



گزارش ۳-۴-۱۷۲

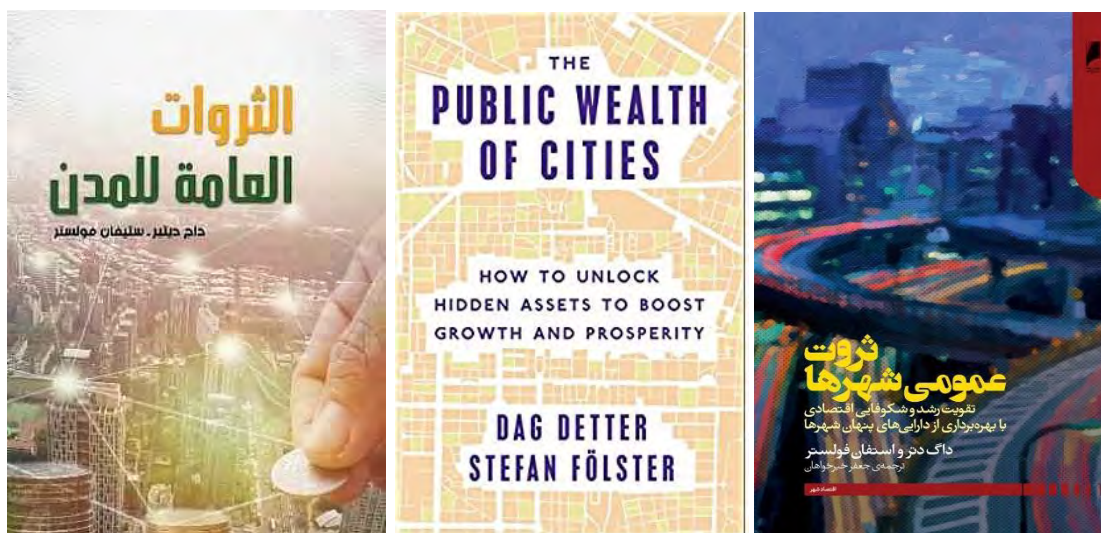
خلاصه کتاب با عنوان:
درآمدی بر کتاب ثروت عمومی شهرها

نوشته داگ دتر و استفان فولستر

ترجمه جعفر خیرخواه

شماره: ۲۱۹-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۷/۴

کتاب ثروت عمومی شهرها، نوشته داگ دتر^۱ و استفان فولستر^۲، کتابی درباره تقویت رشد و شکوفایی اقتصادی با بهره‌برداری از دارایی‌های پنهان شهرها است. این کتاب در سال ۲۰۱۷ چاپ گردیده و در سال ۱۳۹۸ به زبان فارسی توسط آقای جعفر خیرخواهان ترجمه گردیده است. این کتاب همچنین به زبان عربی نیز ترجمه گردیده است.



مهم نیست که گربه سفید باشد یا سیاه. موش را می‌گیرد؛

بنابراین مهم نیست که دارایی‌ها متعلق به دولت باشد یا افراد، آنچه مهم است این است که آنها بازده مالی داشته باشند و به درستی مدیریت شوند.

در باره نویسندگان کتاب:



داگ دتر مشاور سرمایه‌گذاری سوئدی و همچنین نویسنده و سخنران در مورد است. او رئیس سابق Statum و مدیر وزارت دارایی‌های تجاری عمومی صنعت سوئد است، که در طول اصلاحات ۱۹۹۸-۲۰۰۱، بازسازی مجموعه دولتی دارایی‌های عمومی را رهبری می‌کند. دتر همچنین برای فایننشال تایمز، وال استریت ژورنال، پروژه سندیکای، فارین افرز، فارین پالیسی، صندوق بین‌المللی پول، بانک جهانی، شیکاگو تریبون، فاینانس عمومی، و گلوب اند میل و همچنین مجمع جهانی اقتصاد نوشته است.

¹ Dag Dettter

² Mohan Stefan Matthis Fölster



استفان فولستر زاده ۲۳ ژوئن ۱۹۵۹) اقتصاددان و نویسنده سوئدی است. او رئیس مؤسسه اصلاحات سوئدی و دانشیار مؤسسه فناوری سلطنتی KTH در استکهلم و مدیر عامل اندیشکده Reform Institute است. فولستر دارای مدرک تحقیقاتی در آکسفورد است. او قبلاً به عنوان اقتصاددان ارشد در سوئد اینترپرایز و مدیر عامل مؤسسه تحقیقات تجارت کار کرده است. Fölster تعداد زیادی کتاب، مقاله علمی و گزارش عمدتاً در مورد مسائل رشد و تجارت منتشر کرده است. همچنین یکی از کارشناسان برجسته سوئد در زمینه مسائل مربوط به دیجیتالی شدن، اتوماسیون و مشاغل آینده در نظر گرفته می شود. او نویسنده دو گزارش بسیار معتبر «هر شغل ظرف ۲۰ سال خودکار خواهد شد» (۲۰۱۴) و «شغل های جدید در عصر اتوماسیون» (۲۰۱۵) است که هر دو از طرف بنیاد تحقیقات استراتژیک (SSF) منتشر شده اند.

