

فرصت های بی شمار؛

مدیریت املاک و مستغلات عمومی به عنوان ابزاری برای حکمرانی خوب

- [EGUIAR LIZUNDIA](#) - [FERNANDO FERNÁNDEZ-MONGE](#) - [JORGE LUIS SILVA MENDEZ](#)

|DECEMBER 04, 2015

ارزش ساختمان های دولتی، زمین ها و سایر املاک دولتی کشور شما چقدر است؟ با توجه به انتشارات اخیر، بسیاری از. یک مطالعه صندوق بین المللی پول در سال ۲۰۱۳ تخمین زد که دارایی های غیر مالی به طور متوسط ۶۷ درصد از تولید ناخالص داخلی مجموعه ای از ۳۲ کشور ارزش دارد.

اخیراً، کتابی از داگ دتر و استفان فولستر بر پتانسیل باورنکردنی بهبود مدیریت ثروت عمومی تاکید کرد. بر اساس محاسبات آنها، یک درصد افزایش در بازده دارایی های عمومی در سراسر جهان (از جمله املاک و مستغلات) سودی معادل تقریباً یک درصد از تولید ناخالص داخلی جهانی ایجاد می کند! در ایالات متحده، یک درصد افزایش در بازده از دارایی های فدرال معادل درآمد حاصل از افزایش چهار درصدی مالیات است. اما چرا دولت ها روی این همه ثروت استفاده نشده نشسته اند؟ و برای استفاده بهتر از آنچه که دارند چه کاری می توانند انجام دهند؟

نمایندگان بیست کشور از سرتاسر جهان در سپتامبر گذشته در مکزیک به دنبال درو کردن ثمرات مدیریت هوشمندانه تر املاک و مستغلات عمومی بودند. شرکت کنندگان در مورد چگونگی تبدیل مدیریت دارایی های املاک و مستغلات عمومی به ابزاری برای حکمرانی خوب، از جمله استراتژی هایی برای بهینه سازی استفاده از اموال دولتی و ایجاد پس انداز در نگهداری بحث کردند. این کنفرانس توسط [The Workplace Network](#) (TWN)، یک شبکه بین المللی مدیریت املاک و مستغلات، با مشارکت بانک جهانی و بانک توسعه بین آمریکایی سازماندهی شد.

در ارائه خود، نشان دادیم که چگونه استفاده هوشمندانه از دارایی های عمومی باید به مجموعه ابزار مدیریت مالی عمومی در اختیار دولت ها اضافه شود. یک "چشم انداز ترازنامه" - که تصویر کامل تری از امور مالی دولت به ما می دهد - جایگزین های جالب توجهی را برای کشورهای که با محدودیت های مالی روبرو هستند

ارائه می دهد. و با این حال، همانطور که توسط مایکل اسپنس برنده جایزه نوبل تاکید کرد، "سمت دارایی ترازنامه دولت تا حد زیادی نامرئی باقی می ماند."

دارایی های عمومی، به ویژه، املاک و مستغلات عمومی، یک عنصر کلیدی از سیستم های ارائه خدمات عمومی هستند. استفاده کارآمد و استراتژیک آنها می تواند ارائه سایر خدمات عمومی حیاتی را بدون سرمایه گذاری عمده در زیرساخت ها امکان پذیر کند.

در این کنفرانس، مدیران دارایی املاک و مستغلات عمومی ناامید، موانعی را که برای تحقق بخشیدن به این ایده ها با آن روبرو هستند، توصیف کردند. از جمله، این موارد عبارتند از: ۱) فقدان اطلاعات دقیق در مورد آنچه دولت هایشان دارند و ارزش آن چیست، ۲) هماهنگی نهادی ضعیف، و ۳) مشکلات اندازه گیری بازده غیرمالی (به عنوان مثال، چگونه می توانیم ارزش اجتماعی را کمی کنیم. از اراضی عمومی؟). دلایل اصلی این محدودیت ها عبارتند از:

مدیریت دارایی یک حوزه نسبتاً جدید برای دولت است که آن را به نوعی ناهماهنگی مدیریت بخش عمومی تبدیل می کند (بسیاری از سیستم های اطلاعات مدیریت مالی حتی دارایی های عمومی را در نظر نمی گیرند). مقررات سنگین مدیریت کارآمد اموال عمومی را دشوار می کند.

کارکردهای مختلف اموال عمومی (از مدارس و بیمارستان ها گرفته تا پل ها و سدها) نیازمند رویکردها و راه حل های متفاوتی از نظر مدیریت دارایی ها است که به کارگیری استانداردهای یکپارچه و ارزیابی عملکرد را دشوارتر می کند.

در مواجهه با این چالش ها، دولت هایی که مایل به استفاده از مدیریت املاک و مستغلات عمومی برای دستیابی به نتایج حکمرانی خوب هستند، باید:

یک استراتژی مدیریت املاک و مستغلات عمومی را تعریف کنید که چشم انداز، اهداف و ابزارهای قانونی و نظارتی برای اجرای آن را توصیف می کند.

تقویت چارچوب نهادی برای مدیریت املاک و مستغلات عمومی، روشن کردن نقش ها و مسئولیت های نهادهای مختلف دولتی.

بهبود بهره‌وری املاک و مستغلات عمومی، از طریق مدیریت فعال تقاضا و یک سیاست استراتژیک برای خرید، فروش، و مدیریت دارایی. این رویکردها باید از بخش خصوصی وام گرفته شود، در حالی که نتایج منافع اجتماعی و سایر منافع عمومی فراتر از بازده مالی را نیز اندازه‌گیری کند.

افزایش شفافیت، از جمله نوسازی و حرفه‌ای‌سازی دفاتر ثبت دارایی‌های دولتی، ارزیابی‌ها، مدیریت و حسابداری، و تضمین اینکه دولت‌های ما از ارزش واقعی دارایی‌هایی استفاده می‌کنند که مدت‌هاست دست کم گرفته شده است.

در چند سال گذشته، رویه جهانی حاکمیت در آمریکای لاتین و کارائیب با دولت‌های سراسر منطقه، از جمله ایالت ریو در برزیل و کلمبیا، برای معرفی این اصول و روشن کردن دستور کار مدیریت دارایی‌های عمومی تعامل داشته است. همانطور که پیشرفت می‌کنیم، شما را در جریان ابتکارات منحصر به فرد از سراسر جهان قرار خواهیم داد که راه رو به جلو را نشان می‌دهند.

موضوعات مشابه

Public real estate management - a tool for good governance.

Public assets, especially public real estate, are key elements of public service delivery systems.

Different types of public property, i.e. schools, roads, require different asset management solutions.

Governments willing to use public real estate management to achieve good governance outcomes need to:

- **Define a public real estate management strategy** that describes vision, objectives, and the legal and regulatory instruments to implement it.
- **Strengthen the institutional framework** for public real estate management, clarifying roles and responsibilities of different government entities.
- **Improve productivity of public real estate**, through active demand management and a strategic policy for buying, selling, and managing assets. These approaches should borrow from the private sector, while also measuring social and other public interest outcomes beyond financial returns.
- **Enhance transparency**, including the modernization and professionalization of government asset registries, valuations, management and accounting, ensuring that our governments harness the true value of assets that has long been underestimated.