho Constitucional*. N. 65. pp. 49-105. [jstor.org/stable/24884698](https://www.jstor.org/stable/24884698)
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemi concreti di gestione di imprese e progetti*. Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC 'Problemas de Microeconomía y Macroeconomía'. MiriadaX
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemi di economia aziendale*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- Gonzalo y González, L. (2005) *Sistema impositivo español, estatal, autonómico y local*. Dykinson
- Gorz, A. (2012) *Ecologico*. Capitale intellettuale
- Gorz, A. (2023) *Critica della ragione produttiva*. Catarata
- Grijalvo, M., Segura, A. e Núñez, Y. (2022). Giochi d'impresa basati sul computer nell'istruzione superiore: proposta di un quadro di apprendimento gamificato. *Technological Forecasting and Social Change*, 178(121597), 121597. doi: 10.1016/j.techfore.2022.121597
- Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. Editorial Reus S.A.
- Gunnison Brown, H. (1924) Il complesso della tassa unica di alcuni economisti contemporanei. *Journal of Political Economy*, Vol. 32, No. 2 (Apr. 1924), pp. 164-190. [jstor.org/stable/1826183](https://www.jstor.org/stable/1826183)
- Gylfason, T. (2001) Risorse naturali, istruzione e sviluppo economico. *Rassegna economica europea* 45 (2001) 847-859
- Harvey, D. (1982) *I limiti del capitale*. Basil Blackwell Publisher Limited
- Harvey, D. (2012) *Città ribelli: dal diritto alla città alla rivoluzione urbana*. Verso Hausmann, R., Hidalgo, C.A. et al (2011) *L'atlante della complessità economica, percorsi di mappatura. alla prosperità*. Stampa Puritana
- Hausmann, R., Rodric, D., Velasco, A. (2005) La diagnostica della crescita
- Hayek, F. (1945) L'uso della conoscenza nella società. *American Economic Review*, vol. 35, n. 4 (settembre 1945), pp. 519-530.
- Hayek, F. (2019) *I fondamenti della libertà*. Unión Editorial Hayek, F.
- (2020) *Camino de servidumbre*. Editoriale Alianza
- Hayek, F. (2022) Il problema degli alloggi e la pianificazione urbana. *Processi di mercato: rivista europea di economia politica*, vol. XIX, n. 2, autunno 2022, pp. 395-418.
- Hazlitt (1946) *Economia in una lezione*. Studenti per la libertà
- Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REIT Crash Risk and Institutional Investors. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi: 10.1007/s11146-015-9527-y
- Hickel, J. (2020) *Less is more, come la decrescita salverà il mondo*. William Heinemann Londra
- Howard, G. (2017) *L'acceleratore della migrazione: mobilità del lavoro, abitazioni e domanda aggregata*. economics.mit.edu/files/12175

- Huerta de Soto, J (2002) *Nuevos estudios de economía política*. Editoriale Unión
- Ihlanfeldt, K.R. (2007). L'effetto della regolamentazione dell'uso del suolo sui prezzi delle abitazioni e dei terreni.
Journal of Urban Economics, 61(3), 0-435. doi: 10.1016/j.jue.2006.09.003
- Gruppo intergovernativo sui cambiamenti climatici (IPCC). *Sintesi tecnica. In: Cambiamenti climatici 2021 - Le basi della scienza fisica: contributo del Gruppo di lavoro I al Sesto rapporto di valutazione. Rapporto di valutazione del Gruppo intergovernativo sui cambiamenti climatici.* Cambridge: Cambridge University Press; 2023:35-144. doi: 10.1017/9781009157896.002
- Jensen, M.C. (1986) Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance, and Takeovers. *The American Economic Review*, maggio 1986, vol. 76, n. 2. pp. 323-329. [jstor.org/stable/1818789](https://www.jstor.org/stable/1818789)
- Jevons, H.S. (1911) *La teoria dell'economia politica*.
- JLL (2022) *I SOCIMI, dieci anni dalla loro creazione*.
- Kallis, G., Demaria, F., D'Alisa, G. (2015) *Degrowth: A vocabulary for a new era*. Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). La ricerca su La decrescita. *Annual Review of Environment and Resources*. 43(1). doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) La finanziarizzazione e la struttura sociale della teoria dell'accumulazione. *World Review of Political Economy*, Vol. 5, No. 1, pp. 45-77. [jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045](https://www.jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045)
- Keynes, J.M. (1965) *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Fondo di cultura economica
- Keynes, J.M. (1985) *Saggi sull'intervento e sul liberalismo*. Orbis
- Kininmonth, W. (2003) Il cambiamento climatico - un pericolo naturale. *Energy & Environment*, Vol. 14, No. 2/3, pp. 215-232. [jstor.org/stable/43734558](https://www.jstor.org/stable/43734558)
- Kirzner, I.M. (2011) *Teoria del mercato e sistema dei prezzi*. Liberty Fund
- Knight Frank Research. (2023) *Il rapporto sulla ricchezza*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 2017, 107(2): 331-353. doi: 10.1257/aer.20150501
- Krippner, G.R. (2005) La finanziarizzazione dell'economia americana. *Socio Economic Review*. 3, 173-208

