

Mark Livingston: Livingstons Legal ၏နောက်ထပ် ဗွီဒီယို တင်ဆက်မယ့် အပိုင်းလေးမှ ပြန်လည် ကြိုဆိုပါတယ်။ ရန်ကုန်မြို့ ၏အိမ်ခြံမြေအတိုင်ပင်ခံ ပုဂ္ဂိုလ် ဖြစ်တဲ့ Richard Emerson နဲ့တွေ့ဆုံခဲ့ပါတယ်။ လာရောက်ပေးတဲ့အတွက် Richard ကို ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။

Richard Emerson: ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။

Mark Livingston: ဒါဆိုရင် ခင်ဗျား မြန်မာနိုင်ငံကို ပထမ ဆုံးလာခဲ့တာက မြေကွက် အိမ်ရာဝန်ဆောင်မှု အ တွက် မြန်မာနိုင်ငံမှာ ရုံးခန်း ဖွင့်ဖို့ပေါ့။ ပြီးတော့ ခင်ဗျားမှာ အ ခုဆို ၃ နှစ်ကြာပြီဖြစ်တဲ့ "Emerson Real Estate" ကိုယ်ပိုင်စီးပွားရေး ရှိပြီးသားဆိုတော့ ခင်ဗျားအနေနဲ့ ကျွန်တော်တို့ကို ခင်ဗျားရဲ့အကြောင်း နဲ့ Emerson Real Estate ရဲ့အကြောင်းပြောပြနိုင်မလား။

Richard Emerson: ဟုတ်ကဲ့ ရတာပေါ့။ ကျွန်တော်ကအင်္ဂလန် ကပါ။ ပြီးတော့ ခင်ဗျားပြောတဲ့အတိုင်း ကျွန်တော် ဒီမှာလာရခြင်းက ကမ္ဘာမှာ အကြီးဆုံး အိမ်ခြံမြေ အတိုင်ပင်ခံလုပ်ငန်း တစ်ခုဖြစ်တဲ့ Savills Plc အိမ်ခြံမြေ ဝန်ဆောင်မှု အတွက် ရုံးခွဲတစ်ခု ဖွင့်ဖို့ဖြစ်ပါတယ်။ နောက်ပိုင်းမှာ Emerson Real Estate ကို မြန်မာနိုင်ငံ နဲ့ နိုင်ငံတကာမှ ဖောက်သည် တွေအတွက် ဝန်ဆောင်မှုပေးတဲ့ ပုဂ္ဂလိက ကုမ္ပဏီအဖြစ် တည်ထောင်ဖို့ဖြစ်ပါတယ်။ ဒီတော့ ကျွန်တော်တို့ ရဲ့အဓိက စည်းမျဉ်းဥပဒေက ကျွန်တော်တို့သည်အင်္ဂလန် မှ Royal Institute of Chartered Surveyors အဖွဲ့ဝင်များ ဖြစ်သည့်အပြင် ကျွန်တော်တို့က "တန်ဖိုးဖြတ်ခြင်း" နဲ့ မြန်မာနိုင်ငံမှာ ယခု ကျွန်တော်တို့ လုပ်နေတဲ့ တရားဝင် အတိုင်ပင်ခံလုပ်ငန်း ကို တာဝန်ယူဆောင်ရွက် နိုင်ခြင်းဖြစ်ပါတယ်။ ဆိုလိုတာက ကျွန်တော်တို့က နိုင်ငံ တကာ နဲ့ ပြည်တွင်း ဘဏ်များ ကို ဝန်ဆောင်မှုပေးပါတယ်။ ကုမ္ပဏီ တည်ထောင်သူများ အတွက် ၎င်းတို့၏ စီမံကိန်း သစ် ရေးဆွဲခြင်း၊ မြေငှားခြင်း၊ ရောင်းခြင်းနှင့်ရင်းနှီးမြုပ်နှံမှု ကိစ္စအတွက် traditional consultancy services ပေးခြင်း၊ ဖြစ်နိုင်ခြေရှိတဲ့ အစီရင်ခံစာ တင်ပေးခြင်းတို့ကို ကျွန်တော်တို့ ကဆောင်ရွက်ပေးပါတယ်။