درباره کتاب ثروت عمومی شهرها

در هر جایی از جهان خبرهایی به گوش می رسد که دولت های مرکزی از میزان کمک های خود به شهرهایی که دچار کمبود شدید منابع هستند به شدت می کاهند. در کنار این مشکلی که برای شهرها پیش آمده است نیازی فوری به سرمایه گذاری در زیرساخت های رو به ویرانی مراکز بزرگ شهری احساس می شود. کتاب ثروت عمومی شهرها، راهکاری در اختیار مدیران شهرها می گذارد تا سرمایه های مورد نیاز برای تراز کردن بودجه شهرداری، پر کردن چاله چوله های معابر و تقویت و بازسازی پل ها و تونل های مستهلک شده فراهم شود.

ما می توانیم شهرهایمان را به مکان هایی عالی برای زندگی، کار و تفریح و سرگرمی تبدیل کنیم. شهرداران و مسئولان مدیریت و سرمایه گذاری های شهری مخاطبان اصلی این کتاب اند.

کتاب حاضر به این پرسش مهم پاسخ می دهد که چگونه ملت ها موفق به مدیریت بهتر ثروت های عمومی می شوند؟ بیشتر کشورها درک و شناخت روشنی از میزان ثروت های عمومی خود ندارند. ثروت هایی مثل شرکت ها، نهادهای مالی، زمین و جنگل، ساختمان، زیرساخت ها و غیر آن که در مالکیت عمومی است و سود عاید دولت می کنند. در این کتاب می بینیم که ثروت عمومی گسترده بوده و امکان استفاده بسیار بهتر از آن وجود دارد. در مجادله بین طرفداران خصوصی سازی و ملی سازی مهمترین نکته، یعنی کیفیت مدیریت دارایی ها، گم شده است. براساس محاسبات نویسندگان این کتاب، بهبودی اندک در مدیریت ثروت عمومی، بازدهی عاید می سازد که بیش از مجموع سرمایه گذاری جهانی در زیرساخت هایی مانند حمل و نقل، برق، آب و مخابرات است. کتاب با معرفی برخی موردکاوی ها نشان می دهد چگونه کشورها ترتیبات نهادی جدید مانند «صندوق ثروت ملی» را آزمایش می کنند که امکان مدیریت سالمتر و دموکراسی کارا تر را فراهم می کند. شفافیت و پاسخگویی از پیش شرط های حکمرانی خوب بر دارایی های عمومی هستند اما

برخورداری از دانش حرفه‌ای و خلاقیت به خرج دادن مدیران این صندوق‌ها نیز از واجبات است. مطالعه این کتاب برای هر سیاستمدار و تصمیم‌گیر دولتی واجب است.

مقدمه‌ای از کتاب

شهرهای بسیاری در سطح جهان با یک فاجعه سرمایه‌گذاری حتمی روبه‌رو هستند، چون طرح‌های خوش‌آتیه و مفید برای آبادانی شهرها و توسعه زیرساخت‌ها به دلیل کمبود منابع مالی کنار گذاشته می‌شود. بیشتر اوقات حتی ضروری‌ترین وظایف که تعمیر و نگهداری باشد نیز با کمبود بودجه مواجه است. منابع عمومی موردنیاز برای سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و خدمات شهری، به دلایلی که به سطوح دولت‌های ملی، استانی و شهری برمی‌گردد، دچار کمبودهای جدی هستند. دولت مرکزی بی‌هدف و سردرگم است. بسیاری از ایالت‌ها حاضر نیستند زیر بار بدهی بروند یا به دلیل بدهی دست‌وپایشان بسته است. توان مالی شهرداری‌ها اغلب زیر بار تعهدات سنگین کمر خم کرده است.

بحران تأمین منابع مالی چیزی بسیار گسترده‌تر و فراتر از فقط سرمایه‌گذاری فیزیکی است. بسیاری از شهرها قادر به سرمایه‌گذاری در توسعه و تحول اجتماعی نویدبخش و آموزش‌های مناسب به آن دسته از شهروندان خود، که در خطر عقب ماندن به علت جهانی‌سازی یا خودکارسازی تولید قرار دارند، نیستند. یکی از نشانه‌های روشن هشداردهنده، کاهش امید به زندگی مردان سفیدپوست کم‌درآمد در بسیاری از شهرهای آمریکاست. در سرتاسر جهان، در بسیاری از شهرهای با اقتصاد ضعیف‌تر، میلیون‌ها نفر در شرایط نامناسب زندگی می‌کنند و سرمایه‌گذاری عمومی در خدمات اساسی و شرکت‌های خدمات شهری با کمبود چشمگیر منابع مواجهند.

این مسئله بدان دلیل اهمیت دارد که در دهه‌های آینده چند میلیارد نفر دیگر به ۱.۵ میلیارد نفری که اکنون در چهار هزار شهر جهان با جمعیت بالای ۱۰۰ هزار نفر زندگی می‌کنند افزوده خواهند شد. ۹۰هنگامی که تعداد زیادی از شهرهای یک کشور موفق به خلق ثروت اقتصادی، اجتماعی و انسانی نمی‌شوند کل کشور هم روبه افول اقتصادی می‌گذارد.

