

ПОЛІТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МадРИДА
Вище будівельне технічне училище



**Аналіз процесу
капіталізації в
іспанському секторі
нерухомості**

ДОКТОРСЬКА ДИСЕРТАЦІЯ

Подана на здобуття наукового ступеня доктора наук:

Алехандро Сегура де ла Каль

Випускник будівельного факультету

Випускник економічного факультету

Технічний архітектор

Магістерський ступінь з економічного зростання та сталого розвитку

**ОРИГІНАЛЬНА ВЕРСІЯ НАПИСАНА ІСПАНСЬКОЮ
МОВОЮ, ПЕРЕКЛАД DEEPL НЕ ПЕРЕВІРЕНО**

Мадрид, 2024 рік



ПОЛІТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МАДРИДА
Вище будівельне технічне училище

Кандидат наук з технологічних інновацій у будівництві

Аналіз процесу капіталізації в іспанському секторі нерухомості

Аналіз процесу капіталізації сектору нерухомості в Іспанії

ДОКТОРСЬКА ДИСЕРТАЦІЯ

Подана на здобуття наукового ступеня доктора наук:

Алехандро Сегура де ла Каль

Випускник будівельного факультету (UPM)

Випускник економічного факультету
(UNED)

Технічний архітектор (UPM)

Магістр з економічного зростання та сталого розвитку (UCLM)

Під керівництвом:

Д-р Інмакулада Мартінес Перес

Д-р Антоніо Мартінес Рая

Мадрид, 2024 рік

Назва: Аналіз процесу капіталізації сектору нерухомості Іспанії Автор:

Алехандро Сегура де ла Каль

Докторська програма: Докторат з технологічних інновацій в будівництві

Керівництво дисертаційною роботою:

Д-р Інмакулада Мартінес Перес

Д-р Антоніо Мартінес Рая

Зовнішні рецензенти:

Дисертаційний трибунал:

Дата захисту:

Суспільству в його прагненні до свободи

Подяки

Представлена тут робота є результатом внеску багатьох людей, які прямо чи опосередковано допомогли зробити можливим розвиток знань, критеріїв і чутливості з цього питання, а також мали необхідну мотивацію і час. Я хотіла б подякувати всім, хто зробив це можливим, виділивши тих, хто, на мою думку, мав особливий вплив на розвиток того, що тут представлено:

Перш за все, я хотів би подякувати моїм директорам Інмакуладі Мартінес та Антоніо Мартінесу за їхню довіру та повну підтримку, чиї вказівки були дуже важливими для того, щоб зробити кожен крок у правильному напрямку.

Я хотів би подякувати моїм колегам з Політехнічного університету Мадрида, співробітникам ETS de Ingeniería Aeronáutica y del Espacio та Департаменту організаційної інженерії, бізнес-адміністрування та статистики за їхню довіру та терпіння у сприянні моїй дослідницькій роботі та за те, що вони поділилися своїми знаннями для розвитку ідей, а також Рафаелю Гонсалесу, Хав'єру Еспіні та Густаво Моралесу за їхній внесок. Я також хочу подякувати моїм колегам з ETS de Edificaci6n, які завжди мотивували мене розвивати моє викладацьке покликання та дослідницький інтерес, особливо Альфонсо Кобо та Нурії Льяурадо, які були моїми вчителями, перш ніж вони стали моїми колегами.

Особлива подяка всім професорам *La Sapienza* в Римі, які залучили мене до своєї команди з першого дня, завдяки чому дослідницьке навчання стало для мене унікальним досвідом.

Я особливо вдячна підприємцям, які сприяли моєму зростанню від початку моєї професійної кар'єри, Едуардо де ла Калу та моїм колегам з UNIPYME, серед яких я хотіла б особливо відзначити Гільєрмо Маркоса (†), Луїса Каскалеса та Аугусто де Кастаньєду. Я також хочу подякувати Хав'єру Морено, Хорхе Сьєррі, Марії Гонсалес, Мігелю Лінера, Жоао Матосо, Луїсу Алвесу Коста (†) і Педро Алвесу Коста (†), які дозволили мені працювати пліч-о-пліч з ними, щоб зробити наші бізнес-проекти успішними, виходячи з переконання, що успіху в бізнесі можна досягти, лише пропонуючи суспільству цінності.

Моїм друзям, особливо Ігнасіо Ізага, Хосе Гісмеро та Антоніо Гонсалесу, які зробили свій внесок у розвиток ідей, представлених тут, шляхом безперервних дебатів.

І, нарешті, моїй родині, бо я завдячую їм усім, ким я є. Моїм батькам, Терезі та Хесусу, моїй сестрі Терезі та моїй дружині Марії за їхню безмежну любов.

Анотаці

я

Сучасна економіка базується на існуванні двох факторів виробництва (ФВ) (праця і капітал), які визначають відносини всіх людей один з одним і з навколишнім середовищем. Це фундамент, який виступає центральним пунктом економічної думки, прав власності, суспільних дій, бухгалтерського обліку або сталого розвитку планети, оскільки він визначає ставлення до елементів, які взаємодіють в економіці, та дохід, який вони отримують. Економіка трактує капітал як щось інше, ніж праця, розглядаючи такі елементи, як сільськогосподарські ділянки, міські простори, шахти, родовища вуглеводнів, тварини, будівлі, машини, програмне забезпечення, бренди чи патенти, як активи. Це набір елементів з різними характеристиками, оскільки ті, що мають необмежену тривалість, розглядаються як капітал так само, як і ті, що мають невизначену тривалість, ті, що мають життя, і ті, що є інертними, або ті, що були створені людською діяльністю, а також природні блага, які існують незалежно від ринку.

Серед капітальних благ сектор нерухомості є основним активом у сучасному світі, на який припадає дві третини всієї власності в економіці, включаючи житло, офіси та інфраструктуру. Це сектор з унікальними економічними наслідками, оскільки він поєднує невизначений і дефіцитний природний актив, такий як земля, з іншими елементами, такими як будівельні матеріали та робота, пов'язана з його будівництвом. Ці характеристики роблять її унікальним інвестиційним активом, який поєднує в собі можливості прибутковості та ризику, притаманні ринкам, з можливостями безпеки та сім'ї як домівки для людини. Інвестиції в нерухомість набувають особливого значення в умовах постійного збільшення накопиченого суспільством

Анотаці

капіталу, що спричиняє розрив між цінами на житло та індивідуальною інвестиційною спроможністю громадян. За таких умов функція ринку переважає над функцією домогосподарства, що має важливі економічні та соціальні наслідки.

Робота починається з аналізу процесу капіталізації сектору нерухомості в Іспанії, опрацювання концепції фінансіалізації, ролі регулювання та ринкової діяльності інвестиційних компаній у сфері нерухомості. Отримані результати підводять до вивчення взаємозв'язку між цими елементами та ПФ економіки як основи системи. На основі дослідження ФП запропоновано нову класифікацію у вигляді простору, інертної матерії, живих істот, праці та капіталу, яка враховує характеристики кожного з них на найвищому рівні агрегації. Ця класифікація призводить до переформулювання агрегованої виробничої функції і до вивчення наслідків для різних аспектів економіки, таких як фінансове представлення ФП, їх зв'язок з функціями домогосподарства і ринку, їх зв'язок зі стійкістю умов Землі і їх зв'язок з громадською діяльністю.

Результати показують, як застосування представлених вище РП вносить значні зміни в економічну систему, сприяючи доступу суспільства до природних ресурсів і захищаючи індивідуальні стимули, які заохочують до праці та інвестицій як джерела створення багатства. Це дозволяє покращити критерії ефективності та справедливості ринків в умовах сталого розвитку, водночас сприяючи декапіталізації житла для захисту його функції як житла для людей.

Підсумок

Сучасна економіка базується на існуванні двох факторів виробництва (ФВ) (праці та капіталу), які визначають відносини всіх людей між собою та з навколишнім середовищем. Це фундамент, який виступає центральним пунктом економічної думки, прав власності, суспільних дій, бухгалтерського обліку або сталого розвитку планети, оскільки він визначає ставлення до елементів, які взаємодіють в економіці, і до прибутку, який вони отримують. Економіка трактує капітал як щось інше, ніж праця, розглядаючи такі елементи, як сільськогосподарські ділянки, міські простори, шахти, родовища вуглеводнів, тварини, будівлі, машини, програмне забезпечення, бренди чи патенти, як активи. Це набір елементів з різними характеристиками, оскільки ті, що мають необмежену тривалість, розглядаються як капітал так само, як і ті, що мають невизначену тривалість, ті, що мають життя, і ті, що є інертними, або ті, що були створені людською діяльністю, а також природні блага, які існують незалежно від ринку.

Серед капітальних благ сектор нерухомості є основним активом у сучасному світі, на який припадає дві третини всієї власності в економіці, включаючи житло, офіси та інфраструктуру. Це сектор з унікальними економічними наслідками, оскільки він поєднує невизначений і дефіцитний природний актив, такий як земля, з іншими елементами, такими як будівельні матеріали та робота, пов'язана з його будівництвом. Ці характеристики роблять її унікальним інвестиційним активом, який поєднує в собі можливості прибутковості та ризику, притаманні ринкам, з можливостями безпеки та сім'ї як домівки для людини. Інвестиції в нерухомість набувають особливого значення в умовах постійного збільшення накопиченого суспільного капіталу, що спричиняє розрив між цінами на житло та

індивідуальною інвестиційною спроможністю громадян. За таких умов функція ринку переважає над функцією домогосподарства, що має важливі економічні та соціальні наслідки.

Робота починається з аналізу процесу капіталізації сектору нерухомості в Іспанії, опрацювання концепції фінансіалізації, ролі регулювання та ринкової діяльності інвестиційних компаній у сфері нерухомості. Отримані результати підводять до вивчення взаємозв'язку між цими елементами та ПФ економіки як фундаменту системи. На основі дослідження ПФ запропоновано нову класифікацію у вигляді Космосу, Інертної матерії, Живих істот, Праці та Капіталу, яка враховує особливості кожного з них на найвищому рівні агрегації. Ця класифікація призводить до переформулювання агрегованої виробничої функції і до вивчення наслідків для різних аспектів економіки, таких як фінансове представлення ПФ, його зв'язок з функціями домогосподарства і ринку, його зв'язок зі стійкістю умов Землі і його зв'язок з громадською діяльністю.

Результати показують, як застосування представлених вище ПФ вносить значні зміни в економічну систему, сприяючи доступу суспільства до природних ресурсів і захищаючи індивідуальні стимули, які заохочують до праці та інвестицій як джерела створення багатства. Це дозволяє покращити критерії ефективності та справедливості ринків в умовах сталого розвитку, водночас сприяючи декапіталізації житла для захисту його функції як житла для людей.

Sintesi

Західна економіка ґрунтується на існуванні двох факторів виробництва (праця і капітал), які визначають взаємовідносини всіх людей між собою і з навколишнім середовищем. Це фундамент, який є центральним для економічного мислення, прав власності, громадських дій, бухгалтерського обліку компаній чи сталого розвитку планети, оскільки він визначає ставлення до елементів, які взаємодіють в економіці, і до прибутку, який вони отримують. Економіка розглядає капітал як щось відмінне від праці, вважаючи активами такі елементи, як сільськогосподарські угіддя, міські території, шахти, родовища вуглеводнів, тварини, будівлі, обладнання, програмне забезпечення, ринки або малий бізнес. Це набір елементів з різними характеристиками, адже ті, що мають необмежену тривалість, розглядаються як капітал так само, як і ті, що мають необмежену тривалість, ті, що мають життя, і ті, що є інертними, або ті, що були створені людською діяльністю, а також природні блага, які існують незалежно від ринку.

Серед капітальних благ сектор нерухомості є основним активом світової економіки, на який припадає дві третини всіх товарів, присутніх в економіці, серед яких будинки, офіси та інші об'єкти нерухомості.

інфраструктури. Це сектор з унікальними економічними наслідками, оскільки він поєднує невизначений і дефіцитний природний ресурс, такий як земля, з іншими елементами, такими як будівельні матеріали та робоча сила, необхідна для його реалізації. Ці характеристики роблять її унікальним інвестиційним активом у своєму роді, поєднуючи можливості прибутковості та ризику на ринках з можливостями безпеки та сім'ї, як домівки для людини. Інвестиції в нерухомість набувають особливого значення в умовах постійного збільшення капіталу, накопиченого суспільством, що спричиняє розрив між цінами на житло та індивідуальною інвестиційною спроможністю громадян. У цих умовах роль ринку переважає над роллю сім'ї, що має важливі економічні та соціальні наслідки.

Стаття починається з аналізу процесу капіталізації сектору нерухомості в Іспанії, опрацювання концепції фінансіалізації, ролі регулювання та ринкової діяльності інвестиційних компаній у сфері нерухомості. Отримані результати підводять до вивчення взаємозв'язку між цими елементами та ПФ економіки як основи системи. На основі дослідження ПФ запропоновано нову класифікацію у вигляді простору, інертної матерії, живих ресурсів, праці та капіталу, яка враховує особливості кожного з них на найвищому рівні агрегації. Ця класифікація веде до переформулювання сукупної виробничої функції і до вивчення її впливу на різні аспекти економіки, такі як фінансове представлення ПОН, її зв'язок з внутрішніми і ринковими функціями, її зв'язок зі стійкістю земельних умов і її зв'язок з громадською діяльністю.

Результати показують, як застосування представленого вище РП вносить значні зміни в економічну систему, сприяючи доступу суспільства до природних ресурсів і захищаючи індивідуальні стимули, які заохочують до праці та інвестицій як джерела створення багатства. Це дозволяє нам покращити критерії ефективності та справедливості ринків в умовах сталого розвитку, водночас сприяючи декапіталізації житлових будинків для захисту їхньої функції як житла для людей.

Зміст

1. ВСТУП	1
1.1. Сектор нерухомості в економіці.....	4
1.2. Мотивація.....	9
1.3. Процес дослідження та питання	12
1.4. Цілі та гіпотези.....	14
1.5. Методологія.....	15
1.6. Структура документа.....	17
1.7. Показники якості	19
1.7.1. Дослідження	
1.7.2. Переказ	
1.7.3. Поширення	20
1.7.4. Науково-дослідницьке навчання.....	20
2. КАПІТАЛІЗАЦІЯ СЕКТОРУ НЕРУХОМОСТІ	23
2.1. Вступ.....	24
2.1.1. Фінансування	27
2.1.2. Фінансування сектору нерухомості.....	30
2.1.3. Інвестиційні компанії з нерухомості в Іспанії.....	43
2.2. Методологія.....	44
2.3. Результати.....	46
2.3.1. Створення акціонерної вартості у фінансовій звітності	46
2.3.2. Вплив на волатильність ринку нерухомості	55
2.3.3. Просторовий розподіл пропозицій SOCIMI в Іспанії	58
2.4. Обговорення	
2.5. Висновки	66
3. ДОМОГОСПОДАРСТВО В ПРОЦЕСІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ.....	69
3.1. Вступ.....	70
3.2. Житловий фонд в Іспанії 2001-2022	71
3.2.1. Зростання цін на житло 2001 - 2022	72
3.2.2. Приріст житлового фонду 2001 - 2022.....	73
3.2.3. Зростання житлового фонду в Іспанії	74
3.3. Старіюче населення в процесі фінансіалізації.....	77
3.4. Капіталізація та перевага оренди	80
3.5. Висновки	81
4. ҐРУНТ У ПРОЦЕСІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ	83
4.1. Вступ.....	84

4.2. Методологія.....	86
4.3. Результати.....	88
4.3.1. Ціна землі та муніципальний вимір.....	88
4.3.2. Ціна на землю та ВВПс.....	95
4.3.3. Складність економіки у визначенні доходу.....	97
4.3.4. Вартість землі, придбаної фізичними та юридичними особами.....	98
4.3.5. Ціна на землю та режим власності на житло.....	100
4.4. Обговорення.....	103
4.5. Висновки.....	105
5. ФАКТОРИ ВИРОБНИЦТВА ТА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НИХ.....	107
5.1. Вступ.....	108
5.2. Історичний огляд факторів виробництва.....	112
5.3. Характеристика класичних факторів виробництва.....	127
5.3.1. Капіталізація факторів виробництва.....	129
5.4. Формулювання факторів виробництва на основі їх характеристик.....	130
5.4.1. Простір.....	130
5.4.2. Інертна матерія.....	132
5.4.3. Живі істоти.....	133
5.4.4. Зведена таблиця факторів виробництва.....	134
5.5. Власність на фактори виробництва.....	136
5.5.1. Право власності на простір.....	137
5.5.2. Властивості інертної матерії.....	139
5.5.3. Власність живих істот.....	140
5.6. Капіталізація природи.....	141
5.7. Висновки.....	142
6. ВИРОБНИЧА ФУНКЦІЯ.....	145
6.1. Вступ.....	146
6.2. Переформулювання виробничої функції.....	151
6.3. Висновки.....	153
7. ФАКТОРИ ВИРОБНИЦТВА У ФІНАНСАХ.....	155
7.1. Вступ.....	157
7.2. Класичні фактори виробництва у фінансовій звітності.....	160
7.2.1. Капітал у фінансовій звітності.....	160
7.2.2. Фактор виробництва праця як капітальний товар.....	160
7.3. Природні фактори виробництва у фінансовій звітності.....	162
7.3.1. Простір у фінансовій звітності.....	164
7.3.2. Інертна речовина у фінансовій звітності.....	166
7.3.3. Живі істоти у фінансовій звітності.....	167

7.4. Баланс природних факторів виробництва	167
7.4.1. Рента на природні фактори виробництва	169
7.5. Висновки	169
8. ДОМОГОСПОДАРСТВА У ФАКТОРАХ ВИРОБНИЦТВА.....	171
8.1. Вступ.....	172
8.2. Правосуб'єктність у факторах виробництва	175
8.2.1. Правосуб'єктність на ринку	176
8.2.2. Створення цінності для ринку юридичних осіб	177
8.3. Домогосподарства фізичних осіб.....	182
8.3.1. Право власності на простір та його оренда	184
8.3.2. Проблема прийняття рішень	186
8.3.3. Проблема переходу.....	187
8.4. Приклади громадської дії щодо лікування ґрунтів.....	189
8.5. Наслідки для сектору нерухомості.....	191
8.6. Висновки	192
9. СТАЛІСТЬ ФАКТОРІВ ВИРОБНИЦТВА	195
9.1. Вступ.....	196
9.2. Інтервенції та стійкість попиту	199
9.3. Сталий розвиток за показником постачання інертних речовин.....	200
9.3.1. Стале постачання проти інтервенційних рішень.....	202
9.3.2. Шлях до сталого розвитку.....	203
9.4. Критерії створення ринку	204
9.5. Стале зростання	206
9.6. Висновки	208
10. ПОЛІТИКА ТА ФАКТОРИ ВИРОБНИЦТВА	211
10.1. Вступ.....	212
10.2. Ефективність та справедливість	216
10.3. Формування доходу, втручання та фактори виробництва.....	219
10.4. Висновки	225
11. СТАЛИЙ РОЗВИТОК ЛЮДСЬКОГО ПОТЕНЦІАЛУ.....	227
11.1. Вступ.....	229
11.1.1. La Llanura Limited.....	230
11.2. Дорога до свободи.....	232
11.3. Зростання та процвітання ринку	237
11.4. Громадська дія щодо факторів виробництва.....	238

11.4.1.	Збереження природних факторів виробництва	241
11.5.	Можливості та ризики	243
11.5.1.	Людське рішення	245
11.5.2.	Впровадження в країнах, що розвиваються.....	246
11.6.	Цілі розвитку.....	247
11.7.	Висновки	258
12.	ВИСНОВКИ.....	259
12.1.	Висновки	259
12.1.1.	Обмеження.....	261
12.1.2.	Майбутні напрямки досліджень	262
12.2.	<i>Висновки (англійською мовою)</i>	264
12.2.1.	<i>Обмеження.....</i>	265
12.2.2.	<i>Майбутні напрямки досліджень</i>	266
	БІБЛІОГРАФІЯ	1

Перелік рисунків

Рисунок 1: Процес дослідження.	12
Рисунок 2: Структура документа.....	17
Рисунок 3: Фінансіалізація економіки,	32
Рисунок 4: Динаміка капіталізації REIT у США.....	36
Рисунок 5: Кількість компаній та капіталізація REIT у США.....	37
Рисунок 6: Капіталізація REIT у світі.....	37
Рисунок 7: Розмір REIT за секторами.....	39
Рисунок 8: Репрезентація громадян з точки зору інвестицій та споживання	43
Рисунок 9: Вибрані фінансові дані компанії Merlin Properties,	51
Рисунок 10: Вибрані фінансові дані колоніальної "Інmobіліарії"	52
Рисунок 11: Вибрані фінансові дані з GMP Properties	52
Рисунок 12: Вибрані фінансові дані Testa Residencial	53
Рисунок 13: Вибрані фінансові дані Fidere Patrimonio.....	54
Рисунок 14: Вибрані фінансові дані Vivenio Residencial.....	55
Рисунок 15: Динаміка цін тижневої селекції SOCIMI.....	56
Рисунок 16: Тижнева динаміка ціни акцій SOCIMI	57
Рисунок 17: Індекс цін на житло (ІЦЖ).....	58
Рисунок 18: Розподіл житлових портфельів СОЦІМІ (1).....	59
Рисунок 19: Розподіл житлових портфельів СОЦІМІ (2).....	60
Рисунок 20: Розподіл офісів у портфелях SOCIMI	61
Рисунок 21: Розподіл торгових центрів у портфелях SOCIMI	62
Рисунок 22: Динаміка цін на житло в Іспанії	72
Рисунок 23: Еволюція капіталізації житлового фонду в Іспанії	76
Рисунок 24: Кількість квартальних операцій зі зворотною іпотекою в Іспанії.....	79
Рисунок 25: Інформація про динаміку власного та орендованого житла,	81
Рисунок 26 Категорії та джерела даних, використані для дослідження цін на землю	87
Рисунок 27: Середня ціна землі в євро за квадратний метр.....	89

Рисунок 28: Динаміка цін на землю в євро за квадратний метр.....	90
Рисунок 29: Представлення цін на землю в євро за квадратний метр.....	93
Рисунок 30: Географічне представлення досліджуваних цінностей.....	94
Рисунок 31: Співвідношення ціни квадратного метра землі до ВВП в.п.	96
Рисунок 32: Співвідношення індексу складності економіки до ВВП од.....	97
Рисунок 33: Відсоткове значення площі завершених угод.....	98
Рисунок 34: Відносна економічна вартість укладених угод.....	99
Рисунок 35: Ціна квадратного метра при купівлі житла фізичними та юридичними особами.....	100
Рисунок 36: Вік та домогосподарство.....	101
Рисунок 37: Власність та ціна.....	102
Рисунок 38: Щорічна динаміка виробництва енергії з первинних джерел.....	110
Рисунок 39: Представлення структури традиційних та відкритих ПТНЗ.....	136
Рисунок 40: Представлення факторів виробництва у вигляді ресурсів.....	142
Рисунок 41: Розташування різних груп рахунків відповідно до Плану рахунків.....	163
Рисунок 42: Спрощена структура фінансової звітності підприємства.....	165
Рисунок 43: Функціональна схема компанії.....	177
Рисунок 44: Функціональна схема доходу від операцій з нерухомістю.....	180
Рисунок 45: Розподіл житла за розміром.....	187
Рисунок 46: Співвідношення між попитом та пропозицією інертних матеріалів...	202
Рисунок 47: Процес зменшення пропозиції інертних речовин з часом	204
Рисунок 48: Доходи від ринкової генерації.....	205
Рисунок 49: Річна динаміка коефіцієнта Джині для окремих країн.....	214
Рисунок 50: Атрибути різних податків та доходів.....	224

Список

Таблиць

Таблиця 1: Перелік країн зі спеціальним регулюванням для REIT	35
Таблиця 2: Сектори, в яких працюють інвестиційні фонди нерухомості.....	38
Таблиця 3: Зведена таблиця законодавства SOCIMI	44
Таблиця 4: Перелік SOCIMI в Іспанії	45
Таблиця 5: Перша зведена таблиця вибраних фінансових змінних SOCIMI	48
Таблиця 6: Друга підсумкова таблиця вибраних фінансових змінних SOCIMI	49
Таблиця 7: Еволюція інвестицій SOCIMI в нерухомість.....	49
Таблиця 8: Зміна вартості активів нерухомості SOCIMI	50
Таблиця 9: Динаміка цін на житло в Іспанії.....	73
Таблиця 10: Еволюція житлового фонду в Іспанії відповідно до автономних регіонів	74
Таблиця 11: Еволюція капіталізації житлового фонду в Іспанії.....	75
Таблиця 12: Ціна квадратного метра міської землі за розміром муніципалітету	88
Таблиця 13: середні ціни на землю в євро за квадратний метр.....	90
Таблиця 14: середні ціни на землю в євро за квадратний метр.....	92
Таблиця 15: Основні характеристики класичної ПОН.....	128
Таблиця 16: Розподіл земель ПФ	134
Таблиця 17: Компіляція заголовків періодів амортизації	138
Таблиця 18: Пропозиція ПОН в економіці	143

Скорочення та акроніми

ABS	<i>Цінні папери, забезпечені активами (ABS)</i>
CAGR	<i>Середньорічний темп приросту (Compound Annual Growth Rate)</i>
CDO	<i>Забезпечені боргові зобов'язання (Collateralized Debt Obligations)</i>
FP	Фактор виробництва (ФВ)
IRPF	Податок на доходи фізичних осіб Трансфертний
ITP	податок Податок на додану вартість Податок на
ITP	додану вартість
VAT	Організація для співробітництва Економічне
OECD	співробітництво у з Розвиток <i>(Організація економічного співробітництва та розвитку)</i>
PGC	Загальний план рахунків бухгалтерського обліку
REIT	<i>Інвестиційний фонд нерухомості (Real Estate Investment Trust)</i>
S	
SOCIMI	Інвестиційна компанія з нерухомості

Визначення

- **Стала людська дія:** концепція, заснована на австрійському суб'єктивізмі у вивченні людської діяльності та пошуку статичних критеріїв сталості.
- **Мільярд:** використано американський критерій, згідно з яким один трильйон дорівнює одному мільярду. **Трильйон** застосовується до однієї тисячі мільярдів; один мільйон мільйонів мільйонів.
- **Капіталізація природи:** процес, за допомогою якого інертна матерія та живі істоти як фактори виробництва розглядаються як капітал ФП.
- **Створення ринку:** процес, за допомогою якого природні блага включаються в ринок як фактори виробництва.
- **Фактори виробництва (ФВ):** фактори, що використовуються для виробництва товарів, які використовуються в сукупності, якщо не зазначені окремо. Буття:
 - **Класика ФП:** земля (R), праця (L) і капітал (K).
 - **Запропоновані фокус-групи:** Космос (S), Інертна матерія (M), Живі істоти (B), Праця і капітал.
 - **Природнича ПН:** Космос, інертна матерія та живі істоти. Також використовується термін первинна ПФ.

Читайте "ПФ" в однині та "ПФ" у множині.

- **Фінансіалізація:** процес, в якому фінансові ринки стають більш залученими до функціонування економіки. Визначення різних авторів наведено в розділі 2.1.1.
- **Виробнича функція:** економічний взаємозв'язок, який визначає кількість отриманого продукту (залежна змінна) як функцію від використаних факторів виробництва. Найчастіше використовуються наступні виробничі функції:
 - **Класична:** $x=f(R, L, K)$
 - **Неокласична:** $x=f(L, K)$
 - **Пропозиція:** $x=f(S, M, B, L, K)$
- **Стале постачання:** граничне значення споживання ПР, пов'язане з межею сталих виробничих можливостей, тобто гранична кількість, яка розділяє критерії сталості та несталості.

Визначення

- **Сталість (статична):** збереження поточного стану екосистеми для майбутніх поколінь.

- **Сталість (динаміка):** безперервна зміна балансу екосистем, що відбувається внаслідок природних або антропогенних чинників.
- **Земля:** "Земля" використовується для позначення планети Земля, "ФП Земля" або "Земля" для фактору виробництва, а також "земля" для загального використання.

1. ВСТУП

Житло є необхідним благом для людини; воно має базові конотації в таких питаннях, як безпека, ідентичність та індивідуальний розвиток. Для однієї частини населення воно є основною власністю, а для іншої - основним джерелом доходу. Загалом, житло є найбільшим соціальним надбанням, а також цивілізаційним надбанням, яке сприяє визначенню структури та цінностей суспільства. Всі ці причини роблять ще більш важливим розуміння основ, на яких базується ринок житла.

Сьогодні житло функціонує як актив, доступний на ринку, і всі громадяни мають можливість придбати або продати його на умовах, подібних до умов будь-якого іншого активу. Воно поводить як власність з унікальними характеристиками завдяки своїй стабільності в часі, низькій ліквідності або зниженій волатильності, що дозволяє йому забезпечувати критерії безпеки для портфельів інвесторів.

У постійному пошуку інвестиційних можливостей ринок нерухомості пропонує нові способи покращити очікування у співвідношенні між прибутковістю та ризиком. Можливість перетворення житла на ліквідний актив при збереженні його стабільності стає способом динамічного функціонування ринку для участі в інвестуванні в нерухомість та перетворення володіння житлом на новий спосіб отримання доходу. За такої перспективи житло стає *товаром*, який споживається за ринкових умов, що дозволяє генерувати дохід від оренди, який стає внеском у дохід країни, що позитивно впливає на політичну активність.

Описана вище ситуація знаходить своє місце у вищезгаданій ролі житла як капітального блага, підкріпленій існуванням суспільного консенсусу щодо прав власності на нього. У свою чергу, розгляд житла як активу знаходить підтримку в економічній науці, яка зосереджує свої дослідницькі зусилля на питаннях, пов'язаних з економічними системами, умовами конкуренції або добробутом громадян, здебільшого асимілюючи світ, в якому два ФГ протистоять один одному у формі праці та капіталу, в той час як особливість землі поглинається як інша форма капіталу.

Цей контекст формує суспільство, яке за останні два століття досягло найвищого рівня людського розвитку, поєднуючи зростання чисельності населення та безпрецедентне загальне покращення умов життя, а також сприяючи розширенню меж технологій та знань. Однак цей розвиток не вплинув однаково на все суспільство; він сконцентрував свій вплив на частині населення, в той час як інші зберегли або погіршили свій стан. Таким чином, ми спостерігаємо умови злиднів, в яких значна частина населення позбавлена доступу до джерел засобів до існування, без прав на простір, який вони займають, без доступу до сільськогосподарських джерел, які забезпечують їх засобами до існування, і без будь-якого виду капіталу, умови, які поєднуються з нестабільною освітою, що ускладнює їхню можливість створювати цінність у складному суспільстві.

Пошук рішень означав, що протягом більшої частини 20-го століття і початку 21-го століття дві значною мірою протилежні економічні моделі протистояли одна одній, але так і не змогли забезпечити широкомасштабну відповідь на потреби громадян. Комунізм зазнав поразки через нерозуміння людини, як модель, що не заохочує індивідів робити внесок у добробут суспільства, обмежуючи, якщо не усуваючи, інформацію як механізм прийняття рішень. На противагу цьому, модель, яка конкурувала і досягла вищих рівнів процвітання, називається по-різному, залежно від прихильників. Її переважно визначають як неоліберальну, критикуючи глобалізацію та гонитву за прибутком, водночас вона вважається соціал-демократичною моделлю, оскільки найрозвинутіші держави втручаються в економічну діяльність у пропорції, що наближається до п'ятдесяти відсотків річного доходу. Це модель, в якій власність перебуває переважно в приватних руках у своїй максимізуючій функції, а дохід, який вона генерує, втручається для розподілу між державним і приватним секторами.

Репрезентація суспільства, яка сьогодні знаходить своє найвище вираження в ролі національних держав та міжнародних організацій, що покликані забезпечувати

покращення умов життя та пошук спільного блага для всіх громадян. Інституції, які беруть частину вартості, виробленої на ринках, і розподіляють її на соціальні цілі, які вони вважають найбільш необхідними. Виконуючи свою роль, вони можуть мати безпосередній вплив на покращення існування груп людей, але водночас вони змінюють стимули для людських дій до такої міри, яку неможливо визначити.

Цей контекст демонструє суспільство, в якому бізнес-діяльність і навіть створення багатства розглядається частиною населення як егоїстична поведінка в гонитві за прибутком, вважаючи, що вони поглинають цінності суспільства, не оцінюючи внесок, який ті ж самі люди можуть зробити або вже зробили, надаючи послуги громадянам з боку ринку. Ця негативна думка, разом із податковим тягарем, який доводиться платити за досягнення так званого спільного блага, перешкоджає інвестуванню часу та ресурсів громадян.

Описана вище ситуація, а також відчуття відсутності відповіді, яка б покращила умови життя суспільства, призводить до необхідності поставити питання про те, чи підвалини, на яких базується наша економічна система, дозволяють на максимальному рівні реалізувати здібності всіх громадян. Пошуки відповіді на це питання в цій роботі зосереджені на визначенні ПФ економіки та їх представленості на ринку.

Оцінка існування унікальних характеристик елементів, віднесених до одного і того ж фактора виробництва (ФВ), призводить до їх переформулювання, а отже, до пропозиції нової виробничої функції максимальної агрегації економіки. Запропоновані ФВ: простір, інертна матерія, живі істоти, праця і капітал, демонструють різні якості один від одного. Простір як місце, що вимірюється у вигляді площі або об'єму, на якому розвивається економічна діяльність, Інертна матерія, що розуміється як вся нежива матерія, яка може бути використана для задоволення потреб і переваг громадян, Живі істоти як основа людського життя і водночас як партнери у світі, Праця людей і заощадження, вкладені у вигляді Капіталу.

Формулювання ФН дозволяє відрізнити товари, вироблені людською діяльністю, від товарів, запропонованих природою. Таким чином, кожна ПФ має свої особливості, які відображаються на місці, відведеному в бухгалтерському обліку, перетворюючи теоретичні питання економічної думки на практичні дії у визначенні ринку.

Взаємозв'язок ПФ, їх практичний зв'язок з ринками та розмежування прав власності відповідно до ролі людської діяльності, в свою чергу, дозволяють стверджувати про існування ренти від природних благ, правом власності на які наділені всі

суб'єкти господарювання.

громадян. Це пов'язано з тим, що рента, яку генерують природні блага Космос, Інертна речовина та Живі істоти, обумовлена їхнім виключним використанням іншими громадянами. Використання, яке, в свою чергу, створює відмінності між ФП, з часовими обмеженнями або зникненням ФП для інертної речовини та живих істот, в той час як Космос має тривалість, яку можна вважати невизначеною.

Запропонована модель передбачає роль ринку як ефективного механізму розподілу, визначення ПФ на основі їх унікальних характеристик, винагороду факторів відповідно до природних і людських критеріїв, а також мінімальне прийняття рішень за участю ринку. Елементи, які пропонують узгодження між критеріями ефективності, справедливості та сталості, що заохочують Людину до розвитку цивілізації.

Насамкінець слід зазначити, що модель пропонує нове бачення концепції капіталізації сектору нерухомості, сприяючи кращому розподілу простору, а також решти ресурсів, які полегшують громадянам можливість мати житло. У своєму застосуванні в Іспанії вона створює порівняльні переваги, які сприяють залученню продуктивних інвестицій.

1.1. Сектор нерухомості в економіці

Нерухомість - це найбільший запас багатства суспільства, багатство, яке зазвичай асоціюється з покликанням до постійності в часі і є базовим для всіх форм людської діяльності. Вона включає в себе житло громадян, простір для навчання або охорони здоров'я, що є фундаментальними для розвитку суспільства, а також те, що призначене для будь-якої іншої економічної діяльності у вигляді інфраструктури для транспортних засобів, роботи або відпочинку. Знання елементів, які визначають організацію такої нерухомості в економіці, є важливим для її належного функціонування, розподілу та зростання.

Серед усіх видів нерухомості роль сектору нерухомості виділяється своєю функцією забезпечення громадян житлом. Житло високо цінується в будь-якій економіці: чи то дорогі новозбудовані сучасні будівлі, чи то переповнені неформальні житла, побудовані з використанням найпростіших засобів, в яких немає жодних ознак прогресу в багатьох частинах світу, причому ціни на землю є основним фактором, що визначає зростання цін на житло (Knoll et al. 2017)¹.

¹ Вони показують, що понад 80% зростання цін на житло між 1950 і 2012 роками пояснюється зростанням цін на землю внаслідок її дефіциту.

Така важливість житла спонукала органи державної влади неодноразово втручатися у функціонування ринків, просуваючи широкий спектр заходів², які включають такі аспекти, як сприяння розвитку державного житла, фіксування цін (Науек 2022)³, житлові субсидії та дотації (Laffaire & Tucat 2021) (OECD 2021), або придбання житла державним сектором. Заходи, спрямовані на покращення якості життя певних груп населення, зазвичай пов'язані з умовами нужденності, для яких природне функціонування ринків підпорядковується політичним критеріям відповідного органу державної влади. Слід зазначити, що ця арбітражна функція не є статичною, а має тенденцію до перманентності, що означає, що після її реалізації ринки обумовлюються новими правилами, за якими економічні агенти прийматимуть рішення і будуть досягнуті нові динамічні рівноваги (Науек 2022).

Це означає, що в пошуках рівноваги політичні рішення на ринку нерухомості змінюють систему стимулів ринку, модифікуючи такі аспекти, як пропозиція житла, девелопмент, реконструкція чи переобладнання для придбання у власність, а також доступність та умови оренди (Berger et al. 2020)⁴. Коротше кажучи, зміни в очікуваннях щодо прибутковості та ризиків у секторі нерухомості змінюють відносну привабливість нерухомості порівняно з іншими ринками, а отже, і умови для інвестування в неї.

З огляду на те, що *активи нерухомості* розглядаються як сукупність елементів, побудованих на єдиному просторі, і зазвичай пов'язані з високою трудо- та капіталомісткістю, вони є активами з особливими характеристиками: зазвичай мають високу вартість порівняно з іншими інвестиціями громадян, пов'язані з низьким рівнем ліквідності (Kotova & Zhang 2021)⁵, що означає неможливість точно визначити їхню вартість, а також вимагають значного часу для проведення транзакцій. Вони часто підпадають під дію важливих нормативних актів (Azpitarte 2018)⁶, а також під сплату податків як під час їх купівлі-продажу, так і під час їх

² Див. Королівський указ 42/2022 від 18 січня, який регулює Молодіжний ваучер на оренду житла та Державний план доступу до житла на 2022-2025 роки, який визначає серед своїх короткострокових цілей такі, як: полегшення доступу до житла для груп, включаючи: громадян з меншими ресурсами, виселених осіб, особливо вразливих осіб, бездомних осіб, жертв гендерного насильства та молодих людей, до яких додаються довгострокові цілі збільшення пропозиції житла як в соціальній, так і в доступній оренді, а також тимчасового житла.

³ р. 399 - 402

⁴ р. 318, вивчаючи результати тимчасової фіскальної політики в секторі нерухомості, вказують на наявність позитивних результатів: "стабільний шок попиту на ринку, ймовірно, прискорив перерозподіл вільного житла з портфелів інституційних інвесторів і банків та з непроданих запасів забудовників до рук покупців житла з вищою вартістю і, можливо, стримував покупців житла, які купують його вперше".

⁵ Згідно з їхніми результатами на глобальному рівні з особливою частотою на ринку США: "Очікуваний ефект від перебування на ринку додаткового місяця - це, таким чином, 5% вищі ціни".

⁶ Частина IV, див. Розділ XX "Стандарти якості будівництва", Розділ XXVI "Економічна вартість дотримання будівельних норм".

лізингу або просто володіння⁷. Ця особливість сектору означає, що будь-яка зміна рівноважного рівня має дуже довготривалий вплив на визначення нової ринкової рівноваги.

Ринки, у постійному пошуку прибутковості своїх інвестицій, постійно пропонують інновації у будь-якій сфері, в якій вони мають можливість. Таким чином, вони впроваджують інновації за допомогою різних методів, наприклад, тих, що сприяють покращенню процесу купівлі-продажу, тих, що покращують умови безпеки володіння нерухомістю, або тих, що підвищують комфорт житла - всі ці вдосконалення приносять прибуток, пропонуючи послугу, яку цінують власники (Siniak 2020).

На противагу їм існує інший напрям інновацій, спрямований на володіння власністю, який досягає своєї результативності не стільки за рахунок надання разової послуги, скільки за рахунок зміни умов володіння та отримання орендної плати в секторі нерухомості. Тут виділяються два напрямки, яким останнім часом приділяється значна увага. По-перше, розробка спеціального законодавства для компаній з управління нерухомістю з метою забезпечення ліквідності ринку. Законодавство, яке змінює умови оподаткування доходів, отриманих від нерухомості певних типів компаній, які завдяки виконанню певних юридичних умов отримують пільгові податкові ставки. У цій сфері діють *інвестиційні фонди нерухомості (SOCIMI)*, які є адаптацією для Іспанії моделі, що з'явилася в 1960 році в США як *інвестиційні фонди нерухомості (REITs)* (Aalbers 2016). По-друге, існують інновації, спрямовані на забезпечення ліквідності ринку за допомогою моделей *токенізації* активів, які дозволяють альтернативно пропонувати участь в активах нерухомості за допомогою смарт-контрактів, що спрощують купівлю або отримання орендної плати (Sazandrishvili 2019).

Ці інновації свідчать про передачу нерухомості від фізичних осіб до юридичних осіб з метою максимізації її використання (Charles 2019) (Wijburg 2021). Це перетворює активи, які традиційно були менш залежними від фінансових ринків, на нові фінансіалізовані активи, над якими є доступ до власності та доходу через купівлю акцій холдингових компаній. Це питання перегукується із занепокоєнням деяких академічних досліджень щодо процесу фінансіалізації економіки (Mader et al. 2020), а також його комбінованого ефекту разом із глобалізацією фінансових ринків.

⁷ Прикладами є "Impuesto de Transmisiones Patrimoniales" щодо купівлі-продажу, прибуткового або корпоративного податку залежно від правосуб'єктності власника або "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" на підставі володіння.

ринки та неолібералізм (Aalbers & Christophers 2014), що вважається визначенням сучасної економічної моделі, в якій прибутковість акціонерів стає головною метою всіх економічних дій.

Еволюцію до цих інновацій можна розглядати як природний результат розвитку ринків, адже ми перебуваємо в ситуації, коли глобальний запас капіталу зростає темпами, вищими за отримані прибутки (Piketty 2014)⁸. За таких умов активи нерухомості, які традиційно асоціюються з нижчими ставками дохідності, стають порівняно привабливішими для фінансових ринків.

Однак усе це не призводить до масової скупки активів нерухомості, а радше до вибіркового інвестування, тісно пов'язаного з конкретними муніципалітетами з вищими за середні орендними ставками або специфічним використанням (Méndez 2021)⁹, а також з конкретними секторами, які відповідають цим очікуванням щодо прибутковості. Це означає, що фінансіалізація сектору нерухомості розглядається не стільки як радикальна зміна, скільки як тривалий процес, про позитивні та негативні моменти якого необхідно знати (Duménil & Lévy 2006)¹⁰.

Проблема фінансіалізації нерухомості пов'язана з передачею об'єктів нерухомості юридичним особам. Передача, яка відповідає пошуку найкращих можливостей зробити їх прибутковими (García-Lamarca 2020). У світі, де однакові об'єкти нерухомості в руках фізичних або юридичних осіб мають різні умови оподаткування та прибутковості, фіскальна політика стала визначальним фактором, що впливає на розподіл активів у суспільстві. Роль державного сектору зазвичай захищають через існування ринкових провалів (Cuadrado et al. 2010)¹¹, які необхідно пом'якшити, водночас критикуючи його дії через свавілля чи неефективність (Mises 2021)¹². Державний сектор, який пройшов шлях від управління вартістю, близькою до 10% ВВП на початку 20-го століття, до вартості близько 40% і 50% наприкінці століття в розвинених країнах.

Економічні основи фінансіалізації

Базовим елементом процесу фінансіалізації є концепція нерухомості як капітальних активів, тобто як основних засобів, що відображаються на балансі компанії.

⁸ Ч. I, с. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, т. 67/3, с. 450: "[...] інвестиційні фонди, які вийшли на іспанський ринок нерухомості з 2013 року і зосередили значну частину своєї діяльності у великих містах і прибережних туристичних зонах, вважаються більш прибутковими і менш ризикованими".

¹⁰ Розділ II, с. 17-41

¹¹ Розділ II, с. 32

інституцій. Місце будь-якого активу в активах пов'язане з певними умовами володіння, причому прибутковість виступає визначальним критерієм оцінки придатності володіння ним. Власність на землю і все, що на ній побудовано, є фундаментальною проблемою економічної думки, оскільки вона об'єднує природні елементи, що існували до людської діяльності, з іншими, створеними економікою в її інвестиційній ролі. Хоча питання власності на землю традиційно було джерелом дискусій в економічній думці (Маршалл 1920) (Гроцій 1925) (Харві 1982) (Прудон 1983) (Джордж 2012), врешті-решт воно було прийняте як базовий елемент економіки, зменшивши його роль до маргінесу економічних дебатів і включивши його у функціонування суспільства за допомогою таких нормативних актів, як плани бухгалтерського обліку¹³.

Представлення нерухомості як активу передбачає здатність кожної людини володіти частиною планети в приватному порядку і на невизначений термін, маючи можливість користуватися нею самостійно або включити її в процес економічної експлуатації. В обох випадках вони можуть скористатися перевагами дефіцитності своєї власності в очікуванні її переоцінки (Harvey 2012), яка може відбутися в результаті збільшення кількості населення навколо активу, підвищення складності економіки (George 2012) або навіть покращення відносних інвестиційних умов порівняно з іншими існуючими активами. Незалежно від призначення, визначеного власником, суспільство позбавлене можливості користуватися активом, а також будь-якого доходу або збільшення його вартості, яке він може принести.

Таке поєднання елементів - у вигляді землі як класичного фактору виробництва в економіці, а також капіталу нерухомості у вигляді її поточного використання - демонструє дисбаланс між поняттями та правами, в якому права мають перевагу з точки зору їх фактичного впливу на економічне функціонування. Рішення про інвестування ґрунтується на тих самих критеріях ризику та дохідності для нерухомості (Fisher 1907), що й для інших активів; це стає проблемою розподілу ресурсів на ринку під впливом підприємницьких дій, підсумованих у (Kirzner 2011)¹⁴.

За цих умов необхідно не лише вивчати наслідки фінансіалізації сектору нерухомості (Aalbers 2016) (Sawyer 2022), але й розширити дослідження на економічні основи, які мотивують процес фінансіалізації, починаючи із землі як фактора виробництва та вивчаючи її використання в економіці на основі її унікальних характеристик.

¹³ Див. МСБО 40: "Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку № 40 "Інвестиційна нерухомість".

1.2. Мотивація

Ця робота є результатом процесу аналізу, який, спираючись на мій попередній досвід, розпочався у 2020 році з метою вивчення поведінки інвестицій у нерухомість в Іспанії, головним чином визначення впливу існуючого регулювання та технологічного прогресу на житловий фонд та ціни на іспанське житло. Однак процес дослідження та моя зацікавленість економічними основами, на яких ґрунтувалося дослідження, спонукали мене поступово формулювати питання та пропонувати відповіді, які мають значно більший обсяг, ніж очікувалося на початку.

У цій еволюції я розглядаю фразу "У вас нічого не буде, і ви будете щасливі"¹⁵ як поворотний момент у пошуках основ, які формують світ і відносини між людьми, з акцентом на моєму інтересі до економічного світу. Це фраза з великим людським змістом, з точки зору елемента, який я вважаю одним з головних бажань будь-якої людини - створити дім, на якому можна будувати своє життя.

Перед нами речення з двома основними елементами, по-перше, поняття права власності, з точки зору того, що якщо громадянин не може нічого мати, то хто це має, держава, компанії, незалежно від того, хто є власником, ця частина стала елементом, який потрібно проаналізувати. Другий розділ - очікування щастя як чогось даного і зовнішнього по відношенню до людських дій кожного індивіда. Два елементи, які, здається, є результатом нав'язування моделі суспільства, яку можна було б помістити в нове середовище зі зв'язками з комуністичним досвідом або його відображенням в "1984" Оруелла, але які, тим не менш, мають унікальні наслідки.

Водночас ця фраза вимовляється в іншому контексті, ніж десятиліття тому, оскільки ми живемо в соціал-капіталістичному світі, в якому практично всі активи перебувають у приватних руках, але в той же час державні органи втручаються в отриманий дохід з метою запропонувати набір соціальних послуг, які складають те, що стало відомо як економіка добробуту. У найрозвиненіших країнах запаси (капітал) є приватними, тоді як потоки (доходи), як правило, розподіляються порівну між державною та приватною діяльністю.

¹⁵ Фраза "Ви нічого не матимете і будете щасливі" з'явилася як резюме статті (Auken 2016) від 12 листопада під назвою "Ласкаво просимо до 2030 року. Я нічим не володію, не маю приватного життя, і життя ніколи не було кращим", що є частиною публікацій Всесвітнього економічного форуму.

Якщо розглядати цю фразу в її контексті, то виникає модель з історично новими імплікаціями, оскільки виявляється, що "ви" як громадянин "нічого не матимете", але це буде якийсь інший приватний суб'єкт, який володіє товарами і може запропонувати вам їх використання, в той же час показуючи державний сектор, який гарантує, що "ви будете щасливі". Крім того, все вищезазначене подається не як нав'язування суспільству, а як результат природної еволюції, в якій вся власність переходить до рук тих, хто може максимально ефективно її використовувати, а громадянин може звільнитися від обмежень, пов'язаних з володінням, на користь того, що можна розуміти як свободу використовувати все, що йому потрібно, і коли йому потрібно. За таких умов, хто може відмовитися рухатися до світу, в якому ми позбудемося права власності і досягнемо більш ефективних, справедливих і сталих умов для всієї спільноти людей.

У такому випадку вищезгадана природна еволюція фактів вже була б у процесі розвитку, про що свідчить той факт, що ми позбуваємося непотрібних матеріальних елементів. Вам не потрібні платівки, тому що ви слухаєте музику в мережі, вам не потрібні книги, тому що ви читаєте їх онлайн, вам не потрібен автомобіль, тому що ви можете взяти його напрокат за лічені секунди, можна сказати, що вам не потрібна кухня, тому що ви можете мати готову їжу в "своєму домі", так що ви можете позбутися практично всього і в той же час мати це доступним, коли вам це потрібно. У цьому всьому, чого можна позбутися, дім постає як остання ланка в ланцюжку. У динамічному світі, в якому ви не знаєте, де ви будете жити, що може бути краще, ніж позбутися прив'язаності до власності і мати можливість мати простір в будь-якій точці планети. При такому описі ситуації навіть здається доцільним прийняти майбутнє: "У вас нічого не буде і ви будете щасливі".

Майбутнє, яке, тим не менш, несе в собі значні ризики для життя людей та згуртованості суспільства. Перетворення власності громадян на фінансові активи уможливорює нестабільне життя, але водночас привносить нестабільність у життя.

На церемонії нагородження "Хуан де Маріана 2023" Анксо Бастос зазначив, що *"не все, що ми хочемо*

це добре для суспільства. З фінансової точки зору, може бути більш доцільним жити в орендованому житлі, ніж у власному.

власність. Але власність породжує відчуття вкоріненості ¹⁶. Еволюція до суспільства, в якому зникає прив'язаність до власності, в якому все стає простою проблемою споживання і внеском у ВВП країни, не тільки створює проблеми нестабільності, але й посилюється моральними питаннями і конфігурацією суспільства, яке ми хочемо побудувати. За традиційних умов люди мають можливість накопичувати реальні статки, щоб впоратися з ускладненнями, які можуть виникнути.

Алехандро Сегура де ла

Кальєромові, виголошеній в якості лауреата "Премії Хуана де Мар'яна 2023" Інституту Хуана де Мар'яна на "Вечері свободи" 2 червня 2023 року.

відбуваються. Кожен несе відповідальність за те, що йому належить, за догляд за ним і його збереження, а також за те, щоб передати його майбутнім поколінням. З огляду на це, ситуація, в якій людина не має нічого, окрім акцій та часток у компаніях, збільшує невизначеність і породжує безлад у житті людей, рухаючись до моделі, яка заохочує споживання, а не заощадження.

У пошуках відповідей на всі питання, які я ставила собі протягом цього дослідницького періоду, варто виокремити вивчення засад австрійської економічної школи в її розумінні людської дії. Повага до критеріїв свободи та взаємності як основ розвитку складного суспільства, в якому всі громадяни заохочуються займатися тими видами діяльності, які вони вважають кращими. Водночас, вивчення творчості Генрі Джорджа в його аналізі землі як основи суспільних благ, які не були вироблені людською діяльністю і за яких неможливе абсолютне право власності, стало протилежним полюсом, що спростував міркування, які він спочатку сприйняв за чисту монету.

Все це сприяло розвитку дослідження, що перебуває в постійному розвитку, в якому через широту теми та взаємозв'язок з іншими дисциплінами довелося поставити крапку і закрити цей документ. Результат, абсолютно несподіваний з точки зору початкової концептуалізації дослідження, полягає у пошуку відповідей з академічної точки зору, з особливою повагою до концепції людської дії, внеску в краще співіснування людини з навколишнім середовищем, в якому ми живемо, і визнанні використання спільних благ для поліпшення суспільства.

Я хотів би підкреслити слова (Mill 1971):

"Вплив звичаю на запобігання будь-яким сумнівам, які можуть виникнути щодо правил поведінки, які встановлює людство, такий, що з цього приводу ніколи не вважалося необхідним наводити аргументи ні для інших, ні для себе" ¹⁷.

У зв'язку з цим твердженням можна вважати, що сьогодні суспільство, яке звикло до міцних основ економіки, відклало в сторону великі питання, які неодноразово ставилися в 19-му столітті. Сумніви щодо власності на економічні фактори поступилися місцем новим питанням іншого характеру, які відіграють важливу роль у вивченні економічних систем або втручанні в них.

¹⁷ Праця "Про свободу", написана в 1859 році, с. 11.

Державна політика, яка сприяє розвитку економіки добробуту, загалом приймаючи як належне попередні висновки щодо фундаментальних засад економіки.

У пошуках кращого доступу до житла для громадян, ця робота нарешті повернулася до вивчення цих основ економічної науки.

1.3. Процес дослідження та питання

Ситуація, описана вище, створює широке поле для дослідження, яке починається з концепції фінансіалізації сектору нерухомості, але розвивається в напрямку вивчення економічних питань, що лежать в основі самих проблем нерухомості. Рисунок 1 підсумовує процес дослідження та основні напрямки роботи.

На початку роботи область дослідження починалася з динаміки фінансіалізації економіки зі збільшенням ліквідності, пов'язаної з розвитком інвестиційних рішень, які дозволили брати участь у власності на житло та інші види нерухомості за невеликі суми. На цьому етапі основне питання дослідження полягало у визначенні впливу фінансіалізації на доступ громадян до житла.

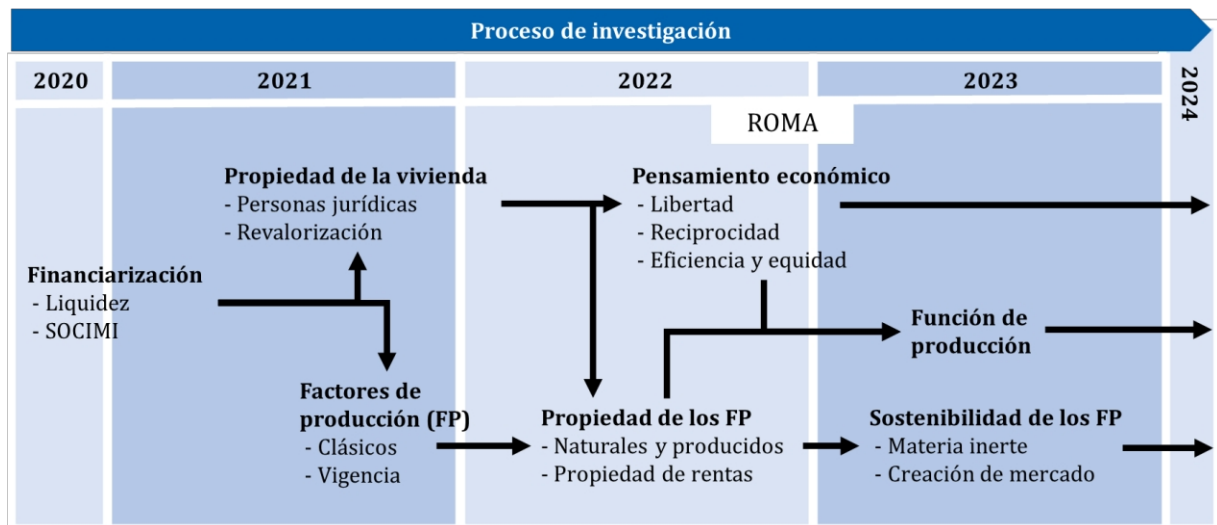


Рисунок 1: Процес дослідження. Представлення дослідницького процесу протягом усього періоду дослідження, включаючи основні теми, що становлять інтерес, та їхню основну залежність від попередніх аналізів. Джерело: власна розробка.

Виходячи з того, що власність юридичних осіб виступає визначальним елементом у процесі фінансіалізації, виник інтерес до аналізу

власність на житло в поєднанні з роллю переоцінки об'єктів нерухомості як форми отримання прибутку без створення цінності для суспільства.

Розгляд права власності на всі об'єкти нерухомості, їх поява в активі балансу або вплив переоцінки, разом з баченням проблем доступу до житла та аналізом неформальних поселень призводять до вивчення економічних основ, на яких базується економічна система, в якій ми живемо. Аналіз класичних ПФ у вигляді землі, праці та капіталу приводить мене до спостереження відмінностей між їх формулюванням, використанням та характеристиками елементів, що їх складають. Існують труднощі з чітким визначенням природних елементів, таких як викопне паливо, сільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські тварини, серед ПФ, так само як і для будівлі по відношенню до землі, на якій вона стоїть. У зв'язку з цим постає питання, чи класична класифікація ПФ все ще є дійсною як основа для визначення економічної системи. Питання класифікації ПФ також впливають на розгляд їх власності та ренти. Враховуючи співіснування залежних від людської діяльності і незалежних, не вироблених, НФ, умови володіння ними громадянами ґрунтуються на різних відправних точках, які необхідно проаналізувати.

Питання нерухомості тут поглинається економічним питанням, яке зумовлює будь-який галузевий результат і яке охоплює набагато ширші проблеми, ніж ті, що були запропоновані спочатку. Розташування всього аналізованого в контексті еволюції економічної думки дозволяє протиставляти ідеї, підтримуючи або спростовуючи кожне з досягнень, зроблених до цього часу. Тут виникає аналіз того, як на ПФ, визначені з точки зору економічної ефективності та справедливості, впливають так звані провали ринку. А також їхній зв'язок з критеріями свободи громадян в умовах взаємності.

Бачення всіх концепцій ізольовано вимагало формулювання виробничої функції економіки, в якій можна було б чітко ідентифікувати різні елементи відповідно до їхніх спільних характеристик. У ній було досліджено визначення засад для визначення умов створення сталого ринку ПФ суспільства.

Зрештою, виникає питання щодо можливості реалізації запропонованих питань у сучасному світі. Головним чином, через складність узгодження цього з повагою до контрактів, укладених на ринку за нинішніх умов. А також щодо можливості просування до консенсусного визначення умов створення ринку. Таким чином, завершуючи останній період

Робоча група поставила питання про те, яким має бути подальший шлях для реалізації висунутих ідей.

За умов, описаних вище, дослідницькі питання, сформульовані в цій статті, можна підсумувати наступним чином:

- Q1: Який вплив фінансіалізація має на здатність людей отримати доступ до житла?
- Q2: Яке місце займає житло серед факторів виробництва в економіці?
- Q3: Чи існує однорідність у характеристиках факторів виробництва?
- Q4: Які характеристики дозволяють визначити фактори виробництва з максимальною агрегацією?
- Q5: Чи можливо узгодити питання ефективності, справедливості та сталості шляхом переформулювання факторів виробництва, умов власності на них та розподілу ренти від них?

1.4. Цілі та гіпотези

Цілі:

Загальна мета (ЗМ), сформульована з самого початку документа, полягає в тому, щоб зробити внесок у

вивчення умов, які полегшують доступ громадян до житла, бажано до такого, яке вони можуть вважати своїм домом. З цієї загальної мети випливають інші нові завдання, які, однак, не применшують її важливості для розвитку роботи.

Конкретні цілі були:

- СЦ1: вивчення впливу фінансіалізації на доступ до житла
- СЦ2: проаналізувати взаємозв'язок між цінами на землю та такими аспектами, як концентрація населення і складність економіки.
- SO3: визначити спільні характеристики факторів виробництва.
- СЦ4: пов'язувати використання факторів виробництва з критеріями сталого розвитку.
- СЦ5: сприяти вивченню взаємозв'язку між ефективністю та результативністю в економіці.

Гіпотеза:

В якості загальної гіпотези (ЗГ) роботи розглядається можливість створення умов, що полегшують доступ громадян до власності на житло порівняно з нинішньою ситуацією.

Конкретні гіпотези були:

- Н1: Фінансіалізація ускладнює доступ до власності на ж и т л о .
- Н2: класифікація класичних факторів виробництва об'єднує елементи з різними характеристиками в одну категорію.
- Н3: Перехід до сталої економіки можливий шляхом розподілу факторів виробництва через ринкові механізми.
- Н4: Можна знайти визначення факторів виробництва, яке сприяє підвищенню ефективності та справедливості одночасно.

1.5. Методологія

При написанні роботи було застосовано змішаний методологічний підхід з використанням якісних і кількісних методів, обираючи ті з них, які вважалися найбільш прийнятними для кожного розділу і конкретного випадку.

Процес контекстуалізації процесу фінансіалізації сектору нерухомості в Іспанії вимагав систематичної роботи зі збору даних від основних компаній та установ. Дані, які, зважаючи на типологію компаній, є публічним надбанням і доступні через Інтернет, але в різних форматах і розподілені в різних сховищах і документах. У цій збірці використано статистичні дані в різних форматах.

- Державні установи, такі як INE¹⁸, Євростат¹⁹ та Нотаріат²⁰, в основному надають часові ряди основних величин, що мають загальний вплив на економіку.
- Приватні асоціації, такі як Nareit²¹, а також дорадчі та консалтингові фірми²² публікують галузеві звіти про діяльність своїх компаній, серед яких більш доступними є міжгалузеві дані.

¹⁸ Див. у розділі "Національний статистичний інститут": "Пропозиція щодо умов життя" та "Пропозиція щодо продовження роботи в житловому секторі".

¹⁹ Див. у розділі "Євростат" інформацію з розділу "Житлова статистика".

²⁰ Див. "Основну статистику" щодо іпотеки на сайті "Статистичного інформаційного центру нотаріату".

²¹ Див. веб-сторінку "Національної асоціації інвестиційних фондів нерухомості": reit.com/data-research

²² Див. "Світові режими інвестиційних фондів нерухомості (REIT)", опублікований у червні 2021 року за посиланням: rwc.com/REIT. Див.

а також статтю "Нетрадиційна комерційна нерухомість: використання можливостей REIT", опубліковану в 2011 році в

- Компанії, що надають інформацію про фінансові показники, такі як Yahoo Finance або Google Finance, представляють статистичні дані²³ про ціни на акції, обсяги ринку або ключові цифри та коефіцієнти.
- Усі компанії сектору зобов'язані публікувати дані про свою діяльність, які доступні на сайті CNMV²⁴, а також на відповідних фондових біржах, зокрема на BME Growth²⁵, включаючи фінансову звітність, портфелі та структуру акціонерного капіталу, пропонуючи змішаний набір даних.
- Самі компанії публікують інформацію про свої об'єкти нерухомості на своїх веб-сайтах, а також розширюють публічну інформацію річними звітами для інвесторів, які були завантажені як вручну, так і масово шляхом веб-скрейпінгу за допомогою програми R з використанням бібліотеки *rvest*.

На рівні макромасштабів та фінансів дані демонструють певний рівень однорідності, в той час як дані про власність компаній є більш неоднорідними.

З часової точки зору, дані по Іспанії є відносно новими, оскільки у випадку SOCIMI вони походять з 2009 року, коли було запроваджено їх регулювання. Для загального випадку REITs використовуються попередні дані, оскільки вони були врегульовані в 1960 році. Що стосується цін на землю, то ряди даних доступні з початку 21-го століття²⁶.

Виходячи з аналізу основ системи, необхідно було дослідити економічну проблематику ПФ. З цією метою було використано історичний підхід, що ґрунтується на аналізі видатних праць з історії економічної думки. У цих роботах досліджувалися організація і структура ПФ, а також ставлення до їх власності. Отримані висновки дозволили нам перейти до моделювання проблеми шляхом протиставлення отриманих результатів з точки зору економічної теорії. Нарешті, було опрацьовано процес застосування розробленої моделі за фундаментальної ролі ринку, включаючи її вплив на поточну економічну структуру та зміни, які вважаються необхідними для переходу до неї. Чотири етапи

deloitte.com/us/en/pages/real-estate/articles/>. Див. також "Розуміння нерухомості як інвестиційного класу", опубліковане в лютому 2017 року mckinsey.com.

²³ Див. сторінки "finance.yahoo.com" та "google.com/finance/".

²⁴ Посилаючись на REIT, в "cnmv.es" за пошуком: "Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales".

²⁵ Див. сторінку "bme growth.es/esp/Listado.aspx", з якої можна отримати детальну інформацію про SOCIMI у списку BME Growth.

²⁶ Див. у "Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana" "Estadística de Precios del Suelo Urbano" на сайті <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/>.

Контекстуалізація, обґрунтування, моделювання та застосування підсумовані на Рисунок 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

Рисунок 2: Структура документа. Джерело: власна розробка

1.6. Структура документа

Робота починається з першого розділу, який представляє предмет дослідження, пропонує огляд загального стану проблеми, а також формулює цілі та питання роботи. Мотивація дослідження включена як елемент, що значною мірою зумовив еволюцію дослідження до досягнутих результатів.

У другому розділі проаналізовано процес фінансіалізації економіки, з дослідженням ролі SOCIMI у капіталізації іспанського сектору нерухомості в їхній ролі

покращення умов співвідношення ризиків та прибутковості, які приваблюють інвестиції, одночасно змінюючи ставлення громадян до ринку через зміну форм власності на активи.

У третьому розділі проаналізовано еволюцію власності на житло в Іспанії, а також зростаючу роль оренди та вплив старіння населення на житловий фонд. У четвертому розділі досліджується роль цін на нерухомість з точки зору демографічних критеріїв, аналізується взаємозв'язок між зростанням цін і збільшенням чисельності населення як у конкретній точці, так і в часі. У ньому також досліджується зв'язок цін з типом юридичної особи, яка купує нерухомість, і зі складністю економіки в різних автономних громадах Іспанії.

П'ятий розділ починається з проблеми нерухомості, щоб розширити аналіз до основ економічної теорії. Він починається з вивчення класичних ПР економіки, а саме землі, праці та капіталу, починаючи з розгляду їхніх специфічних характеристик і ренти, що призводить до нового формулювання у вигляді простору, інертної матерії, живих істот, праці та капіталу. Це формулювання веде до шостого розділу, в якому виробнича функція економіки розвивається в розширеному варіанті, що охоплює зазначені ПФ.

Сьомий розділ присвячений вивченню взаємовідносин НПФ з різними юридичними особами, місця кожного фактора у фінансовій звітності компаній як критичного елемента, в якому теорія пов'язана з економічною практикою. Розділ завершується розглядом ролі домогосподарств з огляду на ПФ, викладеним у восьмому розділі, в якому аналізується протистояння між поняттями домогосподарства і ринку.

Дев'ятий розділ починається з дослідження впливу запропонованого формулювання ПФ на сталий розвиток, опрацювання концепцій створення ринку та капіталізації ПФ природи. Потім обговорюється вплив ренти від ПФ як джерела доходів для суспільства шляхом порівняння її з основними податками в економіці. Нарешті, в одинадцятому розділі обговорюється концепція сталої людської діяльності з суб'єктивістського погляду на Землю, що розуміється як основа для спільних дій, а завершується розділ аналізом впливу роботи, заснованої на Цілях сталого розвитку (ЦСР), з точки зору концепції чітко визначеного ринку як засобу для їх досягнення, що замінює державне втручання на основі довільних критеріїв відповідних органів влади.

Заключний розділ містить загальні висновки проведеної роботи, а також обмеження та основні напрямки досліджень, що випливають з неї, як джерела натхнення для розвитку майбутньої роботи.

1.7. Показники якості

Наукові публікації, пов'язані з дослідженням, а також участь у форумах, семінарах та отримані тренінги перераховані нижче:

1.7.1. Дослідження

- **Стаття** (Martínez Raya та ін. 2023 - 1): "*Фінансіалізація активів нерухомості: комплексний підхід до інвестиційних портфельів через гендерне дослідження*". У цій статті розглядається питання фінансіалізації сектору нерухомості у зв'язку з податком на багатство в іспанській економіці та різною поведінкою інвестиційних портфельів між чоловіками та жінками. Стаття написана у співавторстві з режисером Антоніо Мартінесом Рая у книзі "*Будівлі*" (імпаکت-фактор 3.8).
- **Стаття** (Мартінес Рая та ін. 2023 - 2): "*Емпіричний аналіз викидів від повітряних суден, що здійснюють регулярні рейси на внутрішньому ринку Іспанії*". В якій вивчається вплив споживання палива та викидів в залежності від цін на парафіни, аспекти, пов'язані з дев'ятим розділом дисертації, присвяченим вивченню взаємозв'язку між ПФ та стійкістю ринку. Написано спільно з директором Антоніо Мартінесом Рая в *процесі* (імпакт-фактор 3.352).
- **Доповідь на конференції** (Segura & Linera 2022): "*Порівняльний огляд даних Світового банку та емпіричних досліджень щодо неадекватного житла*" на "*11-й щорічній конференції з архітектури та урбаністики 2022*", що відбулася на архітектурному факультеті *Технологічного університету Брно* 9 листопада 2022 року. Під керівництвом директорки Інмакулади Мартінес Перес.

1.7.2. Переказ

- **Стаття** (Grijalvo et al. 2021): "*Комп'ютерні ділові ігри у вищій освіті: пропозиція щодо гейміфікованого навчання*", опублікована в "*Технологічному прогнозуванні та соціальних змінах*" у травні 2022 року. В якій розроблено критерії, що сприяють кращому засвоєнню компетенцій за допомогою бізнес-симуляторів (імпакт-фактор 12).
- **Посібник** (Гонсалес Діас та ін., 2023): "*Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos*", опублікований видавництвом Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- **Посібник** (Гонсалес Діас та ін., 2024): "*Problemas resueltos de Economía de*

la Empresa", опублікований видавництвом Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- **Розділ книги** (Segura et al. 2021): "Рішення щодо участі в гейміфікації навчального досвіду. Para adquisición de competencias blandas", опублікована у 2021 році видавництвом Egregius за участі директора Інмакулади Мартінес Перес. ISBN: 978-84-18167-39-3.
- **МООС** (Гонсалес Діас та ін. 2023): "Проблеми мікроекономіки та макроекономіки", опублікований на платформі MiriadaX, викладався з 24 квітня по 18 травня 2023 року.

1.7.3. Поширення

- Презентація доповіді на **семінарі** *Італійського товариства оцінки та вартості (SIEV)* під назвою "*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Transformazioni Urbane*", що відбувся 3 лютого 2023 року на факультеті архітектури *Римського університету "Сапієнца"*.
- Участь та презентація на **конференції** "*Краще розуміння взаємозв'язків між наслідками зміни клімату та ризиками, рішеннями щодо пом'якшення наслідків та адаптації*" в рамках докторської школи *Med PhD "Від сталого до регенеративного та стійкого дизайну"*, організованої факультетом будівництва, архітектури та навколишнього середовища Неаполітанського університету Федеріко II, 10-15 жовтня 2022 року.

1.7.4. Науково-дослідницька підготовка

Під час дослідницького періоду було проведено стажування на факультеті архітектури Університету "Сапієнца" в Римі в період з 17 жовтня 2022 року по 27 січня 2023 року. Протягом цього періоду дослідження ґрунтувалося на взаємозв'язку між економічними аспектами та оцінкою нерухомості, а також на впливі фінансіалізації на міські трансформації.

Отримано іншу підготовку:

- Участь у семінарі "*На шляху до нового міжнародного економічного порядку*", що проходив з 3 по 7 липня 2023 року в Міжнародному університеті Менендеса Пелайо в Сантандері.
- Участь у конференції "*Європейське товариство нерухомості 2022*", що відбулася 22-25 червня 2022 року та була організована *Школою менеджменту SDA Bocconi*.
- *Технологічні інновації та підприємництво* в рамках наскрізної програми підготовки докторів філософії Мадридського політехнічного університету у 2021-2022 навчальному році.

- Участь в *Андському конгресі з інженерії, будівництва, технологій та інновацій - CAICTI 2021*, організованому Національним університетом Чімборасо з 8 по 10 грудня 2021 року.
- *MIT SA+P Data Science in Real Estate* від *MIT School of Architecture and Planning*, що проходив з 17 лютого по 8 квітня 2021 року. Курс спрямований на надання основ науки про дані у сфері нерухомості, висвітлюючи використання програми R для управління великими обсягами даних, як зі статистичної точки зору, так і для їх просторового представлення.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

2. КАПІТАЛІЗАЦІЯ СЕКТОРУ НЕРУХОМОСТІ

Ми живемо у світі, що швидко змінюється, де капіталізація зросла до безпрецедентного рівня, а земля залишається джерелом нашого способу життя, формуючи простір, на якому ми живемо, матеріали наших будівель або ресурси, які дозволяють нам жити, такі як їжа та одяг. Навіть в умовах високого рівня інновацій та використання технологій на сектор нерухомості все ще припадає дві третини загальної вартості світових активів²⁷. Більше половини цієї вартості припадає на саму землю. Земля, існування якої передувало будь-яким видам людської діяльності, але реальна вартість якої зростає в міру зростання економіки, як в результаті зростання населення, так і в результаті збільшення економічних потоків і запасів.

Зокрема, глобальний капітал наразі оцінюється в 6,17 разів більшим за валовий внутрішній продукт (ВВП) планети, який оцінюється в 621 трильйон доларів. З них 46% складають житлові активи, 8% - комерційна нерухомість і 7% - сільськогосподарські активи. На відміну від важливої ролі нерухомості, корпоративні акції, які можна вважати еталонним активом в уяві капіталістичної системи, мають значно менший вплив, складаючи 16% від загального обсягу акцій. 288 трильйонів доларів, що припадають на житлові активи, без сумніву, є

найважливішими активами капіталістичної системи.

²⁷ Див. звіт McKinsey Global Institute "Зростання та піднесення глобального балансу".

Однак вони є висококонцентрованими. На десять країн припадає 75% з них, причому Китай, Сполучені Штати та Японія є трьома найбільшими²⁸.

Такий розподіл нерухомості у світі впливає не лише з географічної точки зору, але й з точки зору розподілу між окремими особами в суспільстві. Інвестиції в нерухомість є основним інвестиційним сегментом заможних людей²⁹, на який припадає 66% їхніх портфелів. Прямі інвестиції в житло становлять 32%, а інвестиції в комерційні приміщення - 34%, за допомогою різних засобів, таких як: прямі інвестиції, фонди або *інвестиційні фонди нерухомості (REIT)*. Така ситуація демонструє концепцію сектору нерухомості як поєднання традиційних основних фондів, на які необхідно робити великі витрати, але які пов'язані з низьким рівнем ліквідності, і водночас гнучких інвестиційних ринків, доступ до яких можна отримати з невеликих сум. Аспекти, які визначають ситуацію та очікування щодо таких елементів, як їхня безпека, переоцінка або отримання доходу.

Це сектор з великими соціальними та економічними наслідками. Він є одночасно домом для сімей, які проживають на цій землі, і місцем, де здійснюється економічна діяльність, що пропонується на ринках. Розуміння основ і динаміки, які керують сектором, є необхідним кроком для заохочення його розвитку через інвестиції в пошук шляхів задоволення потреб населення.

2.1. Вступ

Житло є базовим елементом людських потреб, у найелементарніших станах воно виступає у формі простору для відпочинку, безпеки або власності, тоді як у міру просування до вищих станів індивідуального розвитку потреби зростають і стають пов'язаними з такими елементами, як цінності, ідеали, норми або стандарти, які сприяють самореалізації особистості (Sayyed & Jusan 2012). Це елементи, які постійно розвиваються разом з еволюцією самого суспільства, що призводить до того, що будівництво нерухомості представляється як динамічний ринок, на якому компанії повинні адаптуватися до попиту громадян. Адаптацію ринку нерухомості можна розуміти як широку концепцію, що охоплює від проектування до його реалізації та подальшого обслуговування, пов'язану з урбаністичними та будівельними аспектами, але мова йде не тільки про необхідність адаптації до потреб громадян, а й про необхідність адаптації до потреб громадян.

²⁸ Див. (Tostevin 2021) Savills Market Trends "Загальна вартість світової нерухомості: нерухомість залишається найбільшим магазином у світі багатства".

²⁹ Див. дослідження Knight Frank "Звіт про багатство, глобальний погляд на першокласну нерухомість та інвестиції".

також у формі відносин із забудованим середовищем відповідно до режиму власності або послуг, пов'язаних з об'єктами нерухомості.

Як приклад змін на ринку, з соціальної точки зору можна побачити, як змінилася конфігурація сімей у розвинених країнах за останні десятиліття. Приклад цих змін можна побачити на прикладі Іспанії, де середній розмір домогосподарства неухильно зменшувався протягом останніх 50 років: з 3,82 членів у 1970 році до 2,54 у 2021 році³⁰. Наразі склалася ситуація, коли 55,1% домогосподарств складаються з двох або менше осіб. Це схоже на ситуацію в решті світу, де основним фактором є зниження народжуваності³¹.

Так само зміна способу життя призводить до зміни житлових потреб населення, що впливає на такі елементи, як місце розташування, дизайн або потреби³². Це стосується таких аспектів, як більша мобільність громадян (Howard 2017), які менше прив'язані до одного місця протягом усього життя, або збільшення кількості дітей, які постійно проживають у будинках своїх батьків (Burn & Szoek 2016). Крім того, змінилося й використання дому: можливості підключення відіграють важливу роль у збільшенні використання розваг або роботи вдома (Cetrulo et al. 2020)³³ або уможливають зв'язок з ринками без необхідності виходити з дому завдяки розвитку моделей домашніх послуг.

Всі ці елементи складають середовище постійних змін на ринку нерухомості, який, завдяки власній ринковій концепції, продовжуватиме інновації в пошуках нових рішень, що задовольняють потреби у вигідний спосіб (Kirzner 2011). З ринком продуктів і послуг у сфері нерухомості пов'язаний високорозвинений фінансовий ринок, який пропонує конкретні рішення для різних фінансових потреб. Ці потреби також еволюціонували від фінансування традиційних потреб, таких як будівництво житла або надання кредитів сім'ям на його купівлю, до сучасних моделей, які включають фінансування будівництва з метою здачі в оренду (Nethercote 2019) або розподіл власності через численних інвесторів (Swinkels 2023).

³⁰ Див. "Encuesta Continua de Hogares 2020", опубліковану 7 квітня 2021 року INE (ine.es/prensa/ech_2020.pdf).

³¹ Див. звіт "Доповідь про стан народонаселення світу у 2023 році", підготовлений під егідою Фонду ООН у галузі народонаселення (UNFPA).

³² Див. вплив економіки спільного використання на людські стосунки (Paniello та ін. 2022).

³³ У дослідженні розглядаються надомні роботи, які належать до інтелектуальних і технічних професій, до яких на момент написання доповіді належало 30% від загальної кількості робочої сили. Аналогічно, для надомної роботи спостерігається вища оплата праці та більша гарантія зайнятості.

Така зміна ролі фінансів у секторі нерухомості сприяє сприйняттю житла як *товару* (Polanyi 2001), яким можна легко обмінюватися на ринках, що полегшує інвестування на ринку або глобалізацію інвестицій. Водночас, таке бачення *товару* тягне за собою ефекти проектування, такі як тенденція до одноманітності продукту в процесі стандартизації рішення.

У цих умовах ми спостерігаємо процес капіталізації сектору нерухомості, який передбачає приплив економічних потоків для придбання житла з метою включення його в процес економічної експлуатації (Fields 2018). Однак капіталізацію сектору нерухомості можна розуміти і в позитивному сенсі, оскільки вона прагне запропонувати ринку затребуване рішення у вигляді збільшення доступності орендного житла для громадян завдяки таким видам діяльності, як будівництво, реставрація, адаптація та управління, що здійснюються особами, які спеціалізуються в кожній з цих сфер, а недостатню капіталізацію можна розглядати як проблему, що змушує людей жити в неформальному секторі (Azpitarte 2018).

Він показує процес припливу капіталу, який вимагає спостереження за можливостями отримання прибутку від інвестицій, що є результатом розгляду підприємцями та інвесторами позитивних очікуваних обставин прибутку по відношенню до взятих на себе ризиків. Цей процес, у свою чергу, може бути природним результатом змін на ринку, або ж результатом зміни правових умов, що регулюють право власності та ведення бізнесу. Серед правових умов рішення фіскальної політики виділяються своєю здатністю змінювати співвідношення ризиків і прибутковості з особливою силою і незалежно від ринкових умов і тенденцій (Науек 2022).

Процес капіталізації є глобальною тенденцією, в якій ціни на житло зазнали високих темпів зростання порівняно з цінами на інші активи - ситуація, показана у звіті "*Зростання і підйом глобального балансу*"³⁴, де зазначено, що ціни на житло зросли на 250% у всьому світі, тоді як орендна плата зросла на 69%. Хоча ця ситуація не є однорідною по всьому світу, вона демонструє загальну тенденцію до падіння цін на житло з точки зору прибутковості.

³⁴ Див. глобальний інститут McKinsey, с. 17, "Зростання цін на житло є функцією зростання цін на оренду та зниження дохідності оренди, причому останній фактор формує ціни на житло в більшості країн".

2.1.1. Фінансування

У цьому процесі капіталізації важливу роль відіграє поняття фінансіалізації. Це відносно нове слово, яке Епштейн (Epstein 2005) визначив як "зростаючу роль фінансових мотивів, фінансових ринків, фінансових суб'єктів та фінансових установ у функціонуванні національної та міжнародної економіки"³⁵. Це визначення, за яким послідували інші, такі як:

- (Krippner 2005) - "модель накопичення, в якій прибуток накопичується переважно через фінансові канали, а не через торгівлю та товарне виробництво".
- (Aalbers 2008) - "зростання фінансових ринків не для сприяння іншим ринкам, а для торгівлі грошима, кредитами, цінними паперами тощо." ³⁷
- (Mader et al. 2020) - "Зростаюча влада фінансових інтересів над політикою, як і зростаюче домінування фінансової логіки або "акціонерної вартості" " ³⁸

Усі чотири визначення поділяють зростаючу вагу фінансових ринків у контексті, коли обмін реальними товарами та послугами втрачає вагу в економіці. Цю ситуацію демонструє (Sawyer 2022) у своєму аналізі різних показників, які він вважає пов'язаними з фінансіалізацією:

- Що стосується фінансових установ, то у звіті відзначається скорочення зайнятості, в той же час спостерігається зростання доданої вартості цих компаній та їхніх прибутків відповідно до їхньої капіталізації та збільшення активів у їхньому розпорядженні.
- На ринковому рівні це свідчить про збільшення вартості фінансових бірж по відношенню до ВВП або про зростання ролі деривативів.
- З точки зору фінансів громадян, він демонструє різний вплив на борги домогосподарств, водночас спостерігається зростання загального багатства та зменшення доходів від власності у відсотках до ВВП.

Автор: "Зростання важливості фінансових цілей, фінансових ринків, фінансових суб'єктів та фінансових установ у функціонуванні національної та міжнародної економіки".

Автор: "Тенденція накопичення, за якої прибуток надходить переважно з фінансових ринків, а не з торгівлі та виробництва".

³⁷ Автор: "Збільшення фінансових ринків не з метою сприяння іншим ринкам, а для торгівлі грошима, кредитами, страхуванням і т.д.".

³⁸ Автор: "Зростаюча влада фінансових інтересів над політичними, наприклад, зростаюча важливість фінансової логіки або "акціонерної вартості"".