Mark Livingston: တကယ်ကို ကောင်းပါတယ်။ နိုင်ငံတော်ကစီးပွားရေးဖွံ့ဖြိုးမှု စ တင်လမ်းပွင့်ချိန်ဖြစ်တဲ့ ၂၀၁၂-၂၀၁၄ ခုနှစ်၊ မြန်မာနိုင်ငံ ဆောက်လုပ်ရေး မှာ ဖွံ့ဖြိုးမှု ရှိခဲ့တယ်လို့ ဆိုနိုင်ပါတယ်။ အနည်းဆုံးတော့ မြေ၊ အိမ်ရာ အဆောက်အအုံ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု ရှိခဲ့ပါတယ်။ ကျွန်တော်ခန့်မှန်းရသလောက် ပိုပြီး ပီးလည်း

ကျယ်ပြန့်လိမ့်မယ်။ လတ်တလောနှစ်တွေကဆို သိသိသာသာ
လျော့နည်းသွားတယ်လို့ ကျွန်တော်ထင်တယ်။ အဲဒီကိစ္စကို အဓိက ဖြစ်ပွားစေတဲ့
အကြောင်းရင်းနဲ့ ပတ်သက်ပြီး ခင်ဗျား ဘာမြင်လဲ။
ပြီးတော့ဘယ်လိုမျိုးအဟန့်အတားတွေနဲ့ လမ်းကျဉ်းပိတ်ဆို့မှုတွေက
အိမ်ခြံမြေဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေး၊ ဆောက်လုပ်ရေးကဏ္ဍမှာ
တိုးတက်ဖို့လိုတယ်လို့ ခင်ဗျားထင်သလဲ။

Richard Emerson: ဟုတ်ကဲ့။ ကောင်းပါပြီ။ ကျွန်တော်ထင်တယ် အရင်အချိန်တွေ
ပြန်ပြောရမယ်ဆိုရင်
အဲဒီအချိန်တွေက မြန်မာနိုင်ငံမှာ စိတ်နောက်
စရာကောင်းတဲ့ အချိန်တွေဖြစ်ခဲ့ပါတယ်။ နိုင်ငံအနေနဲ့ လမ်းဖွင့်ခါစ အချိန်မှာ
နိုင်ငံတကာက လာရောက် နေထိုင်သူ တွေ အတွက် သီးခြား သ င်လျော်သော
တည်ဆဲကုမ္ပဏီများ အနည်းငယ်သာရှိခဲ့တဲ့ အခြေအနေတစ်ရပ်မှာ ရှိခဲ့ပါတယ်။
ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု အလို့ငှာ လူတွေက အမှီလိုက်နိုင်ရန်ကြိုးစားပြီးလိုအပ်မယ့်
အဆောက်အအုံများကို စီမံပေးတဲ့ အနေနဲ့ စီးပွားရေးကောင်း
တစ်ခု စတင်ခဲ့ပါတယ်။

Richard Emerson: ထင်တဲ့အတိုင်းပါဘဲ ၂၀၁၅ခုနှစ် ရွေးကောက်ပွဲကာလ အပြီး ဈေး
ကွက် လျော့ပါးကျဆင်း
လာခဲ့ပါတယ်။ ဈေးကွက်ထဲသို့ ကုန်စည်နှင့် ဝန်ဆောင်မှုတင်သွင်းခြင်း
အသစ်များစွာရှိခဲ့ပါတယ်။ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု၊ အစောပိုင်း ဈေးကွက်တွင်
ပြည်တွင်းကုမ္ပဏီများ သီးခြား ဖွံ့ဖြိုးမှု စတင်ပေါ်ပေါက်လာချိန်၊ နေရာအ သစ်
အတွက် များပြားသော တောင်းဆိုမှု ရှိခဲ့တယ်
လို့ဆိုလိုပါတယ်။ အမှန်တကယ်တော့ စီမံကိန်းများစွာ ပြီးမြောက်စေခဲ့တဲ့အခါ
ထိုတောင်းဆိုမှုက အောင်မြင်ခဲ့ပါတယ်။ လွန်ခဲ့တဲ့ ၃
နှစ်က တအားခက်ခဲခဲ့ပေမဲ့ အခုတော့ စီးပွားရေးကဏ္ဍ
မှာသော်လည်းကောင်း၊ ရုံးခန်း အတွက် သော်လည်းကောင်း၊
ဟိုတယ် နဲ့ ဝ န်ဆောင်မှု ဌာနများအတွက်
သာမက နေထိုင်ရာ နေရာများအတွက်ပါ နေရာ သိသိသာသာ ရှိလာပါပြီ။