Henry George Institute (2021) *Labor, land & liberty: A Lindy Davies Reader* (Vols. 134-136).

- Laffaire, M., Tucac, P. (2021) *Supply-side policies to improve access to rent housing in Spain*. Esade Ec. Pol - Centro di Politica Economica
- Laski, H.J. (1961) *Il liberalismo europeo*. Fondo di cultura economica.
- Leckie, S. (1989). L'abitazione come diritto umano. *Ambiente e urbanizzazione*, 1(2), 90-108. doi: 10.1177/095624788900100210
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) L'influenza dei membri della famiglia sulle decisioni di acquisto di un'abitazione. *Journal of Property Investment & Finance*, 22(4), 320-338. doi: 10.1108/14635780410550885
- Li, L. (2012) *Le determinanti della volatilità dei REIT*
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. et al. (2018) Ecological Footprint Accounting for Countries: Updates and Results of the National Footprint Accounts, 2012-2018. *Risorse* 2018, 7, 58. doi: 10.3390/resources7030058
- Lindbeck, A. (1984) *Disuguaglianza e politica redistributiva, comportamento politico e politica economica*. Orbis
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013). Dinamica dei prezzi della terra e fluttuazioni macroeconomiche. *Econometrica*, 81(3), 1147-1184. doi: 10.3982/ECTA8994
- Locke (1981) *Saggio sul governo civile*. Aguilar
- Lucas, R.E. (1978) Sulla distribuzione dimensionale delle imprese. *The Bell Journal of Economics*, Vol. 9, No. 2 (Autunno, 1978), pp. 508-523. [jstor.org/stable/3003596](https://www.jstor.org/stable/3003596)
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) Financialization: an introduction. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Malthus, R. (1970). *Primo saggio sulla popolazione*. Marshall, A.
- (1884) *Dove ospitare i poveri di Londra*. Metcalfe and son Marshall,
- A. (1920) *Principi di economia*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. Ariel
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023). Un'analisi empirica delle emissioni degli aeromobili per l'effettuazione di voli di linea nel mercato nazionale spagnolo. *Processes*, 11(3), 741. doi: 10.3390/pr11030741

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., & Rodríguez Oromendía, A. (2023). La financiarizzazione degli asset immobiliari: un approccio globale ai portafogli di investimento attraverso uno studio di genere. *Edifici*, 13(10), 2487. doi: 10.3390/edifici13102487
- Marx, K. (2014) *El capital, antologia*. Editoriale Alianza
- Marx, K., Engels, F. (2023) *Manifesto comunista*. Piccola stampa
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) Sviluppo a misura d'uomo. *Biblioteca CF+S*. <http://habitat.aq.upm.es>
- McKinsey Global Institute (2021). *L'ascesa e la crescita del bilancio globale*.
- Meadows, D. H. (1990) *I limiti della crescita*. Fondo di Cultura Economica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) La financiarizzazione urbana e la bolla degli affitti in Spagna: tendenze e contrasti in una prospettiva multiscala. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, vol. 67/3 441-463
- Menger, C. (2007) *Principi di economia*. Istituto Ludwig Von Mises
- Milanovic, B. (2020) *Capitalismo, niente di più, il futuro del sistema che domina il mondo*. Penguin Random House
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. Aguilar
- Mill, J.S. (2009) Principi di economia politica. Il libro elettronico del Progetto Gutenberg
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Micro-Neighbourhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *Land Economics*, Vol. 56, No. 2, pp. 125-141. [jstor.org/stable/3145857](http://www.jstor.org/stable/3145857)
- Mises, L.V. (2021) *La acción humana*. Editoriale dell'Unione
- Mishra, S.K. (2007) *Una breve storia delle funzioni di produzione*. MPRA Paper No. 5254, pubblicato il 10 ottobre 2007 UTC. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/
- Mochón, F. (2009) *Introduzione alla macroeconomia*. McGrawHill
- Modigliani, F., Brumberg, R. (1954) *L'analisi dell'utilità e la funzione di consumo: un'interpretazione dei dati trasversali*. Economia post keynesiana, ed. Kenneth K. Kurihara.
- Modigliani, F. (1986) Ciclo di vita, parsimonia individuale e ricchezza delle nazioni. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. Sanz e Torres

Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Valutazione dei beni commerciali, metodi e casi di studio.*

Wiley

- Muñoz Machado, A. (2013) *La politica industriale, un problema del nostro tempo*. Diaz de Santos.
- Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, in prospettiva europea. *Quaderni di relazioni industriali*. ISSN: 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, una approssimazione al sistema economico che ha prodotto più prosperità e disuguaglianza nel mondo*. Ariel
- Nordhaus, W.D. (1991) Rallentare o non rallentare: l'economia dell'effetto serra. *The Economic Journal*, Vol. 101, No. 407, pp. 920-937. [jstor.org/stable/2233864](https://www.jstor.org/stable/2233864)
- Nordhaus, W.D. (2007) Tassare o non tassare: approcci alternativi per rallentare il riscaldamento globale. *Rivista di economia e politica ambientale*, V.1, I.1, pp. 26-44. doi: 10.1093/reep/rem008
- Nordhaus, W.D. (2015) Climate Clubs: Overcoming Free-riding in International Climate Policy. *American Economic Review* 2015, 105(4): 1339-1370. doi: 10.1257/aer.15000001
- OCSE (2021) *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OCSE, Parigi, [oe.cd/affordable-housing-2021](https://www.oecd.org/housing/affordable-housing-2021)
- Okun, A.M. (1975) *Uguaglianza ed efficienza, il grande compromesso*. Brookings Institution.
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. Senza strategia o base nei diritti umani*. Fondazione Foessa. Documento di lavoro 4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) Classificazione e valutazione degli spazi verdi urbani - Valutazione edonica del prezzo della casa. *Landscape and Urban Planning*, 120 (2013) 119-128. doi: 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009.
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto y el gasto público*. Pearson
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos públicos*. Pearson
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Scoping the state of the sharing economy and its antecedents at the country level: Cross-country differences in Europe. *Geoforum*, Volume 133, Luglio 2022, Pagine 140-152. doi:

- Pearce, D. (2004) La creazione di un mercato ambientale: salvatore o vendita eccessiva? *Gazzetta economica portoghese*, 3: 115-144. doi: 10.1007/s10258-004-0034-y
- Pedrajas, M. (2007). *Lo sviluppo umano nell'economia etica di Amartya Sen*. Università di Valencia.
- Peterson, G.E. (2006) *Il leasing e la vendita di terreni come opzione di finanziamento delle infrastrutture*.
Documento di lavoro della Banca Mondiale sulla ricerca politica 4043
- Pigou, A.C. (1968) *Socialismo e capitalismo a confronto*. Ariel
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo di cultura economica
- Piketty, T., Saez, E. (2014). La disuguaglianza nel lungo periodo. *Science*, 344(6186), 838-843. doi: 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) *Capitale e ideologia*. Deusto
- Polanyi, K. (2001) *La grande trasformazione, le origini politiche ed economiche del nostro tempo*.
Libri Beacon Press
- Pop, V. (2000) Appropriation in outer space: the relationship between land ownership and sovereignty on the celestial bodies. *Politica spaziale* 16 (2000) 275-282
- Porter, M.E., Millar, V.E. (1985) *How Information Gives you Competitive Advantage*.
Harvard Business Review
- Potepan, M.J. (1996). Spiegare la variazione intermetropolitana dei prezzi delle abitazioni, degli affitti e dei prezzi dei terreni. *Real Estate Economics*, 24(2), 219-245. doi: 10.1111/1540-6229.00688
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) L'abitazione: un'infrastruttura di cura. *Housing Studies*. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Colonizzazione spagnola e proprietà indiana nel Messico centrale, 1521-1620.
Annali dell'Associazione dei Geografi Americani. 82(3), pp. 444-459.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *I SOCIMI nel mercato immobiliare spagnolo Origine, evoluzione e caratteristiche principali*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Regimi mondiali dei fondi di investimento immobiliare (REIT)*.
- Proudhon, P.J. (1983) *Che cos'è la proprietà?* Orbis
- Rallo, J.R. (2019) Hayek non ha abbracciato un reddito di base universale. *The*