У літературі про фінансіалізацію інтерес до цієї сфери зазвичай піднімається поряд з концепціями неолібералізму та глобалізації (Aalbers & Christophers 2014). Взаємозв'язок між неолібералізмом та фінансіалізацією починається з основної концепції пошуку акціонерного прибутку, прибутку, який в останні десятиліття все більше асоціюється з фінансовими, а не реальними обмінами. Водночас у літературі показано, як процес поширення так званих неоліберальних ідей, згідно з якими відбувалися приватизація державних підприємств, дерегуляція, глобалізаційні дії або інвестування державних ресурсів у приватні фонди, як у випадку з пенсійним забезпеченням, сприяли розвитку фінансових ринків, сприяли розвитку фінансових ринків і таким чином вкотре збільшили вагу фінансів в економіці в цілому, підвищивши роль фінансових активів у балансах нефінансових компаній (Crotty 2006) та зосередивши діяльність на створенні акціонерної вартості (Erturk 2020). Згідно з (Vercelli 2013), фінансіалізація, що є результатом неоліберального процесу, демонструє суперечності, оскільки вимагає загальної свободи економіки, водночас обмежуючи або скасовуючи перерозподільчі механізми, що призводить до посилення нерівності.

У свою чергу, взаємозв'язок між глобалізацією та фінансіалізацією пов'язаний з роллю фінансів як інструменту міжнародної торгівлі, що сприяє фінансовому розвитку в різних сферах, таких як кредитування, страхування або обмін валют для її операцій. Цей взаємозв'язок супроводжував великі процеси глобалізації, про що свідчать дані про зростання торгівлі за останні кілька десятиліть (Sawyer 2022). У цьому ж руслі питання прямих інвестицій за кордон, що виникли внаслідок послаблення контролю за рухом капіталу, або фінансіалізація вищезгаданих *товарів*, які стали котируватися на фінансових ринках так само, як акції чи облігації, є проявом глобалізації.

За таких умов фінансіалізація здебільшого розглядається в літературі як негативний аспект процесів економічної трансформації, що відбувалися протягом останніх десятиліть. Ця думка суперечить узагальненому підходу про необхідність високого рівня перерозподільчого державного втручання. На противагу моделям, які визначають як неоліберальні, більшість досліджень фінансіалізації вважають, що необхідна гетеродоксальна економічна політика (Keaneу 2014), заснована на марксистських принципах (Duménil & Lévy 2006), з більшим втручанням держави для переорієнтації економічних аспектів, таких як промислова політика, структурне безробіття або зміна клімату.

На противагу цим негативним концепціям з боку державного сектору, фінансіалізація має позитивний вплив на ВВП. Це призводить до зростання того, що наразі є макромасштабом порівняння показників країн, що дозволяє аналізувати їхню еволюцію та порівнювати. Ці позитивні ефекти проявляються як у формі послуг, пов'язаних з фінансовими ринками, таких як надання страхових послуг, так і у формі переходу активів від тих, що призначені для використання, до тих, що використовуються для здачі в оренду³⁹. Важливість цього переходу полягає в тому, що використання майна не генерує економічних операцій одразу після придбання активу, тоді як оренда активу призводить до таких операцій на постійній основі з плином часу. Ці операції додають вартість до доходу країни одночасно з оподаткуванням і дозволяють збирати нові податки. Цей аспект, при позитивному сприйнятті державними органами влади, може викликати протистояння в їхніх рішеннях перед обличчям соціального ефекту від того, що громадяни переїжджають від проживання у власних будинках до проживання в орендованому житлі.

Процес фінансіалізації також впливає на конкуренцію, оскільки сприяє концентрації активів у кількох руках, які професійно управляють своїми портфелями (Chason 2021). На відміну від традиційного розгляду підприємця-підприємця, який створює компанію і керує нею, значна частина економіки функціонує на основі великих компаній, в яких власність і управління відокремлені, з великою кількістю власників, що обчислюються тисячами або мільйонами, і управлінням невеликою професійною командою, яка не обов'язково бере безпосередню участь у результатах діяльності компанії, окрім своєї винагороди за виконану роботу. Такий розподіл функцій означає, що робота управлінської команди зосереджена на максимізації акціонерної вартості при дотриманні відповідних законодавчих вимог.

Ця професіоналізація також пов'язана з максимізацією прибутковості як єдиною метою менеджерів (Friedman 1970) (Benegas Lynch 2021), що зменшує роль таких актуальних елементів, як корпоративне управління або корпоративна соціальна відповідальність (Muñoz Machado 2013). Робота управлінських команд зводиться до пошуку оптимізації проблеми прибутковості-ризик, для чого професійне середовище може оцінити вплив їхніх рішень на результати діяльності компанії, для чого застосовуються актуарні концепції для оцінки поточної вартості акцій за допомогою таких методів, як дисконтування грошових потоків, або впливу на інвестиційні портфелі (Chiapello & Walter 2016).

³⁹ Див. у "Статистиці платників податку на доходи фізичних осіб" детальну інформацію про нерухомість, в якій з'являється "Вмененный доход от недвижимости, полученный от недвижимости, находящейся в

распоряжении ее владельцев". Модель використовує довільні критерії врахування по відношенню до ринкових критеріїв.

Пошук прибутковості, в свою чергу, впливає на власну винагороду менеджерів, на включення ринкової оцінки як інструменту вимірювання управління, на модель, яка протиставляє більш короткострокове бачення менеджера загалом невизначеній ролі, пов'язаній з корпоративним існуванням (Batt & Appelbaum 2013). У цій роботі висвітлено складність для акціонерів обмежити сферу дії менеджерів і пошук рішень, які додають вартості органічному зростанню компанії у формі злиття або поглинання компаній.

Коротше кажучи, фінансіалізація з точки зору активів - це відповідь ринку на пошук рентабельності інвестицій, яка зміщує концепцію власності від використання до лізингу. Це модель, яка впливає на економіку з наслідками на мікроекономічному рівні, такими як рівень конкуренції на ринках або професіоналізація управління, а також на макроекономічному рівні з найбільшим показником відносно ВВП.

2.1.2. Фінансіалізація сектору нерухомості

У процесі фінансіалізації ринок з найбільшим обсягом активів, доступних для заміни моделей користування на моделі лізингу, - це ринок нерухомості. Цей сектор має співвідношення капіталу до доходу (Piketty 2014), що приблизно в 3,8 рази перевищує світовий ВВП (Tostevin & Rushton 2023), і доступний у формі активів, якими можна управляти для лізингу, що має важливі наслідки на всіх економічних рівнях.

Це ринок, який, як уже зазначалося, має особливі характеристики, зазвичай пов'язані з меншим ризиком і нижчою прибутковістю, ніж інші види активів. Крім того, він демонструє середньо- та довгострокову тенденцію до подорожчання активів у реальному вираженні, що означає збільшення купівельної спроможності інвестицій з часом.

У секторі нерухомості житловий фонд має найвищу капіталізацію і, водночас, пропонує найбільшу безпеку, оскільки орієнтований на громадян як кінцевих споживачів ринку. Людям, які, як правило, повинні інвестувати значну частину свого доходу у власне житло, або у вигляді іпотеки, пов'язаної з придбанням житла, або у вигляді орендного доходу, призначеного для його оренди. Згідно з традиційним поглядом на придбання житла як на власність, сектор нерухомості завжди був тісно пов'язаний з фінансовим сектором. Придбання житла вимагає великих інвестицій, які часто залежать від фінансування у вигляді кредитів. Статус довгострокових активів, а також житла для орендарів пропонує вищі гарантії, ніж інші види

Це позитивно впливає на можливості кредитування, строки погашення та відсоткові ставки. Така ситуація пояснюється тим, що інвестиції в житло тягнуть за собою менші ризики дефолту, а отже, більшу безпеку для позичальника.

Оскільки це висококапіталомісткі активи, відсоткові ставки мають наскрізний вплив на сектор, суттєво змінюючи рішення всіх суб'єктів. З точки зору покупця, вони визначають вартість запозичень, сприяючи придбанню нерухомості за нижчих відсоткових ставок, що є елементом, який стимулює попит за умови поєднання нижчих витрат і більших можливостей для запозичень, як у кількісному, так і в часовому вимірі. З точки зору пропозиції нерухомості, відсоткові ставки виступають каталізатором девелопменту, оскільки вони змінюють його витрати і можливості отримання прибутку, а також оренди, оскільки вони змінюють прибутковість існуючого житлового портфеля.

Вищезазначені характеристики ринку роблять його привабливим не лише для інвестицій у житло його власників, але й як інвестиції для здачі в оренду або навіть як інвестиції для спекуляцій⁴⁰, причому всі інвестиційні мотиви мають значну залежність від фінансових ринків. Спекулятивна модель, заснована на купівлі за низькою ціною і продажу за високою, що дозволяє отримувати високі прибутки, була визначена як фінансіалізація 1.0 (Aalbers 2016).

Ринкові умови та пошук прибутковості в секторах призвели до збільшення участі орендних моделей, серед яких найбільш поширеними є дві концепції: "купити, щоб здавати в оренду" та "побудувати, щоб здавати в оренду"⁴¹. Відбувся перехід до моделей управління, в яких нерухомість будується/придбається для експлуатації, так званих моделей фінансіалізації.⁴² Отримання орендної плати від активів стає метою придбання нерухомості (Wijburg et al. 2018). У моделі зниження ризиків, зі здатністю генерувати прибутки в довгостроковій перспективі, але з меншою прибутковістю, ніж в інших галузях. Для орендарів ці моделі означають зменшення їхньої переговорної сили та високу залежність від ринків, що змушує їх припускати можливість значних змін орендної плати або навіть необхідність переїзду.

⁴⁰ Див. розгляд "високоспекулятивної природи сучасних міжнародних фінансових ринків" у (Epstein 2019).

⁴¹ Див. збільшення моделей спільного проживання або спільного проживання, що впроваджуються переважно для людей похилого віку, але також і для тих, хто ще не належить до цієї вікової групи.

у зростанні в інших вікових групах. Див. приклад Іспанії (Valenzuela Rubio 2023).

⁴² Див. звіт "European Living Snapshot", опублікований у квітні 2022 року компанією Colliers, який демонструє важливість європейського зрізу життя.

житлового сектору в інвестуванні та генеруванні доходів.

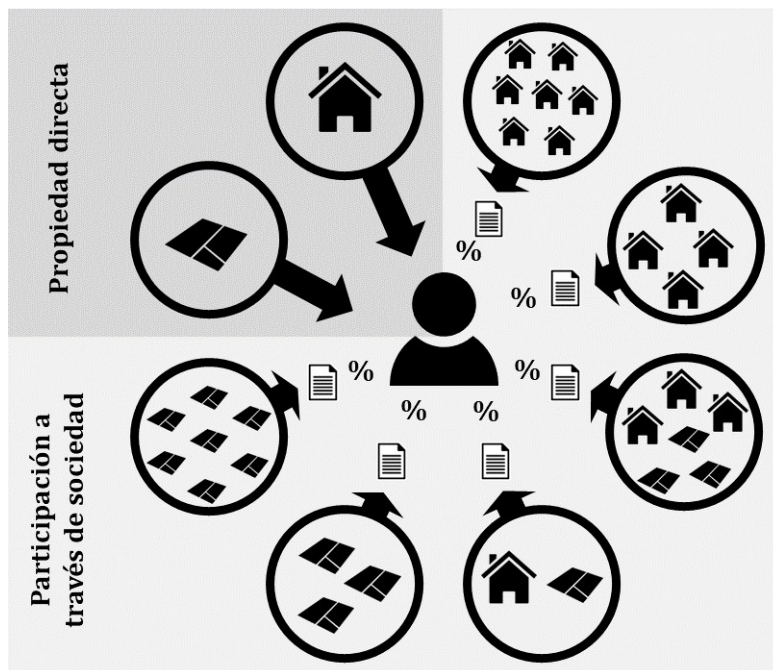


Рисунок 3: Фінансіалізація економіки, представництво інвесторів у моделях 1.0 за умови прямого володіння активами та моделях 2.0, в яких компанії беруть на себе роль власників. Джерело: власна розробка

На рисунку 3 показано, як інвестор може отримати прямий доступ до нерухомості у так званих моделях фінансіалізації 1.0, де фінансові установи переважно надають кредит на її реалізацію, до моделей, де інвестор може отримати прямий доступ до нерухомості у так званих моделях фінансіалізації 1.0, де фінансові установи переважно надають кредит на її реалізацію.

2.0, коли інвестор купує акції компанії, яка володіє портфелем нерухомих активів, маючи обмежене право власності та контролю над компанією.

Функціонування моделей 2.0 значною мірою залежить від рішень регуляторної та фіскальної політики. Здатність державного сектору змінювати умови на ринку нерухомості змінює співвідношення між прибутковістю та ризиком у секторі⁴³. Щодо фіскальної ролі, то тут виділяється різне врахування правосуб'єктності при визначенні податків, що диференціює умови оподаткування залежно від того, хто пропонує оренду - фізична чи юридична особа. В Іспанії фізичні особи оподатковуються податком на оренду нерухомості в загальній базі податку на доходи фізичних осіб (IRPF)⁴⁴ - на додаток до інших доходів, таких як заробітна плата або пенсія, що означає, що орендодавець сплачує податок за змінною ставкою, яка зростає зі збільшенням доходу. У випадку юридичних осіб лізинг підлягає подвійному оподаткуванню, яке поєднує в собі дохід від підприємницької діяльності у вигляді податку на прибуток підприємств, а також приріст капіталу та приріст капіталу.

⁴³ Див. функціонування "податкової системи Іспанії" в (Gonzalo and Gonzalez 2005).

⁴⁴ А також її нарахування, якщо вона не є орендованою.

Нерухомість оподатковується податком на доходи фізичних осіб (ПДФО), причому обидва податки мають фіксовані ставки з низькою прогресивністю або взагалі не мають прогресивності. Крім того, нерухомість оподатковується й іншими податками залежно від її використання, такими як податок на додану вартість (ПДВ) або податок на прибуток (ППП). Водночас на ринку діють регуляторні умови, за яких можуть встановлюватися граничні ціни або накладатися штрафи за володіння порожнім житлом. На ньому також діють умови конкуренції, в яких державний сектор заохочує або розвиває будівництво соціального житла. Коротше кажучи, це ринок, соціальна важливість якого зумовлює особливий контроль з боку органів державної влади, і умови якого дозволяють отримувати різну віддачу від одних і тих самих активів залежно від юридичної форми власності на них.

Серед форм втручання в ринок є здатність державного сектору пропонувати спеціальні умови оподаткування залежно від соціальних цілей, які він переслідує. У випадку сектору нерухомості виділяється правовий розвиток компаній Real Estate Investment Trust (REIT) (SOCIMI), які відіграють роль ринкових посередників. Це компанії, які забезпечили доступ до інвестицій у сектор нерухомості для всіх громадян, незалежно від наявності великого чи малого капіталу, через торгівлю на фондових біржах.

2.1.2.1. Інвестиційні компанії в сфері нерухомості

REIT мають довгу історію з моменту їх створення в США в 1960 році.⁴⁵ Саме тоді були визначені умови для реєстрації як інвестиційного фонду нерухомості, зокрема, наявність власності, розподіленої між 100 або більше особами, або управління нерухомістю для здачі в оренду, за яких компанії користуються пільговим режимом оподаткування. Пільговий податковий режим, що пропонується REIT, обумовлений метою демократизації інвестицій в нерухомість, дозволяючи будь-кому здійснювати інвестиції з невеликих сум, усуваючи перешкоди, які зазвичай пов'язані з цим типом інвестицій. Особливі умови оподаткування REIT пов'язані з вимогою розподілу прибутку між акціонерами, що дозволяє генерувати ліквідний дохід на регулярній основі в концепції, подібній до оренди нерухомості. Така ситуація створює привабливість для інвесторів у вигляді гарантій розподілу прибутку.

⁴⁵ P.L. 86-779, "Закон про інвестиційний фонд нерухомості" від 14 вересня 1960 року.

дивідендів, водночас обмежуючи можливості органічного зростання таких компаній за рахунок реінвестування прибутку.

Услід за Сполученими Штатами протягом наступних чотирьох десятиліть 20-го століття регулювання було запроваджено низкою нових країн (Таблиця 1), серед яких були Нідерланди, Австралія, Бразилія, Канада, Бельгія та Туреччина. Однак лише в першому десятилітті 21-го століття регулювання було поширене на більшість розвинених країн, що особливо вплинуло на Європу, де протягом восьмирічного періоду між 2000 і 2007 роками до них приєдналися Японія, Франція, Велика Британія, Німеччина та Італія. Іспанія опублікувала свій перший нормативний акт у 2009 році, після чого до нього приєдналися нові країни, і на сьогодні їх налічується понад 40.

Цей регуляторний процес мав міжнародний вплив на зростання кількості REIT до понад 900 у 2023 році, розподілених між Америкою (36%), Європою (29%), Азією (27%), Океанією (4%) та Африкою (3%)⁴⁶. Незважаючи на високий розподіл кількості компаній між трьома континентами, вартість їхньої капіталізації високо сконцентрована в США (67%), на всі азійські REIT припадає 14%, а на європейські - 9% від загальної капіталізації. Незважаючи на ці цифри зростання, впровадження було дуже нерівномірним у різних країнах, про що свідчить той факт, що в Італії їхня присутність є залишковою і наразі представлена лише однією компанією.

Рік ^d	Країна	Розділ ^A	N2023 ^b	Капіталізація (млн євро) ^c
1960	Сполучені Штати	US-REIT	173	1.137.232
1969	Нідерланди	ФБР		2.482
1972	Пуерто-Ріко	REIT	-	-
1985	Австралія	ДОВІРА		81.686
1992	Таїланд	PFPO/REIT		10.896
1993	Бразилія	FII	114	-
1994	Канада	MFT/ C-REIT		48.574
1995	Бельгія	СІКАФІ / БЕ-РЕЙТ		19.363
1995	Туреччина	REIC		6.859
	Коста-Ріка	REIF	-	-
1999	Греція	REIC		2.477
1999	Сінгапур	S-REIT		61.165
2000	Японія	J-REIT		99.773
2001	Південна Корея	REIC		5.773
2003	Франція	SIIC		43.122
2003	Гонконг	HK-REIT	9	18.464
2003	Тайвань	REIT/REAT		2.938
2004	Мексика	ВОЛОКНА		23.768
2004	Нігерія	REIC		

Алехандро Сегура де ла

Каль

⁴⁶ За даними "EPRA Global REIT Survey 2023, порівняння основних режимів REIT у світі".

КАПІТАЛІЗАЦІЯ СЕКТОРУ НЕРУХОМОСТІ

2005	Малайзія	REIT		8.111
2006	Дубай	REIT	-	-
2006	Ізраїль	REIT		1.940
2007	Німеччина	G-REIT		1.872
2007	Італія	IQIS/IQIS	1	267
2007	Люксембург	RIS/RAIF	-	-
2007	Сполучене Королівство	UK-REIT	49	56.568
2007	Індонезія	DIPE		453
2007	Нова Зеландія	HOGA		4.312
2008	Литва	REIT	-	-
2009	Іспанія	SOCIMI	85	22.136
2009	Філіппіни	REIT	8	3.978
2010	Фінляндія	Фінський REIT	-	-
2011	Угорщина	REIT		298
2013	Ірландія	Ірландський REIT	1	504
2013	Кенія	REIT	1	
2013	Південна Африка	REIT		8.492
2014	Чилі	FI/FIP	-	-
2014	Індія	DOVIPA	5	8.866
2016	Саудівська Аравія	REITF		4.116
2019	Португалія	SIGI		
2020	Китай	C-REIT	8	4.469
2021	Болгарія	SPIC		718
2021	В'єтнам	V-REIT	-	-
2022	Пакистан	REIT		104

Таблиця 1: Перелік країн зі спеціальним регулюванням для REIT, впорядкований за роком регулювання. ^a Загальна назва типу компанії в країні. ^b Кількість компаній, що існували у 2023 році, за даними EPRA. ^c Капіталізація компаній, що існували у 2023 році, за даними EPRA. ^d Рік регулювання згідно з даними звіту EPRA. Джерело: дані зі звіту (EPRA 2023).

Враховуючи важливість цих компаній у Сполучених Штатах, варто зазначити, що їхнє зростання в країні не було однорідним, як показано на рисунку 4. За десятиліття з 1971 по 1980 рік кількість компаній подвоїлася, тоді як загальна капіталізація зросла меншою мірою - на 54%, тоді як у наступному десятилітті, яке завершилося в 1990 році, зростання капіталізації компаній склало 258%, що значно перевищує 57% зростання нових інкорпорацій, які з'явилися на ринку.

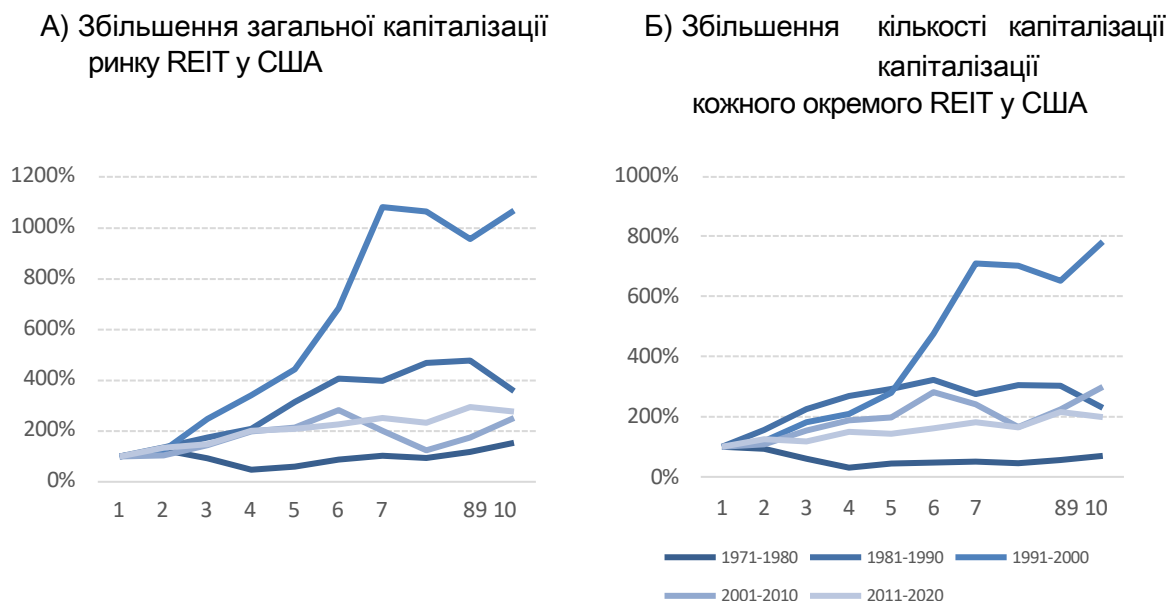


Рисунок 4: Динаміка капіталізації REIT у США. А) Відсоткове зростання капіталізації американських REIT за десятиліттями Б) Відсоткове зростання середньої капіталізації американських REIT за десятиліттями. Вісь абсцис показує роки, що минули від першого року, який розглядається для десятиліття. Джерело: Підготовлено авторами на основі "Історичної ринкової капіталізації індексу нерухомості FTSE Nareit, 1972 - 2022".

1990-ті роки ознаменувалися злетом цих компаній у Сполучених Штатах, коли загальна капіталізація зросла на 970%, а кожна компанія - на 681%. Після цих цифр результати, отримані в 21 столітті, сповільнилися до темпів трохи вищих за 150% зростання загальної капіталізації за перші два десятиліття. Варто зазначити, що в цей період ми спостерігаємо зрілий ринок, на якому розмір бази має важливий вплив на здатність до зростання.

Описані вище умови призвели до того, що капіталізація REITs становила 1,35% ВВП США у 2000 році, 2,59% у 2010 році та 5,93% у 2020 році, як показано на Рисунку 5. Дані, пов'язані з більшим обсягом управління активами цим типом компаній порівняно із загальним обсягом активів, наявних на ринку США, демонструють значне зростання, досягнуте сектором у роки, коли дані демонструють тенденцію до стабілізації.

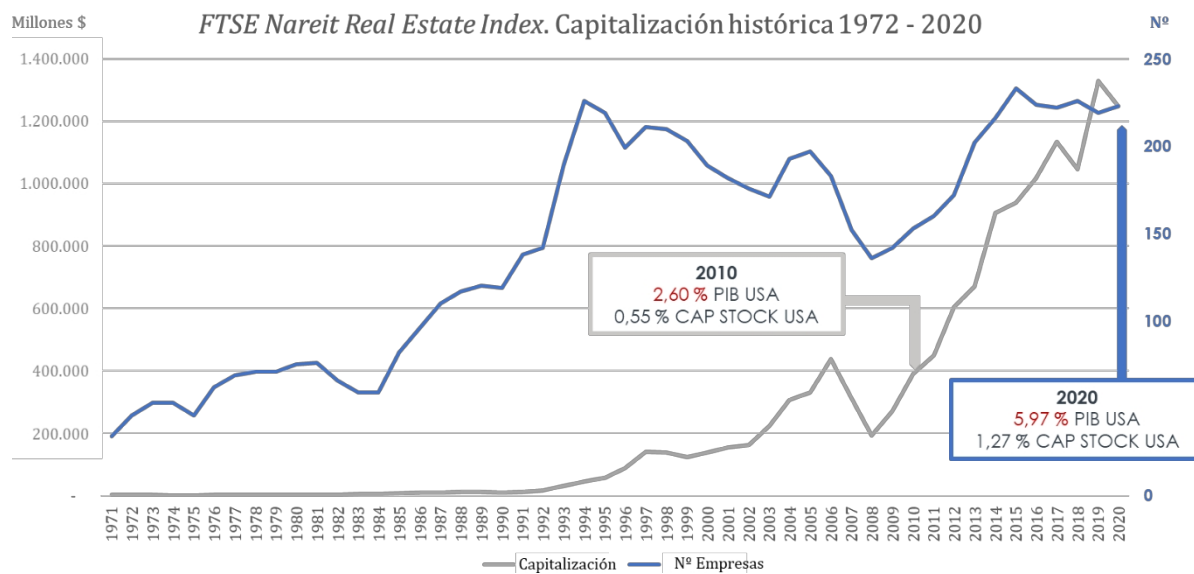
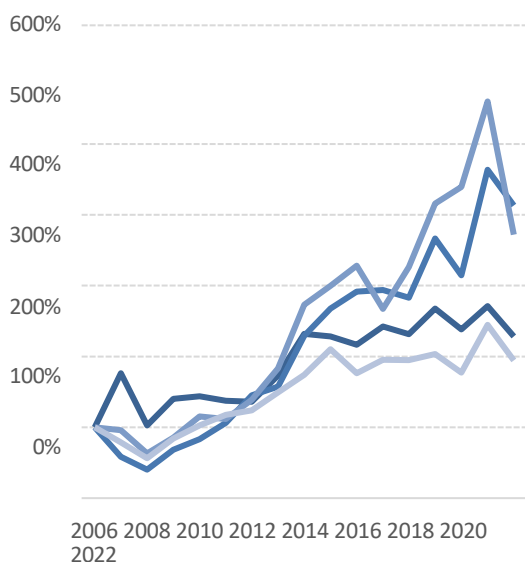


Рисунок 5: Кількість компаній та капіталізація REIT у США. Джерело: власна розробка на основі даних Nareit.

А) Зростання капіталізації REIT у світі



Б) Регіональний розподіл капіталізації REITs

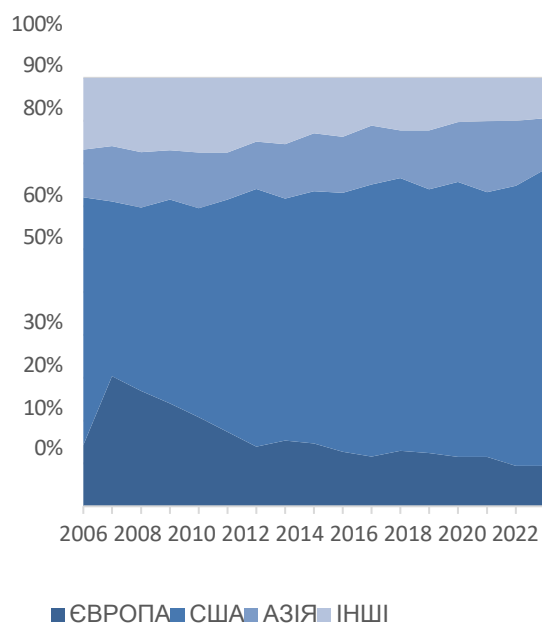


Рисунок 6: Капіталізація РЕІТів у світі з виділенням Європи, США, Азії та інших ринків. А) Зростання капіталізації з використанням 2006 року як базового. Б) Частка капіталізації між 2006 та 2022 роками. Джерело: Власна розробка на основі публічних даних Nareit.

Якщо контекстуалізувати ці дані про зростання у США щодо решти світу в період, коли можна вважати, що відбулася глобалізація інвестиційної моделі REIT⁴⁷, то американський ринок продовжував зростати вищими темпами, за винятком Азії (Рисунок 6). Така ситуація призвела до ще більшої концентрації ринку, ніж у 2006 році, до прийняття законодавства в таких країнах, як Німеччина, Великобританія, Італія та Іспанія.

REIT пропонують свої послуги різним секторам ринку, які мають специфічні потреби з архітектурної точки зору; їхнє використання, будівлі, управління простором, обладнання або розташування значно відрізняються залежно від орендаря. Така ситуація зумовлює додаткову спеціалізацію, що призводить до секторування послуг.

Сектор	Компанії ^a	Квота ^b	Кап. м\$ ^c	Квота Cap. ^d	Cap/Компанія ^e	Розмірність (Середнє = 1) ^f
Промисловість		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
Офіси		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
Роздрібна торгівля	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
Житловий		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
Диверсифікований		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
Готелі/ Гостинність		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
Здоров'я		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
Зберігання		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
Дерево		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
Інфраструктура		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
Центри обробки даних		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
Гра		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
Спеціалізований		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
			1.080.114		7.660	

Таблиця 2: Сектори, в яких працюють інвестиційні фонди нерухомості, індексовані Nareit (Національна асоціація інвестиційних фондів нерухомості), із зазначенням: ^a Кількість компаній у лістингу, ^b Частка компаній у лістингу за секторами, ^c Капіталізація в мільйонах доларів, ^d Частка капіталізації за секторами, ^e Середня капіталізація на одну компанію в секторі, ^f Співвідношення компаній у секторі до середньої. Джерело: дані отримані з інформаційного бюлетеня Nareit "REIT Industry Fact Sheet", опублікованого 31 жовтня 2023 року.

У Таблиці 2 показано, що інвестиційні фонди нерухомості дуже диверсифіковані для обслуговування різних секторів, як видно з того, що жоден сектор не перевищить 15% ринкової капіталізації до 2023 року. Водночас ми бачимо різний рівень конкуренції між секторами відповідно до кількості компаній та їхньої капіталізації: середня капіталізація в 7,669 млн. грн. на компанію має неоднорідну поведінку, причому у випадку з офісами, чия капіталізація

Алехандро Сегура де ла

⁴⁷ Див. публікацію (Funari 2022) на веб-сайті Nareit (reit.com), в якій викладено зростання сектору та отримані історичні результати, що свідчать про ефективність, вищу за загальну ефективність акцій чи облігацій.

Це також стосується центрів обробки даних, капіталізація яких майже в 7 разів перевищує середній рівень, а на ринку представлено лише кілька компаній. Цю ситуацію також можна побачити на Рисунок 7, де сектори впорядковані за зменшенням капіталізації та диверсифікації, що вимірюється кількістю компаній на сірій смузі.

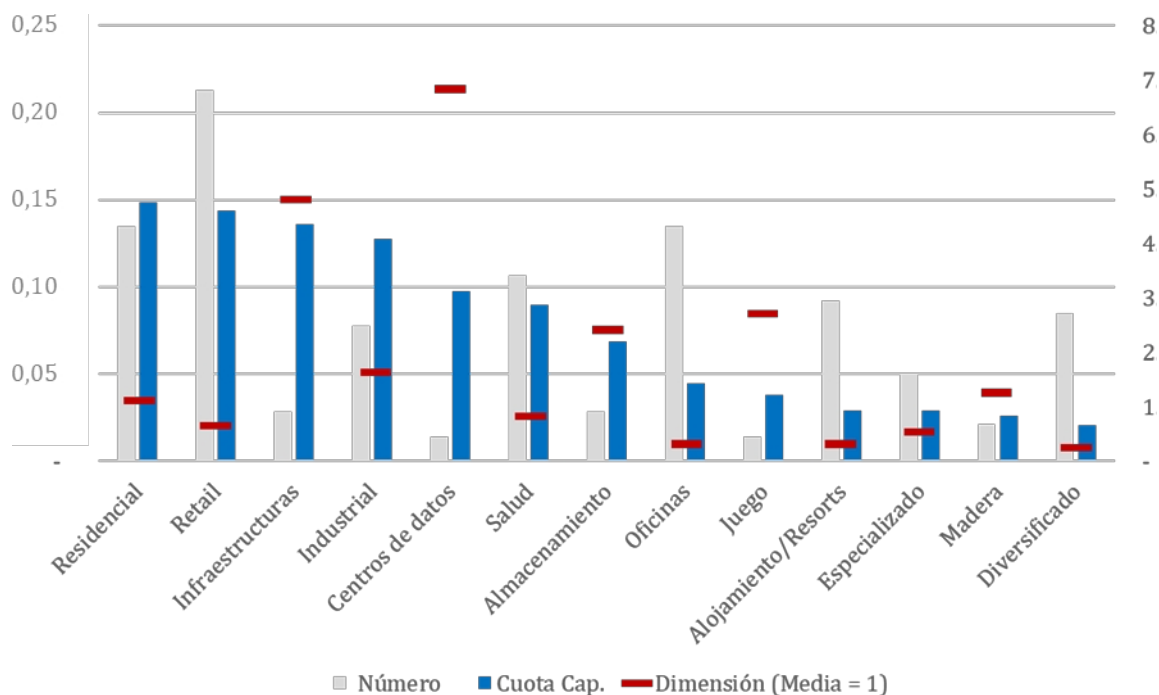


Рисунок 7: Розмір REIT за секторами, представлення часток з таблиці 2: ліва вісь - частка у кількості зареєстрованих на біржі REIT та частка ринку за ринковою капіталізацією; права вісь - розмір компаній по відношенню до середнього, де значення 1 є середнім по ринку. Джерело: дані отримані з інформаційного бюлетеня Nareit "REIT Industry Fact Sheet", опублікованого 31 жовтня 2023 року.

В рамках цього дослідження варто підкреслити різницю між фондами, призначеними для обслуговування інших компаній на ринку, та фондами, орієнтованими на громадян як кінцевих споживачів. У цьому відношенні лише житловий сектор безпосередньо орієнтований на споживання фізичними особами, тоді як всі інші сектори, як правило, спрямовані на здачу в оренду юридичним особам, які використовують нерухомість для здійснення своєї діяльності. Яскравим прикладом останнього є торгові центри, розташовані в секторі *роздрібної* торгівлі і призначені для надання площ підприємствам (юридичним особам), бізнес яких, як правило, більше орієнтований на кінцевого споживача. Іншим прикладом можуть бути логістичні центри, оскільки вони, як правило, розташовані на більш ранній стадії процесу виробництва та дистрибуції, а їхніми клієнтами, як правило, є інші компанії.

юридичні особи на одному або декількох додаткових рівнях аж до громадянина як кінцевого споживача.

Тут важливу роль відіграє різниця у правосуб'єктності на основі їхньої участі в діяльності з економічної експлуатації чи споживання. Як буде показано нижче, це має наслідки для основ економічної системи.

2.1.2.2. Вплив інвестиційних компаній у сфері нерухомості

Поява REIT у США стала важливою віхою з точки зору того, що інвестиції в нерухомість почали змінювати свій фокус у бік акціонерної моделі, в якій частка власності на об'єкт нерухомості досягається шляхом інвестування в компанію, яка ним володіє, частка, призначена для отримання доходу від його експлуатації на ринку. Це тягне за собою процес капіталізації сектору нерухомості, оскільки сума, необхідна для доступу до цього виду інвестицій, зменшується, що призводить до більшого доступу інвесторів, які раніше не мали такої можливості. Нерухомість тепер котирується на фондовій біржі на тих самих умовах, що й будь-який інший тип акцій.

Той факт, що нерухомість котирується на біржі, тягне за собою важливі зміни щодо традиційного розгляду, які можна згрупувати в наступні концепції:

- **Доступ до інвестицій:** безпосередньо через фондовий ринок, усуваючи посередників та вимоги до власності, можна отримати доступ до невеликих сум.
- **Час інвестування:** інвестиції стають негайними, залишаючи тривалий процес купівлі-продажу нерухомості в руках управлінської команди компанії.
- **Легкість диверсифікації:** доступ до інвестицій в нерухомість з невеликих сум дозволяє диверсифікувати портфелі для будь-якого типу інвесторів, незалежно від економічної вартості портфеля. Це можливо не лише в інвестиціях у нерухомість по відношенню до інших різних активів, але й по відношенню до різних об'єктів нерухомості, пов'язаних з різним використанням або місцезнаходженням.
- **Ліквідність:** ми переходимо від активу з великою жорсткістю до протилежного, в якому купівля та продаж акцій відбувається автоматично, з можливістю наявності великої кількості покупців та продавців.

- **Скорочення посередництва:** управлінська команда компанії стає відповідальною за весь процес управління нерухомістю, усуваючи посередництво для своїх акціонерів, які підлягають лише висококонкурентному посередництву на ринку акцій, що котируються на біржі.
- **Професіоналізація:** управління залишається в руках професіоналів галузі, які мають досвід у різних сферах, замінюючи інвесторів, які, як правило, мають менше знань у цьому секторі. Знання про оцінку нерухомості, процеси купівлі-продажу, оновлення та реконструкцію об'єктів нерухомості або регулювання розподіляються в руках професійної команди, яка захищає інтереси фірми відповідно до своїх особистих інтересів (Гош та ін., 2011). Водночас посилюється моніторинг, що знижує витрати на управління (Gilstrap та ін. 2021).
- **Зменшення потреби у кредитному плечі для фізичних осіб:** інвестуючи з невеликих сум, усувається поширена потреба фізичних осіб використовувати кредитне плече для доступу до ринку нерухомості.
- **Лeverидж у руках компаній:** саме компанія може використовувати лeverидж, щоб максимізувати дохідність для своїх інвесторів. Для REIT, які є висококапіталізованими компаніями, лeverидж має центральне значення у генеруванні прибутку, в більшості випадків пристосовуючись до співвідношення боргу між 49% і 60% (Versmissen & Zietz 2017). Залежно від частки власності менеджерів спостерігається різна поведінка: ті, хто менше залежить від прибутку, приймають рішення, які мінімізують бізнес-ризик (Gosh et al. 2011). Лeverидж тут виступає як критерій прибутковості, так і збільшення ризику.
- **Глобалізація:** оскільки інвестиції в акції компанії стають доступними для громадян усього світу через фондовий ринок, незалежно від конкретних знань про ринок нерухомості в третіх країнах.
- **Функція ринкового арбітражу:** професіоналізація сектору дозволяє здійснювати постійну оцінку активів нерухомості, що, в свою чергу, дозволяє всім інвесторам компанії отримувати вигоду від ринкових можливостей у постійному пошуку рівноваги.

- **Вибрана локація:** де місце розташування нерухомості є основним елементом, який модифікує можливість досягнення високих рівнів зростання (Feng & Wu 2021).
- **Зміна ризиків:** з точки зору інвестора, вони змінилися з ризиків нерухомості на інвестиційні ризики в компаніях (Li 2012). Це ускладнюється внутрішніми елементами кожної компанії, такими як роль інституційних інвесторів (Chason 2023) та роль управлінської команди (Heng et al. 2016).
- **Підвищена волатильність:** оскільки компанії, що займаються нерухомістю, орієнтовані на постійність і зростання, безпека володіння активами відходить на другий план, поступаючись їхній здатності генерувати дохід для своїх акціонерів. Це означає, що оцінка вартості компаній, які володіють активами, стає більш обумовленою ринковими тенденціями (Li 2012). Пошук шляхів генерування вартості призводить до існування волатильності REITs (Chung et al. 2016), яка, в свою чергу, виявилася вищою, ніж на ринку нерухомості, хоча і нижчою, ніж на інших акціях (Delisle et al. 2013). Волатильність пов'язана з високим рівнем торгового навантаження в секторі (Chason 2023).
- **Пошук ефективності:** Пошук шляхів створення акціонерної вартості змушує управлінську команду шукати ефективність (Beracha та ін. 2019), яка, в свою чергу, є умовою власного виживання менеджерів на чолі компаній (Jensen 1986). Інвестиційний ринок REIT-інвестицій у нерухомість можна вважати ефективним (Birz та ін. 2022).
- **Капіталізація:** покращення інвестиційних умов спричиняє перетікання капіталу з інших інвестиційних активів у нерухомість, що призводить до зростання цін на нерухомість. Цей ефект впливає як на збільшення орендної плати за нерухомість, так і на зміну дохідності інвестицій в ці активи.

Всі перераховані вище елементи свідчать про зміни в ринковій ситуації, пов'язані зі зростанням ролі юридичних осіб в інвестуванні в нерухомість. Інституції, першочерговим обов'язком яких є сталість у часі функції, яку вони виконують, а першочерговим завданням - отримання результатів, більших за нуль. Інституція, яка постійно зазнає збитків, генерує пропозицію, яку необхідно фінансувати нескінченно довго, що призводить до її зникнення, а отже, до зникнення діяльності, яку вона пропонує суспільству. З точки зору інвестиційних фондів нерухомості, той факт, що вони є

Володіння компаніями, що котируються на біржі, призводить до чіткого відокремлення власності, яка знаходиться в руках акціонерів, від управління, яке доручається професійній команді, метою якої є максимізація прибутковості.

Результатом є модель, яка показує фінансіалізовану поведінку економіки, в якій громадянин діє як з боку інвестування, так і з боку споживання. З точки зору інвестора, він отримує доступ до ринків через диверсифікований портфель, в якому інвестиції в нерухомість можуть здійснюватися більшою мірою через такі інструменти, як акції або токени, в той же час він діє як орендар свого житла у своїй споживчій функції, генеруючи дохід, який буде розподілятися власниками нерухомості. Ця ситуація відображена на рисунку 8.

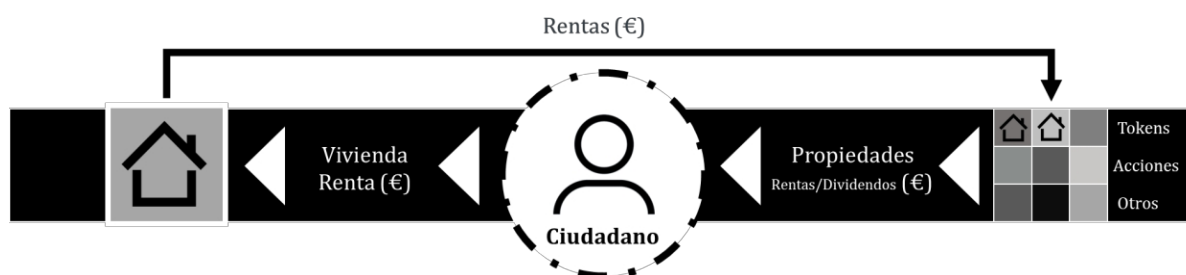


Рисунок 8: Репрезентація громадян з точки зору інвестицій та споживання щодо ринку нерухомості. Джерело: власна розробка.

2.1.3. Інвестиційні компанії з нерухомості в Іспанії

Інвестиційні компанії з управління нерухомістю були врегульовані в Іспанії у 2009 році під місцевою назвою SOCIMI⁴⁸. Регламент встановлює мінімальні критерії для входження до групи зі спеціальними умовами оподаткування, що дозволяє змінювати прибутковість інвестицій на ринку нерухомості, що сприяє залученню капіталу. Ці умови розробляються владою з метою покращення ринку нерухомості. Так, Закон 11/2009 від 26 жовтня, який регулює діяльність публічних акціонерних товариств з обмеженою відповідальністю, що котируються на біржі, з метою інвестування в ринок нерухомості, починається із зазначення в преамбулі:

"Пошук шляхів постійного покращення добробуту громадян вимагає просування нових інвестиційних моделей, які забезпечують адекватну відповідь на постійні потреби ринку, з метою підтримки його динамічності та мінімізації негативних наслідків економічних циклів, для того, щоб

⁴⁸ Див. короткий опис походження та еволюції SOCIMI в Іспанії в (PWC 2020).

сприяти подальшій економічній інтеграції нашої країни в глобалізованому середовищі".

Через три роки в преамбулі XIII Закону 16/2012 від 27 грудня 2012 року, яким були прийняті різні податкові заходи, спрямовані на консолідацію державних фінансів і стимулювання економічної активності, зазначалося, що це був *"абсолютно недовірливий режим"* і що тому необхідно переглянути умови з тією ж попередньою метою *"стимулювання та пожвавлення іспанського ринку нерухомості"*, для чого було встановлено ставку податку на прибуток підприємств у розмірі 0% для основного доходу. З того часу були внесені конкретні поправки для нерезидентів, а також для нерозподіленого прибутку. Всі ці нормативні акти перелічені в хронологічному порядку в Таблиці 3.

Рік	Назва	Критичні елементи
2009	Закон 11/2009 від 26 жовтня 2009 року про публічні акціонерні товариства Інвестиційні компанії, що котируються на біржі.	Початкове регулювання
2012	Закон 16/2012 від 27 грудня, який запроваджує різні податкові заходи, спрямовані на консолідацію державних фінансів та стимулювання економічного зростання. економічна активність.	Адаптація оподаткування
2018	Наказ HFP/441/2018 від 26 квітня, яким затверджено форми декларацій з податку на прибуток підприємств та податку на доходи нерезидентів на період з 1 січня по 31 грудня 2018 року. Мешканці [...].	Нерезиденти
2021	Наказ HFP/1430/2021 від 20 грудня, яким затверджено форму 237 "Спеціальний податок на нерозподілений прибуток публічних акціонерних товариств". інвестиційні компанії, що займаються нерухомістю, зареєстровані на біржі. [...]	Нерозподілений прибуток

Таблиця 3: Зведена таблиця законодавства SOCIMI з моменту його прийняття в Іспанії у 2009 році. Джерело: Підготовлено авторами на основі інформації з Офіційного державного вісника (BOE).

Процес складається з низки етапів, на яких він спочатку регулюється в соціальних цілях і базується на міжнародному досвіді. Через низький ринковий інтерес на другому етапі запроваджується податкова модифікація, яка привертає увагу ринків, і починається включення компаній до моделі (García-Vaquero & Roibás 2020)⁴⁹, яка, досягнувши стадії зрілості, отримує нові правила на наступних етапах, спрямовані на зміну галузевих умов, одночасно збільшуючи державні надходження.

2.2. Методологія

Для проведення цього дослідження ми використовували інформацію, опубліковану SOCIMI в Іспанії, інформацію, доступну на їхніх власних веб-сайтах, таких як

Алехандро Сегура де ла

Калі ⁴⁹ Банку Іспанії, в якому простежується зростання сектору між 2013 та 2019 роками та основні тенденції. Він включає питання капіталізації, кількості активів та концентрації інвестицій.

річні звіти Національної комісії з ринку цінних паперів Іспанії, інформація, що міститься в індексах фондових ринків, на яких вони котируються⁵⁰.

На відміну від регулювання 2009 року, яке викликало незначний інтерес інвесторів, законодавство 2012 року стало поворотним пунктом у зростанні кількості SOCIMI в Іспанії: у 2015 році їх було 15, розподілених між Іспанською фондовою біржею (4) та BME Growth (11). У 2020 році планується досягти 96 SOCIMI, розподілених між: фондовою біржею (5), BME Growth (78) та Euronext Access (7).

(13)⁵¹. Зростання SOCIMI спочатку зосереджується на ринках, орієнтованих на компанії, таких як офіси, торгові центри або охорона здоров'я, щоб згодом розширитися до надання послуг громадянам як кінцевим споживачам, зі значним зростанням у житловому секторі з 2016 року, який стане основним сектором у 2022 році з часткою ринку в 27%.

Наразі ринок має один з найбільших портфелів компаній у секторі у світі, але їхня середня капіталізація нижча, ніж в інших сусідніх країнах. У Таблиці 4 показано 18 SOCIMI з капіталізацією понад 200 мільйонів у листопаді 2023 року, лише 3 з яких перевищують 1 000 мільйонів.

SOCIMI	Tickr	Кепку.	Ч. 2021	Гл. 2021	Розділ 2022	Ринкове котирування	Ліжеч о. 2019	Ліжеч о. 2020	Ліжеч о. 2021	Розклад а. 2022	Основний ринок
МЕРЛІН	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4,122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	Офіси
КОЛОΝІАЛЬН ИЙ	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3,243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	Офіси
GMP	YGMP	1.090	1.090	1.080	1,070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	Різне
VIVENIO	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	Житловий
ЗАМБАЛ	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	Офіси
ТЕСТ	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	Житловий
КАСТЕЛЛАН А	YCPS	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	Рекламний ролик
СИЛІЦІЙ	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	Різне
ІМПЕРАТОР	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	Офіси
FIDERE	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	Житловий
МІЛЛІОН	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	Готельєр
ЛАР ІСПАНІЯ	LRE.MC	643	409	428	353	M.CON	7,10	4,67	5,12	4,22	Рекламний ролик
АТОМ	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	Готельєр
АЛЬБІРАНА	YAPS	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	Житловий
ТРИВІУМ	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	Рекламний ролик
ARIMA	ARM.MC	321	235	260	213	M.CON	11,30	8,30	9,18	7,50	Офіси
OLIMPO	РАНИШЕ	194	200	208		BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	Рекламний ролик
IBERVALLES	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	Офіси

Таблиця 4: Перелік SOCIMI в Іспанії з капіталізацією понад 200 мільйонів євро станом на 23 листопада 2023 року, включаючи їхню капіталізацію (Cap.) за період з 2019 по 2022 рік, ціну акцій (Cot.) за той самий період та ідентифікатор ринку, на якому котируються їхні

цінні папери (BME.G = BME

⁵⁰ Див.: 'bolsasymercados.es', 'bmegrowth.es' та 'live.euronext.com'.

⁵¹ Див. звіт "SOCIMI десять років з моменту створення", опублікований компанією JLL у грудні 2022 року.

Зростання, M.COM = Безперервний ринок, IBEX 35). Джерело: Підготовлено авторами на основі даних Bolsas y Mercados Españoles.

Варто звернути увагу на еволюцію цих компаній за чотири роки, показану в таблиці. З одного боку, значна втрата капіталізації різних компаній, зокрема Merlin і Colonial, що почалася у 2020 році з початком кризи COVID-19, пов'язана з високою залежністю від офісних приміщень або бізнес-послуг.

Для аналізу дані про житло були завантажені з веб-сайтів відповідних SOCIMI за допомогою методів *веб-скрепінгу* з використанням статистичного програмного забезпечення R. Так само дані були перевірені та доповнені вручну та шляхом доступу до річних звітів, наданих компаніями та розміщених на BME Growth. Робота проводилася в період з грудня 2022 року по січень 2023 року.

Останній розділ містить інформацію про старіння населення в Іспанії через його зв'язок із фінансовою діяльністю таких SOCIMI, як Inversia. Для цього були використані дані Генеральної ради нотаріусів щодо нотаріальних актів про надання зворотної іпотеки, а також Nuda Propiedad.

2.3. Результати

2.3.1. Створення акціонерної вартості у фінансовій звітності

Інформація про діяльність компанії відображається на рахунках компанії, які, в свою чергу, узагальнюються у фінансовій звітності. Вони показують структуру доходів і витрат компанії, а також її майновий та грошовий стан. У випадку з СОЦІМІ, діяльність яких базується на здачі в оренду нерухомого майна, яке їм належить, співвідношення доходів до наявного нерухомого майна є основним питанням.

У таблицях 5 і 6 наведено вибіркову інформацію з рахунків восьми основних ІСІУІ в Іспанії, бізнес яких пов'язаний з різними секторами. Вони включають, по-перше, рахунки за їхнє майно, серед якого інвестиції в нерухомість становлять переважну більшість активів, що є обов'язковим для цих компаній. По-друге, у звіті про прибутки та збитки подано розбивку основних статей реальних і фінансових доходів аж до отримання прибутку. Третій, останній розділ містить інформацію про зобов'язання та чисту вартість компанії, що показує розподіл коштів між власним та позиковим капіталом. Варто зазначити, що таблиця в основному включає дані за рік

2020 року, коли сталася криза COVID19, аспект, який не змінює основи порівняльного статичного аналізу між різними компаніями, на якому ґрунтується подальший процес створення вартості.

Що стосується інформації про доходи, то можна побачити, що їхня мета лізингу генерує позитивний дохід у всіх випадках, в межах від 2,16% до 6,77% за рік. До цього доходу у звіті про прибутки та збитки додається вплив змін у справедливій вартості активів, що спричиняє негативні коливання у розмірі близько 20% доходу від бізнесу для трьох найбільших компаній, але дуже значні для решти компаній, причому зміни в оцінці активів становлять суму, що значно перевищує дохід від натурального бізнесу. Така ситуація означає, що EBITDA компаній значною мірою зумовлена впливом зміни вартості активів, що зменшує залежність від орендної плати.

У цьому ж розділі варто виділити вплив амортизації активів, а також виплати відсотків, зафіксованих при переході від EBITDA до чистого прибутку, що є природним питанням для цих компаній через їхню залежність від основних фондів і рівня левериджу, який дозволяє їм мати кошти для досягнення мети максимізації результатів для акціонерів. У цьому випадку такі компанії, як Merlin і Colonial, втрачають 77% і 66% прибутку поточного року.

На останньому рівні таблиць 5 і 6, у розділі "Власний капітал і зобов'язання", можна побачити, що всі найбільші компанії мають приблизно від 50% до 60% власного капіталу, тоді як решту вони залучають за рахунок фінансування. Більшість зобов'язань є довгостроковими, і загалом короткострокові борги є дуже низькими, лише 1,3% для Merlin та Vivenio.

	МЕРЛІН 2020	КОЛОНІАЛЬ НИЙ 2020	GMP 2020	ЛАР 2020
	Офісні та комерцій ні	Офіси	Офіси	Рекламний ролик
Інвестиції в нерухомість	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
Необоротні активи	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
Загальні активи	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
Виручка	446.132	341.669	97.000	93.000
Зміни в оцінці активів	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
ЕВІТДА	240.536	185.365	23.000	- 30.000
Чистий прибуток	56.358	62.817	15.000	- 53.000
Доходи від нерухомості/інвестиції	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
Спадщина	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
Довгострокові зобов'язання	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
Поточні зобов'язання	179.260	704.310	52.000	67.000
Активи та пасиви	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
Довгострокові зобов'язання/Капітал	49%	39%	39%	45%

Таблиця 5: Перша зведена таблиця вибраних фінансових змінних найбільш репрезентативних іспанських ІСПЦП у різних секторах на кінець зазначеного фінансового року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних, наданих компаніями, опублікованих CNMV та BME Growth відповідно до ринку лістингу.

	АКТЕРСЬ КИЙ СКЛАД 2020	VIVENIO 2020	СИЛІЦІЙ 2021	FIDERE 2019
	Роздрібна торгівля	Житло	Житло	Житло
Інвестиції в нерухомість	987.160	1.116.577	741.401	640.752
Необоротні активи	994.048	1.119.441	759.885	646.151
Загальні активи	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
Виручка	55.379	24.150	28.754	36.215
Зміни в оцінці активів	- 45.464	18.046	44.070	64.620
ЕВІТДА	- 18.992	29.901	58.135	72.107
Чистий прибуток	- 31.856	21.655	54.754	40.552
Доходи від нерухомості/інвестиції	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%

Алехандро Сегура де ла

Каль

Спадщина	498.167	796.933	395.448	48.731
Довгострокові зобов'язання	457.384	325.475	257.531	630.342
Поточні зобов'язання	82.485	15.258	123.025	70.212
Активи та пасиви	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285
Довгострокові зобов'язання/Капітал	44%	29%	33%	84%

Таблиця 6: Друга зведена таблиця вибраних фінансових показників найбільш репрезентативних іспанських ІСЦПІКІ в різних секторах на кінець зазначеного фінансового року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних, наданих компаніями, опублікованих CNMV та BME Growth відповідно до ринку лістингу.

Переходячи від статичного аналізу до динамічного, як показано в Таблиці 7, було відібрано СОЦІМІ, які поєднують високі інвестиції в нерухомість та наявність фінансової звітності щонайменше за 5 років. Видно, що інвестиції компаній у нерухомість поступово зростають, досягаючи піку в 2020 році в більшості випадків, навіть у несприятливій ситуації, як, наприклад, під час пандемії COVID19. Також можна побачити високу концентрацію бізнесу в двох основних СОЦІМІ.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
МЕРЛІН	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
КОЛОНІАЛ ЬНИЙ	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
ЛАР	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
ЗАМБАЛ	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

Таблиця 7: Еволюція інвестицій у нерухомість обраних SOCIMI на іспанському ринку між 2014 та 2020 роками. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних, наданих компаніями, опублікованих CNMV та BME Growth відповідно до ринку лістингу.

Для тих самих SOCIMI та з урахуванням вищезгаданої зміни вартості активів у портфелі, Таблиця 8 показує, що спостерігається нерегулярна поведінка. Водночас видно, що не всі компанії відображають зміну справедливої вартості активів у звіті про прибутки та збитки, а Zambal та Galerías Comerciales не відображають цю суму до завершення операції купівлі-продажу, яка показує реальну зміну вартості. Варто відзначити нерівномірну еволюцію вартості залежно від ринкової ситуації, причому 2017 рік був роком з найбільшим впливом на оцінку. У 2015 і 2017 роках відбулися переоцінки більш ніж на 10% для Colonial, у 2019 році - для Fidere і в 2015 і 2016 роках - для GMP. Так само виділяється роль 2020 року як єдиного року за період, коли відбулася корекція оцінок, з величиною менше 1% у випадках Merlin, Colonial і GMP, хоча вона перевищила 7% у випадку LAR España. Остання зміна пов'язана з впливом COVID19 в Іспанії, який по-різному позначився на різних секторах бізнесу.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
МЕРЛІН	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	84.468
КОЛОНИАЛЬН ИИ	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	79.052
ЛАР	-	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

Таблиця 8: Зміна вартості активів нерухомості окремих SOCIMI на іспанському ринку в період з 2014 по 2020 рік. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних компаній, опублікованих CNMV та BME Growth відповідно до ринку лістингу.

Генерування вартості: орендна плата та оцінка активів

Кожна компанія має своєю головною, якщо не єдиною метою (Фрідман, 1970), створення акціонерної вартості. Ця мета досягається шляхом створення цінності для ринку; генерування доходів, що перевищують витрати, які трансформуються в чистий прибуток в результаті діяльності компанії. Як показано в попередньому пункті, генерування доходу в SOCIMI може мати дві складові, по-перше, у вигляді фактичного доходу від ролі орендодавця приміщень, а по-друге, від зміни вартості активів. Ця зміна вартості активів реалізується в момент продажу, а приріст капіталу або зменшення вартості активів розглядається як коригування звіту про прибутки та збитки. Коригування розраховуються у звіті про прибутки та збитки аналогічно до того, як розраховуються доходи або витрати компанії.

Зміна вартості активів може обліковуватися в момент її матеріалізації, генеруючи надзвичайні результати у відповідному періоді. Натомість її можна враховувати шляхом періодичної експертної оцінки активів у портфелі, оновлюючи їхню вартість у балансі та відображаючи збільшення або зменшення вартості у звіті про прибутки та збитки, що дозволяє розподілити очікувані прибутки або збитки між різними фінансовими роками, водночас відображаючи в балансі вартість активів, яка є більш реалістичною.

Однак така форма обліку також несе в собі ризики, оскільки це фінансове рішення, яке має наслідки, що виходять за рамки бухгалтерської проблеми. Позитивна оцінка активів, яка впливає на прибуток компанії, а отже, і на розмір дивідендів, передбачає відтік грошових коштів, пов'язаний не з надходженням, а з фінансовою операцією, яка може матеріалізуватися в продажу активу в невизначеному майбутньому періоді. Накопичення такого збільшення вартості може мати значні негативні грошові наслідки, якщо активи утримуються протягом тривалого періоду часу.

Описана ситуація з періодичним оновленням оцінки активів нерухомості SOCIMI в Іспанії є варіантом, який здебільшого використовується іспанськими SOCIMI.

обрали. Враховуючи юридичні умови, пов'язані з володінням нерухомими активами, частка яких перевищує 80% активів, зміна вартості активів має значні наслідки для бізнесу цих компаній, які зазвичай перевищують дохід, отриманий від лізингу.

На рисунку 9 показано еволюцію Merlin Properties між 2015 і 2020 роками, протягом перших чотирьох років впливу змін у вартості активів більше, ніж операційний дохід бізнесу, цей факт змінюється на протилежний в останні два роки, коли досягається ситуація беззбитковості, в якій сума доходу дорівнює сумі змін в оцінці за шість років. Така ситуація означає, що для Мерлін половина доходу, показаного у звіті про прибутки і збитки, не має необхідного пов'язаного з ним генерування грошових коштів. Фінансовий дохід, який, беручи участь у створенні прибутку, має зобов'язання виплачувати дивіденди в пропорції понад 80%, що призводить до відтоку грошових коштів.

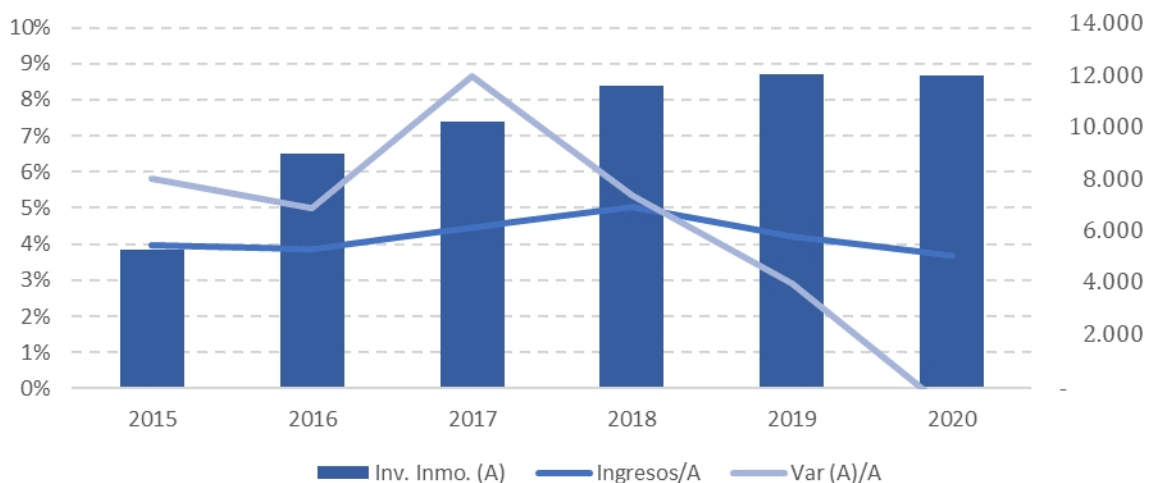


Рисунок 9: Вибрані фінансові дані Merlin Properties, діаграма, що показує еволюцію портфеля інвестиційних активів у нерухомість (млн. євро), представлених у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують еволюцію доходу та зміну вартості інвестицій у нерухомість по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

Ситуація, показана для "Мерліна", повторюється для "Інmobіліарії Колоніал" з більш вираженим результатом, як показано на Рисунку 10. Зміни в оцінці активів перевищують доходи в п'яти з шести років, причому 2020 рік, рік Covid, був єдиним роком, коли ситуація змінилася на протилежну. Це призводить до того, що середній дохід за цей період становить 3,17%, в той час як справедлива вартість активів зростає більш ніж удвічі до 6,43%, що означає, що одна третина зарезервованого доходу пов'язана з власним бізнесом компанії, а решта дві третини - з фінансовими причинами, що посилює касовий розрив, показаний у

системі Merlin.

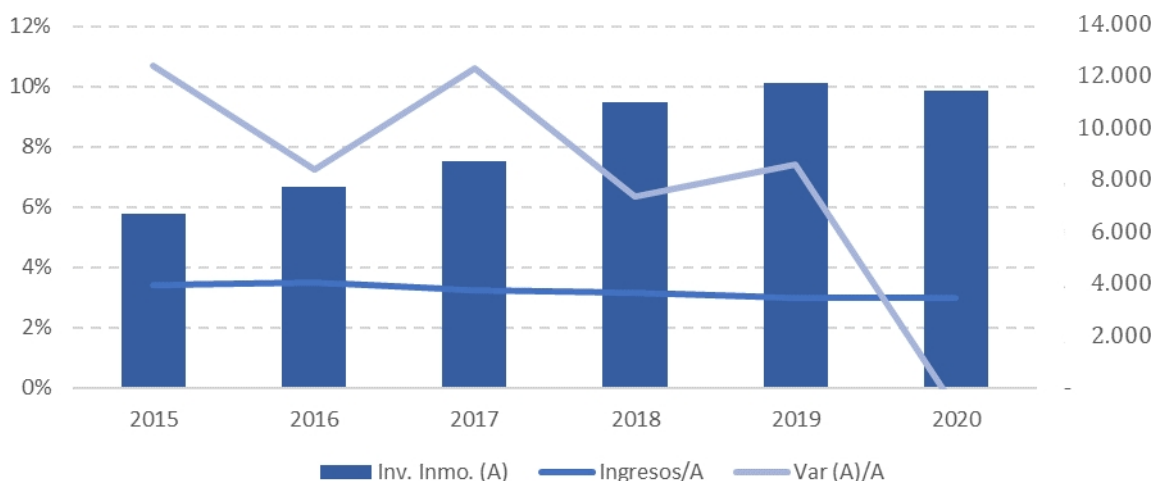


Рисунок 10: Вибрані фінансові дані Inmobiliaria Colonial, діаграма, що показує еволюцію портфеля інвестиційних активів у нерухомість (млн. євро), представлених у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують еволюцію доходу та зміну вартості інвестицій у нерухомість по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

Третій особливий випадок - це компанія SOCIMI GMP Property (Рис. 11), яка перебуває у проміжному стані, з вищою часткою зміни вартості активів у звіті про прибутки та збитки, що становить 56% доходу за період, тоді як решта 44% припадає на отриманий дохід.

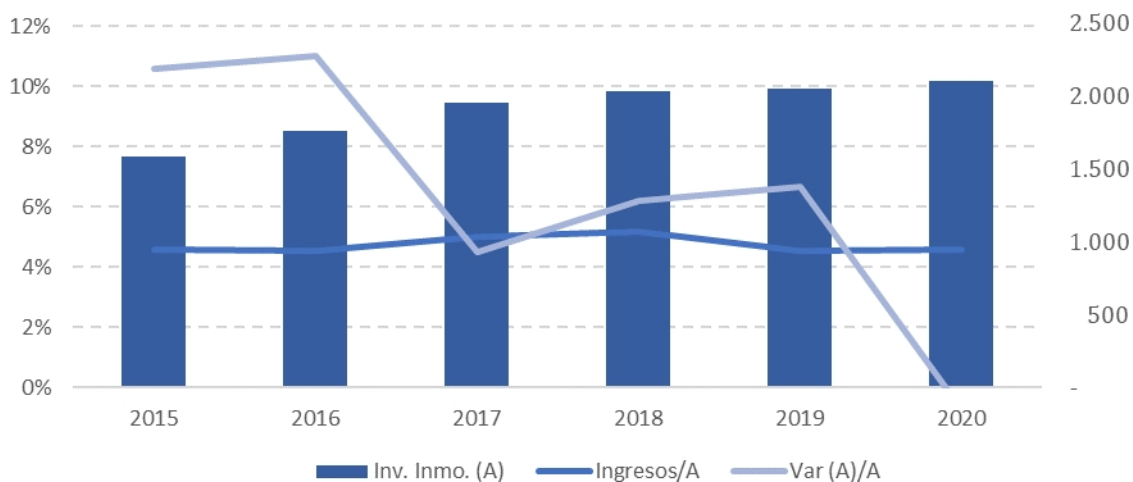


Рисунок 11: Вибрані фінансові дані GMP Properties, діаграма, що показує еволюцію портфеля інвестиційних активів у нерухомість (млн євро), представлених у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують динаміку доходів та зміну вартості інвестицій у нерухомість по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

Три попередні компанії (Merlin Capital, Inmobiliaria Colonial та GMP properties) були проаналізовані через їхній великий розмір на іспанському ринку, однак вони в основному займаються комерційною та офісною нерухомістю. Наступні три кейси (Testa, Fidere і Vivenio) відповідають SOCIMIS на ринку житлової нерухомості, з яких Testa і Fidere викликають науковий інтерес, оскільки вони належать американській компанії Blackstone як найбільшому інвестиційному фонду нерухомості (Méndez 2021) (Byrne 2019).

Перший випадок - Testa Residencial SOCIMI, S.A., компанія, в якій 91,78% акціонерного капіталу належить американській компанії Blackstone через п'ять інвестиційних фондів⁵². На Рисунку 12 видно, що в період з 2017 по 2019 рік поведінка компанії схожа на поведінку компаній, проаналізованих раніше, - дохід від "Зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості" значно перевищує суму обороту.

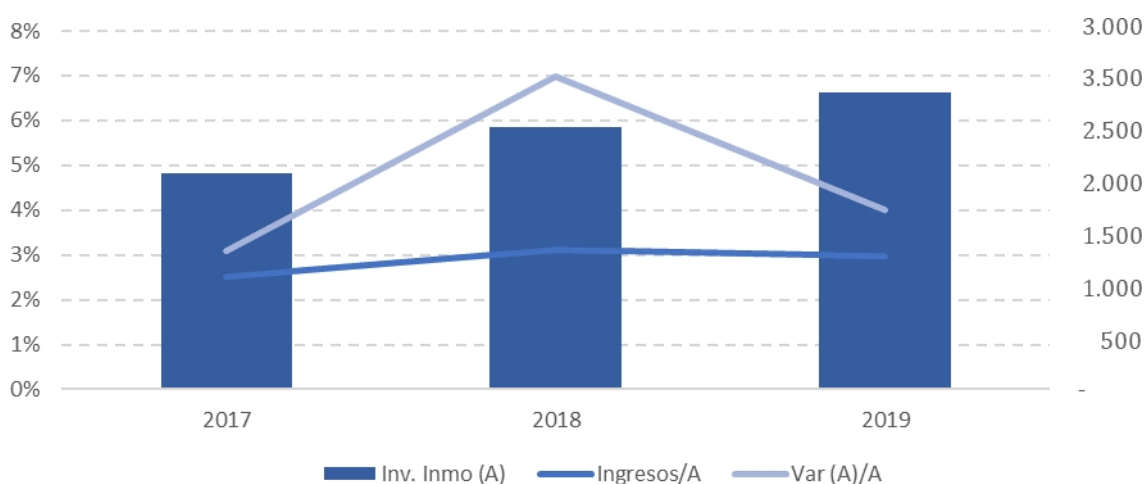


Рисунок 12: Вибрані фінансові дані Testa Residencial, діаграма, що показує еволюцію портфеля інвестиційних активів у нерухомість (млн євро), представлених у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують еволюцію доходу та зміну вартості інвестицій у нерухомість по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

У другому випадку, пов'язаному з житловим сектором, компанія з нерухомості Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (Рисунок 13), мажоритарним власником якої є

⁵² Див. документацію про істотну участь компанії "Теста" в "bmeagrowth.es" станом на 10 січня 2023 року, 99,52% компанії "Теста" належало компанії Tropic Real Estate Holding, S.L.U., якому, в свою чергу, належали 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%) та Blackstone Real Estate Partners VIII.TE.1-NQ L.P. (5,79%).

Інвестиційні фонди Blackstone⁵³. У його випадку вплив змін вартості активів відображається як "Знецінення та прибутки або збитки від вибуття основних засобів", демонструючи значно нижчі показники протягом перших років життя з моменту лістингу в 2015 році, а у 2019 році зросли до понад 10% від вартості інвестиційної нерухомості, в основному за рахунок продажу житлових комплексів⁵⁴.

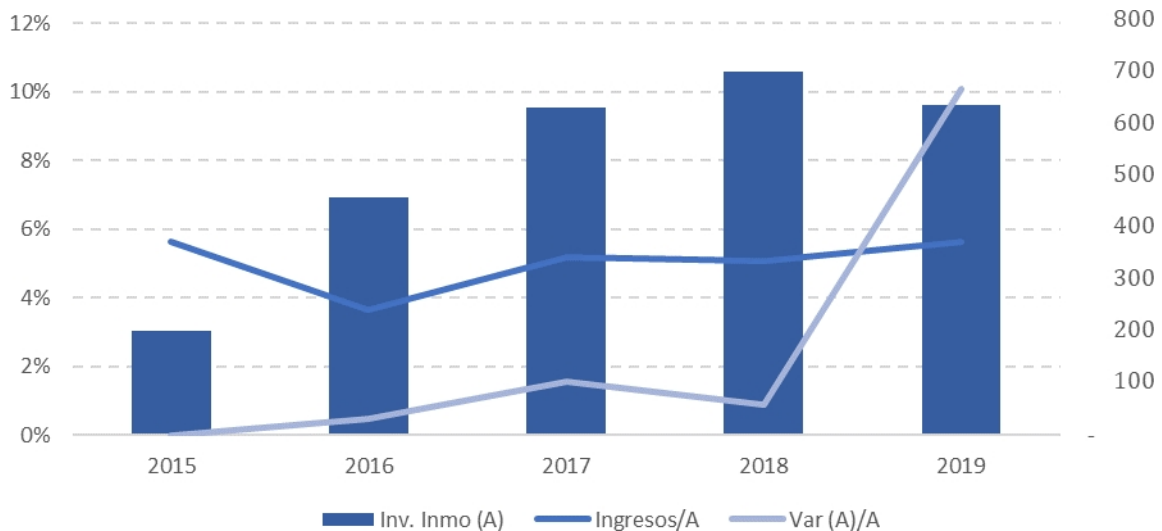


Рисунок 13: Вибрані фінансові дані з Fidere Patrimonio, діаграма, що показує еволюцію портфеля інвестиційних активів у нерухомість (мільйони євро), представлені у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують еволюцію доходу та зміну вартості інвестицій у нерухомість по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

Останній проаналізований випадок стосується компанії житлової нерухомості Vivenio Residencial SOCIMI, SA, де спостерігається така ж поведінка, як і в попередніх випадках, але в цьому випадку дохідність від переоцінки активів нерухомості значно вища за всі роки, за винятком впливу COVID19 у 2020-2021 роках.

⁵³ Див. документацію про істотну участь Fidere в "bmgrowth.es" станом на 10 липня 2023 року. 98,97% Fidere належало компанії Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., яка в свою чергу належала компаніям Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44,95%) та Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28,96%).

⁵⁴ Див. звіт про консолідовану річну звітність Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, стор.40.

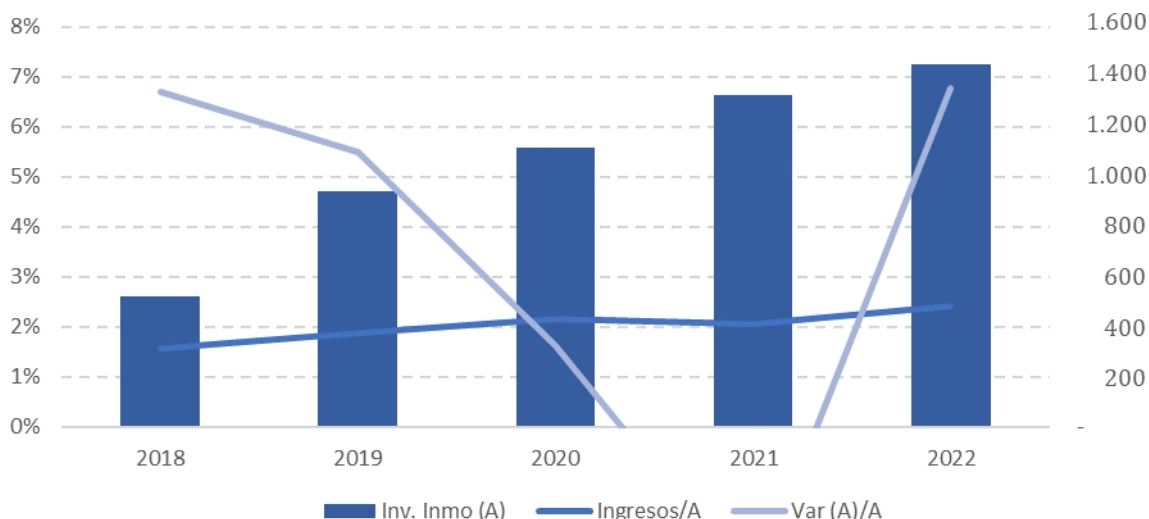


Рисунок 14: Вибрані фінансові дані Vivenio Residencial, діаграма з еволюцією портфеля інвестиційних активів у сфері нерухомості (млн євро), представлені у стовпчиках на правій осі. Лінії на лівій осі показують еволюцію доходу та зміну вартості інвестиційної нерухомості по відношенню до портфеля активів нерухомості. Джерело: Підготовлено авторами на основі фінансової звітності, опублікованої компанією.

Підсумовуючи, цей розділ показує важливість бухгалтерського обліку у формуванні результатів діяльності СОЦІМІ через їх залежність від портфеля активів нерухомості, що становить більшу частину їхніх активів.

2.3.2. Вплив на волатильність ринку нерухомості

Розглянувши основні елементи, що впливають на результати, я проаналізую зміну вартості СОЦІМІ на фондовому ринку. Враховуючи, що вони на 80% складаються з активів у сфері нерухомості, я пов'язую цю вартість зі зміною ціни на нерухомість в Іспанії. Для цього ми використовуємо як ціни на акції компаній, отримані з Yahoo Finance, так і індекс цін на житло, опублікований INE (Національним інститутом статистики).

На Рисунку 15 показано динаміку цін акцій восьми основних іспанських СОЦІМІ станом на 10 серпня 2020 року: перші два котируються на IBEX 35 (Merlin та Colonial), другі два - на безперервному ринку (LAR España та Arima), а останні чотири - на BME Growth (GMP, Castellana Properties, Testa Residencial та ATOM Hotels). Перше, на що слід звернути увагу, - це волатильність ціни акцій, причому найбільш репрезентативним є випадок Colonial, де ціна зросла більш ніж на 30% наприкінці першого року і впала до значення, майже на 30% нижчого за початкову вартість, наступного року. Схожий випадок з волатильністю LAR España, яка пройшла шлях від втрат у 10% в останньому кварталі 2022 року до переоцінки

на понад 50%.

у третьому кварталі 2023 року - ситуація, яка не є винятковою у випадку фондового ринку, але екстраординарною, якщо розглядати активи нерухомості.

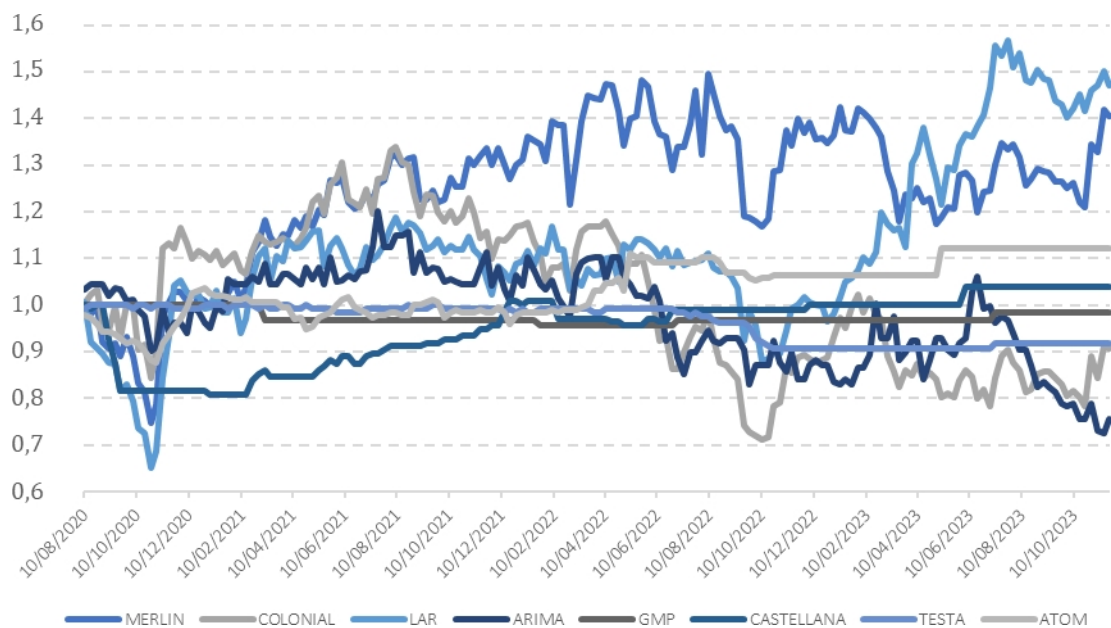


Рисунок 15: Динаміка тижневої ціни акцій окремих SOCIMI на іспанському ринку, починаючи з 10 серпня 2020 року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних Yahoo Finance.

Друге питання - це різниця в результатах діяльності компаній за один і той самий період, в якому дві СОЦІМІ, такі як "Мерлін" та "Колоніал", що мають значний вплив на ринок офісної нерухомості, показують абсолютно різні результати. На кінець періоду переоцінка "Мерліна" склала більше 40%, в той час як вартість акцій "Колоніала" знизилася на 10%.

Третім елементом, що заслуговує на увагу, є різниця між акціями, що котируються на біржі Ibex та на безперервному ринку, і акціями BME Growth. В останньому випадку ціни на акції залишалися практично незмінними протягом останнього року в умовах практично нульового обсягу торгів, що свідчить про відсутність обороту акціонерів.

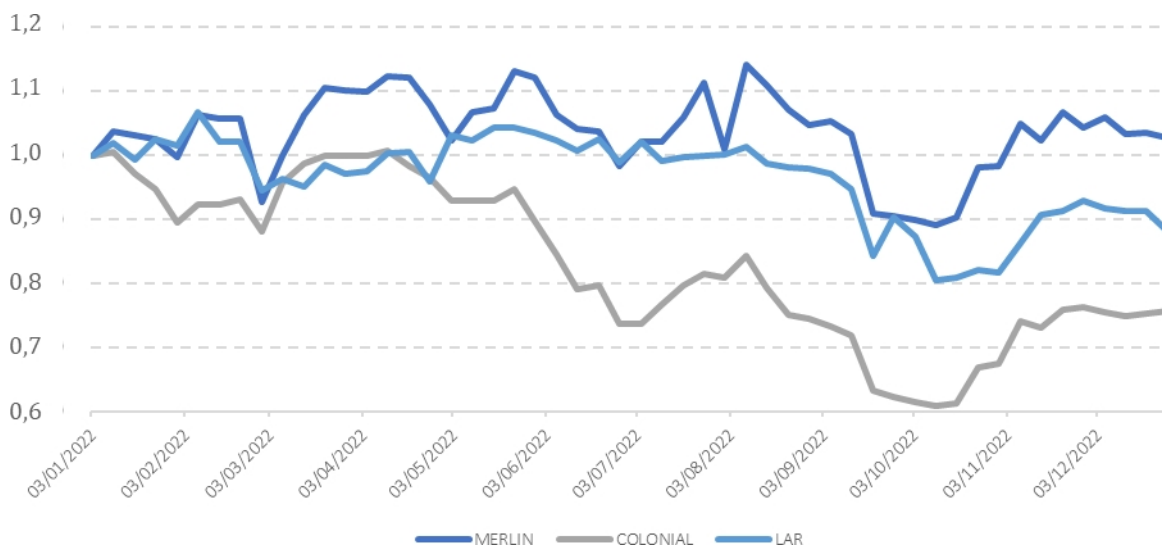


Рисунок 16: Динаміка тижневих цін акцій SOCIMI з найвищою волатильністю на іспанському ринку протягом 2020 року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних Yahoo Finance.

Рисунок 16 дозволяє нам простежити проблему волатильності більшою мірою на прикладі тижневих цін протягом усього 2022 року. Він демонструє зниження цін на понад 10% між тижнями, особливо у вересні, коливання, які згодом демонструють майже еквівалентне відновлення, що є типовою поведінкою для фінансової волатильності, але не для цін на нерухомість.

