

به نام خدا

از درآمد تا دارایی اصول ساخت جریان‌های درآمدی منفعل

مؤلفان :

لیلا ملکوتی خواه

نوشین احمدی بنی

انتشارات ارسطو

(سازمان چاپ و نشر ایران - ۱۴۰۵)

نسخه الکترونیکی این اثر در سایت سازمان چاپ و نشر ایران و اپلیکیشن کتاب رسان موجود می باشد

Chaponashr.ir



سرشناسه : ملکوتی خواه ، لیلا ، ۱۳۶۵
عنوان و نام پدیدآورگان: از درآمد تا دارایی اصول ساخت جریان‌های درآمدی منفعل / مولفان:
لیلا ملکوتی خواه ، نوشین احمدی بنی
مشخصات نشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۵.
مشخصات ظاهری : ۱۰۳ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۲۹-۵۶۵-۴
شناسه افزوده : احمدی بنی ، نوشین ، ۱۳۷۷
وضعیت فهرست نویسی : فیبا
یادداشت : کتابنامه.
موضوع : از درآمد تا دارایی - اصول ساخت جریان‌های درآمدی منفعل
رده بندی کنگره : ۹۸۳ TP
رده بندی دیویی : ۶۶۸/۵۵
شماره کتابشناسی ملی : ۳۶۵۴۸۹
اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیبا

نام کتاب : از درآمد تا دارایی اصول ساخت جریان‌های درآمدی منفعل
مولفان : لیلا ملکوتی خواه - نوشین احمدی بنی
ناشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)
صفحه آرایی، تنظیم و طرح جلد: الهام غفاری
تیراژ: ۱۰۰۰ جلد
نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۵
چاپ : زبرجد
قیمت : ۱۷۰۰۰۰ تومان
فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان :
<https://chaponashr.ir/ketabresan>
شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۲۹-۵۶۵-۴
تلفن مرکز پخش : ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵
www.chaponashr.ir



فهرست

پیشگفتار.....	۵
مقدمه.....	۷
فصل اول.....	۱۱
مبانی درآمد منفعل و پیوند آن با مدیریت شهری.....	۱۱
مفهوم درآمد منفعل، درآمد فعال و تفاوت آن‌ها در نظام اقتصادی فرد و سازمان.....	۱۶
اصول تبدیل درآمد حاصل از اشتغال به سرمایه و دارایی‌های مولد.....	۲۰
نقش مدیریت شهری در شناسایی ظرفیت‌های اقتصادی و ایجاد جریان‌های درآمدی پایدار.....	۲۴
اقتصاد شهری، سرمایه‌گذاری و فرصت‌های نوین ایجاد درآمدهای غیرمستقیم.....	۲۸
فصل دوم.....	۳۳
شناسایی و طراحی جریان‌های درآمدی در بستر شهری.....	۳۳
ظرفیت‌های درآمدزایی از املاک، فضاها و زیرساخت‌های شهری.....	۳۷
بهره‌گیری اقتصادی از ظرفیت‌های گردشگری، فرهنگی و اجتماعی شهر.....	۴۱
خدمات شهری، اقتصاد محلی و شکل‌گیری فرصت‌های درآمدی پایدار.....	۴۵
طراحی الگوی جریان درآمدی چندگانه با تکیه بر ظرفیت‌های شهر و جامعه محلی.....	۴۹
فصل سوم.....	۵۵
تبدیل درآمد به دارایی و مدیریت سرمایه در حوزه شهری.....	۵۵
اصول مدیریت درآمد، پس‌انداز و تخصیص منابع برای ایجاد دارایی.....	۵۹
سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مولد و ارزیابی ریسک و بازده آن‌ها.....	۶۳

نقش دارایی‌های شهری، املاک و پروژه‌های توسعه‌ای در ایجاد ارزش اقتصادی	۶۸
مدیریت سبب دارایی و ایجاد تعادل میان نقدینگی، امنیت سرمایه و درآمد پایدار	۷۲
فصل چهارم	۷۷
الگوی بومی ایجاد درآمد منفعل و آینده‌نگری در مدیریت شهری	۷۷
طراحی الگوی بومی درآمد منفعل متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی شهر	۸۱
نقش فناوری، نوآوری و خدمات هوشمند در ایجاد جریان‌های درآمدی جدید	۸۵
حکمرانی شهری، مشارکت شهروندان و توسعه سرمایه‌گذاری‌های درآمدزا	۸۹
نتیجه‌گیری	۹۵
منابع	۱۰۱