پیش‌نیازهای اداره خوب دارایی‌های عمومی، دو عامل شفافیت و پاسخگویی هستند، اما برای چنین کاری حرفه‌ای‌گری و خلاقیت نیز لازم است. برای اینکه شهری قوی و خوب داشته باشیم تنها مدیریت بهتر دارایی‌های اقتصادی کفایت نمی‌کند. سرمایه‌گذاری حسابگرانه در دارایی‌های انسانی و اجتماعی نیز به همان اندازه اهمیت دارد. در این کتاب تکنیک‌های «بهترین سرمشق» برای تبدیل شهرهای نابسامان به شهرهایی که سرمایه‌گذاری هوشمندانه در دارایی‌های اجتماعی، انسانی و اقتصادی خود می‌کنند، بررسی می‌شود. این کتاب یک راهنمای عملی برای افزایش ثروت عمومی شهرها و بهره‌برداری بهتر از آن است.

شهرهای شکوفا و پررونق چه کارهایی انجام می‌دهند که شهرهای ناکام انجام نمی‌دهند؟ خلق و انباشت ثروت عمومی و نحوه مدیریت در کشورهای موفق چگونه می‌باشد؟

پیش نیازهای حکمرانی خوب دارایی‌های عمومی، دو عامل شفافیت و پاسخگویی هستند، اما به حرفه‌ای‌گری و خلاقیت نیز نیاز است. سرمایه‌گذاری حسابگرانه در دارایی‌های انسانی و اجتماعی نیز به همان اندازه اهمیت دارد. این کتاب یک راهنمای عملی برای افزایش ثروت عمومی شهرها و بهره‌برداری بهتر از آن است.

همه شهرها در سراسر جهان روی ثروت‌های واقعی نشسته‌اند. باید نیک بدانند که چه چیزهایی را بفروشند و چه چیزهایی را نگهدارند. برای داشتن شهرهای کارا تر باید در نقطه تقاطع جهان فیزیکی و دیجیتالی حرکت کنیم.

کتاب در نه فصل تهیه و تدوین گردیده که به شرح ذیل می‌باشد:

فصل اول، دام سرمایه‌گذاری که در آن به شهرهای ثروتمند و شهر فقیر اشاره می‌نماید و اشاره می‌کند که شهرها موتور محرکه ملت‌ها هستند. همچنین مفاهیم شهرهای نیرومند و شهر درج‌ازن را تبیین نموده و چگونگی حرکت از شهرهای درج‌ازن به سمت شهرهای نیرومند را تشریح می‌نماید.

توان مالی شهرداری‌ها اغلب زیر بار تعهدات سنگین کمر خم کرده است. سرمایه‌گذاری عمومی در خدمات اساسی و شرکت‌های خدمات شهری با کمبود چشم‌گیر منابع مواجهند. هنگامی که تعداد زیادی از شهرهای یک کشور موفق به خلق ثروت اقتصادی، اجتماعی و انسانی نمی‌شوند کل کشور هم رو به افول اقتصادی می‌گذارد. شهرها می‌توانند با سرمایه‌گذاری در راهکارهای هوشمندانه، زندگی شهروندان را با هزینه‌ای استطاعت پذیر بهبود ببخشند. شهرهای هوشمند پایدار از این نوع شهرها می‌باشند. بین ابرشهرهای پررونق و شهرهای عقب مانده در نبودن چشم‌انداز بلندمدت و نحوه بهرداری از دارایی‌ها وجه تفاوت می‌توان یافت. شهرهای نیرومند با بهره‌برداری مداوم از دارایی‌ها و استفاده بهینه از آنها موتورهای رشد و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان خود تبدیل می‌شوند. هموار کردن محیط و مسیر برای رونق گرفتن قطب نوآوری در شهرها، می‌تواند در خلق ارزشهای عظیم جدید مدیریت شهری را یاری نماید. هر اندازه مداخله سیاسی در شیوه مدیریت ثروت عمومی کمتر باشد مردم سالاری واقعا تقویت می‌شود. خطی جدا کننده بین شهرهای برنده و شکست خورده وجود دارد.

نویسندگان ادعا می‌کنند باید بازدهی دارایی‌های شهری را افزایش داد و از مصرف جاری آنها اجتناب کرد. دارایی‌ها شامل املاک، مستغلات، بنگاه‌های متعلق به شهرداریها از قبیل شرکت‌های خدمات عمومی، اتوبوس‌رانی و سرمایه‌گذاری‌های تجاری هستند. جمع کل دارایی‌های یک شهر، نه تنها نقدینگی موجود در بانکها یا املاک و مستغلات، بلکه دارایی‌های انسانی و اجتماعی را نیز در بر می‌گیرد.