Richard Emerson: ဒီတော့ ကုမ္ပဏီ တ ည်ထောင်သူများ အတွက် အခ က်အခဲတွေ
နဲ့
စိန်ခေါ်မှု ရှိခဲ့ပါတယ်။ ဘာဖြစ်လို့လဲဆိုတော့ ဤစီမံချက်များကို ဝယ်လို
အား (တောင်းဆိုချက်) ကအ ကျိုးပြုပါလိမ့်မယ်လို့
မျှော်လင့်ပြီး ဆက်လက်တိုးတက်ရန် ကြိုးစားနေသောကြောင့်
ဖြစ်ပါတယ်။ သို့သော်

တစ်ခါတစ်လေမှာတော့ ဆန့်ကျင်ဘက်တွေ ဖြစ်နိုင်ပါတယ်။ အဲ့တော့အခု ခင်ဗျားမှာ လုပ်နိုင်စွမ်းရှိမယ်။ ပြီးရင်တော့ အဆောက်အဦးရဲ့ တန်ဖိုးနှင့် ငှားရမ်းမှုတန်ဖိုးအပေါ်စတင် သက်ရောက်မှုရှိပါလိမ့်မယ်။

Richard Emerson:

ကျွန်တော်တို့ ဘာလုပ်ဖို့လိုသလဲဆိုတော့ ကျွန်တော်ထင်တယ် အရေးကြီးတဲ့ အပိုင်းကတော့ အစိုးရအနေနဲ့ စီးပွားရေးပိုင်းမှာ ဖွံ့ဖြိုးစေဖို့ လိုပါတယ်။ ပြည်တွင်း ကဏ္ဍ ပါ မက နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပိုမို ဝင်ရောက်လာစေဖို့ လိုပါတယ်။ ဤဟာက အဆောက်အအုံများ အတွက် ဝယ်လိုအားကို တိုးတက်စေပါလိမ့်မယ်။ အထူးသဖြင့် ရုံးခန်းနှင့်ဝန်ဆောင်မှု အဆောက်အဦး အပိုင်းဟာ ကြေးနန်းဆက်သွယ်ရေးကဏ္ဍမှာလို ဖွံ့ဖြိုးမှုမျိုး ဖြစ်လာနိုင်တာတွေ ရပါလိမ့်မယ် ဥပမာအားဖြင့် ကြေးနန်းဆက်သွယ်ရေးပိုင်းဟာမြို့မှာအချို့ သောအကြီးဆုံးရုံးခန်းပိုင်ဆိုင်သူများဖြစ်ပါတယ်။ ကျွန်တော်တို့ လက်ရှိတွင် ဘဏ်အပိုင်း သို့မဟုတ် အာမခံအပိုင်းတို့သည် တောင်းဆိုမှုကို ဖြည့်ပေးရန် နေရာလွတ်ရှိနေဆဲဖြစ်တဲ့ တည်ဆဲ အဆောက်အအုံများ သာမက သင့်လျော်တဲ့ဈေးကွက်ရှိတဲ့အခါ လူတွေ တည်ထောင်ချင်နေတဲ့ စီမံကိန်းအသစ်များပါ ဖန်တီးပေးပါလိမ့်မယ်။

Mark Livingston:

အိုကေ ။ဤကိစ္စတွင် ယျေဘုယျ စီးပွားရေး ဖွံ့ဖြိုးမှု ပြီးတော့ စီးပွားရေးမှာ ပိုမို အရှိန်အဟုန် မြင့်မားရေး၊ အိမ်ခြံမြေ နှင့် ဈေးကွက် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု နဲ့ပတ်သက်ပြီး မြန်မာအစိုးရ အနေနဲ့ အမှန်တကယ် ကြိုးပမ်း အားထုတ်မှုက ရင်းနှီးမှု သို့ ဦးတည်စေတဲ့ အနေဖြင့် နိုင်ငံတော် ဈေးကွက်ကို တိုးတက်စေခဲ့ပါတယ်။ ပြီးတော့ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု စီမံကိန်းတွေနဲ့ ဆက်စပ်တဲ့ ပြုပြင်ပြောင်းလဲရေးလုပ်ငန်းစဉ်တွေကို ပြန်လည် တိုးတက်စေရန် ကြိုးစားနေပါတယ် လို့ လွန်ခဲ့တဲ့ လတွေက ကျွန်တော်တို့ မြင်တွေ့ရပါတယ်။ ဒါဆိုရင် ဒီ အဆောက်အအုံ ဧရိယာနယ်ပယ် နဲ့အဝင်ဝင်ကျ ဖြစ်တဲ့ အားထုတ်မှု ထပ်မံ ကြိုးပမ်းလိုက်တဲ့ အကောင်းမြင်မှုယုံကြည်မှု တွေကို ခင်ဗျားဘယ်လို မြင်လဲ။ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်နိုင်ချေ အရှိဆုံး နဲ့ ထိုအပိုင်းမှာ နိုင်ငံခြားသား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတွေ အတွက် ဘယ်နယ်ပယ်ဟာ အခွင့်အလမ်း အရှိဆုံးလို့ ခင်ဗျား ဘယ်လိုမြင်လဲ။

Richard Emerson:

ကောင်းတဲ့ အရာတစ်ခုဖြစ်တာကအခုဆို အစိုးရအနေနဲ့ ကြိုးစားပြီး ဤပြဿနာ ဖြေရှင်းဖို့ အချိန် ဆိုတာ ရယ် စီးပွားရေးကို မှန်ကန်စွာလုပ်ဖို့ အချိန် ဆိုတာကို နားလည်သဘော ပေါက်လာပြီ လို့ ကျွန်တော်ထင်တယ်။ ဘယ်နည်းနဲ့ဖြစ်ဖြစ် ကျွန်တော်တို့ သူတို့ အားထုတ်မှုကို ထောက်ခံပေးသွားမှာ ဖြစ်ပါတယ်။

ယခု ကျွန်တော်တို့ ပြဿနာ တစ်ရပ်တွေရှိတာက ဈေးကွက်မှာ ဈေးနှုန်း သတ်မှတ်မှု ကွဲပြားခြားနားခြင်းဖြစ်ပါတယ် ပြီးတော့ ကျွန်တော်ထင်တာက ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများ သီးခြား နိုင်ငံခြားသား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများ လာရောက်ဖို့ စိတ်ဝင်စားလို့ လုပ်ဆောင်လိုလျှင် သူတို့ဖြေရှင်းရမယ့် ပြဿနာများ မကြာခဏ ရှိတတ်ပါတယ်။ အဆောက်အအုံပိုင်းမှာတော့ ဈေးနှုန်းသတ်မှတ်ခြင်း လို့ ကျွန်တော်ထင်တယ်။ အထူးသဖြင့် ဒေသခံများ၏ မြေတန်ဖိုး အပေါ် မျှော်မှန်းဈေးမျိုးပေါ့။ ဒါ့အပြင် နေထိုင်မှု အပိုင်းတွင်လည်း စီမံကိန်းများအတွက် အငှားတန်ဖိုး နဲ့ အရောင်းတန်ဖိုး မှာ ပြဿနာရှိ တတ်ပါတယ်။