پیشگفتار

در دنیای امروز، مفهوم درآمد دیگر تنها به دریافت حقوق، دستمزد یا درآمد حاصل از فعالیت مستقیم محدود نمی‌شود، بلکه شیوه نگاه افراد و سازمان‌ها به منابع مالی، سرمایه، دارایی و فرصت‌های اقتصادی در حال تغییر است. افزایش هزینه‌های زندگی، محدودیت منابع، تغییر ساختارهای اقتصادی، گسترش فناوری و ظهور فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری موجب شده است که توجه به ایجاد جریان‌های درآمدی متنوع و پایدار بیش از گذشته اهمیت پیدا کند. در چنین شرایطی، فاصله میان «درآمد» و «دارایی» یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که می‌تواند مسیر اقتصادی افراد، خانواده‌ها، سازمان‌ها و حتی شهرها را تحت تأثیر قرار دهد. درآمد زمانی می‌تواند زمینه‌ساز ثبات اقتصادی باشد که بخشی از آن به‌صورت هدفمند به دارایی‌های مولد تبدیل شود و این دارایی‌ها نیز بتوانند در طول زمان ارزش اقتصادی ایجاد کنند.

مفهوم درآمد منفعل در ساده‌ترین معنا به جریان‌هایی از درآمد اشاره دارد که پس از ایجاد یا راه‌اندازی اولیه یک دارایی، فعالیت یا سازوکار اقتصادی، برای ادامه تولید درآمد الزاماً به حضور و فعالیت مستمر فرد وابسته نیست. البته درآمد منفعل به معنای درآمد بدون تلاش، بدون ریسک یا بدون نیاز به مدیریت نیست؛ بلکه در بسیاری از موارد، ایجاد چنین درآمدهایی نیازمند دانش، برنامه‌ریزی، سرمایه اولیه، انتخاب صحیح فرصت، مدیریت ریسک، پایش مستمر و تصمیم‌گیری دقیق است. بنابراین، هدف اصلی از پرداختن به درآمد منفعل، ارائه تصویری واقع‌بینانه از مسیر تبدیل منابع محدود به دارایی‌های مولد و ایجاد جریان‌های درآمدی پایدار است؛ مسیری که در آن فرد به‌تدریج از وابستگی کامل به درآمد حاصل از کار مستقیم فاصله گرفته و به سمت ایجاد ساختاری متنوع‌تر از منابع مالی حرکت می‌کند.

این موضوع در حوزه مدیریت شهری اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند؛ زیرا شهر تنها مجموعه‌ای از ساختمان‌ها، خیابان‌ها و زیرساخت‌ها نیست، بلکه یک نظام اقتصادی، اجتماعی و فضایی پیچیده است که در آن ظرفیت‌های فراوانی برای خلق ارزش وجود دارد. املاک و فضاها، ظرفیت‌های گردشگری، زیرساخت‌های شهری، خدمات عمومی، بازارهای محلی، ظرفیت‌های فرهنگی و اجتماعی، فناوری‌های نوین و سرمایه‌های انسانی، همگی می‌توانند در صورت برنامه‌ریزی صحیح به منابع خلق ارزش تبدیل شوند. مدیریت شهری می‌تواند با شناسایی این ظرفیت‌ها و ایجاد سازوکارهای مناسب، زمینه را برای

شکل‌گیری جریان‌های درآمدی پایدار فراهم کند و به جای اتکا به منابع محدود و کوتاه‌مدت، به سمت ایجاد دارایی‌ها و منابع اقتصادی ماندگار حرکت نماید.

از سوی دیگر، کارکنان و مدیران حوزه شهری نیز به‌عنوان بخشی از نظام مدیریت عمومی، با موضوع مدیریت منابع و تصمیم‌گیری اقتصادی مواجه‌اند. آشنایی با اصول دارایی‌سازی، مدیریت مالی شخصی، سرمایه‌گذاری، ارزیابی فرصت‌های اقتصادی و شناخت سازوکارهای درآمدزایی می‌تواند به شکل‌گیری نگرشی بلندمدت نسبت به منابع مالی کمک کند. در این نگاه، حقوق و درآمد شغلی صرفاً وسیله‌ای برای تأمین هزینه‌های روزمره نیست، بلکه می‌تواند نقطه آغاز فرایندی باشد که در نهایت به تشکیل سرمایه، ایجاد دارایی و دستیابی به جریان‌های درآمدی مکمل منجر شود.