شهری که اقدام به سرمایه‌گذاریهای مناسب بلند مدت اجتماعی می‌کند در ۲۰ سال آینده با هزینه‌های پایین‌تری روبرو می‌شود. کمک به دانش آموزان مدارس، هزینه‌های اجتماعی ناشی از بیکاری، جرائم یا اعتیاد به مواد مخدر را در دهه‌های بعدی کاهش می‌دهد. دانش و مهارت شهروندان دارای ارزش اقتصادی و اجتماعی است. باید در این زمینه نیز مدیریت شهری اقدام نماید.

برخی از شهرهای مرزی وجود دارند که به دلایل گوناگون توسط مرزهای ملی به دو قسمت تقسیم گردیده‌اند، اما مشاهدات میدانی نشان می‌دهد یک شهر فقیر مانده و دیگری بسیار ثروتمندتر و با کیفیت‌تر زندگی را برای شهروندان ارائه می‌نماید. (شهر مرزی نوگالس در خاک مکزیک و امریکا) چرا این گونه است. استفاده هوشمندانه‌تر از دارایی‌های تجاری خیلی مهم است. علت اصلی اینجاست. شهرهایی که دارایی‌های اجتماعی و انسانی خود را به همراه دارایی‌های تجاری خود توسعه و بهبود داده‌اند به مراتب شهرهای ثروتمندتر و پیروزمند هستند. این شهرها سازمان‌یافته‌تر و نوآورتر بوده‌اند. شهری که کارآفرینان محلی را توسعه و بهبود می‌بخشد باعث توسعه دارایی‌های اجتماعی و انسانی خود شده و بنگاههای اقتصادی جدید و قدرتمندی را برای جذب سرمایه‌های جدید از دیگر اقصی نقاط می‌کند و شهر نیرومند را تشکیل می‌دهد.

مسئله دیگر این است که دارایی‌های تجاری، اجتماعی و انسانی در گذشت زمان نیز مولد باقی بمانند. بهره‌برداری صحیح از دارایی‌هایی که شهرها در اختیار دارند نه تنها آنها را حتی در دوره‌هایی که هیچ گونه سیاست‌های هوشمندانه خاصی را دنبال نمی‌کنند در موقعیت مالی خوبی قرار می‌دهد، بلکه این شهرها از مزایای اضافی از محل بهبود سلامت و رفاه اجتماعی ساکنان خود نیز بهره‌مند می‌شوند.

نویسندگان در ادامه به دو نوع دارایی اشاره می‌نمایند:

دارایی‌های اقتصادی شامل دارایی‌های سیاسی و دارایی‌های تجاری و دارایی‌های غیراقتصادی: دارایی‌های اجتماعی (هنجارهای اجتماعی، نگرشها و نهادهای کارآمد در راستای ساختار شهر که جرائم و بی‌خانمانی و فقر را کاهش می‌دهد، محیط اجتماعی مناسب برای تحصیل، کار، حفظ امنیت، مدارس فعال و موفق) و دارایی‌های انسانی (ارزش مهارت‌ها یا دانش تخصصی که به کارآفرینی و بهبود فضای کسب و کار کمک کند).

شهرهای موفق جهانی شهرهایی بوده‌اند که از این دارایی‌ها در کمیت‌ها و کیفیت‌های مناسب بهره‌برداری نمایند. مدل ریاضی خوبی برای ساخت یک تابع توسعه مدیریت شهری ایجاد نمایند. توابع توسعه شهری در طول، در عرض، در ارتفاع و حتی بصورت سیار تعریف می‌شوند. مدلهای ریاضی این توابع توسعه کار مطالعاتی زیادی نیاز دارد.

نویسندگان در پایان فصل با اشاره به اینکه شهرها می‌توانند موتور محرک ملت‌ها باشند و دارایی‌های مخصوص به خود را ایجاد نموده و هزینه‌های خود را تامین نمایند بازدهی بالایی خواهند داشت. اما اگر شهرهای برای خروج از درجانی، در مقطعی از زمان موفق به سرمایه‌گذاری نشوند، همانند سنگ آویخته شده بر گردن ملت سنگینی خواهند کرد.

در فصل دوم با عنوان چرا برخی شهرها شکست می‌خورند سعی شده به درد و رنجهای درجانی، هدر رفتن ثروت اجتماعی و انسانی و توهم‌ها نسبت به زیرساخت‌ها اشاره گردیده و گوش کردن به مفهومی بنام فلوت زن‌ها اشاره شود.

نویسندگان در این فصل به ایجاد دارایی‌های ضروری برای هر شهر تاکید کرده و آنها را در پدافند غیرعامل شهری مورد توجه قرار میدهند. هر شهری در این بروز حوادث اقتصادی، کالبدی و اجتماعی نتواند خود را حفظ نماید با شکست سنگینی مواجه گردیده و شواهد نشان می‌دهد این شهرها از اهمیت خود افتاده و جایگزین‌های فراوانی برایشان ایجاد شده است. یکی از دلایل شکست شهرها وجود خطاهای مدیریتی و استفاده از سیاستمداران به عنوان مدیران مالی و ساخت و ساز اشاره نموده‌اند. شهر برلین در آلمان یکی از نمونه‌های قابل ذکر در این زمینه می‌باشد. شهردار این شهر، بیشتر از آنچه برای شهر می‌بایست کار بکند به فکر فعالیت‌های سیاسی و کسب قدرت در ارکان اصلی حکومت بوده است.