На відміну від коливань цін на акції, показаних за 3 та 1 рік, Рисунок 17 демонструє зростання цін на житло за 8-річний період між другими кварталами 2015 та 2023 років. Дані наведено для репрезентативних автономних громад Іспанії відповідно до середнього показника по країні (47%), максимального зростання в Мадриді (63%) і мінімального в Естремадурі (17%), а також для трьох великих економічних регіонів - Країни Басків (35%), Андалусії (43%) і Каталонії (56%). Протягом усього періоду спостерігається загальне зростання цін, за винятком окремих корекцій тривалістю менше двох кварталів.

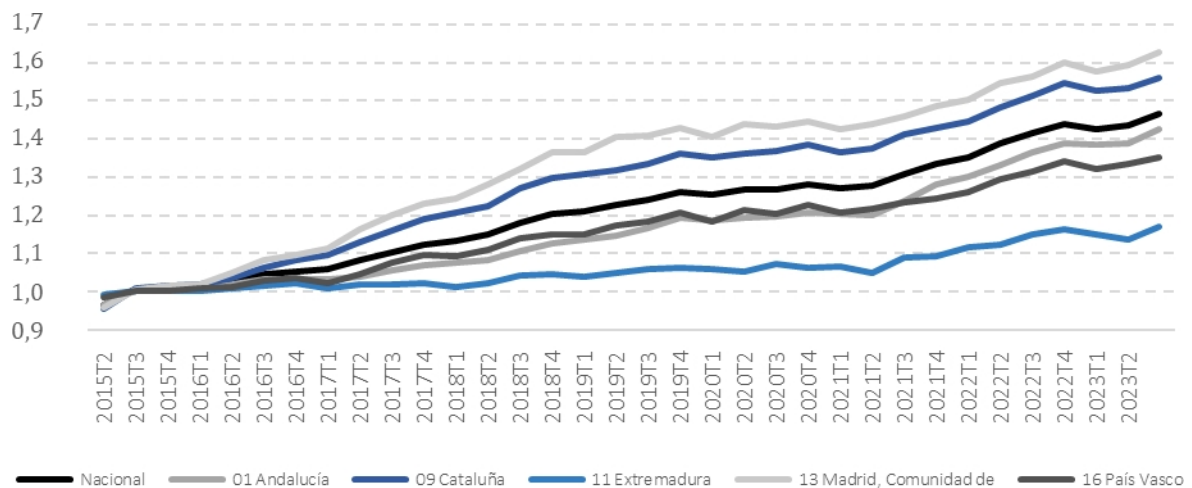


Рисунок 17: Індекс цін на житло (ІЦЖ), включаючи середній показник по країні та окремі автономні співтовариства з найвищим і найнижчим зростанням цін та найбільшим впливом на національний дохід. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних Національного інституту статистики (INE).

Наведені дані відокремлюють поведінку акцій SOCIMI від поведінки ринку нерухомості, переходячи від відносно стабільної тенденції до високої волатильності, що додає бізнес-ризиків до ризиків, притаманних сектору нерухомості. Відбувається перехід від оцінки активу, в якій фундаментальним елементом є сам актив, до оцінки прибутковості активу, яка сильно залежить від його власного ринку, а також від більш високих змінних на національному або глобальному рівні. Щоб проілюструвати це, можна розглянути вплив туристичних очікувань у вигляді коефіцієнтів заповнюваності або тривалості поїздки для готельного сектору або у випадку договорів комерційної оренди, відвідуваності центру або середнього квитка для сектору *роздрібної торгівлі* або торгових центрів.

2.3.3. Просторовий розподіл пропозицій SOCIMI в Іспанії

Як і в секторі нерухомості, аналізуючи роль SOCIMI в Іспанії, варто підкреслити важливість розташування їхніх об'єктів нерухомості. Об'єкти нерухомості високо сконцентровані у великих містах і столичних агломераціях, тоді як в інших великих муніципалітетах Іспанії вони присутні значно меншою мірою. Такий розподіл інвестицій має важливий галузевий характер.

Інвестиції в основному відповідають рішенням бізнес-стратегії, при цьому портфелі активів змінюються і ототожнюються не тільки з різними місцями розташування, а й з різними видами використання, розмірами, віком або

Алехандро Сегура де ла

Колівами, що дозволяє виконувати роботу більш ефективно.

Метою проекту є надання широкого спектру послуг орендарям різного профілю, як громадянам, так і юридичним особам, при цьому ціни та структура витрат повинні відповідати особливостям кожної компанії.

Пропозиція нерухомості, присвячена житлу

Для дослідження просторового розподілу житла ми використали просторове представлення всіх об'єктів нерухомості, про які повідомляють три основні SOCIMI, що повністю спеціалізуються на оренді житла: Testa, Vivenio та Fidere. Для цього дані були завантажені зі списків нерухомості на відповідних веб-сайтах testaresidencial.com, vivenio.com та encajatuquiler.com (Fidere).

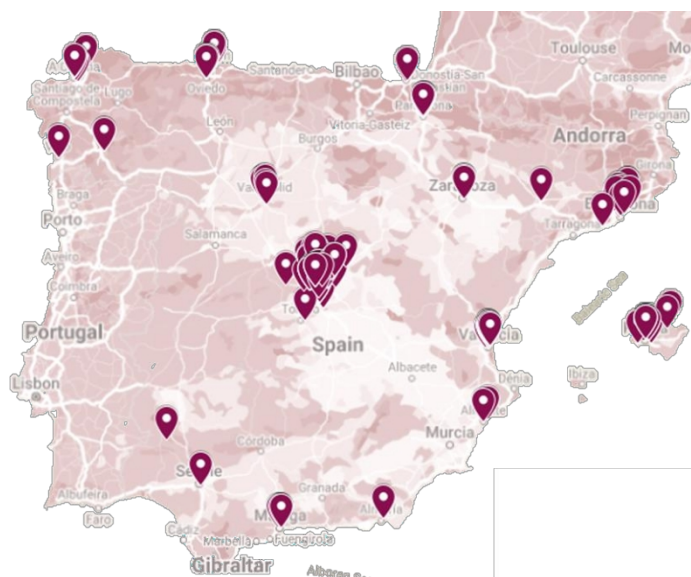


Рисунок 18: Розподіл об'єктів нерухомості у портфелі SOCIMI (1) Testa, Vivenio та Fidere в Іспанії. Джерело: Підготовлено авторами на основі компіляції об'єктів нерухомості на веб-сайтах компаній та документів BME Growth. Карти Google

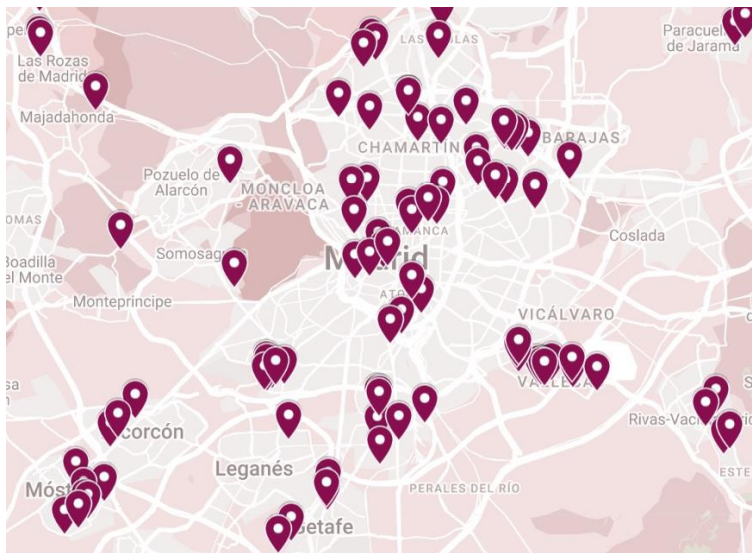
Загалом в Іспанії зареєстровано 283 представництва цих трьох компаній: 203 - у Testa, 36 - у Vivenio та 44 - у Fidere. Рисунок 18 показує присутність SOCIMI по всій Іспанії; однак ця присутність пов'язана з диверсифікацією портфеля компанії Testa, яка представлена у 20 різних столицях провінцій, тоді як Vivenio працює лише в Мадриді та Барселоні, а також час від часу у Валенсії та Пальмі, а Fidere - лише в Мадриді, з епізодичною участю в Каталонії. На регіональному рівні на Мадрид припадає 46,9% житлового портфеля, на Барселону - 10,3%, на Балеарські острови - 7,2% і на Валенсію - 6,8%, причому на ці чотири регіони припадає 71,2% житлового портфеля, доступного для оренди в Іспанії трьома найбільшими компаніями, що займаються орендою житла, а на кінець року цей показник досяг 86,3%.

До цього слід додати випадки Астурії, Малаги, Наварри та Вальядоліда. Висока концентрація житла спостерігається навколо великих міст.

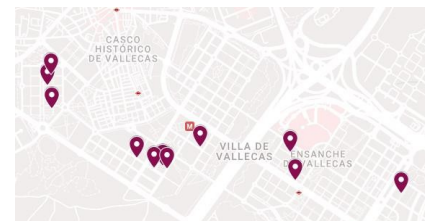
На конкретному прикладі громади Мадрида, зображеному на Рисунок 19, де зосереджено 46,9% житла, можна побачити, як воно розподілене в більшості великих муніципалітетів у столичному регіоні Мадрида. Цей розподіл, у свою чергу, показує, як житло має тенденцію групуватися навколо критичних точок, які визначають інвестиційні рішення кожної компанії. Так, активи портфеля Fidere широко розподілені по районах і муніципалітетах навколо Мадрида, але сконцентровані в певних районах кожного з них, таких як райони Карабанчель або Вілья-де-Вальєкас, а також у таких муніципалітетах, як Рівас-Васіамадрід, Торрехон-де-Ардос, Мостолес або Алькоркон - місцях, які зазвичай асоціюються з нижчими цінами на житло порівняно з центром Мадрида, але в той же час з вищою прибутковістю. На противагу цьому, Testa демонструє більший просторовий розподіл своїх активів по всій столичній агломерації, з важливою роллю всіх муніципалітетів на південь від Мадрида, а також Національних автомагістралей IV і Національних радіальних магістралей.

VI. У випадку з Vivenio, він має дуже високий просторовий розподіл активів, без Відстань між об'єктами нерухомості вимірюється, за деякими винятками, в кілометрах.

А) Мадридський столичний регіон



В) Вілла де Вальєкас



С) Чотири вітри



Рисунок 19: Розподіл житлових портфельів SOCIMI (2) Testa, Vivenio та Fidere in:

А) Столиця Мадрида та агломерація, В) Приклад концентрації портфеля Fidere у Вілья-де-Вальєкас, С) Приклад концентрації портфеля Fidere у Куатро-В'єнтос. Джерело: Підготовлено авторами на основі добірки об'єктів нерухомості на веб-сайтах компаній та документів BME Growth.

за територією. Найвища концентрація залишається в Мадриді (14,3%) і Барселоні (11,4%), за ними йдуть Аліканте і Валенсія, на які припадає по 8,6% інвестицій, але з високим рівнем розподілу, коли з 35 торговельних центрів, що спостерігаються, вони присутні в 21 провінції, причому на 7 з найвищою концентрацією припадає 60% портфеля.

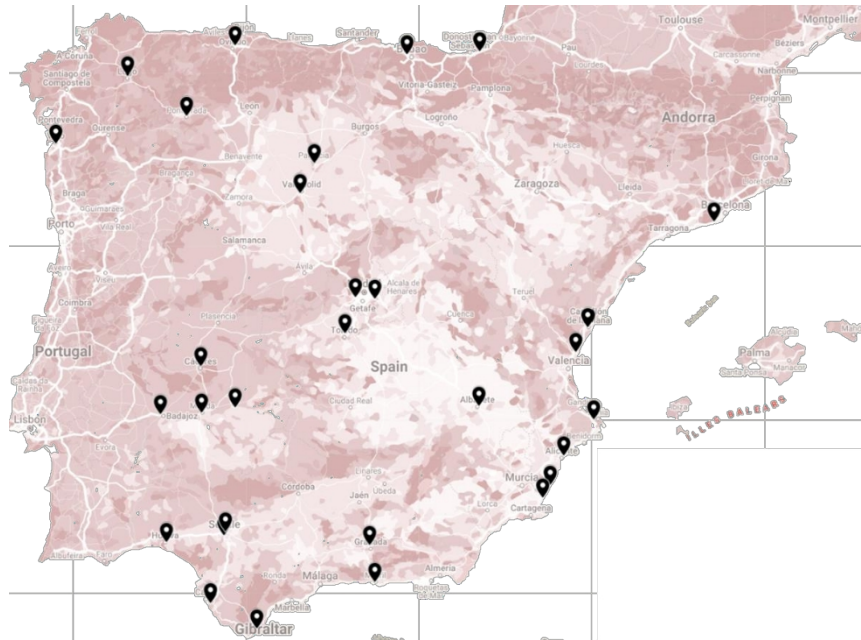


Рисунок 21: Розподіл торговельних центрів у портфелі SOCIMI Lar España та Castellana Properties. Джерело: Підготовлено авторами на основі компіляції об'єктів нерухомості на сайтах компаній та документів BME Growth.

2.4. Обговорення

Результати показують зростання SOCIMI в Іспанії, яка за десять років пройшла шлях від практично неіснуючої в умовах відсутності стимулів для інвестицій до капіталізації понад 25 мільярдів євро завдяки звільненню від оподаткування прибутку від лізингу нерухомості. Модель, яка стала успішною в Іспанії після успіху, досягнутого раніше в інших розвинених країнах, де Сполучені Штати відіграють провідну роль як початковий промоутер і як приклад розвитку своїх компаній протягом шести десятиліть.

У випадку Іспанії спостерігається схоже зростання, як і в Сполучених Штатах, з початковою інкорпорацією компаній, що займалися експлуатацією торгових центрів, логістикою та офісами, в рамках моделі "бізнес для бізнесу", пов'язаної з більш високими умовами прибутковості. Згодом були створені й інші сектори, включаючи житловий лізинг, який поступово став основним сектором на національному рівні. Лізинг пропонується у вигляді послуги між

Результати демонструють поведінку відповідно до робочих гіпотез, а саме: придбання активів, їх розподіл та подальше управління ними підпорядковуються критеріям максимізації ринкової ефективності з урахуванням цілей кожної компанії. Результати показують поведінку відповідно до робочих гіпотез, а саме: придбання активів, їх розподіл та подальше управління ними підпорядковуються критеріям максимізації ринкової ефективності з урахуванням цілей кожної компанії. Таким чином, загалом спостерігається концентрація активності у великих містах, таких як Мадрид і Барселона, які є суб'єктами більш динамічних ринків нерухомості. Водночас, кожна компанія розподіляє свої активи відповідно до свого ринку, знаходячи високий просторовий розподіл для торгових центрів, в той же час, поєднуючи концентрацію та розподіл у бізнесі оренди житла, залежно від власників.

У формуванні прибутковості досліджуваних СОЦІУМів зміна оціночної вартості активів відіграє важливу роль у формуванні прибутку, а отже, і в загальній отриманій прибутковості. Таким чином, дохід компанії надходить як від власне діяльності з надання майна в оренду, так і від доходу, отриманого від переоцінки активів. Включення цієї переоцінки до звіту про прибутки та збитки має вплив на першому рівні, оскільки це неконсолідований фінансовий результат, який змінює чистий результат діяльності компанії та створює зобов'язання при розподілі дивідендів, що змінює ліквідність компанії. Ця операція означає, що компанії не тільки присвячують себе наданням послуг, що становлять інтерес для суспільства, але, як показують дані, вона є значущою у випадку, коли неопераційні доходи перевищують доходи, що відповідають корпоративній меті компанії.

Існують причини, які сприяють оновленню вартості активів відповідно до ринкових умов, показуючи в балансі компаній найбільш точне відображення поточної ситуації. В той же час, існують інші мотиви на користь того, що дохід від переоцінки, отриманий на момент купівлі-продажу активу, в даному випадку відображає картину консолідованих фактів, а не ринкових очікувань. Це протистояння між двома концепціями не заважає нам вважати, що неконсолідовані фінансові результати, які демонструють аналізовані компанії, мають значний вплив на функціонування ринку і на співвідношення між прибутковістю і ризиком, якому піддаються інвестиції.

Перетворення основних фондів нерухомості на ліквідні активи, що обертаються на фондовому ринку, також впливає на ринкову дохідність, оскільки оцінка цих активів стає залежною від бізнес-критеріїв. Таким чином, спостерігається значне зростання волатильності, що пов'язано з більшою залежністю від результатів, які публікують компанії, а також від зміни макроекономічних показників. Процентна

ставка

значно збільшує швидкість, з якою вона впливає на ринок, оскільки вона впливає безпосередньо на корпоративні дії, замінюючи затримку, спричинену тривалими часовими лагами у наданні кредитів та оформленні угод купівлі-продажу активів.

Державний сектор виступає ключовим гравцем у цьому процесі, оскільки він має можливість змінювати умови прибутковості об'єктів нерухомості відповідно до їх власника. Ця здатність призводить до існування ситуації поточної рівноваги з урахуванням невизначеності, спричиненої можливістю зміни правил володіння активами або ставок, за якими їхня діяльність котирується на біржі. Дії, які, з огляду на чотири окремі нормативні акти щодо SOCIMI, опубліковані протягом менш ніж 15 років, одночасно з окремими нормативними актами на ринку нерухомості, ускладнюють прогнозування прибутковості в цьому секторі.

Це також підкреслює роль існуючої динаміки населення, включаючи загальне старіння, а також зменшення кількості дітей на одну жінку. Ці умови сприяють процесу фінансіалізації, оскільки передбачають більшу схильність до продажу нерухомості у формі зворотної іпотеки або "чистої власності" - фінансових рішень, які можуть бути вигідними для людини з точки зору доступності житла та узгодженої орендної плати, але які змінюють функціонування економічної системи, оскільки збільшують участь компаній у власності на житло. У цьому питанні ми не розглядаємо рівень вигоди від досягнення консенсусу між сторонами, а радше акцентуємо увагу на передачі власності від фізичних осіб до юридичних осіб.

В сучасних економічних умовах слід очікувати посилення ролі юридичних осіб. Існує два важливих елементи, такі як перевага ліквідності та умови, що застосовуються з точки зору фіскальної політики. Що стосується ліквідності, варто підкреслити згаданий у цій роботі факт можливості конвертації неліквідних активів, таких як нерухомість, у ліквідні, такі як корпоративні акції або токени. У цьому сенсі процес фінансіалізації сектору нерухомості дозволяє підвищити ліквідність цих об'єктів, і тому можна було б очікувати, що ринок, за інших рівних умов, сприятиме цьому підвищенню ліквідності. У другому випадку, з точки зору податкової політики, різниця полягає у витратах, пов'язаних з обома типами нерухомості, що демонструють однакові витрати, пов'язані з володінням нерухомістю, але різні витрати з точки зору експлуатації, виходячи з того, що у випадку з фізичними особами оподаткування базується на доходах, отриманих за період, тоді як у випадку з юридичними особами воно базується на результаті діяльності

прибуток або збиток на капітал. Це генерує диференційований прибуток залежно від критеріїв податкової політики і, відповідно, від володіння активами.

Крім того, можна розглянути роль регуляторних цілей щодо максимізації використання фізичних ресурсів, згідно з якими, за нинішніх умов, кращі умови використання створюються в рамках бізнес-моделей експлуатації, таких як оренда космічних об'єктів, ніж в рамках моделей володіння без будь-якої іншої пов'язаної з ними економічної діяльності. Це також має макроекономічний вплив, оскільки експлуатація космосу збільшує валовий внутрішній продукт країн у вигляді орендних платежів, тоді як володіння такими активами вносить менший внесок у національні рахунки, базуючись переважно на елементах, пов'язаних з технічним обслуговуванням і постачанням. Відповідно до наведених вище міркувань, підвищення ефективності від ефекту експлуатації юридичними особами повинно призвести до зниження цін на основі максимізації використання космосу, що означає підвищення добробуту громадян.

На противагу цьому критерію ефективності, що базується на комерційній експлуатації космосу, існує протилежний ефект, зумовлений двома елементами: по-перше, зменшенням стимулів для експлуатації, що впливає з регуляторної та фіскальної політики, які обмежують можливості отримання прибутку, а отже, і привабливість можливих бізнесів, які можна розвивати в космосі. Це означає, що політика. По-друге, очікуване зростання вартості простору з часом, пов'язане з концентрацією людей та економічним зростанням. Цей аспект перетворюється на спекулятивну діяльність, здатну приносити прибуток незалежно від прийнятих рішень щодо експлуатації.

Все вищезазначене вказує на те, що існують міркування ефективності, які можуть бути прийняті на користь покращення умов для збільшення обсягів придбання приміщень юридичними особами, але в той же час існують міркування в протилежному напрямку, які обмежують цю ефективність і навіть сприяють розвитку спекулятивного характеру інвестицій в нерухомість. Коротше кажучи, міркування, які можуть призвести до збільшення державного втручання, що спотворює ринок і виводить на поверхню неефективність, якої раніше не існувало.

Варто зазначити, що, незважаючи на зростаючу важливість усіх проаналізованих ринкових інструментів, наразі вони мають низьку частку в загальному секторі нерухомості. Вплив SOCIMI не становить 1% іспанських активів у сфері нерухомості, але ця сума може зрости в умовах, подібних до тих, що демонструє ринок США, де капіталізація перевищила

2,5% і де зростання сектору почалося через десятиліття після початку його регулювання. У цьому сенсі інтерес роботи полягає не стільки в поточній ситуації на ринку, скільки в поведінці і тенденціях, що спостерігаються, та їхньому впливі на розподіл майбутніх активів у сфері нерухомості.

Нарешті, слід зазначити, що роль підприємців і менеджерів проаналізованих тут компаній, що працюють у сфері нерухомості, полягає в досягненні максимальної прибутковості для своїх акціонерів; вони є професіоналами, які прагнуть максимізувати свої результати, для чого вони аналізують ринкові можливості, купують об'єкти нерухомості на найкращих можливих умовах і управляють ними з метою досягнення максимальної прибутковості на ринку. За цих умов ми спостерігаємо професіоналів, орієнтованих на успіх своєї роботи в рамках заданих економічних правил, які знаходять і використовують можливості, багато з яких є результатом невдач державного сектору у впливі на систему цін і модифікації рішень решти агентів в економіці.

2.5. Висновки

Процес фінансіалізації об'єктів нерухомості, що розуміється як перетворення активів, які традиційно характеризуються більшою ринковою жорсткістю, на ліквідні активи, в які можна інвестувати через підприємства, що котируються на фондових біржах, має важливі наслідки для організації суспільства. Пошук моделей прибутковості в часі, які надають акціонерам гарантії зростання їхніх інвестицій, стає кращою моделлю, ніж процеси інвестування та продажу активів на разовій основі, які можуть запропонувати значні прибутки, але які також демонструють високі ризики та невизначеність. Таким чином, моделі оренди активів нерухомості, завдяки стабільності орендної плати, стають кращими. Цей процес схожий на той, що розвивається в інших галузях, де підписка на послуги генерує стабільний дохід для компанії і відсуває на другий план традиційний високодоларовий продаж і доставку майна. Прикладами можуть бути хмарні сховища, підписка на аудіовізуальні онлайн-платформи, лізингові або орендні моделі транспортних засобів.

На відміну від вищезгаданих моделей, які є глибоко інтегрованими в суспільство, фінансіалізацію сектору нерухомості можна вважати початковим етапом. Більшість будинків все ще перебуває в руках людей, які в них живуть, а капіталізація всіх SOCIMI, як максимальний показник цього процесу, все ще

Алехандро Сегура де ла

Карбуае в зародковому стані.

менше 3% ВВП Іспанії. Аналіз підкреслює значне зростання, досягнуте SOCIMI в Іспанії, їхній галузевий і територіальний розподіл, а також їхню здатність генерувати прибутки за критеріями здачі в оренду своїх об'єктів, а також за критеріями переоцінки активів нерухомості.

Еволюція до моделей споживання, в яких зв'язок із власністю втрачається на користь використання на вимогу, може мати позитивні наслідки з точки зору ефективності використання активів, але вона також зумовлює тип суспільства, яке формується. Той факт, що ці моделі просуваються державною владою через створення вигідних умов, спотворює ринок на користь цілей, результати яких можуть бути протилежними. У цьому сенсі приплив інвестицій, спричинений підвищеною ліквідністю активів, призводить до зростання капіталізації, що може призвести до підвищення цін з метою підтримання ринкової прибутковості або до зниження прибутковості.

3. ДОМОГОСПОДАРСТВО В ПРОЦЕСІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ

Ситуація, описана в попередньому розділі, свідчить про зростання бізнес-моделей, заснованих на володінні орендною нерухомістю, моделей, які самі по собі можуть розглядатися як позитивні з точки зору забезпечення ліквідності та гнучкості ринку, але які водночас мають наслідки для способу життя та суспільства, яке вони формують.

Для продовження аналізу необхідно зрозуміти еволюцію доступності житла в Іспанії, вивчивши вплив зростання цін на будівництво та житло, а також проаналізувавши їхній зв'язок із динамікою чисельності населення. Серед динаміки, яка впливає на тенденцію зростання фінансіалізації, можна виділити, з одного боку, процес старіння населення в суспільстві з перевернутою демографічною пірамідою⁵⁵, в якому потреби в житлі значно відрізняються між поколіннями, з іншого боку, збільшення наявного житлового капіталу в суспільстві⁵⁶ і, по-третє, збільшення кількості житлових будинків, що

⁵⁵ Згідно з даними "Estadística del Padrón Continuo" Національного інституту статистики (INE) на 1 січня 2022 року, вік з найбільшою кількістю населення в Іспанії - 45 років - становить 818 000 осіб, 18 років - 493 000, а 1 рік - 341 000.

⁵⁶ Згідно з "Глобальним звітом про багатство 2022", підготовленим Credit Suisse, на кінець 2021 року світове багатство

ДОМОГОСПОДАРСТВО В ПРОЦЕСІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ

становитиме 463,6 трильйона доларів, що також свідчить про щорічне зростання на 6,6% у всьому світі протягом перших двох десятиліть 21-го століття.

зміни в концепції дому в результаті технологічного розвитку, які розширюють можливості як для відпочинку, так і для роботи.

У цьому розділі проаналізовано процес капіталізації сектору нерухомості, виходячи з його базових засад, які включають зміну цін на житло, збільшення житлового фонду, зміну чисельності населення, вплив старіння населення та перехід домогосподарств від моделі власності до орендної моделі.

3.1. Вступ

Житло в Іспанії традиційно асоціюється з поняттям інвестиції для громадян, які віддають перевагу йому як засобу заощадження на протипагу іншим більш динамічним формам заощаджень, зокрема акціям, що підтверджується високим рівнем власності на житло по відношенню до кількості людей, які живуть в орендованому житлі⁵⁷, що, в свою чергу, асоціюється з поняттям безпеки, притаманним державі загального добробуту, відповідно до того, що зазначалося в (Conley & Gifford 2006) (Echaves and Navarro 2018).

Можна вважати, що ця перевага пов'язана не лише з питаннями житлового рішення за критеріями інвестицій та споживання (Anari & Kolaric 2022), але й значною мірою з економічно-соціальними питаннями щодо складності придбання житла на тій підставі, що "поки людина не має певної економічної стабільності і не досягне певного рівня доходу - хто б не міг його досягти - неможливо мати таку кількість нефінансових ресурсів" (Nasarre Aznar 2016)⁵⁸.

За таких умов молодим людям важко отримати доступ до власності на житло (Echaves 2016), що проявляється, з одного боку, у високій вартості доступу на ранніх етапах трудової кар'єри⁵⁹, а з іншого - у високих зобов'язаннях щодо орендної плати, які беруть на себе при підписанні іпотечного кредиту⁶⁰. Між цими двома причинами складність накопичення початкового капіталу для отримання іпотечного кредиту стає вирішальним обмеженням, що призводить до збільшення попиту на оренду житла, до зростання ціни на оренду і, відповідно, до збільшення вартості оренди і, відповідно, до збільшення вартості оренди.

⁵⁷ Див. "Житлову статистику" від 18 вересня 2020 року, опубліковану Eursotat, яка показує, що у 2018 році понад три чверті іспанських домогосподарств мали житло у власності. Це вище, ніж у середньому по ЄС, а також у таких країнах, як Німеччина, Велика Британія, Франція та Італія.

⁵⁸ с.53, Згідно з вибіркою про причини оренди, лише 30% відповідей свідчать про перевагу оренди, тоді як решті орендарів важко дозволити собі придбати житло у власність.

⁵⁹ Через необхідність мати мінімальний перший внесок у розмірі 20% від вартості нерухомості, а також суми податків, які необхідно сплатити в процесі.

⁶⁰ Див. "Обсерваторію емансипації" за другу половину 2022 року, опубліковану Іспанською молодіжною радою, в якій зазначено, що вартість доступу до власності на житло становить 84,2% для найманих працівників у віці від 16 до 24 років, 53,4% для осіб у віці від 25 до 29 років і 45,7% для осіб у віці від 30 до 34 років. Всі ці цифри перевищують максимальний показник у 40%, рекомендований Банком Іспанії.

зростаючий тиск на ціни на житло як інвестиційний інструмент (Burgin 2019). Водночас емансипація молоді з родинного дому відкладається⁶¹.

З іншого боку спектру - умови, в яких опиняються люди похилого віку, коли вони стикаються зі старістю, ситуація, яка ставить питання про використання всіх заощаджень, сформованих протягом життя. Перспективи дисбалансу в пенсійній системі спонукають розглядати власне житло як джерело отримання доходу (Atance et al. 2021) за допомогою таких інструментів, як зворотна іпотека (Alai et al. 2014) або "гола власність" - ситуацій, які дозволяють отримати поточну ліквідність в обмін на довгострокові фінансові зобов'язання, аж до передачі права власності.

З метою зменшення тягаря доступу до житла органи державної влади прагнуть втручатися в ринок житла різними методами та з різними результатами, як це показано на прикладі різних регіональних бюджетів в Іспанії (Echaves & Navarro 2018). Таким чином, висновки (Olea et al. 2019) показують взаємозв'язок між державою та житлом з точки зору: державного фінансування приватної власності, використання житла для економічного стимулювання, а не як соціальної політики чи права людини, або розгляду житла як об'єкта нерухомості.

3.2. Основний капітал у житловому фонді Іспанії 2001-2022

Дослідження процесу капіталізації сектору нерухомості вимагає аналізу поточної вартості житлового фонду та динаміки його капіталізації з плином часу, що є внеском у часткове оновлення даних, наведених у роботі (Uriel Jiménez et al. 2009), в якій більш детально проаналізовано інформацію за період 1990 - 2007 років. Були використані ті ж джерела даних, а також дані Міністерства транспорту, мобільності та міської політики, а інформація про еволюцію макромасштабів була доповнена даними Євростату.

Це дослідження агрегованих даних, яке аналізує загальні ринкові тенденції. Дезагреговані значення, в свою чергу, диференціюються відповідно до різних елементів, таких як технічні (Потепан, 1996), соціально-економічні або ситуаційні (Капоцца та ін., 1989), зміни яких відображаються на сукупному значенні кожного регіону.

⁶¹ Див.: "Коли молоді європейці залишають батьківський дім", опублікований 5 вересня 2023 року Євростатом. У ньому зазначено, що вік емансипації молодих людей становить 26,4 року, а у восьми країнах, включно з Іспанією, цей показник перевищує 30 років.

3.2.1. Зростання цін на житло 2001 - 2022

Зростання цін на житло в Іспанії на початку 21-го століття чітко позначене трьома періодами: перший - між 2001 і 2008 роками, коли спостерігається високе зростання цін, що перевищує 10% на національному рівні, а також у 12 з 17 іспанських автономних співтовариств (ССАА), другий - між 2008 і 2015 роками, коли відбувається корекція цін, і третій - коли спостерігаються значні диспропорції між ССАА з річним зростанням, близьким до 5%, та іншими з практично нульовим зростанням, див. Рисунок 22.

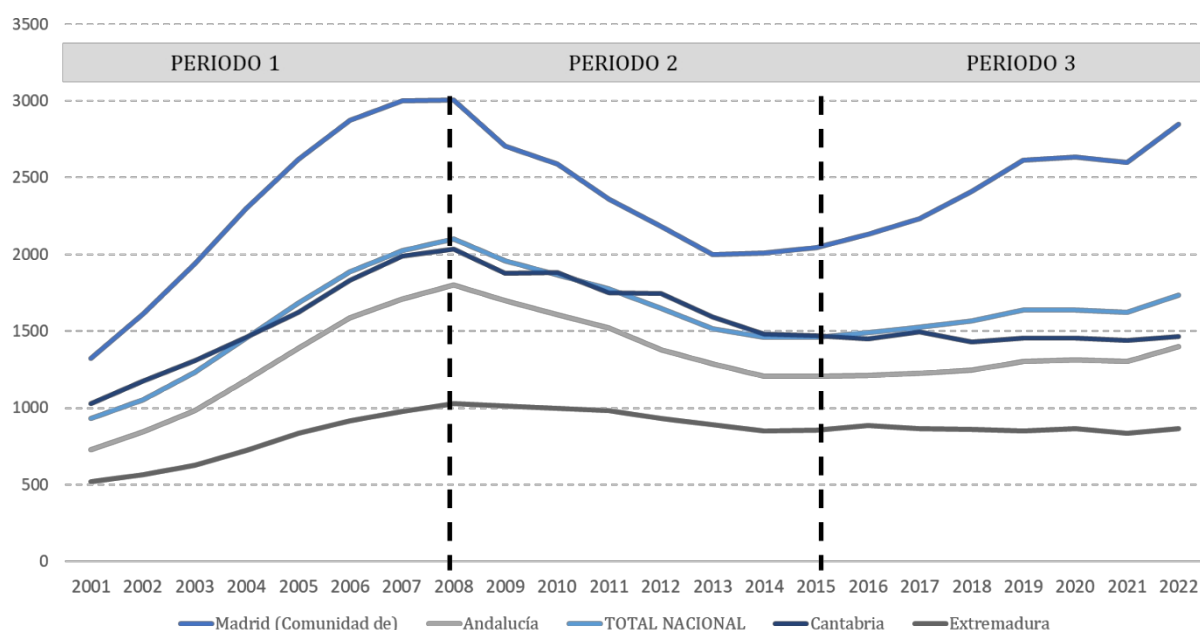


Рисунок 22: Динаміка цін на купівлю житла в Іспанії між 2001 та 2022 роками, вибірка автономних регіонів, включаючи регіон з найвищими (Мадрид) та найнижчими (Естремадура) цінами у 2022 році, а також регіони з найбільшою (Андалусія) та найменшою чисельністю населення (Кантабрія). Джерело: власна розробка на основі даних "Estimación del Parque de Viviendas" Міністерства транспорту, руху та міської політики.

Дані, наведені в Таблиці 9, показують динаміку цін на квадратний метр у 2001-2022 роках у розрізі автономних областей. По-перше, можна побачити, що у 2001 році різниця між автономними областями з найвищими та найнижчими цінами становила 1 044 євро, і ця різниця збільшилася до 1 982 євро наприкінці періоду. Цю ситуацію можна простежити за темпами зростання цін: у 2022 році Мадридське співтовариство продемонструє найвищі ціни, акумулювавши середньорічне зростання на 3,72%, тоді як Естремадура має найнижчі ціни на початку і в кінці періоду з середнім темпом зростання 2,5%, а Кастилія і Леон - найнижчі темпи зростання, 1,02%. Накопичені темпи зростання означають зростання цін на понад 100% для Мадрида (115%) і Балеарських островів.

(109%), в той же час найнижчі темпи зростання в Кастилії-і-Леон (24%) і Ла-Ріоха (28%).

Що стосується часткового зростання за цей період, то чітко простежуються три семирічні фази: перша - швидке зростання на 12,3% на рік для всієї країни, друга - період рецесії із середнім зниженням цін на 5,1% на рік, і, нарешті, третій період - це період, який демонструє нерівномірну тенденцію зростання між регіонами, включаючи темпи близько 0% на рік, а в інших - близько 5%.

	ЦІНА ^{M21}		ЧАСТКОВІ ПРИРОСТИ (CAGR) ²			CREC ВСЬОГО CAGR ⁰¹⁻²²³
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	
Андалусія	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
Арагон	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
Астурія (Князівство)	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
Балеарські острови	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
Канарські острови	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
Кантабрія	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
Кастилія і Леон	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
Кастилія-Ла-Манча	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
Каталонія	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
Валенсійська громада	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
Естремадура	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
Галичина	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
Мадрид (Співтовариство)	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
Мурсія (регіон)	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
Наварра (Comunidad Foral de)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
Країна Басків	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
Ріоха (Ла)	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
УСЬОГО ПО КРАЇНІ	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

Таблиця 9: Динаміка цін на житло в Іспанії відповідно до автономних регіонів. 1Середня ціна за квадратний метр для кожного автономного регіону. 2Щорічне зростання цін на житло за автономними регіонами, розділене на три періоди з різними тенденціями. 3Щорічне зростання цін за весь аналізований період з 2001 по 2022 рік. Джерело: власна розробка на основі даних "Estimación del Parque de Viviendas" Міністерства транспорту, руху та міського розвитку.

3.2.2. Зростання житлового фонду 2001 - 2022

Що стосується зростання житлового фонду в Іспанії, то дані показують стійке середнє зростання на 1,16% на рік протягом періоду, який, тим не менш, представляє два етапи: перший з 2001 по 2008 рік з накопиченим річним зростанням 2,24%, а другий з 2008 по 2021 рік з ростом 0,63%. Зміни у зростанні житлового фонду мають більш прогресивну поведінку по відношенню до змін у цінах, зберігаючи процес скорочення з 2008 року, який триває протягом п'яти років до 2013 року, що є типовою ситуацією, пов'язаною з часовими рамками процесу будівництва та виконанням вимог щодо його придатності для проживання.

У Таблиці 10 показано зростання житлового фонду за цей період, що ще раз демонструє значні регіональні відмінності, тоді як житловий фонд у регіоні Мурсія зріс на 43%, або Кастилія-Ла-Манча на 37%, у Мадриді та Барселоні зростання є меншим у відносному вираженні через більшу стартову базу - 21% та 18% відповідно.

	STOCK 20011	АКЦІЯ 20222	INCR. 2001-20223	CAGR 2001-20224
Андалусія	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
Арагон	657.555	846.431	188.876	1,2%
Астурія (Князівство)	524.336	678.652	154.316	1,2%
Балеарські острови	504.041	658.589	154.548	1,3%
Канарські острови	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
Кантабрія	286.901	386.140	99.239	1,4%
Кастилія і Леон	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
Кастилія-Ла-Манча	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
Каталонія	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
Валенсійська громада	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
Естремадура	575.284	701.807	126.523	1,0%
Галичина	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
Мадрид (Співтовариство)	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
Мурсія (регіон)	595.319	848.361	253.042	1,7%
Наварра (Comunidad Foral de)	261.147	335.724	74.577	1,2%
Країна Басків	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
Ріоха (Ла)	156.769	212.935	56.166	1,5%
УСЬОГО ПО КРАЇНІ	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

Таблиця 10: Динаміка житлового фонду в Іспанії в розрізі автономних спільнот. 1Житловий фонд за автономіями у 2001 році, 2Житловий фонд за автономіями у 2022 році, 3Приріст житлового фонду протягом періоду, 4Щорічні темпи приросту житлового фонду. Джерело: власна розробка на основі даних з "Оцінки житлового фонду" Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

3.2.3. Збільшення фонду житлового капіталу в Іспанії

Беручи до уваги наведені результати щодо зростання цін на житло та житлового фонду в Іспанії, можна розрахувати зростання житлового фонду за вказаний період, за умови, що розмір житлового фонду в різних регіонах залишався стабільним. За цим сценарієм, на національному рівні житловий капітал зростає зі щорічною швидкістю 4,21%, що означає, що вартість житлового фонду подвоюється кожні 17 років, потроюється кожні 27 років і збільшується в чотири рази у віці до 34 років.

Таблиця 11 показує зв'язок між зростанням валового внутрішнього продукту на душу населення (ВВП на душу населення) та зростанням цін на житло як показника збільшення відносної вартості купівлі житла (I), у вигляді:

$$I = \text{CAGR Ціна} - \text{CAGR ВВП рс}$$

Це свідчить про те, що у випадку Балеарських островів (2%), Мадрида (1,3%) і Валенсії (0,9%) вартість житла зростала швидше, ніж доходи населення, тоді як у Кастилії і Леоні (-1,7%), Арагоні (-1%) і Астурії (-1%) навпаки - орендна плата зростала швидше, ніж ціни на житло протягом цього періоду.

	CAGR POB	CAGR ВВП _{рс}	ЦІНА CAGR	CAGR STOCK	CAGR CAP	I
Балеарські острови	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
Мадрид	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
Валенсійська громада	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
Каталонія	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
Андалусія	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
Канарські острови	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
УСЬОГО ПО КРАЇНІ	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
Мурсія	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
Країна Басків	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
Кантабрія	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
Наварра	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
Естремадура	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
Кастилія-Ла-Манча	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
Галичина	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
Ріоха	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
Астурія	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
Арагон	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
Кастилія і Леон	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

Таблиця 11: Динаміка капіталізації житлового фонду в Іспанії, період 2001-2022 рр., за даними автономних регіонів (впорядковано за рівнем капіталізації), а також основні соціально-економічні показники, середньорічне зростання ¹Населення, ²ВВП, ³Ціна за квадратний метр, ⁴Житловий фонд, ⁵Капіталізація житлового фонду. Джерело: власна розробка з використанням даних з "Оцінки житлового фонду" Міністерства транспорту, мобільності та міської політики.

На рис. 23 показано результати в порядку зростання капіталізації житлового фонду різних автономних регіонів. Видно, що у випадку Балеарських островів, Мадридського співтовариства, Валенсії, Каталонії, Канарських островів та регіону Мурсія спостерігається приріст населення, що перевищує 1% на рік, і в усіх регіонах, окрім Мурсії, співвідношення між ціною квадратного метра житла та ВВП на душу населення зростає темпами, вищими за середні по країні. У випадку Мурсії існування нижчого значення збігається з найвищим накопиченим зростанням житлового фонду серед усіх регіонів - 1,7% на рік. З іншого боку, всі регіони з темпами приросту населення менше 1% демонструють зниження значення "I" як відносної вартості придбання житла. Зв'язок між вартістю "I" та приростом населення має коефіцієнт кореляції 0,8%.

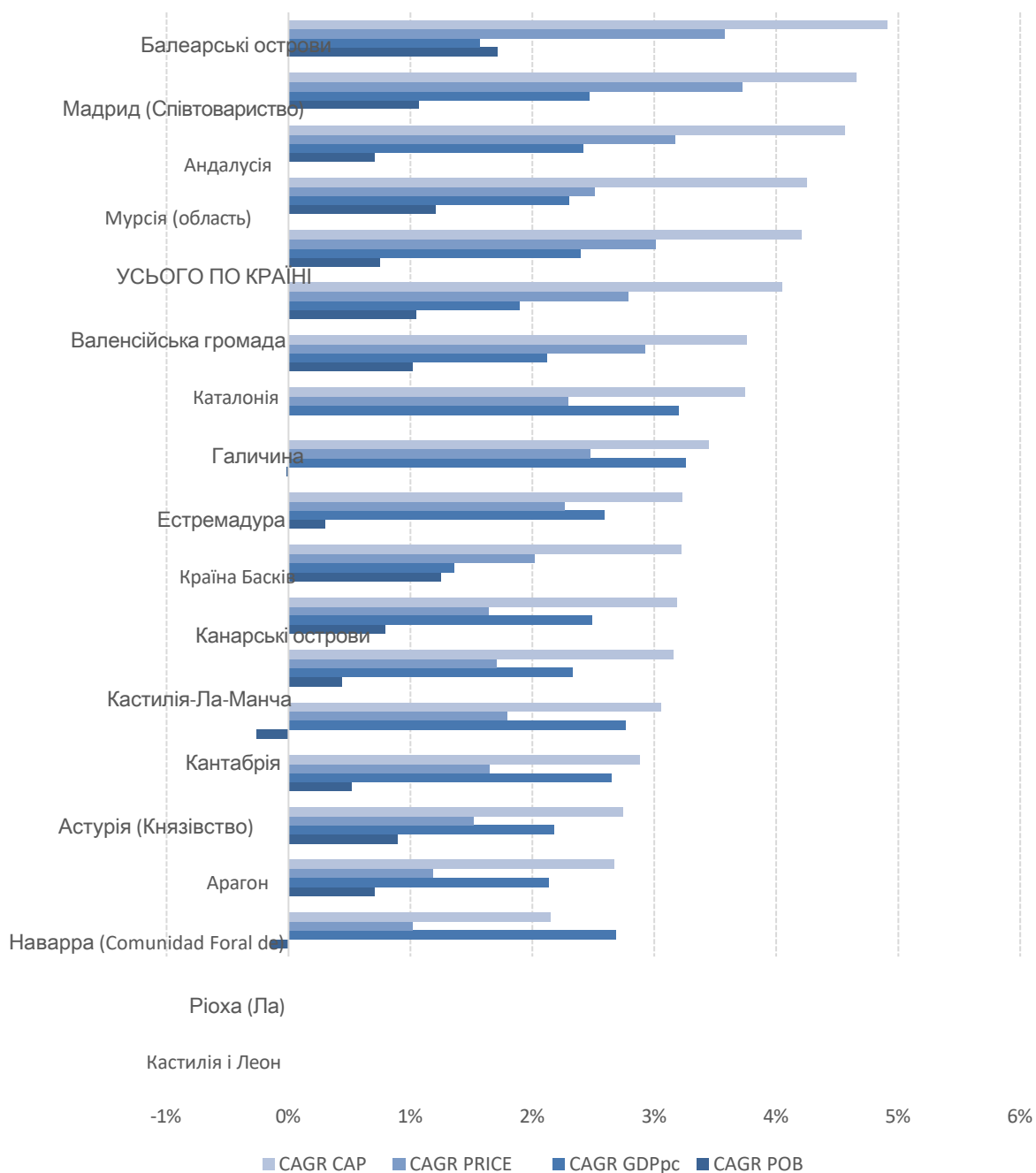


Рисунок 23: Динаміка капіталізації житлового фонду в Іспанії, період 2001-2022 рр., за автономними регіонами (впорядковано за рівнем капіталізації), а також основні соціально-економічні показники. Джерело: власна розробка на основі даних "Оцінки житлового фонду" Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

На відміну від 500% зростання, на яке вказує (Uriel Jimenez et al 2009)⁶² за період 1990-2007 років, коли середньорічні темпи змін перевищували 9% для більшості автономних регіонів, у випадку, що розглядається, середній темп зростання становив 4,21% на рік, з накопиченим темпом 138% за 21 рік, що є значно нижчим показником, який, тим не менш, спостерігався в економіці, де вже відбулося

Алехандро Сегура де ла

Казанне розширення житлового фонду та зростання цін.

⁶²Розділ II, с. 227

протягом тривалого періоду часу. Збільшення абсолютного значення вихідної точки призводить до зменшення відносних темпів зростання.

3.3. Старіюче населення в процесі фінансіалізації

Умови життя людей похилого віку змінилися за останні кілька десятиліть. Збільшення тривалості життя населення, а також вже згадана демографічна динаміка, наприклад, збільшення тривалості перебування дітей у сім'ї, зменшення кількості дітей у сім'ї або зайнятість усіх дорослих членів сім'ї, означає, що умови, в яких люди похилого віку змушені зустрічати старість, відрізняються від тих, в яких жили попередні покоління. У цьому сенсі ринок створює моделі, в яких пропонуються конкретні послуги для групи людей, які їх потребують, ринок, який пристосовує свою пропозицію до потреб людей, які потребують конкретних видів догляду. Для того, щоб покрити витрати на цей догляд, у багатьох випадках виникає потреба доповнити пенсії та найбільш ліквідні заощадження альтернативними доходами від заощаджень у вигляді майна.

Така ситуація означає, що літні люди опиняються в ситуації, в якій вони повинні нести значні витрати для того, щоб підтримувати якомога кращу якість життя (Friedman 1957)⁶³ через поєднання наявного доходу та деінвестування заощаджень, сформованих протягом трудового життя (Modigliani & Brumberg 1954), крім того, роль літніх людей, які не мають нащадків, зумовлює іншу поведінку щодо готовності залишити спадщину (Modigliani 1986). Це питання стосується не лише власників і тих, хто зацікавлений у поліпшенні умов життя, але й, враховуючи існування перевернутої демографічної піраміди, рішення, які приймають літні люди щодо своєї власності, можуть вплинути на загальний розподіл їхнього майна, а отже, і на світ, який успадкують їхні нащадки.

У контексті, описаному вище, нерухомість стає інструментом для спрямування доходу через різні формати продажу, які дозволяють продати актив на умовах, що дозволяють поєднати користування активом і отримання ануїтетів для продавця. Це призвело до появи різних форм, таких як зворотна іпотека, "гола власність" і довічні ануїтети. Так само існують рішення, спрямовані на гарантування потоку доходу для власників, які не можуть взяти на себе відповідальність за управління своєю власністю, у вигляді гарантованої ренти, яка може включати операції купівлі-продажу. Основним елементом

⁶³ Розділ III, с. 20-25

Ключовим питанням для цих транзакцій у контексті поточного аналізу є визначення права власності на активи. Наведені альтернативи мають тенденцію до переходу права власності на активи від осіб похилого віку до структурованих інвестиційних платформ, орієнтованих на створення акціонерної вартості, тобто генерування ліквідності за рахунок активів нерухомості. Три основні випадки описані нижче.

1. **Зворотна іпотека:** дозволяє створити іпотеку на об'єкт нерухомості, під яку передається майно, але зростаючий борг генерується на основі орендних платежів, які періодично надходять. Зберігаючи право власності, ви несете відповідальність як за утримання нерухомості, так і за відповідні податки та витрати на управління⁶⁴.
2. **Nuda propiedad:** угода, в якій право власності на майно передається в обмін на ціну, скориговану на право збереження узурфрукту протягом усього життя фізичної особи. У цьому випадку разом з передачею права власності передаються також податкові, страхові та інші надзвичайні витрати.
3. **Продаж з гарантованою орендою:** угода, в якій право власності на нерухомість передається в обмін на оплату, але при цьому укладається договір оренди на певний період часу.

Прибутковість різних продуктів може бути зумовлена умовами податкової політики, що діють у певний час і в певному місці, наприклад, результат застосування зворотної іпотеки на постійне місце проживання відрізняється від результату інвестиції в нерухомість, оскільки законодавство встановлює звільнення від сплати гербового збору (AJD) для першого випадку, але не для другого.

Таким чином, наведені альтернативи генерують ліквідність об'єкта нерухомості в різних форматах залежно від того, що є доцільним для початкового власника. Право власності може передаватися, а може і не передаватися, в той час як дохід від нерухомості генерується. Випадок зворотної іпотеки можна розглядати як фінансовий продукт, тоді як випадки чистої власності або продажу з гарантованою орендною платою передають право власності на нерухомість покупцеві, який, зважаючи на великі суми та інвестиційний характер, отримує вигоду від її ліквідності та оформлення через юридичну особу.

Алехандро Сегура де ла

Каль

⁶⁴ Див.: "Guía de acceso a la hipoteca inversa", опублікована Банком Іспанії в серпні 2017 року.

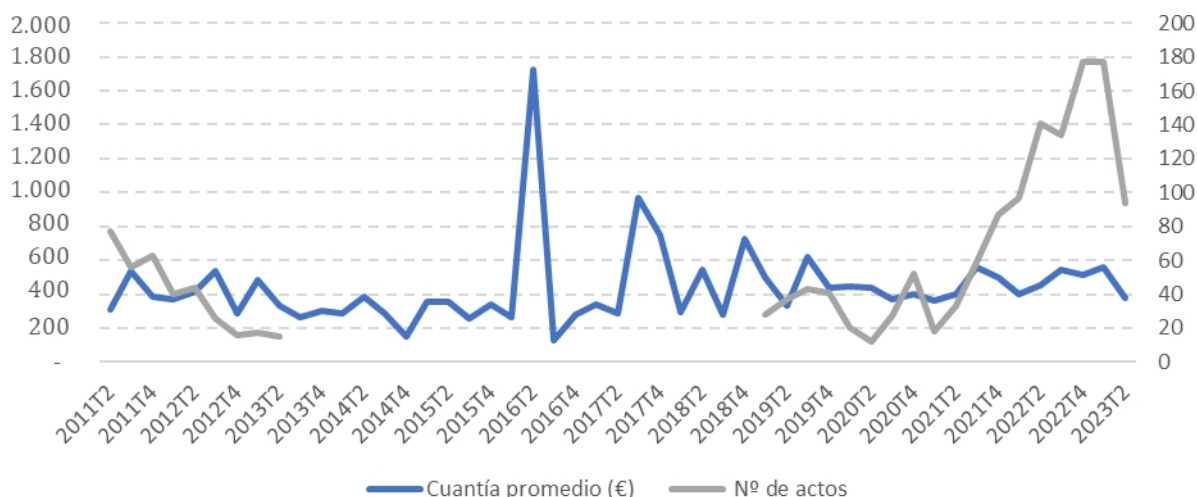


Рисунок 24: Кількість щоквартальних операцій зі зворотною іпотекою в Іспанії та сума здійснених угод. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних Генеральної ради нотаріату.

Незважаючи на те, що інвестиції за допомогою цього інструменту зросли за останнє десятиліття, вони продовжують займати меншу частку ринку, як показано в статистиці Генеральної ради нотаріату на Рисунок 24, де спостерігається зростання кількості щоквартальних угод про підписання актів про зворотну іпотеку з 2021 року до 549 угод у 2022 році, тоді як середня сума залишається відносно незмінною. Можна відзначити низький рівень підписаних актів до 2021 року, а також варіабельність сум, що, як видається, пов'язано з високим впливом надзвичайних сум у низькому обсязі транзакцій. Варто згадати про відсутність даних про кількість актів у період між третім кварталом 2013 року та четвертим кварталом 2018 року.

У випадку з чистою власністю, хоча на неї припадає значно більша кількість транзакцій, вона також має залишкове представництво щодо загального іспанського ринку. За даними Статистичного щорічника реєстру нерухомості за 2022 рік, за весь 2022 рік було укладено 1 657 угод. Близько 75% цих угод зосереджено в п'яти автономних спільнотах: Валенсія (22,87%), Мадрид (17,68%), Андалусія (17,32%), Каталонія (9,47%) та Канарські острови (7,97%).

Додавання даних за 2022 рік щодо зворотної іпотеки (549) та іпотеки нерухомого майна (1657) дає загальну суму 2206 транзакцій, що становить 0,5% від загальної кількості іпотек нерухомості як забезпечення позик, кредитів або визнання боргу, яка становила 439 489 транзакцій у тому ж році. Ця цифра не є дуже репрезентативною по відношенню до загальної кількості угод.

що відбувається навіть при максимальному використанні зворотної іпотеки та операцій з голим правом власності.

3.4. Капіталізація та перевага орендної плати

Прагнення до власності на житло, яке спостерігається в традиції сімей в Іспанії, зумовлене реальністю ринків. Національна статистика показує, що кількість об'єктів нерухомості у власності зменшується, водночас зростає кількість об'єктів, що здаються в оренду, а також тих, що орендуються безкоштовно або на особливих умовах. Зокрема, кількість будинків у власності залишалася відносно стабільною, скоротившись на 0,3% за період з 2014 по 2020 рік, але за той самий період значно зменшилася кількість будинків з непогашеними іпотечними платежами - на 6,1%. Що стосується оренди, то вона зросла на 342 тис. одиниць житла (рис. W, B), тоді як кількість житла, зданого в оренду безкоштовно або на спеціальних умовах, таких як низька ціна або доступність від компанії, збільшилася ще на 132 тис. одиниць. Поєднання обох фактів, близько п'ятисот тисяч житлових одиниць, показує, що в період зростання іспанської економіки весь приріст житлового фонду був поглинутий невластницькими формами власності їхніх орендарів, на додаток до незначного заміщення житла, зайнятого власниками.

Рисунок 25-А. показує тенденцію до зменшення частки житла, зайнятого власниками з простроченими платежами, що означає, що підписання нових іпотечних договорів є меншим, ніж анулювання існуючих іпотечних кредитів. Хоча така ситуація спостерігається переважно при будівництві більш ніж трьох власних житлових будинків у міських поселеннях, вона є узагальненою поведінкою для всього ринку. На Рисунку 25-Б можна побачити протилежну тенденцію - загальне зростання орендної плати, що має більший вплив на житлові будинки, ніж у випадку з сукупним ринком. Таким чином, лише окремі та напівокремі житлові будинки демонструють протилежні тенденції, які, однак, не є достатніми для зміни тенденції до заміщення власності на житло орендою.

Ці результати були отримані в період економічного зростання, коли базові відсоткові ставки були на найнижчому історичному рівні, а це означає, що в умовах дуже низької вартості запозичень стався ефект, протилежний очікуваному, зі значним скороченням кількості іпотечних домогосподарств.

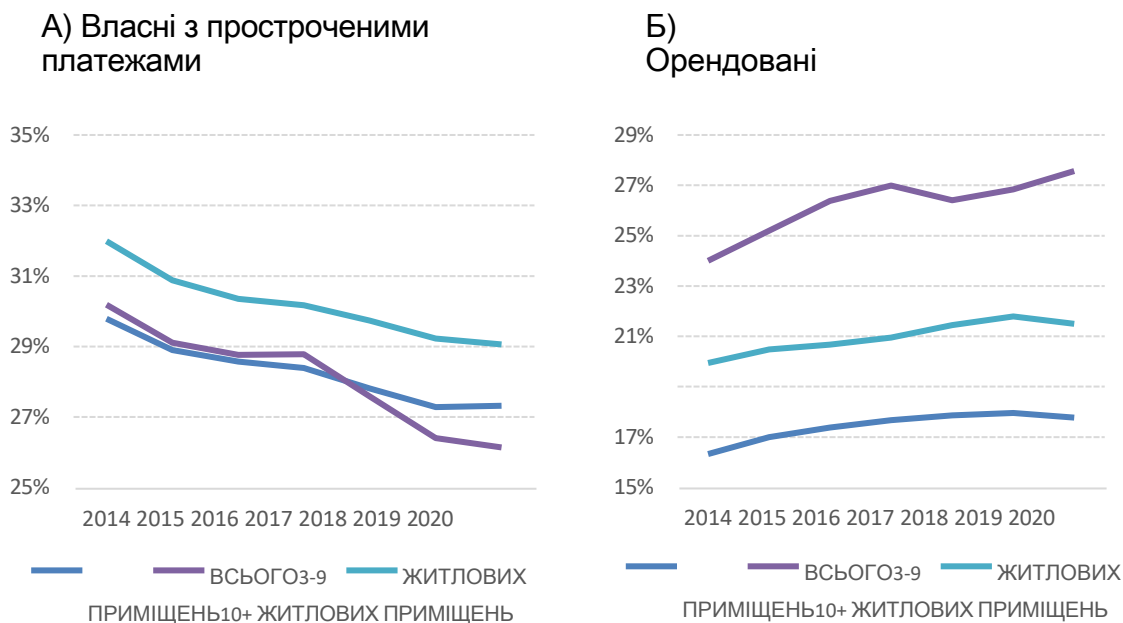


Рисунок 25: Інформація про динаміку власного та орендованого житла, А) Власне житло з простроченими платежами в Іспанії, динаміка між 2014 та 2015 роками. Б) Орендоване житло в Іспанії, динаміка між 2014 та 2020 роками. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних "Encuesta Continua de Hogares" (Безперервне обстеження домогосподарств) NICE.

3.5. Висновки

Протягом перших двох десятиліть 21-го століття в Іспанії спостерігалось зростання основного капіталу у вигляді житла більш ніж на 100%, зростання, зумовлене зростанням цін, головним чином у період з 2001 по 2007 рік, хоча і супроводжувалося процесом будівництва, який додавав житла протягом усього періоду. Така ситуація призвела до зростання цін на житло, яке на 0,61% перевищило річний приріст доходів, з великими регіональними відмінностями. Таким чином, зростання відносної вартості житла розглядається як процес капіталізації сектору нерухомості в Іспанії, в рамках якого ціни на житло поступово віддаляються від доходів громадян і який тісно пов'язаний з коливаннями чисельності населення.

З іншого боку, результати показують, як динаміка населення ставить нові виклики перед сектором нерухомості: з одного боку, старіюче населення шукає рішення, як поповнити свою пенсію, отримуючи дохід від своїх активів у сфері нерухомості. Моделі чистої власності або зворотної іпотеки продемонстрували значне зростання в останні роки, хоча вони починаються з дуже низьких обсягів, а це означає, що їх і надалі можна вважати рішеннями, які мають невелику вагу на ринку нерухомості.

Нарешті, виділяється зростання оренди як варіанту житла в Іспанії, рішення, ринок якого не тільки покриває 100% приросту житла в Іспанії між 2014 і 2020 роками, але й займає частину будинків, в яких раніше проживали їхні власники.

4. ГРУНТ У ПРОЦЕСІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ

На землю припадає більше третини вартості всіх реальних земельних активів, тому розуміння елементів, які змінюють ринкову вартість землі, має велике значення для розуміння її ролі. Її вартість підпорядковується тим самим ринковим правилам, що й інші товари; вона залежить від її відносної дефіцитності: чим більша різниця між обмеженою пропозицією і широким попитом, тим вища її ціна.

Земля, яка, як ми вже обговорювали в попередніх розділах, розглядається сучасними компаніями як актив, з'являється на балансі їхніх власників, як правило, у формі довгострокових основних засобів. Це міжнародно визнана форма обліку, яка регулюється національними системами бухгалтерського обліку⁶⁵, що залишає мало місця для інших концепцій взаємовідносин людей із землею, від якої ми залежимо. Однак, вона представляє особливості у відносинах між державою та землевласниками, з різними моделями регулювання, починаючи від податків на землеволодіння і закінчуючи податками, пов'язаними з землекористуванням, та особливими регуляторними умовами.

Розгляд землі як капітального активу також проявляється як у професійній, так і в академічній мові, в розгляді земельних ділянок або нерухомості як бажаних активів, що виступають в якості застави, тобто як хеджування на

⁶⁵ Див. Королівський указ 1514/2007 від 16 листопада 2007 року про затвердження Генерального плану бухгалтерського обліку.

інші фінансові зобов'язання (Liu et al. 2013). Цей елемент можна вважати важливим у поточному розгляді власності на нерухомість, оскільки він посилює її роль як обмінного активу на ринку, який є високо захищеним і стабільним перед загрозою дефолту за іншими фінансовими операціями.

В рамках концепції активу земля розглядається як власність, яка не знецінюється природним чином, на відміну від побудованих на ній будівель та інфраструктури, вона зберігає свою вартість незалежно від дій людини, в цьому сенсі актуальним є її вивчення в цій роботі на прикладі Іспанії. З цією метою поведінка цін на землю вивчається у взаємозв'язку з основними економічними та соціальними елементами, такими як валовий внутрішній продукт (ВВП), чисельність населення муніципалітетів та складність економіки. Водночас до аналізу включено два елементи, тісно пов'язані з процесом фінансіалізації, такі як уподобання громадян, коли йдеться про пошук житла у формі оренди чи власності, а також відносини між фізичними чи юридичними особами при придбанні землі, включаючи різницю в абсолютних і відносних цінах.

4.1. Вступ

Оцінка об'єктів нерухомості - це сфера, яка об'єднує знання з різних предметів, включаючи аспекти, пов'язані з навколишнім середовищем, такі як соціальні, екологічні або технічні аспекти, аспекти, пов'язані з місцевістю, такі як економіка, населення або комунікації, а також аспекти, пов'язані з будівлею, такі як вік, типологія або використання (García Almirall 2007), які беруть до уваги взаємозв'язок з ринком географічних, архітектурних і технічних елементів. Для цієї оцінки земля, що розглядається як унікальний простір, на якому існує будівельна спадщина, виступає визначальним елементом, що впливає не лише на кінцеву ціну, але й на використання та характеристики збудованих об'єктів нерухомості. На загальному рівні можна сказати, що це проблема попиту і пропозиції, в якій всі згадані змінні мають вплив як екзогенні елементи, що модифікують ринкову рівновагу. Вважається, що серед великої кількості факторів, які можуть пояснити більшу частину цінових коливань, основними є: регулювання, зростання населення, доходу на душу населення та зростання зайнятості (Black & Hohen 1985).

З економічної точки зору, ціни на землю змінюються разом з макроекономічними показниками, як приклад можна навести зниження цін на землю під час кризи 2007 року, коли відбулося скорочення основних змінних (Liu et al.

2013) зазначає, що макроекономічні показники мають прямий вплив на ціни на землю, і навпаки, вищі ціни на землю впливають на ціни на інші активи, хоча й меншою мірою. Варто зазначити, що оцінка землі також демонструє значну часову автокореляцію (Zimmer 2015), яка змінюється разом з макроекономічними тенденціями зі змінним часовим лагом.

Що стосується економіки, то державне втручання можна розглядати з точки зору його здатності змінювати навколишнє середовище, створюючи інфраструктуру, яка підвищує цінність простору, розмежовуючи такі види використання, як зелені зони або комерційні площі, які збільшують її, а також промислові зони, які можуть змінювати її в різних напрямках (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993). Подібно до того, як зміни в монетарних чи фіскальних умовах впливають на формування цін, де процентні ставки та інфляція є двома важливими елементами.

З соціологічної точки зору, беруться до уваги демографічні аспекти, з якими позитивно пов'язане зростання населення (George 2012), конфігурація сім'ї, кількість членів сім'ї або фаза життєвого циклу населення (Levy & Kwai-Choi Lee 2004). Також аналізуються такі елементи, як культурні аспекти (Borgoni та ін. 2018), покоління і спосіб життя громади, причому аспекти сталого розвитку стають все більш важливими (Crosby та ін. 2011).

Що стосується бізнес-функції, то оцінка пов'язана з пошуком можливостей для отримання прибутку⁶⁶, вдаючись як до перспективи виробничих витрат⁶⁷, так і до порівняння ринкової ціни з аналогічними будинками, і, нарешті, до оцінки, що базується на створенні цінності для споживача⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019). Як зазначалося в попередньому розділі, цей аналіз значною мірою спирається на регулювання, оскільки воно здатне змінювати витрати фірми, а також впливати на генерування доходів, змінюючи умови, за яких актив може бути запропонований на ринку. Регулювання змінює рішення громадян, підвищуючи ціни на житло та змінюючи розміри житла, в той час як воно має протилежний ефект - знижує ціни на землю (Ihlanfeldt 2007).

Географічне питання пов'язане не лише з розташуванням як визначальним елементом, а й з іншими аспектами, такими як розмір (Ritter et al. 2020) або використання ділянок. У цьому розділі проаналізовано зростання міст у напрямку

⁶⁶ Див.: пряма капіталізація, дисконтований грошовий потік (DCF)

⁶⁷ Див.: апроксимація вартості відтворення або заміщення.

⁶⁸ Див. гедоністичні методи, мультиплікативні методи або пряме порівняння.

мультицентричні та багатофункціональні моделі, які генерують різні точки високого попиту, таким чином розпорощуючи свій ефект підвищення цін. Таким чином, ціни на землю знижуються зі збільшенням відстані до критичної точки, хоча це зниження відбувається нелінійно, а лінійні оцінки, як правило, переоцінюють вплив відстані (Colwell & Munneke 1997). Ці результати відрізняються в різних країнах, для яких були проведені міжнародні дослідження, наприклад, у Великій Британії, США (White & Allmendinger 2003) або Китаї (Wen & Goodman 2013) (Du et al. 2011).

Зі статистичної точки зору, функція оцінки нерухомості пов'язана з методами оцінки, з пошуком моделі, яка дозволяє максимально точно оцінити ціну, яку ринок призначає конкретно кожному з активів. У цій оцінці основними інструментами виступають багатокритеріальні методи, вдаючись до гедоністичних цін, заснованих на вивченні їх характеристик (Розен, 1974), або нейронні мережі як видатні статистичні інструменти. Ці інструменти дозволяють оцінити цінову еластичність попиту для різних типів і розмірів муніципалітетів (Combes et al. 2018).

Таким чином, дослідження цін на нерухомість, включаючи ціни на землю, залежить від різних типів конкуруючих змінних, таких як географічні та негеографічні фактори, вартість пропозиції та платоспроможність попиту, соціальні аспекти та ринкове втручання. Ці питання можна оцінювати по черзі зі статичної точки зору, щоб оцінити умови на певний момент часу, або динамічно, визначаючи зміни разом зі змінами інших елементів.

4.2. Методологія

Для аналізу цін на міську землю було застосовано переважно кількісну методологію, яка поєднує дані з різних джерел у вигляді цін на землю, макророзмірів, економічної складності та даних про право власності, як показано на Рисунку 26.

Дані про ціни на землю публікуються Міністерством житлово-комунального господарства та містобудування у "Статистиці цін на міську землю". Вони включають статистичні результати операцій з міською землею, класифіковані за типами земельних угод, вартістю цих угод, площами угод і цінами на землю. Розподіл даних за регіональною ознакою: на національному, регіональному та провінційному рівнях, за розміром муніципалітетів: за п'ятьма категоріями, починаючи з муніципалітетів з населенням менше 1 000 осіб.

від кількості мешканців у нижчій категорії до кількості мешканців понад 50 000 у вищій категорії, а також відповідно до правосуб'єктності набувача: фізичної чи юридичної особи.

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	Economic Complexity Indexes Observatory of Economic Complexity	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

Рисунок 26 Категорії та джерела даних, використані для дослідження цін на землю. Джерело: власна розробка.

Для отримання соціально-економічних даних було використано дані Національного інституту статистики (НІС). Звідки ми витягли значення площі, населення, щільності та валового внутрішнього продукту на душу населення (ВВП на душу населення), з таким же рівнем просторової агрегації, як і для цін на землю.

Враховуючи важливість складності економіки у формуванні цін на землю, були також використані дані, опубліковані Observatorio de Complejidad de la Economía (ОЕС) у своєму регіональному дослідженні для Іспанії, з яких можна дізнатися про індекс складності економіки (ЕСІ), сегментований на *ЕСІ торгівля*, *ЕСІ технології* та *ЕСІ дослідження*.

Нарешті, були використані дані обстеження житлових умов, також зафіксовані в НІЕЗ, в якому режими володіння нерухомістю сегментовані відповідно до різних вікових категорій власників.

На часовому рівні ряди даних про ціни на міську землю були завантажені на щоквартальній основі з першого кварталу 2004 року по перший квартал 2023 року, що дозволило нам вивчити еволюцію цін протягом майже двох десятиліть, основні статистичні показники яких наведені в Таблиці 12. Що стосується зв'язку цін з макроекономічними змінними, то для вартості землі були використані дані за 4-й квартал 2022 року, для чисельності населення - річні дані за 2022 рік, а для ВВП в перерахунку на одну особу - річні дані за 2019 рік. Для оцінки складності економіки були використані останні доступні дані на рівні регіонів та областей, оновлені до вересня 2023 року. Тимчасові відмінності вважаються прийнятними для роботи з огляду на часову стабільність значень, значною мірою завдяки тому, що, за винятком цін на землю, вони відбуваються на високому рівні агрегації.

Мешканці	Min	Максе.	Медіа	Стейт Дев.	НІ.
$x < 1.000$	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

Таблиця 12: Ціна квадратного метра міської землі за розміром муніципалітету для національних, регіональних та обласних даних у 2004-2023 роках, включаючи мінімальні та максимальні значення за період, середнє значення, стандартне відхилення та кількість даних для кожного розміру муніципалітету. Джерело: Статистика цін на міську землю від Міністерства житлово-комунального господарства та містобудування⁶⁹.

Для аналізу даних було опрацьовано три розділи: по-перше, взаємозв'язок між ціною землі та демографічними аспектами, основним елементом яких є розмір муніципалітету, по-друге, соціально-економічні аспекти і, нарешті, правовий статус покупців.

4.3. Результати

4.3.1. Ціна землі та муніципальний вимір

Вивчення цін на землю відповідно до розміру муніципалітету дозволяє нам спостерігати еволюцію даних протягом періоду. Відповідно до очікувань, можна побачити, що в Іспанії ціни на землю зростають зі збільшенням чисельності населення муніципалітетів. Як показують результати на Рисунку 27, на національному рівні спостерігається поступове зростання цін на землю до 2022 року, яке прискорюється зі зростанням муніципалітету. Муніципалітети з населенням понад 50 000 мешканців демонструють середні ціни в 3,5 рази вищі, ніж міста з населенням менше 50 000 мешканців.

1 000 мешканців. Це значно вище, ніж у 2004 році, коли ціни в найбільш населених муніципалітетах були у 8,9 разів вищими, ніж у найменш населених.

У часовому порівнянні виділяється роль великих муніципалітетів у зростанні цін на землю, які до 2022 року зростуть на 50%, що є нижчим показником, ніж у 2004 році, коли вони зросли на 113%. З іншого боку, менші муніципалітети демонструють відносно стабільні значення з плином часу, причому для муніципалітетів з населенням від 5 000 до 10 000 мешканців не спостерігається жодних відмінностей.

Алехандро Сегура де ла

Каль

⁶⁹ Див. "Estadística de Precios del Suelo Urbano" на сайті "apps.fomento.gob.es".

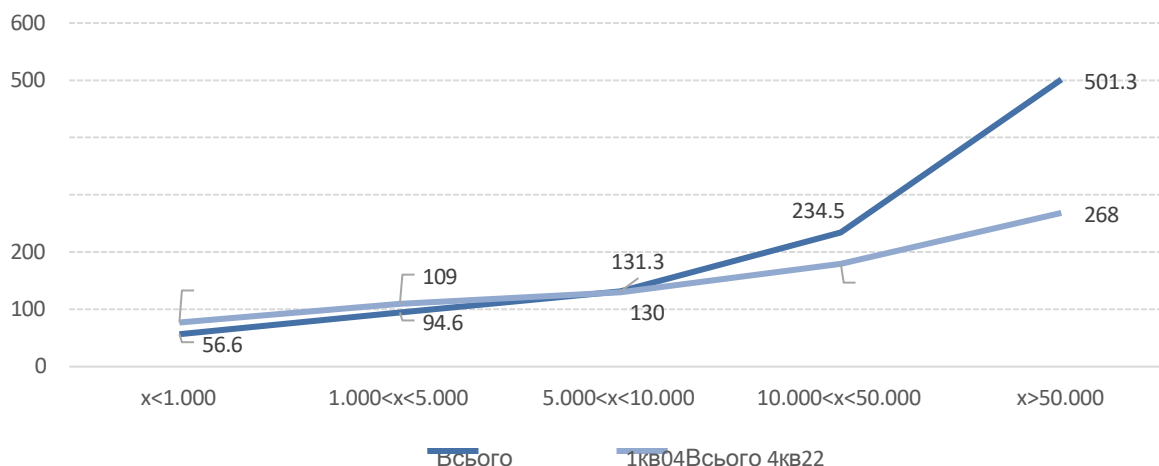


Рисунок 27: Середня ціна на землю в євро за квадратний метр для всієї Іспанії та за розміром муніципалітету, порівнюючи перший квартал 2004 року (1кв.04) та четвертий квартал 2022 року (4кв.22). Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

Наведені дані показують, що ціни на землю на національному рівні не залишалися незмінними протягом усього періоду (Рисунок 28), але можна виділити два великі окремі періоди.

З одного боку, якщо ми зосередимося на муніципалітетах з населенням понад 50 000 мешканців, ми можемо розглянути перший період між другим кварталом 2004 року і третім кварталом 2009 року, коли Іспанія перебувала в розпалі економічної кризи, що виникла в 2007 році в США і посилилася через умови, в яких опинився іспанський сектор нерухомості.

У цей період середня ціна становить 645,4 євро за квадратний метр. І другий період між 4 кварталом 2014 року і 1 кварталом 2021 року знову стабільними цінами в середньому 286 євро за квадратний метр, хоча і з невеликою тенденцією до зниження. Між цими двома періодами спостерігається перехідний період, коли зафіксовані ціни падають від першої ситуації до другої, що означає падіння більш ніж на 50%, спочатку різке падіння, за яким слідує тривалий період більш помірному і пилкоподібного зниження цін. Варто також відзначити коливальний характер цін на землю, починаючи з другого кварталу 2021 року, саме тому ці дані не були включені до періоду 2 вище.

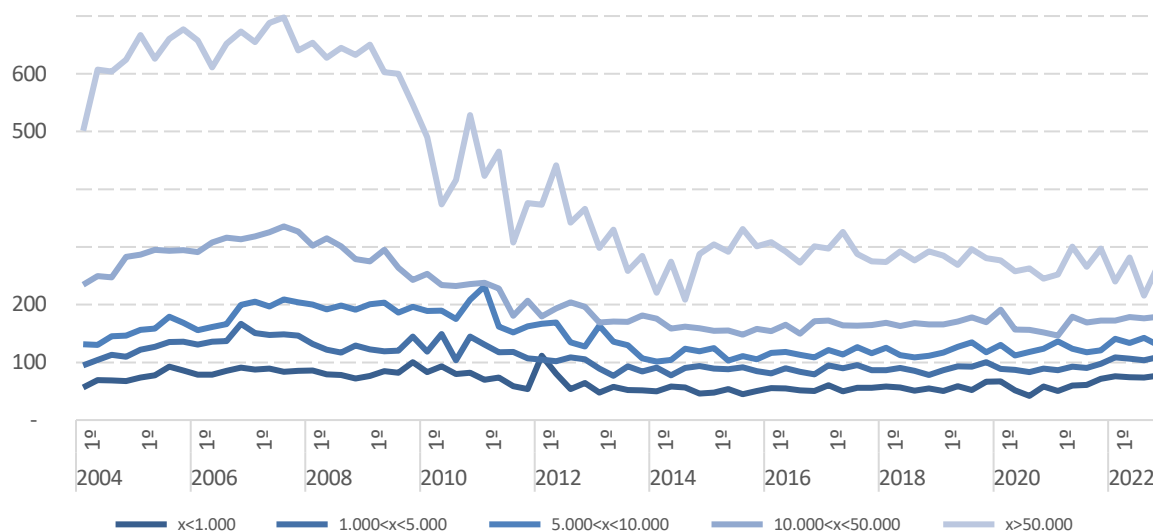


Рисунок 28: Динаміка цін на землю у 2004-2022 роках в євро за квадратний метр у євро за квадратний метр. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міської політики.

Така ж динаміка спостерігається і в менших муніципалітетах, хоча з менш вираженою різницею в цінах між двома періодами, оскільки муніципалітет є меншим, як показано в Таблиці 13.

Також можна побачити, що в період 1, пов'язаний зі значним економічним зростанням, яке супроводжувалося похваленням у секторі нерухомості, ціни є вищими, ніж у період 2, який припадає на новий висхідний цикл після економічної кризи. Згідно з даними за перший період, найбільші муніципалітети в дослідженні мали ціну за квадратний метр майже у 8 разів вищу, ніж найменші, і цей показник зменшився до значення 5,34 для другого періоду дослідження.

	P1: 2Q04 - 3Q09		P2: 4Q14 - 1Q21		Скорочення P1 - P2
	€/m ²	Різниця в розмірі ¹	€/m ²	Різниця в розмірі ¹	
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%

Таблиця 13: середні ціни на землю в євро за квадратний метр для двох найбільш репрезентативних періодів на рисунку 1, а також рівень зниження між цими двома періодами 1. Зростання середньої ціни за період відповідно до розміру муніципалітету, беручи найменший.

за основою⁷⁰. Джерело: власна розробка на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та урбаністики.

Ці результати для даного періоду та території Іспанії відповідають очікуванням, викладеним на початку цього розділу. Цікаво відзначити різницю у співвідношеннях між періодами 1 і 2, з більш значною корекцією в муніципалітетах з найбільшою кількістю населення, що може означати, що попередня оцінка синергії була вищою за ринкову. Аналогічно, більш широке використання інформаційних технологій можна розглядати як аспект, що працює проти концентрації населення, будучи здатним розвивати робочі місця, традиційно розташовані у висококонцентрованих районах, у більш ізольованих місцях.

Регіональні відмінності

Вивчивши загальну поведінку в Іспанії, можна простежити відмінності всередині країни за допомогою даних, дезагрегованих на регіональному рівні. У цьому сенсі доступна панель даних про ціни на землю для 17 іспанських автономних громад за період 2004-2022 років. Для аналізу ми взяли дані за останній квартал 2022 року і, враховуючи стабільність сукупних цін, що спостерігається з 2014 року, доповнили відсутні дані тими, що існували в попередніх кварталах за п'ять попередніх років. У таблиці 14 наведено загалом 85 даних, 72 з яких відповідають останньому кварталу, 8 - попереднім кварталам, а 5 відсутні.

Варто зазначити, що в Таблиці 14, де показані ринкові ціни на четвертий квартал 2022 року, представлені дані на нижчому рівні агрегації, де такі елементи, як морфологія земельної ділянки або інші характеристики муніципалітету, можуть впливати на ціну більшою мірою, ніж агреговані дані на рівні країни, наведені раніше.

З таблиці 14 видно, що в усіх регіонах Іспанії ціна за квадратний метр зростає зі збільшенням чисельності населення муніципалітету, причому зростання цін починається з 90% у таких регіонах, як Кантабрія (93,4%), Астурія (95,6%) або Валенсійське співтовариство (96,3%), і досягає максимальних значень у Кастилії і Леоні (367,8%), Мадриді (482,2%) і Наваррі (506,2%). Поряд з показником зростання, заслуговує на увагу початкова вартість менших муніципалітетів, оскільки у випадку Каталонії, Валенсійського співтовариства та Країни Басків початкові ціни становлять

⁷⁰ Дані, наведені в таблиці, були розраховані як середнє арифметичне для всіх областей за відповідний квартал, тому результати відрізняються від результатів, наведених на рисунку 1 як середні по країні. В обох випадках

спостерігається зростання цін зі збільшенням чисельності населення муніципалітету.

значно вищі, ніж у середньому по країні - 84 євро за квадратний метр. Ці результати підтверджують на регіональному рівні те, що зазначено для країни в цілому.

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
УСЬОГО ПО КРАЇНІ		109	130		268
Андалусія	88		109	145	253
Арагон		71	99		
Астурія (Князівство)	69	71*			135
Балеарські острови (Ільєс)		238	269	364	454
Канарські острови		93*		246	262
Кантабрія	94*	80			181*
Кастилія і Леон	42		84	155	
Кастилія-Ла-Манча	63	82	109	133	
Каталонія	130	133	133		382
Валенсійська громада	135	114			264
Естремадура		79		133	135
Галічина		26			
Мадрид (Співтовариство)	80	163	162		467
Мурсія (область)			68*		
Наварра (Комунідад Фораль)	59		110	169	360*
Країна Басків			219*	199	322
Ріоха (Ла)		137			151*

Таблиця 14: Середні ціни на землю в євро за квадратний метр за останній квартал 2022 року.

*Дані взяті з попередніх кварталів через їхню недоступність для обраного: Астурія (2 квартал 2022 року = 2 квартал 22 року), Канарські острови (2 квартал 2019 року), Кантабрія (2 квартал 21 року + 2 квартал 22 року), Наварра (4 квартал 17 року), Країна Басків (1 квартал 22 року) та Ла-Ріоха (4 квартал 21 року). Джерело: складено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

Відповідно до графічного представлення цих даних, Рисунок 29 показує зростаючий характер цін, пов'язаних з чисельністю населення в муніципалітетах, для всіх автономних співтовариств. Видно, що у випадку Астурії, Балеарських островів, Канарських островів, Кастилії і Леона, Кастилії-Ла-Манчі, Каталонії, Естремадури і Галісії результати зростають для всіх досліджуваних збільшень чисельності населення. Що стосується інших автономних співтовариств, то, незважаючи на те, що ціни на землю зростають, вони демонструють періодичні коливання, що особливо помітно в Кантабрії через різницю між муніципалітетами з населенням 5 000<x<10 000 і 10 000<x<50 000, а також в Мурсії і Ла-Ріоха через те, що муніципалітети з населенням 10 000<x<50 000 мають вищі ціни, ніж муніципалітети з населенням понад 50 000 жителів.