مقدمه

درآمد یکی از اساسی‌ترین منابع تأمین نیازهای زندگی و شکل‌دهنده به امنیت اقتصادی افراد، خانواده‌ها و سازمان‌هاست، اما در شرایط اقتصادی و اجتماعی امروز، اتکا به یک منبع درآمد ثابت نمی‌تواند به‌تنهایی پاسخگوی نیازهای بلندمدت باشد. تغییرات مداوم در هزینه‌های زندگی، افزایش نیازهای مالی، تحولات بازار کار، رشد فناوری، تغییر الگوهای مصرف و افزایش اهمیت سرمایه‌گذاری موجب شده است که مفهوم درآمد از یک جریان صرفاً مصرفی به موضوعی مرتبط با سرمایه‌سازی و دارایی‌آفرینی تبدیل شود. در چنین شرایطی، فردی که تنها به دریافت درآمد و مصرف آن در امور جاری توجه دارد، فرصت محدودی برای ایجاد پشتوانه مالی آینده خواهد داشت، در حالی که فردی که بخشی از درآمد خود را به‌صورت هدفمند مدیریت کرده و آن را به دارایی‌های مولد اختصاص می‌دهد، می‌تواند به‌تدریج ساختار مالی متنوع‌تری ایجاد کند. از همین منظر، حرکت «از درآمد تا دارایی» یک تغییر نگرش اساسی است که فرد را از تمرکز صرف بر میزان درآمد ماهانه به سمت توجه به ارزش‌آفرینی، سرمایه‌گذاری و ایجاد جریان‌های درآمدی پایدار هدایت می‌کند. مفهوم درآمد منفعل در سال‌های اخیر به دلیل افزایش توجه به استقلال مالی و تنوع منابع درآمدی اهمیت بیشتری پیدا کرده است. درآمد منفعل به جریان‌هایی از درآمد گفته می‌شود که پس از ایجاد یک دارایی، سرمایه‌گذاری، فعالیت اقتصادی یا سازوکار درآمدزا، برای تداوم آن الزاماً نیاز به حضور و فعالیت مستقیم و مستمر فرد وجود ندارد. باین‌حال، نباید این مفهوم را با درآمد بدون تلاش یا درآمد بدون ریسک اشتباه گرفت. ایجاد یک جریان درآمدی منفعل معمولاً به دانش، برنامه‌ریزی، سرمایه اولیه، انتخاب مناسب، بررسی شرایط اقتصادی، مدیریت ریسک و نظارت مستمر نیاز دارد. در حقیقت، بخش مهمی از تلاش در این نوع درآمد پیش از شکل‌گیری جریان درآمدی انجام می‌شود؛ یعنی فرد ابتدا منابع خود را مدیریت می‌کند، فرصت مناسب را شناسایی می‌نماید، سرمایه‌گذاری لازم را انجام می‌دهد و سپس از ظرفیت ایجادشده برای تولید درآمد استفاده می‌کند. بنابراین، درآمد منفعل بیشتر از آنکه یک روش سریع برای افزایش ثروت باشد، یک رویکرد بلندمدت برای ایجاد دارایی و کاهش وابستگی به درآمد حاصل از فعالیت مستقیم است.

یکی از مهم‌ترین اصول در مسیر دارایی‌سازی، ایجاد رابطه منطقی میان درآمد، پس‌انداز، سرمایه‌گذاری و دارایی است. درآمد زمانی می‌تواند نقش مؤثری در آینده اقتصادی فرد داشته باشد که بخشی از آن از چرخه مصرف خارج شده و در مسیر ایجاد ارزش قرار گیرد. این ارزش می‌تواند از طریق دارایی‌های

