

# ثروت عمومی شهرها

تقویت رشد و شکوفایی اقتصادی با بهره‌برداری از دارایی‌های پنهان شهرها

داگ دتر و استفان فولستر

ترجمهٔ جعفر خیرخواهان

- ۹ دیباچه  
۱۳ پیش‌گفتار

### فصل اول

- ۱۵ دام سرمایه‌گذاری  
۱۹ شهر ثروتمند، شهر فقیر  
۲۴ شهرها موتور محرکه ملت‌ها هستند  
۳۰ شهر نیرومند  
۳۲ شهر درجازن  
۳۸ از شهر درجازن به شهر نیرومند

### فصل دوم

- ۴۵ چرا برخی شهرها شکست می‌خورند؟  
۴۶ درد و رنج‌های درجازنی  
۵۸ هدر رفتن ثروت اجتماعی و انسانی  
۶۷ توهم‌ها نسبت به زیرساخت‌ها  
۷۶ گوش دادن به فلوت‌زن‌ها

### فصل سوم

- ۸۳ شهرهای نیرومند  
۸۴ وعده‌های دروغین شهرهای اختصاصی و گسترده  
۹۲ وعده نادرست شهرهای گسترده  
۹۹ شهرهای متحول‌شده  
۱۰۷ کنند چگونه شهرهای نیرومند ثروت خلق می‌کنند  
۱۲۰ جمع‌بندی راز شهرهای نیرومند

### فصل چهارم

- ۱۲۵ کنترل ترانزنامه شهر  
۱۲۷ ارزش پنهانی ثروت عمومی در کلیولند

	<b>فصل هشتم</b>
۲۵۷	ارتقای ارزش دارایی‌های انسانی
۲۵۸	خطای آموزش را به جای سرمایه‌گذاری گرفتن
۲۵۹	ارزش دارایی‌های انسانی
۲۶۱	رشد دارایی‌های انسانی با یادگیری مادام‌العمر بهتر
۲۶۳	هماهنگ‌سازی یادگیری با نیازهای کارفرمایان
۲۶۵	افزایش تقاضا برای مهارت‌های شهروندان
۲۶۸	موانع سیاسی برای ارتقای ارزش دارایی‌های انسانی

	<b>فصل نهم</b>
۲۷۱	بازآفرینی مردم‌سالاری شهر
۲۷۴	موردکاوی: سه سال تنهایی جیمی کاسترو در بوگاتا
۲۷۶	شهرهایی که گیر کرده‌اند
۲۷۹	از «شهر وارفته» به مردم‌سالاری بیشتر

۱۳۳	حسابداری مالی، پاسخگویی و فراز و فرود شهرها
۱۵۶	ترازنامه مناسب بخش عمومی، پیش‌برنده رشد اقتصادی است

### فصل پنجم

۱۶۷	صندوق ثروت شهری: مسیر بیشینه‌سازی ارزش
۱۶۹	دارایی‌های تجاری در مالکیت عمومی
۱۷۱	چالش املاک و مستغلات
۱۷۶	توسعه پرتفوی املاک و مستغلات و بیشینه‌سازی ارزش
۱۷۸	ترازنامه: پیش‌نیاز صندوق ثروت شهری مستقل
۱۸۳	اصول بنیادی مدیریت حرفه‌ای دارایی
۱۸۹	چگونه صندوق ثروت شهری ایجاد کنیم

### فصل ششم

۱۹۷	موفقیت صندوق ثروت شهری: چند موردکاوی
۱۹۷	سنگاپور: صندوق تماسک
۲۰۶	مدیریت پورتفوی املاک و مستغلات در برابر دارایی‌های عملیاتی
۲۰۹	هنگ‌کنگ: شرکت ام‌تی‌آر
۲۱۳	کپنهاگ: صندوق ثروت شهری شهر و بندر
۲۱۴	هامبورگ: شرکت هافن‌سیتی
۲۱۵	لندن: شرکت راه آهن کانتیننتال
۲۱۷	یرنهورسن: شرکت ساخت‌وساز املاک در سوئد
۲۲۰	شرکت لوکام: مدیریت تخصصی املاک و مستغلات مراقبت سلامت در سوئد
۲۲۴	استادهاس استکهلم: شرکت هلدینگ املاک مسکونی
۲۲۸	لندن: پتانسیلی برای صندوق ثروت شهری

### فصل هفتم

۲۳۳	کاهش بدهی اجتماعی شهرها
۲۳۹	سرمایه‌گذاری‌های اجتماعی
۲۵۱	سرمایه‌گذاری اجتماعی در شهرهای بازارهای نوظهور
۲۵۳	آزاد کردن سرمایه‌گذاری اجتماعی از گروه‌های ذی‌نفع تثبیت شده

## فصل اول دام سرمایه‌گذاری

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.<sup>۱</sup> در سرتاسر جهان، در بسیاری از شهرهای با اقتصاد ضعیف‌تر، میلیون‌ها نفر در شرایط نامناسب

1- Anne Case and Angus Deaton, "Rising Morbidity and Mortality in Midlife among White Non-Hispanic Americans in the 21st Century," *Proceedings of the National Academy of Sciences* 112, no. 49 (2015): 1-6.

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.<sup>۱</sup> هنگامی که تعداد زیادی از شهرهای یک کشور موفق به خلق ثروت اقتصادی، اجتماعی و انسانی نمی‌شوند کل کشور هم روبه افول اقتصادی می‌گذارد.