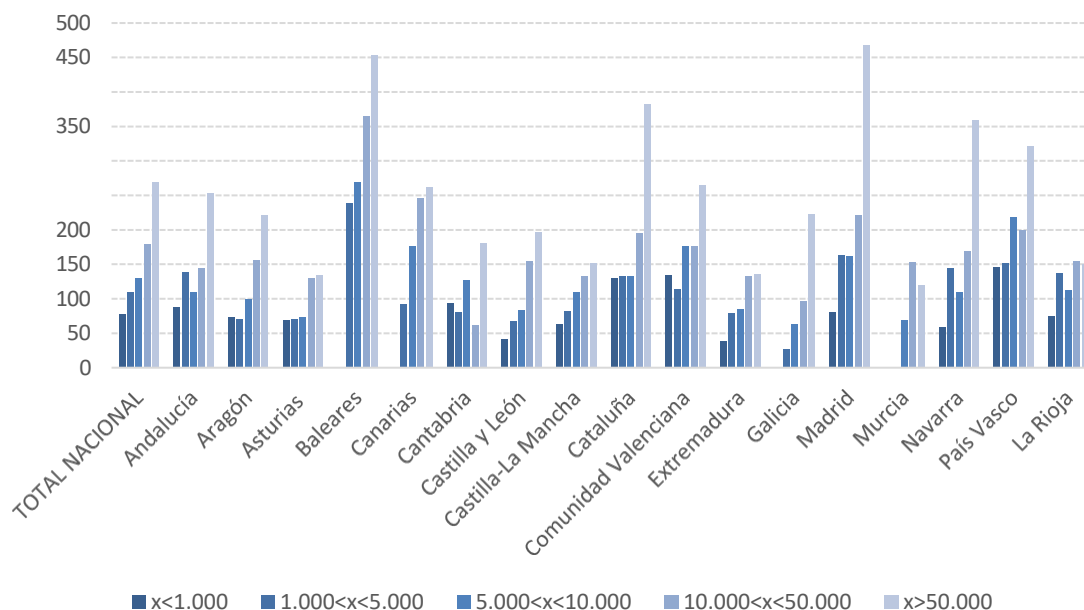


Рисунок 29: Представлення цін на землю в євро за квадратний метр у 2022 році з розбивкою за регіонами та розміром муніципалітетів відповідно до інформації, наведеної в Таблиці X. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

Що стосується діаграми Y, то слід також відзначити високе узагальнене зростання цін для найвищого рівня населення, яке в середньому становило 49,73% порівняно з попереднім кронштейном. Варто також зазначити, що найменша різниця між досліджуваними діапазонами спостерігається між муніципалітетами між $1,000 < x < 5,000$ і $5,000 < x < 10,000$ з середнім зростанням 18,66%, але з позитивними і негативними коливаннями.

Географічний розподіл цін показано на Рисунку 30, де інформація сегментована на різних зображеннях відповідно до розміру муніципалітетів. Видно помітну роль Балеарських островів і Мадридського співтовариства для всіх рівнів населення, а також високі або середньо-високі ціни в більшості автономних громад Середземноморської дуги. З іншого боку, неприбережні громади підтримують середньо-низькі або низькі ціни для всіх вимірів муніципалітету.

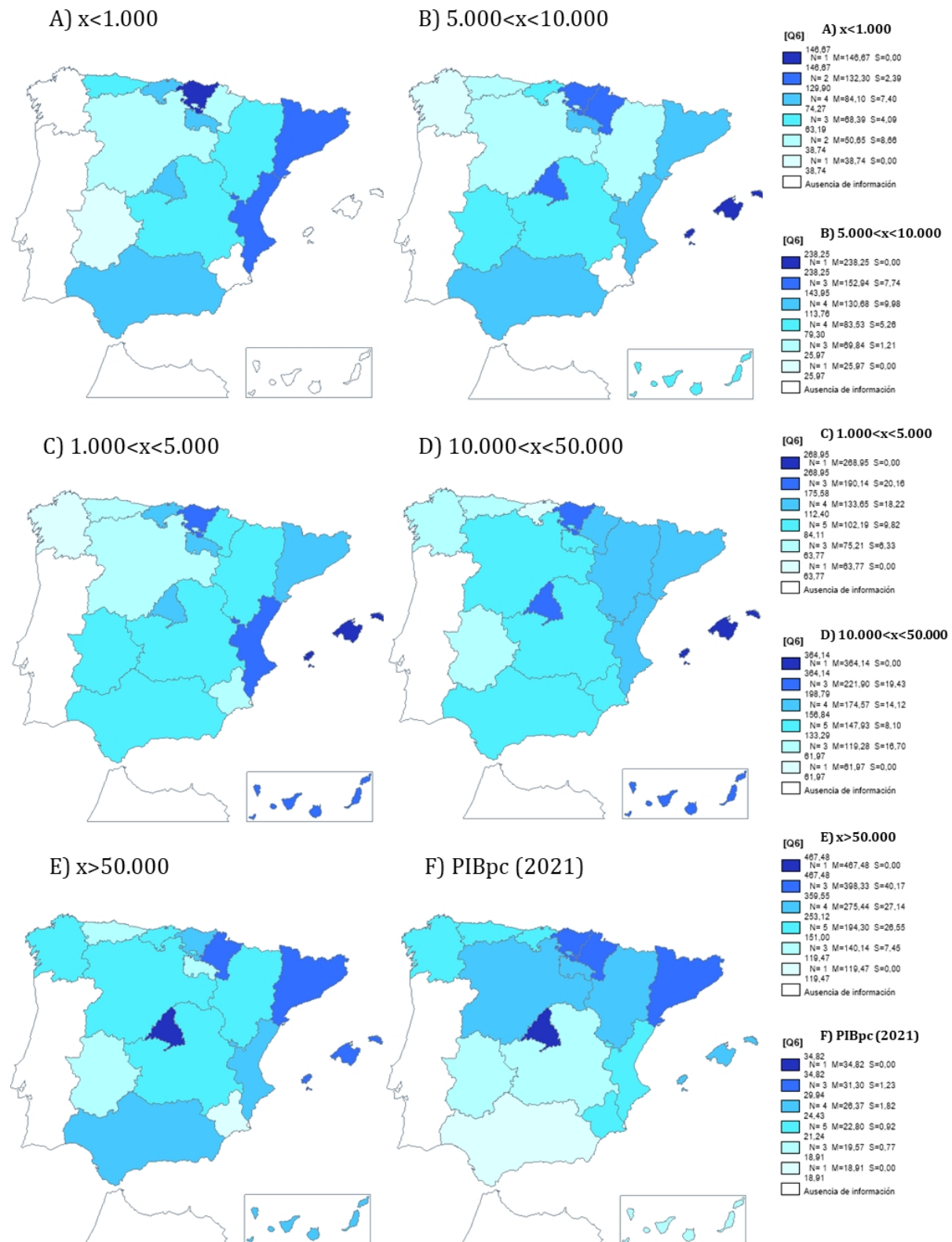


Рисунок 30: Географічне представлення досліджуваних значень. А, В, С, D, Е: ціна землі в євро за квадратний метр у 2022 році з розбивкою за автономними громадами для різних розмірів муніципалітетів = x . F: ВВП за 2021 рік. Джерело: власна розробка, зроблена за допомогою Philcarto.

4.3.2. Ціна на землю та ВВПс

Окрім впливу концентрації населення в муніципалітетах на ціну купівлі землі, існує також вплив існування більшого ринку. Як найпоширеніший показник для аналізу ринку, ці ціни можна порівняти з ВВП на душу населення кожного з регіонів. У цьому сенсі слід очікувати, що більші ринки призводять до вищих цін на землю, ніж менші.

Як показано на Рисунку 31, існують позитивні зв'язки для всіх проаналізованих розмірів населення, що означає, що зростання ВВП на душу населення пов'язане зі зростанням цін на землю. Це означає, що регіони з вищими показниками доходу пов'язані з вищими цінами на землю. У взаємозв'язку слід відзначити значення, показане для Балеарських островів, ціни на землю яких є вищими, ніж очікувалося для ВВП на душу населення, враховуючи показані лінії тренду, і цей факт, якщо його вилучити, дещо змінює результати, дозволяючи підвищити R2. Це нетиповий випадок

Зростання цін із зростанням ВВП на душу населення більшою мірою проявляється в результатах для муніципалітетів з населенням понад 50 000 мешканців, де результати також краще розподілені вздовж лінії регресії зі значенням R2 57,85. Це також спостерігається в тому, що з шести автономних співтовариств з найвищими показниками ВВП на душу населення п'ять мають найвищі ціни на землю: Мадрид, Балеарські острови, Каталонія, Наварра і Країна Басків, тоді як найнижчі ціни на землю спостерігаються переважно в регіонах з нижчим рівнем доходів, таких як Мурсія, Естремадура, Астурія, Кастилія-Ла-Манча, а Ла-Ріоха і Арагон є єдиними регіонами з доходами, вищими за середній рівень по країні, і нижчими цінами на землю в муніципалітетах, де мешкає понад 50 000 жителів.

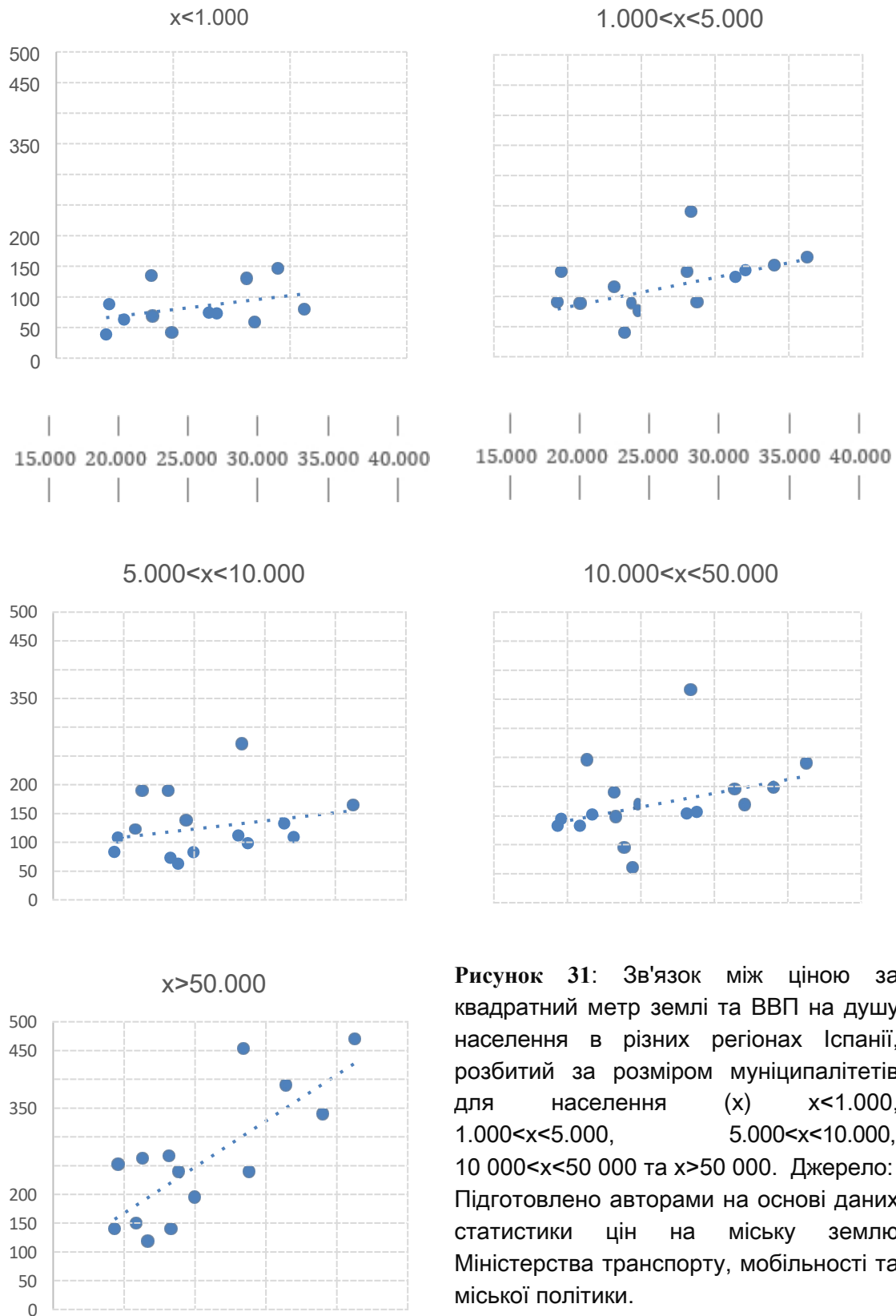


Рисунок 31: Зв'язок між ціною за квадратний метр землі та ВВП на душу населення в різних регіонах Іспанії, розбитий за розміром муніципалітетів для населення (x) $x < 1.000$, $1.000 < x < 5.000$, $5.000 < x < 10.000$, $10\ 000 < x < 50\ 000$ та $x > 50\ 000$. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міської політики.

4.3.3. Складність економіки у визначенні доходу

Враховуючи взаємозв'язок між цінами на землю та доходами громадян на душу населення, варто проаналізувати зв'язок між цими доходами та складністю економіки на прикладі Іспанії. Ця складність, що вимірюється Обсерваторією економічної складності (ОЕС), є показником, який впливає з експортного профілю регіону, що аналізується, з урахуванням складності постачання його продукції та послуг на міжнародний ринок; вищий показник асоціюється з вищою складністю економіки регіону (Hausman та ін., 2005 р.).

Дані ОЕС показують, що коефіцієнт кореляції між ВВП рс 21 та Індексом ОЕС 22 становить 0,75, як показано на Рисунку 32. Високе значення кореляції означає, що вищі значення індексу пов'язані з вищим рівнем доходу в регіоні. Що стосується зв'язку між ціною землі та індексом економічної складності, то він зберігає позитивне значення, але кореляція є нижчою. Найвище значення спостерігається для муніципалітетів з населенням менше 1 000 мешканців - 0,42, а найнижче - для муніципалітетів з населенням від 10 000 до 50 000 мешканців - 0,08.

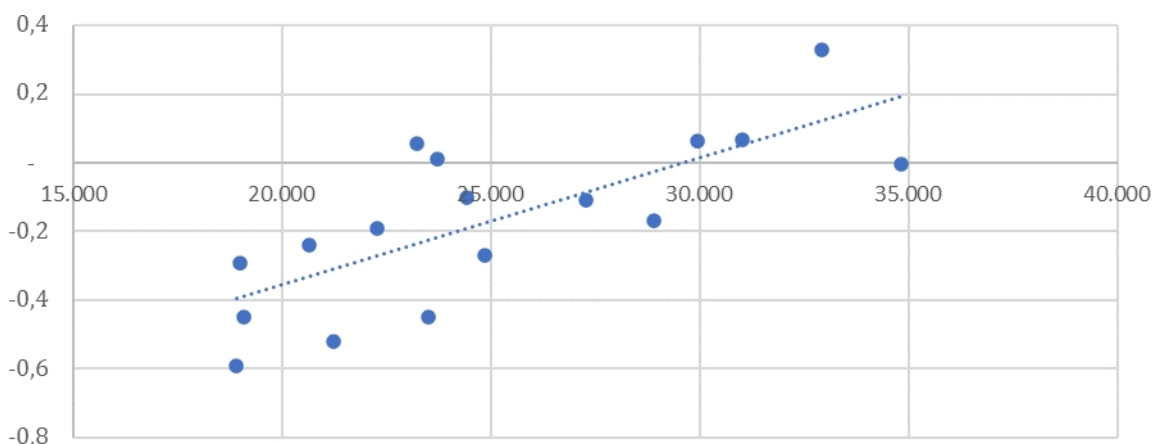


Рисунок 32: Зв'язок між індексом економічної складності та ВВП на душу населення в різних регіонах Іспанії. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку та Обсерваторії економічної складності.

4.3.4. Вартість землі, придбаної фізичними та юридичними особами

Що стосується агента, який купує землю, дані дозволяють нам розрізняти фізичних та юридичних осіб, аспект, який я вважаю дуже важливим у цьому дослідженні, оскільки ми працюємо з правами, які можна вважати абсолютними правами власності на землю, хоча володіння ними може бути сильно обумовлене фіскальною політикою.

Розглядаючи, насамперед, обмінювану площу, Рисунок 33 показує, що юридичні особи наразі купують значно більше площі: на них припадає приблизно 60% обмінюваної площі порівняно з 40%, що припадає на частку фізичних осіб. Ця цифра, однак, не є лінійною, але в період з першого кварталу 2007 року по перший квартал 2011 року вона змінила свою поведінку на протилежну: частка купівлі фізичними особами постійно перевищувала 60%, а на початку 2010 року сягнула 77%. Така ситуація означає, що за 77 кварталів, за які є дані, в середньому 48,22% обмінюваної площі придбали фізичні особи, а 51,77% - юридичні особи.

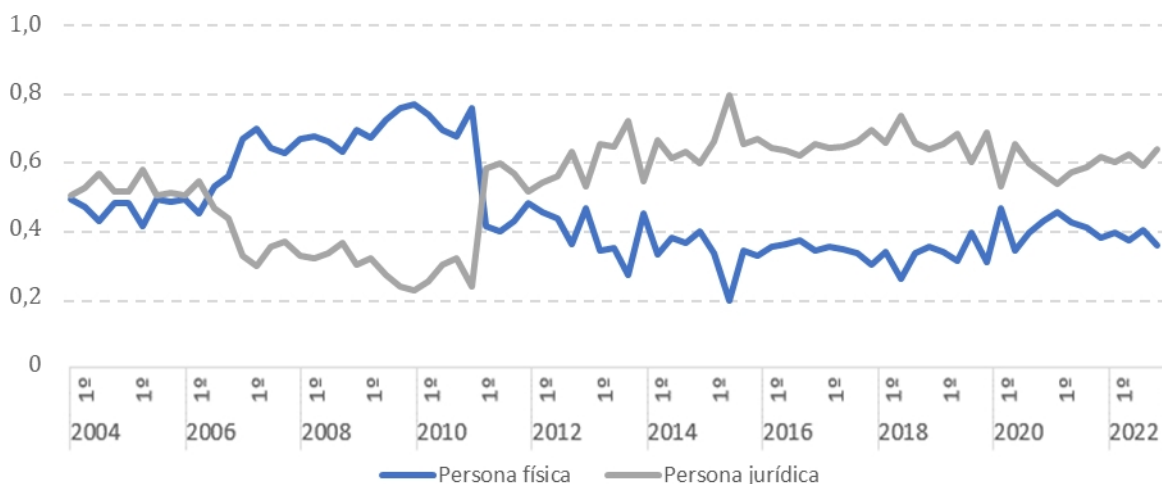


Рисунок 33: Відсоткове значення площі угод, здійснених відповідно до типу юридичної особи (фізична чи юридична), яка придбала земельну ділянку для продажу. По осі абсцис відкладено 77 кварталів, починаючи з початку 2004 року і закінчуючи кінцем 2022 року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міської політики.

У вартісному вираженні ситуація подібна до тієї, що спостерігається за площею, з більшою участю юридичних осіб на ринку протягом усього періоду, за винятком періоду з першого кварталу 2007 року (13 квартал) до першого кварталу 2011 року (29 квартал), коли основними учасниками ринку були фізичні особи, за винятком періоду з першого кварталу 2007 року (13 квартал) до першого кварталу 2011 року (29 квартал), коли основними учасниками ринку були

сплачували більші суми за придбання приміщень. Прикметно, що з другого кварталу 2011 року на юридичних осіб стабільно припадає понад 60% вартості придбань, а в середньому за цей період - 71,62%.

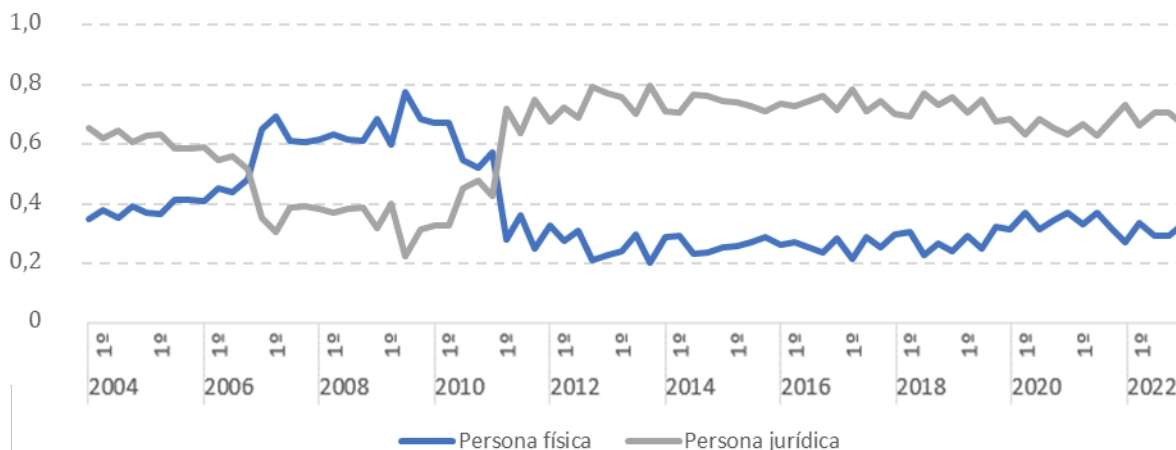


Рисунок 34: Відносний економічний обсяг транзакцій, здійснених відповідно до типу особи, фізичної чи юридичної, яку набуває простір, виражений у відсотках між двома типами осіб. Вісь абсцис показує 77 кварталів, починаючи з початку 2004 року і закінчуючи кінцем 2022 року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міського розвитку.

Що стосується вартості обмінюваних земельних ділянок, то Рисунок 34 показує наявність вищих співвідношень, ніж у випадку площі, причому вартість земельних ділянок, придбаних юридичними особами, є значно вищою, ніж вартість земельних ділянок, придбаних фізичними особами. У цьому сенсі вартість землі, придбаної юридичними особами, зростає з 53,76% обмінюваної площі до 61,93% від загальної вартості обміну. Ця цифра означає, що площі, придбані юридичними особами, мають вищу вартість, ніж площі, придбані фізичними особами. Ця ситуація призводить до результатів, показаних на Рисунку 35, який демонструє, що ціни купівлі юридичних осіб завжди вищі, ніж ціни, сплачені фізичними особами, за винятком двох конкретних кварталів, а саме третього кварталу 2009 року та третього кварталу 2015 року. В середньому на цих біржах ціна для юридичних осіб на 39,09% вища, ніж для фізичних осіб, досягаючи максимуму в 195% у першому кварталі 2013 року (значення 37).

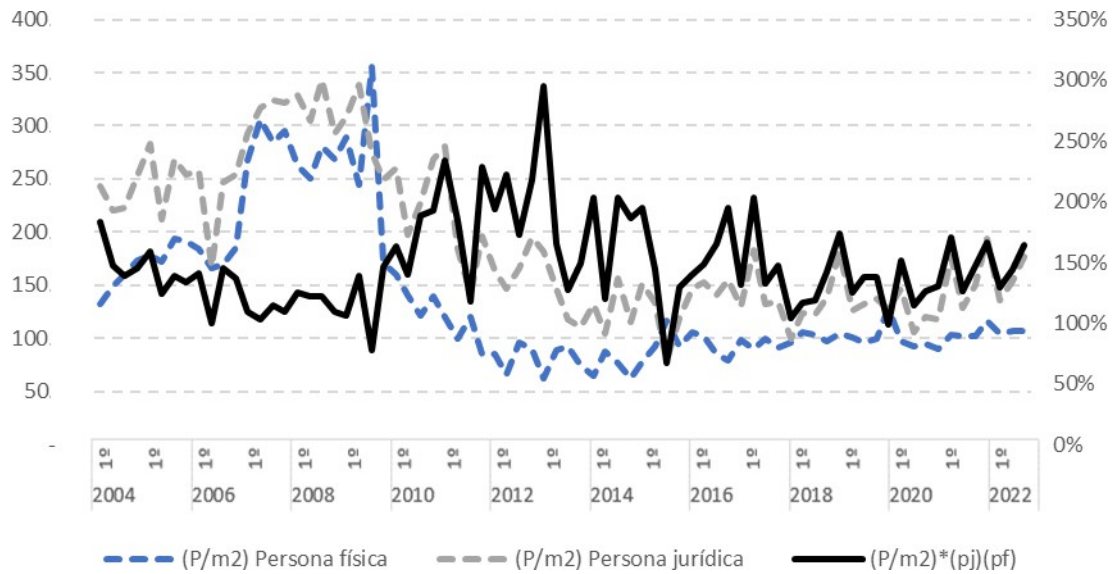


Рисунок 35: Ціна квадратного метра при придбанні фізичними та юридичними особами. Виділено співвідношення ціни юридичних осіб до ціни фізичних осіб. По осі абсцис відкладено 77 кварталів, починаючи з початку 2004 року і закінчуючи кінцем 2022 року. Джерело: Підготовлено авторами на основі даних статистики цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та міської політики.

Хоча ці результати щодо придбання нерухомості фізичними та юридичними особами можна вважати залежними від конкретних часових умов, і тому їх не можна екстраполювати на майбутні часи, вони вказують на те, що наразі існує значна участь юридичних осіб у придбанні нерухомості в Іспанії. Водночас, отримані дані про більші потоки придбання нерухомості юридичними особами, ніж фізичними особами, спонукають нас проаналізувати можливість того, що може відбуватися передача нерухомості з рук фізичних осіб до рук юридичних осіб - елемент аналізу, для якого нам знадобляться дані про особи продавців, а не лише покупців, як у даному випадку. Цей елемент може бути проаналізований у майбутньому.

4.3.5. Ціна на землю та режим власності на житло

Традиція придбання житла для створення домогосподарства є частиною іспанської культури, і не випадково опитування щодо умов життя⁷¹ показало, що у 2022 році 89,4% домогосподарств, що склалися з громадян старше 65 років, проживали в умовах оренди, і цей показник залишається стабільним на рівні понад 86% з 2004 року. На противагу цій ситуації, спостерігається загальна тенденція до зменшення кількості осіб, які проживають на правах оренди, яка залишається стабільною на рівні понад 86% з 2004 року.

⁷¹ Див.: INE - "Encuesta de condiciones de vida" (Обстеження умов життя).

Дані, наведені на Рисунку 36, показують цю динаміку між 2004 і 2022 роками: по-перше, для домогосподарств у віці від 45 до 64 років частка власності знизилася з 86,5% до 79,3%, що є таким самим показником, як і для решти іспанського населення. Дані на Рисунку 36 показують цю еволюцію між 2004 і 2022 рр. По-перше, для домогосподарств у віці 45-64 років частка власності знизилася з 86,5% до 79,3%, що означає падіння на 7,2%. Для домогосподарств у віці 30-44 роки початковий показник становив 71,1% у 2004 році, а у 2022 році він знизився до 56,7%, тобто частка власності впала на 14,4%. Нарешті, для наймолодших домогосподарств у віці 16-29 років частка власності впала з 47,7% до 30,7%, тобто на 17%. Ці дані підтверджують, що поступове зменшення частки власності на житло в Іспанії є тенденцією, яка впливає на молоді домогосподарства більшою мірою, ніж на домогосподарства старшого віку. Це скорочення відбувалося в контексті надзвичайно низьких базових процентних ставок на період з 2009 по 2022 рік, навіть від'ємних ставок. Умова, яка знижує вартість інвестицій, а отже, полегшує купівлю житла. Однак ця умова впливає на все населення в цілому, а отже, сприяє інвестиціям як фізичних, так і юридичних осіб.

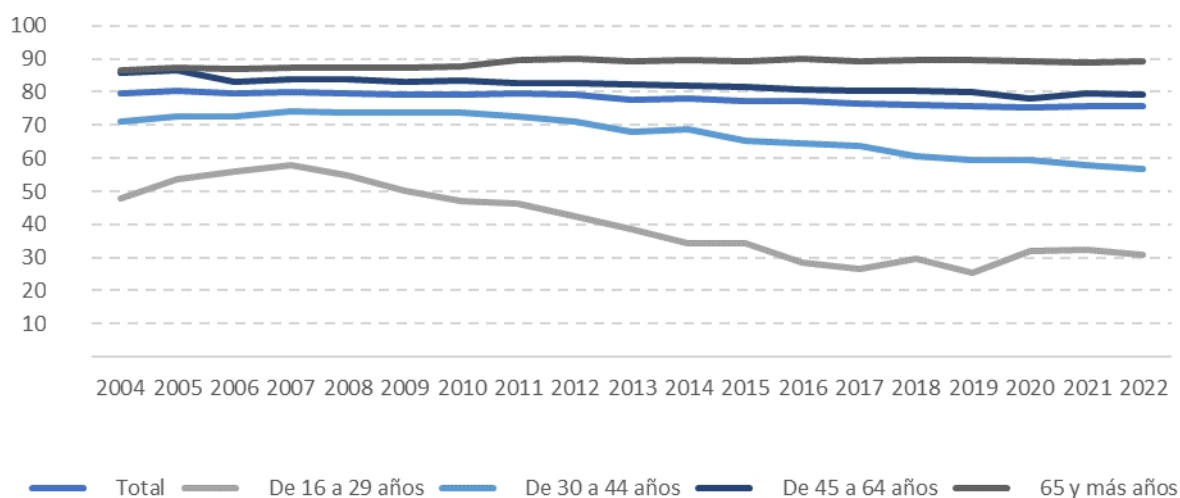


Рисунок 36: Вік та домогосподарство, зміна частки населення, яке має власне житло, залежно від віку орендарів. Джерело: Обстеження умов життя населення Національного інституту статистики.

Ситуація, з якою стикається суспільство, формується в контексті соціальної еволюції, в якій умови для мобільності значно покращилися як на національному, так і на міжнародному рівнях, що є результатом поєднання інвестиційного потенціалу та вподобань громадян, які адаптують структуру своїх інвестицій та витрат до інших критеріїв, ніж попередні покоління.

Проаналізувавши дані на національному рівні, можна помітити відмінності на регіональному рівні. Хоча з 2004 по 2022 рік вартість землеволодіння зменшилася в середньому на 4,5%, в різних автономних співтовариствах вона поведилася по-різному: на Балеарських островах вона знизилася на 8,5%, а в Ла-Ріоха навпаки - зросла на 5,7%. На Рисунку 37 показано взаємозв'язок між рівнем цін на землю у 2022 році для всіх автономних співтовариств та умовою збільшення або зменшення терміну володіння. Таким чином, можна побачити, що Мадрид, Балеарські острови, Каталонія та Наварра, які мають найвищі ціни, також є одними з регіонів, які демонструють найбільше скорочення кількості власників своїх будинків. І навпаки, Мурсія і Ла-Ріоха, які є одними з регіонів з найнижчими цінами на землю, демонструють найбільше зростання кількості власників.

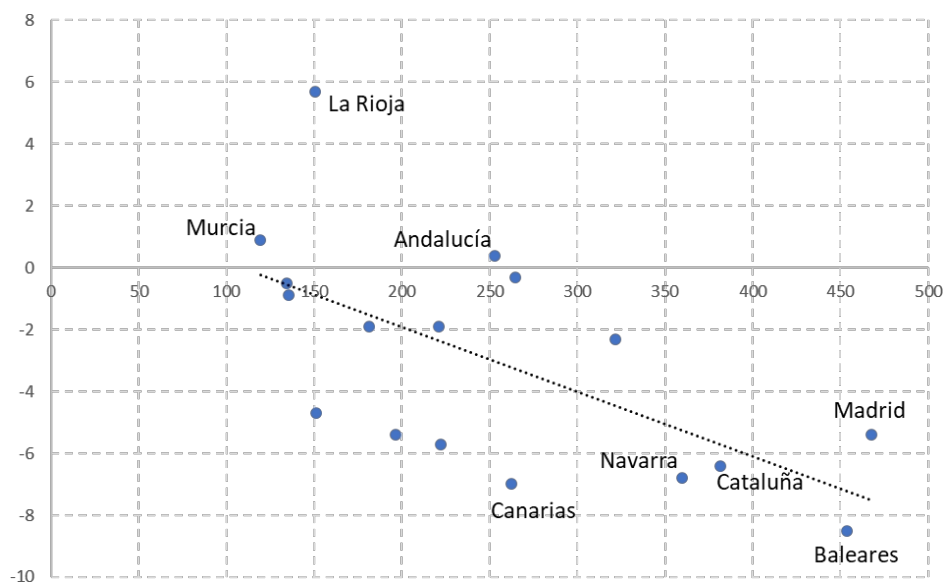


Рисунок 37: Форма власності та ціна, зв'язок між ціною за квадратний метр у містах з населенням понад 50 000 мешканців та зміною форми власності між 2004 та 2022 роками. Джерело: Обстеження умов життя населення Національного інституту статистики та Статистика цін на міську землю Міністерства транспорту, мобільності та містобудування.

З огляду на отримані результати, зменшення частки власності домогосподарств в Іспанії свідчить про безперервну тенденцію, що триває вже понад десять років, коли країна наближається до найбільш поширеної в Європі ситуації, коли власність має меншу вагу на користь оренди житла. Ця тенденція сприяє таким аспектам, як мобільність, і водночас зменшує безпеку володіння житлом, додаючи ризики, пов'язані з коливанням цін на нерухомість, які несе в собі оренда.

4.4. Обговорення

Отримані результати відповідають очікуванням, згідно з якими ціна на землю зростає зі збільшенням чисельності населення, а також зі зростанням доходів громадян і складності економіки. До цього слід додати ефект поступового зменшення кількості власників житла на користь орендарів, що особливо помітно в регіонах з вищими цінами на землю.

З часової точки зору, спостерігається висока кореляція даних за весь період, що свідчить про вплив макроекономічних змін на ціни на землю. Зміни є значно вищими для густонаселених муніципалітетів, ніж для менших за чисельністю населення. Ця ситуація узгоджується з літературними даними про вищу цінову еластичність попиту для більших міст. Крім того, результати показують, що в обох періодах спостерігається відносна стабільність цін - аспект, який суперечить очікуванням зростання, що має асоціюватися з періодами економічного зростання.

З точки зору розміру муніципалітетів, виділяється зростання цін в останньому доступному діапазоні, з населенням понад 50 000 мешканців. Це зростання має узагальнений географічний вплив на всі регіони, окрім Мурсії та Ла-Ріохи, і відповідає очікуваному впливу зростання ринку та спеціалізації громадян зі збільшенням кількості населення - ситуація, яка виправдовує зростання цін, отримане для іспанського випадку.

Муніципальний вимір, який також узгоджується з доходами кожного з досліджуваних регіонів, таким чином, спостерігається позитивна кореляція між цінами на землю та ВВП на душу населення, тенденція якої є більш вираженою та надійною, оскільки муніципалітети мають більшу чисельність населення. На відміну від очікуваної кореляції при вимірюванні складності економіки, результати показують нижчу величину, ніж отримана для ВВП на душу населення, в той же час існує висока кореляція між ними як незалежними змінними, що вказує на те, що наявна інформація про складність економіки достатньо повно відображена у ВВП на душу населення в різних регіонах.

Роль юридичної особи є найбільш помітною відповідно до результатів другого розділу, де значна участь юридичних осіб, на які припадає близько двох третин транзакцій, та більші суми свідчать про те, що придбані ділянки мають вищу вартість, яку можна вважати значною з точки зору збільшення концентрації активів в їхніх руках. Водночас, відсутність інформації про походження активів не дає змоги визначити, чи існує

збільшення участі юридичних осіб, як можна було б очікувати, чи, навпаки, вони мають однаково значну участь в угодах з продажу активів.

Тут виділяється поведінка юридичних осіб по відношенню до економічного циклу, оскільки вони зменшують свою участь в угодах купівлі-продажу в період рецесії та в дати, пов'язані з найвищим рівнем кризи. Так само звертає на себе увагу швидкість змін, оскільки між двома послідовними кварталами спостерігаються дуже значні коливання. Стабільність значень між 2011 та 2022 роками свідчить про те, що важливість юридичних осіб у придбанні приміщень не є разовим явищем, а є стабільною в часі.

Що стосується тенденції до заміщення власності на нерухомість орендою, то результати також відповідають очікуванням, з вищими темпами зростання лізингу, оскільки ціни на землю вищі. Вищі ціни обумовлюють спроможність населення дозволити собі придбання житла, обмежуючи можливості населення здійснювати інвестиції і мимоволі сприяючи зростанню орендної плати за житло. Приклади Мурсії та Ла-Ріохи як автономних громад, що складаються з однієї провінції, ще раз демонструють протилежну тенденцію, а також роль Андалусії, де поведінка провінцій демонструє більшу диспропорцію.

В аналізі вік знову постає як значуща детермінанта володіння нерухомими активами. Той факт, що тенденція до зменшення демонструє такі високі результати для молодшої вікової групи, з близько 60% власників у 2007 році до половини у 2022 році, свідчить про зміну конфігурації суспільства. Ця тенденція також простежується у верхній віковій групі від 30 до 44 років, що свідчить про зміну результатів, яку можна вважати передбачуваною, оскільки громадяни, які стають старшими, переходять з нижньої вікової групи в наступну. Зменшення частки людей, які мають власне житло, з 84% до 87% означає зниження на 17 пунктів за 15 років, що відображає тенденцію, подібну до тієї, що спостерігається в нижньому діапазоні. У верхніх діапазонах спостерігається більш помірне скорочення, яке, тим не менш, демонструє узагальнену тенденцію з результатами, подібними до тих, що були отримані для фінансіалізації, а саме: відбувається заміщення власності орендою, причому цей вплив є тим сильнішим, чим вища вартість землі в досліджуваних регіонах.

4.5. Висновки

Наведені результати узгоджують поведінку землі в Іспанії з тими, що вивчалися в інших частинах світу, і з тим, що очікується в економічній літературі. У цьому сенсі дані про населення і доходи показують значні відмінності як між регіонами, так і між розмірами муніципалітетів. Варто зазначити, що ціни на землю обернено пропорційно залежать від власності домогосподарств, з точки зору соціального впливу, який це може спричинити при переході від суспільства власників до суспільства орендарів.

Поряд з цим, розгляд зростання ролі юридичних осіб в економіці пов'язаний з попереднім дослідженням переходу до суспільства споживання, в якому земля та нерухомість стають товарами в руках компаній, що мають на меті максимізацію прибутку. Це ще раз демонструє поступову заміну прямої власності на власність через корпоративні пакети акцій, в рамках іншої концепції інвестицій, яка вже обговорювалася в попередньому розділі.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

5. ФАКТОРИ ВИРОБНИЦТВА ТА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НИХ

У попередніх розділах показано, що житлова проблема має характеристики, пов'язані з численними елементами, такими як місце розташування, чисельність населення, права власності або економічні та соціальні відносини, що формуються в її середовищі. В аналізі економічних основ житла представлені дві основні характеристики: перша - його місцезнаходження на планеті Земля, а друга - споруда, побудована для певних цілей. Це два різні елементи, які мають різні властивості при вивченні з точки зору їх участі в економічній діяльності.

Традиційно використання трьох факторів виробництва (ФВ) розглядається у вигляді землі, праці та капіталу, які в поєднанні виробляють товари та послуги, що розподіляються та споживаються на ринку. Використання цих трьох ФВ виступає основою наших сучасних економічних знань, формуючи інститути, в рамках яких відбувається людська діяльність, надаючи місцю розташування на Землі статус ФВ землю, в той час як під ФВ капітал розуміють споруди, зведені на ній.

Таке визначення ПФ залишалося практично незмінним протягом всієї історії економічної науки⁷².

⁷²Розглядаючи публікацію "Багатство народів" Адама Сміта в 1776 році як відправну точку для концепції економіки як науки.

На початку 19-го століття населення світу оцінювалося в один мільярд осіб при обмеженому споживанні природних благ, таких як вугілля, нафта і природний газ, і продовжує зростати сьогодні, коли на Землі проживає понад вісім мільярдів людей, а споживання благ збільшилося до рівня, що викликає занепокоєння щодо сталості наших відносин з планетою. Така ситуація викликає необхідність вивчення обґрунтованості цих ПФ як фундаментальних основ економіки, тобто як факторів максимальної агрегації, які не можуть бути об'єднані під вищою категорією через їхні різні характеристики.

Класифікація ПФ розкриває питання першої величини, що стосуються доступу громадян до житла; вона обумовлює концепцію власності на житло, обумовлює ставлення до житла на ринку, ціни на товари і послуги, які дозволяють будувати житло, або кінцеві ціни, за якими воно може бути придбане. Виходячи з цих передумов, вивчення обґрунтованості того, що можна вважати класичними ПФ економіки, є необхідним для того, щоб сприяти кращому розумінню причин, які перешкоджають доступу населення до житла.

5.1. Вступ

Земля, що розуміється як місце, де живе людина, була предметом турботи з давніх часів. У Старому Заповіті зафіксована роль Ювілейного року як року відновлення власності⁷³, що ґрунтується на концепції солідарності ізраїльського народу та врахуванні права власності на землю Богом.⁷⁴ Аристотель (340 р. до н.е.) у "Політиці" розглядає проблему власності на землю, коментуючи попередні закони, які..:

"заборонити купувати стільки землі, скільки хочеться"⁷⁵ або "заборонити продаж майна", або коментуючи роль законодавця в його прагненні досягти "рівності прав власності".

Елементи, які піднімають два фундаментальні питання, що зберігалися протягом всієї історії і продовжують турбувати громадян, такі як спільний розгляд землі та будівель, зведених на ній, а також його зв'язок з визначенням майнових прав громадян⁷⁶.

⁷³ Розуміється як право власності на сімейну землю та будівлі

⁷⁴ (Біблія 1972) Див. Левит, 25, 8-17

⁷⁵ Див. "Політика", книга II, інші політичні теорії: Фалес Халкідонський.

⁷⁶ Див. (Tocqueville 1984), с. 27: "Відтоді, як громадяни почали володіти землею засобами, відмінними від феодалної системи [...] не було зроблено жодних відкриттів у мистецтві, не було досягнуто прогресу в торгівлі та промисловості, які б не створили

На зорі сучасної економічної науки (Ricardo 2010) у 1817 році Рікардо опублікував "Принципи економічної політики", в яких показав, як приватна власність на землю стала загальноприйнятим питанням, зазначивши, що:

*"Рента - це та частина продукту землі, яка сплачується землевласнику за користування первісними і незнищеними силами ґрунту"*⁷⁷

Заява, що відображає звичаї власності, які існували на той час, і згадує унікальні характеристики землі порівняно з іншими видами власності. Вона включає такі елементи, як оренда землі, *орендодавець* або постійність землі в часі.

Важливість землі показана як позачасова умова людського існування. Вона виділяється в аналізі, проведеному в період, який можна вважати зародженням економічної науки, з роллю Адама Сміта, Роберта Мальтуса або вищезгаданого Давида Рікардо в контексті першої промислової революції, але її роль еволюціонує в пізніших дослідженнях, поки вона практично не відходить на другий план між останньою третиною 19-го століття і початком 20-го століття, коли інтерес до вивчення економіки демонструє більш широкий спектр, що включає такі питання, як економічні системи, поділ між макроекономічними і мікроекономічними дисциплінами або пошук поєднання ефективності та справедливості.

Останні два століття можна вважати періодом найбільших змін в умовах життя людей: населення, що налічувало близько одного мільярда осіб, зросло у вісім разів, еволюціонувавши від економіки, в якій сільське господарство займало переважну більшість населення, до економіки, в якій частка сільського господарства в розвинених країнах зменшилася до менш ніж п'яти відсотків. Крім того, матеріальний добробут зріс від умов виживання до того, що частина світу вважається такою, що живе в умовах "заможного суспільства"⁷⁸. Водночас із цими змінами принципи, що лежать в основі економічних відносин між усіма учасниками економіки, залишалися стабільними. Принципи, які були предметом безперервних дебатів у 18-му та 19-му століттях, але які втратили свою вагу перед обличчям інших питань, стали розумітися як загальноприйняті концепції.

як багато нових елементів рівності між чоловіками". Див. також його дослідження про роль успадкування в еволюції концентрації або розподілу землі, с. 65-67.

⁷⁷ Автор: "земельна рента - це частина продукту землі, яка виплачується її власнику за використання первісної і незнищеної сили ґрунту".

⁷⁸ Див. книгу Джона Кеннета Гелбрейта "Заможне суспільство".

При площі поверхні 510 мільйонів квадратних кілометрів, 29% земної поверхні - це суша, а решта - океани. З цієї площі суші 71% можна вважати придатними для життя, а це означає, що люди мають 106 мільйонів квадратних кілометрів, доступних для проживання. Лише той факт, що кількість населення Землі зросла з одного мільярда до восьми мільярдів, означає зменшення простору, доступного для задоволення потреб кожної людини, з 1,06 до 0,13 квадратних кілометрів, тобто приблизно до 0,1 квадратного кілометра⁷⁹ для населення, яке, за оцінками, перевищує 10 мільярдів осіб⁸⁰ у нинішньому столітті.

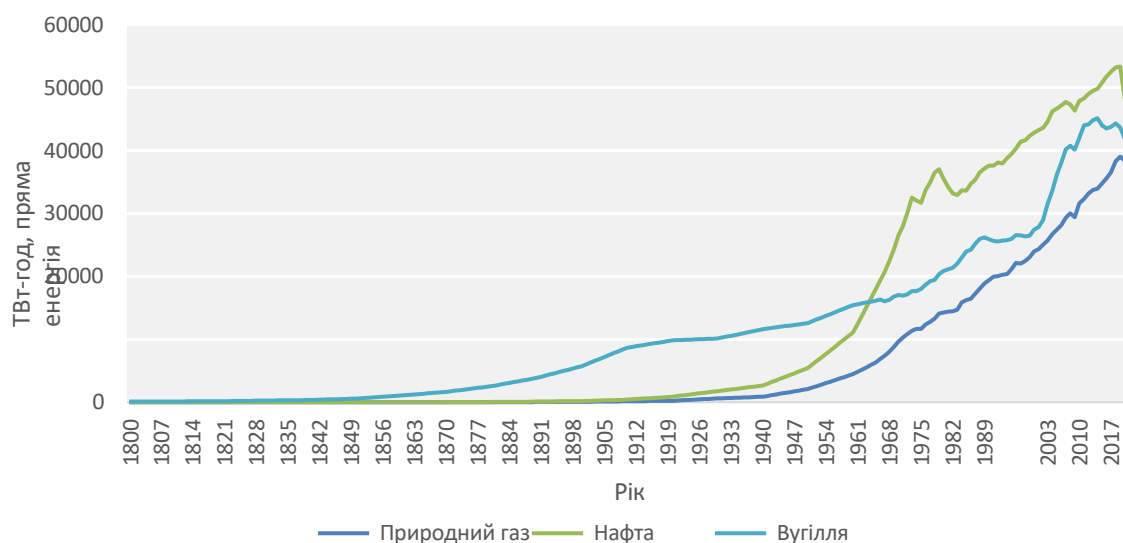


Рисунок 38: Щорічна динаміка виробництва енергії з первинних джерел, вугілля, нафти та газу, виміряна у ТВт-год. Пропущені дані були розраховані як середнє арифметичне між попередніми та наступними доступними даними. Джерело: власна розробка на основі даних з сайту ourworldindata.org.

Разом зі зростанням чисельності населення зростало і його споживання. На Рисунку 38 показано еволюцію споживання енергії з трьох основних невідновлюваних первинних джерел: вугілля було першим з трьох, які були введені в економічну систему, за ним йшла нафта, споживання якої почало зростати в 1860-х роках, і природний газ - у 1880-х роках. Споживання енергії зростало паралельно з економічним зростанням, а переломний момент у споживанні палива спостерігався приблизно в 1950 році, після Другої світової війни.

⁷⁹ Розглядається як максимальна ситуація, беручи до уваги, що не кожна придатна для життя територія є бажаною, і що демографічні тенденції ведуть до зростання ролі міст.

⁸⁰ Згідно з прогнозом ООН "Перспективи розвитку світового населення до 2022 року", чисельність населення світу становитиме 9,8 мільярда осіб у 2050 році та 11,2 мільярда осіб до 2100 року.

викопне паливо, переважно нафта і газ. Обидва аспекти - населення і споживання - призводять до безпрецедентного зростання попиту на ресурси планети.

Враховуючи відмінності у споживанні ресурсів, виникає питання, чи економічні основи, які зазвичай використовуються як відправна точка для 1800 року, все ще є репрезентативними для економіки 21 століття, адекватно відображаючи відносини людей один з одним та їхню взаємодію з планетою. За цих умов постає питання про обґрунтованість класичної класифікації ПР у вигляді землі, праці та капіталу.

Що стосується землі, то на особливу увагу заслуговує її взаємозв'язок з такими елементами, як поверхня, споруди, побудовані на ній, сировина, яку можна видобувати, або живі істоти, які її населяють.

До вищезазначеного слід додати проблему власності на землю з соціально-економічної точки зору, дебати щодо якої, здається, так і залишилися прив'язаними до занепокоєння класичних економістів, залишивши без відповіді міркування (Маршалла 1920), який визначив її як найбільш "хвилюючу і складну"⁸¹ в економічній науці. Концепції емоцій і труднощів, які в переході від 19-го до 20-го століття будуть відсунуті на задній план на користь інших проблем, що призвело до того, що власність на землю стала розглядатися як ринковий актив, який загалом може бути обмінаний на умовах, подібних до умов обміну будь-якого іншого активу. Хоча в різних регіонах світу до неї можуть ставитися по-різному, наприклад, через специфічну податкову політику або обмеження на її придбання іноземцями, вона зберігає свою загальну сутність активу, тобто капітального блага, як показано в цій роботі.

Це питання можна підсумувати словами Джорджа Джорджа (George 2012) у 1879 році:

*"Швидко зростає відчуття, що право власності на землю певним чином пов'язане з соціальними негараздами, які проявляються в найпрогресивніших країнах"*⁸².

Країни з високим рівнем державного втручання наразі збігаються.

На відміну від попередніх розділів, які спиралися на аналіз даних для отримання результатів щодо питань дослідження, цей розділ спирається на аналіз даних для отримання результатів щодо питань дослідження.

⁸¹ "Принципи економіки" Маршалла, опубліковані в 1890 році, книга IV, розділ II, "Родючість землі", де він зазначає про власність на землю, що "вона є основою багатьох найцікавішого і найскладнішого в економічній науці".

⁸² Автор: "Зростає відчуття, що власність на землю пов'язана з соціальними заворушеннями, які проявляються в найпрогресивніших країнах".

постійний огляд літератури через історичний аналіз добірки найбільш значущих публікацій з економіки, що стосуються ПОН.

5.2. Історичний огляд факторів виробництва

Економічна думка працювала над існуванням трьох ФП з часу написання Адамом Смітом "Багатства народів"⁸³, а саме: земля як фактор виробництва, людська праця і капітал як фактор виробництва, що виробляється. Ці три ФП пов'язані з відповідними винагородами у формі земельної ренти, трудової ренти (заробітної плати) і ренти на капітал (відсотка і прибутку). Можна сказати, що саме на цій класифікації факторів виробництва та їхньої ренти базується сучасна економічна думка.

Розширення історичної перспективи до більш ранніх часів дозволяє нам розглянути різні підходи до класичних ПФ. По-перше, заощадження в суспільствах до епохи Просвітництва (18 століття) були обмеженими в їхньому розумінні внеску в економіку та збільшення виробництва. В цьому сенсі поняття активів, які можуть бути використані сьогодні будь-якою компанією, має ширший компонент з точки зору постійного збільшення продуктивності, ніж те, що можна було зрозуміти тоді, що дозволяє вважати, що аграрна економіка представляла собою ринок, обмежений для переважної більшості населення двома ФП: орною землею та працею, присвяченою її обробці.

Другим аспектом ПФ є розгляд праці як капіталу: люди можуть бути власністю інших людей, а отже, і плодами їхньої праці, що призводить до рабства. У цьому сенсі рабство є лише одним із прикладів "людського капіталу", що розуміється як право власності на людину, а не як це розуміється сьогодні у зв'язку з компетенціями людини для виконання певного завдання, такими як підготовка або навички. Третій аспект можна побачити в розгляді неринкового капіталу у формі накопичення для військових або подібних цілей, які передбачають використання виробничих факторів для цілей, що не мають на меті збільшення майбутнього виробництва.

Виходячи з вищезазначених аспектів, можна побачити, що за останні 300 років економіка еволюціонувала від моделі, в якій для більшості населення економіка обмежувалася поєднанням землі та праці для отримання засобів до існування і в якій могли існувати права одних людей над іншими, до моделі, в якій заощадження у формі капіталу стали відігравати головну роль у виробництві і в якій власність для людей більше не є правом. Радикальна зміна, яка без

⁸³ Адам Сміт 1776

Однак вона базується на тих самих критеріях ФП Земля, Праця і Капітал, які використовувалися в той час, і які можна поставити під сумнів, чи продовжують вони лежати в основі відносин сьогоднішньої економіки⁸⁴. Можна поставити під сумнів не лише їхню репрезентативність у сучасній економіці, але навіть їхню адекватність концепціям людської дії та людської власності, що ґрунтуються на принципах свободи.

Загальноприйнято вважати, що економічна наука починається з публікації "Багатства народів" у 1776 році (Smith 2001), праці, в якій описана вище структура ПФ та питання власності на землю неодноразово піднімаються як основа економічної думки:

"У тому грубому і примітивному стані суспільства, який передує як накопиченню капіталу, так і привласненню землі, пропорція між кількістю праці, необхідної для придбання різних об'єктів, є єдиною обставиною, яка слугує правилом для їхнього обміну"⁸⁵.

З метою подальшого вивчення впливу збільшення власності на землю

"Як тільки земля стає приватною власністю [...]. Її рента - це перший відрахування від продукту праці на землі"⁸⁶

І про збільшення основного капіталу:

"Як тільки капітал накопичується в руках окремих осіб, деякі з них, природно, використовують його для того, щоб найняти на роботу працьовитих людей"⁸⁷.

Розділ VII представляє класичне формулювання ПФ шляхом констатації:

"В інтересах усіх, хто використовує свою землю, працю та капітал, щоб приносити на ринок..."⁸⁸

Використання ЗФ і розгляд власності проходять через усю роботу, відштовхуючись від них, він вивчає взаємозв'язок між їх наявністю і доходом, розглядаючи позитивні і негативні наслідки, які мають на них коливання попиту. З цього моменту він присвячує розділи VIII доходу від праці, IX - доходу від капіталу і XI - доходу від землі, як результат застосування цих виробничих факторів до

⁸⁴ Тут можна розглянути роль інших факторів виробництва, що розглядаються в економічній науці, серед яких роль підприємця обговорюється пізніше, а також інші елементи, чий кінцевий вплив має вплив на продуктивність факторів виробництва, не будучи власне факторами виробництва, див. (Brynjolfsson & Hitt 1995).

⁸⁵ Розділ VI. "Про частини, з яких складається ціна товару".

⁸⁶ Розділ VIII. "Заробітна плата".

⁸⁷ Розділ VI. "Про частини, з яких складається ціна товару".

економічна активність. Саме на цих факторах базується решта аналізу, що дозволяє йому впливати на концепції нагромадження чи розподілу праці.

Враховуючи знаковість роботи Адама Сміта для розвитку економічної науки, його структуру ПФ можна вважати фундаментом сучасної економічної системи, яка зберігає концепції майже незмінними протягом близько 250 років розвитку науки. Можна зрозуміти, що Адам Сміт не створює концепції, а фіксує ситуацію, в якій розвивалися економічні відносини того часу, а також попередніх епох.

Як приклад попередніх робіт можна навести працю "Нарис про природу торгівлі взагалі" (Cantillon 2021), опубліковану в четвертому десятилітті XVIII століття, в якій велике значення надається вивченню землі як джерела економіки та життя, головним чином у розділах між X і XVII, серед яких варто згадати розділ XII:

"Все в державі залежить головним чином від волі, способу і засобів життя землевласників, як я спробую пояснити в ході цього *есею*.

У ній він показує роль землі, висвітлюючи існуючі на той час права власності та їхній вплив на створення ринку. У роботі він розвиває взаємозв'язок земельних продуктів з сільськими та міськими ринками, завжди вважаючи землю джерелом багатства суспільства:

"Коротше кажучи, всі жителі держави отримують засоби до існування і переваги з фонду землевласників і є залежними"⁸⁹.

"Незалежність, яку надає власність на землю, приносить користь лише тим, хто зберігає володіння землею".

"Землевласники - єдині люди, які є природно незалежними від держави".

Все це аналізується з точки зору двох НФ - земельного та трудового, в яких заощадження відводиться другорядна роль, більше пов'язана з володінням дорогоцінними металами, ніж з розвитком передових на той час засобів виробництва. Робота Кантільйона також привертає увагу реченням, що містяться в главі XVI про власність на землю:

⁸⁹ Гл. XIII. "Обіг і бартер товарів і виробів, а також їх виробництво здійснюються в Європі підприємцями на власний ризик".

"Якби кожен землевласник у державі мав лише невелику частину землі, подібну до тієї, яка зазвичай призначена для роботи одного поселенця, то навряд чи існували б міста; мешканці були б численнішими, а держава багатшою, якби кожен з цих землевласників зайняв корисною працею мешканців, які знаходять засоби до існування на його землі"⁹⁰.

Проблема власності на землю розглядається тут з історичної точки зору: саме традиційні власники у вигляді фермерів, землевласників або дворян, серед інших, мають владу над землею і, таким чином, над основою суспільних засобів виробництва. Соціальний поділ показаний з точки зору доступу до власності на землю.

У 1762 році він написав (Руссо 2017) "Суспільний договір", в якому розглядає проблему власності на землю, виходячи з легітимності першого орендаря як працівника, який шукає засоби до існування, а не як безстрокового власника землі незалежно від того, для яких цілей вона використовується.

"Взагалі, для того, щоб визнати право першого мешканця на будь-яку ділянку землі, необхідні наступні умови: по-перше, щоб ця територія ще ніким не була заселена; по-друге, щоб була зайнята лише та її частина, яка необхідна для існування; по-третє, щоб володіння нею було отримано не шляхом марної церемонії, а шляхом праці та обробітку - єдиної ознаки власності, яку, за відсутності законних титулів, повинні поважати інші"⁹¹.

У своїй роботі він додає елемент, відмінний від попереднього бачення, неодноразово використовуючи поняття суспільного, соціального або загального бачення у взаємозв'язку землі з основами спільного блага. У 1754 році (Руссо 1923) він вже писав у "Міркуванні про походження нерівності між людьми", що

"Перша людина, яка, огороджуючи шматок землі, сказала, що це моє, і знайшла достатньо простих людей, які повірили їй, була справжнім засновником громадянського суспільства".

А також:

"Коли древні [...], вони мали на увазі, що розподіл землі породив новий вид права, тобто право власності, відмінний від того, що впливає з закону природи".

⁹⁰ гл. XVI. Чим більше роботи в державі, тим багатшою вона, природно, вважає себе".

⁹¹ Розділ IX. "Нерухоме майно".

(Sieyès 1991) написав у 1789 році працю "Що таке третій стан?", яка ще раз демонструє зв'язок власності на землю з тогочасною соціальною організацією, висвітлюючи помилки у створенні асамблей знаті як пошук рішень до Французької революції, в ситуації, коли земля визначалася як джерело політичної влади, а не соціальний клас, як все ще переважаючий аргумент того часу:

"Члени губернських зборів скликалися як землевласники, а не як духовні особи, дворяни чи простолюдини"⁹³.

Останнім внеском 17-го століття є роль Мальтуса (Malthus 1970) в його "Нарисі про принципи народонаселення", написаному в 1798 році, з якого ми можемо головним чином витягти його концепцію землі як засобу існування людини і, таким чином, обмеження землі для того, щоб прогнати зростаючу кількість людей. З другорядною роллю капіталу як фактору виробництва у світі, що керується поєднанням землі та праці.

Власність на землю з'являється в текстах як джерело життя і багатства для її власників у суспільствах, які все ще були переважно сільськогосподарськими, де земля була основною формою існуючого багатства, і в той же час існував загальний захист індивідуальної власності. Ця ситуація вже перебувала на стадії повної трансформації під час важливих змін, які надавали індустріалізації в Англії дедалі більшого значення, в ході яких зростала складність економіки та розвивалися нові інституції. Ці перетворення принесли з собою дебати про право власності на землю, які, як правило, пов'язували критерій праці/обробітку з метою виправдання привласнення раніше невласницьких земельних ділянок. Водночас можна спостерігати зародки соціалізації землі під владою держави, як у зв'язку з модернізацією структури власності, так і з розглядом землі як державного блага, що має бути соціалізоване.

Вже у 19 столітті (Ricardo 2010) Рікардо написав працю "Принципи політичної економії та оподаткування", в якій він знову ставить під сумнів привласнення землі, вважаючи, що це питання

*"Рента - це та частина продукту землі, яка сплачується землевласнику за користування первісними і незнищеними силами ґрунту"*⁹⁴

Як видно з розділу II, в якому він обговорює властивості землі на противагу тому, що він вважає іншими природними активами, такими як вода або повітря над

⁹³ Розділ IV. "Що спробував уряд і що пропонують привілейовані на користь третього стану".

⁹⁴ Розділ II "Про ренту", вільний переклад Автор: "Рента - це та частина продукту землі, яка сплачується власнику за користування первісними і незнищеними силами ґрунту".

де такого привласнення немає. Тут Рікардо заглиблюється у відмінності між кращою та гіршою землею, і ця дискусія продовжується в розділі IV, де йдеться про роль землі як генератора природної ціни, з якої виводяться наступні ціни на всі товари. Праця Давида Рікардо вирізняється унікальним аналізом землі, її ренти та земельного податку⁹⁵. Він розглядає відокремлення земельної ренти від ренти власника на основі існуючих фондів інвестицій, що стає однією з головних проблем у встановленні різниці між благом, яке вважається суспільним, та інвестиційним процесом, який призводить до підвищення прибутковості землі. Також оцінюючи різницю між різними типами земель і складність визначення адекватного податку, який би відображав специфіку землі і покривав витрати держави. Тут можна побачити, як концепція землі як суспільного блага інтегрована в міркування Рікардо, а також важливість, яку він надавав розробці наскрізної податкової системи, яка б накладала обов'язок робити внесок у різні типи відомих доходів.

(Proudhon 1983) у 1840 році опублікував працю "Що таке власність?", в якій знову звертається до проблеми землі, наголошуючи на її спільному володінні та вважаючи, що дохід, який можна отримати від неї, залежить від праці, яка в неї вкладена. Тут варто згадати критику так званих перших фермерів, яких вважають відповідальними за тогочасну ситуацію, оскільки:

"не передбачив наслідків перетворення права індивідуального володіння на абсолютну власність"⁹⁶.

У цьому ж розділі Прудон продовжує розглядати проблему необхідності використання землі і надає суспільству:

"право встановлювати умови власності".

У тому, що він розглядає як компенсацію, а не оренду, за використання землі як спільного блага і прагне забезпечити людей не лише інструментом, за допомогою якого вони можуть працювати протягом свого часу, але й матеріалом для цього завдяки доступу до землі. Прудон також піднімає концепцію складності суспільства, стверджуючи, що

"Немає людини, яка б не жила продуктами нескінченної кількості різних галузей"⁹⁷, вказуючи, в свою чергу, на те, що

"Продукт не може існувати без інших, ізолювана галузь неможлива".

⁹⁵ Розділ X. "Земельний податок".

II. розділ 3 "Про цивільне право як підставу і санкцію власності".

⁹⁷ Розділ III. Розділ 8. "Що в порядку справедливості праця знищує власність".

Це підкреслює важливість розвитку суспільств зі зростаючим ступенем взаємозв'язку і, відповідно, складності, які можуть задовольнити потреби людей.

У 1848 році вони пишуть (Marx & Engels 2023) "Комуністичний маніфест", в якому закінчують розділ II "Пролетарі і комуністи", вказуючи на це як на перший крок до комуністичної революції:

"Скасування права власності на землю і спрямування всіх доходів від землі на суспільні потреби"⁹⁸.

Два десятиліття потому, у 1867 році (Marx 2014), він написав "Капітал", де висунув концепцію двофакторної економіки, в якій існує протистояння між працею і капіталом, і в якій капітал розглядається як фактор виробництва, що пригнічує працю в нерівних відносинах між цими двома факторами. Внеском в економічну думку, яка просуває двофакторну концепцію, що ставить землю на другий рівень як форму капіталу, є його історичне дослідження процесу капіталізації землі в Англії в розділі 27, в якому він переходить від дрібних вільних власників у 15 столітті до великих землевласників у 19 столітті через процес концентрації, експропріації та юридичних модифікацій, що призводить до..:

*"Вони завоювали поле для капіталістичного сільського господарства, зробили ґрунт невід'ємною частиною капіталу."*⁹⁹

У розпал розвитку ідей Маркса, після публікації першого тому "Капіталу", відбулася маржиналістська революція 1970-х років, в яку внесли свій внесок Джевонс, Вальрас і Менгер, що можна вважати моментом трансформації економічної науки. Поряд з вивченням теорії вартості та основ мікроекономіки, продовжується робота над класичною моделлю ПФ (Menger 2007), при аналізі законів, що керують товарами вищого порядку в своїй праці "Принципи економіки", опублікованій в 1871 році, він вивчає ПФ окремо:

*"Цінність послуг землі, капіталу та праці зокрема"*¹⁰⁰

У розділі, в якому він продовжує класичний аналіз землі з акцентом на відмінностях у продуктивності різних земельних ділянок. Варто виділити диференційоване використання землі та земельних послуг у його текстах, вказуючи, в свою чергу, на те, що земельні ресурси та земельні послуги - це не одне і те ж саме.

⁹⁸ Як перший з одинадцяти заходів, запропонованих як загальноприйняті для розвинених країн

⁹⁹ Free Trad. Автор: "вони завоювали сільську місцевість для капіталістичного сільського господарства, зробивши її невід'ємною частиною капіталу".

¹⁰⁰ Вільна торгівля. Автор: "Вартість землі, капіталу та послуг праці зокрема".

Земля підпорядковується тим же правилам, що і машини, інструменти або житло.

Сучасна праця Джевонса (Jevons 1911) "Теорія економічної політики", також опублікована в 1871 році, зробила важливий математичний внесок в економічну науку, подібний до дослідження вартості Менгера. Цей аналіз вартості можна побачити в його теорії доходу в розділі VI, де він стверджує, що

*"Не орендна плата за землю визначає ціну на продукцію, а ціна на продукцію визначає орендну плату за землю"*¹⁰¹

Крім того, Джевонс продовжує надавати наукову підтримку трифакторній моделі виробництва, присвячуючи окремі розділи праці, земельній ренті та капіталу.

Наприкінці десятиліття маржиналістської революції у 1879 році з'явилася праця "Прогрес і злидні" (George 2012). Книга, яка пояснює причини різної еволюції рівня доходу та його нерівномірного розподілу, а також нерівномірного розподілу земельної власності. Проаналізувавши поведінку економіки, Джордж називає свою книгу VI "Засіб", в якій він вперше досліджує те, що він вважає шістьма основними заходами суспільної дискусії, і їх нездатність вирішити проблему бідності, вважаючи, що вони здатні лише пом'якшити, але не вирішити реальну проблему, одночасно віддаляючи можливість її вирішення. Переходимо до наступного розділу, в якому він розглядає "Справжній засіб", в якому він вказує, що

*"З необхідністю впливає, що єдиний засіб проти несправедливого розподілу багатства полягає в тому, щоб зробити землю спільною."*¹⁰²

З цього моменту він присвятив свої зусилля аналізу засад та застосування засобу захисту у вигляді земельного податку, податку, який би замінив інші види оподаткування, що існували на той час, і водночас сприяв би підвищенню стимулів для експлуатації землі. Наразі роботу Джорджа можна вважати важливою віхою, яка відкрила двері до типу податку, відмінного від тих, що впроваджувалися в більшості розвинених країн.

¹⁰¹ Free Trad. Автор: "не рента землі визначає ціну виробництва, а ціна виробництва визначає ренту землі".

¹⁰² Free Trad. Автор: "Це означає, що єдиним засобом розподілу багатства є перетворення землі на спільну власність".

Шість років потому (Mill 2009) він опублікував свої "Принципи економічної політики", в яких він знову звертається до проблеми власності на землю, стверджуючи в першому розділі книги II, що

*"Інститут власності, якщо обмежитися його основними елементами, полягає у визнанні за кожною особою права на виключне розпорядження тим, що вона створила власною працею"*¹⁰³.

Враховуючи, що земля має пов'язані з нею працю і капітал, які дозволяють їй забезпечувати вищий рівень продуктивності сільського господарства, він вважає, що ексклюзивність для її експлуататорів є законною. На завершення розділу він зазначає:

*"Щодо землі [...] він є морально зобов'язаним і повинен, коли це допускає випадок, бути юридично примушеним узгоджувати свої інтереси і задоволення з суспільним благом"*¹⁰⁴.

Що стосується ПР, то Мілль починає з вивчення потреб виробництва, використовуючи термін "відповідні природні об'єкти" замість згадки про землю як всеохоплюючий ПР. Таким чином, він згадує про обмеженість дорогоцінних металів або вугілля, а також землі, в той же час диференціюючи землю відповідно до її якості і вказуючи, що в найрозвиненіших країнах на той час доступна орна земля є дефіцитною, чого не можна сказати про нещодавно колонізовані країни, де вона є практично необмеженим ресурсом.

Ще через п'ять років, у 1890 році, він опублікував (Маршалл 1920) "Принципи економіки", роботу, в якій, більш ніж через 100 років після "Багатства народів", він продовжує присвячувати цілий розділ (книга II) вивченню ПФ, який з цієї нагоди він перераховує як

"земля, праця, капітал та організація". Що стосується вивчення землі, то Маршалл вдався до класичних концепцій родючості землі або спадної віддачі, щоб вирішити цю проблему. Хоча він згадує про роль гірничодобувної промисловості або будівництва, в кінцевому підсумку він повертається до продуктивності землі з сільськогосподарської точки зору, яка все ще переважала в тогочасному менталітеті. Тут варто відзначити його розгляд проблеми власності на землю, про яку він зазначає, що

*"Вона є основою багато чого з того, що є найцікавішим і найскладнішим в економічній науці"*¹⁰⁵.

¹⁰³ Цит. за: Вільний автор. Інститут власності, якщо обмежитися його істотними елементами, полягає у визнанні за кожною особою наявності того, що вона виробила власними засобами".

Алехандро Сегура де ла

¹⁰⁴ Цит. за: Вільний автор. "Щодо землі [...] (власник) морально зобов'язаний зробити так, щоб його інтерес і задоволення сумісні з суспільним благом".

¹⁰⁵ Книга IV. Автор: "Це основа всього найцікавішого і найскладнішого в економічній науці".

Він пропонує розглядати організацію¹⁰⁶ як ПФ, внесок, який, хоча і не є абсолютно новим, оскільки Менгер згадує його у формі "підприємницької діяльності", виділяється своїм повним зв'язком з трьома класичними ПФ для розробки пропозиції чотирьох ПФ, в якій фактор під назвою "підприємець" або "організація" постає як економічна концепція, а не як *вхідні дані*, які компанія або ринок отримують, щоб сформуванати свою пропозицію.

У 20-му столітті він опублікував (Fisher 1907) своє дослідження "*Ставка відсотка*", в якому, незважаючи на те, що в ньому не розглядаються безпосередньо ПФ як основні елементи цього дослідження, виділяється використання землі як капітального блага, як показано на рисунку:

*"Оскільки капітал є продуктивним, здається самоочевидним, що інвестиції в розмірі 100 доларів у продуктивну землю, машини або будь-яку іншу форму капіталу отримують ставку відсотка, пропорційну їхній продуктивності."*¹⁰⁷

Розгляд повторюється в:

*"Будь-яке капітальне багатство, таке, наприклад, як земля, залізниця, фабрики, житло або їжа"*¹⁰⁸

Тут він також звертає увагу на те, що в суспільстві початку 19 століття існувало чотири групи людей, які вважалися винятковими: робітники, підприємці, капіталісти і землевласники, про які він зазначає, що за його час соціальні класифікації змінилися:

*"Але насправді підприємець майже завжди є "капіталістом", тобто власником іншого капіталу, крім землі; "капіталіст" часто є землевласником, або навпаки; і навіть робітник сьогодні часто є дрібним капіталістом."*¹⁰⁹

У 1936 році була опублікована "Загальна теорія зайнятості, відсотка і грошей" Кейнса (Keynes 1965) - праця, яка стала віхою як для свого історичного моменту, так і для подальшого розвитку економічної науки. З моменту її публікації відкрився новий напрям у пошуках найкращих інструментів втручання, які б дозволили через фіскальну політику, державні видатки та регулювання спрямувати економіку до більш стійкого економічного зростання.

¹⁰⁶ Тут варто згадати фактор виробництва "підприємець" або "підприємницький", який згадується в численних текстах як четвертий фактор виробництва в економіці. Див. поняття "*Підприємницька діяльність*" у "Принципах економіки" (Менгер 2007), с. 160-161, "*Організація*" як четвертий агент виробництва у "Принципах економіки" (Маршалл 1920), с. 84, або "*Підприємницька функція*" у "Капіталізмі, соціалізмі та демократії" (Шумпетер 2018), гл. XII, с. 131-134.

¹⁰⁷ Розділ II. С. 12. Автор: "Оскільки капітал є продуктивним, здається очевидним, що інвестиції в розмірі 100 доларів у продуктивну землю, машини або іншу форму капіталу отримують ставку відсотка, пропорційну їхній

продуктивності".

НИХ

¹⁰⁸ Розділ II, с. 14. Автор: "будь-яке майно, таке як, наприклад, земля, залізниця, фабрики, житло або продукти харчування".
Автор: "Насправді підприємець майже завжди є "капіталістом", тобто він володіє капіталом, крім землі; "капіталіст" часто є землевласником, або навпаки; і навіть робітник сьогодні часто є дрібним капіталістом".

Основні згадки з'являються в розділі XVII, присвяченому "Суттєвим властивостям відсотка і грошей", де згадуються такі аспекти, як цінність землі як капітального блага. У його праці концепція землі як капітального блага не обговорюється, основні згадки з'являються в розділі XVII, присвяченому "Суттєвим властивостям відсотка і грошей", де згадуються такі аспекти, як вартість землі на основі її ліквідності, відсотки за укладеними іпотечними договорами або зв'язок відсотка з володінням землею¹¹⁰, що можна вважати прийняттям землі як інвестиційного блага, яким можна володіти. Земля виступає тут як капітальний товар, що підлягає умовам, подібним до умов будь-якого іншого капіталу. Зникли сумніви щодо належного ставлення до землі, зник розгляд проблеми власності на землю, яку Маршалл вважав найцікавішою проблемою в економічній науці, і вона стала просто ще одним капітальним благом. Враховуючи важливість роботи Кейнса для розвитку подальшої економічної думки, дискусія про власність на землю втрачає інтерес для нових дослідників.

Через чотири роки після роботи Кейнса австрійський економіст опублікував "Людську дію" (Mises 2021) - радикально іншу працю, в якій відновлюється дослідження класичних основ економіки. У ній він присвячує цілий розділ (XXII) дослідженню "Початкових нелюдських факторів виробництва", в якому вказує:

"Земля, в економічному сенсі, є лише фактором виробництва, і закони, які визначають ціну на землю, є такими ж, як і ті, що визначають ціни на всі інші фактори виробництва.

Там він говорить про виснаження природних ресурсів, таких як шахти чи нафтові родовища, а також про землю як "вітальню" і переваги просторів, починаючи від найбільш сполучених і закінчуючи тими, що мають найкращі краєвиди. У ПФ Мізес підтримує структуру чотирьох категорій у вигляді землі, праці, капіталу та підприємця¹¹², однак він використовує ці поняття як взаємозамінні, говорячи про фактори або підфактори. У своєму аналізі цін на товари вищого порядку в розділі XVI він зазначає:

"Не споживачі і не власники засобів виробництва - землі, основних засобів і робочої сили - а спритні, спекулятивні бізнесмени рухають ринок, шукаючи особисту вигоду в різниці в цінах"¹¹³.

¹¹⁰ Розділ XVII. "Премії за високу ліквідність, які раніше були пов'язані з володінням землею, а тепер пов'язані з грошима".

¹¹¹ Ч. XXII, с. 752.

¹¹² Питання, на яке вже посилалися Менгер, Маршалл або Шумпетер.

¹¹³ гл. XVI, с.397

Це також знакова праця, оскільки вона дає академічне обґрунтування індивіда як економічного агента, з якого починається вивчення науки, але в той же час зберігає основи аналізу в класичній структурі ПФ.

Десятиліття 1940-х років розпочалося з робіт Мізеса, в яких з'явилися важливі внески, що мають різні зв'язки з австрійською школою економічної думки. (Schumpeter 2018) опублікував свою роботу "Капіталізм, соціалізм і демократія" у 1943 році, текст, який використовує дослідження ПФ і земельної власності в їхній ролі у формуванні економічних систем.

"Розгляньмо те, що здавалося б більшості соціалістів [...]. Наша схема не може, звичайно, означати, що "земельна рента" повинна виплачуватися будь-якому землевласнику."¹¹⁴

Він продовжує говорити:

"Все, що є меркантильним або капіталістичним в оренді землі, як з економічної, так і з соціологічної точки зору, і все, що могло б сподобатися прихильникам приватної власності (приватна оренда, рента і т.д.), було повністю виключено". "

Нарешті, варто включити його дослідження підприємництва поряд з концепцією "творчого руйнування" як роботу, що надає додаткову підтримку розгляду підприємця як фактора виробництва.

Роком пізніше, у 1944 році, Гаєк опублікував "Дорогу до кріпацтва" (Науек 2020), роботу, також пов'язану з дослідженням економічних систем у пошуках вільного суспільства. Свобода, яка, як видається, пов'язана з необхідністю мати приватну власність, не розрізняючи власність на продукти праці та заощадження щодо товарів, які існували до появи людини. Хоча він прямо не згадує проблему власності на землю, він використовує її у своєму порівнянні з привілеями, що існували в попередніх суспільствах, як він показує в Розділі VI про планування і верховенство права:

"Це дійсно було б привілеєм, якби, наприклад, як це іноді траплялося в минулому, право власності на землю було зарезервовано за представниками дворянства".

115

¹¹⁴ Ч. XVI, с. 330.

¹¹⁵ Розділ VI, с.143

Алюзія на сучасний контраст, коли приватну власність на землю може набути будь-який громадянин, що позбавляє її привілею.

Розгляд існування трьох ПФ також показано в (Hazlitt 1946) "Економіка на уроці", роботі, важливість якої відображається в її ролі в поширенні економічної думки та її орієнтації на загальне читання людьми з меншими економічними знаннями. Він підкреслює спадкоємність в аналізі ПФ, вказуючи в главі XI, яка присвячена темі "Кого захищають тарифи", як "праця, капітал і земля" змінюють свою продуктивність відповідно до тарифних критеріїв, що розглядаються.

У 1948 році Пол А. Самуельсон опублікував першу версію "Економікс" - праці, яка з моменту публікації вважається настільною для університетських студій в усьому світі, що має значення у вигляді закладання основ для розвитку економічної думки. Її основи зберігають елементи, що існували з часів Адама Сміта, як показано в розділі I, присвяченому "Центральним концепціям економіки", в якому досліджуються входи і виходи процесу економічної трансформації, вказуючи на те, що:

*"Інший термін для позначення факторів виробництва - це фактори виробництва. Їх можна поділити на три широкі категорії: земля, праця та капітал."*¹¹⁶

Далі в документі розглядається кожен термін окремо. Це перерахування трьох ПФ повторюється по всьому тексту, серед яких варто згадати главу XVI "Оподаткування та державні видатки", в якій після твердження, що уряди повинні платити за свої програми, він продовжує, що "під потоком податків уряд дійсно потребує дефіциту землі", Цю фразу, сказану з точки зору прямого відволікання ресурсів від ринку до державного сектору, можна також зрозуміти з непрямої точки зору оподаткування ПФ для отримання доходів, необхідних для покриття витрат, спричинених державним сектором.

Лінія думки, що виникла у Кейнса, знайшла нового представника в особі американського економіста (Galbraith 2012), який опублікував у 1958 році книгу "Заможне суспільство", в якій необхідність державного втручання досліджується далі. У розділі V він згадує рішення, запропоноване Генрі Джорджем, вказуючи:

¹¹⁶Розділ I, стор. 9, автор: "Іншим терміном для позначення ресурсів є фактори виробництва. Їх можна розділити на три загальні категорії: земля, праця і капітал".

"Це був занадто радикальний засіб, якщо його не застосувати [...] наслідком буде продовження бідності в поєднанні зі зростаючою нерівністю та посиленням незахищеності"¹¹⁷.

Потім вона знаходить свою альтернативу в Розділі XXI, де зазначається, що:

"Рішення полягає в податковій системі, яка автоматично надає органам державної влади пропорційну частку зростаючого доходу, щоб служити суспільним цілям".¹¹⁸

Обидва речення, опубліковані в одній роботі, підтримують аналіз у цій статті, по-перше, тому що погляд Джорджа на рішення не має негативних конотацій, але виключений з його аналізу з міркувань доцільності, а по-друге, тому що альтернатива ґрунтується на моделях, які сприяють втручанню ринку.

"Теорія цін" Фрідмана (Friedman 1972) відображає еволюцію мислення економічний по відношенню до землі як об'єкта ПЗФ:

"Цей потрібний поділ, безсумнівно, був наслідком соціальних проблем, що мали велике значення в той час, коли була розроблена класична теорія [...]. У більшості ситуацій, які зараз є важливими, земля, в будь-якому значущому економічному сенсі, не відрізняється від інших форм капіталу".

Ми бачимо, як вивчення економіки еволюціонує від класичного мислення, в якому роботи ставили питання про основи економіки, визначаючи її базові елементи та взаємозв'язки, до більш складних питань, таких як рентабельність інвестицій, пошук економічних оптимумів, зростання, нерівність, розподіл, провали ринку та державне втручання для їх виправлення. Здається, що економічна наука взяла на озброєння класичні підвалини і перенесла свої дебати на нові питання, а також на нові бачення проблем, які раніше аналізувалися в 19 столітті. Серед питань, які вже вивчали такі економісти, як Мізес або Хаєк, з'являється проблема свободи проти втручання, в якій ми також можемо знайти внесок (Friedman 2022) у 1980 році, який присвятив свою роботу "Свобода вибору" боротьбі зі зростаючою роллю державного втручання в економіку, приділяючи основну увагу відсутності стимулів і розриву між цілями і результатами державного сектору, що призводить до неефективності втручань. Він висвітлює набір рішень, які він пропонує у своїй

¹¹⁷ Розділ V, с.67

¹¹⁸ Розділ XXI, с.261

¹¹⁹ Розділ XI, с.246

Глава 10, всі вони стосуються зниження податків, лібералізації внутрішньої та зовнішньої торгівлі або таких аспектів, як валютна стабільність та інфляція. У своїх рекомендаціях щодо оподаткування вона згадує про свою пропозицію щодо заміни поправки, в якій вона включає різницю в податковому режимі шляхом зазначення:

"Слово "особа" виключає корпорації та інші юридичні особи.

Внесення диференційованого елемента, що асоціюється з більш розвиненим світом, в якому існує висока здатність відокремлювати комерційну діяльність від приватної діяльності людей, і більшою мірою відокремлювати майно, пов'язане з комерційним використанням, від того, що призначене для приватного використання.

Можна побачити, як серед класичних авторів існує концепція землі як суспільного блага, яке не може бути привласнене виключно однією особою, що стає конфронтацією з тогочасним статус-кво, щоб, як буде показано нижче, розмити академічні дебати серед інших інтересів, які мають більший суспільний інтерес, серед яких виділяються державна політика та розподіл доходів і багатства. Це відводить економічні дебати від їхнього коріння і зводить до вивчення проблем та їхніх відповідних рішень під егідою втручання. З цього моменту в академічних підручниках зберігається трактування ПФ, в якому формулювання землі, праці та капіталу повторюються з плином часу.

У "Курсі макроекономіки" (Baño & Monés 2000) наведені ПФ у їх формулюванні традиційним:

"Ці ресурси (які зазвичай називають факторами виробництва) включають природні ресурси [...], послуги, що надаються робочою силою, а також вироблені засоби виробництва або капітал "¹²¹.

У посібнику "Макроекономіка" (Abel & Bernanke 2004):

"Двома найважливішими факторами виробництва є капітал [...] і праця [...]. Однак у сучасній економіці виробництво часто суттєво реагує на коливання у постачанні інших факторів, таких як енергія або сировина. "¹²²

Це твердження, як воно пізніше відображено у виробничій функції, спрощує сукупну ВФ до двох, ставлячи ВФ природи на наступний рівень.

¹²⁰ Розділ X, с.385

¹²¹ Розділ I, с.14

У такому посібнику, як "Економічне та організаційне середовище для інженерів" (Morales & Núñez 2022), структура ПТО зберігається, що свідчить про те, що:

"Це фактично основні фактори виробництва, як їх визначали класичні економісти:

- Земля,
- Робота,
- Капітал" ¹²³

Відновлення концепції в аналізі "Поняття підприємства та підприємця":

"(На підприємствах) фактори виробництва (земля, праця і капітал) поєднуються для створення товарів та/або послуг" ¹²⁴.