مختلف، فعالیت‌های اقتصادی، سرمایه‌گذاری‌های مناسب یا مشارکت در طرح‌های درآمدزا ایجاد شود. در این میان، شناخت تفاوت میان دارایی مولد و هزینه‌های مصرفی اهمیت زیادی دارد. دارایی مولد می‌تواند در طول زمان ارزش اقتصادی ایجاد کند یا جریان درآمدی به وجود آورد، در حالی که برخی هزینه‌ها تنها موجب خروج منابع مالی می‌شوند. بنابراین، مدیریت صحیح درآمد به معنای حذف مصرف یا محدود کردن کامل هزینه‌ها نیست، بلکه به معنای ایجاد تعادل میان نیازهای جاری، آینده‌نگری مالی و تخصیص بخشی از منابع برای ایجاد ارزش اقتصادی است. ارتباط این موضوع با مدیریت شهری نیز بسیار گسترده است. شهرها صرفاً محل زندگی شهروندان نیستند، بلکه مجموعه‌ای پیچیده از منابع، زیرساخت‌ها، فضاها، فعالیت‌های اقتصادی، ظرفیت‌های اجتماعی و سرمایه‌های انسانی هستند که می‌توانند در فرآیند خلق ارزش نقش داشته باشند. مدیریت شهری در بسیاری از موارد با منابع محدود و نیازهای گسترده شهروندان مواجه است و همین مسئله ضرورت استفاده کارآمدتر از ظرفیت‌های موجود را افزایش می‌دهد. املاک و فضاهای شهری، بازارهای محلی، ظرفیت‌های گردشگری، فضاهای فرهنگی، زیرساخت‌های شهری، خدمات قابل توسعه و ظرفیت‌های اقتصادی محلات، همگی می‌توانند در صورت برنامه‌ریزی مناسب، زمینه ایجاد ارزش و درآمد پایدار را فراهم کنند. از این رو، نگاه به منابع شهری باید از مصرف صرف منابع به سمت بهره‌وری، ارزش‌آفرینی و ایجاد دارایی‌های پایدار تغییر کند. در این چارچوب، مدیریت شهری می‌تواند به جای اتکای بیش از حد به منابع کوتاه‌مدت، به سمت شناسایی و توسعه منابع درآمدی پایدار حرکت کند. ایجاد فضاهای اقتصادی مناسب، توسعه بازارهای محلی، حمایت از فعالیت‌های کوچک و متوسط، بهره‌گیری از ظرفیت‌های گردشگری، استفاده هدفمند از فضاهای بلااستفاده، توسعه خدمات نوین و ایجاد بستر مناسب برای مشارکت سرمایه‌گذاران می‌تواند بخشی از این رویکرد باشد. البته هرگونه درآمدزایی شهری باید در چارچوب منافع عمومی، قوانین، عدالت فضایی، حفظ محیط زیست و نیازهای شهروندان انجام شود؛ زیرا منابع و فضاهای شهری دارای ماهیت عمومی و اجتماعی هستند و بهره‌برداری اقتصادی از آن‌ها باید با اهداف توسعه پایدار و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان هماهنگ باشد.

از منظر فردی نیز کارکنان و مدیران شهری می‌توانند از اصول مطرح‌شده در این کتاب برای تقویت نگرش مالی خود استفاده کنند. درآمد شغلی می‌تواند نقطه شروع مناسبی برای ایجاد سرمایه باشد، اما آنچه در بلندمدت اهمیت دارد، نحوه مدیریت و تخصیص این درآمد است. اگر تمام درآمد صرف هزینه‌های جاری شود، امکان ایجاد پشتوانه مالی محدود خواهد بود؛ اما اگر بخشی از درآمد با برنامه‌ریزی مناسب به سرمایه یا دارایی مولد تبدیل شود، امکان شکل‌گیری منابع درآمدی مکمل فراهم خواهد شد. این

فرایند می‌تواند به صورت تدریجی و متناسب با توان مالی هر فرد انجام شود و الزاماً به سرمایه‌های بسیار بزرگ نیاز ندارد. اصل مهم، ایجاد نظم مالی، استمرار در تصمیم‌گیری و توجه به افق بلندمدت است. یکی دیگر از موضوعات مهم در مسیر ایجاد درآمد منفعل، تنوع‌بخشی به منابع درآمد است. وابستگی کامل به یک منبع درآمد می‌تواند فرد یا سازمان را در برابر تغییرات اقتصادی آسیب‌پذیر کند. در مقابل، وجود چند جریان درآمدی می‌تواند انعطاف‌پذیری مالی بیشتری ایجاد کند. این جریان‌ها می‌توانند از دارایی‌های مختلف، فعالیت‌های اقتصادی، سرمایه‌گذاری‌ها یا ظرفیت‌های موجود شکل بگیرند. البته تنوع‌بخشی نباید به معنای ورود بدون شناخت به فعالیت‌های متعدد باشد؛ بلکه هر جریان درآمدی باید بر اساس میزان سرمایه، سطح ریسک قابل‌پذیرش، دانش، شرایط اقتصادی و اهداف بلندمدت مورد ارزیابی قرار گیرد. به همین دلیل، شناخت ریسک و پرهیز از تصمیم‌های هیجانی بخش جدایی‌ناپذیر مسیر تبدیل درآمد به دارایی است. در حوزه شهری، مفهوم تنوع‌بخشی به درآمد نیز اهمیت ویژه‌ای دارد. شهرهایی که تنها به یک یا چند منبع محدود وابسته هستند، ممکن است در برابر تغییرات اقتصادی و اجتماعی آسیب‌پذیرتر شوند. در مقابل، شناسایی مجموعه‌ای از ظرفیت‌های اقتصادی و ایجاد منابع متنوع می‌تواند به افزایش انعطاف‌پذیری اقتصادی شهر کمک کند. توسعه گردشگری، تقویت اقتصاد محله‌محور، حمایت از کسب‌وکارهای محلی، بهره‌برداری مناسب از دارایی‌های شهری، توسعه خدمات شهری و استفاده از فناوری می‌تواند مجموعه‌ای از ظرفیت‌های مکمل را شکل دهد. این نگاه موجب می‌شود مدیریت شهری از یک رویکرد محدود به درآمدزایی کوتاه‌مدت فاصله گرفته و به سمت ایجاد بنیان‌های اقتصادی پایدار حرکت کند. در این میان، فناوری و نوآوری نیز نقش مهمی در تغییر الگوهای درآمدزایی دارند. توسعه خدمات هوشمند، گسترش زیرساخت‌های دیجیتال، دسترسی بهتر به اطلاعات و شکل‌گیری روش‌های جدید ارائه خدمات می‌تواند فرصت‌های تازه‌ای برای خلق ارزش اقتصادی ایجاد کند. شهر هوشمند تنها به معنای استفاده از فناوری در اداره شهر نیست، بلکه می‌تواند زمینه‌ای برای افزایش بهره‌وری منابع، کاهش هزینه‌ها، بهبود خدمات و شناسایی فرصت‌های جدید اقتصادی باشد. از این منظر، فناوری می‌تواند به عنوان ابزاری برای تبدیل ظرفیت‌های موجود به ارزش اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد، مشروط بر آنکه استفاده از آن با نیازهای واقعی شهروندان، اصول حکمرانی مناسب و ملاحظات اجتماعی و اقتصادی هماهنگ باشد.