در کل با توجه به تغییرات جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، علمی و تکنولوژیکی، امنیتی و جنگ و اقلیمی بسیاری از شهرها رو به افول هستند و این مسئله اهمیت مدیریت بهینه ثروت عمومی شهرها را بسیار بیشتر کرده است.

همچنین تصمیمات هوشمندانه زیرساختی عنصری مهم در مدیریت دارایی‌های شهر و یک جعبه ابزار برای رشد شهری تلقی می‌شوند. ایجاد شهری با کاربریهای متنوع تر و کمتر جداسازی شده از نظر درآمد یا جمعیت، هزینه‌های اجتماعی آینده را بهتر مهار می‌کند.

در پایان فصل نویسندگان تاکید دارند که شهرهای نیرومند با سنجیدن شواهد، پیروی از پژوهش و تیزهوشی اقتصادی، پایه‌ها و اصول درست موفقیت و پیروزی شان را رقم زده‌اند.

در فصل سوم کتاب با عنوان شهرهای نیرومند، مفاهیم وعده‌های دروغین شهرهای اختصاصی و گسترده را تبیین نموده به وعده نادرست شهرهای گسترده اشاره نموده و شهرهای متحول شده را تبیین می‌نماید و در نهایت با طرح سوال چگونه شهرهای نیرومند ثروت خلق می‌کنند به راز شهرهای نیرومند اشاره می‌نمایند.

در این فصل شهرهای عموماً ناموفق تبیین شده و سپس شهرهای متحول شده را که از طریق خوداستواری و کنار گذاشتن چاره‌جوی‌های نابخردانه و درجانی کوتاه برد ایجاد کرده‌اند، مورد بررسی قرار داده است. در پایان نحوه موفقیت شهرها با توسعه زیرکانه دارایی‌های خود اشاره شده است. راز شهرهای نیرومند در استفاده از فرصت‌های بزرگ، دوراندیشی،

کاهش هزینه‌های اجتماعی، مدیریت بهینه دارایی‌های تجاری، نحوه بکارگیری دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری مجدد آنها، استفاده از کارشناسان داخلی و خارجی در تمامی ارکان مالی و اقتصادی شهری و شهرداری‌ها بوده است.

در فصل چهارم کتاب نویسندگان بحث کنترل ترازنامه شهر را مورد بررسی قرار داده و ارزش پنهانی ثروت عمومی در شهر کلیوندا ایالت اوهایو آمریکا را جهت تدقیق موضوع مطرح نموده و حسابداری مالی، پاسخگویی و فراز و فرود شهرها مورد بحث قرار داده در پایان اشاره می‌کند که ترازنامه مناسب بخش عمومی، پیش برنده رشد اقتصادی است.

به نظر نویسندگان حسابداری و پاسخگویی در پیوند نزدیک با دموکراسی است. حسابداری کارآمد و پاسخگویی سیاسی است که تفاوت بین ظهور و سقوط بسیاری از جوامع را تعیین کرده است. به نظر آنها ابداعات فکری در حوزه مالی و سرمایه از طریق ریاضیات و حسابداری جدید مسیر بازار پیشرفته‌تر تامین مالی با بدهی را هموار کرده است. این سیستم نیز نیازمند به استفاده از روش‌های حسابداری استاندارد و شفافیت در صورت‌های مالی و تهیه ترازنامه، پاسخگویی در مجامع و رسانه‌ها و ایجاد اکوسیستم نظارت عمومی برای مالیات دهندگان و سایر ذینفعان می‌باشد.

در فصل پنجم با عنوان صندوق ثروت شهری: مسیر پیشینه‌سازی ارزش، دارایی‌های تجاری در مالکیت عمومی، چالش املاک و مستغلات، توسعه پرتفوی املاک و مستغلات و پیشینه‌سازی ارزش را مطرح می‌نمایند. همچنین به بحث ترازنامه: پیش نیاز صندوق ثروت شهری مستقل اشاره نموده و اصول بنیادی مدیریت حرفه‌ای دارایی‌ها و اینکه چگونه ثروت شهری ایجاد کنیم را مورد بررسی قرار داده‌اند.

نویسندگان تاکید دارند حتی شهرهای فقیر هم مالک حجم زیادی از دارایی‌های تجاری هستند. بهره‌برداری مناسب از ارزش دارایی‌های عمومی به عنوان راهبرد اصلی یک شهر، مستلزم تخصص‌های حرفه‌ای است و کلید بهره‌برداری بهتر از آنها در تمایز و تفکیک مدیریت دارایی‌های تجاری شهر از دیگر کارکردهای سیاسی و حکمرانی است. آنها همچنین ناتوانی بخش عمومی در نظارت، مدیریت و مذاکرات قراردادهای تجاری بلند مدت با پیامدهای تجاری و مالی گسترده‌ای که به دنبال دارد به معنای این است که بخش عمومی اغلب به نحو قابل ملاحظه‌ای ضرر می‌کند.