Коротше кажучи, класичні НФ, сформульовані наприкінці 18 століття, продовжують використовуватися як основа економіки, а їх вивчення та право власності відсуваються на другий план у порівнянні з більш нагальними питаннями, такими як економічне зростання, продуктивність, зайнятість, заощадження, інфляція чи нагромадження капіталу (Abel & Bernanke 2004).¹²⁵ Така ситуація спостерігається внаслідок формування ринкових відносин, коли функціонування економіки стає основою для пояснення НФ, а не опис природних основ НФ, що є джерелом їх класифікації. На цьому етапі виникає питання щодо доречності концепції капіталу, разом з його дохідністю, як форми власності на всі блага, що існують на землі. Тут виникають питання, які інтенсивно піднімалися в 19 столітті і які можна підсумувати наступним чином: Яка економічна основа захищає виключну і безстрокову власність на землю і її дохід у формі капітального активу?

5.3. Характеристика класичних факторів виробництва

Як уже зазначалося, земля, праця і капітал лежать в основі економічної думки з моменту її зародження як науки. Було доведено, що вони визначають елементи, на які економіка може впливати у вигляді *факторів виробництва*, асимілюючи звичаї та звички попередніх суспільств і формуючи сучасну економічну структуру. Саме на основі цих факторів виробництва формулюється бухгалтерський облік інституцій, що

¹²³ Розділ III, с.57

умови їхньої власності або те, що державне втручання регулюється. Цю класичну концепцію можна побачити з переліку ФП Маршалла (Marshall 1920)¹²⁶:

- **Земля:** як сили, якими природа вільно допомагає людині. Винагорода за їхню працю традиційно розглядається як земна рента.
- **Робота:** як залучення людей до економічної діяльності, чи то за допомогою фізичних або розумових зусиль. Винагородою за яку є заробітна плата.
- **Капітал:** розуміється як будь-яке накопичене забезпечення для виробництва та отримання прибутку. З відсотками або прибутком як формулою винагороди відповідно до умов інвестування.

	Земля	Робота	Капітал
Походження	Власність природа	Людські зусилля	Заощадження
Підготовлено РП	НІ	НІ	ТАК.
Плід людської діяльності	НІ	ТАК.	ТАК.
Отриманий дохід	Оренда землі	Трудовий дохід (Зарплата)	Дохід від капіталу (Вигода, інтерес)
Фінансовий аспект	Активи (Баланс)	Витрати (Рахунок витрат Результати)	Активи (Баланс)
Оподаткування	Залежно від їхніх власник	Робота	Капітал

Таблиця 15: Основні характеристики класичної ПОН. Джерело: власна розробка.

Таблиця 15 підсумовує основні характеристики класичних НФ, вказуючи на їх походження, статус як фактора виробництва, що виробляється, їх існування завдяки людській діяльності, визначення їх ренти, їх місце у фінансовій звітності компаній та їх оподаткування.

Земля розглядається як ОПФ, що об'єднує всі природні блага, тому вона існує незалежно від діяльності людини, тобто не будучи виробленою нею. Власність на землю дозволяє отримувати земельну ренту, при цьому власність відображається в балансі фінансової звітності, а рента - у звіті про прибутки та збитки. Оподаткування землі варіюється залежно від концепції, про яку йдеться, та її власника, наприклад, оренда міської земельної ділянки оподатковується по-різному, якщо власником є фізична чи юридична особа, а також залежно від того, для яких цілей вона використовується.

¹²⁶ Книга IV, гл. I, с. 84

Що стосується праці за ФП, то її джерелом є відданість людини економічній діяльності, що означає, що вона є результатом людських дій. За цю відданість люди отримують дохід від праці у вигляді заробітної плати, яка відображається як витрати у звіті про прибутки та збитки особи, яка найняла працівника на роботу. Дохід від роботи підлягає оподаткуванню особою, яка її виконує.

У випадку з капітальним ПФ він виступає як заощадження, інвестовані в економічну діяльність, і, отже, є ПФ, створеним в результаті людської діяльності. Його використання дає можливість отримати дохід у вигляді прибутку або відсотків, залежно від типу здійсненої інвестиції. Як форма інвестицій, капітал відображається в активі балансу його власників. Дохід від нього відображається як дохід на капітал.

5.3.1. Капіталізація факторів виробництва

Ця класифікація трьох НФ, прийнята за економічним критерієм, стикається з більшою складністю у своєму контакті з ринком. Кожен ПР, що залежить від форми власності, підпадає під поняття капіталізації, будь то праця, капіталізація якої традиційно асоціюється з рабством, або земля, капіталізація якої є частиною сучасної економіки.

Класична земля ФГ входить у виробничу систему через її економічну оцінку та отримання орендної плати за землю. Якщо земля є у власності, вона буде оцінена в грошовому еквіваленті так само, як і будь-який інший актив, вона буде придбана на тих самих ринкових умовах, що й інші активи, а отже, поводитиметься за всіма намірами і цілями як капітал¹²⁷. У випадку, якщо земля знаходиться не у власності, а в оренді у іншого власника, вона буде приносити орендну плату, яка в кінцевому підсумку буде виступати в якості орендної плати за землю кінцевого власника, ставши прибутком для рахунків цього власника. У цьому випадку поведінка буде схожою на поведінку будь-якої іншої капітальної інвестиції. Іншими словами, за нинішнього розгляду виробничих факторів, власність на землю підлягає економічній оцінці і поводить подібно до власності на капітал з точки зору її ролі в балансах компаній. За такого підходу земля і капітал починають розглядатися під одним і тим же кутом зору ФП капіталу, оскільки прибутковість інвестицій є тим параметром, який дозволяє зробити вибір між обома інвестиціями (Фішер, 1907 р.). Таку ситуацію можна розглядати як загальну поведінку в економіці, що впливає на приватний капітал громадян і

¹²⁷ Див. приклад Китаю (Cheng et al. 2021) (Xu et al. 2018) щодо концепції політичної необхідності втручання у сферу земельної власності з метою збалансувати ефективність розподілу землі із захистом від капіталізації.

компанії, а також державний капітал інших інституцій та держав, які можуть отримати ресурси від оренди або продажу існуючих земель (Peterson 2006).

На відміну від попереднього випадку і розуміння капітальних благ як вироблених НФ, будь-який елемент, який не є результатом включення у виробничий процес, не може розглядатися як капітальне благо. У цьому сенсі елементи, які є частиною землі, наприклад, порожня ділянка землі, шахта або нафтова свердловина, не можуть розглядатися як капітальні блага, так само, як і сільськогосподарські тварини не можуть розглядатися як капітальні блага.

5.4. Формулювання факторів виробництва на основі їх характеристик

Як зазначалося вище, земля ПЗФ має суттєві відмінності між елементами, що її складають: пустир, нафтова свердловина або тварина в дикій природі мають унікальні характеристики, які не можуть бути вивчені за одними і тими ж критеріями. Так, пустир - це порожній простір, розміри та характеристики якого можуть бути використані для розвитку господарської діяльності, нафтова свердловина - це матеріальне благо в його природному стані, яке може бути видобуте для включення в економіку, а дика тварина - це жива істота, на яку не існує права власності.

5.4.1. Простір

Перший - це простір, фактор, який для традиційного економічного використання можна було б розуміти як площу поверхні Землі, але який, оскільки люди досягають місць за межами нашої планети, вимагає більш повного і загального визначення. Економічно доцільніше використовувати визначення RAE: "Протяжність, що містить всю існуючу матерію". Незалежно від того, чи мислиться він як поверхня або об'єм, з економічної точки зору він означає місце, де відбувається економічна діяльність. Простір є відправною точкою для наступних економічних факторів, тому це місце, де будуть розташовані інші природні ресурси, де буде виконуватися робота або де буде знайдено капітал.

Якщо для спрощення аналізу розглядати в "економічному" просторі лише поверхню землі, згідно з даними *Британської енциклопедії*¹²⁸, ми зіткнемося з чітко окресленим виробничим фактором площею 510 064 472 км², з яких приблизно 71% вкрито водою, а решта 29% - сушею. Ця територія суші також має помітні відмінності з точки зору висоти над рівнем моря та клімату в регіоні.

¹²⁸ Див.: britannica.com/place/Earth/

Економічне використання, яке можна отримати з нього, відрізняється в різних місцях, що призводить до різної оцінки економічного використання, яке можна отримати з нього.

З економічної точки зору, простір не залежить від наявності в ньому інших виробничих факторів. Їхнє існування може змінювати умови простору, роблячи його більш чи менш привабливим для економічних функцій, але таке існування матиме початок і кінець. Земний простір не є незмінним з економічної точки зору, він підлягає постійним трансформаціям під впливом сил, які панують на землі. Природні явища, такі як рух тектонічних плит або дія вулканів, можуть змінювати доступність такого простору, збільшуючи або зменшуючи його. Діяльність людини також створила нові ділянки суші там, де раніше поверхня була вкрита водою. Хоча можуть відбуватися значні трансформації, історія показує, що економічне життя людини розвивалося у світі, в якому простір над землею поверхнею залишався досить стабільним.

Єдиним економічним простором, над яким люди мали владу протягом більшої частини історії, була поверхня землі. Поняття економічного простору набуло нового виміру з початком розвитку авіації, перетворившись з поверхні в традиційному розумінні на об'єм. Замість розгляду поверхні з'явився просторовий відтінок, оскільки економічна подія може відбуватися в об'ємі, незалежно від того, чи відбувається вона на відстані метрів або кілометрів над землею поверхнею. У цьому контексті можна розглядати діяльність дронів, гелікоптерів або літаків на різних висотах над поверхнею землі. Розробка правил висотності або коридорів польотів включає в себе концепцію об'єму в факторі космічного виробництва.

Повертаючись до економічної концепції, простір набуває цінності в міру того, як на ньому розвивається ринок. Простір на безмежній рівнині¹²⁹ (George 2012) не становить конкуренції для першого поселенця, але демонструє велику конкуренцію, коли на ній будується місто. Так само поселення на іншій планеті, наприклад, на Марсі, не становитиме конкуренції сьогодні, але може створити конкуренцію, оскільки технологія може зменшити і навіть нормалізувати нинішні труднощі доступу до неї. Ця концепція обсягу економічного простору набуває більш високого значення, якщо вийти за межі прив'язаності людини до землі і мати можливість переміщатися і перебувати в космічному просторі або досягати інших небесних тіл. Як тільки місця за межами Землі стають доступними, вони можуть бути додані до економічного простору людства. Факт можливості дістатися до них передбачає

¹²⁹ Розділ XIX, с.122

Факт можливості здійснювати на них економічну діяльність, а отже, набуває економічного значення ще до того, як будь-яка людина отримає до них доступ. Тут варто відзначити здатність людей застосовувати поточні економічні міркування до благ, які наразі знаходяться поза їхньою досяжністю, як це показано (Virgiliu 2000) у розгляді Організації Об'єднаних Націй як єдиного органу, здатного забезпечити права власності в космічному просторі.

5.4.2. Інертна речовина

Інертна матерія - це будь-яка матеріальна форма, крім живої істоти. Хоча вона спочатку розподілена в просторі, її місце не має заздалегідь визначеного порядку, і її теперішня ситуація не вимагає збереження попередньої або майбутньої ситуації. Можна сказати, що той факт, що природне благо тривалий час перебуває в одному місці, не прив'язує його до цього місця на невизначений термін. З економічної точки зору, матеріальні блага схильні до зміни місця розташування і, швидше за все, це станеться, як тільки вони будуть використовуватися як фактор виробництва в економіці. Якщо ми маємо справу з ресурсами, які тісно пов'язані з простором, такими як вуглеводні або мінерали, цей зв'язок буде випадковим і може бути результатом модифікації під впливом природних або штучних умов. Інертна речовина традиційно розглядається як капітальний товар, незважаючи на її унікальні властивості порівняно з іншими товарами цієї категорії. Роль вищезгаданих вуглеводнів виділяється через їхню важливість на сучасному ринку, так само як і роль води (Dales 1968). Це товари, які є частиною економічної діяльності людини. У таких випадках, як вода, вони є базовими для людського життя, тоді як у більшості випадків їх використання залежить від потреб, а це означає, що всі вони можуть бути використані для досягнення людських цілей. З цієї точки зору необхідно визначити відносини суспільства з інертною матерією. Ми стикаємося з відносинами, в яких людина має здатність трансформувати інертну матерію, в той же час маючи можливість оцінити ситуацію, в якій перебуватимуть відносини з рештою природних благ у майбутньому.

Інертна речовина входить у сучасну економічну систему в момент її відкриття, виходячи з визнання того, що система працює на основі суспільної угоди, яка породжує право людини над природою. З цього моменту вона стає економічним благом, формуючи частину запасів, щодо яких люди мають можливість приймати рішення. Концепція запасу інертної матерії на Землі, як і на будь-якому іншому небесному об'єкті, робить її придатною для використання в економічному процесі. Відправною точкою є відсутність права власності,

як індивіда, так і створених ним інституцій, включаючи держави, така власність не надається ні юридичній особі, ні юридичному колективу (Vigo 1968)¹³⁰.

Важливість інертної речовини в економіці пов'язана не лише з людськими потребами, але й з концепцією сталого розвитку:

"Сталий розвиток - це розвиток, який задовольняє потреби сьогодення, не ставлячи під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби"

Це поняття трактується по-різному залежно від таких елементів, як співвідношення відновлюваних і невідновлюваних ресурсів або зовнішні ефекти, що виникають внаслідок споживання певної інертної речовини. Якщо розглядати ситуацію з відновлюваними та невідновлюваними ресурсами, то у випадку відновлюваних ресурсів споживання зі швидкістю, що дорівнює або є нижчою за швидкість відновлення, дозволяє гарантувати майбутнім поколінням наявність цього ресурсу для задоволення їхніх потреб. У випадку з ресурсами багаторазового використання це працює в тому ж сенсі, оскільки після того, як вони стали доступними в економічному потоці, вони можуть бути використані багаторазово через процес переробки. На противагу цьому, невідновлювані ресурси мають те обмеження, що єдиним критерієм сталості є відсутність використання, оскільки будь-який рівень поточного використання обмежує можливості для майбутнього використання.

5.4.3. Живі істоти

На противагу стану запасу інертної матерії, ми розглядаємо стан потоку, властивий живим істотам, які існують дуже короткий час у порівнянні з часом існування Всесвіту і більшості форм інертної матерії, які нас оточують. У цьому розрізненні ПФ варто виділити розгляд живих істот як самостійного об'єкта через те, що їхні характеристики створюють фундаментальні відмінності по відношенню до простору та інертної матерії. Хоча ця робота не має на меті розвивати аналіз характеристик цього виробничого фактора, через його важливість, варто висвітлити міркування щодо деяких елементів.

Розглядаючи живі істоти як незалежний фактор виробництва в економіці, до них можна підходити з особливим ставленням і розвивати дебати щодо їхнього економічного розгляду. У цій ситуації відносини людини з іншими живими істотами представляють різні умови власності. У статті

¹³⁰ Частина друга, с.54

¹³¹ Звіт Брундтланд, 1987. Розділ II, "На шляху до сталого розвитку", Trad: "Сталий розвиток - це розвиток, який

задовольняє потреби нинішнього покоління, не ставлячи під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби".

НИХ

У наш час сільськогосподарські тварини, як правило, живуть у власності людей, які несуть відповідальність за їх догляд та утримання, і життя цих живих істот без їхніх опікунів може стати нежиттєздатним. У той же час, існують інші тварини, які продовжують розвивати своє життя без будь-якого зв'язку з приналежністю до людей, будучи незалежними і самодостатніми, тобто вони живуть поза функціонуванням ринку. Цей майновий зв'язок дозволяє відрізнити живі істоти, які вже інтегровані в економічну систему, від тих, які не інтегровані.

Наступним питанням є перехід від живої істоти як об'єкта, незалежного від економіки, до живої істоти як фактора економічного виробництва. Цей аспект, як і у випадку з інертною речовиною, відбувається тоді, коли суспільство погоджується на передачу прав на цю істоту певним особам в обмін на певну винагороду для суспільства. З цього моменту жива істота та її нащадки стають об'єктом права власності відповідної юридичної особи, яка несе за неї відповідальність, що можна розуміти як процес капіталізації.

5.4.4. Зведена таблиця факторів виробництва

За описаних умов, отримані ПФ є такими: Космос, Інертна речовина, Живі істоти, Праця і Капітал, зберігаючи характеристики, зазначені для Праці і Капіталу як класичних ПФ, але розвиваючи характеристики трьох ПФ природи, як показано в Таблиці 16.

	Простір	Інертна речовина	Живі істоти
До дій людини	ТАК.	ТАК.	ТАК.
Існування	Невизначений	Невизначено* Невизначено* Невизначено* Невизначено	Тимчасово
Вимирання шляхом використання	НІ	ТАК/НІ	ТАК/НІ
Капіталізація ПФ	НІ	ТАК.	ТАК.
Отриманий дохід	Використання	Передача власність	Передача власність
Тимчасовість орендної плати	Періодичне видання	Вчасно	Вчасно

Таблиця 16: Розподіл ПФ Землі за результатами аналізу у вигляді Космосу, Інертної речовини та Живих Істот. Джерело: власна розробка.

У всіх випадках вони є ПФ до людської діяльності, що означає, що жоден з них не є

Алехандро Сегура де ла

Карбленим ПФ. Космос пропонує очікування невизначеного існування з економічної точки зору, він не підлягає умовам вимирання через його використання, а також не вимагає процесу капіталізації, щоб стати частиною ринку, що дозволяє

отримання компанією періодичного доходу на основі наданих договірних прав.

Для інертної матерії її існування здебільшого є невизначеним з економічної точки зору, її використання може припинитися, як у випадку з викопними джерелами енергії, і тому для того, щоб її можна було використовувати, необхідна її капіталізація. У процесі капіталізації відбувається одноразова передача права власності.

Що стосується живих істот, то їхнє життя обмежене, їхнє економічне використання може призвести до вимирання через їхнє використання (наприклад, овочі, худоба для кінцевого споживання) або ні (наприклад, фруктові дерева, худоба для виробництва молочних продуктів). Для того, щоб їх експлуатувати, необхідна передача права власності, що відбувається в окремих випадках.

Ці відмінності призводять до розподілу ПФ Землі на три незалежні ПФ у вигляді: Космос, Інертна речовина та Живі істоти, як показано на рисунку 39.

Космос, інертна матерія та живі істоти існували до людини, тому вони не є виробленими НФ, а первинними НФ, право власності на які не підтримується в тому сенсі, в якому його згадує (Мілль, 1885):

"Інститут власності, якщо обмежитися його основними елементами, полягає в тому, що

визнання за кожною людиною права на виключне розпорядження тим,

що вона створила власними зусиллями, або отримала в дар, або

чесним шляхом

без насильства чи обману, від тих, хто його створив "132. "¹³²

Оскільки всі вони існують до дій людини, ніхто не може володіти ними до того, як вони потрапляють в економічну систему.

¹³² Кн. II, гл. VI, с. 200, пер. з англ. Автор: "Інститут власності, якщо обмежитися його основними елементами, полягає у визнанні за кожною особою права на виключне розпорядження тим, що вона виробила власними зусиллями або отримала в дар чи за справедливою угодою, без примусу чи обману, від тих, хто її виробив".

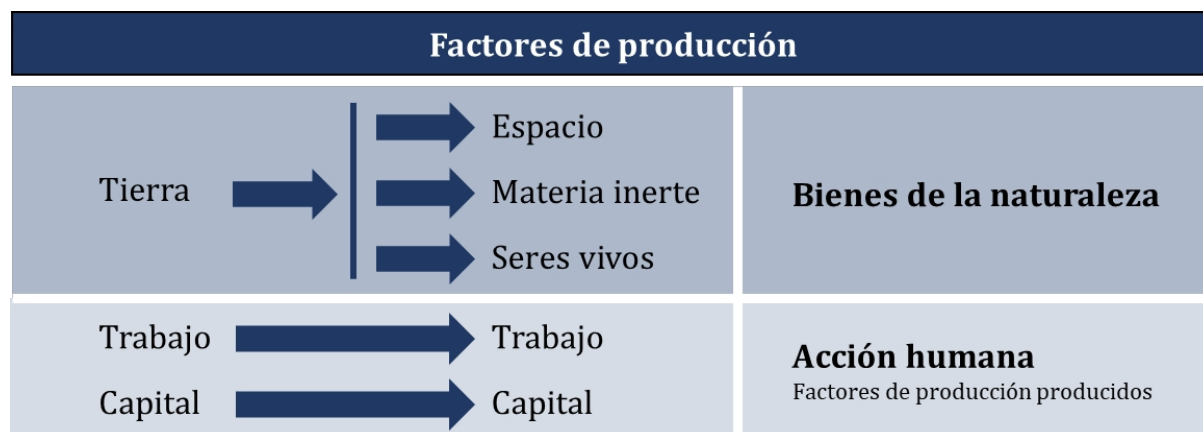


Рисунок 39: Представлення структури традиційної ПОН та тієї, що відображена у виробничій функції, що відображена в документі. Джерело: власна розробка.

5.5. Власність на фактори виробництва

Космос, інертна речовина та живі істоти в дикій природі - це НФ, які ніким не вироблені; вони не є виробленими НФ, а це означає, що вони не можуть бути об'єктом приватної власності без обмеження умов свободи¹³³ решти громадян. Надання громадянину безстрокового права власності на ці природні ПР без створення ринкової компенсації для решти суспільства означає "обмеження життєвого проекту інших", іншими словами, зменшення їхньої свободи.

Необхідно проаналізувати спосіб, у який ці ПФ генерують ренту, і засади, що визначають право власності на них, пам'ятаючи про важливість встановлення системи власності, яка б дозволяла передавати ПФ природи в руки всієї планети, а не капіталу (Soto 2000)¹³⁴. На відміну від трудових і капітальних ПР, які зберігають своє визначення на основі класичних критеріїв, що передбачають наявність примусової сили держави або окремих осіб (Acemoglu & Robinson 2023)¹³⁵, Космос, інертна матерія і живі істоти є диференційованими елементами щодо класичного аналізу, рента від яких повинна бути розроблена¹³⁶.

¹³³ (Бенегаз Лінч 2015) "Свобода - це взаємна повага", с.10

¹³⁴ Розділ VI, с.236

¹³⁵ Ч. XII, с. 408

¹³⁶ Див. сучасний розгляд власності на фактори виробництва в (Rothbard 1962), с. 559: "Однією з відмінностей між заробітною платою і земельною рентою є те, що остання капіталізується і трансформується у відсотковий дохід, тоді як перша не капіталізується".

5.5.1. Право власності на простір

Простір необхідний для реалізації будь-якої людської діяльності. Він вимагає визначення прав власності, які передують господарській діяльності на ньому, що передбачає тимчасову поступку суспільних прав окремим особам заради його експлуатації¹³⁷. Ця тимчасова поступка прав може бути здійснена за винагороду від зацікавленої сторони суспільства, яка позбавляється будь-якої іншої діяльності на просторі на користь особи, яка може отримати з нього максимальну вигоду. З цього випливає, що будь-який простір підлягає процедурі аукціону з метою визначення особи, яка готова надати йому найбільш вигідне на ринку використання, що дозволить, у свою чергу, отримати максимально можливий дохід для компанії. У такій ситуації саме ринок безперервно присвоює цінність простору, що призведе до того, що простір буде користуватися високим попитом з таких причин, як високий трафік або купівельна позиція громадян.

У цих умовах саме ринок визначає ціни на всі доступні простори за критеріями попиту та пропозиції, це право, засноване на договірній угоді, на оренду простору суспільству з метою його використання для економічної експлуатації, оренда, яка з самого початку встановлює економічні та часові умови і яка зобов'язує повернути простір у тих самих умовах, що існували на момент початку дії прав.

Така ситуація призводить до низки проблем, вирішення яких має запропонувати ринок, зокрема:

- Інвестиції в основний капітал над простором
- Тимчасовість права
- Право власності на орендну плату

Що стосується проблеми інвестицій у космос, то ці інвестиції, що розуміються як економічна експлуатаційна діяльність, несуть із собою процес тимчасової амортизації, який переносить проблему в цей економічний вимір. Допоки громадяни потребуватимуть тимчасового житла, ринок знайде засоби для своєчасного формування вигідної пропозиції такого житла, так само, як інвестиції в сільськогосподарські плантації можуть бути здійснені з урахуванням витрат, пов'язаних з доступністю землі та інвестиціями, здійсненими протягом певного часу, витрати, які за законами ринку будуть враховані при формуванні ціни.

¹³⁷ Можна побачити незадоволення поточною моделлю капіталізованої землі, пов'язаною з неокласичною економічною моделлю, як зазначено в (Czyżewski & Matuszczak 2016). У цьому випадку пропозиція базується на розгляді простору ФП, без оцінки участі субсидій, які змінюють природну рівновагу ринку за ефективних умов.

Метою є покращення ринкової ситуації та життєздатності фермерських господарств, спрямоване на досягнення нової ринкової рівноваги.

Підрозділ	Група	Максимальний термін
Сільське господарство, тваринництво та рибальство	Фруктові дерева, цитрусові та виноградники	50
	Оливковий гай	100
Енергія та вода	Причали та вантажно-розвантажувальні роботи	
	Землі, що використовуються виключно під сміттєзвалище	50
Видобуток, переробка неенергетичні корисні копалини та побічні продукти хімічної промисловості	Гідравлічні, насосні та комбіновані електростанції	
	Виноробні та підвали	
Торгівля, готелі та ресторани. Ремонтні роботи	Продаж паливно-мастильних матеріалів на АЗС послуга: Підземні резервуари	
Транспорт і комунікації	Наземний залізничний транспорт: тунелі та вирівнювання	100
	Підземний залізничний транспорт: конструкції цивільні особи	100
	Експлуатація автомагістралей, доріг, мостів і тунелів плата за проїзд	100
Загальні елементи	Інші будівельні роботи	100

Таблиця 17: Компіляція заголовків довгострокових періодів амортизації на основі даних, наведених у додатку до таблиці коефіцієнтів амортизації до Королівського указу 1777/2004 від 30 липня, що затверджує Положення про податок на прибуток підприємств. Джерело: Підготовлено авторами на основі РД.

У зв'язку з проблемою часу постає питання визначення періоду амортизації інвестицій, вкладених у простір. Так, надання прав на простір, на якому побудована складна інфраструктура, може вимагати більш тривалого періоду амортизації, в той час як у випадку з промисловою будівлею може знадобитися менша частина цього періоду. Саме через процес амортизації генерування прибутковості приміщення набуває сенсу, а поєднання максимальних орендних ставок з мінімальними термінами забезпечує найбільшу цінність для компанії, яка може виставити приміщення, права на яке вичерпані, на ринок на оновлених умовах. В якості орієнтовної вартості можна використовувати таблиці амортизації активів, що використовуються в даний час в Іспанії, викладені в Королівському декреті 1777/2004 від 30 липня, який затверджує Положення про податок на

Алехандро Сегура де ла

Крибуток підприємств, що містить таблицю репрезентативних значень з

довші строки для різних груп у Таблиці 17. Для експлуатації інфраструктури, будівельних робіт або сільськогосподарських насаджень, таких як оливкові гаї, вказані строки до 100 років, що передбачає щорічну амортизацію в розмірі 1% від вартості права на придбану земельну ділянку.

Відповідно до вищезгаданого розподілу прав, саме ринок у своєму ефективному стані розподіляє максимальну орендну плату за площу і, таким чином, розподіляє виробничий фактор.

Розглянувши вищезазначені моменти, залишається проаналізувати право власності на отриману ренту, яка як суспільне благо ще до дій людини належить суспільству і має бути передана йому. Це питання виходить за рамки цієї роботи і вимагає розрізнення різних аспектів, зокрема таких:

- **Просторові:** оренда простору є репрезентативною для громади, яка розташована навколо простору, як джерела вартості простору, або належить усім громадянам землі в цілому.
- **Розподіл:** загальна сума отриманих коштів має бути розподілена порівну між усіма громадянами, або, будучи результатом дій громади, вона має бути використана на громадські потреби. Слід зазначити, що громада підпорядковується просторовим умовам попереднього пункту.
- **Управління:** якщо вони призначені для суспільних цілей, який аспект легітимізує громадян, відповідальних за управління доходами суспільства.

У цьому розділі варто підкреслити широкий спектр можливостей для подальшого дослідження, включаючи, серед іншого, стимули для інвестицій зі швидкою амортизацією на шкоду іншим, які потребують більше часу, такі аспекти, як зменшення прибутковості утримання в міру скорочення терміну дії прав, умови для поліпшення простору на основі інвестицій в активи, довговічність яких перевищує амортизаційні періоди, або права першочергового використання приміщень, термін дії яких закінчується, щоб існуюча економічна діяльність могла бути збережена за оновленими ринковими цінами.

5.5.2. Властивість інертної матерії

Що стосується інертної матерії, то тут питання відрізняється від питання простору тим, що йдеться не про передачу права власності на використання, а про передачу цього фактора виробництва на невизначений термін, тобто про капіталізацію фактора виробництва, який в момент передачі стає частиною капіталу того, хто ним володіє і може використовувати його на власний розсуд. Безстроковий

продаж, який виступає як елемент формування ринку, що означає, що в

Як тільки суспільство приймає пропозицію цього спільного блага на ринку, ринок розширює кількість товарів, з якими він працює.

Як джерело створення ринку, обсяг інертної речовини в різних формах визначатиме як розмір ринку, так і дохід суспільства. Ринок залежить від рішень суспільства щодо кількості інертної матерії, яка буде інкорпорована. Ці рішення мають різні наслідки в різних напрямках:

- По-перше, у формуванні ринкових цін, що призводить, наприклад, до очікуваного зростання цін в умовах обмеженої пропозиції або, навпаки, до зниження цін у разі збільшення обсягів введення інертної речовини.
- По-друге, у вигляді доходу суспільства, на основі якого можна оцінити максимальний рівень доходу, виходячи з наявних умов попиту та пропозиції.
- І по-третє, він включає критерій сталості екосистеми, в якій живе людина, впливаючи на джерело, аспект, який розглядається в розділі "Сталість факторів виробництва".

Згідно з цими трьома критеріями, ціноутворення та генерування суспільного доходу залежать від стійкості екосистеми. Сталість, яка, проаналізована виключно з економічної точки зору, дозволяє використовувати різні форми інертної речовини для створення майбутніх ринків.

5.5.3. Власність живих істот

Питання введення живих істот на ринок має схожість з тим, що було зазначено для інертної матерії; коли права власності передаються певним особам, вони стають асимільованими як капітальні товари для своїх власників, товари будуть розвивати ринкову поведінку в пошуках своєї прибутковості при застосуванні інших ПФ. Цей пошук прибутковості не стосується адекватного піклування про живих істот, а лише впливу, який матиме на них прибутковість факторів виробництва.

Це можна розглядати як ставлення до сільськогосподарського елемента, такого як фруктове дерево або тварина у тваринництві, це живі істоти, яким присвячений набір ПФ з метою отримання прибутку, тому від ринку очікується, що він забезпечить їх засобами до існування, запропонує їм простір, на якому вони зможуть розвивати своє існування, транспортувати їм складні елементи, необхідні для їх зростання, капітал у вигляді техніки, що підвищує їх продуктивність, або інфраструктури та будівель, які

також впливають на умови їхнього життя. Ринок буде пропонувати такі ПФ лише в тому випадку, якщо він отримає від живої істоти орендну плату, яка покриє витрати на їх використання. За відсутності такого очікування доходу можна було б очікувати більших труднощів з транспортуванням необхідних товарів, менших витрат часу або меншої захищеності від будь-якого зовнішнього агента, що нападає на живу істоту.

У цьому сенсі, розглядаючи поточну ситуацію, в якій рослини і тварини, утримання яких як ПФ є вигідним для суспільства, вже є об'єктом права власності, мова йде переважно про раніше капіталізовані фактори. На відміну від цієї ситуації, роль Світового океану виділяється тим, що життя в ньому розвивається в умовах, які більше відповідають свободі та відносній незалежності від економіки. Таким чином, будь-яку дію з експлуатації океанів можна розуміти як привласнення тварини, яка перебуває під відповідальністю суспільства, на користь права власності її викрадача, а рента, отримана від цих прав, передається суспільству в цілому. Рента знову ж таки підлягає умовам розподілу за тими ж принципами, що й у попередніх випадках.

5.6. Капіталізація природи

Згідно з вищевикладеними міркуваннями, ні інертна матерія, ні живі істоти не є безпосередньо частиною економічної системи людини, але роблять це як рішення про привласнення над природою. Рішення, яке є необхідним, оскільки люди потребують як існування, так і задоволення своїх потреб. Кожен товар, яким обмінюються в економічній системі, складається з матеріалів, отриманих із землі. Так само, як і будь-яка послуга надається в конкретному просторі, оточеному різними формами матерії та живими істотами.

Інертна речовина та живі істоти повинні потрапляти в економічну систему під впливом людської діяльності. Природні блага у вигляді інертної речовини та живих істот вилучаються з природи для споживання як прямі або проміжні споживчі товари, або для їх внеску в людський розвиток через створення основного капіталу. Необхідність того, щоб обидва ПР були частиною економічної системи, вимагає існування механізму створення ринку, який надає право власності юридичній особі, яка може ініціювати процес економічної експлуатації ПР. Цей механізм перетворює ПФ на капітальний товар. Таким чином, запас капіталу у вигляді природних благ можна розглядати як капіталізовану природу: природу, яка зазнала різних перетворень, поки не набула поточної форми, яка може бути багаторазово використана з плином часу в економічних цілях.

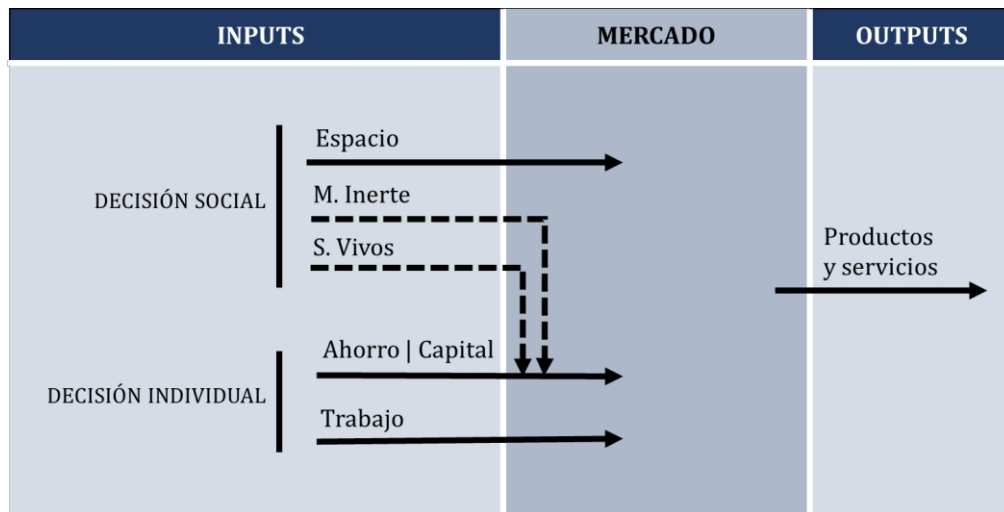


Рисунок 40: Представлення факторів виробництва у вигляді ресурсів, які виводяться на ринок для виробництва товарів та послуг. Джерело: власна розробка.

Розгляд створення ринку відрізняється від інших, що використовуються для зменшення зовнішніх ефектів, як зазначено в (Pearce 2004); він розроблений не на основі бачення нового ринку, а на основі концепції внеску певних обсягів природних ПР на світовий ринок. Прикладами створення ринку можуть бути видобуток і комерціалізація корисних копалин для виробництва енергії або вилов морських тварин для харчування. В обох випадках з природи видобувається благо, існування якого не залежить від дій людини, і яке стає новим фактором виробництва як актив його власника. Рисунок 40 ілюструє створення ринку в ролі інертної матерії та живих істот, представлених ламаною лінією в процесі капіталізації. Таким чином, ринок організовується на основі *вкладу* різних ФВ у вигляді ресурсів, які через рішення індивідів на ринку дають змогу отримати відповідні *результати* у вигляді продуктів і послуг для споживання та заощадження.

5.7. Висновки

Ми живемо у світі, в якому економіка залежить від поєднання двох факторів виробництва: праці та капіталу. В якому економічна наука розглядає існування трьох ФП: земля, праця і капітал. І в якому розроблене дослідження пропонує існування п'яти ПФ з різними характеристиками: Космос, Інертна матерія, Живі істоти, Праця і Капітал, як показано в Таблиці 18.

Економічний розвиток у двофакторному світі дозволяє безстрокове володіння елементами до дій людини, обмежуючи зв'язок людини з навколишнім середовищем.

довкілля. Таким чином, значна частина суспільства може мати обмежений доступ до земельних ділянок, водночас спостерігаючи за споживанням природних ресурсів, не отримуючи за це жодної компенсації. На відміну від двофакторної концепції, запропонована модель дозволяє економіці базуватися на відносинах між людиною і навколишнім середовищем, які визнають працю та інвестиції, поважаючи при цьому доступ всіх людей до ПР до початку людської діяльності. Модель працює головним чином на аукціоні прав на ПР природи, включаючи концепції, які є фундаментальними для функціонування ринків, такі як капіталізація природи або створення ринку інертної матерії.

Нарешті, проводиться робота з відокремлення юридичних осіб від поняття суспільства, при цьому держави та інші інституції є юридичними особами, які використовують ресурси економіки.

	Простір	Інертна речовина	Живі істоти	Робота	Капітал
Походження	Акції Природа	Акції Природа	Акції Природа	Потік Серес Люди.	Серії акцій Люди.
Власність (економіка)	Суспільство	Суспільство	Суспільство	Фізична особа	Особа (юридична)
Результат людської діяльності	НІ	НІ	НІ	ТАК.	ТАК.
З великої літери	НІ	ТАК.	ТАК.	НІ	ТАК.
Жива істота	НІ	НІ	ТАК.	ТАК.	ТАК/НІ
Виручка	Оренда приміщень	Інертна матерія капіталізації	Капіталізація Живі істоти	Трудовий дохід	Дохід від капіталу

Таблиця 18: Пропозиція ПТО в економіці. Джерело: власна розробка

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

6. ВИРОБНИЧА ФУНКЦІЯ

Фактори виробництва (ФВ) економіки можна згрупувати за допомогою рівняння, яке називається виробничою функцією.¹³⁸ Це алгебраїчне формулювання, яке використовується як для агрегованих елементів, серед яких виділяються класичні ФВ економіки у вигляді землі, праці та капіталу, так і для мікроекономічного аналізу, який пов'язує фактори виробництва окремих компаній у пошуках їх виробничої ефективності. Виробнича функція була вперше запропонована (Wicksteed 1894), вказуючи, що:

"Його математична форма нав'язує нам свою визначеність і свою сміливість, змушує нас усвідомити, що ми робимо, приймаючи її, і тому змушує нас зупинитися." ¹³⁹

Виробнича функція стала основним інструментом для пояснення фундаментальних основ економіки та взаємозв'язку між ними. Вона дозволяє відокремити винагороду, пов'язану з кожним фактором, шляхом визначення індивідуального внеску кожного фактора. Це формулювання, пов'язане з неокласичними моделями економіки, яке сприяє математичному розвитку науки, розробляючи такі елементи, як загальна та гранична продуктивність факторів виробництва. З мікроекономічного підходу вона стала джерелом розвитку теорії пропозиції з боку виробників, будучи

¹³⁸ Усі виробничі функції подано в тому вигляді, в якому вони були написані їхніми авторами, з дотриманням їхніх формулювань і зазначенням у кожному випадку значення кожного елемента.

¹³⁹ Передмова, с.3. Автор: "Його математична форма нав'язує свою визначеність і ясність, дозволяє нам усвідомити, що ми робимо, припускаючи це, і, отже, змушує нас замислитися".

Це є необхідною основою для розрахунку функції витрат і дозволяє оптимізувати кількість різних факторів при прийнятті бізнес-рішень.

Відповідно до макроекономічного підходу, виробнича функція додає до технічних питань інші важливі питання, такі як освітні, згідно з якими студенти економічних спеціальностей розглядають функцію як базовий інструмент у своїй академічній підготовці, а також моральні аспекти, пов'язані із залученням державних інституцій до оптимізації виробництва для досягнення суспільних цілей. Ці питання зумовлюють те, що визначення виробничої функції найвищого рівня агрегації ПФ вважається дуже актуальним в аналізі цієї роботи.

6.1. Вступ

На відміну від класичної моделі землі, праці та капіталу, сучасна економіка базується на використанні лише двох ФР, а саме праці та капіталу (Gaffney 2004). Обидва вони взаємопов'язані і формують товари та послуги, що виробляються з більшою чи меншою часткою кожного з них. Таким чином, ми можемо мати товари/послуги, які є дуже трудомісткими, наприклад, консалтингові послуги або розробка комп'ютерів, або ж дуже капіталомісткими, наприклад, компанії, що виробляють комп'ютерні сервери або морські перевезення вантажів. Капітал, що розуміється як інвестовані заощадження, функціонує як кумулятивний фактор виробництва, в якому нові інвестиції ґрунтуються на тих, що були зроблені в попередні періоди, створюючи все більший запас капіталу.¹⁴⁰ Саме цей накопичений капітал дозволяє підвищувати продуктивність¹⁴¹ праці з метою отримання більшого обсягу виробництва, а отже, і більшого задоволення потреб громадян.

Ця основа сучасної економічної думки збігається з тією, що існує в підручниках з економіки як на початковому, так і на поглибленому рівнях, незалежно від того, чи мають вони загальне бачення, чи присвячені конкретним дослідженням. Це підручники, що використовуються на освітньому рівні, які формують основу економічної думки, серед яких за еталон можна взяти той, що був вперше опублікований Самуельсоном у 1948 році (Samuelson & Nordhaus 2009), в якому виробнича функція з'являється у формі, яку можна вважати еталонною:

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

¹⁴⁰ Для пояснення вважається, що інвестиції перевищують амортизацію, а отже, запаси знаходяться у стані зростання, припущення, яке робиться в очікуванні ускладнення економіки.

¹⁴¹ Для прикладу Іспанії див. (Cosculluela Martínez 2010).

¹⁴² Ч. XXV, с. 503

Де (Q) - випуск, (A) - технологія, (K) - капітал, (L) - праця та (R) - природні ресурси.

На відміну від того значення, яке надавалося ролі землі в економіці (Malthus 1970), технологічний розвиток і зростання капіталу дозволили уникнути обмежуючого фактору землі. З цього припущення виникли неокласичні формулювання виробничої функції, в яких використовуються два фактори виробництва - праця і капітал, що залишає функцію у вигляді

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

(Solow 1956) використав неокласичну виробничу функцію у своєму "Внеску в теорію економічного зростання", в якому:

"Технологічні можливості представлені виробничою функцією

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

Це формулювання збереглося у викладанні економіки, у викладанні макроекономіки узагальнено використовують агреговані виробничі функції, які використовують ПФ відповідної розмірності, тобто на максимальному рівні агрегування, розглядаючи ці функції як такі, що відповідають загальному вивченню економіки, а не вивченню, що базується на неокласичних напрямках (Georgescu-Roegen 1970).

У посібнику Мокона (Mochón 2009) "Вступ до макроекономіки", у першому розділі використовується виробничу функцію:

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

Загальний обсяг виробництва є функцією праці (L) та капіталу (K) відповідно, функцією, яка відповідає очікуванням, що впливають з попередньо проаналізованої економічної літератури.

Ця функція використовується в "Макроекономіці" (Abel & Bernanke 2001):

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

У цьому випадку загальний обсяг виробництва залежить від продуктивності (A) як функції капіталу (K) та кількості робітників (N) - функції, схожої за своєю суттю, але яка використовує константу, пов'язану з існуючою технологією на момент використання, щоб врахувати очікуване зростання продуктивності факторів виробництва.

¹⁴³ гл. XXV, с.508

¹⁴⁴ Торг. Ліб. торг. автор: "Технологічні можливості представлені виробничою функцією $Y = F(K, L)$ ".

¹⁴⁵ Розділ I, с.6

¹⁴⁶ Розділ III, с.71

По-третє, у підручнику (Baño & Monés 2000) "*Curso de Macroeconomía*" виробнича функція визначається як:

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

З доходом як функцією фактору праці (N) та фактору капіталу (K), за тими ж принципами, що були використані вище.

Або, нарешті, в "Поглибленій макроекономіці" (Romer 2006), яка починається в першому розділі з моделі зростання Солоу, що описує виробничу функцію:

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

Це означає, що протягом певного періоду (t) випуск буде функцією капіталу (K), праці (L) та технології (A). Як бачимо, в усіх чотирьох підручниках з макроекономіки використовуються однакові засади, з відмінностями у розгляді таких елементів, як технологія або час.

У підручниках з мікроекономіки виробничі функції розробляються на основі дезагредованих факторів виробництва, таких як конкретна сировина, споживання енергії, використання машин або робочий час, що не виключає розгляду землі, праці та капіталу як агрегованих факторів виробництва. Така ситуація призводить до перерахування класичних ЗФ для того, щоб згодом сформулювати виробничу функцію в мікроекономічних термінах без ідентифікації цих факторів.

"Теорія цін" Фрідмана (Friedman 1972) показує індивідуальну виробничу функцію:

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

В якій кожен індивід (i) використовує різні кількості ФР, які називаються (a), (b), (c)... для отримання продукту (x). Як згадувалося в попередньому розділі, Мілтон Фрідман у цій же книзі вивчає ПФ, зводячи три класичні моделі до двох, які він вважає основними в сучасній економіці¹⁵⁰.

У посібнику "*Основи мікроекономіки*" (Bort 2010) у розділі II "Економічні блага та фактори виробництва" йдеться про землю і працю як первинні фактори виробництва, а також про капітал як "вироблений фактор виробництва". Згодом він формулює виробничу функцію:

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

¹⁴⁷ Розділ III, с.60

¹⁴⁸ Розділ I, стор. 10

¹⁴⁹ Розділ V, с.122

¹⁵⁰ Розділ 11, с.246

У посібнику "Проміжна мікроекономіка" (Varían 2010) у розділі XVIII також згадується, що ПТО:

"часто класифікуються за широкими категоріями: земля, праця, капітал і сировина" ¹⁵²

Зберігаючи структуру традиційного трифакторного аналізу, але додаючи сировину, що є природним елементом мікроекономічного аналізу через її великий вплив на виробничий процес бізнесу в його дезагрегованому розумінні. Виробнича функція пропонується у вигляді:

$$y = f(x)$$

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

В якій ЗФ показані як (x), а кінцевий випуск показаний як (y).

У (Morales & Núñez 2022), після переліку класичних ВФ, використовується те саме формулювання з різними позначеннями ресурсів (v) та випуску (x), що є виробничою функцією:

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

Підсумовуючи, порівняно з трьома традиційними ТВФ, визначеними в підручниках з економіки, ми бачимо, що на момент їх математичного формулювання вони зводяться до простішої агрегованої факторної виробничої функції (Gaffney 2008), в якій, як правило, наявні лише два згадані фактори - праця (L) і капітал (K), не враховуючи фактор виробництва земля, який неявно асоціюється з однією з форм капіталу:

$$x = f(L, K)$$

Це функція, подібна до тієї, яку використовував Солоу (Solow 1956), в якій розглядаються лише ті фактори, які дають віддачу, що означає врахування лише віддачі від задіяних праці та капіталу. Оскільки тут вважається, що технічні зміни дають не "віддачу від технічних змін", а збільшення віддачі від відповідного капіталу або праці, вони не розглядаються в цьому дослідженні виробничої функції. Слід зазначити, що елемент капіталу включає все, що не вважається працею відповідно до (Friedman 1972). капітал, включаючи землю, родовища корисних копалин тощо. Це також поділ відповідно до існуючого поділу за фінансовими критеріями, в якому існують, в загальних рисах, дві виробничі функції: праця, як фактор індивідуальної власності, яка відображається у звіті про прибутки і збитки як

¹⁵² Розділ XVIII, стор. 347

¹⁵³ Частина I, гл. III, с.58

Капітал, який з'являється в активах компанії як все, чим можна володіти. Як тільки фактор виробництва може бути придбаний на невизначений термін в обмін на економічну вигоду, він стає капітальним активом. Він стає поточною інвестицією з метою отримання прибутку в майбутньому.

Праця, як плід людських зусиль, стає фактором виробництва, володіти яким за нинішніх економічних критеріїв неможливо; володіння працею асоціювалося б з перебуванням людини в умовах, які можна порівняти з рабством.

Поряд з цими виробничими функціями існують інші, які мають конкретні формулювання, наприклад, розроблена Маршаллом, опублікована Уітакером і на яку посилається Мішра (Mishra 2007) у вигляді:

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

В якій виробництво (P) є функцією праці (L), ефективності (E), капіталу (C), технології (A) та родючості ґрунту (F). Це комбінація елементів з різними характеристиками, де ефективність, технологія і родючість ґрунту виступають не як ПФ, а як мультиплікатори, внесок яких згодом був врахований у самих сформульованих ПФ. Технологія є єдиним елементом, включеним до різних виробничих функцій.

Або, взявшись за аналіз (Wicksteed 1894), в якому використовується ця функція:

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

Згідно з якою кінцевий продукт (P) є функцією землі (L) та фактора, що пов'язує капітал і працю (C), на який він вказує:

*"...і тому повернення до останньої дози встановлює ставку, яка задовольнить капітал плюс праця, а надлишок або "надлишок" повернення до попередніх приростів становить суму, яку власник землі може вимагати в якості ренти"*¹⁵⁶.

Підсумовуючи, можна побачити, як виробнича функція залишилася прив'язаною до класичної ПФ як форми представлення економіки, зводячи її формулювання до комбінації праці та капіталу, в якій, згідно з (Robinson 1953), земля була сформульована як частина капіталу:

¹⁵⁴ р.13

¹⁵⁵, с.24, використовує Ψ як "функцію від".

¹⁵⁶, с.14, Trad. Lib. Автор: "отже, врожайність останньої дози встановлює ставку, яка задовольнить капітал плюс праця, надлишок або приріст врожайності до вищезазначених приростів становить суму, яку власник землі може вимагати як ренти".

"Капітальні блага, що існують у певний момент часу, - це всі блага, що існують у цей момент. [...]. Характеристика, за якою визначаються "товари", полягає в тому, що вони мають вартість, тобто купівельну спроможність один щодо одного" ¹⁵⁷

Формулюванню передуює міркування про те, що:

"Виробнича функція була потужним інструментом неосвіченості." ¹⁵⁸

Враховуючи формулювання ПР, наведені в попередньому розділі, як простір, інертна матерія, живі істоти, праця і капітал, необхідно сформулювати нову виробничу функцію, що включає їх, шукаючи математичне формулювання, яке забезпечить простоту і ясність відповідно до початкових цілей Вікстеда, в той же час сприяючи чіткому визначенню особливостей кожного ПР, що спрощує їх позитивний зв'язок з освітою.

6.2. Переформулювання виробничої функції

Виробнича функція, яка являє собою більш складну модель, ніж спрощена версія $x=f(L,K)$, що використовувалася на початку, показуючи складність взаємозв'язків між факторами виробництва та унікальні характеристики кожного з них. За цих умов трактування факторів виробництва, що існували до людської діяльності: космосу, інертної матерії та живих істот, спочатку не вписується в рамки фактора виробництва капіталу (K), в той же час, враховуючи концепції, розроблені в попередньому розділі, вони не можуть бути згруповані в єдиний фактор виробництва Земля.

Результатом є економічна модель, що базується на взаємозв'язку п'яти ПФ: Космосу, Інертної матерії, Живих істот, Праці та Капіталу. Диференційованих на основі їхніх унікальних характеристик існування, власності, можливості накопичення та винагороди.

- **Простір, S (Space):** простір, як ^{поверхня}¹⁵⁹, на якій відбувається економічна діяльність. Простір, який існував до людини і є необхідним для розвитку життя, а отже, і економічної діяльності. Будучи попереднім, він не виник завдяки праці чи заощадженням, але в принципі є незалежним від дій людини.

Автор: "Капітальні блага, що існують у певний час, - це всі блага, що існують у цей час. [...]. Характеристика, за якою товари визначаються, полягає в тому, що вони мають вартість, тобто купівельну спроможність одного товару щодо іншого".

¹⁵⁸, с.81, Trade. Lib. Автор: "Виробнича функція була потужним інструментом дезінформації".

¹⁵⁹ Хоча такий простір спочатку позиціонується як поверхневий, виходячи з його залежності від земної поверхні, необхідно розглядати простір як об'єм, враховуючи, що люди змогли побудувати на земній поверхні, провести під нею розкопки, пірнути під воду, підкорити небо, досягти "космічного простору" і навіть поверхні Місяця. Це також

відбувається в очікуванні, що накопичення досягнень приведе до нових планет, а звідти - до нових горизонтів Всесвіту. На противагу привласненню землі окремими особами чи інституціями, як це описано в (Pop 2000).

В економічному сенсі простір розглядається як такий, незалежно від матерії чи життя, що в ньому знаходиться. Оскільки він є попереднім, але необхідним для економіки, його зв'язок з економічною діяльністю повинен бути на користь всієї економіки, а винагорода за його використання повинна надходити до всієї економіки.

- **Інертна речовина, M (*Inert Matter*):** Інертна речовина, як речовина з масою, що займає простір у певній формі і за певних умов, розглядається тут як інертна речовина в будь-якій формі. З економічної точки зору її можна розуміти як будь-який матеріал, видобутий з ґрунту землі. Як необхідний фактор для економічної діяльності, що існувала до неї, її використання і дохід повинні йти на користь всієї економіки, а не окремих її частин.
- **Живі істоти:** сукупність живих істот¹⁶¹, що населяють планету або всесвіт, на які розумне життя здатне впливати, аж до того, щоб зробити їх залежними від людської діяльності у формі розведення, посіву, вирощування або годування. Життя, яке прокладає собі шлях за відсутності економічної діяльності, але яке може стати фактором виробництва, повністю залежним від економіки, з можливістю змусити його рости або знищити на основі економічних рішень. Природа, яка, таким чином, є предметом подвійного розгляду: як така, що існує до людської діяльності і не залежить від неї, але як така, що залежить від людських рішень щодо свого розвитку в економічному плані.
- **Праця, L (*Labour*):** праця як результат часу, витраченого людиною в економічних цілях, що сприяє виробництву товарів і послуг, необхідних суспільству. Робота, в якій рішення про тривалість та інтенсивність залежить від людини, яка її виконує, і за яку вона отримує винагороду у вигляді заробітної плати.

¹⁶⁰ У зв'язку з цим, а також у зв'язку з космосом як поверхнею суші, виникають різні міркування, на основі яких необхідно розглядати зв'язок між економікою і космосом. По-перше, тому що ця поверхня суші перебуває в безперервній еволюції, так що поверхні над рівнем моря можуть створюватися або знищуватися на основі незалежних від людини причин. По-друге, через здатність будувати і, таким чином, створювати поверхні над і під земною поверхнею.

¹⁶¹ Живі істоти поділяються на рослини і тварини, для яких особливості їхнього економічного розгляду можуть бути розглянуті в кожному окремому випадку. У випадку з рослинами варто навести приклад поводження з деревиною, в якому враховується жива природа, пов'язана з деревом, до якого вона належить, але при цьому розглядається її використання як матеріалу після того, як дерево зрубано і використано для інших видів економічної діяльності, що, в

Алехандро Сегура де ла

Каліс свою чергу, накладає певні обмеження на її розгляд як матеріалу через її відтворюваність.

- **Капітал, K (*Capital*):** капітал як результат заощаджень суспільства, нагромадження інших виробничих факторів для створення виробничих благ. Рішення заощаджувати та продуктивно інвестувати лежить на кожній людині, і тому саме вона отримує винагороду через дохід від капіталу, незалежно від того, чи відбувається цей дохід в умовах визначеності (відсоток) або невизначеності (прибуток).

Вищезгадані ПФ формують економіку з новою, більш складною виробничою функцією, яка відображає унікальність кожної з них у вигляді:

$$x = f(S, M, B, L, K) \text{ }^{162}$$

Комбінація факторів, яка визначає внесок кожного з них і дозволяє адекватно винагородити його у вигляді орендної плати за простір, капіталізації інертної речовини та капіталізації живих істот, а також праці (заробітної плати) та капіталу (прибутку/відсотків) по відношенню до індивідів. Водночас вона дозволяє вивчати конкретні умови у вигляді меж їх існування, потреб у підтримці або внеску в стабільність екосистеми, оцінюючи вигоди і збитки, які можуть виникнути в кожному конкретному випадку.

6.3. Висновки

Виробнича функція є цінним інструментом для економіки, оскільки вона дозволяє ідентифікувати змінні, що беруть участь у кожному аналізі. З макроекономічної точки зору, виробнича функція традиційно використовується як максимальне агрегування виробничих ресурсів у вигляді землі, праці та капіталу. Враховуючи результати попереднього розділу, необхідно було запропонувати переформулювання виробничої функції у вигляді виробничої функції:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Ця виробнича функція не тільки дозволяє ідентифікувати ПФ з точки зору економічної теорії, але й сприяє візуалізації взаємозв'язку різних ПФ з поточною економікою.

Як обговорюється в наступних розділах, формулювання виробничої функції викликає питання щодо трактування кожної ПФ у корпоративних фінансах, її впливу

¹⁶² На противагу розробленій моделі п'яти виробничих факторів, ми могли б розглянути існування інших факторів, свідомо участь яких в економіці є результатом людського розвитку. У цьому сенсі ми могли б дослідити умови, за яких наука надає статус виробничого фактора іншим елементам, таким як електромагнітний спектр, таким

чином, щоб не лише структурувати його економічне використання. Таким чином, це не тільки структурує його економічне використання, але й призводить до більш адекватного вивчення його винагороди. Таким чином, питання полягає в тому, чи можна відрізнити властивості цього фактора виробництва від решти факторів, що вимагає його окремого розгляду і відповідного розподілу його ренти.

Питання сталості планети, ставлення до космосу як до дому для людей або участі держав у ренті кожного ПФ.

7. ФАКТОРІВ ВИРОБНИЦТВА В ФІНАНСИ

Проведене дослідження ФВ пов'язане з аналізом характеристик, на яких вони базуються, серед яких умови власності та рента виділяються як диференціюючі елементи. Як було показано у виробничій функції, економіка наразі працює на двох ФР - праці та капіталу, причому всі форми економічних ресурсів, крім праці, зводяться до капіталу.

Існування міжнародних стандартів бухгалтерського обліку¹⁶³, яких дотримуються двадцять найбільших національних економік світу, на які припадає понад 80% світового ВВП, свідчить про існування глобального консенсусу в цій сфері. Цей консенсус є результатом глобалізації фінансового сектору, яка уможливила розробку Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО), що сприяли глобалізації інвестицій, надаючи можливість усім інвесторам мати однорідну та повну інформацію про корпоративні дії на глобальному рівні. Єдиний міжнародний ринок, на якому можна проводити аналіз,

¹⁶³ Стандарти бухгалтерського обліку за МСФЗ. Використовується 168 територіями за власними даними органу станом на грудень 2023 року.

прогнози або порівняння між компаніями з метою максимізації прибутковості інвестицій.

Існуючі стандарти бухгалтерського обліку дозволили розробити фінансову звітність (ФЗ), яку можна вважати пов'язаною з неокласичною виробничою функцією ринку, викладеною в попередньому розділі, згідно з якою існує лише два види ФЗ - праця і капітал. У ФЗ запропоновані ПР, такі як простір, інертна матерія та живі істоти, є частиною капіталу, будучи представленими кожною формою нерухомості або ресурсу, що надходить від природи, як капітал його власника, що передбачає його розгляд як активу.

Ці стандарти структуровані за елементами бухгалтерського обліку, які, що стосується ПФ, розробляють свої власні стандарти. МСБО40 стосується "інвестиційної нерухомості", яка, як зазначено, "утримується з метою отримання орендної плати, збільшення вартості капіталу або для досягнення обох цих цілей", а потім наводить приклади інвестиційної нерухомості у вигляді землі, будівель або незавершеного будівництва¹⁶⁴, що оцінюється за моделями справедливої вартості та собівартості. У МСБО 41 "Сільське господарство" зазначено, що "біологічний актив - це жива тварина або рослина", від якої очікується надходження економічних вигод до суб'єкта господарювання¹⁶⁵.

Як зазначалося в розділі 2, компанії використовують найзручніші критерії серед доступних варіантів для досягнення своїх фінансових цілей, щоб максимізувати прибутковість для своїх акціонерів. Ці критерії варіюються від бухгалтерського обліку до корпоративних аспектів, можливості розподіляти свої активи між різними юридичними особами відповідно до найкращих умов для максимізації співвідношення ризиків і прибутковості, що стає можливим завдяки таким операціям, як злиття, виділення або поглинання.

Розуміння ставлення економічної системи до НФ ґрунтується на розумінні того, як вони обліковуються. Для цього необхідно вивчити концепції, під якими вони відображаються у фінансовій звітності, розрізняючи, головним чином, чи пов'язаний їх облік з правами власності або комерційними контрактами на використання. Це означає, чи відображаються вони як активи в балансі компаній або, навпаки, як витрати в звітах про прибутки і збитки, у формі придбання або оренди виробничого фактора, а також хто є кінцевим власником ОФ.

У цьому розділі досліджується взаємозв'язок між НФ та фінансовою звітністю. Він починається з взаємозв'язку між працею та виробленими НФ (капіталом) і переходить до первинних факторів, проаналізованих у цій роботі у вигляді простору, інертної матерії та живих істот.

Алехандро Сегура де ла

Кальдіображено в МСБО 40, 8. Документ, на який є посилання в МСФЗ 1, D7 та D9C.

¹⁶⁵ Відображено в МСБО 41, 10.

Vivos, статті, які, як зазначено вище, наразі перебувають у фінансовій формі власного капіталу.

7.1. Вступ

В Іспанії бухгалтерський облік регулюється Загальним планом бухгалтерського обліку¹⁶⁶, який у своїй преамбулі містить мету "міжнародної гармонізації на основі правил Європейського Союзу", що, в свою чергу, базується на прийнятті вищезгаданого МСБО¹⁶⁷. Стандарт, який, у свою чергу, залежить від ролі держав у його розробці, про що свідчить сама назва *Міжнародних стандартів фінансової звітності* (МСФЗ), яка включає в себе поняття нації як основи для розробки стандартів бухгалтерського обліку.

Розгляд питання нації має вплив на ПФ економіки, Організація Об'єднаних Націй піднімає питання "Земля і права людини", заявляючи про це:

*"Національні закони, політика та звичаї зазвичай визначають, як земля використовується, контролюється та передається."*¹⁶⁸

Ця ситуація означає, що простір ПФ залежить від рішень у різних державах. Ця умова повторюється для випадку природних ресурсів, як показано на рисунку:

"Вважаючи, що будь-які заходи в цьому відношенні повинні ґрунтуватися на визнанні невід'ємного права кожної держави вільно розпоряджатися своїми природними багатствами і ресурсами відповідно до своїх національних інтересів, а також на повазі до економічної незалежності держав"¹⁶⁹

Набір елементів, описаних вище, означає, що держави¹⁷⁰ мають здатність арбітрувати споживання та використання природних ПР, що дозволяє пропонувати права власності на ринку на визначених ними умовах, що робить їх активами¹⁷¹ їхніх власників. Активи балансу включають всі

¹⁶⁶ Див. королівський указ 1514/2007 від 16 листопада 2007 року про затвердження загального плану бухгалтерського обліку. "BOE" - ні.

278 від 20/11/2007.

¹⁶⁷ Див.: РЕГЛАМЕНТ КОМІСІЇ (ЄС) № 1126/2008 від 3 листопада 2008 року про прийняття деяких міжнародних стандартів бухгалтерського обліку відповідно до Регламенту (ЄС) № 1606/2002 Європейського Парламенту та Ради.

¹⁶⁸ Див. "Земля і права людини, стандарти і застосування", Організація Об'єднаних Націй, "Земля і права людини, стандарти і застосування", Організація Об'єднаних Націй.

¹⁶⁹ Див.: Резолюція Генеральної Асамблеї 1803 (XVII) від 14 грудня 1962 року "Постійний суверенітет над природними ресурсами".

¹⁷⁰ Див. (Локк 1981), с.39, п.50: "Очевидно, отже, що люди домовилися, що власність на землю повинна бути розділена непропорційно і нерівномірно, тобто незалежно від суспільства і компактно; бо там, де існують уряди, саме закони регулюють це володіння".

¹⁷¹ RAE. Визначення, 8: "Усі активи та права, що мають грошову вартість, які належать компанії, установі або

фізичній особі".

майно відповідної юридичної особи у вигляді інвестиційної нерухомості (МСБО 40), сільськогосподарської продукції (МСБО 41) або нематеріальних активів у вигляді родовищ та розвідувальних робіт (МСФЗ 6). Крім того, НФЗ природного походження можуть мати форму запасів (МСБО 2) компанії, що підлягає продажу.

Ці заяви передають рішення щодо землі як класичного ПФ різним державам, надаючи відповідним політичним органам влади можливість приймати рішення щодо експлуатації національних ресурсів. Таким чином, держави стають власниками землі, яку вони можуть пропонувати на ринку, причому право власності в Іспанії розуміється як право "користуватися, насолоджуватися та експлуатувати її"¹⁷². Цей стан відображає (Azpitarte 2018) у своєму твердженні:

"В іспанському містобудівному праві не існує такого поняття, як право власності, в якому власник є сувереном того, чим він володіє"¹⁷³.

Таким чином, можна спостерігати поєднання двох елементів, що співіснують у сучасній економічній системі: з одного боку, фігура держави постає як власник і відповідальний за всі природні блага, в той же час, на ринку права на ці ПР пов'язуються з поняттям капіталу. Така ситуація спонукає до перегляду виробничих функцій, викладених у Розділі VI, починаючи з класичної функції:

$$x = f(L, K)$$

Проблема полягає в тому, що будь-яке благо, крім праці, розглядається як капітал, а це означає, що в економіці, в якій наявні блага є об'єктами права власності (Rudden 1994)¹⁷⁴, тобто активами, громадянин без капіталу може розраховувати лише на свою працю для розвитку свого життя, а головною проблемою цього стану є необхідність жити в просторі і мати в своєму розпорядженні мінімальну кількість інертної матерії та живих істот. Здатність розвивати життя як функцію доступу до енергії можна проілюструвати на прикладі кореляції між якістю життя та споживанням енергії (Alam et al. 1991).

Ситуацію можна проілюструвати на прикладі неформальних поселень (Сегура і Лінера 2022), де мільйони людей живуть у так званій неформальній економіці, яка не надає прав власності і не дозволяє звертатися до фінансових ринків для здійснення базових інвестицій у своє життя. Виникають умови, за яких громадяни мають лише свою працю, щоб вийти з неформальної економіки.

¹⁷² Ст. 12, Королівський законодавчий декрет 7/2015 від 30 жовтня, яким затверджено нову редакцію Закону "Про відновлення земель та міст".

¹⁷³ Розділ 9, с.122

¹⁷⁴ Розглядаючи питання власності у формі багатства: "Як інвестиції, кожен окремий об'єкт розглядається не з точки зору його власних, притаманних йому якостей, а з точки зору його альтернативної вартості. Ця остання функція вказує на важливий факт: як елемент портфеля кожна річ може бути змінена або перетворена.

Це, в свою чергу, створює унікальні умови праці, які більшою мірою впливають на молодь, жінок та людей з низьким рівнем освіти (Mazumdar 1976), що негативно впливає на можливості економічного зростання (Barro 2001). У цій ситуації надії на соціальне покращення населення, яке не має доступу до різних сучасних форм капіталу, покладаються на державне втручання, для чого вдаються до довільного втручання державного сектору у формальну економіку.

Проблема нерівності, не пов'язаної з людською діяльністю, полягає в тому, що виробнича функція капіталу охоплює виробничі функції, які не мають якостей, необхідних для того, щоб бути такими, це не лише питання доступу до формальної власності (Soto 2000)¹⁷⁵, але й питання надання доступу до виробничої функції природи або її доходів громадянам, які наразі перебувають у неформальному секторі. Саме тут з'являється виробнича функція, запропонована в попередньому розділі:

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Той, що пропонує незалежний розгляд ПФ Космосу, Інертної Матерії та Живих Істот по відношенню до капіталу, для чого поведінка кожного ПФ повинна бути проаналізована по відношенню до існуючих фінансових моделей.

Розглядаючи статті, які можуть з'являтися в активі балансу, можна виявити статті з великими відмінностями (наприклад, земельні ділянки, транспортні засоби, фруктові дерева, машини, будівлі, запаси, права на сировину, метали або готову продукцію), які пов'язують елементи природного капіталу (Gylfason 2001) з іншими формами капіталу, отриманого в результаті людської діяльності. Незважаючи на їхні особливості, всі елементи в даний час є власністю юридичної особи на момент їх появи на балансі. У цій ситуації можна відокремити елементи, які пов'язані з землею, що означатиме відокремлення нерухомості від рухомих активів, таким чином, земля, плантації, інфраструктура або будівлі набувають форми нерухомості, в той час як машини, транспортні засоби або запаси поведуться як рухомі активи. У свою чергу, розділяючи їх класифікацію відповідно до того, чи знаходяться вони в природній формі, чи є результатом економічних інвестицій в інші виробничі фактори, ми отримуємо, що простір або права на сировину відображаються в природному стані, в той час як всі інші товари з'являються в результаті процесу економічної трансформації з початкових *ресурсів*.

¹⁷⁵Розділ 6, с.217

7.2. Класичні фактори виробництва у фінансовій звітності

Перш за все, слід обговорити роль двох ПФ, присутніх у класичній виробничій функції, у фінансовій звітності.

7.2.1. Капітал у фінансовій звітності

Капітал ПФ представлений в компанії через основні засоби балансу, його відображення у звіті про прибутки та збитки здійснюється через процес амортизації або зносу цих активів. Вона здійснюється як бухгалтерське коригування втрати вартості капіталу з плином часу. Капітал, чи то у фізичній формі машин, транспортних засобів, чи у формі нематеріальних активів, таких як патенти, виступає у вигляді необоротних або основних засобів, які призначені для того, щоб залишатися в компанії. Крім основних засобів, існують інші активи, такі як оборотні активи та наявні активи, які також приймають форму майна компанії, в даному випадку в короткостроковій перспективі. Таке розмежування між короткостроковим і довгостроковим періодом пов'язане з поняттями господарської діяльності та інвестицій, незалежно від типу активу, про який йдеться.

Часто зустрічаються випадки, коли право власності та користування активами розділені; одна компанія може орендувати капітал в іншої, що є прикладом загальної моделі лізингу або інших моделей, таких як *лізинг обладнання* чи транспортних засобів, і в цьому випадку капітал відображається у звіті про прибутки та збитки компанії-орендаря, а не в її балансі. Однак буде юридична особа, яка є кінцевим власником капітального активу, і саме вона відобразатиме його як актив у своєму балансі.

7.2.2. Фактор виробництва Праця як капітальний товар

Наразі ФОП на робочу силу відображається у фінансовій звітності як елемент витрат у звіті про прибутки та збитки. Вартість інвестицій у робочу силу в розрахунку на одну особу обліковується у відповідному періоді, а її величина відображається у звіті про прибутки та збитки. Як правило, якщо витрати пов'язані з отриманням доходу, вони є змінними витратами, тоді як якщо вони є частиною структури компанії, то обліковуються як постійні витрати.

Їх частка в компанії не відображається в балансі. Той факт, що вона відображається як актив, означатиме право власності компанії на працю ЗП, що загалом можна вважати фактом, який асоціюється з формами рабства. Як правило, в балансі можуть відобразатися залишки у вигляді боргів компанії перед працівником або працівника перед компанією, які є нічим іншим, як тимчасовими розбіжностями між

Алехандро Сегура де ла

Кількість про прибутки та збитки і грошовими потоками компанії, які не мають жодного впливу на рівень власності.

Ситуація, в якій глобально прийнято, що працівник не може бути частиною балансу компанії, є винятковою в історії. Скасування рабства постає як соціальна реакція останніх двох століть, і цей аспект демонструє (Piketty 2014), коли він ілюструє, що раби становили приблизно третину багатства американського суспільства в 1777 році¹⁷⁶. Володіння іншою людиною передбачає її перетворення на актив власника, а отже, підпадає під поняття капіталу, що в термінології, яка раніше використовувалася для інших виробничих факторів, може розглядатися як капіталізація людини, як це відображено у випадку Бразилії в роботі (Rodrigues et al. 2015) під епіграфом *"рухомий і тягловий інвентар"*¹⁷⁷. Той факт, що людська праця перестала набувати форми капіталу, а також вивчення історичного процесу, який призвів до скасування рабства, показані як джерело знань про подальші шляхи вирішення проблеми рабства.

до інших факторів виробництва на основі їх властивостей як ФВ.

Цей погляд на рабство також відображений у даних *"Консорціуму работоргівлі"*¹⁷⁸, які показують, що в 1776 році, коли Адам Сміт вказує, що ФР - це земля, праця і капітал, все ще можна було вважати, що три виробничі фактори могли набувати форми капіталу. Того року зафіксовано 277 кораблів, які перевозили людей через Атлантику в якості рабів для роботи в різних частинах Америки, що свідчить про те, що з 78 426 осіб, які сіли на кораблі, 69 724 особи зійшли на берег. Ці дані свідчать про те, що в той час деякі громадяни могли володіти земельною ділянкою, на якій вони здійснювали комерційну діяльність, а також людьми, які працювали в цій діяльності, і будь-якою технікою, придбаною для участі в ній. Право власності означало, що вони могли на власний розсуд купувати або продавати як простір, наприклад, інертну матерію, так і людей як капітал.

До 1776 року ця ситуація призвела до того, що земля і люди опинилися в основних фондах балансу, на тому ж місці, що й будь-який тип машин чи транспортних засобів, що використовуються для експлуатації. У 1833 році був прийнятий "Акт про скасування рабства"¹⁷⁹ для всіх рабів у британських колоніях, який змінив атлантичну работоргівлю. Скасування рабства під час Громадянської війни в США¹⁸⁰. Ще в 1948 році Загальна декларація прав людини Організації Об'єднаних Націй¹⁸¹ встановила, що всі люди народжуються рівними у своїй гідності та правах.

¹⁷⁶ Розділ 4, с.178

¹⁷⁷ Торг. Lib. Автор: "Рухоме та нерухоме майно".

¹⁷⁸ Див. бази даних за посиланням: slavevoyages.org

¹⁷⁹ 28 серпня 1833 року

¹⁸⁰ 13-та поправка до Конституції США: скасування рабства від 31 січня 1865 року. Джерело: "Національний архів".

Наразі право власності на людину юридично скасовано, але дані Міжнародної організації праці свідчать¹⁸², що близько 50 мільйонів людей живуть в умовах рабства, примусової праці або примусового шлюбу. В обох випадках це означає володіння однією людиною іншою, тобто ситуацію, яка все ще може бути представлена як капітал.

Описаний шлях демонструє еволюцію суспільства, в якому люди прийшли до визнання права на свободу всіх індивідів, перевівши відносини між ними з майнових на договірні, поважаючи домовленості, досягнуті між сторонами в умовах свободи. Коротше кажучи, людина була вилучена з балансів приватних осіб і компаній, а оплата за виконану роботу була записана на рахунок прибутків і збитків.

7.3. Природні фактори виробництва у фінансовій звітності

Зазначені ПФ природи, що розглядаються як Космос, Інертна матерія та Живі істоти, передують людській діяльності, і тому їхня роль у фінансовій звітності обговорюється нижче.

Коли йдеться про використання ПОН на ринку, є два різні аспекти:

1. **Корпоративна дія:** впровадження в якості елементів ланцюжка виробництва та створення вартості компанії в умовах визначеності, враховуючи очікування, що вартість покупки дорівнює вартості на момент продажу.
2. **Спекулятивна діяльність:** в очікуванні переоцінки активу протягом періоду часу, коли він є частиною балансу компанії в процесі купівлі-продажу. Вона може генерувати прибуток/збиток для компанії незалежно від створення вартості для компанії, результат, який буде перенесено до звіту про прибутки та збитки як зміну ціни активів. Спекулятивна діяльність вивчається не з позитивних чи негативних міркувань як така, а в австрійському економічному розумінні (Kirzner 2011)¹⁸³ як реакція ринку на можливість отримання прибутку в процесі спонтанної координації. Це означає, що спекуляція стає природним елементом ринку, який сприяє зменшенню цінових коливань, завдяки чому будь-яка

¹⁸² Див.: "Примусова праця та примусові шлюби", вересень 2022 р., с. 19.

¹⁸³ Див.: Додаток, с.339, "Спекуляція як аспект міжчасових ринків",

аналіз та реагування на спекулятивні рішення повинні базуватися на ринкових механізмах, а не на рішеннях щодо регулювання ринку.

Для трьох ПФ природи може існувати як експлуатаційне, так і інвестиційне використання. Використання, пов'язане з безпосередньою експлуатацією як запасів¹⁸⁴, може бути прикладом посередницької діяльності, такої як купівля-продаж нерухомості, сировини або худоби, тоді як використання, пов'язане з інвестиціями, як правило, більше асоціюється з нерухомими активами завдяки їх здатності приносити періодичний дохід від їх використання, а також з різними живими істотами завдяки їх здатності приносити дохід на основі продуктів, які вони виробляють (наприклад, фрукти або молоко), не спричиняючи при цьому втрату активу.

Такий розподіл ПФ пов'язаний з бухгалтерським обліком країн, як можна побачити на прикладі Іспанії в Загальному плані бухгалтерського обліку¹⁸⁵, згідно з яким різні групи рахунків відображаються у фінансовій звітності, як показано на Рисунку 41. Тут показано групу 2, основні засоби, до якої включено активи, що розглядаються у вигляді нерухомості, сировини або живих істот, тобто є інвестиційними товарами, які дозволяють отримувати дохід, а не розглядаються як елементи, доступні для експлуатації на ринку.

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos G6 – COMPRAS Y GASTOS G7 – VENTAS E INGRESOS Coste Variables Beneficio Bruto Costes Fijos EBITDA	G4 – ACREEDORES Y DEUDORES Dispositivos G5 – CUENTAS FINANCIERAS Tesorería Cobros pendientes	G4 – ACREEDORES Y DEUDORES Pasivos G5 – CUENTAS FINANCIERAS Deudas explotación Deudas AAPP Crédito a CP	FC Explotación Cobros explotación Pagos explotación Impuestos
D&A EBIT	Circulante G3 – EXISTENCIAS Stocks de explotación	G5 – CUENTAS FINANCIERAS Pasivo a Largo Plazo Fondos ajenos	FC Inversión Inversiones Act. Fijo
Intereses EBT (BAI) Impuestos Beneficio Neto Dividendos A reservas	G2 – INMOVILIZADO Activos de capital Intangibles Real Estate	G1 – FINANCIACIÓN BÁSICA Fondos propios Accionistas Reservas	FC Financiación Fondos propios Fondos ajenos

Рисунок 41: Розташування різних груп рахунків відповідно до РПЗ, затвердженої в РД 1514/2007. Джерело: Підготовлено авторами

¹⁸⁴ МСБО 2 "Запаси".

¹⁸⁵ Королівський указ 1514/2007 від 16 листопада 2007 року про затвердження загального плану бухгалтерського обліку.

7.3.1. Простір у фінансовій звітності

Наразі простір здебільшого відображається у фінансовій звітності у формі основних засобів¹⁸⁶, розташованих у тому ж місці, що й інші об'єкти капіталу, такі як машини чи нематеріальні активи, такі як патенти. Простір з'являється на балансі разом із втручанням у нього, яке може мати форму житла, магазинів, інфраструктури тощо, визначаючи як вартість простору, так і пов'язаний з ним капітал у вигляді нерухомого майна. Як і у випадку з іншими основними засобами, його використання відображається у звіті про прибутки та збитки у вигляді амортизації його вартості, що не обов'язково пов'язано з фактичним зносом активу, а є результатом бухгалтерського коригування, яке розподіляє вартість використання з плином часу.

Наразі простір обліковується у формі капіталу, що означає, що економіка однаково ставиться до різних форм капіталу та простору, незважаючи на те, що вони мають різні характеристики та обґрунтування, про які йшлося вище. У свою чергу, як було показано на прикладі аналізу капіталізації сектору нерухомості, у випадку як капіталу, так і простору, надзвичайні зміни вартості відображаються у звіті про прибутки та збитки як переоцінка або знецінення капіталу, що має прямий вплив на прибуток компанії. Іншими словами, зміна вартості активу може вплинути на операційний результат так само, як і дохід від реалізації, з тією різницею, що перше є подією поза межами діяльності компанії і не має пов'язаних з нею витрат, тоді як друге є самою господарською діяльністю і буде залежати від змінних витрат, пов'язаних з наданням відповідного товару або послуги.

За такого формату обліку простір виступає як еквівалент капіталу, він знаходиться в тому ж місці в балансі, що й майно, відображене в основних засобах, і таке ж бухгалтерське коригування здійснюється у звіті про прибутки та збитки у вигляді амортизації/зносу, що робить його капітальним активом, який підлягає ринковим умовам для капітальних інвестицій, але, тим не менш, має інші характеристики.

На противагу цій концепції, простір як незалежний ФП постає як суспільне благо, яке не передбачає безстрокового володіння, як це пропонується в даний час. Економічний розгляд простору як суспільного блага дозволяє здавати його в оренду юридичним особам, які можуть найкраще використовувати його на ринку. У цей момент він втрачає свою функцію активу, перетворюючись на контрактне право користування для максимального торгу на ринку, що означає, що він з'являється як витрати у звіті про прибутки і збитки власника прав на нього.

¹⁸⁶ МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість".

Основним елементом ситуації, описаної для ПФ, є зміна ідентифікації землі, а також будівель на ній, з форми активу, як показано на рисунку 42 у балансі (вставка 2), на форму використання, що відображається у звіті про прибутки і збитки (вставка 1).

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponible (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			

Рисунок 42: Спрощена структура фінансової звітності компанії, яка показує два основні елементи, розглянуті в цьому розділі: 1: Джерела витрат компанії та витрати. 2: Оборотні та основні засоби компанії. Джерело: Власна розробка.

У визначенні такого ставлення до простору як до активу виділяється роль державної влади. Цю діяльність традиційно можна розглядати як передачу права власності на землю в обмін на певну винагороду, як у випадку з відвоюванням Піренейського півострова, колонізацією, пов'язаною з відкриттям Америки¹⁸⁷, процесами розпаду Іспанії (Rueda 1997)¹⁸⁸ або завоюванням Заходу¹⁸⁹. В даний час ця діяльність продовжується з особливим акцентом на

¹⁸⁷ Див. приклад Мексики в (Prem 1992), с.448: "Власність була придбана за допомогою декількох процедур, документація для яких є неоднорідною. Спочатку була поширена узурпація, що відображало завоювання, свавілля Першої Аудієнції та повільне впровадження правової системи в колонії" (Prem 1992, р.448).

¹⁸⁸ Див. с. 29: "Деструктуризація, відома під назвою "де Годой", була пов'язана, як це зазвичай буває відтоді, з проблемами казначейства", або с. 44: за планом Мендісабаля "ресурси, отримані від процесу деструктуризації, будуть використані для утримання боргу на якомога нижчому рівні", або с. 71: "У більшій чи меншій пропорції, залежно від періодів, є один момент, щодо якого всі (політики) сходяться на думці: скористатися деструктуризацією, щоб поповнити державну скарбницю та її інституції".

¹⁸⁹ Див. "Бібліотека Конгресу" на сайті loc.gov: "Індійська земля на продаж: придбайте власний будинок, легкі платежі". Ідеальний титул. Володіння протягом тридцяти днів. Чудові землі на Заході", де продаж представлений як акція Міністерства внутрішніх справ США у 1911 році.

країн, що розвиваються, включаючи оренду та продаж землі (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. Інертна речовина у фінансовій звітності

У більшості компаній інертна речовина відображається у фінансовій звітності як споживання товарів у звіті про прибутки та збитки. Ті товари, які споживаються для отримання доходу за період, обліковуються як змінні витрати. Ці товари можуть бути невід'ємною частиною проданого продукту, наприклад, матеріали, з яких виготовляється кінцевий продукт. Це також може бути сировина, спожита в процесі виробництва, наприклад, сировина, що використовується для постачання енергії.

У випадку з інертною речовиною, її активи також можна знайти в балансі, як оборотні активи на складі, що очікують на споживання в процесі генерування продажів компанії. Незалежно від того, чи це сировина у природному стані, чи проміжна продукція на стадії виробництва, чи готова продукція відповідно до цілей компанії, вони будуть відображені як оборотні активи компанії.