موضوع مهم دیگر، تفاوت میان «دارایی» و «ثروت ظاهری» است. افزایش تعداد دارایی‌ها به تنهایی به معنای موفقیت مالی نیست؛ بلکه باید بررسی شود که هر دارایی چه میزان ارزش ایجاد می‌کند، چه

هزینه‌هایی دارد، چه سطحی از ریسک را به همراه می‌آورد و آیا می‌تواند در آینده جریان درآمدی یا افزایش ارزش ایجاد کند یا خیر. این نگرش در مدیریت شهری نیز قابل استفاده است. ممکن است شهری از دارایی‌های کالبدی و فیزیکی فراوانی برخوردار باشد، اما اگر این دارایی‌ها به‌درستی مدیریت نشوند، هزینه نگهداری بالایی داشته باشند یا نتوانند ارزش اجتماعی و اقتصادی مناسبی ایجاد کنند، صرف وجود آن‌ها به معنای برخورداری از ثروت پایدار نیست. بنابراین، مدیریت دارایی باید با ارزیابی مستمر، برنامه‌ریزی و توجه به بهره‌وری همراه باشد.

فصل اول

مبانی درآمد منفعل و پیوند آن با مدیریت شهری

درآمد یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های زندگی اقتصادی افراد، خانواده‌ها، سازمان‌ها و جوامع به شمار می‌رود و نقش تعیین‌کننده‌ای در تأمین نیازهای جاری، برنامه‌ریزی برای آینده و ایجاد امنیت مالی دارد. در نگرش سنتی، درآمد عمدتاً حاصل فعالیت مستقیم فرد و دریافت دستمزد یا حقوق در برابر زمان و تخصص او تلقی می‌شود، اما تحولات اقتصادی و اجتماعی سال‌های اخیر موجب شده است که مفهوم درآمد شکل گسترده‌تری پیدا کند. امروزه افراد علاوه بر درآمد حاصل از فعالیت شغلی، به دنبال ایجاد منابع دیگری هستند که بتوانند در کنار درآمد اصلی، جریان‌های مالی مستمر و نسبتاً پایدار ایجاد کنند. در این میان، درآمد منفعل به مفهومی اشاره دارد که بر ایجاد درآمد از طریق دارایی، سرمایه، فعالیت اقتصادی یا سازوکاری تأکید می‌کند که پس از شکل‌گیری اولیه، برای ادامه فعالیت خود الزاماً به حضور مستمر فرد وابسته نیست. البته درآمد منفعل به هیچ عنوان به معنای درآمد بدون تلاش، بدون سرمایه یا بدون خطر نیست، بلکه معمولاً نتیجه مجموعه‌ای از تصمیم‌های آگاهانه، برنامه‌ریزی، سرمایه‌گذاری، ایجاد زیرساخت و مدیریت صحیح منابع است.