در پایان فصل نویسندگان به نحوه تاسیس صندوق ثروت شهری اشاره کرده و شفافیت و پاسخگو بودن مدیران این صندوق‌ها را نیز مورد تاکید قرار داده‌اند.

فصل ششم به چند مورد کاوی در خصوص موفقیت‌های پیشروترین صندوق ثروت شهری در سنگاپور با نام صندوق تماسک سنگاپور، در هنگ کنگ با نام شرکت ام تی آر، در کپنهاگ با نام صندوق ثروت شهری شهر و بندر، هامبورگ با نام شرکت هافن سیتی، در لندن با نام شرکت راه آهن کانتینتال، در یرنهوسن با نام شرکت ساخت و ساز املاک در سوئد، شرکت لوکام با نام مدیریت تخصصی املاک و مستغلات مراقبت سلامت در سوئد، در استادهااس استکهلم با نام

شرکت هلدینگ املاک مسکونی اشاره کرده و مدیریت پورتنوی املاک و مستغلات در برابر دارایی های عملیاتی را مورد بررسی قرار داده و لندن را پتانسیلی برای صندوق ثروت شهری معرفی می نماید. این فصل با توجه نمونه های ارائه شده از صندوق های ثروت شهری در دنیا از اهمیت بسیاری برخوردار است.

نویسندگان معتقدند شهرها با استفاده از روشهای مختلف مدیریت دارایی ها به نتایج و آثار اجتماعی متفاوتی رسیده اند. اندک شهرهایی که با ایجاد شرکت های هلدینگ و صندوق های ثروت شهری مستقل و حرفه ای برای مدیریت ثروت های تجاری شهر به نفع کل جامعه توانسته اند کارنامه موفقی از خود برجای بگذارند.

همچنین متمرکز کردن مالکیت املاک و مستغلات و دارایی های عملیاتی در یک شرکت هلدینگ به جای چندین شرکت مزایای اقتصادی و مالی زیادی از جمله افزایش بازدهی، صرفه های ناشی از مقیاس هزینه های مبادلاتی و عملیاتی در پی دارد.

نویسندگان در پایان این فصل به فقدان درک مشترک و دیدگاه جامع نسبت به توان ایجاد صندوق ثروت شهری در نظام مدیریت شهری کشورها به ویژه کشورهای در حال توسعه اشاره دارند.

در فصل هفتم کتاب ثروت عمومی شهرها، نویسندگان بحث کاهش بدهی اجتماعی شهرها را مطرح نموده و سعی کرده اند که سرمایه گذاری اجتماعی در شهرها به ویژه شهرهای بازارهای نوظهور مورد بررسی قرار دهند. سرمایه اجتماعی استفاده از ارزش فعلی جریان های مورد انتظار هزینه های اجتماعی آتی است. از آنجا که مخارج اجتماعی مورد انتظار جزو هزینه ها محسوب می شود، بدهی اجتماعی نیز گفته می شود. به دیگر سخت هرچقدر شهرداریها در حوزه های گوناگون اجتماعی همانند سلامت، کمک به ارتقای وضعیت تحصیلی دانش آموزان آسیب پذیر بیشتر مشارکت داشته باشد، در سال های آتی هزینه های کمتری بر شهر تحمیل خواهد شد و این برای شروع موفقیت یا نهادینه کردن موفقیت یک گام مهم است. به دیگر سخن هر چقدر هزینه های اجتماعی انتظاری آتی که همان مفهوم بدهی اجتماعی می باشد، کاهش پیدا کند، رشد اقتصادی شهر از طریق کاهش هزینه های زائد شهری را منجر خواهد شد. دخالت های زود هنگام برای کاهش آسیب های اجتماعی ناشی فقر شهری یکی از بهترین روش های برای ورود به این مسئله می باشد. سرمایه گذاری بر روی کودکان و نوجوانان از اولویت های مهم در این زمینه می باشد.

همچنین باید فرایند جذب سرمایه گذاری و توزیع بهینه آن در مناطق مختلف شهر اعم از برخوردار و کم برخوردار مدیریت شود.

همچنین آزاد کردن سرمایه گذاری اجتماعی از گروه های ذی نفع تثبت شده (مفسدین، نهادهای قدرتمند، پیمانکاران کلان و امثال و ذالک) را تشریح کرده اند. جرائم سازمان یافته معمولاً دموکراسی، برابری، نوآوری و آزادی را از بین

می‌برند. این کار بدهی اجتماعی شهر را روز به روز افزایش می‌دهد و شهرها را به شهرهای درج‌ازن و شکست خورده تبدیل می‌کنند. باید گروه‌های ذینفع را مدیریت کرده و با استفاده از سازکارهای خاص اثری پذیری مدیریت شهری از این گروه‌ها را کاهش داد.

در فصل هشتم ارتقای ارزش دارایی‌های انسانی مورد توجه نویسندگان قرار گرفته است. آنها معتقدند که خط تمیز بین شهرهای موفق و ناموفق وابستگی زیادی به توانایی شهرها در تامین سرمایه فرکی به شکل مهارت‌های کارآفرینانه یا انواع خاص شایستگی‌هایی دارد که هم اکنون مورد نیاز صنایع در حال رشد محلی می‌باشد.