З огляду на їхню соціальну важливість, тут можна розглянути приклади джерел енергії, таких як нафта, вугілля або природний газ, які купуються компанією в певний момент часу, коли вони стають частиною її балансу. З цього моменту вони споживаються або продаються, причому як їхня вартість, так і відповідний дохід відображаються у звіті про прибутки та збитки компанії, і в результаті показується відповідний прибуток.

На відміну від асиміляції як капіталу за своїм походженням, концепція інертної матерії як ПФ суспільства передбачає необхідність прийняття суспільного рішення про її виведення на ринок за допомогою вищезгаданого механізму формування ринку. Таким рішенням стає процес капіталізації інертної матерії, яка через процес аукціону стає частиною капіталу її набувача, і в цей момент вона набуває сучасної форми капіталу.

Враховуючи, що, як і в розділі IX, процес капіталізації пов'язаний з ринковою пропозицією в умовах сталого функціонування ПФ інертної речовини, варто також оцінити політичну роль розділу X, в якому фіскальна політика стикається з рентою, що генерується природними ПФ, а оподаткування ПФ інертної речовини може розглядатися як важливий фактор, який слід брати до уваги.

¹⁹⁰ Можна навести приклади новинних повідомлень про угоди між державними та приватними суб'єктами, які вказують на те, що "багато урядів, безпосередньо або через державні підприємства та державно-приватні партнерства, ведуть переговори або вже уклали угоди про оренду, концесії або купівлю орних земель за кордоном".

Алехандро Сегура де ла

¹⁹⁴ Див. с. 2, "Спекуляції на зростаючій вартості орних земель є основним рушієм іноземного землеволодіння, що включає не тільки

не лише приватні інвестори, а й банки, уряди та суверенні фонди".

утримання в активах ПФ інертної речовини як менш погана форма оподаткування порівняно з іншими, більш поширеними формами.

7.3.3. Живі істоти у фінансовій звітності

Поводження з живими істотами можна вважати подібним до поведінки з інертною речовиною, і в цьому випадку воно асоціюється з поняттям "біологічні активи"¹⁹² з інвестиційної точки зору. В рамках концепції активів можна навести приклади худоби, лісового господарства або виноградарства¹⁹³, які наразі знаходяться на балансі їхніх власників.

На відміну від ПФ інертної речовини, підтримання запасів якої можна вважати незалежним від дій людини, ПФ живих істот у тому вигляді, в якому він існує сьогодні, сильно залежить від ринку; зменшення його обсягу поставило б під загрозу саме існування ПФ. Ця залежність означає, що вони потребують постійного розгляду як актив.

Таким чином, зміни, що відбуваються в рамках ПФ "Живі істоти", пов'язані з формами життя, які раніше не були капіталізовані, що значно зменшує вплив порівняно з ефектами, зазначеними для космосу та інертної матерії. Однак саме випадок живих істот в океанах представляє найбільші можливості для реалізації як частини життя в глобальній спільноті (Schrijver 2016)¹⁹⁴, аспект, який включає як критерії сталого розвитку, так і критерії отримання доходу для суспільства¹⁹⁵.

7.4. Баланс природних факторів виробництва

У розділі піднімається питання про вплив на фінансову звітність прав власності на природні ПФ та ренти, що генеруються ними. Виникає питання про момент, коли ці активи вважаються частиною ринку, коли слово "власність суспільства" набуває сенсу. Існування запасу інертної матерії (наприклад, нафти чи природного газу) або живих істот у їхньому природному середовищі існування (наприклад, рибних запасів) спочатку є чужим для людської діяльності, що обмежує його розгляд як власності. Такі види діяльності, як процес розвідки або

¹⁹² МСБО 41 "Сільське господарство"

¹⁹³ Аудиторський звіт Bodegas Riojanas, SA, стор. 11: "Група включає до складу матеріальних основних засобів, відповідно до класифікації біологічних активів, вартість виноградарства, що належать Групі. Цей основний засіб амортизується прямолінійним методом протягом очікуваного строку корисного використання виноградної лози, який становить 17 років".

¹⁹⁴ Простори, включаючи "відкрите море, глибоководне морське дно, космічний простір, Місяць та інші небесні тіла, а також полярні регіони, які можна вважати світовим надбанням, оскільки жодна національна держава не має можливості претендувати на виключну юрисдикцію над ними".

¹⁹⁵ Орендна плата, яка, однак, значно нижча, ніж та, яку можна отримати від здачі приміщень в оренду, а також інертної речовини, див. FAO: "Незаконний вилов риби коштує світу до 23 млрд доларів США на рік".

Відкриття таких природних благ вже ставить питання про те, як людина ставиться до них. Їхнє існування не означає їхньої участі в ринку, хоча може впливати на ринкові рішення агентів; знання про можливість їхнього використання на майбутньому ринку модифікує поточний ринок.

Ця дилема ставить питання про доцільність складання балансу того, що можна назвати природними активами (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008). Той факт, що баланс має значення активу, а отже, власність передбачає капіталізацію ресурсу до його комерціалізації на ринку. Ця властивість відрізняється від властивості (Bouse 2001), яка вказує на те, що природні активи включають в себе:

"земля, на якій ми живемо і вирощуємо їжу та клітковину; вода, яку ми п'ємо і використовуємо для зрошення посівів, виробництва електроенергії та утилізації відходів; атмосфера

що огортає нашу планету; риби в океані, дерева в лісі та всі інші тварини і рослини, дикі та домашні; руди, мінерали та викопне паливо; і

*енергію сонця..."*¹⁹⁷

Фраза, в якій всі блага природи розглядаються як активи (власність), прирівнюючи дику природу до домашнього життя тварин, або корисні копалини в їхньому природному стані до тих, що видобуваються і зберігаються для використання. Під розглядом активів можна розуміти власність людини на всі блага на Землі або за її межами. На відміну від цього визначення, зміна форми від природи до активу передбачає його розгляд як ПФ, а отже, його капіталізацію та вихід на ринок.

Складання балансу ПФ природи в ринкових умовах передбачає доринковий ринковий підхід до природних благ, але також дозволяє структурувати наявну інформацію за допомогою широко відомих фінансових інструментів.

Розмежування між національним та глобальним балансуванням ґрунтується на консенсусі між державами щодо постійного суверенітету над природними ресурсами¹⁹⁸, консенсусі, який не зменшує відмінностей у доступі людей до ресурсів залежно від держави, в якій вони знаходяться, що сприяє розробці

¹⁹⁶ Див.: "Суспільство створює власність. Економічні системи визначаються тим, що вони дозволяють ставати власністю, а також ступенем

власність дуже сильно варіюється".

¹⁹⁷ Цит. за: "земля, на якій ми живемо і ведемо господарство; вода, яку ми п'ємо і використовуємо для зрошення полів, виробництва електроенергії та утилізації відходів; атмосфера, яка огортає нашу планету; риба в океані, дерева в лісі та всі інші тварини і рослини, дикі і домашні; корисні копалини і викопне паливо; енергія сонця...".

¹⁹⁸ Див. (Сорос 1999), с. 195: "Наші міжнародні угоди базуються на суверенітеті держав, а держави керуються власними

глобальних балансів, які дозволяють порівнювати *запаси на душу населення* на різних рівнях агрегації.

7.4.1. Рента на природні фактори виробництва

Участь на ринку ПР природи тягне за собою генерування ренти, яка має періодичний характер для використання простору, і водночас є своєчасною для капіталізації інертної речовини та живих істот. З огляду на запропоновану модель, ці ренти виступають як дохід суспільства, що передбачає аліквотну участь усіх членів суспільства, аспект, який викликає необхідність незалежного обліку, не пов'язаного з національними рахунками.

7.5. Висновки

Соціальні проблеми, такі як нерівність або існування неформальної економіки, зазвичай звинувачують капіталізм як економічну модель, але основа проблеми лежить у визначенні капіталу як ФВ. Переформулювання ПФ, а також виробничої функції піднімає питання про перегляд умов, за яких ці фактори враховуються, щоб перейти від концепцій економічної теорії до впливу на реальні ринки.

Запропоновані зміни в обліку ПФ капіталу тягнуть за собою необхідність розглянути питання про публікацію балансів, що відображають природні активи національних компаній, а краще глобальних компаній щодо ПФ природи. За такої моделі звітності можна було б працювати в ринкових умовах над такими факторами, як здача в оренду простору суспільству або капіталізація інертної речовини та живих істот у процесі капіталізації природи.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

8. ДОМОГОСПОДАРСТВА У ФАКТОРАХ ВИРОБНИЦТВА

Сформульовані ПФ охоплюють проблему нерухомості на стику простору і капіталу як найцікавішу і найскладнішу в економіці (Маршалл, 1920). У суспільстві, де дві третини світового капіталу знаходиться в нерухомості¹⁹⁹, половина з яких у вигляді житла та інших будівель, концепція простору як незалежного ПФ створює серйозні проблеми управління на ринку. У розвинених країнах можна вважати, що наявний простір здебільшого капіталізований через будівлі, а також через інвестиції в сільське господарство та інші сфери. Враховуючи економічну неможливість відокремити такі інвестиції від землі, на якій вони розташовані, виникає проблема, чи слід розглядати ПФ як простір або як капітал.

Розгляд заведеної землі як простору ФП, за який всі агенти можуть боротися за контрактні права, сприяє більшій динамічності економіки та кращому розподілу ФП для найефективнішого використання, яке може запропонувати ринок. Однак це створює проблеми щодо застосування капіталу на землі; оскільки будь-яка зроблена інвестиція втрачається в кінці узгодженого терміну, можна очікувати ефекту витіснення інвестицій. З точки зору домогосподарства громадянина, це піднімає проблему комерціалізації житла шляхом його пропонування громадськості.

¹⁹⁹ Див. глобальний інститут McKinsey, с. 11, "Зростання і підйом глобального балансу".

Основна мета - оцінити його на тимчасовій основі та періодично оцінювати, виключаючи аспекти, пов'язані з генеруванням багатства, безпекою або сім'єю.

На противагу тому, що забудована земля розглядається як простір, у двофакторному світі вона виступає у формі основного капіталу. Це форма активу, яка поєднує в собі невизначену тривалість і дефіцит землі з високою довговічністю інвестицій, вкладених у неї. Активи нерухомості пропонують високу безпеку в динамічному світі, де інвестиції стикаються з високими ризиками, незалежно від мети інвестування.

З огляду на мету придбання житла, гарантії володіння активом нерухомості сприяли розвитку великого фонду житла за умов постійного покращення його якості та послуг. З огляду на збільшення доступного капіталу у світі, така ситуація створює виклики під загрозою зростання капіталізації сектору нерухомості - як землі, так і будівель. У цій ситуації зниження прибутковості в процесі капіталізації шляхом відокремлення орендної плати від інвестицій, необхідних для придбання активів, призводить до ускладнення доступу до житла, а отже, до зростання орендної плати, або як кращого варіанту для значної частини населення, або під впливом ринку.

У цьому розділі проаналізовано роль нерухомості в структурі домогосподарств, підкреслено різницю між фізичними та юридичними особами на основі зв'язку між їхньою діяльністю та ринком, щоб просунути в дослідженні домогосподарства як елемента, що забезпечує безпеку та стабільність людського життя.

8.1. Вступ

Стан землі як капітального блага розглядається такими авторами, як (Marx 2014) або (Harvey 1982), тоді як в інших випадках вона розглядається як *товар* (Polanyi 2001), обидві концепції діють відповідно до розгляду фінансіалізації економіки, обговорюваної в попередніх розділах, згідно з якою земля є активом її власників. Це підхід, в якому поняття активу може розглядатися як результат людської діяльності, як обговорювалося (Christophers 2016):

"земля сама по собі є політико-економічним творінням, тобто вона не існує як поняття поза політичною економією" ²⁰⁰

²⁰⁰ р. 135, Trad. Lib. Автор: "Земля сама по собі є політико-економічним творінням".

В рамках цієї концепції власності як соціального інституту²⁰¹, ця робота досліджує взаємозв'язок між простором і капіталом з огляду на значні наслідки, які він має для функціонування ринків, серед яких є взаємовідносини між ними:

- **Дім - ринок:** дім асоціюється з поняттями безпеки та сім'ї (Somerville 1997) у контексті, в якому розвиваються звички догляду та взаємовідносин (Power & Mee 2019), тоді як ринок асоціюється з поняттями ризику та прибутковості, що значною мірою пов'язано з правосуб'єктністю особи, оскільки поняття дому здебільшого пов'язане з діяльністю фізичної особи, а поняття ринку - з діяльністю юридичної особи.
- **Ефективність - справедливість:** оскільки концепція ефективності передбачає функціонування ринків в умовах вільної конкуренції, а справедливість підкреслюється тут з точки зору рівного доступу до природних ПР, ці елементи більш детально розглядаються в Розділі X.
- **Власність - право користування:** з точки зору концепції власності (Vigo 1968) частково виражає проблему в роботі "Власність"²⁰², намагаючись розмежувати першокласну або сімейну власність і власність другого класу, пов'язану з ринком. У цьому ж руслі з'являється внесок (Friedman, G. 2001), який історично протиставляє освячені права власності інструментальним²⁰³.

Проблема власності на землю, як її по-різному ставили (Джордж, 1879) або (Маршалл, 1920), у свою чергу, поділяється на декілька проблем залежно від того, чи використовується класична виробнича функція, чи та, що розроблена в цій роботі. Розділяючи ПР Землі на Космос, Інертну матерію та Живих Істот, власність та рента кожного з них визначаються незалежно. В рамках описаної вище виробничої функції необхідно дослідити їх поведінку по відношенню до елементів, які в даний час керують економікою. У цій сфері виділяється зв'язок з різними формами юридичної особи, а також вплив з бухгалтерської та фінансової точок зору.

Хоча характеристики ПФ не залежать від того, хто їх використовує, тут необхідно згадати про різні типи юридичних осіб, які можна зустріти в економіці. Фізичні особи або фізичні особи, які підпадають під дію законів

²⁰¹ Ця концепція, що стосується землі, суперечить концепції, висунутій (Proudhon 1983) або нещодавно (Ward 2002). Однак питання власності ставиться в умовах, пов'язаних із сільським господарством, яке займає меншу частку суспільства, що піднімає нові питання про доречність таких критеріїв у сучасній економіці.

²⁰² Частина друга, с.79

²⁰³ с. 3, "такі інструментальні аргументи не освячують власність; вони не роблять її самоціллю".

юридичні особи як інститути, створені для виконання певних завдань²⁰⁴, та юридичні особи як інститути, створені для виконання певних завдань²⁰⁵. Розгляд юридичних осіб як створених інституцій включає численні підтипи інституцій, починаючи від традиційної компанії, що приносить прибуток, самозайнятої особи, яка здійснює комерційну діяльність, до банків, фондів, неприбуткових організацій, асоціацій або державних установ (Monreal 1930). Це все юридичні особи, які діють у взаємозалежному суспільстві і, оскільки вони керуються ринковими умовами, існують на основі своєї здатності реагувати на потреби і бажання споживачів.

Спільний розгляд фізичних та юридичних осіб, як: фізичних осіб, юридичних осіб або осіб зі статусом юридичної особи, не означає, що ті й інші є тотожними, саме тому ми можемо знову звернутися до міркувань (Mill 1959) про необхідність постійного вивчення та перевірки того, що основи нашої економіки продовжують відповідати відносинам між усіма агентами в суспільстві. У цьому сенсі спостереження за економічною поведінкою між фізичними та юридичними особами дозволяє провести загальний поділ між діями людей для себе або для ринку, де фізичні особи займаються споживанням для задоволення своїх потреб, тоді як юридичні особи займаються створенням відповідної пропозиції. Це не є жорстким поділом, який обмежує, наприклад, діяльність фізичних осіб попитом на товари та послуги; така діяльність, як художня творчість фізичних осіб, може стати ринковою діяльністю, незалежно від того, навмисно чи ні.

Однак, стосовно ПФ в економіці, необхідно вивчити унікальні характеристики, які визначають фізичні та юридичні особи. На основі їх схожості та відмінностей необхідно оцінити доцільність однакового ставлення до обох типів правосуб'єктності щодо володіння та використання простору ПФ, як це відбувається зараз. Причиною цього є те, що обидва типи осіб мають унікальні властивості у своєму створенні, тривалості життя, модифікації основних елементів і, перш за все, у своїх функціях.

²⁰⁴ Цивільний кодекс, стаття 29

²⁰⁵ Цивільний кодекс, ст. 35

8.2. Правосуб'єктність у факторах виробництва

Фізичні та юридичні особи²⁰⁶ не створені рівними, і це можна сказати про всіх фізичних осіб між собою (Friedman 2022)²⁰⁷, їхній процес створення, зміни або тривалість життя - це аспекти, які представляють значні відмінності, що мають велике значення з економічної точки зору.

Розглядаючи в першу чергу процес створення, на сьогоднішній день фізична особа (людина) народжується природним шляхом, її характеристики і генетика також є плодом природи. Вона народжується як залежна істота, якою вона залишатиметься протягом значної частини свого життя, і не вважається повністю дієздатною, поки не досягне "повноліття". На відміну від цього, компанії (і юридичні особи в цілому) створюються за бажанням їх засновників, відповідно до цього бажання і відповідно до закону, можуть бути визначені початкові умови, на яких вони будуть управлятися. В економічній сфері діяльності компаній виділяються два елементи:

- **Власний капітал:** або інвестиції акціонерів у компанію для реалізації покладених на неї завдань. В основному у формі грошей, хоча він може бути і в інших формах, які можна оцінити в грошах, таких як земля, будівлі, обладнання, патенти або технологічні розробки.
- **Корпоративна мета та внутрішні документи (цілі):** бізнес компанії та умови, за яких вона буде керуватися з моменту заснування.

Після створення фізичні та юридичні особи також підпадають під різні умови. У той час як людина обмежена своїми якостями, компанія має можливість змінювати свій статус з часом. Особи, відповідальні за управління, мають повноваження пропонувати власникам зміни в капіталі, корпоративній меті або статуті, щоб спочатку створений суб'єкт господарювання міг бути адаптований до потреб часу. Так само компанії можуть зазнавати змін у формі злиття або поглинання²⁰⁸ відповідно до норм, що діють на той час і в тому місці. Дії, чужі людській природі.

²⁰⁶ В обґрунтуванні різниці згадується право власності на права юридичними особами в (Gómez Montoro 2002)

²⁰⁷ гл. 10, с. 385, "Слово "особа" не включає корпорації та інші юридичні особи".

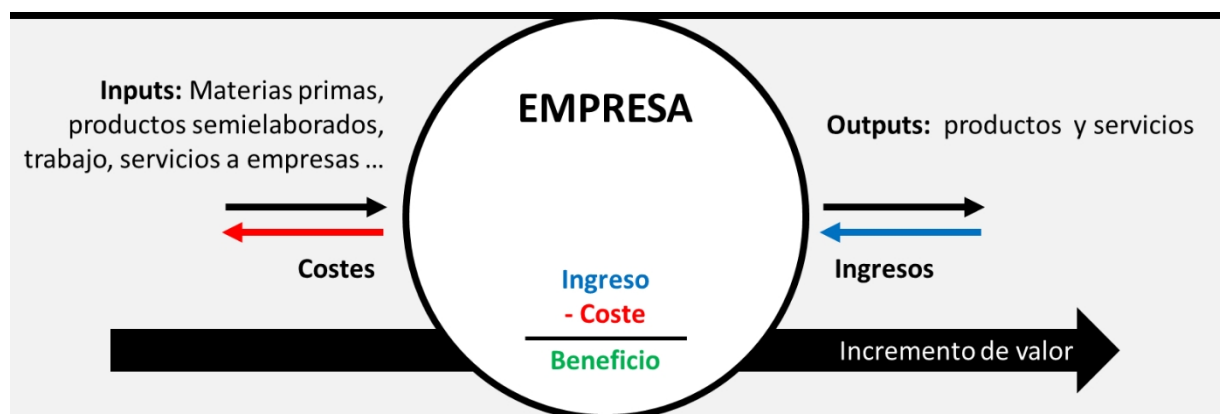
²⁰⁸ Див. дані в публікації BCG від 26 жовтня 2023 року "M&A дивиться вгору після дна", в якій зазначено: "До кінця серпня 2023 року компанії оголосили про приблизно 21 500 угод загальною вартістю 1,18 трильйона доларів США".

Що стосується тривалості життя, то метою компанії є пошук прибутковості (Фрідман, 1970). За відсутності прибутковості вони стають витратами для акціонерів і, якщо немає очікувань змін, прямують до закриття. За цих умов життєвий горизонт фірм є змінною величиною, яка залежить головним чином від того, як довго вони були корисними для своїх акціонерів. З огляду на те, що в житті компанії не існує певної цінності чи еталонного діапазону, як у житті людини (дитинство, юність, зрілість, старість), дані про ці змінні²⁰⁹ є в Національному інституті статистики Іспанії²¹⁰ або в Євростаті Європейського Союзу²¹¹, дані, які виглядають як народження і смерть компаній.

8.2.1. Правосуб'єктність на ринку

Юридичні особи - це інституції, створені людьми для досягнення певних цілей²¹². Серед них є прибуткові юридичні особи, створені з метою отримання прибутку на основі їхньої здатності перетворювати вхідні ресурси у вихідні, щоб пропонувати товари та послуги.

Як видно з Рисунку 43, прибутковість компаній базується на задоволенні попиту з боку суспільства. Якщо вони не в змозі продати достатню кількість товарів і послуг, вони не генерують достатніх потоків доходів і зазнають збитків, що в кінцевому підсумку призводить до закриття компанії. Компанії, як інституція, виконують соціальну функцію (García Delgado 2023)²¹³. На основі успішної реалізації цієї соціальної функції отримуються ресурси для прибутковості її акціонерів.



²⁰⁹ Громада Мадрида, "Смертність та очікувана тривалість життя компаній 2022": "очікувана тривалість життя компаній при народженні [...] у 2022 році сягає 8,81 року".

²¹⁰ Див. прес-реліз INE від 10 листопада 2022 року: "45,1% підприємств, народжених у 2015 році, вижили після п'яти років спостереження".

²¹¹ Основні змінні бізнес-демографії

²¹² КК, ч. 2, ст. 35

²¹³ GSR Bulletin 2023, с.210: "Причинно-наслідковий зв'язок, як майже завжди в економіці, має круговий характер: немає ринку, немає підприємництва, а без підприємництва немає ринку і немає прогресу".

Рисунок 43: Функціональна схема компанії, що показує потоки продукції та послуг праворуч: вхідні та *вихідні* потоки, а також економічні потоки ліворуч: доходи та витрати, компанія знаходиться в центрі процесу збільшення вартості. Джерело: власна розробка

З фінансової точки зору, звичайна операційна діяльність компанії відображається у звіті про прибутки та збитки. Далі йдуть змінні витрати, які представляють собою витрати, що виникають у зв'язку зі структурою виробничих ресурсів, які використовуються для виробництва продукції, і, по-третє, постійні витрати, які представляють собою структуру, що підтримує створення вартості компанії. Це відображає загальні концепції управління бізнесом, такі як орієнтація на ринок, розвиток таких можливостей, як якість, інновації або пошук конкурентних переваг, як зазначено в (Slater and Narver 1994).

При цьому інші форми юридичної особи функціонують у схожий спосіб, будь то державні органи, міжнародні організації, асоціації, фонди чи неурядові організації²¹⁴. Вони використовують різні види ресурсів для надання продуктів і послуг, які впливають на певні сегменти ринку. За свою роботу вони отримують дохід, незалежно від того, чи пов'язаний він з продажами, чи надходить з інших джерел, таких як добровільні внески, і цей дохід дозволяє їм покривати витрати, пов'язані з роботою, яку вони виконують. Решта, якщо така є, повинна використовуватися на цілі, узгоджені в їхніх статутах. З цих міркувань компанії не дуже відрізняються від будь-якої іншої юридичної особи, за винятком рішення про розподіл отриманого прибутку.

8.2.2. Створення цінності для ринку юридичних осіб

Після того, як *фактори* виробництва придбані, фірми створюють цінність у процесі внутрішньої трансформації, в ході якої вони послідовно комбінують різні *фактори* виробництва, щоб отримати кінцевий продукт, який цінується суспільством. Прикладами цього є

- Виробництво товару (*випуск*). Воно передбачає витрати часу всіх операторів, задіяних у виробництві на підприємстві (праця), використання точних високотехнологічних машин (капітал), використання сировини, а також використання тієї самої сировини для виробництва товару (*випуск*).

²¹⁴ Див. "Річний звіт Oxfam 21_22", с. 48: "Конфедерація повідомила про профіцит у розмірі 99,1 млн євро за 2021-22 фінансовий рік, сильний фінансовий результат [...] дозволив нам зміцнити наше фінансове становище, щоб створити більший вплив у майбутньому". Також "Лікарі без кордонів", "Міжнародний фінансовий звіт за 2022 рік", с. 12, "загальний профіцит до змін у фондах = 67 058 000 євро". Також Грінпіс "Річний фінансовий звіт за 2022 рік",

ДОМОГОСПОДАРСТВА У ФАКТОРАХ

с. 35, "Надлишок/(дефіцит) після розподілу результату на частки участі та фінансовий результат (2022) = 1.676.000".

ВИРОБНИЦТВА

Вони надходять на підприємство у своєму природному стані або попередньо трансформовані іншою компанією, а отже, у вигляді енергії (інертної матерії).

- Послуга з перевезення товару між двома пунктами (випуск). Вона передбачає наявність різних факторів виробництва, до яких відносяться: одна або більше осіб (робоча сила) для виконання завдань зі збору, транспортування та доставки, наявність технічних засобів (транспортний засіб = капітал) або необхідних споживчих товарів (енергія з викопних ресурсів = інертна матерія).

В обох випадках використання вхідних ресурсів з метою, визначеною компанією, дозволило створити вихідні продукти, запропоновані суспільству в процесі, описаному як ланцюжок створення вартості (Porter and Millar 1985). Компанія несе відповідальність за здійснення процесу трансформації для створення продукту і за поєднання виробничих факторів - природи, праці та капіталу, які вона вважає найефективнішими з можливих. Ця продукція може бути призначена для кінцевого споживання фізичними особами або використовуватися як нові фактори виробництва іншими фірмами, які сприяють створенню більшого обсягу кінцевого продукту.

Для обох випадків необхідна наявність першого ФП - простору. Простір, який поводить по-різному: якщо в першому випадку потрібен конкретний приватний простір, який відповідає певним фіксованим умовам (робота, безпека праці, безпека установки, зберігання тощо), то в другому випадку потрібне тимчасове використання спільного простору, який з'єднує пункти збору та призначення, або ж приватний простір, за який сплачується збір за проїзд в умовах, подібних до приватної автомагістралі.

Акціонерна вартість без ринкової вартості

На противагу цій бізнес-моделі, що базується на створенні суспільної цінності як основи для отримання прибутку, в економіці існує альтернативний спосіб отримання прибутку. Це функція бізнесу як ринкового арбітра, що базується на придбанні недооцінених активів для подальшого продажу за вищою ціною, без будь-яких інвестицій у ФП. Таке використання пов'язане з можливістю володіти простором і природними ресурсами без обмежень у часі та кількості.

Сьогодні компанія може придбати безстрокове право власності на певну площу, утримувати її стільки, скільки вважає за потрібне, і продати пізніше. Під час цього процесу компанія не здійснює жодної конкретної діяльності, початкова площа може бути точно такою ж, як і кінцева, але через економічні зміни, що відбулися за час

Алехандро Сегура де ла

Календіння правом власності, є можливість продати її пізніше.

простору, можливо, і навіть ймовірно, що ця земля змінилася в ціні (Джордж, 1879)²¹⁵.

З макроекономічної точки зору навряд чи буде стабільність; зміни в кількості населення або в доходах населення, про які вже йшлося в четвертому розділі, впливатимуть на вартість активу. Аналогічно, за існуючої монетарної політики купівельна спроможність грошей зміниться, і ціна грошей зміниться, що, принаймні, дозволить використовувати їх як засіб збереження вартості (Anari & Kolari 2002). З мікроекономічної точки зору, можливо, що середовище, в якому знаходиться земля, змінилося між моментом купівлі та моментом продажу землі, що знову ж таки впливає на ціну. У такому середовищі могли змінитися землевласники, доступні послуги або кількість людей, які проживають по сусідству (Mingche & Brown 1980).

На протигагу статичному простору, ми бачимо світ з великим динамізмом в економічному плані. Зміни у світі неминуче призведуть до зміни ціни, яка, як ми бачили в попередніх розділах, має тенденцію до зростання, як в абсолютному, так і у відносному вираженні. Тому можна передбачити, що компанія зможе продати приміщення за ціною, відмінною від ціни придбання, і на цій основі отримати прибуток, не виконуючи основну функцію компаній - створення цінності для ринку шляхом перетворення *вхідних* ресурсів у *вихідні результати*. Навпаки, вона створить цінність для себе через володіння активом, не створивши жодної цінності для ринку.

На рисунку 44 показано проаналізований випадок. Починаючи з компанії як центрального елемента створення цінності для суспільства через її трансформаційну здатність, діяльність, пов'язану з рахунком прибутків і збитків компанії. Це балансова операція, в якій процес купівлі-продажу здійснюється без будь-якої участі у звіті про прибутки та збитки, окрім як у вигляді бухгалтерського запису про приріст капіталу, отриманого в процесі.

²¹⁵ Див. також статтю "Всі працюють, окрім порожньої ділянки" в "Нью-Йоркській публічній бібліотеці" з реченням, опублікованим Фей Льюїс: "Я заплатила 3600 доларів. За цю ділянку і буду тримати її, поки не отримаю \$6000. Прибуток - це незароблений приріст, який став можливим завдяки присутності цієї громади та підприємливості її мешканців. Я беру прибуток, не заробляючи його. Як це зробити, читайте у Генрі Джорджа

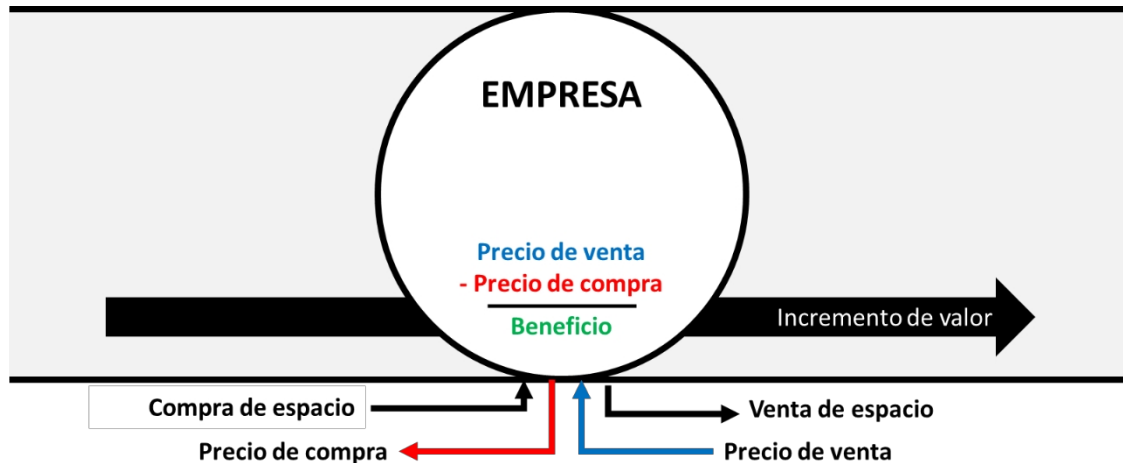


Рисунок 44: Функціональна діаграма доходу від операцій з нерухомістю, що базується на купівлі компанією приміщення. Власна розробка.

Іншими словами, прибуток у звіті про прибутки та збитки пов'язаний не з процесом збільшення вартості компанії (що було б показано як доходи та витрати у сірій смужці на малюнку), а з процесом управління правами власності, що не має іншого впливу на компанію. Він відображається у звіті про прибутки та збитки лише як дохід від приросту капіталу. Така ситуація має різні наслідки для спекуляції: якщо з точки зору капітальних товарів вона має позитивні наслідки з точки зору постійної оцінки цих товарів, що дозволяє завжди знати їхню частку на ринку (Malpezzi & Watcher 2005)²¹⁶, то з точки зору простору як невиробничого фактору виробництва в руках суспільства, ця діяльність передбачає отримання приватного прибутку без наслідків для суспільства, а це ситуація, яка підтримує власність на простір в руках суспільства.

У зв'язку з проаналізованою вище ситуацією виникає проблема визначення моделі прав власності з економічної точки зору, яка дозволить суспільству краще використовувати простір. Це проблема переходу від позитивної економіки, в якій аналізуються факти, до нормативної економіки, в якій розглядаються варіації існуючих економічних умов, включаючи необхідність або відсутність конкретних правил.

Для прикладу, природний розвиток успішного підприємства в первинному секторі можна розглядати як джерело для трьох сценаріїв.

²¹⁶ У роботі (Malpezzi & Watcher 2005) показано позитивний зв'язок між умовами волатильності, пов'язаними з можливостями спекуляції, та обмеженнями в пропозиції житла. Ця проблема тісно пов'язана з просторовим ФП з точки зору того, що можна вважати загальною жорсткістю його пропозиції.

- По-перше, невеликий сільськогосподарський бізнес-початківець міг би придбати приміщення для виконання своєї основної функції.
- Ця ж компанія через кілька років, завдяки успіху своїх посівів, зможе купити велику кількість землі (простору), щоб продовжити свою основну функцію в більших масштабах.
- Зрештою, та сама компанія може стати настільки великою, що придбає достатньо землі (простору), щоб стати найбільшим виробником певного сільськогосподарського продукту.

Жодна з трьох ситуацій не є чужою для функціонування економіки, вони представляють три фази розвитку сучасного бізнесу, де перша демонструє початок підприємницького шляху, а третя - успішний результат покликання компанії до зростання.

Компанія потребує використання простору для виконання своїх функцій. Використання простору може мати різні мотивації:

- **Пунктуальність:** Працівникові може знадобитися місце для роботи за комп'ютером. Цей простір може бути різним у різний час, що не обов'язково впливає на продуктивність.
- **Тимчасові:** зміна місцезнаходження зазвичай дорого коштує. Окрім переміщення людей та його впливу на їхню роботу (звички, організацію тощо), вони передбачають переміщення всіх рухомих елементів компанії. Критичним прикладом у цьому випадку можуть бути капіталомісткі заводи, де встановлюється обладнання.
- **Просторові:** пов'язані з видами діяльності, що залежать від місця розташування, такими як приміщення та магазини. Вони потребують певного простору для успішного ведення бізнесу. Один і той самий ринок працює по-різному в первинному та вторинному розташуванні. Інша просторова мотивація може ґрунтуватися на прив'язаності працівників до фірми, враховуючи переваги проживання в безпосередній близькості від неї.
- **Пов'язане з природою:** пов'язане з виробництвом природних ресурсів, які згодом можуть бути спожиті, наприклад, всі харчові культури, виробництво деревини або видобуток корисних копалин. Це вид використання, який може стати дуже залежним від простору, наприклад, плантація фруктових дерев, яка потребує інвестицій до першого врожаю, а потім може бути продуктивною протягом десятиліть.

Різні мотивації роблять простір джерелом безпеки та прибутковості для компаній, що є необхідною умовою для того, щоб вони могли здійснювати свою діяльність з постачання. Ця умова вимагає, щоб компанії мали гарантії прав на доступне їм приміщення. Ці права, як зазначалося на початку, конкретно включають такі умови, як строки або пов'язану з ними орендну плату. За умов визначеності компанії матимуть змогу робити свої економічні розрахунки і, відповідно, приймати рішення, що відповідають найкращому використанню їхніх ресурсів.

8.3. Домогосподарства фізичних осіб

Після розгляду використання простору для економічної діяльності постає питання використання простору як *дому*²¹⁷ людини; фізичної/природної особи. Концепція дому, яка виходить за межі економічного аспекту, але традиційно є елементом економічної турботи (Маршалл, 1884). Дім, який наразі належить 76% іспанців, як і 70% європейців²¹⁸.

(Duru & Thorns 1996) розглядають складність поняття дому, обговорюють його зв'язок з безпекою, що включає поняття постійності, часу або рутини, використовуючи при цьому терміни особистої ідентичності, спадщини або життєвої стимуляції. (Hazel 2004) розвиває важливість "місця" у зв'язку з безпекою в дослідженні *житла*²¹⁹. (Blunt & Dowling 2006) обговорюють дім у поєднанні з матеріальними питаннями, такими як його ринкова вартість або фізичний захист, та уявними, такими як соціальне значення, включаючи ідентичність або владні відносини. (Somerville 1997) у своїй роботі "Соціальне конструювання дому" розвиває концепції приватності, ідентичності та знайомства як домашніх конструктів, підсумовуючи, що:

"Будівництво будинку як звичного місця є, таким чином, будівництвом місця для своєї сім'ї" ²²⁰

²¹⁷ Поняття "дім" піднімає суб'єктивні питання, починаючи від оцінок "хорошого чи адекватного" (Leckie 1989) і закінчуючи розглядом основних елементів, які має містити простір, щоб вважатися житлом (Segura & Linera 2022).

²¹⁸ Див. дані житлової статистики, дані відносяться до ЄС-28 у 2013 році.

²¹⁹ (Hazel 2004) торкається термінів, які використовує (Duru & Thorns 1996), розглядаючи поняття безпеки з точки зору збереження навколишнього середовища, формування рутини, контролю над життям або як основу для побудови ідентичності, водночас як точку, з якої формуються соціальні відносини людини.

²²⁰, с.237, пер. з англ. Автор: "Будівництво будинку як місця для сім'ї" - це, по суті, будівництво місця для сім'ї".

Ця концепція домогосподарства протистоїть розгляду землі як *товару* (Polanyi 2001)²²¹ або як капіталу (Harvey 1982)²²² - концепціям, в яких стан землі як основного виробничого ресурсу в його функції експлуатації для ринку має пріоритетне значення.

(Turner 1976) вказує на три принципи, які, на його думку, мають розвивати житлове забезпечення, а саме: "принцип самоврядування в житловому секторі", пов'язаний з роллю мешканців та місцевих інституцій, "принцип належного використання житлових технологій", що суперечить централізованому житловому плануванню, та принцип "обмеженого житлового планування", який відстоює роль централізованого регулювання в забезпеченні гарантій для приватних дій.

Повага до почуття приналежності передбачає особливе ставлення до людини в її розумінні як фізичної особи. Така ситуація ґрунтується на визначенні загальних умов власності, які дозволяють усім людям мати простір, на якому вони будують свій дім, на невизначений термін. Ці умови, якщо їх не обмежити, можуть призвести до того, що ринок перейде від юридичних осіб до фізичних.

Таким чином, пропонується включити диференціацію між юридичними особами щодо ставлення до простору як до ФП, що передбачає дозвіл на придбання фізичними особами простору, що розглядається як житло. Ставлення до житла обмежується певними розмірами та загальними умовами, водночас пропонуючи доступ до використання будь-якого кращого простору на умовах оренди для компанії на тих самих умовах, що й для юридичних осіб. При визначенні цього поняття необхідно враховувати наступне.

- **Вимір:** вказуючи розмір розмір максимальний розмір який може необмежено доступний кожній фізичній особі²²³.
- **Кількість об'єктів нерухомості:** на яких можна отримати власність як фізична особа.
- **Спільна участь:** з огляду на те, що одна особа може брати участь менш ніж у 100% у власності на житло, яке

²²¹ Див. с.72, "Відповідно, існують ринки для всіх елементів промисловості, не тільки для товарів (завжди включаючи послуги), але й для праці, землі та грошей, ціни на які називаються відповідно товарними цінами, заробітною платою, рентою та процентом" або с.137, "Але, хоча виробництво теоретично можна було б організувати таким чином, товарна фікція ігнорувала той факт, що віддати долю ґрунту та людей на відкуп ринку було б рівнозначно їх знищенню".

²²² Див. с.343, "Становлення капіталізму спричинило "розпад старих економічних відносин земельної власності" і перетворення їх у форму, сумісну з тривалим накопиченням", "капітал можна розглядати як "творця сучасної земельної власності, або земельної ренти"".

²²³ Розгляд права власності фізичних осіб не вступає в суперечу з родом дім' або з можливістю того, що в багатодітній сім'ї кожна особа може розпоряджатися своїми правами.

передбачає розгляд можливості участі у більшій кількості об'єктів нерухомості.

Поєднуючи ці три елементи разом, громадянам можна запропонувати поєднання безпеки та приналежності до сім'ї в наявності сімейного будинку, в той же час міркування, висловлені для юридичних осіб, сприяють розвитку найбільш цінних видів землекористування в будь-який момент часу, що дозволяє ефективно генерувати дохід для суспільства в цілому за допомогою максимізуючого механізму ринку.

У той же час, ведеться робота над елементами, що викликають більшу соціальну стурбованість щодо житла, такими як концентрація власності²²⁴, наявність порожнього житла²²⁵ або спекуляції в секторі нерухомості - елементами, що призводять до отримання приватних вигод за умови приватної доступності фактора виробництва до дій людини.

8.3.1. Право власності на приміщення та їхня орендна плата

Відносини з простором ґрунтуються на розмежуванні діяльності людини як фізичної особи та юридичної особи. Якщо фізичні особи потребують простору у вигляді житла, яке забезпечує притулок для їхнього людського існування і пов'язане з умовами стабільності, утримання та догляду за їхнім майном, то юридичні особи розглядаються як фіналістичні суб'єкти, існування яких базується на досягненні ринкових цілей, таких як отримання прибутку компаніями або виконання певних соціальних цілей інституціями, такими як неприбуткові організації, фонди, асоціації або сама держава, а це означає, що простір може розглядатися як ПФ, що сприяє досягненню цих цілей.

Така відмінність у розумінні діяльності юридичних осіб між постачальниками (юридичними особами) та кінцевими споживачами (фізичними особами) має обмеження, оскільки діяльність фізичних осіб сама по собі може передбачати внесок на ринок у вигляді постачальників, а діяльність мистецького виробництва є прикладом діяльності людини, яка приносить цінність на ринок. Проблема тут полягає виключно у власності на простір як ОФ економіки.

²²⁴ Під статусом "великого власника" в Іспанії розуміють фізичну або юридичну особу, яка володіє понад 1 500 м² або 10 міськими об'єктами нерухомості, призначеними для житла, відповідно до "Закону 12/2023 від 24 травня про право на житло".

²²⁵ Див. "Censos de Población y Viviendas 2021", де зазначено: "Відповідно до споживання електроенергії за повний рік, 3 837 328 осіб класифікуються як порожні".

З огляду на свою роль як житла, простір є базовим для людського існування фізичних осіб, і коли він побудований, він існує поза кінцевими цілями ринку, хоча може брати участь у розвитку конкретних видів економічної діяльності його мешканців. Ця робота не пропонує тимчасового обмеження права власності на житло для людей, що могло б спричинити соціальні та моральні наслідки, які виходять за рамки цього дослідження.

З іншого боку, концепція фактора виробництва, виходячи з його ролі як простору, що використовується юридичними особами, не вимагає його зв'язку з необмеженими правами власності, а скоріше його доступності для використання протягом часу, протягом якого здійснюється економічна діяльність. Це може вимагати від одноразових прав (наприклад, спортивні змагання) до довгострокового зв'язку (наприклад, інвестиції в будівництво та/або реконструкцію для готельного бізнесу).

Така диференціація за ознакою юридичної особи призводить до розмежування прав власності, дозволяючи фізичним особам набувати права власності на своє житло на необмежений термін, тоді як юридичні особи можуть набувати права лише на виключне користування приміщеннями підприємства. Розмежування між фізичними та юридичними особами, у свою чергу, вимагає гуманного рішення щодо обмеження права власності фізичних осіб у їхньому розумінні домогосподарства, розглядаючи використання будь-якого простору за межами домогосподарства як право, яке може бути реалізоване за ринкових умов. Це означає, що з простору, доступного у власності на невизначений термін як житло, будь-яке приватне використання додаткового простору буде пов'язане з позбавленням права на його використання іншими людьми, яке можна отримати за ринкових умов. Обмеження, яке, як зазначалося вище, може бути прийняте компанією на підставі того, що вона отримує компенсацію за свою передачу на тих же умовах, що застосовуються до юридичних осіб.

Визначення меж буде діяти як людське рішення, нав'язане суспільству, а отже, як довільне рішення, яке може бути позначене як протилежність свободі. У цьому місці вони стикаються:

- Рівний доступ для всіх громадян до первинної професійної освіти в її економічному аспекті.
- Наявність безстрокового права власності на житло в його функції приватності, ідентичності та знайомства (Somerville 1997).

Рішення людини щодо простору зводиться до визначення меж власності, за якими вона може розпоряджатися необмежено у вигляді фізичної особи. Іншими

ВИРОБНИЦТВА
словами, кількісно визначити, з якого виду продукції

придбання на ринкових умовах, тобто на тих самих умовах, що й для юридичних осіб.

8.3.2. Проблема прийняття рішення

Виходячи з того, що було зазначено вище, проблема рішення розробляється з урахуванням унікального характеру кожного об'єкта нерухомості, а також способів використання та звичаїв, що впливають з них. Складність вирішення цієї проблеми полягає в наступному:

- Розташування: міське та сільське, розмір муніципалітету.
- Використання: житло, особистий офіс, самодостатнє сільськогосподарське використання, сільськогосподарська оренда.
- Кількість мешканців на одну оселю
- Часткова участь у власності

Ця проблема означає, що квартира площею 500 квадратних метрів у центрі великого міста, такого як Мадрид, може вважатися винятковим простором, тоді як земельна ділянка, на якій розташований будинок на одну сім'ю і яка займає еквівалентну площу в малонаселеному муніципалітеті, може розглядатися як звичайна ситуація. Цей аспект збільшує довільність як єдиного рішення, так і можливість визначення альтернативних критеріїв.

Згідно з даними, наведеними на рисунку 45, 80% житла в Іспанії має площу менше 120 квадратних метрів²²⁶, а 94% мають чотирьох або менше членів домогосподарства. Однак проблема прийняття рішень на основі наведених даних передбачає прийняття політичних рішень з позитивної точки зору. Це те саме, що втручання людини на основі власних спостережень, опускаючи такі факти, як часові обмеження у спостереженні певних умов або припущення, що умови залишаться незмінними після впровадження втручання.

²²⁶ Див. INE "Суцільне обстеження домогосподарств (ECH). Дані станом на 1 січня року", "Кількість домогосподарств за областями за типом домогосподарства та корисною площею житла", "Кількість домогосподарств за областями за типом домогосподарства та корисною площею житла".

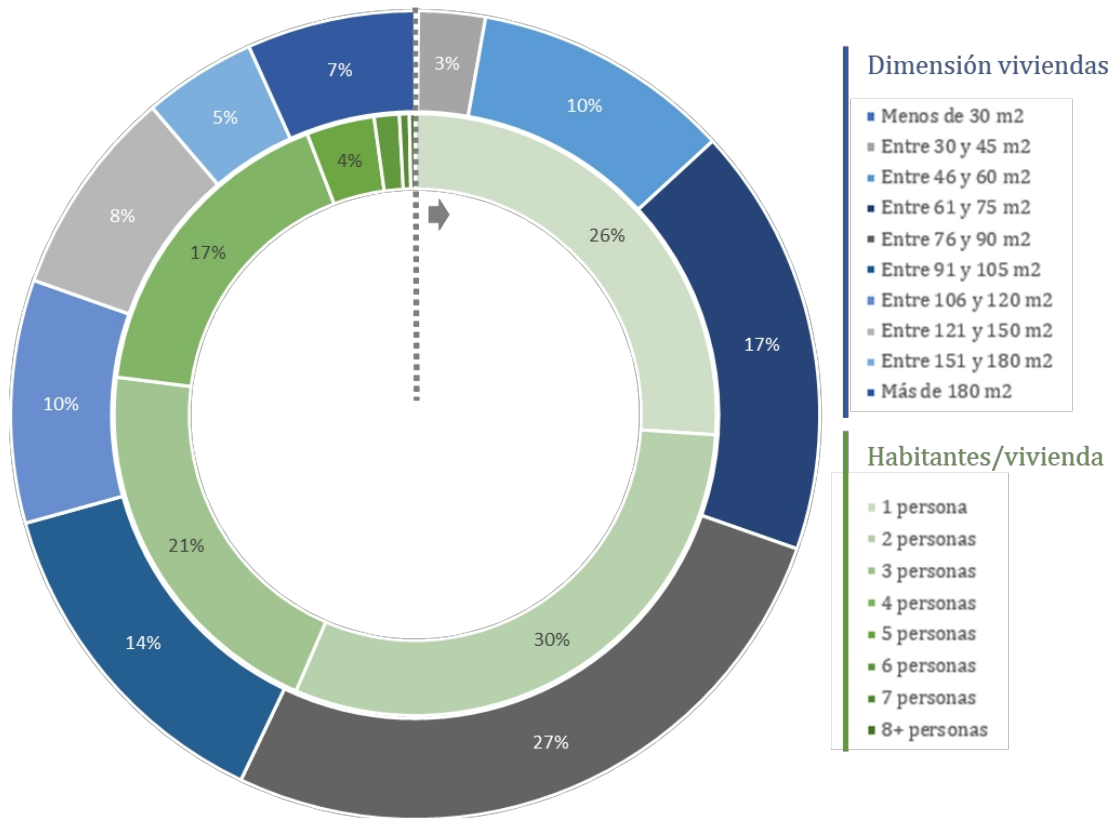


Рисунок 45: Розподіл житла за розміром (зовнішня окружність) та кількістю мешканців на одну оселю (внутрішня окружність). Джерело: власна розробка на основі даних безперервного обстеження домогосподарств INE.

Замість соціально-економічних умов можуть бути використані фізичні умови, такі як простір, необхідний для самозабезпечення власників.²²⁷

8.3.3. Проблема перехідного періоду

Як зазначалося вище, ми маємо справу з компанією, яка працювала в поточних ринкових умовах. Така ситуація означає, що комерційні операції з космічними об'єктами стали звичним явищем. В даний час можна знайти нещодавно придбані об'єкти нерухомості, амортизація яких починає реалізовуватися, а також повністю амортизовані об'єкти, які ще не були продані.

Визначивши різницю між фізичними та юридичними особами, необхідно визначити заходи, які при мінімумі свавілля можуть бути застосовані для реалізації описаних ринкових умов. Виходячи з того, що будь-яка діяльність фізичних та юридичних осіб

²²⁷ Оскільки визначення цієї суми не є предметом цієї роботи, її можна вважати оціночною вартістю 100-відсоткового права власності на об'єкт нерухомості площею не більше 1 000 м². Це сума, вище якої придбання площі вже не буде здійснюватися на умовах житла фізичної особи, а на умовах, подібних до умов експлуатації для будь-якої

Перехід обмежується наступними проринковими заходами:

1. Простір, як не виробничий фактор виробництва, більше не може бути придбаний на умовах безстрокового володіння юридичними особами. Кожна фізична особа розглядається як юридична особа з точки зору володіння простором для цінностей, вищих, ніж ті, що виражені в попередньому пункті.
2. Кожна юридична особа має право використовувати обмежену площу з цього моменту і до закінчення терміну амортизації площі, встановленого нормативно-правовими актами. Це право може бути передане на розсуд власника.

За цих умов не вироблені лісові ресурси передаються суспільству, водночас пропонуючи можливість повернення вкладених інвестицій їхнім власникам. Тут важливо підкреслити необхідність пошуку рішення, яке б передбачало мінімальне викривлення ринку. Проблема полягає в тому, що коли суспільство впроваджує ці механізми і сприяє лібералізації ринку, відбувається зміна ринкових умов, що породжує рубіж, який розділяє різні критерії прийняття рішень. Попередній, в якому інвестиційні рішення щодо простору (землі) приймалися в умовах невизначеної власності, і другий, в якому рішення приймаються в умовах власності, обмеженої в часі. У цьому випадку основним елементом, що пов'язує обидва критерії прийняття рішень, є бухгалтерська амортизація майна, згідно з якою вартість майна може амортизуватися протягом терміну корисного використання економічного проекту, що реалізується на цій ділянці, з достатнім часом для генерування прибутковості здійснених інвестицій. Ця умова була б спрямована на уникнення судових позовів, з одного боку, та інтервенціоністських дій, з іншого боку, які могли б призвести до погіршення загальних ринкових умов.

Щодо інтервенціоністських дій, то запропоноване рішення спрямоване на уникнення політичних рішень, які шукають інші рішення за допомогою неринкових механізмів. Прикладом цього може бути рішення про публікацію прогресивних податків на володіння космічним простором доти, доки він не стане нежиттєздатним, або іншим рішенням для багатьох економік може бути придбання таких просторів за ринковими цінами, обтяжуючи суспільство в цілому витратами через посилення фіскальної політики або експансивну монетарну політику, яка збіднює всіх громадян.

На противагу цьому рішенню, існує проблема концентрації повернення прав на компанію в кінці періоду. Цей аспект створює ризики для стабільності ринку з точки

Алехандро Сегура де ла

Кару концентрації прав на компанію в кінці зазначеного періоду.

Аспект, який необхідно вивчити глибше, щоб розподілити строки погашення та забезпечити стабільність.

8.4. Приклади громадських дій щодо поводження з землею

У цьому сенсі варто виділити громадську ініціативу рішень, які сприяють лібералізації державних земель в ринкових умовах, прикладом якої є "Програми передачі земельних ділянок з поверхневими правами для розвитку доступного орендного житла", просунуті в місті Мадрид регіональним Міністерством містобудування в першу чергу²²⁸ в 2021 році і в якості другої програми²²⁹ в 2023 році.

Це програми, які представляють численні мотивації для збільшення свободи і конкуренції, що відповідають темам, які розглядаються в цій роботі, і які стосуються концепції простору як ФП, на якому здійснюється втручання, на що вказує згадка про "землю, на яку поширюються права на поверхневі ресурси". Програми, які передбачають часове обмеження на експлуатацію ресурсу "45 років" і проекти яких реалізуються приватним капіталом. Питання, пов'язані з ефективністю використання ресурсів, а також зі справедливістю з точки зору отримання доходу для суспільства.

Водночас ми стикаємося з програмами, обмеженими панівною економічною моделлю, в якій власність на простір є або приватною, або державною, а це означає, що в жодному випадку він не є власністю суспільства. Це призводить до розгляду концесії простору, яка є фіналістською за своєю природою, в якій використання також визначене і обмежене, вже не як житло, а більш конкретно як "доступне орендне житло", а не ринок, який сам себе регулює.

Це також підкреслює роль термінів, що розглядаються в цій роботі, в якій періоди амортизації, що діють в даний час, були використані як відправна точка для передачі приватних прав на простір. Зазначені в програмі 45 років становлять менше половини максимальних строків амортизації, передбачених законодавством, і водночас є ринковою вартістю, яка, за оцінками, зробить розвинутий бізнес прибутковим.

Іншим важливим моментом є обслуговування, де регулятор підкреслює позитивний вплив шляхом виділення житла, побудованого для здачі в оренду, що може розглядатися як позитивний вплив на якість житлового фонду.

²²⁸ Програма передачі земельних ділянок під режим поверхневого права для розвитку доступного орендного житла (2021) Генеральної дирекції з управління міським розвитком Мадридської міської ради.

²²⁹ Друга програма передачі земельних ділянок під режим поверхневого права для розвитку доступного орендного житла (2023) Генеральної дирекції з управління міським розвитком Мадридської міської ради.

подібно до суборенди, замість того, щоб розуміти її як власність одержувача земельної ділянки. Що стосується кінцевого стану, то підкреслюється, що муніципальна адміністрація поверне землю в кінці передачі, додавши завершені будівлі до своєї власності, отримавши "важливий житловий фонд"²³⁰.

Що стосується податкової системи, то концесія вписується в іспанську податкову структуру, яка передбачає, що формування ціни повинно включати відповідні податки, серед яких роль ІВІ постає як форма податку на право на землю на додаток до оплати самого права на участь у тендері. Аналогічно, питання дотримання законодавства вимагають включення в ціну умов будівництва, які, згідно з програмою, оцінюються в додаткові 15% за дотримання вимог до енергоефективності.

Тут важливо підкреслити використання ринкової орендної плати як елемента інформації приватного походження для визначення умов пропозиції від державної установи, як це показано в Додатку про "початкові ставки орендної плати за житло"²³¹ у розрізі районів. Ринкова орендна плата, яка діє відповідно до використання знань у суспільстві Гаєка (Науек 1945).

Програма "Відродження Мадрида"²³², в якій державні кошти використовуються для придбання у приватного сектору приміщень, недоступних за ринкових умов, діє у протилежному напрямку, ніж пропозиція на ринку ресурсів, які вважаються державними. Втручання ринку за допомогою права першочергового викупу з використанням публічних коштів²³³ також демонструє міська рада Барселони²³⁴. Дві різні дії з точки зору передачі майнових прав, які поділяють втручання на ринки купівлі-продажу та/або оренди з використанням публічних коштів.

²³⁰ Друга програма 2023, с.30, зазначена серед цілей програми.

²³¹ Зареєстровано в Першій програмі 2021 року, яка показує врожайність від 3,9% для району Саламанка до 8,43% для району Вільяверде, а середній показник для всіх районів становить 5,06%, згідно з даними "El Confidencial - Savills Aguirre Newman".

²³² Відповідно до "Основ, що регулюють набуття права тимчасового користування житлом у місті Мадрид та його оренду для програми "Відродження Мадрида", які виділяють 30 мільйонів євро на набуття права тимчасового користування житлом.

²³³ Див. "habitatge.barcelona" від 28 липня 2021 року "Державний житловий фонд зростає з придбанням чотирьох будинків у Л'Ешампле", де зазначено, що "з 2016 року державний житловий фонд збільшився майже на тисячу будинків, придбавши 958 будинків з інвестиціями в 91,2 мільйона євро".

²³⁴ Відповідно до Містобудівного регламенту від 20 грудня 2018 року. 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. Наслідки для сектору нерухомості

Ця модель має серйозні наслідки для сектору нерухомості, оскільки зміна ставлення до простору передбачає трансформацію його відносин з економічною системою. Факт перетворення права власності на право користування означає, що воно вилучається з активів компаній і тепер включається як витрати в їхній звіт про прибутки і збитки. Ця ситуація тягне за собою нові відносини з ринком, що мають важливий вплив на систему цін, а також на такі елементи, що викликають велике суспільне занепокоєння, як спекуляція або неформальні розрахунки.

У той же час, усвідомлення необхідності мати простір у безпечних для людини умовах призвело до необхідності розглянути єдиний виняток з моделі, заснованої на ефективному функціонуванні ринку, такий як наявність у людини безстрокового права власності на своє житло, житло, пов'язане з поняттями сім'ї, утримання або успадкування. Така ситуація не заважає людині користуватися кращими просторами для будь-яких цілей, які вона може розглядати, але над якими вона має тимчасове виключне право в обмін на отримання орендної плати для суспільства.

Реалізація заходів у певній сфері за допомогою розглянутих механізмів має прямий вплив на економічну рівновагу. По-перше, у вигляді зниження конкуренції за придбання житла, шляхом обмеження спекулятивних форм спекулятивного або множинного володіння житлом на ринку. По-друге, шляхом сприяння конкурентоспроможності бізнесу в муніципалітеті, що дозволяє знизити витрати на оренду для розташованих там компаній і сприяє залученню продуктивних інвестицій.

Що стосується проблеми спекуляції, то вона пов'язана з тим, що спекуляція відбувається на товарах, існування яких передувало людським діям. Спекуляція капітальними благами, такими як класичний автомобіль чи годинник, є реакцією ринку на плід праці та заощаджень суспільства, які перетворили попередні виробничі фактори на цей товар. На відміну від спекуляції художнім елементом, який є дефіцитним або унікальним для людини, спекуляція простором підпадає під дію історичних прав на привласнення, які є результатом процесу, що починається з ситуацій привласнення або завоювання (George 2012).

Як тільки право власності на простір переходить до рук суспільства, традиційна спекуляція ним зникає. Коли він виставляється на публічний аукціон, саме ринок встановлює ціну, виходячи з максимальної прибутковості для компанії, а переможець торгів несе відповідальність за рівень отриманого загального доходу. Передача простору виступає як договір між сторонами на узгоджених умовах, включаючи використання та

економічний аспект, а також запобігання будь-яким змінам у використанні до моменту припинення права на простір.

Зазначені контракти між сторонами передбачають обмеження впливу громадськості на використання землі. Укладаючи договори між орендодавцем землі та компанією, обидві сторони беруть на себе зобов'язання, які обмежують будь-які зміни у використанні землі. Це знову ж таки обмежує спекулятивну діяльність, а також можливість корупції. Лише після закінчення терміну дії контрактів між сторонами можна вносити зміни, які впливають на майбутні контракти, що призводить до зміни ринкової привабливості пропонованого простору і варіації очікуваної прибутковості, яку він може генерувати, і ця ситуація буде перенесена на ціну купівлі простору, а отже, на суспільний дохід.

На противагу описаним вище перевагам, існує проблема поєднання двох ринкових умов для ФП "Простір", з одного боку, які породжуються безстроковим правом власності на житло, а з іншого боку, правами користування, заснованими на оренді простору суспільством для комерційних цілей. Це означає, що продаж будинків з невизначеним правом власності на житло має різні економічні умови в залежності від того, чи покупець також купує житло, чи він набуває право користування на обмежений термін. Описана вище ситуація зумовлює обмежений вплив приватної власності на сформовану поверхню ^{Землі}²³⁵, оскільки понад 93% планети залишається в руках суспільства, а отже, використовується на ринкових умовах прав на використання космосу.

8.6. Висновки

Визначення простору ФП, його власності, отримання доходу та обліку, розглянуті в попередніх розділах, піднімають питання як по відношенню до конструктів, які робляться про нього, так і по відношенню до конотацій концепції людського домогосподарства.

У розділі піднімається питання про необхідність диференціації відносин фізичних та юридичних осіб щодо простору ПС; специфічні характеристики двох типів юридичних осіб та розмежування між людським існуванням та соціальними цілями, притаманними компаніям та іншим установам, призводять до специфічного ставлення до домогосподарства як до суб'єкта ПС.

²³⁵ Беручи до уваги 510 млн км² і населення 10 млрд осіб, максимум 6,76% площі, яка вважається житлом, буде доступною для безстрокового володіння з розрахунку 1 000 м² на одного мешканця. Ця кількість, у свою чергу, буде обмежена впливом висотної забудови, що особливо помітно в містах, а також обмеженням площі, яку можна придбати, до значно менших розмірів; для площі 200 м² на одного мешканця це становитиме 1,35%.

простір, що перебуває у безстроковому володінні фізичних осіб. Відповідно до вищезазначеного, будь-який інший простір, окрім житла, розглядається як такий, що обмежує можливості використання простору рештою суспільства, до якого будь-яка юридична особа може мати доступ за ринкових умов.

Це міркування сприяє розвитку моделі, яка полегшує доступ до житла для всіх людей, обмежуючи зв'язок між поняттями "інвестиції" та "житло". Ситуація, яка не перешкоджає поширенню моделей, спрямованих на оренду житла, якщо громадяни вважають таку модель кращою, як, наприклад, студентські гуртожитки, будинки для людей похилого віку, спільне *проживання* або спільне *проживання*, причому сам ринок сприяє балансу в цих моделях, враховуючи право на користування обмеженим у часі простором.

Під декапіталізацією простору очікуваний результат передбачає поліпшення доступу до житла, зниження вартості доступу до простору для компаній та установ, які бажають його використовувати, а також отримання ренти для суспільства через позбавлення використання простору як спільного блага.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

9. СТАЛІСТЬ ФАКТОРІВ ВИРОБНИЦТВА

Сучасне трактування класичної ПФ²³⁶ обмежує економіку відношенням праці та капіталу, перетворюючи землю в цілому на економічне благо, яке може бути використане для будь-яких економічних цілей. Таке трактування не залежить від державної чи приватної концепції економіки, яка використовується, оскільки воно розглядає всі природні блага як активи одного з економічних агентів, а це означає, що земля перебуває у власності різних юридичних осіб, які мають можливість використовувати її відповідно до своїх планів.

На противагу концепції Землі як активу, запропоновані ПФ та виробнича функція, розроблена на їх основі, пропонують розглядати природу незалежно від дії будь-якої діючої інституції, розглядаючи її як сукупність елементів, які в момент включення в економіку виступають у формі ПФ: Космосу, Інертної матерії та Живих істот. Такий поділ полегшує визначення внеску кожного ПФ в економіку та індивідуальну оцінку його впливу.

Так само, як будь-яка економічна дія впливає на економіку в цілому, дії на Землі впливають на екосистему планети, яка буде прагнути до нової ситуації динамічної рівноваги. Таким чином, дії восьми мільярдів людей складаються в загальний вплив, який змінює екосистеми.

²³⁶ Поточне лікування в рамках неокласичних моделей мислення.

На цьому етапі проблема сталості²³⁷ ставиться з точки зору збереження (статички)²³⁸ умов, в яких здійснюється життя людини та будь-якої іншої форми життя на планеті. Мета збереження існуючих умов дає можливість спостерігати два елементи, які працюють на проблему сталості: з одного боку, еволюцію природних явищ, незалежну від людської діяльності (динамічну)²³⁹, а з іншого - наслідки, спричинені не нейтральністю людської діяльності, яка навмисно чи ненавмисно модифікує навколишнє середовище. Серед ненавмисних модифікацій особливе занепокоєння викликають наслідки у вигляді шкідливих для екосистем викидів, що виникають внаслідок споживання різних форм інертної речовини ПФ.

Враховуючи здатність людини передбачати динамізм екосистем і вживати заходів, що сприяють підтримці статички поточних умов життя, дослідження впливу споживання інертної речовини дозволяє працювати над визначенням критеріїв, спрямованих на сталість її введення в якості ринкового ресурсу. Метою економічного аналізу має бути не визначення технічних питань для експертів у цій галузі, таких як конкретні кількості інертної речовини, що дозволяють підтримувати поточні умови, а пропозиція економічних критеріїв, пов'язаних з найкращими показниками людського життя на Землі. У цьому розділі розглядається це питання, головним чином пов'язуючи дослідження ПФ інертної речовини з рівнем постачання, який можна вважати сталим.

9.1. Вступ

Посібник (Samuelson and Nordhaus 2009), який є фундаментальним документом у викладанні економіки з часу його першої публікації Самуельсоном у 1948 році, охоплює організацію землі, праці та капіталу ПФ, присвячуючи цілу главу, главу XIV, аналізу землі, природних ресурсів та навколишнього середовища. Розділ починається зі згадки:

"Але що загрожує людству, якщо ми не будемо поважати межі нашого природного середовища?" ²⁴⁰

²³⁷ Розуміється як "розвиток, який задовольняє потреби сьогодення, не ставлячи під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби".

²³⁸ Зі статичного погляду на сталість: бажаними є існуючі екосистеми та умови життя.

Сталий означає "який можна підтримувати", зберігати в теперішніх формах, з огляду на постійність.

²³⁹ Вони ставлять проблему динамічності екосистем, які перебувають у постійній зміні під впливом зовнішніх по відношенню до людини сил, так само, як і людська діяльність спричиняє постійні зміни в цих екосистемах, і ці зміни можуть бути як взаємодоповнюючими, так і протилежними.

²⁴⁰, с.267, пер. з англ. Автор: "Але що загрожує людству, якщо не дотримуватися меж навколишнього середовища".

Це питання, яке в останні десятиліття набуло академічної актуальності найвищого рівня з наскрізним ефектом для різних дисциплін, маючи особливу актуальність в економічному аналізі з огляду на прямий зв'язок економічного зростання з використанням енергії (Ahmad & Zhang 2020), а отже, з генеруванням викидів як однієї з основних причин шкоди навколишньому середовищу, обсяги яких (Akerman & Höjer 2005) оцінюють як такі, що не піддаються скороченню лише за рахунок технологічного розвитку. Проблема описується (Wackernagel & Rees 2007) наступним чином:

"Передумова, що людське суспільство є підсистемою екосфери, що люди вбудовані в природу, є настільки простою, що її зазвичай не помічають або відкидають як занадто очевидну, щоб бути актуальною". " 241

Проблема меж так званої "екосфери" була розрахована з точки зору здатності екосистеми Землі поглинати впливи, спричинені людським споживанням. Найпоширенішим показником для оцінки цього впливу є "екологічний слід" ²⁴², який у 1996 році вказував на ємність суші в 1,5 гектара на душу населення, тоді як споживання було в три-чотири рази більшим для кожного жителя Північної Америки. Дані вимірювання екологічного сліду показують переломний момент у 1970 році, який вважається роком, коли діяльність людини на Землі перестала бути сталою. Зростання чисельності населення та споживання на душу населення негативно вплинуло на цей показник, враховуючи, що для забезпечення сталого ^{життя} людини тепер потрібно 1,7 ^{Землі}²⁴³.

Серед усіх питань, пов'язаних із турботою про сталий розвиток, найбільше занепокоєння викликає процес глобального потепління, оскільки йдеться про його загальний вплив на всю планету. Потепління, виміряне Міжурядовою групою експертів зі зміни клімату (МГЕЗК 2021)²⁴⁴, базується на підвищенні температури поверхні Землі порівняно з середніми оцінками між 1850 і 1900 роками. У зв'язку з цим виділяють різні рівні потепління, які

²⁴¹ р. Автор: "Передумова, що людське суспільство є підсистемою екосфери, що люди вбудовані в природу, настільки проста, що її зазвичай не помічають або відкидають як надто очевидну, щоб бути актуальною".

²⁴² р. 9-13, містить визначення екологічного сліду: "Аналіз екологічного сліду - це інструмент бухгалтерського обліку, який дозволяє оцінити потреби у споживанні ресурсів та асиміляції відходів певної людської популяції або економіки з точки зору відповідної продуктивної земельної площі".

²⁴³ Дані Global Footprint Network за 2019 рік. Дивіться: data.footprintnetwork.org. У випадку Іспанії знадобилося б 2,6 Землі, у випадку Північної Америки - 5,02.

²⁴⁴ Див.: Аріас, П.А. та ін. (2021) Технічне резюме. У Зміна клімату 2021: Фізична наукова основа. Внесок Робочої групи I до Шостої доповіді про оцінку Міжурядової групи експертів з питань зміни клімату. Видавництво Кембриджського університету, Кембридж, Велика Британія та Нью-Йорк, штат Нью-Йорк, США, с. 33-144. doi:10.1017/9781009157896.002. с.56

Сценарії починаються з 1,5 градусів Цельсія, підвищуючись до 2, 3, 4 і вище, і для кожного рівня проводиться дослідження сценаріїв і впливу на планету на основі історичних показників CO₂, температури і рівня моря, серед іншого. Різні сценарії потепління тягнуть за собою вплив на екосистеми у вигляді змін температури, опадів або складу ґрунту, які змінюють умови для життя на Землі. За цих умов викиди CO₂²⁴⁵ стають основним предметом наукових досліджень, які, однак, не отримують повного консенсусу, оскільки існують також критичні голоси, які вважають, що процес потепління здебільшого зумовлений природними причинами, що не залежать від дій людини (Kininmonth 2003). За таких умов, навіть якщо потепління є результатом природних причин, виникає питання, чи може та/або повинна людська діяльність, особливо в економічній сфері, сприяти збереженню та покращенню нинішніх умов, в яких розвивається життя.

Стосовно цієї роботи, занепокоєння полягає в тому, що розмежування ПР у вигляді простору, інертної речовини, живих істот, праці та капіталу, показує прямий зв'язок між їх споживанням та рівнем економічної активності. Виходячи з цього, а також у зв'язку з тим, що було сказано про викиди різних видів газів, серед яких виділяється CO₂, предметом дослідження цього розділу є взаємозв'язок між споживанням інертної матерії та економічною діяльністю як джерелом викидів. Розгляд економічної діяльності як джерела викидів, що змінюють екосистеми Землі, транслює занепокоєння щодо визначення рівня викидів, який є допустимим для підтримання цих екосистем. Це означає, що за вищого рівня викидів ми будемо на нестійкому шляху, тоді як за нижчого рівня викидів ми опинимося в стійкій ситуації²⁴⁶. Це питання можна розглядати як з точки зору питомого споживання, так і з точки зору ефективності споживання, що призводить до різних результатів (Roberts 2004)²⁴⁷.

Можна виділити внесок Вільяма Нордхауса, який був співавтором видань вищезгаданого посібника з економіки; він продовжив свої економічні дослідження в таких сферах, як економічне зростання, цикли і стійкість; стійкість, тісно пов'язана з фактором виробництва - землею, в тому сенсі, що земля є не тільки фактором виробництва, але і фактором виробництва.

²⁴⁵ За оцінкою Міжнародного енергетичного агентства на рівні 36,8 Гт у 2022 році у звіті "Викиди CO₂ у 2022 році", див. iea.org. Значення менше 10 Гт у 1960 році може бути прийняте як еталонне значення для кумулятивного збільшення.

²⁴⁶ Див. "вуглецева нейтральність" або "чисті нульові викиди" в "Питання міжнародних кліматичних переговорів, що стоять на порядку денному у зв'язку з Конференцією ООН зі зміни клімату COP 24 у Катівіце та після неї".

²⁴⁷ Розділ 9, с.337, зазначає, що підвищення ефективності пов'язане з подальшим збільшенням обсягів споживання, що призводить до протилежного напрямку, ніж зменшення питомого споживання.

збруднюючі ресурси походять від нього (Nordhaus 1991). В останній сфері він опублікував (Nordhaus 2007) "Оподатковувати чи не оподатковувати: альтернативні підходи до стримування глобального потепління", в якій він виступав за використання ринкових механізмів для боротьби з глобальним потеплінням, оскільки вони є більш ефективними і передбачають менше втручання в економіку, вказуючи, що

"Ми можемо побоюватися, що міжнародне співтовариство буде возитися з податковими ставками, визначеннями, питаннями вимірювання та охоплення, поки планета горить" ²⁴⁸

Ситуація, пов'язана з пошуком сталого розвитку через державні дії за допомогою фінансових інструментів. Занепокоєність державними діями набуває більшого значення у зв'язку з вищезгаданою ситуацією, коли саме держави мають суверенітет над природними ресурсами²⁴⁹ завдяки угодам, досягнутим між ними. Ця умова обмежує можливості колективних дій щодо ПФ інертних речовин, якщо вони не відбуваються під глобальною координацією самих держав, за якої позитивні наслідки широко розподіляються, тоді як витрати залишаються сконцентрованими в декількох країнах (Nordhaus 2015).

9.2. Втручання у попит та сталість

Занепокоєння щодо сталого розвитку Землі призвело до прийняття індивідуальних та сукупних рішень з метою зменшення викидів до рівня, який можна вважати сталим. З індивідуальної точки зору, це сприяє контролю за викидами шляхом включення критеріїв сталого розвитку в рішення про споживання, що дозволяє компаніям вживати заходів у цьому напрямку, виходячи з того, що споживач їх цінує. Така ситуація демонструє різну поведінку серед громадян, як показує (Collins et al. 2007)²⁵⁰, вказуючи на існування ефекту нижньої межі, коли є споживачі, які не бажають платити за соціальні показники, що мотивується як особистими рішеннями, так і незнанням впливу на навколишнє середовище, не відображеного в ціні.

Що стосується примусових політичних дій у прагненні до сталого розвитку, то вони проявляються в процесі створення нормативно-правових актів, які спрямовані на конкретні аспекти людської діяльності, як, наприклад, законодавство, опубліковане в Іспанії між 2021 і 2023 роками, що включає аспекти стимулювання відновлюваних джерел енергії²⁵¹, виробництва відновлюваних джерел енергії²⁵² та використання відновлюваних джерел енергії.

²⁴⁸, с.43, Trad. Lib. Автор: "Можна побоюватися, що міжнародне співтовариство може гратися з податками, визначеннями, вимірами або хеджуванням, поки планета горить".

²⁴⁹ Резолюція Генеральної Асамблеї 1803 (XVII) від 14 грудня 1962 року під назвою "Постійний суверенітет над енергією"

природними ресурсами".

²⁵⁰ р. 570,

²⁵¹ Див.: "Справжній Декрет 29/2021 від 21 грудня про прийняття невідкладних заходів у сфері енергетики д л я с т и м у л ю в а н н я електричного руху, автоспоживання та використання відновлюваних джерел енергії".

управління відходами²⁵², енергоефективність²⁵³ або співпраця задля сталого розвитку²⁵⁴. Елементи, які змінюють ринкову поведінку, генеруючи нові цінові рівноваги за умов, визначених державними органами. Зростання витрат внаслідок впровадження регулювання тягне за собою реструктуризацію розподілу ресурсів бізнесу на основі елементів, які легально максимізують прибутковість, що більш детально обговорюється в наступному розділі.

Проблема сталого розвитку перекладається на компанії під комбінованим тиском споживання та регулювання. Як зазначалося вище, вони повинні бути насамперед прибутковими, щоб гарантувати сталість своєї ринкової діяльності, а це означає, що вони можуть включати дії зі сталого розвитку лише за критерієм прибутковості таких дій²⁵⁵; за відсутності прибутковості втрачається інвестиційна, життєздатність і соціальна активність компанії, оскільки вона перестає пропонувати ринку товари і послуги, які вона цінує. Компанії не можуть бути стійкими в односторонньому порядку, оскільки пропозиція продуктів, які відображають у своїх цінах обмеження, пов'язані з їхнім впливом на довкілля, може означати суми, які не можуть бути прийняті сучасними ринками.

Сукупність дій з боку споживачів, інституцій та компаній можна розуміти як новий приклад відсутності інформації в цінах (Хайек, 1945), в даному випадку не похідний від суспільних дій, а від конфігурації економічної системи за фундаментальних засад, які не включають сталість у ціноутворенні, тобто за нестійкої людської діяльності.

9.3. Сталість відповідно до запасу інертної речовини

Вищезазначені питання викликають необхідність перенесення проблеми сталості на систему ціноутворення, що передбачає сталу пропозицію ПФ, які викликають питання несталості. Враховуючи вплив досліджень МГЕЗК²⁵⁶, такий шлях несталості викидів показаний через поточне функціонування економіки, в якій переважно можна вважати, що споживання інертної речовини ПФ, що генерує викиди, є вищим за допустиме для підтримання екосистеми планети за сучасних технологічних умов.

²⁵² Див.: "Закон 7/2022 від 8 квітня про відходи та забруднені ґрунти для циркулярної економіки".

²⁵³ Див.: "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 Див.: "Закон 1/2023 від 20 лютого про співпрацю заради сталого розвитку та глобальної солідарності".

²⁵⁵ Див. Kearney (2020), "Зелені продукти часто коштують набагато більше, ніж багато людей готові платити. Оптові та роздрібні торговці, які скоригують свою бухгалтерську логіку, можуть отримати конкурентну перевагу, створюючи продукти за цінами, які споживачі будуть терпимими".

²⁵⁶ Технічне резюме МГЕЗК 2021.

Це вказує на те, що пропозиція інертної речовини перевищує стійкий рівень (Voccard 2021).

За таких умов виникає проблема сталості пропозиції. Відповідно до цього критерію, проблема полягає у визначенні на глобальному рівні кількості інертної речовини (пропозиції), яка може бути спожита за нинішніх умов економічної експлуатації. Це складне визначення, оскільки існують різні критерії, які необхідно узгодити, а також конкретне визначення кількості різних типів інертної речовини, наприклад, нафти, вугілля або природного газу.

На цьому етапі проблема сталості стає проблемою пропозиції; доки природа може перебувати в індивідуальній власності та/або її блага можуть видобуватися без критеріїв сталості, доти існуватиме проблема сталості для системи в цілому. Тому саме визначення критеріїв сталості є шляхом до того, щоб пропозиція природних благ досягла сталого рівня. На цьому етапі постає питання: яка кількість кожного природного блага може бути представлена на ринку без негативного впливу на стійкість природи? Таке визначення пропозиції в її ринкоутворюючій ролі вимагає розгляду різних типів пропозиції в економіці в контексті досліджуваної теми:

- **Технічна пропозиція:** максимальна потужність на ринку відповідного інертного матеріалу у світі (наприклад, максимальна кількість барелів вуглеводнів на добу).
- **Фактична пропозиція:** означає фактичний обсяг такого інертного матеріалу, який продається на ринку (наприклад, кількість барелів вуглеводнів, що продаються щодня). Ця економічна пропозиція може збігатися з технічною пропозицією у разі роботи на максимальній потужності.
- **Стала пропозиція:** пропозиція, яка поєднує економічну експлуатацію фактора виробництва з науково обґрунтованою ринковою сталістю, узгодженою учасниками.

Відповідно до цих визначень, проблема сталості стає рішенням обмежити пропозицію до загального максимально допустимого рівня, тобто обмеження ринкової генерації абсолютно жорсткою пропозицією, доки потужність та економічні інтереси стимулюють пропозицію до рівнів, що перевищують рівень сталості. Така ситуація породжує проблему визначення та дотримання глобального рівня пропозиції.

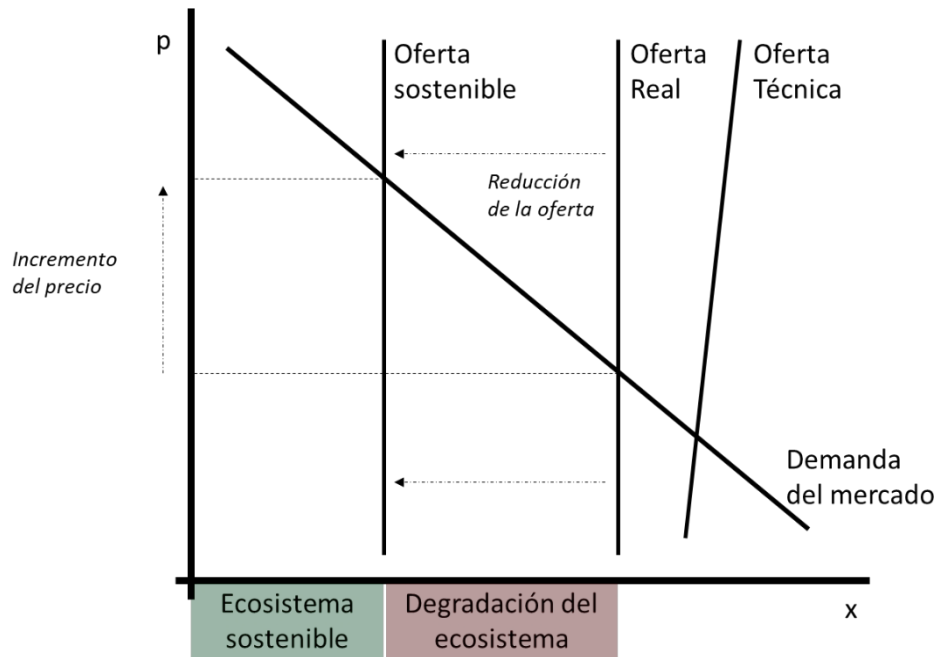


Рисунок 46: Співвідношення між попитом та пропозицією інертної речовини відповідно до її технічної, фактичної та сталої пропозиції. Джерело: Власна розробка

Це можна побачити на рисунку 46, де порівняно з реальною пропозицією, визначеною на ринку постачальниками, визначається стійка пропозиція, яка гарантує збереження екосистеми Землі; різниця між ними означає здійснення господарської діяльності, яка призводить до деградації екосистеми. Також можна спостерігати існування технічної пропозиції, що перевищує реальну пропозицію, нахил якої виникає через те, що зі зростанням ціни вигідно збільшувати пропозицію. Можна побачити, як перехід від реальної пропозиції, що існує в даний час, до пропозиції, яка може бути забезпечена за сталих умов, спричинить зростання ціни на пропонований товар. Прикладом сталої пропозиції можна вважати пропозицію, яка збалансовує екологічний слід людства з екологічним слідом Землі (Lin et al. 2018).

Це має особливо важливий вплив на такі джерела енергії, як нафта, вугілля та природний газ, оскільки підвищення цін на них через скорочення пропозиції має прямий вплив на всю виробничу систему, змінюючи життєздатність проектів та загальну систему цін в економіці.

9.3.1. Стале постачання на противагу інтервенційним рішенням

Розглядаючи питання сталого розвитку як випадок, який тісно пов'язаний з виходом на ринок інертної речовини, враховуючи стан технологій у кожній з країн, що розвиваються.

Наразі ми маємо справу з питанням створення ринку, тобто визначенням того, скільки інертної речовини має бути запропоновано на ринку протягом певного періоду часу. Така ситуація дозволяє системі ринкових цін розподіляти обмежену кількість інертної матерії найбільш ефективним чином, генеруючи, в свою чергу, дохід для суспільства, еквівалентний ціні, сплаченій за її придбання.