مبنای اصلی درآمد منفعل را می‌توان در تفاوت میان «فروش مستقیم زمان» و «ایجاد دارایی مولد» جست‌وجو کرد. فردی که تنها در برابر ساعات کاری خود درآمد دریافت می‌کند، در بسیاری از موارد با محدودیت زمانی مواجه است؛ زیرا افزایش درآمد او مستقیماً به میزان حضور، تخصص و زمان قابل عرضه وابسته خواهد بود. در مقابل، هنگامی که بخشی از منابع مالی یا توانمندی فرد برای ایجاد یک دارایی یا فعالیت درآمدزا مورد استفاده قرار می‌گیرد، امکان شکل‌گیری جریان درآمدی جدا از فعالیت مستقیم روزانه فراهم می‌شود. برای مثال، یک دارایی ملکی می‌تواند از طریق اجاره درآمد ایجاد کند، یک سرمایه‌گذاری مناسب می‌تواند بازده اقتصادی داشته باشد و یک فعالیت اقتصادی که به‌درستی طراحی

و سازمان‌دهی شده است، می‌تواند پس از ایجاد ساختار اولیه به منبع درآمدی تبدیل شود. بنابراین، اساس درآمد منفعل بر این اندیشه استوار است که منابع موجود باید به گونه‌ای مدیریت شوند که علاوه بر مصرف، قابلیت ایجاد ارزش در آینده را نیز داشته باشند.

یکی از اصول اساسی در شکل‌گیری درآمد منفعل، تبدیل بخشی از درآمد جاری به سرمایه است. درآمدی که به‌طور کامل صرف هزینه‌های روزمره می‌شود، معمولاً فرصت محدودی برای تبدیل شدن به دارایی ایجاد می‌کند، در حالی که اختصاص بخشی از درآمد به پس‌انداز و سرمایه‌گذاری می‌تواند نخستین گام برای ایجاد پشته‌های مالی باشد. این فرایند باید متناسب با شرایط اقتصادی، میزان درآمد، هزینه‌های خانوار، سطح خطرپذیری و اهداف بلندمدت انجام شود. در واقع، دارایی‌سازی فرایندی تدریجی است و الزاماً از سرمایه‌های بزرگ آغاز نمی‌شود. استمرار در پس‌انداز، تصمیم‌گیری منطقی و پرهیز از مصرف تمام درآمد می‌تواند به مرور منابعی ایجاد کند که قابلیت تبدیل شدن به دارایی‌های مولد را داشته باشند. از این منظر، درآمد منفعل بیش از آنکه یک راهکار سریع برای ثروتمند شدن باشد، نوعی نگرش بلندمدت به مدیریت منابع مالی است. درآمد منفعل را می‌توان در قالب‌های گوناگونی مورد بررسی قرار داد. برخی از جریان‌های درآمدی از دارایی‌های فیزیکی مانند املاک و فضاهای قابل بهره‌برداری ایجاد می‌شوند، برخی از سرمایه‌گذاری‌های مالی ناشی می‌شوند و برخی دیگر از فعالیت‌های اقتصادی، دانش، مالکیت فکری یا ارائه خدماتی شکل می‌گیرند که قابلیت تداوم و توسعه دارند. انتخاب هر یک از این روش‌ها باید بر اساس ویژگی‌های فرد، شرایط محیطی، میزان سرمایه، سطح دانش و میزان خطرپذیری انجام شود. نکته مهم آن است که هیچ نوع دارایی یا فعالیت درآمدزایی را نمی‌توان برای همه افراد و همه شرایط مناسب دانست. تصمیم‌گیری در این زمینه نیازمند بررسی هزینه‌ها، درآمدهای احتمالی، خطرهای موجود، شرایط بازار و افق زمانی سرمایه‌گذاری است.

پیوند میان درآمد منفعل و مدیریت شهری از آنجا اهمیت پیدا می‌کند که شهرها خود مجموعه‌ای گسترده از دارایی‌ها و ظرفیت‌های اقتصادی هستند. شهر دارای زمین، ساختمان، فضاهای عمومی، زیرساخت‌های حمل‌ونقل، مراکز فرهنگی، ظرفیت‌های گردشگری، بازارهای محلی، خدمات شهری و سرمایه انسانی است. اگر این ظرفیت‌ها به‌صورت هماهنگ و هدفمند مدیریت شوند، می‌توانند علاوه بر پاسخگویی به نیازهای شهروندان، زمینه خلق ارزش اقتصادی و ایجاد منابع درآمدی پایدار را فراهم کنند. بنابراین،