Richard Emerson: သို့သော် ဈေးကွက်က ရှေ့ ဆက်တိုးဖို့ လိုတယ်လို့ ကျွန်တော်ထင်တယ်။ ထပ်မံ၍ ဖွံ့ဖြိုးမှုကို လိုအပ်ချက် အနေနဲ့ အစိုးရဘက်မှ လှုံ့ဆော်ပေးရန်လိုအပ်နေဆဲဖြစ်ပါ တယ်။ ကျွန်တော်ထင်တယ် အဓိက အချက်က ဘယ်မှာလိုအပ်ချက်ရှိလဲ နဲ့ ဘာနဲ့တူသလဲ ဆိုတာဘဲဖြစ်ပါတယ်။ ထိုအရာနဲ့ အဆင်ပြေရန် ကျယ်ပြန့်တဲ့ တိုးတက်မှု အသစ် တစ်ခုကို လူတွေက တည်ထောင်နိုင်ပါတယ်။ အခြားဈေးကွက်များမှာ တည်ရှိတဲ့ မြန်မာ နိုင်ငံသို့ မ ယူဆောင် ရသေးတဲ့ အမြင်သဘောထားများစွာ ရှိနေဆဲ ဖြစ်ပါတယ်။ ဤဟာက စိတ်လှုပ်ရှား စရာကောင်းတဲ့ အရာ လို့ ကျွန်တော်ထင်တယ်။ ယခုခေတ်တွင် ထိုင်း၊ ဗီယက်နမ်၊ စင်ကာပူတို့မှာ ခင်ဗျား ဘာတွေ ရှိနိုင်လဲဆိုတာကို စဉ်းစားနိုင်ရင် အခွင့်အရေးများစွာကို ဒီမှာ ယူဆောင်လာနိုင်တယ်။ ပြီးတော့ သူတို့အတွက် အကျိုးရှိရန် လုပ်ဆောင်ချင်သော၊ဆောင်ရွက်ချင်သော ဒေသခံ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများ သီးခြားစွာ ရှိတယ်ဆိုတာကျွန်တော် သေချာတယ်။

Richard Emerson: သို့သော် အ စိုးရဘက်မှ စ ည်းမျဉ်းစည်းကမ်း ပြောင်းလဲခြင်း နဲ့ ကျွန်တော်တို့ မြင်ဖူးပြီးသားဖြစ်တဲ့ တိုက်တွန်းအားပေးနေတဲ့ ဥပဒေအ သစ်များ အတွက် ၂ နှစ် သို့မဟုတ် ၃ နှစ်ကြာတဲ့ လုပ်ဆောင်ချက်ကို ယခုတွင် တည်ဆောက်နေခြင်းက ခြေလှမ်းကောင်း တစ်ခုဖြစ်ပါတယ်။ ဈေးကွက်က ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု အသစ်ကို အကျိုးရှိစေနိုင်တဲ့ အဆင့်သို့ မျှော်လင့်ချက် ကြီးစွာနဲ့ ကျွန်တော်တို့ ရောက်နိုင်ရင် လူတွေအတွက်အခွင့် အလမ်းကောင်းများရှိပါတယ်။

Mark Livingston: ထို သုံးသပ်ချက်များအတွက် ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ ပေးချင်တဲ့ message ကတော့ မြန်မာနိုင်ငံဟာ အိမ်ခြံမြေရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများကို

ထပ်မံကြိုဆိုနေတဲ့အတွက်ခင်ဗျားတို့ရဲ့ နောက်လာမည့်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု အခွင့်အရေးကို မလွတ်စေနဲ့နော်။ ကံကောင်းပါစေ။

Richard Emerson: သေချာတာပေါ့။

Mark Livingston: ကောင်းပါပြီ။ လာရောက်ပေးတဲ့အတွက် ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ ကျွန်တော်တို့ရဲ့ ကြည့်ရှုသူများကို လည်း ထပ်မံကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ Livingstons Legal ရဲ့နောက်ထပ် ဗွီဒီယို တင်ဆက်မှုတွင် ထပ်တွေ့မယ်လို့ မျှော်လင့်ပါတယ်။

Richard Emerson: ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။