Ця ситуація протилежна тій, яку ми спостерігаємо зараз на планеті, де пропозиція залежить від дії невидимої руки всіх агентів, залучених до процесу видобутку, трансформації та комерціалізації факторів виробництва, які прагнуть отримати особисту вигоду для кожної зі сторін, незалежно від того, чи є вони приватними або державними суб'єктами. За нинішніх умов пошук сталого розвитку стає поєднанням двох основних сил: попиту, з одного боку, та державного втручання, з іншого.

Попит тут діє під впливом модифікації споживчих уподобань, включаючи в свою корисність сприйняття відповідності пропозиції критеріям сталості. У цьому аспекті стійка пропозиція є можливою, якщо є попит, який її цінує і готовий за неї платити (Collins 2007), і ця ситуація сприяє прийняттю корпоративних моделей сталого розвитку (Ranganathan 1998). Водночас, державне втручання проявляється у вигляді нормативно-правових актів та рішень фіскальної політики, які обмежують умови пропозиції.

9.3.2. Шлях сталого розвитку

У випадку поточного використання інертної речовини виникають дві проблеми: з одного боку, проблема власності на неї, оскільки на міжнародному рівні існують різні концепції, що поєднують державну і приватну власність на нафту або природний газ (Wolf 2009). З іншого боку, питання сталості. Проведена робота фокусується на концепції невироблених ПФ як суспільних благ, тобто не приватних і не державних, а суспільних. З цієї точки зору, власність суспільства дозволяє як людському рішенню про кількість, яку необхідно ввести на ринок у сталий спосіб, так і можливість запропонувати справедливий розподіл отриманого доходу.

Що стосується проблеми сталості, описаної в четвертому розділі, то питання полягає у прийнятті рішення про кількість інертної речовини, яка вводиться на ринок у рамках функції створення ринку. За таким критерієм можна визначити перехідний період від початкової кількості " x_0 " за період " n " до кінцевої " x_1 " за час " $n+1$ " в процесі поступового зменшення пропозиції, як показано на Рисунку 47. Цей процес має бути прогресивним, щоб закони попиту та пропозиції не призвели до зростання цін, якого не бажають бачити суб'єкти економіки в майбутньому.

може передбачити та поглинути. Одномоментне скорочення пропозиції до рівня, який вважається стійким, може призвести до серйозного коригування ринку з ризиками для всієї економічної системи.

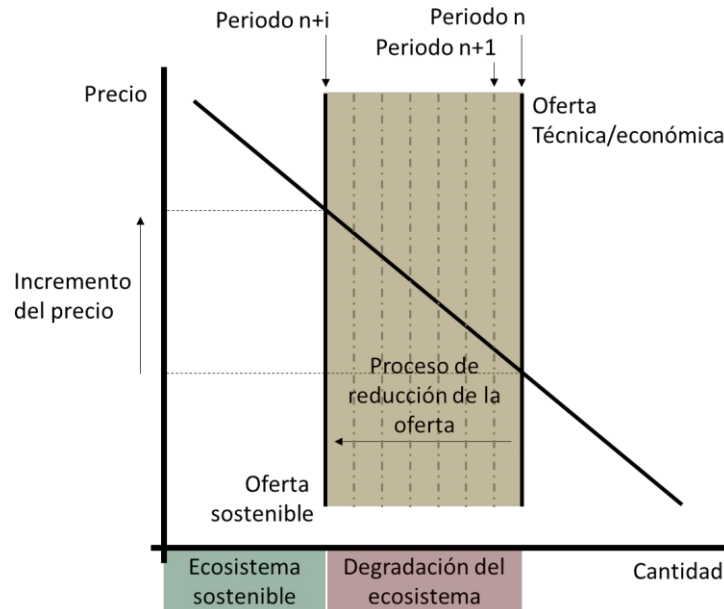


Рисунок 47: Процес скорочення пропозиції інертних речовин з часом від поточної (технічної/економічної) пропозиції до сталої. Джерело: власна розробка.

На цьому етапі виникають дві обмежувальні проблеми:

- Необхідність людського рішення для визначення кількості інертної речовини, яка буде розміщена на ринку.
- Поточні умови власності на запаси інертної матерії на планеті.

9.4. Критерії створення ринку

Щодо першого обмеження, то рішення ґрунтується на пошуку стійкості системи, але водночас має умову, що отриманий дохід передбачає отримання доходу для суспільства. Завдання сталості передбачає визначення кількості кожного виду інертної речовини, що надходить на ринок, з урахуванням аналізу її впливу на екосистеми в поточних умовах. Ця мета, яка передбачає довгострокову стійкість, ризикує стати предметом включення критеріїв максимізації економічного доходу у визначення кількості інертної речовини. Ця ситуація відображена на рисунку 48, який показує три рівні сталої пропозиції os_1 і os_2 , а відповідний дохід (I) - як функцію співвідношення між кількістю (x) і ціною (p). Приймаючи до уваги

рішення щодо сталого постачання з урахуванням критеріїв генерування доходів призведуть до соціальних вигод у короткостроковій перспективі, але завдадуть шкоди навколишньому середовищу.

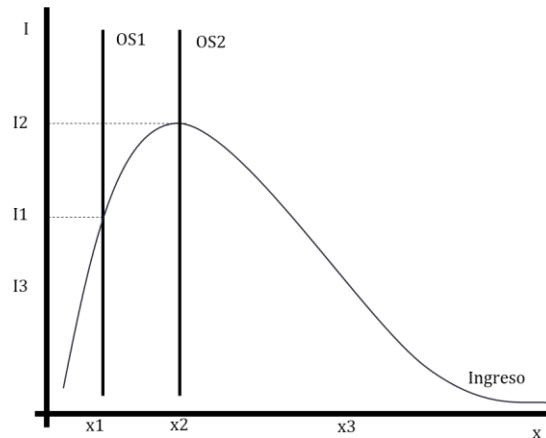


Рисунок 48: Рента, отримана від ринкового виробництва кожного типу інертної речовини, залежність доходу суспільства від різних значень сталої пропозиції. Джерело: власна розробка.

По-друге, є питання поточних прав власності на запаси інертної матерії на планеті. Запаси, які зараз експлуатуються незалежно кожним власником на приватному або державному рівні. Розгляд цих запасів як ФП суспільства передбачає відокремлення поточного стану ринку від фундаментальних засад ринку, розроблених у цій роботі. Це призводить до різних наслідків, які перешкоджають еволюції до сталості з боку пропозиції:

1. **Розподіл:** наразі запаси різних типів інертних речовин нерівномірно розподілені по всьому світу. Їх соціальне врахування суперечить існуючим правам власності. За цих умов визначення сталої пропозиції на світовому ринку буде протистояти конкретним інтересам нинішніх власників.
2. **Конкурентоспроможність:** можливість переходу до сталих моделей на місцевому рівні неможлива в умовах свободи, оскільки обмеження місцевої пропозиції призведе до пошуку бізнес-можливостей на міжнародних ринках. Крім того, скорочення пропозиції означатиме погіршення конкурентної позиції на основі вищих виробничих витрат порівняно з місцями, де такого обмеження немає.
3. **Втручання:** неможливість вдатися до сталої пропозиції означає перехід до моделі, яка поєднує дії на стороні попиту з ринковим втручанням, що має наслідки на рівні обсягу критеріїв сталості, а також на обмеження існуючих індивідуальних свобод на ринку.

За всіх цих умов пошук шляхів забезпечення сталості постачання залежить від досягнення глобального консенсусу, достатнього для того, щоб модель могла бути реалізована на великій території планети.

9.5. Стале зростання

Зіткнувшись з проблемою стійкості планети, в літературі з'явилася концепція *дегресії* - концепція, згідно з якою Андре Горз²⁵⁷ поставив питання про те, чи сумісна рівновага на Землі з виживанням капіталістичної системи. Того ж року (1972) було опубліковано звіт Римського клубу "Межі зростання" (Meadows et al. 1990), в якому обговорювалися очікування зростання і моделювалися різні сценарії економічного і демографічного зростання та експлуатації ресурсів. З тих пір концепція розвивалася, і дебати варіювалися від розгляду обмежених ресурсів до сталого зростання і сталого занепаду, а також таких критеріїв, як екологічна справедливість або екологічна політика. За словами (Kallis et al. 2015), дегресія обертається навколо двох центрів тяжіння у вигляді критики зростання і критики капіталізму як соціальної системи, що вимагає нескінченного зростання²⁵⁸. Його також можна розуміти як "радикальну політичну та економічну реорганізацію, спрямовану на зниження ресурсо- та енергоефективності". Усе вищезазначене перетворилося на академічну проблему, в рамках якої проводяться дослідження, пов'язані з коригуванням інфраструктури, організації праці, грошової системи або державних фінансів (Bengi 2021), які пропонують моделі зростання, що зазвичай асоціюються з утопічними аспектами (Kallis et al. 2018), що не ставить під сумнів необхідність чесного академічного внеску їхніх авторів.

Частина основ концепції деградації не впливає з вищезгаданого визначення, але може бути зрозуміла як результат історичного процесу, в якому ФП праця була головною дійовою особою, таким чином, на відміну від інтенсивного робочого часу в 19 столітті²⁵⁹, в 1938 році був досягнутий робочий день тривалістю 40 годин²⁶⁰. Це те, що (Galbraith 2012) підкреслив в 1958 році, коли він вказав, що "ми в змозі працювати менше, тому що більше виробляється за менший час.", а потім розглядає можливість того, що працюватиме менше людей. Основна проблема полягає в тому, що

²⁵⁷ Зібрано за (Demaria et al. 2013), с.195. Див. також "degrowth.info": "Це баланс землі, для якого відсутність зростання чи є зростання матеріального виробництва необхідною умовою, сумісною з виживанням капіталістичної системи?"

²⁵⁸ р. 4, до якої він додає критику ВВП як показника для вимірювання зростання та *комодифікації* суспільних благ, яким надається економічна цінність.

²⁵⁹ (Galbraith 2012), с. 280: "Протягом дев'ятнадцятого століття відбулося різке скорочення робочого тижня. За оцінками, у 1850 році він становив у середньому трохи менше сімдесяти годин" (Galbraith 2012, р. 280).

Деградація перестає бути питанням дозвілля-споживання, втрачає певний зв'язок з питаннями потреб чи достатку і стає насамперед екологічною проблемою, яка продовжує бути пов'язаною з питаннями праці.

Екологічна обмеженість проявляється як обмеження ресурсів або їхньої здатності до використання. Однак у літературі це поняття пов'язується з необхідністю модифікації економічної системи (Gorz 2012) або на користь загального самообмеження, яке можна вважати утопічним, оскільки воно чуже основам людської діяльності, або в пошуках поступки людської свободи на користь суспільного ^{втручання}²⁶¹, що вказує на мету:

"Інституційно гарантувати людям, що загальне скорочення робочого часу дасть їм усі переваги, якими вони могли користуватися в минулому: вільніше, спокійніше і багатше життя."

Фраза, яка, незважаючи на те, що тісно пов'язана з роботою, стосується скорочення споживання внаслідок скорочення робочого дня, при цьому кінцевою метою є сталий розвиток, якого ми прагнемо. Зростання розглядається як мета, тому що воно вважається необхідним засобом для сталого розвитку, а також охоплює основи взаємозв'язку між дозвіллям і споживанням.

На противагу цьому критерію представлено концепцію зростання, що розуміється як "дія і ефект зростання", або економічного розвитку як "еволюція економіки до кращих стандартів життя"²⁶². Відповідно до цих концепцій, цей документ працює не над проблемою, в якій зростання або деградація виступають як цілі, а над проблемою, в якій зростання пов'язане зі сталим розвитком.

Тут збігаються два елементи: з одного боку, обмеження інертної речовини ПФ відповідно до умов сталості, а з іншого - розподіл доходу від капіталізації цієї інертної речовини між усім ^{населенням}²⁶³. З першого елемента можна очікувати, що критерії сталості призведуть, серед іншого, до обмеження капіталізації основної сировини для постачання енергії, такої як викопне паливо.

²⁶¹ р. 55, пропонуючи суспільство з меншою працею і меншим споживанням, вказуючи також, що "самообмеження, таким чином, переноситься з індивідуального вибору в сферу соціального проекту".

²⁶² Визначення Real Academia Española (n. d.).

²⁶³ Ситуація узгоджена з міркуваннями (Nickel 2020), див. S. IX "Все пов'язано". що: "Капіталістичне зростання завжди було організоване навколо експансивної територіальної логіки. Оскільки капітал втягує дедалі більші ділянки природи в ланцюги накопичення, він колонізує землі, ліси, моря і навіть саму атмосферу". Це узгоджується, з одного боку, з декапіталізацією природних ПР, які не були капіталізовані в тому сенсі, який наведено в цій роботі, і, з іншого боку, з концепцією капіталізму, пов'язаною з покликанням людського розвитку, для якого капітал, як вироблені ПР, виступає необхідним елементом.

Це буде розглядатися як процес часткового зменшення, в той час як можна очікувати зростання продуктивності ПР праці та капіталу. Що стосується розподілу ренти, то зменшення означатиме зменшення ренти, яка підлягає розподілу, що вплине на оцінку природних ПР, а отже, і на доходи суспільства від передачі прав на ці фактори, що має антисправедливі наслідки.

Зростання, таким чином, стає метою, обмеженою наявністю природних ПР, яка може розглядати існування перехідної ситуації деградації через скорочення процесу капіталізації інертної речовини ПР. Ця концепція деградації впливає на екологічну проблему, підняту в 1972 році, але не дає відповіді на історичну проблему дозвілля-споживання, на якій ґрунтуються підходи, спрямовані на робочий день.

Проблема де-зростання залишається з соціально-економічної точки зору, з особливою актуальністю у співвідношенні капітал-прибуток (Piketty 2014) (Gorz 2023)²⁶⁴, проблема, яка може серйозно загостритися в умовах декапіталізації космосу в його переосмисленні як некапіталізованого і некапіталізованого незалежного ОПФ, а також декапіталізації ОПФ інертної матерії в її природному стані, тобто питань, які обмежують напрями інвестування до виробничої діяльності. За умови обмеження інвестицій до самих капітальних благ можна очікувати зростання цієї капіталізації і, як наслідок, зменшення співвідношення капітал-прибуток²⁶⁵.

9.6. Висновки

Ненейтральне споживання інертних речовин в економіці призводить до деградації екосистем. Діяльність людей у найрозвиненіших країнах вимагає наявності декількох планет Земля, щоб бути стійкою, саме тому необхідно забезпечити рішення, які обмежують поточну деградацію екосистем.

Пошук рішень з регуляторної точки зору породжує проблеми свавілля та неефективності, які примусово діють проти ринкової рівноваги. Водночас, підходи до сталості попиту обмежені розподільчою дією невидимої руки, яка досягає максимальної ефективності за даних умов, але обмежує включення критеріїв сталості в і без того обмежені уявлення про екосистемні впливи людської діяльності.

²⁶⁴ р. 126

²⁶⁵ (Piketty 2014) с. 67

Концепція інертної речовини як ПР економіки відображає здатність людини в цілому вирішувати, як її дії впливають на планету. Регулювання на глобальному рівні входження ФП інертної матерії в розгляд створення ринку накладає обмеження на концепцію сталого постачання, яка включає критерії, що не пов'язані з ринковою діяльністю. Виходячи з капіталізації ФП, саме невидима рука дозволяє найкращим чином розподілити ресурси в умовах ефективності та сталості. Все вищезазначене узгоджується з концепцією соціального зростання як людської мети, що включає економічне зростання, а питання деградації включаються в концепцію сталості створення ринку.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

10. ПОЛІТИКИ ТА ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ВИРОБНИЦТВО

Те, що було розглянуто до цього моменту, піднімає питання про реструктуризацію формулювання ПФ економіки, що має наслідки на фінансовому, житловому рівнях та рівнях сталості, розглянутих у попередніх розділах - аспектах, які сьогодні тісно пов'язані з діяльністю державного сектору в розвинутих країнах. У випадку житла, оскільки воно є базовим благом для суспільства, державний сектор розглядає необхідність участі з різних підходів, як, наприклад, фіксування цін або субсидії, а у випадку сталого розвитку, втручання здійснюється переважно через регулювання та зміну ринкових умов.

У цьому розділі досліджується вплив на дохід, отриманий суспільством, з точки зору запропонованих ПФ на ефект, отриманий від державної політики. Враховуючи, що необхідність державних дій традиційно розглядається в контексті пошуку шляхів покращення розподілу доходів, ми починаємо з дослідження критеріїв ефективності та справедливості, щоб перейти до порівняльного аналізу різних податкових показників, що репрезентують податкову систему, а також земельної ренти Генрі Джорджа та ренти, що генерується ПФ "Космос", "Інертна матерія" та "Живі істоти".

10.1. Вступ

Політичні рішення є фундаментальною складовою сучасної економіки; за останнє століття частка державного сектору у валовому внутрішньому продукті зросла з менш ніж 10% до понад 50%²⁶⁶. Ці рішення мають важливий вплив на розвиток економіки, змінюючи баланси і прагнучи забезпечити позитивний вплив, цілі якого узгоджуються з зайнятістю, стабільністю цін, економічним зростанням, перерозподілом доходів, якістю життя та збереженням навколишнього середовища (Cuadrado et al. 2010)²⁶⁷, мотивація такого втручання ґрунтується на існуванні провалів ринку, на які воно спрямоване (Martín Quemada & García-Verdugo 2014).

Серед усіх елементів, на які впливає політика, проблема незадовільного розподілу доходів залишається головним предметом занепокоєння в економічній думці, як зазначає (Samuelson & Nordhaus 2009):

"Найбільш досконалі конкурентні ринки можуть не забезпечувати справедливий розподіл

доходу та споживання. Тому суспільство може вирішити модифікувати

результати роботи ринку, що діє за принципом "laissez-faire". Економіка

відіграє важливу роль в аналізі

*відносні витрати та переваги альтернативних видів втручання."*²⁶⁸

Мається на увазі існування природного ринкового конфлікту між ефективністю та справедливістю, який має бути вирішений рішенням суспільства. Це означає, що на протигагу прийняттю проринкової позиції, яка заохочує економічну ефективність, рішення, запропоновані різними суб'єктами економіки, як правило, є моделями державного втручання, починаючи від централізованого планування і закінчуючи моделями оподаткування з сильним втручанням в економічну рівновагу.

На тлі переваг свободи виникають проблеми нерівності, в яких у праці "Ціна нерівності" Стігліца (Stiglitz 2014) розглядається проблема концентрації багатства, виходячи з аналізу сучасного суспільства, і надаються його пропозиції щодо вирішення, з розрахунком на розвиток кращого суспільства, як він зазначає в роботі:

"Кожна з семи реформ, які ми описали, приносить подвійні дивіденди: вони підвищують економічну ефективність і зміцнюють рівність".

²⁶⁶ Дані, зібрані Міжнародним валютним фондом (МВФ) на основі бази даних "Державні фінанси в сучасній історії"

Алехандро Сегура де ла

Каліс станом на грудень 2022 року, показують, що "Державні витрати як % ВВП" становлять 58,34% для Франції, 56,74% Італії, 47,11% Іспанії, 44,30% Великої Британії, 44,09% Японії або 36,26% Сполучених Штатів.
imf.org/external/datamapper/exp@FPP

²⁶⁷ Частина 2, с.142

²⁶⁸ р. Автор: "Досконало конкурентні ринки можуть не забезпечувати справедливий розподіл доходів і споживання. Тому суспільство може прийняти рішення про модифікацію результатів дії принципу "*laissez faire*" на ринку. Економіка відіграє важливу роль в аналізі відносних витрат і вигод альтернативних типів втручання".

Ці рішення поєднують в собі аспекти прямого втручання в ринок, що можна побачити в повторенні дій, які пропонують "зупинити", "закрити" або "закрити" ринки.

²⁶⁹ з іншими змінами до чинних нормативно-правових актів.

Також у дослідженні нерівності виділяється внесок (Piketty 2014) у "Капітал у 21-му столітті", який став детальним дослідженням співвідношення доходу і капіталу, пов'язаного з проблемою нерівності. У цій роботі, опублікованій у 2013 році, виділяються кілька моментів, перший і, мабуть, найважливіший для даної теми - це дослідження розподілу капіталу, яке він розглядає в розділі II "Динаміка взаємозв'язку доходу і капіталу", де він показує, що на житло припадає від 40 до 60 відсотків наявного капіталу в розвинених країнах, причому нерухомість в цілому є основним джерелом накопиченого багатства за весь період з 1700 року, причому в Сполучених Штатах спостерігається найвища частка багатства, що не має форми сільськогосподарських угідь або житла. У своєму аналізі розподілу капіталу він також присвячує розділ ролі рабства в багатстві суспільства, вказуючи, що для Сполучених Штатів наприкінці 18 століття

"Загальна вартість рабів була [...] майже такою ж, як і вартість землі. сільськогосподарські" ²⁷⁰

По-друге, він пропонує рішення у своїй четвертій частині під назвою "Регулювання капіталу в 21 столітті". Він починає з того, що показує зростаючу еволюцію "державних доходів" у групі багатих країн від рівня менше 10% на початку 20-го століття до широкого діапазону, який досягає в більшості випадків 40%, а в деяких випадках перевищує 50% з 1980 року. Після опису поточного стану економіки та її нерівності, він вказує, що

"ніщо не заважає нам уявити суспільство, в якому податки, що становлять дві третини або три чверті національного доходу [...] використовуються для фінансування потреб та інвестицій, які вважаються пріоритетними [...] здоров'я, культура, чиста енергія та сталий розвиток" ²⁷¹.

Розглядаючи приклад найрозвиненіших країн світу, держава взяла на себе відповідальність втручатися в роботу ринку, щоб змінити сформовані баланси в бік тих, які краще відповідають її цілям, за допомогою політики, яка повинна поєднувати отримання доходів і державні ^{видатки}²⁷². Таким чином, ми бачимо, як Банк Іспанії

²⁶⁹ Розділ X, с.335-336

²⁷⁰ Ч. IV, с. 178. Концепція рабства як активу, що передбачає розгляд людини як капіталу суспільства.

²⁷¹ Ч. XIII, с.531

опублікував звіт "Державні видатки в Іспанії з європейської перспективи"²⁷³, в якому зазначено, що до 2019 року рівень державних видатків в Іспанії становитиме 42% ВВП, тоді як у Європейському Союзі цей показник становитиме 46% (ЄС-15), у США - 38%, а в Японії - 39%. Ці значення не заважають існуванню значних відмінностей: у таких країнах, як Франція²⁷⁴ або Бельгія, цей показник перевищує 50% ВВП, тоді як в Ірландії він не перевищує 30%. Ці цифри показують, що економіка цих країн сильно залежить від політичних рішень, від яких можна було б очікувати важливих результатів у напрямку покращення якості життя суспільства.

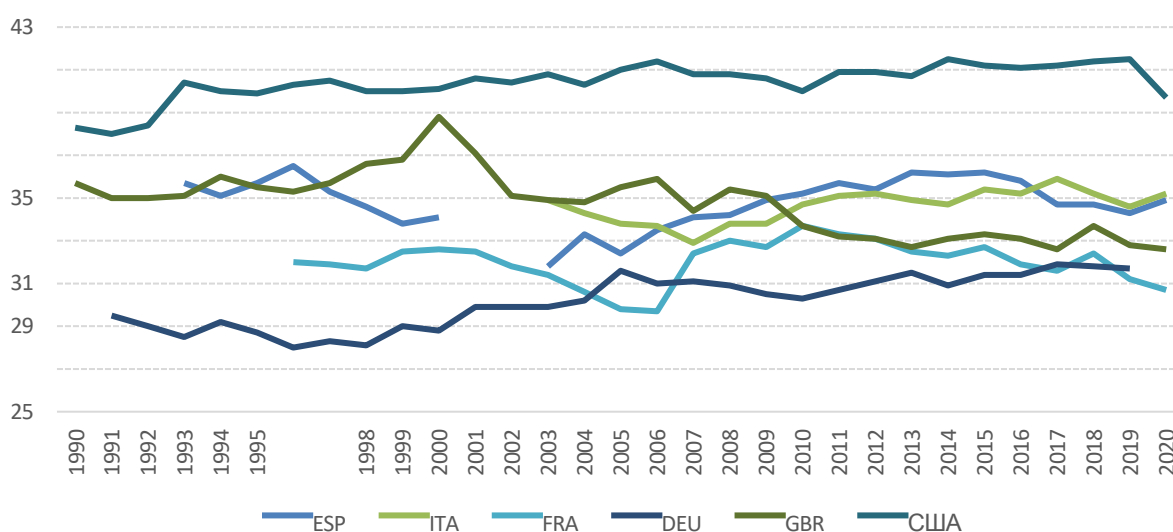


Рисунок 49: Річна динаміка коефіцієнта Джині для окремих країн: Іспанії, Італії, Франції, Німеччини, Великої Британії та США. Джерело: Світовий банк

Однак покращення результатів не тільки не досягнуто, але дані свідчать про протилежну тенденцію: якщо у 2003 році Іспанія мала індекс Джині 31,8, то до 2020 року він збільшився до 34,9, що означає більшу нерівність у розподілі доходів, водночас кількість людей, які живуть за межею бідності на національному рівні, зросла з 20,1% до 21,7% - дані, які свідчать про відносно стабільну поведінку та тенденцію в часі. Ці результати не відрізняються від результатів, отриманих для інших розвинених країн, як показано на рисунку 49, де за період 1990-2020 років усі країни демонструють таку стабільність коефіцієнта Джині, причому у Сполученому Королівстві спостерігається тенденція до зниження зі значенням -3,1, а у Франції - -1,4, що дуже схоже на показник Сполученого Королівства.

²⁷³ Occasional Papers № 2217, с. 15

²⁷⁴ Див. (Piketty 2019), с.668, де показано вплив оподаткування на різні проценти доходів у суспільстві.

відзначається зниженням в останні два роки серії. Всі інші країни погіршують свою ситуацію, а Італія +3,7 та Іспанія +2,9 мають найгірші показники.

Результати, наведені в роботі (Piketty & Sáez 2014), підтверджують тенденцію до зростання нерівності в розподілі доходів і багатства з 1970-х років, згідно з якою спостерігається збільшення концентрації і того, і іншого, особливо помітне в Сполучених Штатах.

Ці результати нерівності всередині країн ускладнюються ще більшими результатами нерівності між країнами у світі, де 10% населення продовжує жити в умовах крайньої бідності (>1,9 долара США на день за ПКС 2011 року)²⁷⁵, що перетворюється на фундаментальну проблему для людей і, таким чином, несе з собою умови тривалої соціальної нестабільності.

Серед податкових моделей особливу увагу тут привертає роль земельного оподаткування в концепції простору та інертної матерії, чи то у формі оподаткування високорентабельних продуктивних земель, чи то земель під житлову забудову, чи то сировини, необхідної для економічної діяльності. Ці пропозиції включають земельний податок (George 2012)²⁷⁶, запропонований у другій половині 19 століття, а також більш сучасні моделі, включаючи "Екологічну податкову реформу"²⁷⁷ (ЕЕА 2011), пропозиції, які надають більшої ваги фіскальній політиці країн, а отже, і рішенням про економічне втручання, продиктованим політикою.

Економічне мислення в пошуках рішень існуючих проблем має тенденцію розширюватися в рамках традиційно прийнятих економічних засад і під тиском моделі ПФ, яка прагне до виключного поділу між працею і капіталом, змушуючи будь-які запропоновані рішення бути у формі неефективного ринкового втручання, а не проринкових пропозицій. Рішення, які передбачають дестимулювання економічної активності та довільний перерозподіл ресурсів відповідним урядом. Оподаткування землі розглядається як одне з таких рішень (Smith 2007):

"Отже, земельна рента і звичайна орендна плата за землю є, мабуть, тими видами доходів, які найкраще переносять обкладання їх своєрідним податком". ²⁷⁸

²⁷⁵ Світовий банк (станом на 26/10/2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ с. 207-208, Генрі Джордж ставить рішення в основу концепції: "Не обов'язково конфісковувати землю - лише конфіскувати землю.

ренту", що приводить його до "Скасування всіх податків, окрім вартості землі".

²⁷⁷ "Реформа екологічного податку в Європі: наслідки для розподілу доходів"²⁷⁸ "Реформа екологічного податку в Європі: наслідки для розподілу доходів".

²⁷⁸, с.655, Grad. Lib. Автор: "Таким чином, ґрунтова рента і звичайна земельна рента є, можливо, видами доходу, які можуть найкраще підтримати акцизний податок".

Заява, зроблена в переважно аграрному економічному контексті, тим не менш, схожа на заяву, зроблену Мілтоном Фрідманом понад 200 років потому в суспільстві, де сільське господарство було відсунуте на задній план, мовляв:

"На мою думку [...] найменш поганий податок - це податок на нерухомість з невідвищеної вартості землі, аргумент Генрі Джорджа" ²⁷⁹

Однак такі "найменш погані" рішення ґрунтуються на ринковому втручанні та підкріплені критеріями, які легко можуть мати високу довільну складову щодо кількостей, базових ставок або винятків. Виникає проблема, що будь-яке рішення, яке не впливає з ринкового визначення, стане інтервенціоністським рішенням, яке буде в руках небагатьох.

У цьому сенсі, а також враховуючи демографічні прогнози ООН, згідно з якими зростання населення сповільниться до рівня 9,7 млрд. осіб у 2050 році, 10,4 млрд. осіб до ²¹⁵⁰ року і 10,4 млрд. осіб до ²¹⁰⁰ року⁸⁰, можна очікувати зростання реальних цін на землю, зумовлене динамікою чисельності населення, впродовж усього сторіччя.

Поєднання проблеми розподілу власності та доходів з проблемою стійкості планети, про яку йшлося в попередньому розділі, та нездатністю державного сектору досягти результатів, що відповідають великій кількості ресурсів, які він отримує від приватного сектору, викликає занепокоєння щодо можливості знайти реальну відповідь на ці проблеми. У зв'язку з цим виникають наступні питання:

1. Чи пов'язані поточні умови власності на землю з розглядом необхідності державного втручання?
2. Чи може переосмислення ПТО призвести до сталого покращення загальних умов економіки?

10.2. Ефективність та справедливість

Турбота про справедливість є центральним питанням економічної думки (Окуп 1975)²⁸¹, основою суспільства загального добробуту, захисту державного втручання, роботи на користь фіскальної та монетарної політики, а також регулювання. Прагнення до розподілу доходів і багатства постає як мета, яку можна розглядати різними способами, головним чином тому, що концепція справедливості є концепцією, яку можна розглядати різними способами.

²⁷⁹ Промова Мілтона Фрідмана на вечері з нагоди 51-ї річниці Освітньої ліги американізму, Пасадена, Каліфорнія, 6 лютого 1978 року. Див.: Гуверівський інститут: Фрідман, Мілтон. Чи можлива податкова реформа? Автор: "На мою думку [...] найменш поганий податок - це податок на непокращену земельну власність, аргумент Генрі

Каль Джорджа".

²⁸⁰ Див. дані з "Перегляду світових демографічних перспектив 2022", результати якого обговорюються в розділі "Підсумки". Там зазначено: "За останніми прогнозами Організації Об'єднаних Націй, населення світу може зрости до 8,5 мільярдів у 2030 році, 9,7 мільярдів у 2050 році та 10,4 мільярдів у 2100 році".

²⁸¹ с. 88, "Підвищення рівності в ефективній економіці".

рівності суттєво відрізняється залежно від критерію вимірювання. У цьому сенсі пошук рівності можливостей призводить до нерівності результатів, тоді як пошук рівності результатів не буде підтримуватися іншими формами рівності. Це зрозуміло, оскільки критерій рівності може передбачати дуже різний розподіл факторів, що призводить до різних результатів, тим більше, коли ці фактори не є фізичними або чітко вимірюваними елементами.

Економічна історія демонструє постійну стурбованість нерівністю в суспільстві: (Smith 2007) спостерігав відмінності між багатими та бідними²⁸², (Ricardo 2010) вбачав причину бідності в різних частинах світу в ледачих звичках або пороках урядів²⁸³, (Marx and Engels 2023) вбачав бідність пролетаря в залежності від свого господаря²⁸⁴, або (Marshall 1920), який висловив думку, що "вивчення бідності - це вивчення причин деградації значної частини людства"²⁸⁵. Це занепокоєння пов'язане з усіма економічними мислителями, незалежно від їхніх зв'язків з певними течіями, (Mises 2021), які вказують на те, що "нерівність доходів і багатства є типовою рисою ринкової економіки"²⁸⁶, або (Sen 2000) в аналізі бідності, що розуміється як позбавлення базових можливостей²⁸⁷.

З більш безпосередньої точки зору, в цьому пошуку справедливості з'явилася роль різних економістів, які зробили свій внесок у з'ясування не тільки того, що сьогорішнє суспільство не є справедливим, але й того, що воно ніколи не було справедливим. Результати досліджень (Stiglitz 2014)²⁸⁸ щодо розподілу багатства свідчать про рівень концентрації, за якого 1% суспільства володіє понад 30% багатства Сполучених Штатів - ситуація, яка виникає в контексті не ринків на початковому етапі зростання, а зрілих капіталістичних економік, які повинні мати вищий рівень розподілу. Ці результати узгоджуються з пізнішими висновками (Piketty 2014), який, припускаючи, що концентрація капіталу є вищою за концентрацію доходу, досліджує співвідношення між ними з роками, отримуючи діапазон, в якому капітал країни по відношенню до доходу коливається між мінімумом, який іноді опускався нижче 300% в середині 20-го століття, і максимумом близько 700%, який спостерігався на початку 20-го століття і має тенденцію до досягнення на початку 21-го століття²⁸⁹. Занепокоєння

²⁸² Розділ V, с.64

²⁸³ Розділ V, с. 92

²⁸⁴ У "Принципах комунізму", IV "Як виник пролетаріат", с. 96.

²⁸⁵ Розділ I, § 1, с. 7

²⁸⁶ р. 349

²⁸⁷ р. 114

²⁸⁸ Розділ I, "Проблема 1 відсотка у США", с. 48.

²⁸⁹ Ч. III, с. 132-133. IV, с. 168, 175

(Milanovic 2020) у роботі "Капіталізм і ніщо інше", де викривається та сама ситуація, до якої він додає тенденцію до збільшення нерівності в доходах і багатстві та перешкоджання мобільності з точки зору покращення соціально-економічного становища²⁹⁰.

Як можливо, що податкова система, яка працює з широким спектром податків в районі 40% річного доходу економіки (Іспанія, Італія, Німеччина, Франція, Великобританія, США, Японія), зберігає нерівність, показану в роботах, наведених вище? Чи не слід було б вирішити проблему нерівності за допомогою самої інтервенції?

Поза межами пошуку пропозицій щодо економічної політики варто запитати, чи переважають позитивні ефекти політичних заходів (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) негативні ефекти (Lindbeck 1984), спричинені ними у вигляді провалів державного сектору (Cuadrado et al 2010). На відміну від інших заходів, спрямованих на забезпечення справедливості, зазвичай пов'язаних з фіскальною політикою, те, що представлено в цій роботі у вигляді визначення ПФ та їхніх прав власності, розроблено на основі моделі, яка є нейтральною до підприємницької діяльності людини, оскільки інвестиційні, виробничі або споживчі рішення не змінюються внаслідок порушення ринкової рівноваги, а отже, працюють в умовах максимальної ефективності. Вищезазначені засади показують, що це справедлива за походженням модель, оскільки всі громадяни мають однакові права на планету, і в той же час ефективна, за відсутності втручання в природну рівновагу ринку.

Що стосується справедливості, то представлені результати пов'язані з показниками, опублікованими (Van Parijs 1997) щодо свободи²⁹¹, а також щодо базового доходу (Van Parijs and Vanderborght 2006), оскільки природні ПР дозволяють генерувати дохід для суспільства²⁹². Рівність доступу до первинних природних благ еквівалентна рівності у відносинах з навколишнім середовищем, в якому ми живемо, що дозволяє кожному громадянину мати можливість користуватися такими благами. Враховуючи, що зазвичай для економічної діяльності необхідно мати приватні права на первинні ПР, кожен громадянин отримує свою частку від максимальної ціни, яку ринок призначив за ПР. Слід зазначити, що громадянин сам може підвищити ціну на фактор виробництва, придбавши його дорожче у суспільства, так що все населення стає одночасно і генератором факторної ренти, і одержувачем того, що вони генерують. Зазначена умова об'єднує критерії ефективності та справедливості у використанні ПР природи з бачення розподільчої справедливості, що передуює економічним діям, не так

²⁹⁰ 39

²⁹¹ Розділ 1.8, "Справжній лібертаріанство", с.25

²⁹² Розділ III, с. 115, "Спільна власність на землю".

розподільчої справедливості в економічних діях, як стверджується (Rallo 2019) про зв'язок Гаєска з універсальним базовим доходом.

10.3. Формування доходу, втручання та фактори виробництва

Сьогодні країни покладаються на фіскальну політику для отримання доходів, які покривають їхні видатки, щоб підтримувати так звану модель "держави загального добробуту". Їх фіскальна політика будується на основі широкої мережі податків, що стягуються з різних видів економічної діяльності, включаючи виробництво, використання виробничих факторів, власність та споживання. Як обговорювалося в попередніх розділах, модифікація прав власності на основі так званих природних критеріїв володіння ОПФ призведе до переходу до наявності ренти для всього суспільства. Ця рента, в свою чергу, може бути розділена на ренту від використання простору та ренту від продажу інертної матерії в її ринкоутворюючій ролі.

Якщо розглядати ренту як результат використання та придбання суспільних ресурсів, то вона являє собою частку всіх людей у суспільстві, що дозволяє врахувати ефект природного перерозподілу багатства на противагу ролі фіскальної політики. На цьому етапі необхідно порівняти вплив на економіку генерування суспільної ренти за допомогою політичного втручання або ренти від ПФ до дій людини.

Для порівняння між елементами було використано формат (George 2012)²⁹³, який враховує вплив на п'ять атрибутів, пов'язаних із загальними принципами оподаткування (Paniagua and Navarro 2011)²⁹⁴, у тому числі²⁹⁵, на п'ять атрибутів, пов'язаних із загальними принципами оподаткування (Paniagua and Navarro 2011)²⁹⁶:

- Наявність або відсутність **свавілля** як основи для існування податку, що можна вважати пов'язаним з принципами достатності та гнучкості з метою збалансування бюджету органів державного управління. Вона протиставляє використання принципів, що ґрунтуються на розумі при визначенні податку або доходу, добровільному рішенню про застосування податку та його розмір. Відсутність свавілля можна розглядати як позитивний атрибут.

²⁹³ с. 209-217, він досліджує у своїй класифікації "Канонів оподаткування" вплив податків на чотири елементи, а саме: виробництво, простота і низька вартість збору, впевненість у стягненні, і, нарешті, рівність

²⁹⁴ р. 17-21, де обговорюються "Загальні вимоги або принципи оподаткування", серед яких: принцип адекватності та гнучкості, принцип адміністративної простоти, принцип ефективності та принцип справедливості.

²⁹⁵ Обговорювані питання аналізують атрибути довільності, простоти, визначеності, перерозподілу та ефективності, які дещо відрізняються від запропонованих авторами, оскільки вважаються такими, що краще відображають цілі цієї роботи.

- **Простота** його стягнення за принципом адміністративної простоти, пов'язана з такими елементами, як легкість обчислення суми, відсутність винятків або економічність стягнення. Простота вважається позитивним атрибутом.
- **Впевненість** у зборі, що також пов'язана з принципом адміністративної простоти. Впевненість, яка дозволяє адміністраціям і ринку приймати рішення на основі критеріїв знань і вживати передбачливих заходів. Атрибут, який можна спостерігати з точки зору збору доходів через загальну суму, що генерується, а також з точки зору платника податків через прогноз розміру його участі. Існування визначеності оцінюється як позитивний атрибут.
- **Перерозподіл** як соціальна функція, пов'язана з принципом справедливості в розподілі суспільного доходу. Інтерпретується відповідно до принципу платоспроможності, який передбачає, що агенти з більшою економічною активністю вносять більший внесок у суспільні ресурси. Більший перерозподільчий ефект вважається позитивним.
- Принцип **ефективності** в його впливі на відносні ціни як на ФН, так і на їх перенесення на кінцеві споживчі товари та послуги. Найефективнішою вважається та, яка не змінює поведінку ринку при вільних діях усіх індивідів. Більша ефективність вважається позитивною для економіки.

Можна простежити різницю в поведінці різних найпоширеніших податків та доходів факторів виробництва в суспільстві, і з цією метою нижче досліджено взаємозв'язок згаданих атрибутів з наступними податковими показниками:

- Прогресивне оподаткування отриманого доходу
- Фіксований податок на зароблений дохід
- Податок на приріст капіталу
- Податок на додану вартість з продажу
- Податок на міжнародну торгівлю
- Податок на багатство

Прогресивне оподаткування трудових доходів постає у вигляді довільного податку, в якому податковий орган визначає як наявність податку, так і

його шкали та суми, маючи можливість змінювати ці елементи на власний розсуд. З точки зору простоти, визначення суми податку вимагає кількісної оцінки бази оподаткування, існуючих відрахувань та пільг, а також застосування різних ставок податку до різних категорій доходу, з великими коливаннями середніх ставок та граничних ставок у міру зростання доходу. Хоча суму податку можна оцінити, на неї сильно впливають зміни в економіці через її власну прогресивність, зміни у функціонуванні ринку впливатимуть на вищі граничні ставки.

З точки зору перерозподілу податку, прогресивність досягає цього ефективно, оскільки вищі доходи, пов'язані з більшою платоспроможністю, генерують вищі внески. Нарешті, з точки зору ефективності, податок діє як стимул до праці, що означає, що зі збільшенням трудової активності частка доходу, яку отримує працівник, зменшується.

Фіксоване оподаткування отриманого доходу є настільки ж довільним за тими ж критеріями, що й прогресивне оподаткування. Однак наявність єдиної ставки податку та відсутність дужок сприяє його простоті, а також більшій визначеності його розміру. Його перерозподільчий ефект зменшується, оскільки він надає однаковий податковий режим для всіх осіб, незалежно від їхньої платоспроможності, як по горизонталі, так і по вертикалі. А на рівні ефективності, хоча він і знижує стимули до праці, оскільки зменшує чисту суму, яку можна отримати від неї, його вплив є меншим, ніж у випадку прогресивного податку, оскільки він не збільшує дестимулюючого ефекту зі зростанням трудового доходу.

Податок на виведений капітал, у його визначенні як податку, зазнає тих самих наслідків свавілля, що й попередні податки; однак можна вважати, що через легкість переміщення капіталу він наразі обумовлений свавіллям національних ринків в цілому. Це податок з малою або нульовою прогресивністю, який також має перевагу в тому, що частково лягає на плечі компанії як основного платника податків. Враховуючи, що капітал є більш концентрованим, ніж праця, він пов'язаний з високим рівнем перерозподілу, в той же час податок є дуже неефективним з точки зору ефективності, оскільки він стримує інвестиції, а отже, має вплив на економіку в середньостроковій та довгостроковій перспективі. Вищезгадана мобільність капіталу призводить до того, що ставки податку на прибуток підпорядковуються міжнародним критеріям, що посилює конкуренцію та обмежує зростання його ставок, яке було б більш неефективним.

Що стосується податку на додану вартість з продажів, податку на споживання, то свавілля відображається в його податковій природі, відсутності простоти в

існуванні

різні податкові ставки для різних товарів, їх визначеність, пов'язана з ринковими звичками, що змінюються відповідно до змін у споживанні як на загальному рівні, так і в розрізі податкових ставок. Як приклад, зміщення споживання від товарів широкого вжитку до товарів першої необхідності під впливом економічного циклу.

З точки зору перерозподілу, податок на додану вартість з продажу пов'язаний зі споживанням, тому він залежить не від доходу чи багатства платника податків, а від його споживчих рішень. І нарешті, з точки зору ефективності, він впливає як на рішення про споживання, підвищуючи ціни на товари, так і на рішення про виробництво, зменшуючи чистий дохід від продажу, відокремлюючи витрати для споживачів від доходів для компаній.

П'яте місце посідають податки на міжнародну торгівлю, переважно у формі імпортних тарифів. Вони також схильні до свавілля у своїй податковій ролі. З точки зору простоти, застосування конкретних тарифів залежно від таких критеріїв, як тип товару або його походження, робить його складним податком. Він має відносно низький рівень визначеності з точки зору його залежності від світових ринків та внутрішньої ділової активності. З точки зору перерозподілу, він залежить від мети імпорту та ставок, встановлених для кожного товару, тому він не обов'язково пов'язаний з дуже високим рівнем перерозподілу порівняно з іншими податками. Нарешті, з точки зору ефективності, він змінює ринкову рівновагу та умови, за яких вітчизняна підприємницька діяльність є прибутковою.

Останнім з податків, які вважаються важливими для цієї роботи, є податок на багатство, який існує в Іспанії, але не в більшості інших розвинених країн Європи та світу. Він зберігає доволі умови інших податків, до яких додається складність підрахунку статків кожної окремої особи. Враховуючи, що в Іспанії він зачіпає відносно невелику кількість людей у вигляді найбільших маєтків, можна вважати, що він має більшу визначеність, ніж інші податки. Він має високий перерозподільчий потенціал, оскільки впливає на групи з більшими ресурсами, а також здатність оподатковувати все їхнє багатство, незалежно від того, чи використовується воно (що спричинить за собою дохід від капіталу), чи ні. З точки зору ефективності, він створює ефект витіснення осіб з високим рівнем багатства, водночас перешкоджаючи створенню багатства.

На додаток до цих податків, існує роль податку на землю, яку спочатку сформулював (George 2012)²⁹⁶. Однак, оскільки це податок, що застосовується до елементів, яким ринок присвоює мінливу вартість, його визначення стає предметом існуючих правил або критеріїв оцінки, що не виключає можливості розбіжностей і необхідності арбітражного вирішення. Що стосується простоти, то вона вимагає визначення вартості всіх об'єктів нерухомості на індивідуальному рівні, відокремлюючи при цьому вартість, пов'язану із землею, від вартості, що залежить від зроблених інвестицій. Його розмір залежить від оцінки активів, яка має тенденцію бути стабільною з часом, але повинна постійно визначатися відповідно до ринкових критеріїв. З точки зору поєднання перерозподільчого ефекту та ефективності, він протистоїть явно неефективному характеру всіх податків, сприяючи розвитку найефективніших видів землекористування, водночас забезпечуючи надходження до бюджету для них.

Проаналізувавши основні податкові показники, залишається порівняти ренту простору та інертної матерії як дохід від приватного використання ПФ суспільства.

Рента на простір формується в результаті дії ринку, причому право на неї отримує той вид використання, який присвоює простору найвищу цінність. Її вартість визначається виключно за ринковими критеріями, що усуває необхідність визначати її за допомогою окремих елементів у вигляді зовнішніх ставок або оцінок. Оскільки йдеться про договори між компанією, яка надає приміщення, та орендарем, його використання гарантоване в межах узгоджених термінів, а суму, яку потрібно сплатити, можна вважати визначеною і стабільною. З точки зору перерозподілу, як зазначалося вище, сума визначається найкращим використанням простору, що передбачає вищий дохід, оскільки певний вид діяльності може краще його використовувати. Цей останній аспект, в свою чергу, пов'язаний з ефективністю на конкурентному ринку, де ринок максимізує використання фактора виробництва.

Рента на інертну речовину також генерується ринковою дією, усуваючи свавілля у формуванні доходів суспільства. Їх визначення так само просте через природне ціноутворення. Визначеність можна вважати нижчою, ніж у космічної ренти, оскільки вона може залежати від споживчих рішень ринків, від узгоджених цін, а також від обмежень у створенні ринку. На рівні перерозподілу та ефективності, про які вже йшлося, вона поєднує в собі максимальне генерування ренти з максимальною ефективністю ринку.

²⁹⁶ Додаткову інформацію про оподаткування землі можна знайти в (Gunnison Brown 1924).

Залишається оцінити ренту, яку створюють живі істоти при створенні ринку, наприклад, у вигляді вилову риби в дикій природі. Елемент, що підлягає умовам, подібним до тих, що вказані для інертної матерії, з точки зору його зв'язку з різними атрибутами.

Оцінка взаємозв'язку зазначених ознак з кожним з досліджуваних податків та рент наочно показана на Рисунку 50. На рівні свавілля поняття податку асоціюється з необхідністю арбітражу ринкових провалів, що завжди передбачає високий рівень. На противагу цьому розглядається усунення ринкової неспроможності розподілу багатства при спільному використанні природних багатств. Що стосується стовпчика перерозподілу, то, як і слід було очікувати, всі податки та рента мають тут позитивний вплив. Нарешті, на рівні ефективності всі проринкові види використання асоціюються з поняттям ефективності, тоді як всі загальні ринкові збурення є перешкодами для поведінки вільної економіки, що максимізує ефективність; податки не можуть бути нейтральними до економічної активності людей.

	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	●	●	●	●	●

Рисунок 50: Атрибути різних податків і надходжень, що вивчалися, за критеріями, проаналізованими в дослідженні, де позитивними вважаються: відсутність свавілля, простота у стягненні, визначеність у розмірі, ефект перерозподілу як індикатор справедливості та ефективність впливу на економіку. Дуже позитивно - Позитивно ○ Дуже негативно. Джерело: власна розробка на основі формату Лінді Дейвіс²⁹⁷

Нарешті, варто згадати стан світу, структурованого на основі держав, які просувають різні податкові рішення, роблячи так, щоб у всіх регіонах світу

²⁹⁷ Див.: "Розуміння економіки", опубліковане Лінді Дейвіс на сайті henrygeorge.org.

Рішення про застосування/модифікацію податків, а також перехід до моделі доходу матимуть руйнівний вплив на ринкову рівновагу на національному та міжнародному рівнях, а також у міжчасовому вимірі. Критерій ефективності має вирішальне значення для максимізації поточної економічної активності, а також для збільшення майбутньої активності.

10.4. Висновки

Державна діяльність відіграє важливу роль у сучасних розвинених суспільствах, де ринкова економіка втручається за допомогою набору інструментів у вигляді державних доходів, державних видатків і нормативних актів, які спрямовані на виправлення так званих провалів ринку. За цих умов однією з головних проблем є концентрація доходів і багатства, яка має тенденцію відбуватися на сучасних вільних ринках.

Формулювання ПФ природи представляє новий спосіб генерування ренти для суспільства, що призводить до перерозподільчого ефекту доходу, який однаково впливає на всіх громадян. Ця ситуація розвивається в розділі шляхом зіставлення основних концепцій ефективності та справедливості економічного аналізу, а також шляхом розвитку впливу запропонованих рішень у порівнянні з основними податками, що існують на ринку, що дозволяє побачити значно кращу поведінку ринкової моделі доходу.

Алехандро Сегура де ла

Каль

Навмисно порожня сторінка

11. СТАЛИЙ РОЗВИТОК ЛЮДСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Праксеологія²⁹⁸ є відправною точкою для всієї проведеної роботи, елементи австрійської економічної школи, такі як суб'єктивізм, методологічний індивідуалізм, спонтанний порядок або концепція творчого підприємця, формують набір основ, на яких можна зрозуміти сили, в які вписується вивчення людини в економічній науці. Кожна людська дія призводить до порушення рівноваги економічного ринку, який постійно змінюється і на якому різні агенти прагнуть отримати прибуток від своєї діяльності. Так само, як дії людини тягнуть за собою зміну екосистеми, в якій вони відбуваються, модифікуючи попередню рівновагу в іншій динамічній еволюції, в даному випадку умов життя.

При розгляді ринку разом з екосистемою виникає конфлікт, в якому постійне зростання ринку шукається в динамічному стані людської діяльності одночасно з підтриманням умов життя людей як статичної концепції сталого розвитку. Діяльність людини відбувається в рамках обмеженого поля дії, такого як планета Земля, в якому існує не тільки обмеження наявних ресурсів у вигляді дефіциту, але й водночас динамізм, який змінює майбутні умови життя.

Така динамічна ситуація екосистем на Землі не обов'язково означає негативний стан, однак вона породжує невизначеність щодо здатності людини адаптуватися до життя в умовах, відмінних від тих, що існують в даний час, ситуація, яка призводить до вивчення ролі сталої людської діяльності як концепції, що включає в себе перевагу стабільності умов життя, в яких ми знаходимося; стала людська діяльність враховує розуміння динамічності ринків під впливом людської діяльності та включає в себе очікування стабільності екосистемних умов. Тепер її також можна розуміти як концепцію людської діяльності на Землі, яка не тільки представляє економічні обмеження розподілу ПФ як статичні обмежені ресурси, але й додає модифікацію екосистем як динамічний елемент, що змінює майбутні дії людини²⁹⁹.

Основна проблема розгляду сталої людської діяльності пов'язана з тим, що сталість не виробляється як об'єктивна даність, а показується як суб'єктивна та інтерпретована концепція, щодо якої має бути прийняте рішення, що передбачає введення довільної складової в економічну модель, пов'язану зі свободою ринку.

Ця умова сталої людської діяльності, разом з розглядом ПФ у попередніх розділах, передбачає розгляд праксеології з австрійської економічної теорії разом з георгіанськими засадами про спільну власність Землі, до яких додається динамічний розгляд екосистеми. Всі ці елементи разом підводять мене до вивчення зв'язку економічної думки з тим, що викладено в роботі, включаючи такі елементи, як неокласичне формулювання виробничої функції, яке віддає перевагу інституційному аналізу, структурі бухгалтерського обліку або ідентифікації ПФ у підприємницькій діяльності, а також створення подвійного ринку космосу з метою об'єднання критеріїв, пов'язаних з безпекою-сім'єю дому людських істот, з критеріями, пов'язаними з прибутковістю-ризиком ринків.

²⁹⁹ Концепція сталої людської діяльності передбачає знання екосистем і прийняття рішень щодо пристосування екосистем до людських уподобань, тобто концепція сталості пов'язана з найкращими умовами для життєдіяльності людини в даному середовищі, що передбачає діяльність з модифікації навколишнього середовища в пошуках таких умов. Це можна проілюструвати на прикладі життя на Марсі або інших умов життя за межами Землі.

11.1. Вступ

Зіткнувшись зі шляхом рабства, яким рухаються розвинені економіки, а також з "Нічого не матимеш і будеш щасливий"³⁰⁰ як очікуванням самонав'язаного соціального порядку, необхідно шукати альтернативу, яка б враховувала унікальні властивості людини і наш спосіб ставлення до середовища, в якому ми живемо. З цією метою можна взяти за методологічну відправну точку суб'єктивізм (Huerta de soto 2002)³⁰¹ в концепції людини як творчого актора і поєднати його з захистом поваги до спільного у створенні ринку та розподілі його ренти. Для того, щоб сформулювати альтернативу, були розглянуті наступні концепції, проаналізовані в цій роботі:

1. Визначення ПФ, простору, інертної матерії, живих істот, праці та капіталу, а також їхньої ренти та виробничої функції.
2. Диференціація прав фізичних та юридичних осіб на ПП Простір за наявністю житла.
3. Переміщення ОФ у фінансовій звітності юридичних осіб, як реалізація змін у виробничій функції.
4. Розмежування обсягу сталої пропозиції інертних речовин у різних формах як елемент створення ринку.

До цього слід додати додаткову концепцію у вигляді шляху свободи, а саме розподіл ренти, що генерується первинним ПФ, між усіма індивідами в суспільстві. Таким чином, кожен індивід отримує від суспільства компенсацію за передачу права користування простором або іншим природним ресурсом третім особам.

Все сформульоване до цього моменту призводить до конфронтації між нинішньою концепцією, на якій базується економічний порядок, і тією, що розроблена в документі про права власності ПФ. Нинішня соціально-економічна конфігурація³⁰², успадкована від попередніх поколінь, формує середовище, в якому всі громадяни досі приймали рішення під загалом непомітною невидимою рукою, яка допускає нерівний доступ до ПФ, що уможливорює розвиток життєвого проекту кожної людини. Цей нерівний доступ можна побачити на приватному рівні в

³⁰⁰ (Auken 2016) Auken публікує в тому ж ключі 31 жовтня 2019 року: "Ось як може виглядати 2030 рік, якщо ми виграємо війну зі зміною клімату". Ця концепція міститься у вступі до відео: "8 прогнозів для світу в 2030 році", опублікованому на YouTube-каналі Всесвітнього економічного форуму 6 березня 2017 року.

³⁰¹ Розділ I, "Методенстріт", с. 27

³⁰² Див. (Niño Veserra 2020), с. 22, як фундаментальний елемент капіталістичної філософії: "людина має перед собою всю природу і може витягти з неї все, що вона здатна перетворити своєю працею".

у різному розподілі власності на невироблені ПФ, а також у довільній здатності держави втручатися у приватні рішення кожної людини, втручання, яке наразі охоплює як невироблені ПФ, так і ті, що є результатом людської діяльності.

З огляду на цю ситуацію, модель, запропонована в цьому дослідженні, пов'язана з визначенням лібералізму (Venegas Lynch 2015) як:

"Необмежена повага до життєвих проектів інших."³⁰³

Модель, що базується на природному функціонуванні ринків, яке ґрунтується на принципах: індивідуальної свободи, взаємності, рівного доступу до невироблених ПР та приватної власності на вироблені товари. Ці принципи, однак, наразі не дотримуються, оскільки, з одного боку, розмежування приватної власності поширюється на природні блага, які вважаються надбанням усього суспільства, а з іншого боку, державне втручання в економіку відбувається на умовах невзаємності³⁰⁴, навіть обмежуючи умови приватної власності на вироблені блага.

Якби те, що показано в цьому документі, було бажаним для суспільства, проблема полягала б у здатності перейти від поточних умов до запропонованих, починаючи з максимального рівня поваги до контрактів, укладених за ринкових умов, що існують на даний момент часу. Визначення перехідних умов, які дозволять поступово зменшити свавілля на ринку, а отже, підвищити ефективність з її корисними наслідками для суспільства в цілому. Зіткнувшись з критерієм, що земля могла бути експропрійована у суспільства панівною системою (Proudhon 1983)³⁰⁵, слід уникати арбітражних дій, спрямованих на пом'якшення завданої шкоди шляхом нанесення іншої шкоди у зворотному напрямку, виключаючи з можливостей дії концепцію примусової експропріації суспільством благ, що існували до людської діяльності, які в даний час знаходяться у приватних руках.

11.1.1. The Plain Limited

На ґрунті безмежної рівнини³⁰⁶, про яку писав Генрі Джордж у 1879 році, зараз проживає населення, у п'ять разів більше³⁰⁷, ніж те, яке заважає нам розглядати появу

³⁰³ Зібрано в публікації Альберто Бенегаса Лінча 2015 року з посиланням на публікацію того ж автора "Лібералізм для лібералів", видану видавництвом Etnosé Editores у 1986 році.

³⁰⁴ Див. тут внесок (Rothbard 2021) і його цитату з Де Жувенеля, с. 42: "Незалежно від того, соціалістична вона чи ні, влада завжди повинна перебувати у стані війни з капіталістичною владою і завжди прагне позбавити капіталістів багатства, яке вони накопичили. Роблячи це, вона підкоряється закону своєї природи".

³⁰⁵ Розділ 2.3, с. 77

³⁰⁶ (George 2012) Ch. XIX, p.122, "Безмежна рівнина".

Кап приблизно 1,5 мільярда людей у світі до понад 8 мільярдів.

У той же час у всіх природних багатств вже є власник, тобто вони були капіталізовані окремими особами, компаніями чи установами. Обмежений простір на Землі не дозволяє групам людей колонізувати нові землі, на яких вони могли б розвивати своє життя, що перетворює їх на людей, які мають лише свій час для роботи на планеті, яка їм не належить. Хоча земля залишається схожою на ту, якою вона була тоді, ці ділянки є більш цінними для суспільства, оскільки вони є частиною більш переповненого і складного ринку, зростання цінності якого, як очікується, продовжуватиметься, оскільки населення світу і спеціалізація людської діяльності продовжують зростати.

За такого суспільного устрою живуть мільйони людей³⁰⁸, які мають лише свою некваліфіковану працю для виживання, не лише техніка і технології є власністю інших людей у світі, але й усі природні ПР, а це означає, що вони повинні обмінювати свою працю, щоб отримати доступ до природних благ, які ніхто інший не виробляв. Така ситуація призводить до того, що вони живуть у відносно чужий для міжнародних ринків спосіб, у неформальній економіці, яка обмежує їхній доступ до переваг складності глобалізації (Soto 2000), у замкненому колі інституцій, що суперечать ринковій свободі (Acemoglu and Robinson 2023).

Можна побачити, що соціальний конфлікт виникає не у відносинах між класичними ПР - капіталом і працею (Marx 2014), а у відносинах між ПР - природою і капіталом. На це вказує розгляд природи як капітального блага, який Маркс описує в "Процесі нагромадження капіталу":

"...Узурпаторське перетворення феодалної та кланової власності на сучасну приватну власність, завершене відвертим тероризмом, були настільки ж ідилічними методами первісного нагромадження"³⁰⁹.

На те, що я раніше включив:

"Прогрес 18 століття виявляється в тому, що тепер сам закон є стає засобом для розкрадання народної землі [...]"³¹⁰.

На відміну від інших аспектів його роботи, таких як теорія вартості та конфлікт між капіталом і працею, які пізніше були спростовані економічною думкою, дослідження, яке він проводить щодо розгляду ПФ природи як ПФ капіталу в історичній перспективі, частково зберігає свою валідність в рамках наведених тут міркувань.

³⁰⁸ Див. звіт Групи Світового банку "Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018", в якому зазначено, що

У 2011 році 10% населення світу жили на дохід менше \$1,90 на день.

³⁰⁹ Розділ VII, глава XXIV, с.333

³¹⁰ Розділ VII, гл. XXIV, с.325

Таким чином, ці елементи відповідають тому, що було пояснено в п'ятому розділі, де ми можемо повернутися до постаті Гроція в першій половині 17 століття, який прийняв концепцію землі як спільної власності (Grotius 1925):

"Повітря і земля є спільною власністю людей, на якій кожен може розширювати свій дім так, щоб утримуватися від речей інших і від насильства"³¹¹.

Дебати про право власності на землю набули значного розмаху в останні десятиліття завдяки таким роботам, як (Steiner 2005) "Територіальна справедливість", які підтримують ставлення до землі як до капітального блага, про що свідчить сприйняття володіння нею як відповідальності перед суспільством. Автори (Risse 2009) у своїй концепції "Спільна власність на землю" пропонують модель, яка виходить з існуючого глобального порядку (Pogge 2009) з концепцією власності, яка виходить з концепції, яку можна вважати філософською концепцією людських відносин із землею, але з труднощами її матеріалізації.

Виходячи з того, над чим ми працювали, мова йде не про рівне, спільне чи індивідуальне володіння (Álvarez 2010), а про концепцію природних ПР як блага, що існує до економічної діяльності, яке, як тільки починає брати участь як ПР в економіці, отримує свою ренту, яка в цьому випадку є власністю людства в цілому. Концепція, яка дозволяє максимально ефективно використовувати ПР природи в ринкових умовах, досягаючи не тільки мінімальної ренти для суспільства, але й максимізації цієї ренти.

11.2. Шлях до свободи

Гаєк опублікував свою роботу "Дорога до кріпацтва" у 1944 році³¹² на завершальному етапі Другої світової війни, під час якої він обстоював тезу про несумісність свободи з тоталітарними моделями. Як зазначено в її назві, вона відображає тенденцію до обмеження свобод на основі скорочення ринку і, таким чином, до моделі рабського підпорядкування наказам правителів, які нібито прагнуть загального блага. Через вісімдесят років після публікації роботи в суспільному мисленні спостерігається протилежний ефект: у багатьох країнах концепція індивідуальної свободи була відсунута на другий план на користь прагнення до загального блага - мети, до якої суспільство рухається, надаючи дедалі більше прав і свобод громадянам.

³¹¹ Ч. 1, с. 53

політичної влади представникам суспільства на шкоду стимулам до індивідуальної активності.

Ринок відображає прагнення всіх людей покращити умови свого життя; це місце, де відбуваються обміни, які є кращими для обох сторін. Сміт (Smith 2001) вважає, що ці обміни, засновані на пошуку кращого, рухають невидимою рукою, яка спрямовує суспільство до загального покращення умов, в яких розвивається людське життя³¹³. Обмеження ринку передбачає передачу індивідуальної здатності приймати рішення інституціям, які приймають рішення на користь усіх громадян. Ця дія тягне за собою не лише передачу права прийняття рішень, але й передачу індивідуальних стимулів до участі в ринку. Справа в тому, що за відсутності стимулів ми можемо очікувати зменшення внеску кожної людини в ринок і, відповідно, розподіл меншого набору товарів і послуг. Така ситуація лише віддаляє суспільство від спільного блага, якого, як очікується, кожна людина прагне для суспільства в цілому.

У цьому сенсі "невидима рука" Адама Сміта все ще актуальна, оскільки вона є нічим іншим, як відображенням людських дій у середовищі, в якому вони можуть діяти. Вона призведе до максимального рівня обміну в середовищі без будь-якого втручання, але вона також призведе до найкращого можливого рівня обміну в будь-якому обмеженому середовищі. Невидима рука проявляє себе навіть у ситуаціях, коли ринок сильно втручається. Традиційними прикладами є в'язниця, де засобом обміну традиційно є тютюн, або шкільний двір, де інструментом обміну стають торгові картки, значки або інші модні предмети. Два дуже обмежені приклади, в яких початковий розподіл факторів змінюється в бік оптимуму, узгодженого агентами, але в яких об'єкти і засоби обміну надходять через зовнішній ринок, який полегшує їх і збагачує обмежений внутрішній ринок, який не є самодостатнім. Невидима рука діє лише як природна реакція на розподіл ресурсів між людьми, а не як функція стимулювання ринкового зростання.

Однак цей захист людських чеснот невидимої руки може бути здійснений лише з визнання можливості кожної людини мати однакову природну здатність задовольняти свої потреби, тобто мати однаковий доступ до всіх тих БФ, які не були отримані в результаті праці інших людей і тому не можуть належати нікому конкретно. Якщо вони не мають однакової природної здатності задовольняти свої потреби через відсутність доступу до засобів для цього, ми маємо справу з незбалансованим ринком, який

³¹³ Lib. IV, p. 554

важко прогресувати. Отже, це ринок, на якому людина навіть не вільна вирощувати засоби для заробітку на життя.

З огляду на попередній розділ, в якому доступ до засобів виробництва починається з прийняття ринкових умов, в яких ніхто не має прав на природні продукти землі, отримання права вимагає узгодження ціни з попереднім власником права. Однак ці права не були результатом природної поведінки, а прийшли до нас в результаті історичного процесу купівлі-продажу, який сягає корінням ситуації завоювання або передачі землі, як зазначає (George 2012) у своїй книзі VII "*Справедливість засобів правового захисту*"³¹⁴.

Проблема, яка з цього випливає, полягає в тому, що еволюція економічної системи призвела до прийняття засад, які не поважають критерії справедливості, що передують людським діям, а отже, до пошуку рішень, які обмежують свободу людських дій на користь суб'єктивного спільного блага, метою якого є виправлення початкової помилки. Ця фраза включає в себе наступні елементи:

1. Основи економічної системи не мають природного підґрунтя у відносинах між суспільством та екосистемою.
2. Через це проблеми нерівності виникають ще до втручання будь-якої людини, спричиняючи відмінності ще до участі таких елементів, як праця, вміння чи удача.
3. Щоб виправити ці відмінності, державний сектор примусово нав'язує населенню ринкові умови.
4. Ринкове втручання, як правило, стримує індивідуальну активність, що призводить до звуження ринку і, відповідно, до зменшення обсягу товарів та послуг, що надаються.
5. Звуження ринку має не лише негайні наслідки, але й, за відсутності стимулів, призводить до зниження в середньостроковій та довгостроковій перспективі потенційних очікувань щодо просування загального блага.

Суспільство знаходить у примусі метод одностороннього вирішення початкової помилки створення ринку, розробляючи для цього систему примусового оподаткування. Створюючи модель, яка, хоча і може досягти певного ступеня перерозподілу, але зменшує індивідуальні стимули, а отже, і загальний обсяг виробництва товарів і послуг для суспільства. Система, яка знайшла підтримку в

³¹⁴ Розділ 26, с.169-

наукової думки, з помітною роллю внесків Кейнса у 1926 та 1936 роках.³¹⁵

Зіткнувшись з цією ситуацією, існує широкий спектр позицій як академічних кіл, так і суспільства у світі, який представляє конфлікт між численними ситуаціями, що вважаються критичними для нашого суспільства, такими як: житло, бідність, зайнятість, охорона здоров'я, освіта, добробут, зростання населення, забруднення, сталість та інфляція, серед інших. Таким чином, зважаючи на те, що *Laissez Faire* ринку дозволить генерувати оптимальні рішення, пропонуються інтервенційні рішення в таких сферах, як сталий розвиток, що тягне за собою скорочення наявних ресурсів, що призводить до зростання цін на інші фактори, або приклад розподілу³¹⁶ ресурсів для пом'якшення житлових проблем, що передбачає модифікацію ринкового балансу одночасно зі скороченням ресурсів в інших сферах, погіршуючи їх відносну ситуацію.

Люди спостерігають суспільство з великою нерівністю і намагаються запропонувати статичні рішення для динамічної системи. Розглядаючи систему, яка не має реальних умов свободи, Ван Парійс (1997) стверджує, що справжня свобода повинна мати умови безпеки, самостійності та *лексимальні* *можливості*³¹⁷.

Наслідки вищезазначеного з точки зору свободи, в свою чергу, пов'язані з тими, що обговорюються в (Sen 2000) з точки зору необхідності належних матеріальних умов. У цьому сенсі бідність як позбавлення базових можливостей проявляється у формі обмеженого доступу до природних ПР як загальних благ, внаслідок чого громадяни стикаються з ринком, на якому їхня свобода обмежена єдиною можливістю використовувати фактор виробництва - працю. Той факт, що капітал розподіляється нерівномірно під впливом ринку, є іншим питанням, ніж умова, за якої природні багатства розглядаються як капітал. Етична проблема економіки безпосередньо пов'язана зі здатністю всіх людей задовольняти свої базові потреби. Інструменти прогнозу економіки, розглянуті (Sen 2020), та їхній внесок у прийняття політичних рішень часто асоціюються зі зменшенням можливостей для людської діяльності, що

³¹⁵ Див. статтю "Кінець *laissez faire*" в (Keynes 1985) та "Загальна теорія зайнятості, відсотка і грошей" в (Keynes 1965).

³¹⁶ Концепція "обраного призначення" з (Pigou 1968, p. 109) може бути розглянута тут, у звичайному розумінні того, що Це проблема техніки, а не мети.

³¹⁷ Ч. І, с. 25, лексисмін *можливість* розуміється як найбільша можливість зробити бажане.

(Sen 2000) у статті "Конститутивна та інструментальна роль свободи" (Sen 2000) висловлює міркування про те, що:

"Основні свободи включають такі базові можливості, як можливість уникнути таких позбавлень, як голод, недоїдання, захворюваність і передчасна смертність, яких можна було б уникнути, або користуватися свободами, пов'язаними з умінням читати, писати і рахувати, участю в політичному житті та свободою вираження поглядів". " ³¹⁸

Умови, пов'язані з концепцією розвитку як свободи (Pedrajas 2007), який вказує, що Сен:

"Вона еволюціонує до більш визначених підходів у порядку свободи як глобальної точки зору, яка повинна керувати будь-якою теорією справедливості, що філософськи обґрунтовує людський розвиток. " ³¹⁹

А також це:

"Для Сена і рівність, і свобода - це дві сторони однієї медалі, де монета - це розвиток і справедливість".

З іншого боку, свобода також є кінцевою метою літератури на користь ринкового втручання, тому (Marx & Engels 2023) вказують у "Комуністичному маніфесті", що як тільки класові відмінності будуть ліквідовані:

"вільний розвиток кожного є умовою вільного розвитку всіх". ³²⁰

Розуміння того, що соціалізація капіталу є попереднім кроком до можливості жити у свободі.

Також (Laski 1961), вивчаючи європейський лібералізм, вказує на це:

"Договірна свобода ніколи не буває по-справжньому вільною, доки договірні сторони не володіють рівною переговорною силою. А ця рівність, з необхідністю, є функцією рівних матеріальних умов".

З усього вищесказаного випливає, що саме поняття свободи можна розглядати з різних точок зору, поняття, яке включає в себе вищезгадані умови:

³¹⁸ Розділ II, с. 55

³¹⁹ Ч. IV, с. 273

³²⁰ Розділ III, с.70

³²¹ Розділ I, с.

- Індивідуальна безпека
- Розбудова потенціалу
- Наявність засобів до існування
- Взаємозв'язок між індивідуальною та суспільною свободою
- Рівні матеріальні умови

У запропонованій моделі п'яти ПФ ці п'ять критеріїв виконуються: по-перше, наявність житла сприяє індивідуальній безпеці, по-друге, завдяки отриманню ренти від ПФ природи, все населення отримує рівні матеріальні стартові умови, що сприяє забезпеченню існування та розвитку потенціалу, і, нарешті, кожен громадянин може вільно пропонувати індивідуальні ціни на природні блага, що сприяє отриманню більшої ренти для суспільства.

11.3. Зростання та процвітання ринку

Під час написання книги "Людська дія" (Mises 2021) у розділі XXX "Цінова інтервенція" він включив розділ під назвою "Міркування про причини занепаду класичної цивілізації"³²², в якому обговорює занепад і падіння Римської імперії як процес зменшення обмінів, зниження спеціалізації і загалом розпаду ринку, спричиненого зменшенням стимулів у результаті втручання. Міркування, до яких Темін 2009 додає глибини (Temin 2009), показуючи складність ринків у Стародавньому Римі на основі таких аспектів, як заробітна плата, кредити чи інфляція. Рівень складності, який було втрачено в сутінках Римської імперії і який не був знову досягнутий до світанку промислової революції.

Ускладнення ринків як результат спеціалізації, збільшення доходу на душу населення в реальному вираженні та процвітання суспільства в цілому розглядається тут як економічна мета відповідно до досліджень Обсерваторії економічної складності³²³. Це бажана складність, оскільки вона сприяє ефективності ринків, а це означає, що товари та послуги, якими обмінюються, оцінюються якомога вище відповідно до численних способів їхнього використання. Наприклад, з огляду на розділ, присвячений цій роботі, простір, призначений для комерційного використання, має меншу вартість у невеликому муніципалітеті, ніж у центрі густонаселеного міста, так само, як він має меншу вартість у регіонах з нижчими доходами.

³²² р. 905-908

³²³ Див.: (Хаусманн, Ідальго та ін. 2011) "Атлас економічної складності, картографування шляхів до процвітання" (Hausmann, Hidalgo et al. 2011).

З цих міркувань зростання складності суспільства буде пов'язане зі збільшенням ринкової вартості товарів, якими воно обмінюється, що, в свою чергу, призведе до зростання ренти, яка генерується від використання простору НТП або капіталізації інертної матерії та живих істот. Оскільки ці ренти є власністю суспільства в цілому, будь-яка подія, що призводить до зниження ефективності ринків, призведе до зменшення загальної ренти. Таким чином, зменшення конкуренції за фактори виробництва або загальні рішення державного втручання на ринках призведуть до прямого зменшення доходів, що впливає на громадянина у двох напрямках: через вищезгаданий дохід і через ринкові ціни.

Аналогічно, у випадку, якщо громадянин вважає достатнім дохід, отриманий від існування суспільства, яке отримує максимальний рівень експлуатації виробничих факторів, він буде скорочувати виробничий фактор праця. У випадку агрегованого суспільства очікуваним результатом є зменшення складності економіки і, відповідно, тенденція до зниження ринкової вартості первинних ФВ, що безпосередньо впливає на сукупні та індивідуальні доходи населення.

Той факт, що ПР ще до дії людини генерують ренту для суспільства в цілому, передбачає загальну зацікавленість у їх максимізації. В той же час, наявність цих рент може діяти у зворотному напрямку як дестимул до праці, що означатиме зменшення майбутніх рент.

11.4. Громадська дія щодо факторів виробництва

За словами (Andelson 2000), моральні засади георгістської теорії піддаються нападкам з боку аргументів Гаєка через існування трьох різних джерел вартості землі: внутрішньої природної вартості, вартості, пов'язаної з суспільними послугами, та вартості, пов'язаної з приватною діяльністю³²⁴.

Проблема полягає в концепції власності. Як тільки надається невизначене право власності на спільний простір, відбувається порушення прав інших людей і пошук фіскальних рішень, які не відображають справжньої ринкової вартості простору і не відповідають ні індивідуальним інтересам людей, які безпосередньо беруть участь в експлуатації, ні інтересам суспільства в особі людей, які втрачають права на простір. Саме в момент надання права власності відбувається вилучення цього права у суспільства і починається пошук штучних інструментів компенсації суспільству за це. Так народжуються різні податкові пропозиції та реалії, такі як податок на землю.

³²⁴ р. 110, "Питання відокремлюваності"

Генрі Джорджа, або інші, такі як податок на нерухомість, які відображають суб'єктивну оцінку майна та довільні критерії, засновані на примусі, для встановлення розміру податку. Перший варіант єдиного земельного податку коментується (Науек 2019) в "Основах свободи" в тому сенсі, що він знову вимагає державної монополії на інформацію:

"Якби фактичні припущення, на яких вона ґрунтується, були правильними, тобто якби можна було однозначно розрізнити цінність "постійних і незнищених сил ґрунту" як таких і цінність, що впливає з двох видів поліпшень (тих, що є результатом колективних дій, і тих, що є результатом зусиль окремого власника), то причини на користь її встановлення були б дуже вагомими."³²⁵

Як тільки ліквідуються права власності на ПФ, що передують людині, ці фактори передаються у розпорядження всіх громадян, і створюється суспільний дохід, максимізований ринковими умовами. Це рішення, яке він визначає як "найбільш спокусливий і правдоподібний план з усіх соціалістичних схем"³²⁶, рішення, яке він, тим не менш, відкидає через складність відокремлення вартості, створеної суспільством, від вартості, створеної приватним власником.

На відміну від поглядів Хаєка, виправданість приватної власності на попередній фактор виробництва можна поставити під сумнів, оскільки, якщо вийти за межі економічної парадигми, в якій ми перебуваємо, можна поглянути на критерії інвестування з іншої точки зору. У цьому сенсі інвестиції здійснюються з загальною метою отримання прибутку, а той факт, що прибуток сьогодні розподіляється між експлуатаційною діяльністю, отриманою від інвестицій, і переоцінкою активу, є наслідком сучасних економічних засад, в яких ФВ зводяться практично до двох - праці і капіталу, а земля розуміється як ще один актив у капіталі її власників.

Далі він коментує твердження про можливість того, що земля є соціальним благом, оскільки вказує, що для того, щоб підтримувати мету приватного освоєння землі, необхідно гарантувати фіксовану орендну плату протягом тривалого періоду часу та можливість її вільної передачі - два елементи, які здаються прийнятними, але життєздатність яких усувається, якщо розглядати державу як власника та менеджера цих концесій. Знову ж таки, існує різниця в критеріях щодо того, що розглядається в цьому документі, оскільки підняте питання стосується існування ринку землі з концесіями, заснованими на аукціонних моделях. Створення інвестора

³²⁵ P. 783

Компанія знає про загальні та тимчасові умови придбання прав і тому враховує їх у своїх очікуваннях щодо повернення інвестицій.

У "Дорозі до кріпацтва" (Науек 2020) він розуміє, що власність на землю не може вважатися привілеєм:

"Дійсно, було б привілеєм, якби, наприклад, як це іноді траплялося в минулому, право власності на землю було зарезервовано за представниками дворянства. [...] Але називати приватну власність таким привілеєм, який всі можуть набувати за однаковими законами..."³²⁷

Ця властивість ще раз демонструє ставлення до землі як до капітального блага, пов'язуючи її з поняттям приватної власності, не беручи до уваги критерії продуктивного блага, ресурсу, необхідного для життя, або дефіциту ПФ через проблеми, не пов'язані з діями людини, елементи, які можуть мати сенс у статичному баченні, коли відбувається обмін, але які мають критичні наслідки в динамічному баченні, коли ринок класичних земель ПФ підлягає постійній переоцінці в міру зростання чисельності населення та ускладнення економіки.

Розглядаючи набуття тимчасової власності на земельну ділянку як життєздатну, ця модель, в свою чергу, підтримується можливістю отримання повної об'єктивної ринкової ренти, а отже, не підлягає критеріям оцінки, які можуть бути вищими або нижчими за ринкову ціну, і які, в свою чергу, не показують реальну цінність, яку суспільство покладає на суспільне надбання, аспект, який визнається (Джордж 1889) в "*Стандарті*" як критерій, що робить це рішення кращим за єдиний вид земельного податку³²⁸.

На противагу критеріям, викладеним Гаєком щодо єдиного земельного податку, ми можемо розглянути погляди, які вже обговорювалися в (Galbraith 2012), який, підкресливши оптимістичне бачення Джорджа в назві своєї глави "Засіб", вважає, що ідеї Генрі Джорджа демонструють занадто радикальний засіб, міркування, які не ставлять під сумнів мету, а лише життєздатність засобів, що призводить його до захисту альтернативних інструментів генерування доходів для суспільства у вигляді інтервенціоністської фіскальної політики, яка залежить від довільних рішень. Як він зазначає в розділі XXI, покладаючи на податкову систему обов'язок служити суспільним цілям, в якості альтернативи *георганському* засобу, що виключає ринкові механізми і не враховує

³²⁷ Ч. VI, с. 143

³²⁸ Том VI, № 7, с. 1, 8-9

з аналітичного процесу будь-який розгляд методологічного індивідуалізму (Мізес 2021) як відправної точки економіки³²⁹.

Виходячи з того, що було оголошено в попередньому параграфі, ми можемо розглянути поточну ситуацію в економічній системі протягом останніх десятиліть і з особливим акцентом на початку третього десятиліття 21-го століття, яку можна підсумувати наступним чином:

Враховуючи інституції, які захищають права індивідуальної власності на блага, що існували до людської діяльності, ми працюємо над економічною моделлю, в якій кожен фактор виробництва, що не є працею, прирівнюється до капітального блага. Зростаюча капіталізація економіки віддаляє працю від купівельної спроможності капіталу і, таким чином, сприяє подальшому зростанню нерівності. Зіткнувшись з такою ситуацією і враховуючи неможливість природного ставлення до товарів до дій людини, суспільство прийняло рішення про примусове державне втручання як механізм перерозподілу доходів і гарантування мінімальних умов у вигляді прав громадянства, поширених у країнах з більш високим рівнем розвитку. Однак таке перерозподільче втручання не стимулює людські дії, а отже, породжує неефективність, яка знижує економічну активність зі збільшенням рівня втручання.

З огляду на описану вище ситуацію, в даній роботі пропонується виключно визнання всіх НФ, створених до початку людської діяльності, суспільним благом, пропорційне визнання за всіма громадянами доходів, отриманих від приватного використання цих благ, розгляд юридичних осіб як суб'єктів, що поєднують НФ з метою створення доданої вартості для суспільства та отримання прибутку в процесі, а також врахування того, що доходи від праці та заощаджень повинні відповідати тим, хто їх створив, в умовах взаємності, свободи та максимізації стимулів для сприяння розвитку людського суспільства.

11.4.1. Збереження природних факторів виробництва

Проблема тут переноситься на всі ті елементи, термін корисного використання яких довший, ніж строк дії виключних прав, які компанія пропонує на цю територію, наприклад, на будівлі або фруктові дерева. У випадку будівель інвестиційні процеси залежать від часу, протягом якого існують права, і рішення про інвестування приймається за умови, що інвестиція є прибутковою і що актив амортизується для цілей бухгалтерського обліку протягом відповідного періоду часу. Період часу може також обумовлювати технічне обслуговування активів, що може призвести до зменшення обсягів технічного обслуговування в міру наближення до кінця терміну дії прав.

³²⁹ Розділ II, "Епістемологічні проблеми наук про людську діяльність", с. 50-52

концесія. Однак, мінімальний рівень обслуговування буде залежати від отримання прибутковості протягом терміну експлуатації, і в той же час, у випадку, якщо приватне володіння площею перестане бути прибутковим, вона може бути знову надана в розпорядження компанії на умовах, погоджених на початку концесії. Що стосується фруктових дерев, враховуючи, що великі плантації вимагають значних інвестицій і що вони мають початкові періоди росту, протягом яких не дають врожаю, прибутковість зростатиме на початку інвестування, а потім інвестиційний інтерес зменшуватиметься в міру скорочення концесійних прав. В обох випадках можливість надання існуючим власникам переважного права на нову концесію дозволить їм зберегти площу за умови нової оцінки її можливого використання за ринковою ціною.