مفهوم درآمد منفعل در حوزه مدیریت شهری می‌تواند از سطح درآمدزایی فردی فراتر رفته و به موضوع مدیریت دارایی‌های شهری و ایجاد منابع پایدار برای شهر تبدیل شود. مدیریت شهری در بسیاری از شهرها با چالش محدودیت منابع و افزایش مستمر نیازهای شهروندان مواجه است. هزینه نگهداری زیرساخت‌ها، توسعه خدمات عمومی، ایجاد فضاهای مناسب شهری و پاسخگویی به نیازهای اجتماعی و اقتصادی شهروندان، منابع مالی قابل توجهی نیاز دارد. در چنین شرایطی، اتکا به منابع کوتاه‌مدت نمی‌تواند به تنهایی پاسخگوی نیازهای بلندمدت شهر باشد. یکی از رویکردهای مهم، حرکت به سمت شناسایی دارایی‌ها و ظرفیت‌هایی است که می‌توانند به صورت مستمر ارزش اقتصادی ایجاد کنند. مدیریت صحیح املاک شهری، بهره‌برداری مناسب از فضاهای قابل استفاده، توسعه ظرفیت‌های گردشگری و فرهنگی و حمایت از فعالیت‌های اقتصادی محلی می‌تواند بخشی از این رویکرد باشد.

دارایی‌های شهری تنها به املاک و ساختمان‌ها محدود نمی‌شوند. سرمایه انسانی، دانش کارکنان، ظرفیت‌های فرهنگی، اعتبار اجتماعی شهر، زیرساخت‌های ارتباطی، فضاهای عمومی و حتی موقعیت جغرافیایی شهر نیز می‌توانند در فرایند ارزش‌آفرینی نقش داشته باشند. برای مثال، شهری که دارای ظرفیت گردشگری مناسبی است، می‌تواند با ایجاد زیرساخت‌های لازم، تقویت خدمات گردشگری و حمایت از کسب‌وکارهای محلی، زمینه ایجاد جریان‌های اقتصادی متنوع را فراهم کند. همچنین بازارهای محلی و فعالیت‌های کوچک اقتصادی می‌توانند در ایجاد اشتغال، گردش مالی و تقویت اقتصاد محله‌ای نقش داشته باشند. در این نگاه، مدیریت شهری به جای آنکه صرفاً مصرف‌کننده منابع باشد، می‌تواند نقش تسهیل‌گر و زمینه‌ساز ایجاد ارزش اقتصادی را ایفا کند. یکی از مفاهیم مهم در این زمینه، مدیریت دارایی‌های شهری است. دارایی شهری زمانی می‌تواند نقش مؤثری در اقتصاد شهر داشته باشد که وضعیت، کارکرد، هزینه نگهداری و ظرفیت ارزش‌آفرینی آن به درستی شناسایی شود. ممکن است یک ملک یا فضای شهری دارای ارزش مالی بالایی باشد، اما استفاده نامناسب از آن موجب کاهش بهره‌وری یا افزایش هزینه‌های نگهداری شود. بنابراین، صرف داشتن دارایی به معنای برخورداری از یک منبع درآمدی پایدار نیست. آنچه اهمیت دارد، نحوه استفاده، نگهداری، توسعه و بهره‌برداری از دارایی است.

این اصل در مدیریت مالی فردی نیز صادق است؛ یعنی خرید یک دارایی به‌تنهایی کافی نیست و باید مشخص شود که آن دارایی چه میزان ارزش ایجاد می‌کند و چه هزینه‌ها و خطرهایی به همراه دارد.

اقتصاد محلی نیز یکی دیگر از حوزه‌هایی است که می‌تواند با مفهوم درآمد منفعل و دارایی‌آفرینی ارتباط پیدا کند. محله‌ها دارای ظرفیت‌های اقتصادی متفاوتی هستند و هر یک می‌توانند بر اساس ویژگی‌های جمعیتی، فرهنگی، جغرافیایی و اجتماعی خود، فرصت‌های متفاوتی برای ایجاد فعالیت اقتصادی داشته باشند. مدیریت شهری می‌تواند با فراهم کردن زیرساخت مناسب، بهبود دسترسی، حمایت از بازارهای محلی و ایجاد فضاهای مناسب برای فعالیت اقتصادی، زمینه رشد این ظرفیت‌ها را فراهم کند. در این شرایط، افزایش فعالیت اقتصادی محله‌ها می‌تواند به افزایش ارزش دارایی‌ها، گردش مالی و شکل‌گیری فرصت‌های درآمدی جدید منجر شود. گردشگری شهری نیز نمونه دیگری از ظرفیت‌های ارزش‌آفرین است. بسیاری از شهرها از جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، طبیعی و اجتماعی برخوردارند، اما نبود برنامه‌ریزی مناسب ممکن است مانع تبدیل این ظرفیت‌ها به ارزش اقتصادی پایدار شود. توسعه گردشگری نیازمند ایجاد زیرساخت، معرفی ظرفیت‌ها، ارتقای کیفیت خدمات، سامان‌دهی فضاهای شهری و مشارکت فعال جامعه محلی است. اگر این فرایند به‌صورت اصولی انجام شود، علاوه بر افزایش درآمد فعالان اقتصادی، می‌تواند موجب رونق کسب‌وکارهای محلی، افزایش ارزش برخی دارایی‌های شهری و ایجاد جریان‌های درآمدی پایدارتر شود.