شهرهایی که مهارت فکری و توانایی‌های فنی شهروندان را مانند یک دارایی انسانی ارزشمند دیده‌اند توانسته‌اند خود را شکست برهانند. این دارایی همان چیزی است که در بازار کار ارزشیابی می‌شوند و بر اساس تقسیم بندی کل درآمد دستمزدی بر اساس تعداد ساکنان در سن کار تعریف گردیده است. بر این اساس سه شاخص میزان دانش واقعی شهروندان، میزان رفع نیازهای کارفرمایان توسط شهروندان در سن کار، میزان ترغیب سایر کارفرمایان برای سرمایه‌گذاری در شهر بر اساس تعداد نیروهای انسانی با ارزش و منطبق بر نیازهایشان مورد بررسی و سنجش قرار می‌گیرد.

در این فصل خطای آموزش را به جای سرمایه‌گذاری گرفتن، ارزش دارایی‌های اجتماعی، رشد دارایی‌های انسانی با یادگیری مادال‌عمر بهتر، هماهنگ‌سازی یادگیری با نیازهای کارفرمایان، افزایش تقاضا برای مهارت‌های شهروندان و موانع سیاسی برای ارتقای ارزش دارایی‌های انسانی را مورد کنکاش قرار داده‌اند. در نهایت نویسندگان معتقد هستند هرچه میزان فعالیت شهرداری در حوزه بهبود فضای کسب و کار بیشتر و بهتر شود، موفقیت اقتصادی شهر نیز افزایش پیدا خواهد کرد.

در فصل آخر کتاب ثروت عمومی شهرها، نویسندگان بازآفرینی مردم سالاری شهر را با مورد کاوی سه سال تنهایی جیمی کاستر شهردار منتخب بوگاتا (پایتخت کلمبیا) را مورد بحث و بررسی قرار داده‌اند.

به نظر نویسندگان، بسیاری از شهرها به وظیفه خود در خصوص توانمندسازی شهروندان برای ایجاد کیفیت زندگی سطح بالا عمل نکرده‌اند.

استدلال کتاب ثروت عمومی شهرها بر این است که شهرهای موفق توانسته‌اند ثروت‌های خود، یعنی ثروت اجتماعی، سرمایه انسانی و دارایی‌های اقتصادی را هوشمندانه مدیریت کنند. مدیران بسیاری از این شهرها درک شهودی از عوامل موفقیت شهر دارند.

نویسندگان همچنین استدلال می‌کنند که واگذاری وظایف به سازمان‌های مستقل‌تر و حرفه‌ای‌تری از قبیل صندوق ثروت شهری نه تنها می‌تواند شهر «درج‌ازن» را به شهر نیرومند تبدیل کند بلکه می‌تواند مردم سالاری را نیز واقعاً ارتقا بخشد.

شهرهایی که گیر کرده‌اند و از شهر وارفته به مردم سالاری بیشتر نیز مفاهیمی هستند که در پایان این کتاب مورد بررسی آنها قرار گرفته است. به نظر نویسندگان بسیاری از شهرها در واقع ارگانیزم‌های پیچیده هستند که بر مبنای واحدهایی که کارکردشان به نحوی است که انگار مستقل و مجزا هستند، اما در واقعیت وابستگی متقابل دارند. به دیگر سخن نویسندگان از بحث مدیریت شهری یکپارچه صحبت می‌کنند که می‌تواند برای مدیریت شهری و شهروندان مفیدتر باشد. برای مثال از دولت‌های مقتدری مانند چین و روسیه که توانایی ضعیفی در مدیریت کشور به سود همه مردم دارند صبت میکنند و معتقدند هستند شهرهایی که برخی حوزه‌های تصمیم‌گیری را به افراد حرفه‌ای واگذار نمی‌کنند معمولاً شکست می‌خورند. «گونار میردال» حکومت جمهوری خلق چین را «حکومت وارفته» می‌نامید چرا که با نادیده گرفته شدن انواع گوناگون مقررات و فساد اداری، به دنبال پول مفت بوده‌اند.

به نظر نویسندگان زمانی که ثروت‌های در دسترس دولت اندک باشد، مردم سالاری بیشتر تقویت می‌شود. شهرهای وارفته اگر به سوی حکمرانی حرفه‌ای و شفاف درایی‌های اجتماعی، انسانی و اقتصادی که اندکی هوی و هوس سیاسی روزانه را حذف میکند اولین قدم را به سمت شهرهای نیرومند بر میدارند.

تنها راه رسیدن به شهرهای نیرومند و موفق، نهادینه کردن شفافیت و حرفه‌ای‌گری در کلیه بخش‌های شهرداری‌ها بوده و مردم سالاری و مشارکت عمومی و مدنی را به ارمغان خواهد آورد.