Ці обмеження можна вважати частково існуючими на сьогоднішній день, коли економіка включає власників різних приміщень, а також орендарів, які розвивають свій бізнес у великих будівлях, стратегічно розташованих комерційних приміщеннях або сільськогосподарських угіддях. Нарешті, з метою забезпечення збереження активів, слід розглянути можливість повернення приміщень у тому ж стані, в якому вони були отримані, лише з урахуванням умов та видів використання, погоджених на початку концесії, що підвищує потребу в державному регулюванні перед проведенням аукціону щодо використання орендованих приміщень.

Міський та комерційний розвиток простору можна розуміти з точки зору експлуатації в приватних цілях, яка зазвичай має супутні вигоди для громади і сприяє збільшенню вартості землі, на якій вона здійснюється. Враховуючи, що будь-який розвиток демонструє зовнішні ефекти для суспільства, і що ті, які є корисними, не генерують прибутковості для особи, відповідальної за експлуатацію, окрім збільшення, яке вона може мати від цієї експлуатації.

Що стосується збереження якості ґрунтів, то Ротбард (Rothbard 2021) досліджує покращення збереження ресурсів в умовах приватної власності, як це показано в Лібертаріанському маніфесті. Спочатку він використовує приклад мідного рудника³³⁰, який підлягає виснаженню на вимогу громадськості, але поступово експлуатується в приватних руках з повагою як до поточної, так і до майбутньої цінності. У цьому пункті запропонована модель надає право власності на всі земельні активи суспільству (а не державі), і тому рішення про видобуток приймаються не з індивідуальної точки зору кожного власника бізнесу, а на основі єдиного глобального критерію, в якому елементи, що поєднують виробництво ресурсів для економіки та сталого розвитку планети, мають пріоритетне значення. Таким чином, можна передбачити, що спочатку будуть

Алехандро Сегура де ла

Квадрати в експлуатацію шахти, які мають асоційовані

³³⁰ Розділ XIII, с. 289-291

нижчі витрати на видобуток руди. Таким чином, існує передумова для системи ціноутворення, яка полягає в обмеженні кількості, на основі якої формуватимуться ціни.

Ротбард 2021 для ілюстрації цього наводить приклад випасу худоби на державних землях³³¹, вказуючи, що відсутність приватної власності призводить до виснаження природних ресурсів, до необхідності використовувати їх до того, як ними зможуть скористатися інші громадяни. У цьому випадку рішення спочатку базується на абсолютній повазі до прав приватної власності, що означає, що кожен, хто має права на ділянку землі протягом тривалого періоду часу, може зберігати її як свою власність, щоб з часом отримати ресурси. З іншого боку, існує проблема припинення прав на простір, що може призвести до максимальної експлуатації наявного простору, або, навпаки, до його занедбаності. У будь-якому випадку, як свідчить досвід ринку оренди, власник повинен повернути землю підприємству в тому ж стані, в якому він її отримав, тому не можна буде завдати шкоди землі, не понісши при цьому відповідних економічних витрат.

11.5. Можливості та ризики

Фундаментальні засади, підняті в п'ятому розділі цієї роботи, які включають переформулювання ПФ, визначення прав власності на основі людського внеску у виробництво товарів і шлях до сталості з боку пропозиції, демонструють їх відповідність економічним критеріям ефективності, справедливості та сталості, породжуючи соціально-економічні наслідки, які сприяють розвитку вільного суспільства.³³² Ця ситуація порівнюється з роллю різних форм податкової політики, розроблених державними органами влади, з обговоренням наслідків з точки зору свавілля, простоти, визначеності, перерозподілу та ефективності. Ця ситуація, в свою чергу, порівнюється з роллю різних форм фіскальної політики, розроблених органами державної влади, обговорюються наслідки з точки зору свавілля, простоти, визначеності, перерозподілу та ефективності, відзначається очікувана краща поведінка ринкових механізмів по відношенню до інтервенціоністських заходів, підкреслюється узгодження ефективності та справедливості в пошуках створення стимулів для громадян.

Для досягнення поставлених цілей розглядається взаємозв'язок ПФ з основами людської діяльності в австрійській економічній літературі, а також роль людських відносин з екосистемою як елементу, в який втручається людина, змінюючи навколишнє середовище.

³³¹ Ч. XIII, с. 294

³³² Розвиток, який у своїх засадах збігається з розвитком, розробленим (Max-Neef et al. 2010), але, тим не менш, повертає ринку здатність задовольняти людські потреби, уникаючи розгляду того, що рішення ринкових

В рамках цього дослідження досягнуто прогресу в розгляді сталого зростання, в якому ринок діє на захист максимальної ефективності для сталого розподілу ресурсів, заохочуючи громадян до пошуку спільного блага, що розуміється як максимальний розвиток людського суспільства, який, в свою чергу, дозволяє максимізувати дохід, що генерується спільним ПФ.

Результати проведеного аналізу покликані сприяти максимальній ефективності людської діяльності в середовищі, в якому ми живемо, узгоджуючи результати досліджень економічної теорії зі стійкістю умов нашої сучасної екосистеми, а також майбутніх екосистем, в яких може жити людина. Для цього підтримується максимальний рівень людської свободи, який дозволяє ринкам ефективно функціонувати, з повагою до первинних НФ, що існують до людини, факторів, які стають джерелом доходу для суспільства і сприяють створенню фундаменту, на якому можна підвищити умови життя.

Робота відштовхується від аспектів класичної та австрійської економічної літератури, таких як невидима рука ринку (Smith 2001)³³³ як кращий розподіл обмежених ресурсів суспільства на основі індивідуальних уподобань, підприємницька функція у формі творчого руйнування (Schumpeter 2018)³³⁴ як основа для постійного вдосконалення суспільства, а також основа для творчого розвитку людей в умовах свободи, розпорошеність інформації, про яку говорив (Науек 1945) у сенсі неможливості знати вподобання всіх громадян у будь-який час, та суб'єктивізм (Mises 2021)³³⁵ з концепції людської дії як відправної точки економічної науки. До цих економічних аспектів приєднується занепокоєння (George 2012) у його засудженні привласнення землі, а також (Proudhon 1983)³³⁶ у його дослідженні власності, аналіз її вартості (Bates 1908)³³⁷ і, зрештою, концепція (Marshall 1920)³³⁸ про важливість проблеми власності на землю в економіці. В рамках пошуку консенсусу між усіма вищезгаданими елементами, запропоноване рішення поєднує аспекти ефективності та свободи, характерні для австрійської шкільної літератури, з аспектами справедливості та сталості, що базуються на приватному використанні первинних благ, які є передумовами сталої людської діяльності. У цьому сенсі створюється контекст можливостей для всіх громадян, в якому цінність, яку кожен громадянин вносить у суспільство, дозволяє йому/їй

³³³ Lib. IV, Ch. II, p. 554

³³⁴ Розділ VII, с.169

³³⁵ Ч. I, с. 27

³³⁶ Розділ II і III, с. 77

³³⁷ Розділ XXII, "Вартість землі - це капіталізація прибутку".

³³⁸ Lib. IV, Ch. II, p.88

отримувати відповідну ренту. І все це за відсутності втручання держави або за умови мінімального втручання для цілей освіти, безпеки та охорони здоров'я шляхом обмеження використання інструментів примусу як в оподаткуванні, так і в наданні послуг. Ці пропозиції, однак, складно реалізувати через те, що вони тягнуть за собою значні зміни в порівнянні з нинішньою ситуацією.

Зважаючи на умови, описані вище, та враховуючи накопичений соціальний досвід, можна вважати ймовірним, що за умови позитивного сприйняття цієї роботи, з'явиться спроба частково реалізувати запропоновані заходи з метою посилення центральної влади держав. Ситуація, яка може призвести до посилення інтервенціоністської ролі держави, що додасть фіскальній політиці можливість привласнювати на державному рівні, а не на запропонованому соціальному рівні, всі ренти, отримані від використання первинних ПФ, в рамках яких вона має повноваження. У цьому сенсі, хоча відмова від податків на користь ренти, яка підвищує ефективність економічної системи, була б кращою за нинішню фіскальну модель, вона все одно була б інтервенціоністською моделлю, яка перешкоджає використанню унікальних якостей кожної людини для сприяння розбудові суспільства в цілому.

Ці умови свідчать про складність подолання глибокого відбитку десятиліть державного втручання в життя суспільства, яке має бути замінено цілями, що поєднують справедливість і зростання. Ці цілі можуть знайти часткове виправдання в нинішніх умовах економічної системи, враховуючи привласнення первинних ПФ. Таким чином, існуюча фіскальна політика знаходить часткове виправдання в необхідності реагування на недоліки економічної системи через обґрунтування, яке не враховує унікальні характеристики кожного виробничого фактору.

11.5.1. Людське рішення

Тут пропонується рішення, яке сприяє балансу, оскільки кожен простір і кожна інертна матерія, на які набувається право власності, генерують ренту на користь громади, а отже, на користь тих, хто більше не має цього простору чи матерії у своєму розпорядженні. Це означає усунення виправдання державного примусу до втручання в економіку, яка розглядає кожен фактор виробництва на основі його особливостей.

Модель, розроблена в цій роботі, вимагає мінімального рішення людини на користь ролі ринку, прагнучи виключити з критеріїв позитивний аналіз (Фрідман, 1953) попереднього економічного досвіду або визначення ринку.

політичних рішень. Це зводить рішення, що приймаються, до мінімальної кількості елементів:

- Точне визначення просторових умов, які дозволяють фізичним особам мати житло, діючи як юридичні особи для будь-якого вищого виміру.
- Періодичне визначення кількості елементів, що утворюють ПФ Інертна речовина та ПФ Живі істоти, які беруть участь у створенні ринку.

У випадку з простором рішення стає переважно технічним питанням щодо розмірів, необхідних для проживання, рішенням, яке може призвести до зміни поведінки громадян залежно від вжитих заходів.

Реалізація вищезазначених ідей повертає ринок в центр всієї економічної діяльності як механізм розподілу ресурсів, що прагне обмежити будь-яке втручання, генеруючи при цьому ренту для суспільства. Для цього необхідно узгодити кілька елементів, два з яких виділяються: перехід до суспільної власності на землекористування та надання у розпорядження глобального суспільства запасів інертної матерії. Наразі ці елементи є об'єктами прав власності в руках фізичних або юридичних осіб, які виникли в результаті передачі за допомогою ринкових механізмів в рамках панівної економічної системи.

Той факт, що цей засіб є радикальним (Galbraith 2012), не виключає роботи над найкращим функціонуванням економічної системи, яке можна знайти в будь-який момент часу.

11.5.2. Впровадження в країнах, що розвиваються

Незважаючи на труднощі, які можуть виникнути при її впровадженні в більш розвинених країнах через стабільність їхніх інститутів і складність внесення змін, що впливають на поточну концепцію прав власності, робота відкриває широкі можливості для впровадження в країнах, які розвивають власні інститути, в тому числі в тих, що вийшли зі стану збройного конфлікту.

У цих випадках до розробки моделі можна підійти з початкових етапів з меншим впливом, зумовленим існуванням попередніх інституцій, що сприятиме незалежності ПФ природи від концепцій власності в економіці та розвитку ренти відповідно до концепції Амартія Сена про розвиток як свободу (Pedrajas 2007). У той же час, локальна реалізація моделі

розвиток на основі запропонованих п'яти ПФ сприятиме підвищенню ефективності та справедливості на місцевому рівні, а отже, створюватиме тиск для їх впровадження в інших країнах світу.

Так само це стосується і поза межами Землі, оскільки будь-яка колонізація тягне за собою розвиток або створення нових інститутів для даного місця, що полегшує співпрацю між усіма людьми. Таким чином, умови відкриття дозволяють користуватися тимчасовою доступністю поверхонь ПФ Космосу без опору, що передбачає нульові граничні витрати, і в той же час полегшує капіталізацію таких ресурсів, як інертна матерія ПФ, за тих же умов. Інша проблема полягає у включенні інертної матерії ПФ для використання на ринку, що підпадає під обмеження статичної стійкості.

11.6. Цілі розвитку

Занепокоєння суспільства великими соціальними диспропорціями та стійкістю наших відносин з екосистемою змусило нас шукати різні напрямки дій, які дають змогу сподіватися на покращення обох елементів. Ця стурбованість призвела до розробки низки глобальних програм дій, від яких очікується значний прогрес у соціальній сфері та в турботі про планету. Так, у 2000 році були створені "Цілі розвитку тисячоліття"³³⁹ з вісьмома напрямками дій, на зміну яким у 2015 році прийшли "Цілі сталого розвитку"³⁴⁰ (ЦСР), що складаються з сімнадцяти нових напрямків дій. Це набір цілей, які є бажаними, оскільки всі вони сприяють поліпшенню суспільства і відносин з планетою.

У зв'язку з цим виникає питання, чи існує реальна можливість рухатися в напрямку, заданому нинішніми засадами системи, або ж існують обмеження щодо можливості досягнення цілей, оскільки прогрес у досягненні одних може призвести до відставання у досягненні інших. Водночас постає питання, чи повинні шляхи досягнення цих цілей визначатися владою переважно на національному та наднаціональному рівнях, чи їх має визначати ринок. Саме на останнє питання ми даємо відповідь у різних розділах цієї роботи, надаючи ринку можливість рухатися до їх досягнення шляхом перегляду своїх засад і прийняття рішень щодо створення ринку, не втручаючись у їх подальший розподіл.

³³⁹ Див.: ООН "Звіт про досягнення Цілей розвитку тисячоліття за 2015 рік".

³⁴⁰ Див. звіт ООН "Цілі сталого розвитку 2023".

Слід зазначити, що забезпечення суспільства всіма товарами та послугами, чи то у вигляді продуктів харчування, будівництва житла чи освіти, серед іншого, передбачає використання ПФ, які використовуються в обмін на дохід. Таким чином, саме підприємницька діяльність громадян дозволяє ефективно просуватися до цих цілей, а свобода дій створює необхідні стимули для цього. Нижче наведено таблицю з міркуваннями щодо 17 цілей сталого розвитку, проаналізованих з точки зору бачення, описаного в цьому документі, який є його основою:

- Ідентифікація п'яти ПФ: простір, інертна матерія, живі істоти, праця і капітал.
- Розподіл суспільної власності на природно-заповідний фонд
- Розподіл первинних доходів ПФ.

МЕТА

ВИСНОВОК

1

Fin de la
pobreza

КІНЕЦЬ БІДНОСТІ

У роботі піднімається питання про можливість просування до викорінення бідності, розглядаючи всі первинні ПР як соціальні, що передбачає отримання доходу для суспільства через оренду або придбання цих факторів. У цьому сенсі варто розмежовувати простір ПР від простору інертної матерії та простору живих істот, оскільки дискусія про бенефіціарів цих факторів може мати різні конотації.

Щодо впливу інертної матерії, то оскільки планета Земля є унікальною для всіх громадян, то все суспільство в цілому можна вважати бенефіціарами експлуатації (капіталізації) цих ресурсів і, відповідно, пропорційно розподіляти отриману ренту; оскільки факт вилучення обмеженого виробничого фактору з будь-якої частини планети позбавляє незадіяних громадян можливості отримати вигоду від нього.

Що стосується простору, то виникає питання, чи саме мешканці навколо простору повинні отримувати вигоду від створення спільноти на місці, що передбачає розподіл орендної плати.

у різних громадах по всьому світу, або якщо вони всі

Жителі світу в сукупності отримувачі своєї частки світового пропорційну частку цієї ренти. Для досягнення мети подолання бідності той факт, що ринкова генерація сприяє забезпеченню ресурсами кожного жителя планети, стає відправною точкою, яка узгоджується зі справедливістю природної власності на первинні ПР та ефективністю використання первинних ПР після того, як вони потрапляють у ринковий обіг.

Як ілюстрація для щоденного доходу в 3 долари США на людину в день, враховуючи 8 мільярдів людей, 365 днів на рік і світовий ВВП у 100 000 000 мільярдів доларів: це означає, що рента від ПР Космосу та Інертної Матерії, розподілена порівну, має становити щонайменше 8,76% ВВП, залишаючи 91,24% для ренти від інших ПР (праці та капіталу). Цю оцінку можна вважати консервативною, враховуючи високу частку викопних джерел енергії або оренду землі юридичними особами.

2

Hambre cero

НУЛЬ ГОЛОДУ

Зміна концепції фактора виробництва дозволяє перейти до моделі, в якій людина може вирішувати, що робити зі своїми ресурсами. Сприйняття простору як суспільного блага, що здається в оренду людям, які бажають здійснювати на ньому комерційну діяльність, усуває відокремлення людини від власності на землю, а отже, дозволяє їй отримувати ренту не лише від свого фактору виробництва, праці, але й від участі в первинному НД, а у випадку наявності заощаджень - від інвестованого капіталу.

Ця зміна дозволяє кожному громадянину мати мінімальну кількість ресурсів для задоволення своїх потреб. Розглядаючи їжу як потребу першого рівня, результати цієї роботи спрямовані на максимально можливе зменшення голоду як соціальної проблеми.

Слід зазначити, що з огляду на вищезазначене, саме ринок у його вільному функціонуванні здатен досягти цільових показників скорочення викидів.

голоду, а не добрим намірам установ, з якими вони працюють. компетенцій, що дозволяє досягти цієї мети. Як і у випадку зі зменшенням бідності, з яким корелює зменшення голоду, саме ринкові умови дозволяють розподіляти доходи суспільства без будь-якого додаткового інституційного втручання.

3

Salud y
bienestar

ЗДОРОВ'Я ТА БЛАГОПОЛУЧЧЯ

Мета здоров'я та добробуту узгоджується з метою нульового голоду з точки зору отримання доходу для суспільства. Згідно з цією роботою, це людське рішення, в якому громадянин може розподілити ресурси, отримані в результаті його участі в первинних виробничих факторах, разом з використанням ним праці ПФ і, де це доцільно, заощаджень (капіталу), що дозволить йому рухатися до поліпшення умов свого добробуту відповідно до власних уподобань.

Як приклад впливу на досягнення цілей зі скорочення материнської та дитячої смертності можна навести ті сфери, де розподіл суспільного доходу має позитивно впливати на ринкові сили.

4

Educación de
calidad

ЯКІСНА ОСВІТА

Незважаючи на те, що якість розглядається як фундаментальна мета суспільства, що сприяє досягненню будь-якої іншої мети, ця робота не містить конкретних оцінок якості освіти.

Можна розглядати лише той факт, що отримання заробленого доходу та його соціальний розподіл сприяє покращенню здатності людини розподіляти свої ресурси та надавати перевагу освіті.

Варто зазначити, що з точки зору аналізованої економічної теорії, освіта, разом з безпекою та охороною здоров'я, є однією з основних сфер економічного розвитку.

Внесок Європейської Комісії в спільноти є необхідною, що дозволяє обмежити політичні дії в цьому відношенні.

5

Igualdad de género

ГЕНДЕРНА РІВНІСТЬ

У цій роботі всі люди перебувають в однакових умовах, без будь-якої диференціації, і все суспільство розглядається як єдине ціле, яке відповідає за прийняття рішень щодо створення ринку, забезпечуючи при цьому справедливий розподіл доходів.

Рівна доступність доходу для всіх громадян сприяє вільному прийняттю рішень, зменшуючи економічну залежність між людьми.

6

Agua limpia y saneamiento

ЧИСТА ВОДА ТА САНІТАРІЯ

Обробка під час роботи над усіма первинними ПФ є агрегованою і тому не впливає на специфіку води, яка входить до складу ПФ "Інертна речовина" і тому постає як природне благо, що перебуває у власності всього суспільства.

Що стосується санітарії, варто виділити моменти, проаналізовані на захист житла фізичних осіб, а також проведене дослідження (Segura & Linera 2022) щодо мінімальних умов придатності для проживання та наслідків простору виробничих факторів на користь конфігурації легальних поселень. У цьому сенсі були розроблені умови для розгляду нетрів, неформальних поселень та неадекватного житла за визначенням **ООН Хабітат**, які включають доступ до проточної води, санітарії, безпеку володіння житлом, структурну якість та житлову площу. Досить.

7

Energía
asequible y no
contaminante

ДОСТУПНА ТА ЧИСТА ЕНЕРГІЯ

Ця мета включає в себе один з основних елементів цього дослідження при розгляді виробництва енергії та його впливу на екосистему. Розгляд цього питання ґрунтується на врахуванні необхідності працювати в умовах єдиного ринку, на якому, якщо не встановлювати обмежень на використання виробничих факторів, екосистема, в якій ми живемо, може бути пошкоджена.

На цьому етапі саме формування ринку з точки зору обмеження енергетичних ПФ сприяє обмеженню забруднюючого впливу до рівня, який є узгодженим і відповідає критеріям сталості Землі. Це сприяє наданню переваги відновлюваним джерелам енергії (7.2) та підвищенню енергоефективності (7.3).

З іншого боку, концепція доступної енергії ґрунтується, по-перше, на складності узгодження визначення поняття доступності енергії, а по-друге, на тому, що обмеження на ринку генерації тих елементів, які є шкідливими для екосистеми, призводить до зростання цін на все, що залежить від енергії, а отже, практично на весь ринок.

Однак це питання розглядається як процес, спрямований на досягнення стійкості та поступової адаптації ринку, а не як радикальна зміна, як зазначено в главі "Стійкість чинників, що впливають на "Продакшн".

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

ГІДНА ПРАЦЯ ТА ЕКОНОМІЧНЕ ЗРОСТАННЯ

З точки зору економічного зростання, ефективний розподіл ПФ є необхідною умовою збільшення потенційного зростання економіки. Обмеження державного втручання пов'язане з таким економічним зростанням з боку суспільства. Цілі (8.1), (8.2) безпосередньо пов'язані з економічною ефективністю. Ціль (8.4) зі створенням ринку інертних речовин.

Що стосується гідної праці, то аналіз показує, як умови праці покращуються в міру ускладнення суспільства. У цьому сенсі економічне зростання необхідне для створення робочих місць і поліпшення умов праці, а також для сприяння розподілу доходів у суспільстві в цілому, що збільшує можливості громадян приймати рішення щодо умов їхньої праці.

9

Industria,
innovaci3n e
infraestructura

ПРОМИСЛОВІСТЬ, ІННОВАЦІЇ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Ця робота призводить до декапіталізації ПФ природи, що призводить до переведення заощаджень у продуктивні інвестиції відповідно до ЦСР, згідно з цільовими показниками (9.4) і (9.5).

Крім того, наявність вільних площ за ринкових умов дозволяє знизити витрати на ПФ, що робить пошук нового місця розташування більш рентабельним для компаній.
ринкова рівновага.

10

Resolución de las desigualdades

ВИРІШЕННЯ НЕРІВНОСТЕЙ

Первинні доходи ПФ, у своїй концепції розподілу аліквот серед населення, мають прямий вплив на мету (10.1) зростання доходів 40% найбільш вразливих верств населення, а також на (10.2) економічну інтеграцію всіх людей, незалежно від їхніх умов та вподобань. Тут застосовуються ті ж самі критерії, що й для гендерної рівності.

Це зменшення нерівності відбувається головним чином стосовно інформації, зібраної у виробничій функції, шляхом переходу від неокласичної моделі $x=f(L, K)$ до запропонованої моделі $x=f(S, M, B, L, K)$, згідно з якою всі ПР у природі належать усім людям, що уможливорює доступність цих ПР або їхньої ренти для всіх людей незалежно від таких аспектів, як їхні соціально-економічні умови чи національність.

11

Ciudades y comunidades sostenibles

СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ І ГРОМАД

Як зазначено в наслідках для сектору нерухомості, концепція невиробничих НФ як соціальних благ має прямий вплив на спекуляцію, оскільки, з точки зору правосуб'єктності, відбувається перехід від безстрокової доступності простору до тимчасового права користування ним. Це пов'язано зі зниженням відносної вартості придбання житла (11.1), а також з більш інтенсивним використанням міського простору.

Аспекти сталості (11.6) пов'язані з цінами з боку пропозиції, так що рішення про споживання стають сталими, як тільки вони діють в умовах капіталізація інертної матерії, яка вже є сталою.

12

Producción y
consumo
responsables

ВІДПОВІДАЛЬНЕ ВИРОБНИЦТВО ТА СПОЖИВАННЯ

Дискусія про сталість ПФ дозволяє досягти прогресу в напрямку відповідального виробництва, заснованого на спільній власності на природні ресурси (12.2) та капіталізації цих ресурсів в ринкових умовах.

Питання, пов'язані з втратою продовольства (12.3), відходами (12.5), інформацією (12.6), залишаються залежними від оцінки споживачів та дій громадськості, де це доречно.

13

Acción por el
clima

КЛІМАТИЧНА ДІЯ

Скорочення викидів у результаті заходів, описаних у розділі "Сталість ПФ", стає стимулом для кліматичних дій в ринкових умовах. Сприяння зменшенню залежності від політичних рішень і національних планів (13.2) у боротьбі за збереження поточного клімату.

Це відповідає цілям Паризької угоди 2015 року щодо обмеження зростання глобальної температури на основі прийняття суспільством рішень стосовно капіталізації різних форм інертної матерії, здатних обмежити викиди до встановлених наукою цільових показників. Ситуація, яка допоможе зменшити зростання глобальної температури. температура нижче зазначених меж.

14

Vida submarina

ПІДВОДНЕ ЖИТТЯ

Основним елементом по відношенню до підводного життя є розгляд ПФ живих істот, який відповідає пункту (14.4), розглядаючи як спільне благо всіх живих істот, які в даний час не піддаються впливу людини, і робить це шляхом надання загального економічного режиму, який уникає спеціального регулювання рибогосподарської діяльності.

Ця зміна в економічній концепції переносить як рішення про рибальську діяльність, так і дохід, отриманий від прав на рибальство, на всіх людей. Крім того, це також працює проти субсидій (14.6) як критерію втручання в природну ринкову рівновагу.

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

ЖИТТЯ НАЗЕМНИХ ЕКОСИСТЕМ

Ставлення до космічного простору як до спільної власності всіх людей обмежує можливість діяти у спосіб, що завдає шкоди екосистемам. Отримуючи право на використання простору, його орендарі зобов'язуються на договірних умовах повернути простір суспільству в тому ж стані, в якому він був спочатку отриманий. Така ситуація протидіє вирубці лісів (15.2) або погіршенню стану наземних екосистем.

Аналогічно, розгляд ПФ "Живі істоти" впливає на відносини з усіма нелюдськими формами життя, що узгоджується з дією (15.7) щодо браконьєрства або торгівлі видами захищених.

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

МИР, СПРАВЕДЛИВІСТЬ ТА СИЛЬНІ ІНСТИТУЦІЇ

Основною ланкою досягнення мети є отримання рівних доходів для всього суспільства від поводження з ПРП, що узгоджується зі зменшенням насильства (16.1) в частині розподілу доходів від ПРП, що дозволяє як збільшити розподіл доходів на душу населення, так і підвищити мінімальний наявний дохід.

Режим ФП "Простір" працює на користь цілі (16.5), обмежуючи можливості державних суб'єктів отримувати надприбутки на основі зміни цільового призначення земельних ділянок.

17

Alianzas para
lograr objetivos

ПАРТНЕРСТВО ДЛЯ ДОСЯГНЕННЯ ЦІЛЕЙ

Запропонована виробнича функція підкреслює спільну власність на Космос, інертну матерію та живі істоти для всіх людей. Ця ситуація суперечить розгляду постійного суверенітету над природними ресурсами на рівні нації. Питання, яке впливає на пункт 17.1 через те, що розгляд внутрішніх ресурсів, які припадають на ПП форми природи, в основному як інертної матерії, перетворює право на "надання підтримки". Питання, яке чітко показано в пункті 17.2 шляхом зазначення "зобов'язання багатьох розвинених країн досягти цільового показника в 0,7% валового національного доходу для офіційної допомоги розвитку", що виглядає як величина, яка не підлягає сумніву.
ринку.³⁴¹

³⁴¹ Див. приклад Іспанії: Закон 1/2023 від 20 лютого "Про співпрацю заради сталого розвитку та глобальної солідарності".

11.7. Висновки

Уява, як людська здатність визначати майбутнє, дозволяє окреслити умови, в яких люди можуть жити вільно, користуючись наявними ресурсами та досягненнями суспільства. Уявна ситуація може бути досягнута за наявності суспільного запиту, який спонукає до впорядкованих змін у встановленому напрямку. Зміни, проти яких можна очікувати опозиції з боку приватних і колективних інтересів тих, хто володіє правами на активи, набуті за угодами, які вважаються законними в умовах нинішньої економічної системи.

Поважаючи ринок як механізм максимального розподілу, примусові методи прийняття встановлених критеріїв суперечать поставленим цілям. Це питання означає, що будь-який перехід залежить від адаптації існуючого ринку до уявного ринку. Те, що описано в цій главі, - це просто процес, який розуміється як такий, що максимально поважає поточну ринкову ситуацію, але в той же час дозволяє просуватися до ринку, в якому розподіл ПФ в економіці відбувається з повагою до особливих властивостей кожного з них.

Описаний процес змін є простішим з просторової точки зору, ніж з матеріальної, оскільки у першому випадку можлива часткова реалізація, що призводить до підвищення локальної ефективності та залучення інвестицій, які згодом реплікуються в інших місцях. У випадку з інертною речовиною зміни вимагають глобального консенсусу або прийняття економічних заходів, які в разі часткового впровадження призводять до погіршення конкурентної позиції. Різниця в реалізації обох питань може призвести до більш ефективного і справедливого світу щодо використання космосу, не просуваючись до збалансування екосистем планети шляхом поступової адаптації цін на основі стійкості ринкової пропозиції.

12. ВИСНОВКИ

12.1. Висновки

Розгляд земної поверхні як капітального блага визначає економічну структуру, в якій людина обмежена у своїх відносинах зі світом. Той факт, що до невиробничих товарів, таких як земля, ставляться так само, як і до вироблених, означає, що нерівність зберігається, а можливості економічного прогресу для значної частини суспільства обмежені.

Серед усіх існуючих об'єктів нерухомості житло є головною інвестицією в житті більшості людей, оскільки воно є місцем вкладення заощаджень і доходів, формує зв'язок з територією і слугує спадщиною для майбутніх поколінь. Ця фундаментальна роль житла зазнає тиску з боку зростання капіталу суспільства, що призводить до відповідного збільшення капіталізації сектору нерухомості та віддаляє зв'язок між доходами громадян та їхньою здатністю отримати доступ до житла.

Динаміка, що спостерігається у випадку Іспанії, включає зростання ролі юридичних осіб у придбанні нерухомості для здачі в оренду, що досягається завдяки прибутковості операції, а також прибутковості, зумовленій збільшенням вартості активів. Зміни, пов'язані зі старінням населення, також впливають на роль таких фінансових рішень, як накопичувальне пенсійне забезпечення.

власність або зворотну іпотеку. Результати показують тенденцію до зменшення частки власності на житло серед молодих людей на користь оренди.

Враховуючи нерівний доступ до землі як до основного ресурсу економіки, у цій роботі переосмислюються основні ресурси у вигляді Простору, Інертної речовини, Живих істот, Праці та Капіталу, з огляду на те, що вони є максимально можливим рівнем агрегації, виходячи з їхніх різних характеристик та їхньої здатності генерувати ренту. Таким чином, невироблені ФП Простір, Інертна речовина і Живі істоти перестають бути об'єктом привласнення в їх природних умовах і починають генерувати ренту для всього суспільства в ринкових умовах.

Враховуючи, що зміна у трактуванні ВФ зачіпає основу економічної системи, це означає зміни на різних рівнях. По-перше, агрегована виробнича функція в її неокласичній формі, яка використовується на макроекономічному рівні, збільшується з двох до п'яти незалежних змінних; цей факт призводить до змін у дослідженні економіки та в поточному викладанні економіки. По-друге, розгляд ПФ як унікальних елементів вимагає їх трактування як таких у реальній економіці, що змінює їх місцезнаходження в бухгалтерському обліку всіх установ, основний вплив якого проявляється у вилученні майна з балансового простору та розміщенні його загального використання у звіті про прибутки та збитки у формі оренди суспільству на договірних умовах. Третій момент - особливе ставлення до житла людини, згідно з яким пропонується єдина диференціація ринкового ставлення до простору ФП, що сприяє створенню обмеженого ринку в умовах володіння фізичними особами в їхньому пошуку безпеки одночасно із загальним ринком в умовах оренди суспільству на захист прибутковості та ефективності. По-четверте, ми розглядаємо вплив на сталий розвиток, що впливає з розгляду інертної речовини як ПР суспільства, для чого ми виходимо з розгляду глобального суверенітету деяких природних ресурсів, які повинні бути капіталізовані для їх участі в економіці, ця умова дозволяє одночасно генерувати ренту для суспільства, передбачати ефекти, які споживання певних форм ПР інертної речовини може мати на екосистеми, і працювати над роллю ринків як оптимізаторів у розподілі ресурсів. Нарешті, всі ренти від природних ПР порівнюються з податками, які складають доходи від державної діяльності, порівняння дозволяє спостерігати кращий взаємозв'язок зі свавіллям, визначеністю, простотою, перерозподілом та ефективністю завдяки ринковим діям; цілі, яких прагне державна влада, значною мірою досяжні завдяки вільним ринковим діям за умов рівного доступу до природних ПР.

З австрійського суб'єктивістського погляду на людську діяльність у статті пропонується переосмислити відносини людини з навколишнім середовищем на засадах георгіанського мислення. Запропоновані зміни суперечать існуванню опозиції "праця-капітал" в рамках моделі п'яти ПФ, в якій підвищення продуктивності праці дозволяє збільшити цінність природних ресурсів, що призводить до зростання доходу для суспільства в цілому. Нарешті, в роботі також розглядається, що неокласичне формулювання додає цінності у формуванні знань і стандартизації глобальних видів діяльності, таких як бухгалтерський облік, що впливає на підприємницькі дії громадян.

12.1.1. Обмеження

Цей документ є результатом роботи, яка розширила горизонт дослідження, оскільки були отримані часткові висновки, які породили нові дослідницькі питання, основним обмеженням яких є необхідність обмежити дослідження формулюванням ПФ з економічної точки зору та вивченням їх основних наслідків для економіки, з особливим акцентом на ролі домогосподарства Людини. Незважаючи на необхідність включення елементів правового характеру, будь-які відносини з ними розглядаються з економічної точки зору, без урахування інших правових наслідків, що виходять за рамки дослідження.

Під час дослідження процесу фінансіалізації та аналізу вартості землі ми працювали виключно з публічними даними, зважаючи на широку доступність таких даних, таких як річні звіти досліджуваних компаній, документи, опубліковані агентствами з цінних паперів та галузевими асоціаціями. Значну частину інформації доводилося опрацьовувати в кожному конкретному випадку, оскільки вона доступна в письмових документах, які містять фінансову або майнову інформацію в різних форматах. Можна було б заглибитися в деталі, якби була доступна конкретна інформація про кожен з активів та їхню оцінку з плином часу.

Що стосується аналізу ПФ та впливу запропонованих модифікацій на їх формулювання, то основним обмежувальним елементом була недоступність даних про результати запропонованих дій, що передбачало перенесення емпіричного аналізу першої частини між розділами 2 і 4 на дослідження мислення та його наслідків у другій частині.

12.1.2. Майбутні напрямки досліджень

Пропозиція щодо модифікації ПФ має серйозні наслідки для економіки, які виходять за рамки цієї роботи, відкриваючи цікаві напрямки для подальших досліджень.

- Результати дослідження цін на землю та складності економіки можуть бути суттєво розширені як з горизонтальної точки зору з включенням інших країн та регіонів, так і з вертикальної точки зору з аналізом на рівні муніципалітетів, що дозволяє переважно вивчати взаємозв'язки та відмінності між різними економіками.
- Особливий інтерес представляє вплив подвійного ринку ПФ-простору, що вказує на його використання на основі двох режимів володіння, що має важливий вплив на розподіл простору, а також на питання регулювання - дерегуляції простору для ринкових або побутових цілей. У цьому ж ключі особливо цікавим є аналіз впливу, який може мати процес аукціонів на ПФ на можливість концентрації.
- Питання сталості інертної речовини ЗР представляє собою широке поле досліджень, в якому виділяється визначення глобальних інститутів, що займаються створенням ринку ЗР для його капіталізації. У цій сфері особливо актуальним є дослідження впливу обмежень пропозиції викопних енергоносіїв на цінову систему і процес зниження пропозиції від економічного до сталого рівня.
- Що стосується ренти, яка генерується природними ПР, то основним аналізом, який вже обговорювався в роботі, є вивчення критеріїв, які дозволяють їх використання та розподіл, причому відмінності у ставленні до простору та інертної матерії впливають з впливу, який вони мають на суспільство; в той час як простір має тимчасовий характер і залежність від місцевої громади, інертна матерія, як правило, має на увазі пунктуальне і незалежне її використання.
- Розвиток процесу переходу від економіки з двома ПФ до економіки з п'ятьма ПФ передбачає аналіз, який суттєво поглиблює отримані тут результати. Основний елемент впливає з процесу перетворення прав власності на простір ПФ у нові права користування на основі контрактних умов.
- Особливий інтерес становить вплив запропонованих питань на поняття спекуляції, яке значно обмежене у сфері

Власність перетворюється на право користування, в той же час залишається можливість спекуляції житлом.

- Вищезазначені зміни мають суттєвий вплив на фінансовий сектор, причому найбільший ефект зміни в секторі нерухомості мають через зміну очікувань щодо нового іпотечного кредитування з боку фізичних осіб. Водночас відбувається зміна ризиків, пов'язаних з орендою приміщень для здійснення діяльності, оскільки можливості використання землі в якості застави за кредитом обмежені, а частина ризиків перекладається на компанію через можливість повернення приміщення за умов неплатоспроможності бізнесу його власника, що залежить від узгоджених умов та штрафних санкцій.
- Нарешті, зміни у сфері кредитування впливають на вивчення економічних циклів, вилучаючи меркантильні інвестиції в нерухомість і залишаючи права власності сакралізованими лише в рамках концепції домогосподарств, передаючи ринку права користування природними активами на контрактних умовах.

12.2. Висновки (англійською мовою)

Розгляд земної поверхні як капітального блага визначає економічну структуру, в якій людина обмежена у своїх відносинах зі світом. Той факт, що до невироблених товарів, таких як земля, ставляться так само, як і до вироблених, призводить до перманентної нерівності та обмеження можливостей економічного прогресу для значної частини суспільства.

Серед усіх існуючих об'єктів нерухомості житло є головною інвестицією в житті більшості людей, оскільки воно є місцем вкладення заощаджень і доходів, формує зв'язок з територією і слугує спадщиною для майбутніх поколінь. Ця фундаментальна роль житла зазнає тиску з боку зростання капіталу суспільства, що призводить до відповідного збільшення капіталізації сектору нерухомості та віддаляє зв'язок між доходами громадян та їхньою здатністю отримати доступ до житла.

Динаміка, що спостерігається в Іспанії, включає збільшення ролі юридичних осіб у придбанні нерухомості для здачі в оренду, що досягається як за рахунок прибутковості операції, так і за рахунок прибутковості, зумовленої збільшенням вартості активів, а також зміни, пов'язані зі старінням населення, і роль фінансових рішень, таких як "гола власність" або зворотна іпотека, також спостерігається. Ці результати свідчать про тенденцію до зменшення частки власності на житло серед молодих людей на користь оренди.

Зважаючи на нерівний доступ до землі як ФП економіки, в цій роботі переосмислюються фактори виробництва у вигляді простору, інертної матерії, живих істот, праці та капіталу з точки зору максимально можливого рівня їх агрегації на основі їх різних характеристик та генерування ними ренти. Таким

Кільом, невиробничі ФП - простір, інертна матерія та живі істоти - перестають бути об'єктом привласнення в їх природних умовах і починають генерувати ренту для всього суспільства в ринкових умовах.

Враховуючи, що зміна трактування ВФ зачіпає основу економічної системи, це означає зміни на різних рівнях. По-перше, агрегована виробнича функція в її неокласичній формі, яка використовується на макроекономічному рівні, збільшується з двох до п'яти незалежних змінних; цей факт призводить до змін у вивченні економіки та в поточному викладанні економіки. По-друге, розгляд НФ як унікальних елементів вимагає поводження з ними як з такими в реальній економіці, що змінює їхнє місце в бухгалтерському обліку всіх установ, основний вплив якого проявляється у вилученні майна з балансового простору і розміщенні його загального використання у звіті про прибутки та збитки у формі оренди суспільству на договірних умовах. Третім пунктом є особливий підхід до житла людини, згідно з яким пропонується єдина диференціація в ринковому ставленні до простору ФП, що сприяє створенню обмеженого ринку в умовах власності на нього шляхом

фізичним особам у їхньому пошуку безпеки одночасно із загальним ринком в умовах лізингу суспільству на захист прибутковості та ефективності.

По-четверте, ми розглядаємо вплив на сталий розвиток, що випливає з розгляду інертної речовини як ПР суспільства, який базується на врахуванні глобального суверенітету природних ресурсів, які повинні бути капіталізовані для їх участі в економіці; ця умова також дозволяє генерувати дохід для суспільства, передбачати ефекти, які споживання певних форм ПР інертної речовини може мати для екосистем, і працювати над роллю ринків як оптимізаторів у розподілі ресурсів. Нарешті, всі ренти природних ПР зіставляються з податками, які складають доходи від державної діяльності; порівняння дозволяє спостерігати кращий взаємозв'язок зі свавіллям, визначеністю, простотою, перерозподілом та ефективністю завдяки дії ринку; цілі, яких прагне державна влада, значною мірою досягаються вільною дією ринку за умов рівного доступу до природних ПР.

З австрійського суб'єктивістського погляду на людську діяльність піднімається питання про необхідність переосмислення взаємовідносин людини з навколишнім середовищем відповідно до основ георгіанської думки, пропонувані зміни суперечать існуванню опозиції праця-капітал в рамках моделі п'яти ФП, в якій підвищення продуктивності праці дозволяє збільшити цінність природних ресурсів, і, нарешті, він вважає, що неокласичне формулювання приносить цінність у формуванні знань і в стандартизації глобальної діяльності, такої як бухгалтерський облік, впливаючи на підприємницькі дії громадян.

12.2.1. Обмеження

Цей документ є результатом роботи, яка розширювала горизонт дослідження, оскільки були отримані часткові висновки, які породили нові дослідницькі питання, основним обмеженням яких була необхідність обмежити дослідження формулюванням ОП і вивченням їх основних наслідків для економіки, з особливим акцентом на ролі житла для людини. Незважаючи на необхідність включення правових елементів, будь-які відносини з ними здійснюються з економічної точки зору, без розгляду інших правових наслідків, що виходять за рамки цієї сфери.

У дослідженні процесу фінансіалізації та аналізі вартості землі ми працювали виключно з публічними даними, враховуючи широку доступність таких даних, таких як річні звіти досліджуваних компаній, документи, опубліковані агентствами з цінних паперів та асоціаціями у цьому секторі. Значну частину інформації доводилося опрацьовувати в кожному конкретному випадку, оскільки вона міститься в письмових документах, які включають фінансову або майнову інформацію в різних форматах. Можна було б заглибитися в деталі, якби була доступна конкретна інформація про кожен з активів та їхню оцінку з плином часу.

Що стосується аналізу ФП та впливу запропонованих модифікацій на їх формулювання, то основним обмежувальним елементом була недоступність даних про результати запропонованих дій, що передбачало перенесення емпіричного аналізу першої частини між розділами 2 і 4 на дослідження мислення та його наслідків у другій частині.

12.2.2. Майбутні напрямки досліджень

Пропозиція щодо модифікації КП має значні наслідки для економіки, які виходять за рамки цієї роботи, відкриваючи цікаві напрямки для подальших досліджень.

- Результати дослідження ціни на землю та складності економіки можуть бути суттєво розширені як з горизонтальної точки зору з включенням інших країн та регіонів, так і з вертикальної точки зору з аналізом на муніципальному рівні, що, в основному, дозволяє вивчати взаємозв'язки та відмінності між різними економічними системами.*
- Особливий інтерес представляє вплив подвійного ринку площі ЗОЗ, що вказує на її використання на основі двох режимів володіння, що має важливий вплив на розподіл площі, а також на питання регулювання - дерегуляції простору для ринкових або побутових цілей. У цьому ж ключі особливо цікавим є аналіз впливу, який може мати процес аукціонів на РП на можливість концентрації.*
- Питання сталості інертної речовини ЗР представляє широке поле досліджень, в якому виділяється визначення глобальних інституцій, що займаються створенням ринку ЗР для його капіталізації. У цій сфері особливо актуальним є дослідження впливу обмежень пропозиції викопних енергоносіїв на цінову систему та процес зниження пропозиції від економічного до сталого рівня.*
- Що стосується ренти, яку генерують природні ПР, то основний аналіз, який вже коментувався в роботі, полягає у вивченні критеріїв, які дозволяють їх використання та розподіл, причому відмінності у ставленні до простору та інертної матерії впливають з впливу, який вони мають на суспільство; в той час як простір є тимчасовим і залежним від місцевої громади, інертна матерія, як правило, передбачає одноразове*

- *Розвиток процесу переходу від економіки з двома ОП до економіки з п'ятьма ОП передбачає аналіз, який суттєво поглиблює отримані тут результати. Основним елементом є процес перетворення прав власності на простір ОП у нові права користування на основі контрактних умов.*

- *Особливий інтерес викликає вплив запропонованих питань на поняття спекуляції, яке в комерційній сфері суттєво обмежується перетворенням права власності на право користування, в той час як можливість спекуляції на житло залишається.*
- *Нарешті, запроваджені зміни суттєво впливають на фінансовий сектор, причому найбільший ефект зміни в секторі нерухомості мають через зміну очікувань щодо нових іпотечних кредитів для фізичних осіб. Водночас змінюється розподіл ризиків, що виникають при здачі приміщень в оренду, оскільки частину ризиків бере на себе компанія у випадку, якщо приміщення повертається у зв'язку з неплатоспроможністю бізнесу його власника - ситуація, що залежить від узгоджених умов та штрафних санкцій.*

БІБЛІОГРАФІЯ

- Аалберс, М.Б. (2008) Фінансизація житла та криза іпотечного ринку. *Конкуренція та зміни*, Том 12, № 2, червень 2008 148-166
- Аалберс, М.Б., Крістоферс, Б. (2014) Центрування житла в політичній економії. *Житло, теорія та суспільство*, 31:4, 373-394, doi: 10.1080/14036096.2014.947082
- Альберс, М.Б. (2016) *Фінансизація житла. Політекономічний підхід*. Рутледж
- Абель, А.Б., Бернанке, Б.С. (2001) *Макроекономіка*. Пірсон
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países*. Booket, Grupo Planeta
- Ахмад, Т., Чжан, Д. (2020). Критичний огляд порівняльного глобального історичного споживання енергії та майбутнього попиту: історія, розказана до цього часу. *Energy Reports*, 6, 1973-1991. doi: 10.1016/j.egyr.2020.07.020
- Акерман, Я., Хьойер, М. (2006). Скільки транспорту може витримати клімат? -Швеція на шляху до сталого розвитку у 2050 році. *Енергетична політика*, 34(14), 1944-1957. doi: 10.1016/j.enpol.2005.02.009
- Алай, Д.Х., Чен, Х., Чо, Д., Ханевальд, К., Шерріс, М. (2014) Розвиток ринків випуску акцій: аналіз ризиків для зворотних іпотечних кредитів та повернення житла. *Північноамериканський актуарний журнал*, 18(1), 217-241, 2014.
- Алам та ін. (1991) М.С. Алам; Б.К. Бала; А.М.З. Нуқ; М.А. Matin (1991). Модель якості життя як функції споживання електричної енергії. *Енергетика*, 16(4),

739-745. doi: 10.1016/0360-5442(91)90023-f

- Альварес, Д. (2010) Спільне надбання Землі, права людини та глобальна справедливість. ISEGORY. *Журнал моральної та політичної філософії*, № 43, липень-грудень, 2010, 387-405. ISSN: 1130-2097
- Анарі, А., Коларі, Я. (2002) Ціни на житло та інфляція. *Економіка нерухомості*, 30(1), 67-84. doi: 10.1111/1540-6229.00030
- Андельсон, Р.В. (2000) Про відокремлення заробленого та незаробленого приросту власника землі: відповідь географа Ф.А. Хайєку. *Американський журнал економіки та соціології*, Том 59, № 1
- Аристотель (1988) "Політика". Редакція Gredos
- Атанс, Д., Дебон, А., де ла Фуенте, І. (2021) Зворотна іпотека: вплив ризику довголіття в іспанському випадку. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4^a época, 27, 2021/135-159.
- Аукен, І. (2016) Ласкаво просимо у 2030 рік. Я нічим не володію, не маю приватного життя, і життя ніколи не було кращим. Середній рівень - Всесвітній економічний форум
- Аспітарте, Ж. (2018) *Урбанізм і свобода*. Unión Editorial
- Байо та Монес (2000) *Курс макроекономіки*. Редактор Антоні Бош, С.А.
- Барб'є, Е.Б. (2008). *Екосистеми як природні активи*. Основи та тенденції мікроекономіки, 4(8), 611-681. doi: 10.1561/07000000031
- Барро, Р.Х. (2001) Людський капітал: зростання, історія та політика - сесія на честь Стенлі Енгермана. *Доповіді та матеріали АЕА*, т. 91, № 2
- Батт, Р., Аппельбаум, Е. (2013) Вплив фінансіалізації на результати управління та зайнятості. *Робочий документ Інституту Апджон*, № 13-191. ssrn.com/abstract=2235748
- Бенегас Лінч, А. (2015) *Свобода - це взаємна повага*. Інститут Катона Бенегас
- Лінч, А. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Unión Editorial
- Бенгі, А. (2021) Дегроут, переосмислення марксизму. *Журнал економіки, культури та суспільства*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014
- Берача, Е., Зіфенг, Ф., Хардін В.Г. (2019) Операційна ефективність REIT та акціонерна вартість. *Журнал досліджень нерухомості*, 41:4, 513-554. doi: 10.22300/0896- 5803.41.4.513.

Алехандро Сегура де ла

Біблія (The) (1972) Дім Біблії. ISBN: 84-288-1061-3 Біро,

П. (1968) *Власність*. ZYX

- Бірз, Г., Девос, Е., Дутта, С. та ін. (2022) Екс-анте продуктивність портфельів REIT. *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi: 10.1007/s11156-022-01068-6
- Блант, А. та Даулінг, Р. (2006) *Дім*. Роутледж
- Боккард, Н. (2021) Товари та сталий розвиток. SSRN. doi: 10.2139/ssrn.3854548
- Боргоні, Р., Мікеланджелі, А., Понтаролло, Н. (2018) Цінність культури для міських ринків житла. *Регіональні студії*, 1-12. doi: 10.1080/00343404.2018.1444271
- Борт, А. (2010) *Принципи мікроекономіки*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Воусе, J.K. (2001) Від природних ресурсів до природних активів. НОВІ РІШЕННЯ. *Журнал of Environmental and Occupational Health Policy*, 11(3), 267-288. doi: 10.2190/5QPY-TPE0-JP5W-5FJE
- Браунінг, Е.К., Джонсон, В.Р. (1984) Компромiс між рівністю та ефективністю. *Журнал політичної економії*, том 92, № 2.
- Брундтланд, Г.Х. (1987) *Наше спільне майбутнє: Доповiдь Всесвітньої комісії з навколишнього середовища та розвитку*. Женева, Документ ООН A/42/427. un-documents.net/ocf-ov.htm
- Бринйольфссон, Е., Хітт, Л. (1995) Інформаційні технології як фактор виробництва: роль відмінностей між фірмами. *Економіка інновацій та нових технологій*, 3:3-4, 183-200. doi: 10.1080/10438599500000002
- Берн, К., Сзоеке, К. (2016) Сім'ї-бумеранги та невдалий запуск: коментар щодо дорослих дітей, які живуть вдома. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Бірін, М. (2019) *Фінансіалізація житла та зростання приватного орендного сектору в Ірландії, Великій Британії та Іспанії*. Інститут публічної політики UCD Geary, серія дискусійних документів.
- Кантільйон, Р (2021). *Есе про природу торгівлі в цілому*. Unió Editorial Capozza, D.R.,
- Helsley, R.W. (1989) Основи цін на землю та зростання міст. *Журнал міської економіки*, 26, 295-306
- Четруло, А., Гуарассіо, Д., Вірджіліто, М.Е. (2020) Привілей роботи з дому в період соціального дистанціювання. *Intereconomics*. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3
- Чакон, Р.Г. (2023) Концентрація орендарів в REITs. *Журнал фінансів та економіки нерухомості*. 66:636-679. doi: 10.1007/s11146-021-09829-1
- Чарльз, С.Л. (2019) Фінансизація оренди житла для однієї сім'ї: дослідження власності інвестиційних фондів нерухомості на односімейні будинки в Атланти

- міська агломерація. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. doi: 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Межі капіталізації землі та її економічні ефекти: докази з Китаю. *Land*. 10, 1346. doi: 10.3390/land10121346
- Кьяпелло, Е., Вальтер, К. (2016) Три епохи фінансової кількісної оцінки: конвенціоналістський підхід до метрології фінансистів. *Історичні соціальні дослідження* 41, 2, 155-177. doi: 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Крістоферс, Б. (2016) По-справжньому: земля як капітал і товар. *Королівське географічне товариство (з IBG)*, 41 134-148. doi: 10.1111/tran.12111
- Чанг, Р., Фунг, С., Шиллінг, Д.Д., Сіммонс-Мослі, Т.Х. (2016) Волатильність фондового ринку REIT та очікувані прибутки. *Економіка нерухомості*, с. 1-28. doi: 10.1111/1540-6229.12128.
- Кларк, Д.Б. (1908) *Розподіл багатства*. Компанія Макміллан
- Коллінз, К.М., Стег, Л., Конінг, М.А.С. (2007) Цінності клієнтів, переконання щодо сталої корпоративної діяльності та купівельна поведінка. *Психологія та маркетинг*, Том 24(6): 555-577. doi: 10.1002/mar.
- Колвелл, П.Ф., Маннеке, Х.Дж. (1997). Структура цін на міську землю. *Журнал міської економіки*, 41(3), 0-336. doi: 10.1006/juec.1996.2000
- Конлі, Д., Гіффорд, Б. (2006) Власність на житло, соціальне страхування та соціальна держава. *Соціологічний форум*, том 21, № 1, березень 2006. doi: 10.1007/s11206-006-9003-9
- Коскуллуела Мартінес, К. (2010) *Вплив основного капіталу на випуск та зайнятість в іспанській економіці*. Fundación de las cajas de ahorros
- Кросбі, Н., Лоренц, Д., Лютцендорф, Т. (2011) Сталий розвиток та оцінка нерухомості. *Журнал інвестицій та фінансів нерухомості*, 29(6), 644-676. doi: 10.1108/14635781111171797
- Кротті, Дж. (2006) Неоліберальний парадокс: вплив деструктивної конкуренції на товарних ринках та "сучасних" фінансових ринків на діяльність нефінансових корпорацій в неоліберальну епоху. *Фінансіалізація та світова економіка*. Едвард Елгар
- Куадрадо, Х.Р. (Коорд.), Манча, Т., Вільєна, Х.Е., Касарес, Х., Гонсалес, М., Марін, Х.М., Пейнадо, М.Л. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos e instrumentos*. Mc Graw Hill

- Куффаро, Н., Халлам, Д. (2011) "Захоплення землі" в країнах, що розвиваються: іноземні інвестори, регулювання та кодекси поведінки. *Електронний журнал SSRN*, doi: 10.2139/ssrn.1744204
- Чижевський, Б., Матушак, А. (2016). Нова теорія земельної ренти для сталого сільського господарства. *Політика землекористування*, 55, 222-229. doi: 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Дейлз, Д.Х. (1968) Земля, вода та власність. *Канадський економічний журнал*, том 1, № 4, с. 791-804. jstor.org/stable/133706
- Делісл, Р.Д., Маккей Прайс, С., Сірманс, К.Ф. (2013) Ціноутворення ризику волатильності в REITs. *Журнал досліджень нерухомості*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Демарія, Ф., Шнайдер, Ф., Секулова, Ф., Мартінез-Альєрі, Х. (2013) Що таке зростання? Від активістського гасла до суспільного руху. *Екологічні цінності*, квітень 2013, Том 22, № 2, спеціальний випуск: *Дегроутворення*, с. 191-215. jstor.org/stable/23460978
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021) *Програма передачі земельних ділянок під режим поверхневого права для розвитку доступне орендне житло.*
- Генеральна дирекція урбаністичного управління, муніципалітет Мадрида (2023) *Друга програма передачі земельних ділянок під режим поверхневого права для використання під розвиток доступного орендного житла.*
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). Вплив земельної політики на співвідношення цін на житло та землю: дані з Китаю. *Щоквартальний огляд економіки та фінансів*, 51(1), 19-27. doi: 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Дюменіл, Г., Леві, Д. (2006) Витрати та вигоди неолібералізму: класовий аналіз. *Фінансіалізація та світова економіка*. Едвард Елгар
- Дюпюї, А., Торнс, Д.К. (1996) Значення дому для літніх домовласників. *Житлові дослідження*, 11:4, 485-501. doi: 10.1080/02673039608720871
- Ехавес Гарсія, А. (2016) Ускладнений доступ молоді до ринку житла в Іспанії: ціни, режими володіння та зусилля. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISSN: 1131-8635
- Ехавес Гарсія, А., Наварро Яньєс, К.Х. (2018) Режими надання житла та житлова емансипація: аналіз державних зусиль у сфері житла в Іспанії та їх вплив

на можливості емансипації з порівняльної регіональної перспективи. *Політика та суспільство*. ISSN: 1130-8001

- ЄАОС (2011) *Реформа екологічного оподаткування в Європі: наслідки для розподілу доходів 2011*. Європейське агентство з навколишнього середовища - 66 с. - 21 x 29,7 см ISBN 978-92-9213-237-8. doi: 10.2800/84858
- EPRA (2023) *Глобальне дослідження REIT 2023. Порівняння основних режимів REIT у світі*.
- Епштейн, Г.А. (2005) *Фінансіалізація та світова економіка*. Едвард Елгар
- Епштейн, Г.А. (2019) *Що не так із сучасною теорією грошей? Політична критика*. Палгрейв Макміллан
- Ертурк, І. (2020) Примат акціонерів та корпоративна фінансіалізація. *Міжнародний довідник Routledge з фінансіалізації*. Routledge
- Еверс, С., Сігл, К., Крійтенбург, Ф. (2013) *Африка на продаж? Позиціонування держави, землі та суспільства в іноземних великомасштабних придбаннях землі в Африці*. Brill
- Фенг, З., Ву, З. (2021) Місцева економіка, розміщення активів та зростання фірми REIT. *Журнал фінансів та економіки нерухомості*. doi: 10.1007/s11146-021-09822-8
- Філдс, Д. (2018) Створення нового класу активів: фінансове накопичення, кероване власністю, після кризи. *Економічна географія*, 1-23. doi: 10.1080/00130095.2017.1397492
- Фішер, І. (1907) *Ставка відсотка, її природа, визначення та відношення до економічних явищ*. The Macmillan Company
- Фрідман, Г. (2001) Святість прав власності в американській історії. *Науково-дослідний інститут політичної економії*. Робоча записка N14
- Фрідман, М. (1953) *Нариси позитивної економіки*. Видавництво Чиказького університету Фрідмен, М. (1957) *Теорія функції споживання*. Princeton University Press.
ISBN: 0-691-04182-2
- Фрідман, М. (1970) Доктрина Фрідмана: соціальна відповідальність бізнесу полягає у збільшенні його прибутків. *The New York Times*. 13 вересня 1970 року, розділ SM, сторінка 17.
- Фрідман, М. (1972) *Теорія цін*. Alianza editorial
- Фрідман, М. (2022) *Свобода вибору, особиста заява*. Deusto
- Фунарі, Н. (2022) *Дослідження Nareit показує зростання та переваги глобального*

Наріт.

Гаффні, М. (2004) *Земля як особливий фактор виробництва*. Багатство і потреба

Гаффні, М. (2008) Збереження землі в теорії капіталу: Рікардо, Фаустман, Віксель та Джордж. Американський журнал економіки та соціології, Том 67, № 1, *Генрі Джордж*:

- Політичний ідеолог, соціальний філософ та економічний теоретик*, с. 119-142.
jstor.org/stable/27739694
- Гелбрейт, Д.К. (2012) *Заможне суспільство*. Австрал
- Гарсія - Ламарка, М. (2020) Режими врегулювання кризи на ринку нерухомості та житлові REIT: нові соціально-просторові наслідки в Барселоні. *Житлові дослідження*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- Гарсія Альміраль, М.П. (2007) *Вступ до оцінки мобільності*. 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, с. 209-216, груд. 2023. ISSN 2603-6010.
- Джордж, Г. (1889) *Стандарт* № 137, 17 серпня.
- Джордж, Г. (1935) *Прогрес і бідність, дослідження причин промислових депресій і зростання нужди зі збільшенням багатства, засіб від неї*. Фонд Роберта Шалькенбаха
- Джордж, Г. (2012) *Прогрес і бідність*. Фонд Роберта Шалькенбаха
- Джорджеску-Роген (1970) "Економіка виробництва". *Американський економічний огляд*, травень 1970, том 60, № 2. jstor.org/stable/1815777
- Гош, К., Джамбона, Е., Хардінг, Д.П., Сірманс, К.Ф. (2008) Як закріплення, стимули та управління впливають на структуру капіталу REIT. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Гілстрап, К., Петкевич, А., Сезер, О., Тетерин, П. (2021). Ціноутворення боргових зобов'язань REIT та структура власності. *Журнал фінансів та економіки нерухомості*. doi: 10.1007/s11146-020- 09806-0.
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titularidad de derechos fundamentales por personas jurídicas: un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*. № 65. с. 49-105. jstor.org/stable/24884698
- Гонсалес, Р.Е., Еспіна, Х., Сегура, А. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas y proyectos*. Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- Гонсалес, Р.Е., Моралес, Г., Сегура, А. (2023) MOOC "Проблеми мікроекономіки та макроекономіки". MiriadaX
- Гонсалес, Р.Е., Сегура, А., Еспіна, Х. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

Гонсало та Гонсалес, Л. (2005) *Імперативна система Іспанії, державна, автономна та місцева.*

Дайкінсон

Горз, А. (2012) *Екологічний. Інтелектуальний капітал*

Горз, А. (2023) *Критика продуктивного розуму.* Catarata

Grijalvo, M., Segura, A., & Núñez, Y. (2022). Комп'ютерні ділові ігри у вищій освіті: пропозиція щодо гейміфікованого навчання. *Технологічне прогнозування та соціальні зміни*, 178(121597), 121597. doi: 10.1016/j.techfore.2022.121597

Гроцій, Х. (1925) *Право війни та миру.* Editorial Reus S.A.

Ганнісон Браун, Г. (1924) Єдиноподатковий комплекс деяких сучасних економістів. *Журнал політичної економії*, т. 32, № 2 (квітень 1924), с. 164-190. jstor.org/stable/1826183

Гілфасон, Т. (2001) Природні ресурси, освіта та економічний розвиток. *Європейський економічний огляд* 45 (2001) 847-859

Харві, Д. (1982) *Межі капіталу.* Basil Blackwell Publisher Limited

Харві, Д. (2012) *Міста-бунтарі: від права на місто до урбаністичної революції.* Версо

Хаусманн, Р., Ідальго, К.А. та ін. (2011) *Атлас економічної складності, картографування шляхів.*

до процвітання. Пуританська преса

Хаусманн, Р., Родрік, Д., Веласко, А. (2005) Діагностика росту

Хайєк, Ф. (1945) Використання знань у суспільстві. *Американський економічний огляд*, т. 35, № 4 (вересень, 1945), с. 519-530.

Хайєк, Ф. (2019) *Основи свободи.* Unión Editorial Hayek, F. (2020)

Camino de servidumbre. Alianza editorial

Хайєк, Ф. (2022) Проблема житла та міського планування. *Ринкові процеси: Європейський журнал політичної економії*, т. XIX, № 2, осінь 2022, с. 395-418.

Хазлітт (1946) *Економіка на уроці.* Студенти за свободу

Хенг, А., Кун, В., Чжунхуа, В. (2015) Ризик краху REIT та інституційні інвестори. *Журнал фінансів та економіки нерухомості.* doi: 10.1007/s11146-015-9527-y

Хікель, Я. (2020) *Менше - це більше, як деградація врятує світ.* Вільям Хайнеманн
Лондон

Говард, Г. (2017) *Прискорювач міграції: мобільність робочої сили, житло та сукупний*

- Хуерта де Сото, Х (2002) *Нові дослідження політичної економіки*. Unió Editorial
- Іланфельдт, К.Р. (2007). Вплив регулювання землекористування на ціни на житло та землю.
Журнал міської економіки, 61(3), 0-435. doi: 10.1016/j.jue.2006.09.003
- Міжурядова група експертів зі зміни клімату (МГЕЗК). *Технічне резюме. В: Зміна клімату 2021 - Фізична наукова основа: внесок Робочої групи I до Шостої доповіді про оцінку*.
Оціночний звіт Міжурядової групи експертів зі зміни клімату. Кембридж: Видавництво Кембриджського університету; 2023:35-144. doi: 10.1017/9781009157896.002
- Дженсен, М.К. (1986) Агентські витрати вільного грошового потоку, корпоративні фінанси та поглинання. *Американський економічний огляд*, травень 1986, том 76, № 2. с. 323-329. [jstor.org/stable/1818789](https://www.jstor.org/stable/1818789)
- Джевонс, Г.С. (1911) *Теорія політичної економії*.
- JLL (2022) *SOCIMI, Десять років з моменту створення*.
- Калліс, Г., Демарія, Ф., Даліса, Г. (2015) *Дегроутворення: словник для нової ери*. Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). Дослідження на тему
Зростання. *Щорічний огляд навколишнього середовища та ресурсів*. 43(1). doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Кіні, М. (2014) Фінансіалізація та соціальна структура теорії нагромадження. *Світовий огляд політичної економії*, т. 5, № 1, с. 45-77. [jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045](https://www.jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045)
- Кейнс, Дж. М. (1965) *Загальна теорія зайнятості, відсотка та грошей*. Fondo de cultura económica
- Кейнс, Дж. М. (1985) *Нариси про втручання та лібералізм*. Орбіс
- Кінінмонт, В. (2003) *Зміна клімату - природна небезпека. Енергетика та довкілля*, т. 14, № 2/3, с. 215-232. [jstor.org/stable/43734558](https://www.jstor.org/stable/43734558)
- Кірцнер, І.М. (2011) *Теорія ринку та система цін*. Фонд Свободи
- Knight Frank Research. (2023) *Звіт про багатство*.
- Кнолл, К., Шуларік, М., Штегер, Т. (2017) Немає ціни, подібної до дому: глобальні ціни на житло, 1870-2012. *Американський економічний огляд*, 2017, 107(2): 331-353. doi:

10.1257/aer.20150501

Кріппнер, Г.Р. (2005) Фінансіалізація американської економіки. *Соціально-економічний огляд*. 3, 173-208

Інститут Генрі Джорджа (2021) *Праця, земля і свобода: читанка Лінді Девіс* (тт. 134-136).

Laffaire, M., Tucatz, P. (2021) *Політика з боку пропозиції для покращення доступу до орендного житла в Іспанії*. Esade Ec. Pol - Центр економічної політики

Ласкі, Х.Й. (1961) *Європейський лібералізм*. Fondo de cultura económica.

Лекі, С. (1989). Житло як право людини. *Довкілля та урбанізація*, 1(2), 90-108. doi: 10.1177/095624788900100210

Леві, Д.С., Квай-Чой Лі, К. (2004) Вплив членів сім'ї на рішення про купівлю житла. *Журнал інвестицій та фінансів нерухомості*, 22(4), 320-338. doi: 10.1108/14635780410550885

Лі, Л. (2012) *Детермінанти волатильності REIT*

Лін, Д., Ханском, Л., Мерті, А., Галлі, А., Еванс, М., Ніл, Е., Манчіні, М.С., Мартінділл, Ж., Медуар, Ф.-З., Хуанг, С. та ін. (2018) Облік екологічного сліду для країн: оновлення та результати національних рахунків сліду, 2012-2018. *Ресурси* 2018, 7, 58. doi: 10.3390/resources7030058

Ліндбек, А. (1984) *Нерівність і політика перерозподілу, політична поведінка та економічна політика*. Orbis

Лю, З., Ван, П., Чжа, Т. (2013). Динаміка цін на землю та макроекономічні коливання. *Econometrica*, 81(3), 1147-1184. doi: 10.3982/ECTA8994

Локк (1981) *"Есе про громадянське правління"*. Агілар

Лукас, Р.Е. (1978) Про розподіл бізнес-фірм за розміром. *Економічний журнал "Белл"*, т. 9, № 2 (осінь, 1978), с. 508-523. jstor.org/stable/3003596

Мадер, П., Мертенс, Д., Ван дер Зван, Н. (2020) *Фінансизація: вступ. Міжнародний довідник Routledge з фінансіалізації*. Routledge

Мальтус, Р. (1970). *Перший нарис про народонаселення*. Маршалл,

А. (1884) *Де розмістити лондонську бідноту*. Меткалф і син

Маршалл, А. (1920) *Принципи економіки*. Macmillan and Co.

Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. Аріель

Мартінес Рая, А., Сегура де ла Каль, А., Гонсалес Діас, Р. Е. (2023). Емпіричний аналіз викидів повітряних суден від регулярних рейсів на внутрішньому ринку Іспанії. *Процеси*, 11(3), 741. doi: 10.3390/pr11030741

- Мартінес Рая, А., Сегура де ла Каль, А. та Родрігес Оромендія, А. (2023). Фінансіалізація активів нерухомості: комплексний підхід до інвестиційних портфелів через гендерне дослідження. *Будівлі*, 13(10), 2487. doi: 10.3390/buildings13102487
- Маркс, К. (2014) *El capital, антологія*. Alianza Editorial
- Маркс, К., Енгельс, Ф. (2023) *Комуністичний маніфест*. Дрібний шрифт
- Макс-Неф, М., Елізальде, А., Хопенгайн, М. (2010) Розвиток у людському масштабі. *Бібліотека CF+S*. <http://habitat.aq.upm.es>
- McKinsey Global Institute (2021). *Зростання та підйом глобального балансу*. Медоуз, Д. Х. (1990) *Межі зростання*. Фонд економічної культури.
- Мендес Гутьєррес дель Валле, Р. (2021) Фінансизація міст та орендний пузир в Іспанії: тенденції та контрасти у різномасштабній перспективі. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, vol. 67/3 441-463
- Менгер, К. (2007) *Принципи економіки*. Інститут Людвіга фон Мізеса
- Міланович, Б. (2020) *Капіталізм, не більше, майбутнє системи, яка домінує у світі*. Penguin Random House
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. Aguilar
- Мілль, Дж. С. (2009) Принципи політичної економії. Електронна книга "Проект Гутенберг
- Мінгче, М., Браун, Х.Д. (1980) "Зовнішні ефекти мікрорайону та гедоністичні ціни на житло". *Економіка землі*, том 56, № 2, с. 125-141. [jstor.org/stable/3145857](http://www.jstor.org/stable/3145857)
- Мізес, Л.В. (2021) *La acción humana*. Union Editorial
- Мішра, С.К. (2007) *Коротка історія виробничих функцій*. MPRA Paper No. 5254, розміщено 10 жовтня 2007 року UTC. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/
- Мочон, Ф. (2009) *Вступ до макроекономіки*. McGrawHill
- Модільяні, Ф., Брумберг, Р. (1954) *Аналіз корисності та функція споживання: інтерпретація перехресних даних*. Посткейнсіанська економіка, ред. Кеннет К. Куріхара.
- Модільяні, Ф. (1986) Життєвий цикл, індивідуальна ощадливість та багатство націй. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Моралес Алонсо, Г., Нуньес Герреро, Ю. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. Sanz and Torres
- Моррі, Г., Бенедетто, П. (2019) *Оцінка комерційної власності, методи та тематичні*

дослідження.

Вайлі.

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos.
- Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, в європейській перспективі. *ЗОШТИ З ПРОМИСЛОВИХ ВІДНОСИН*. ISSN: 1131-8635
- Нідеркот, М. (2019) "Build-to-Rent" та фінансіалізація орендного житла: майбутні напрямки досліджень. *Житлові дослідження*, doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Ніньо-Бесерра, С. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, una aproximación al sistema económico que ha producido más prosperidad y desigualdad en el mundo*. Аріель
- Нордхаус, В.Д. (1991) Сповільнювати чи не сповільнювати: економіка парникового ефекту. *Економічний журнал*, том 101, № 407, с. 920-937. jstor.org/stable/2233864
- Нордхаус, В.Д. (2007) Оподатковувати чи не оподатковувати: альтернативні підходи до уповільнення глобального потепління. *Огляд екологічної економіки та політики*, V.1, I.1, с. 26-44. doi: 10.1093/reep/rem008
- Нордхаус, В.Д. (2015) Кліматичні клуби: подолання фрірайдингу в міжнародній кліматичній політиці. *Американський економічний огляд* 2015, 105(4): 1339-1370. doi: 10.1257/aer.15000001
- ОЕСР (2021) "Будівництво для кращого майбутнього: політика, спрямована на підвищення доступності житла", *Аналітичні записки з питань зайнятості, праці та соціальних питань*. ОЕСР, Париж, oe.cd/affordable-housing-2021
- Окунь, А.М. (1975) *Рівність та ефективність, великий компроміс*. Інститут Брукінгса.
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. Без стратегії або основи в галузі прав людини*. Фондація "Фоесса". Робочий документ 4.13
- Пандуро, Т.Є., Вейє, К.Л. (2013) Класифікація та оцінка міських зелених насаджень - гедоністична оцінка цін на житло. *Ландшафтне та міське планування*, 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*. Пірсон
- Паніагуа Сото, Ф.Х., Наварро Паскуаль, Р.Н. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos públicos*. Пірсон
- Паніелло, У., Ардіто, Л., Петруццеллі, А.М. (2022) Оцінка стану економіки спільного використання та її попередників на рівні країни: міжкраїнні відмінності в Європі. *Геофорум*, Том 133, липень 2022, С. 140-152. doi: 10.1016/j.geoforum.2022.05.013

- Пірс, Д. (2004) Створення екологічного ринку: рятівник чи перепродаж? *Португальський економічний журнал*, 3: 115-144. doi: 10.1007/s10258-004-0034-y
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano en la economía ética de Amartya Sen*. Universitat de València.
- Петерсон, Г.Е. (2006) *Оренда та продаж землі як варіант фінансування інфраструктури*.
Робоча записка Світового банку "Дослідження політики" 4043
- Пігу, А.К. (1968) *Порівняльний соціалізм і капіталізм*. Аріель
- Пікетті, Т. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo de cultura económica
- Пікетті, Т., Саєз, Е. (2014). Нерівність у довгостроковій перспективі. *Science*, 344(6186), 838-843. doi: 10.1126/science.1251936.
- Пікетті, Т. (2019) *Капітал та ідеологія*. Deusto
- Полані, К. (2001) *Велика трансформація, політичні та економічні витоки нашого часу*.
Книги видавництва "Маяк
- Поп, В. (2000) Привласнення в космічному просторі: зв'язок між власністю на землю і суверенітетом на небесних тілах. *Космічна політика* 16 (2000) 275-282
- Портер, М.Е., Міллар, В.Е. (1985) *Як інформація дає вам конкурентну перевагу*.
Harvard Business Review
- Потепан, М.Я. (1996). Пояснення міжміських відмінностей у цінах на житло, орендній платі та цінах на землю. *Економіка нерухомості*, 24(2), 219-245. doi: 10.1111/1540-6229.00688
- Пауер, Е.Р., Мі, К.Д. (2019) Житло: інфраструктура догляду. *Житлові дослідження*. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Прем, Г.Д. (1992) Іспанська колонізація та індіанська власність у Центральній Мексиці, 1521-1620.
Аннали Асоціації американських географів. 82(3), с. 444-459.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *SOCIMI на іспанському ринку нерухомості Походження, еволюція та основні характеристики*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Світові режими інвестиційних фондів нерухомості (REIT)*.
- Прудон, П.Ж. (1983) *Що таке власність?* Orbis
- Ралло, Я.Р. (2019) Хайек не підтримував ідею універсального базового доходу. *The Independent Review*, v. 24, n. 3, Winter 2019/20, ISSN 1086-1653, pp. 347-359.

Ранганатан, Дж. (1998) "*Лінійки сталого розвитку: вимірювання корпоративних екологічних та соціальних показників*". Сталий розвиток підприємства.

Рікардо, Д. (2010) *Про принципи політичної економії та оподаткування*. Електронна книга "Проект Гутенберг" #33310

Ріттер, М., Хюттель, С., Одденінг, М., Зайферт, С. (2020). Перегляд взаємозв'язку між ціною землі та розміром ділянки в сільському господарстві. *Політика землекористування*, 97, 104771-. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104771

Робертс, П. (2004) *Кінець нафти*. Бібліотека критичного мислення

Робінсон, Дж (1953) Виробнича функція і теорія капіталу. *Огляд економічних досліджень*, 1953 - 1954, Том 21, № 2 (1953 - 1954), с. 81-106.

Ромер, Д. (2006) *Просунута макроекономіка*. McGrawHill

Ротбард, М.Н. (2009) *Людина, економіка та держава з владою та ринком*. Інститут Людвіга фон Мізеса, наукове видання.

Ротбард, М.Н. (2021) *Назустріч новій свободі: лібертаріанський маніфест*. Union

Editorial Ротбард, М.Н. (2021) *Анатомія держави*. Спільна редакція

Руссо, Ж.-Ж. (1923) *Міркування про походження нерівності між людьми*. Кальпе

Руссо, Ж.Ж. (2017) *Суспільний договір*. Партія демократичної революції

Радден, Б. (1994) "Речі як речі та речі як багатство". *Оксфордський журнал правових досліджень*, т. 14, № 1 (весна, 1994), с. 81-97. [jstor.org/stable/764763](https://www.jstor.org/stable/764763)

Руеда 2нз, Г. (1997) *"Знецінення в Іспанії: баланс (1766-1924)"*. Arco Libros

Самуельсон, П.А., Нордгауз, В.Д. (2009) *Економіка*. Mc Graw Hill

Сойєр, М. (2022) *Фінансіалізація, економічні та соціальні наслідки*. Agenda

Publishing Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). Дослідження вибору атрибутів житла на основі

Ієрархія Маслоу Ієрархія потреб потреб. *Соціальні та*
поведінкові наук, 42. doi:
10.1016/j.sbspro.2012.04.195

Сазандрішвілі, Г. (2019) Токенізація активів простою мовою. *J Corp Acct Fin.* 2020; 31: 68-73. doi: 10.1002/jcaf.22432.

Шумпетер, Й.А. (2018) *Капіталізм, соціалізм і демократія*. Неприборкана сторінка

Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). Порівняльний огляд даних Світового банку та емпіричних досліджень щодо неадекватного житла. *11th ACAU 2022: Матеріали 11-ї Міжнародної конференції аспірантів*.

Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021) Рішення про

Алехандро Сегура де ла

Калыасты у гейміфікації навчального досвіду, для набуття

- м'які навички. *Університет, інновації та дослідження в горизонті 2030*. Egregius, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. Alianza Editorial
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa Calpe
- Слейтер, С.Ф., Нарвер, Д.К. (1994) Орієнтація на ринок, споживча цінність та вища продуктивність. *Горизонти бізнесу*, Том 37, Випуск 2, березень-квітень 1994, С. 22-28. doi: 10.1016/0007-6813(94)90029-9
- Сміт, А. (2001). *Багатство націй*. Альянс.
- Сміт, А. (2007) *Дослідження про природу і причини багатства народів, книги I, II, III, IV i V*. МетаLibri
- Солоу, Р.М. (1956) Внесок у теорію економічного зростання. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 70, No. 1, pp. 65-94. [jstor.org/stable/1884513](https://www.jstor.org/stable/1884513)
- Сомервіль, П. (1997) Соціальна конструкція будинку. *Журнал архітектурно-планувальних досліджень*. Осінь, 1997, т. 14, № 3. с. 226-245. [jstor.org/stable/43030210](https://www.jstor.org/stable/43030210)
- Сорос, Дж. (1999) *Криза глобального капіталізму, відкрите суспільство в небезпеці*. Питання для обговорення
- Сото (де), Х. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Punto de lectura
- Свінкельс, Л. (2023) Емпіричні дані про право власності та ліквідність токенів нерухомості. *Swinkels Financial Innovation*. 9:45. doi: 10.1186/s40854-022-00427-5
- Темін, П. (2009) Економіка ранньої Римської імперії. *Ринкові процеси: Європейський журнал політичної економії*. Том VI, № 2, осінь 2009, с. 265-290.
- Токвіль, А. (1984) *Демократія в Америці I*. Sarpe
- Тостевін, П. (2021, 9 вересня) *Загальна вартість світової нерухомості*. 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)
- Тостевін, П., Раштон, К. (2023, 20 вересня) *Загальна вартість світової нерухомості: нерухомість залишається основним найбільшим у світі найбільший сховище багатства багатства*. 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)

Тернер, Д.Ф.К. (1976) *Житло, створене людьми, до автономії в будівельному середовищі*.

Пантеон Букс

Уріель Хіменес, Е. Альберт Перес, К., Бенагес Кандау, Е., Кукарелла Тормо, В. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*. Фонд BBVA. ISBN: 978-84-96515-86-4

Валенсуела Рубіо, М. (2023) Нові моделі житла. Спільне житло або співжиття: підхід до його реалізації в Іспанії. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, с. 275-292, груд. 2023. ISSN 2603-6010.

Ван Парійс, П. (1997) *Справжня свобода для всіх. Що може виправдати капіталізм*. Видавництво Оксфордського університету

Ван Парійс, П., Вандерборгт, Ю. (2015) *La Renta Básica*. Аріель

Вар'ян, Х.Р. (2010) *Проміжна мікроекономіка, сучасний підхід*. Антоні Бош редактор

Верчеллі, А. (2013) Фінансіалізація в довгостроковій перспективі: еволюційний підхід. *Міжнародний журнал політичної економії*, т. 42, № 4, Зима 2013-14, с. 19-46. doi: 10.2753/IJP0891-1916420402

Версмиссен, Я., Зітц, Я. (2017) Чи існує цільовий показник левериджу для REITs? *Щоквартальний огляд економіки та фінансів* 66 (2017) 57-69. doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.

Фон Браун, Я., Майнцен-Дік, Р. (2009) "Захоплення землі" іноземними інвесторами в Країни, що розвиваються: ризики та можливості. *Аналітична записка МФПРІ* 13

Вакернагель, М., Піс, В. (1996) *Наш екологічний слід, зменшення впливу людини на землю*. Видавництво "Нове суспільство

Ворд, К. (2002). Коттери та сквотери: прихована історія житла. *Утопічні студії* 13 (2):238-239.

Wen, H., Goodman, A.C. (2013). Зв'язок між ціною на міську землю та ціною на житло: дані з 21 провінційної столиці Китаю. *Habitat International*, 40(), 9-17. doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004

Вітон, В.К. (1993) Капіталізація землі, мобільність та роль правил зонування. *Журнал міської економіки*, 34, 102-117.

Вікстид (1894) *"Нарис координації законів розподілу" (An Essay on the Co-ordination of the Laws of Distribution)*

Вейбург, Г., Аалберс, М.Б., Хіг, С. (2018) *Фінансизація орендного житла 2.0: вивільнення житла в приватизований мейнстрім накопичення капіталу*. doi:

Алехандро Сегура де ла

Кал10.1111/anti.12382.

- Війбург, Г. (2021) Дефінансизація житла: до порядку денного досліджень. *Житлові дослідження*. Том 36, с. 1276-1293
- Вольф, К. (2009). Чи має значення власність? Результати діяльності та ефективність державної та приватної нафтових компаній (1987-2006 рр.). *Енергетична політика*. 37(7), 2642-2652. doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Ву, Я. (2020) Нерівність, перерозподіл та зростання: нові дані про компроміс між рівністю та ефективністю. *Емпірична економіка* 58, 2667-2707. doi: 10.1007/s00181-019-01815-0
- Суй, Ю., Хуан, Х., Бао, Х.Х.Х., Цзюй, Х., Чжун, Т., Чен, З., Чжоу, Ю. (2018) Реформа прав на землю в сільській місцевості та агроекологічна стійкість: емпіричні дані з Китаю. *Політика землекористування*, 74, 73-87. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.