با وجود ساختمان‌های زشت و مناظر چشم‌آزار بسیاری که هر رهگذر در خیابان‌های شهرها ملاحظه می‌کند، تجمیع شهری<sup>۲</sup> اغلب به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اهرم‌های توسعه انسانی شناخته می‌شود.<sup>۳</sup> اما پیشرفت شهرها به شکل خودکار با رشد جمعیت محقق نمی‌شود. درحالی که برخی شهرها پیش‌تاز ترقی انسانی و اقتصادی هستند، بسیاری دیگر چنین نیستند و کیفیت زندگی خوب را برای شهروندان و کشورهایشان فراهم نمی‌کنند. اغلب شهرها خود را گرفتار عواقب و نتایج فقر مادی و زیرساخت‌های روبه‌ویرانی می‌بینند. این شهرها به‌جای چنین شرایطی می‌توانستند با سرمایه‌گذاری در راهکارهای هوشمندانه، زندگی شهروندان را با هزینه‌ای استطاعت‌پذیر بهبود ببخشند؛ هزینه‌ای به‌مراتب کمتر از آنچه عموماً ممکن تلقی می‌شود. آنها می‌توانستند «شهرهای هوشمند» باشند.

شهرهای هوشمند توانایی تبدیل شدن به موتورهای رشدی را دارند که کیفیت زندگی ساکنان خود و کشورشان را افزایش می‌دهند، حتی هنگامی که دولت‌های ملی در این کار شکست می‌خورند. شهرهای هوشمند برای ساکنان خود «نردبان»<sup>۴</sup> فراهم می‌کنند، درحالی که سایر شهرها ساکنان را به حال خود رها می‌کنند یا حتی

۱- طبق آمار سالانه جمعیت‌نگاری سال ۲۰۱۴، در این سال جمعیت شهرنشین ۵۴ درصد از کل جمعیت جهان بود که از ۳۴ درصد در سال ۱۹۶۰ فراتر رفته و همچنان روبه‌رشد است. «جدول ۸- جمعیت پایتخت کشورها و شهرهای ۱۰۰ هزار نفر یا بیشتر ساکن: آخرین سال در دسترس، ۱۹۹۵ تا ۲۰۱۴».

2- urban agglomeration

3- See, for example, Edward Glaeser, *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier and Happier* (New York: Penguin, 2011).

4- ladder

«چاله»<sup>۱</sup> (دام انفجاری)<sup>۲</sup> می‌سازند. تفاوت بین شهرهای نردبانی و چاله‌ای کاملاً چشمگیر است (این تفاوت را بیش از هر چیز می‌توان در سرنوشت کودکانی که در آن شهرها بزرگ می‌شوند و بنابراین در توسعه انسانی دید) که شناخت آنچه را شهرهای موفق انجام می‌دهند بسیار حیاتی می‌سازد. در واقع، شاید امیدبخش‌ترین مسیر به‌سوی موفقیت ملی، یاری‌رساندن به تعداد شهرهای بیشتری باشد تا ثروت اجتماعی و اقتصادی بیشتری خلق کنند. از این گذشته، اساساً تمام کشورهای ثروتمند کنونی که درآمدهای بالای متوسط و استانداردهای زندگی بالایی دارند در ابتدا با پیشگامی شهرهای موفق خود به پیش رانده شدند و بسیاری از آن شهرها هنوز هم چنین نقشی ایفا می‌کنند. برای مثال، شهرهای لندن، نیویورک و هامبورگ از گذشته نقش لوکوموتیور را برای کشورشان داشتند و هنوز نیز دارند.

کتاب با نگاهی تازه به آنچه «شهرهای در جازن»<sup>۳</sup> ناموفق و «شهرهای نیرومند»<sup>۴</sup> شکوفا را از هم جدا می‌کند آغاز می‌شود. با کنار گذاشتن حجم اتبوهی از افسانه‌ها، فرضیه‌ها، توجیه‌ها و بحث و مجادلات خودخواهانه، مرز جداکننده مستحکمی بین ابرشهرهای پررونق و شهرهای عقب‌مانده ترسیم می‌کنیم. شهرهای در جازن نمی‌توانند از وضعیت ناگوار مالی اصطلاحاً بخورونمیر<sup>۵</sup> رهایی یابند، منابع مالی که از محل عوارض شهری دریافت می‌شود مستقیماً به مصارف جاری عمومی می‌رسد [و چیزی برای فعالیت‌های عمرانی باقی نمی‌ماند] که بی‌شباهت با زندگی انسان‌های اولیه شکارچی-خوراک‌جو<sup>۶</sup> نیست. اغلب این شهرها دارایی‌هایی دارند که پنهان مانده‌اند یا در کاربردهایی ناکارا گیر افتاده‌اند. نداشتن چشم‌انداز بلندمدت، شهرها را از ایجاد و گسترش دارایی‌ها و بهره‌برداری از آنها باز داشته است.

در نقطه مقابل، شهرهای نیرومند را داریم که همانند موتورهای پر قدرت شارژ شده از منابع در اختیار خود نیرو و توان بیشتری تولید می‌کنند. این شهرها دست‌کم در دوره‌هایی، اقدام به سرمایه‌گذاری در دارایی‌های اقتصادی، اجتماعی و انسانی خود کرده‌اند و به بسط و گسترش آنها ادامه می‌دهند. این شهرها همانند

1- Chute:

2- Trap doors

3- treadmill towns

به‌معنای ناودان است، اما اینجا چاله به‌کار بردیم.

4- turbo cities

5- from hand to mouth

6- hunter-gatherers