از سوی دیگر، فناوری و نوآوری می‌توانند زمینه‌های تازه‌ای برای ایجاد ارزش اقتصادی در شهر فراهم کنند. استفاده از سامانه‌های هوشمند، بهبود مدیریت اطلاعات، ارائه خدمات غیرحضوری و افزایش بهره‌وری زیرساخت‌ها می‌تواند هزینه‌های مدیریت شهری را کاهش داده و کیفیت خدمات را افزایش دهد. هرچه مدیریت شهری بتواند با استفاده از فناوری، منابع موجود را کارآمدتر مدیریت کند، بخشی از منابع آزادشده می‌تواند برای توسعه زیرساخت‌ها و ایجاد فرصت‌های جدید اختصاص یابد. بنابراین، فناوری نه‌تنها وسیله‌ای برای بهبود خدمات، بلکه می‌تواند ابزاری برای افزایش بهره‌وری و تقویت ظرفیت‌های اقتصادی شهر باشد. ارتباط میان درآمد منفعل و مدیریت شهری همچنین به مفهوم مشارکت شهروندان مربوط می‌شود. شهروندان فقط دریافت‌کنندگان خدمات شهری نیستند، بلکه می‌توانند در ایجاد ارزش اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهر نقش داشته باشند. مشارکت شهروندان در طرح‌های محله‌ای،

فعالیت‌های فرهنگی، گردشگری، کسب و کارهای محلی و برنامه‌های توسعه شهری می‌تواند موجب استفاده بهتر از ظرفیت‌های موجود شود. هنگامی که شهروندان خود را بخشی از فرایند توسعه بدانند، امکان شکل‌گیری سرمایه اجتماعی و اقتصادی بیشتری فراهم می‌شود و شهر می‌تواند از ظرفیت‌های گسترده‌تر جامعه بهره‌برد. در این میان، حکمرانی مناسب شهری نقش اساسی دارد. ایجاد جریان‌های درآمدی پایدار بدون شفافیت، برنامه‌ریزی، نظارت و رعایت قوانین نمی‌تواند به توسعه پایدار منجر شود. درآمدزایی شهری باید با منافع عمومی، عدالت اجتماعی، حفظ محیط زیست و حقوق شهروندان هماهنگ باشد. بنابراین، هدف از ایجاد درآمد نباید صرفاً افزایش منابع مالی باشد، بلکه باید به ایجاد ارزش عمومی، افزایش کیفیت خدمات و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان منجر شود. این موضوع تفاوت اساسی میان درآمدزایی مسئولانه و نگاه صرفاً درآمدمحور را نشان می‌دهد.

در سطح فردی نیز کارکنان مدیریت شهری می‌توانند از این اصول برای برنامه‌ریزی مالی خود بهره‌گیرند. فرد می‌تواند با شناسایی درآمدهای خود، کنترل هزینه‌ها، ایجاد پس‌انداز و اختصاص بخشی از منابع به دارایی‌های مولد، به تدریج ساختار مالی متنوع‌تری ایجاد کند. این فرایند باید با شرایط واقعی زندگی فرد هماهنگ باشد و از تصمیم‌های هیجانی و وعده‌های غیرواقعی درباره کسب درآمد سریع دوری کند. ایجاد درآمد منفعل معمولاً به زمان نیاز دارد و نتیجه آن به میزان سرمایه، نوع دارایی، شرایط اقتصادی و نحوه مدیریت بستگی خواهد داشت. مبانی درآمد منفعل بر سه اصل مهم استوار است: نخست، مدیریت صحیح درآمد و جلوگیری از مصرف کامل منابع؛ دوم، تبدیل بخشی از درآمد به سرمایه و دارایی مولد؛ و سوم، ایجاد سازوکارهایی که بتوانند در طول زمان ارزش اقتصادی ایجاد کنند. هنگامی که این اصول در حوزه مدیریت شهری مورد توجه قرار گیرند، مفهوم درآمد منفعل می‌تواند به موضوع گسترده‌تری یعنی ایجاد منابع پایدار، مدیریت دارایی‌های شهری و افزایش بهره‌وری ظرفیت‌های اقتصادی شهر تبدیل شود. چنین نگرشی به مدیران شهری کمک می‌کند تا علاوه بر توجه به منابع جاری، به آینده اقتصادی شهر نیز توجه داشته باشند و ظرفیت‌هایی را شناسایی کنند که می‌توانند در بلندمدت ارزش‌آفرینی کنند.