Independent Review, v. 24, n. 3, inverno 2019/20, ISSN 1086-1653, pp. 347-359.

Ranganathan, J. (1998) *Sustainability rulers: measuring corporate environmental & social performance*. *Impresa della sostenibilità*.

- Ricardo, D. (2010) *Sui principi dell'economia politica e della tassazione*. L'eBook del Progetto Gutenberg #33310
- Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020). Rivisitazione della relazione tra prezzo della terra e dimensione degli appezzamenti in agricoltura. *Land Use Policy*, 97, 104771-. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104771
- Roberts, P. (2004) *La fine del petrolio*. Biblioteca del pensiero critico
- Robinson, J (1953) La funzione di produzione e la teoria del capitale. *The Review of Economic Studies*, 1953 - 1954, Vol. 21, No. 2 (1953 - 1954), pp. 81-106.
- Romer, D. (2006) *Macroeconomia avanzata*. McGrawHill
- Rothbard, M.N. (2009) *Uomo, economia e Stato con potere e mercato*. Istituto Ludwig Von Mises, edizione per studiosi.
- Rothbard, M.N. (2021) *Verso una nuova libertà, il manifesto libertario*. Unión Editorial
- Rothbard, M.N. (2021) *L'anatomia dello Stato*. Editoriale
- Rousseau, J.J. (1923) *Discorso sull'origine della disuguaglianza tra gli uomini*. Calpe
- Rousseau, J.J. (2017) *Il contratto sociale*. Partito della rivoluzione democratica
- Rudden, B. (1994) Things as Thing and Things as Wealth. *Oxford Journal of Legal Studies*, vol. 14, n. 1 (primavera 1994), pagg. 81-97. [jstor.org/stable/764763](https://www.jstor.org/stable/764763)
- Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España: un balance (1766-1924)*. Arco
- Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. Mc Graw Hill
- Sawyer, M. (2022) *Finanziarizzazione, impatti economici e sociali*. Agenda Publishing
- Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). Esplorazione della selezione degli attributi abitativi basata su
La gerarchia di Maslow Gerarchia di Bisogni. *Sociale e
Comportamento Scienze sociali e comportamentali*, 42. doi:
10.1016/j.sbspro.2012.04.195
- Sazandrishvili, G. (2019) Asset tokenization in plain English. *J Corp Acct Fin*. 2020; 31: 68-73. doi: 10.1002/jcaf.22432.
- Schumpeter, J.A. (2018) *Capitalismo, socialismo e democrazia*. Pagina indomita
- Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). Revisione comparata dei dati della Banca Mondiale e degli studi empirici sulle abitazioni inadeguate. *11° ACAU 2022: Atti dell'11° Conferenza internazionale degli studenti di dottorato*.
- Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021) Decisioni di

partecipazione alla gamification di esperienze di apprendimento, per l'acquisizione di