با توجه به هزینه‌های زیست محیطی استفاده از کاغذ، اسناد مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی فقط در قالب الکترونیک منتشر می‌شوند. متن کلیه اسناد، گزارش‌ها و طرح‌های پژوهشی تهیه شده در مرکز در وبگاه مرکز به نشانی: rctbz.tabriz.ir قابل دسترسی است. همچنین این متن‌ها در پرتال جامع مطالعات شهری ایران به آدرس icpus.tehran.ir بارگذاری شده است. لطفاً شما هم با چاپ نکردن این متن‌ها ما را در این زمینه یاری کنید.

نظر رسمی	اظهارنظر رسمی مرکز در موارد ارجاعی از طرف شورای اسلامی شهر یا شهرداری تبریز
دیدگاه	دیدگاه مرکز در موارد جاری شهری و نقد عملکرد و فعالیت‌های شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی
گزارش تخصصی	گزارش تخصصی مستخرج از کمیته‌ها، گروه‌های کانونی یا نشست‌ها
انتقال دانش	ارسال مطالب گزیده شده یا چکیده مطالب و گزارش‌های سایر مراکز پژوهشی یا نشست‌های خارج از مرکز
یادداشت	اظهارنظر کارشناسی توسط افراد خبره که لزوماً مورد تأیید مرکز نیست
انعکاس	تبیین پیشنهاد، انتظار یا مطالبه کارشناسی یا مردمی
خلاصه مدیریت	خلاصه مدیریتی طرح‌های مطالعاتی انجام شده در مرکز
افکارسنجی	گزارش مستخرج از افکارسنجی عمومی یا موردی
تجربه مدیریت	گزارش تجربیات حوزه مدیریت شهری سایر شهرهای داخل و خارج کشور یا گزارش تجربه‌نگاری مدیریت شهری
پرسمان	بیان مسئله یا طرح سؤالاتی در خصوص مسائل جاری شهر از مدیریت شهری و درخواست پاسخگویی
شناخت شهر	گزارش شناخت وضع موجود در قالب متن نقشه یا اینفوگرافی
اسناد مرکز	آیین‌نامه‌ها، فرم‌ها، دفترچه‌های راهنما و سایر مستندات مربوط به شیوه فعالیت مرکز

شهرهای بسیاری در سطح جهان با یک فاجعه سرمایه‌گذاری حتمی روبه‌رو هستند، چون طرح‌های خوش‌آئیه و مفید برای آبادانی شهرها و توسعه زیرساخت‌ها به دلیل کمبود منابع مالی کنار گذاشته می‌شود. بیشتر اوقات حتی ضروری‌ترین وظایف که تعمیر و نگهداری باشد نیز با کمبود بودجه مواجه است. منابع عمومی موردنیاز برای سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و خدمات شهری، به‌دلایلی که به سطوح دولت‌های ملی، استانی و شهری برمی‌گردد، دچار کمبودهای جدی هستند. دولت مرکزی بی‌هدف و سردرگم است. بسیاری از ایالت‌ها حاضر نیستند زیر بار بدهی بروند یا به دلیل بدهی دست‌وپایشان بسته است. توان مالی شهرداری‌ها اغلب زیر بار تعهدات سنگین کمر خم کرده است. ما می‌توانیم شهرهایمان را به مکان‌هایی عالی برای زندگی، کار و تفریح و سرگرمی تبدیل کنیم. شهرداران و مسئولان مدیریت و سرمایه‌گذاری‌های شهری مخاطبان اصلی این کتاب‌اند. کتاب حاضر به این پرسش مهم پاسخ می‌دهد که چگونه ملت‌ها موفق به مدیریت بهتر ثروت‌های عمومی می‌شوند؟ بیشتر کشورها درک و شناخت روشنی از میزان ثروت‌های عمومی خود ندارند. ثروت‌هایی مثل شرکت‌ها، نهادهای مالی، زمین و جنگل، ساختمان، زیرساخت‌ها و غیر آن که در مالکیت عمومی است و سود عاید دولت می‌کنند. در این کتاب می‌بینیم که ثروت عمومی گسترده بوده و امکان استفاده بسیار بهتر از آن وجود دارد. در مجادله بین طرفداران خصوصی‌سازی و ملی‌سازی مهمترین نکته، یعنی کیفیت مدیریت دارایی‌ها، گم شده است. براساس محاسبات نویسندگان این کتاب، بهبودی اندک در مدیریت ثروت عمومی، بازدهی عاید می‌سازد که بیش از مجموع سرمایه‌گذاری جهانی در زیرساخت‌هایی مانند حمل‌ونقل، برق، آب و مخابرات است. کتاب با معرفی برخی موردکاوی‌ها نشان می‌دهد چگونه کشورها ترتیبات نهادی جدید مانند «صندوق ثروت ملی» را آزمایش می‌کنند که امکان مدیریت سالمتر و دموکراسی کاراتر را فراهم می‌کند. شفافیت و پاسخگویی از پیش شرط‌های حکمرانی خوب بر دارایی‌های عمومی هستند اما برخورداری از دانش حرفه‌ای و خلاقیت به خرج دادن مدیران این صندوق‌ها نیز از واجبات است. مطالعه این کتاب برای هر سیاستمدار و تصمیم‌گیر دولتی واجب است.