- soft skills. *Università, innovazione e ricerca nell'orizzonte 2030*. Egregius, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. Editoriale
Alianza
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, S.F., Narver, J.C. (1994) Orientamento al mercato, valore del cliente e prestazioni superiori. *Business Horizons*, Volume 37, Numero 2, Marzo-Aprile 1994, Pagine 22-28. doi: 10.1016/0007-6813(94)90029-9
- Smith, A. (2001). *La ricchezza delle nazioni*. Alleanza.
- Smith, A. (2007) *Un'indagine sulla natura e le cause della ricchezza delle nazioni, Libri I, II, III, IV e V*. MetaLibri
- Solow, R.M. (1956) Un contributo alla teoria della crescita economica. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 70, No. 1, pp. 65-94. [jstor.org/stable/1884513](https://www.jstor.org/stable/1884513)
- Somerville, P. (1997) La costruzione sociale della casa. *Journal of Architectural and Planning Research*. Autunno 1997, vol. 14, n. 3. pp. 226-245. [jstor.org/stable/43030210](https://www.jstor.org/stable/43030210)
- Soros, G. (1999) *La crisi del capitalismo globale, la società aperta in pericolo*. Questioni da discutere
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Punto di lettura
- Swinkels, L. (2023) Prove empiriche sulla proprietà e sulla liquidità dei token immobiliari. *Swinkels Financial Innovation*. 9:45. doi: 10.1186/s40854-022-00427-5
- Temin, P. (2009) L'economia del primo Impero romano. *Processi di mercato: rivista europea di economia politica*. Vol. VI, n. 2, autunno 2009, pp. 265-290.
- Tocqueville, A. (1984) *La democrazia in America I*. Sarpe
- Tostevin, P. (2021, 9 settembre) *Il valore totale del settore immobiliare globale*. Savills Impacts. [savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html](https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html)
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023, 20 settembre) *Valore totale del patrimonio immobiliare globale: la proprietà resta il mondo più grande magazzino di ricchezza*. Savills Impacts. [savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html](https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html)

- Turner, J.F.C. (1976) *Housing by people, towards autonomy in building environments*. Libri Pantheon
- Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*. Fondazione BBVA. ISBN: 978-84-96515-86-4
- Valenzuela Rubio, M. (2023) Nuovi modelli abitativi. Abitazione collaborativa o cohousing: un approccio alla sua implementazione in Spagna. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 275-292, dicembre 2023. ISSN 2603-6010.
- Van Parijs, P. (1997) *Una vera libertà per tutti. Cosa può giustificare il capitalismo*. Oxford University Press
- Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica*. Ariel
- Varian, H.R. (2010) *Microeconomia intermedia, un approccio attuale*. Antoni Bosch editore
- Vercelli, A. (2013) La finanziarizzazione in una prospettiva di lungo periodo, un approccio evolutivo. *International Journal of Political Economy*, vol. 42, n. 4, inverno 2013-14, pp. 19-46. doi: 10.2753/IJP0891-1916420402
- Versmissen, J., Zietz, J. (2017) Esiste un obiettivo di leva finanziaria per i REIT? *The Quarterly Review of Economics and Finance* 66 (2017) 57-69. doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.
- Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) "Land Grabbing" by Foreign Investors in Paesi in via di sviluppo: rischi e opportunità. *IFPRI Policy Brief* 13
- Wackernagel, M., Rees, W. (1996) *La nostra impronta ecologica, ridurre l'impatto umano sulla terra*. Editori della Nuova Società
- Ward, C. (2002). Cotters and Squatters: Housing's Hidden History. *Studi utopici* 13 (2): 238-239.
- Wen, H., Goodman, A.C. (2013). Relazione tra prezzo dei terreni urbani e prezzo delle abitazioni: prove da 21 capoluoghi di provincia in Cina. *Habitat International*, 40(), 9-17. doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004
- Wheaton, W.C. (1993) Capitalizzazione dei terreni, mobilità di Tiebout e ruolo dei regolamenti urbanistici. *Journal of Urban Economics*, 34, 102-117.
- Wicksteed (1894) *An Essay on the Co-ordination of the Laws of Distribution (Saggio sul coordinamento delle leggi di distribuzione)*
- Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation*. doi: 10.1111/anti.12382

- Wijburg, G. (2021) La de-finanziarizzazione degli alloggi: verso un'agenda di ricerca. *Studi sull'edilizia abitativa*. Vol. 36, pag. 1276-1293
- Wolf, C. (2009). La proprietà conta? La performance e l'efficienza del petrolio statale rispetto a quello privato (1987-2006). *Politica energetica*. 37(7), 2642-2652. doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Woo, J. (2020) Disuguaglianza, redistribuzione e crescita: nuove prove sul trade-off tra uguaglianza ed efficienza. *Empirical Economics* 58, 2667-2707. doi: 10.1007/s00181-019-01815-0
- Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Rural land rights reform and agro-environmental sustainability: Empirical evidence from China. *Land Use Policy*, 74, 73-87. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.