

Mark: Livingston's Legal ရဲ့ နောက်ထပ်ဦးစီးယိုတင်ဆက်မှုကနေ ကြိုဆိုလိုက်ပါတယ်။ ကျွန်တော်ကတော့ ဟောဒီရန်ကုန်က Livingston's Legal ကို တည်ထောင်သူမန်နေဂျင်းဒါရိုက်တာ Mark Livingston ပဲ ဖြစ်ပါတယ်။ ဒီကနေ့အစီအစဉ်မှာ ပါဝင်သူကတော့ မြန်မာနိုင်ငံရဲ့ ရှေ့ဆောင်ဈေးကွက်သုတေသနအေဂျင်စီဖြစ်တဲ့ FMR Research and Advisory က သုတေသနမန်နေဂျာ Chris Markey ဖြစ်ပါတယ်။ အခုလို စကားစမြည်ပြောဖို့ ရောက်လာတာ ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ အရင်ဆုံး ခင်ဗျားနဲ့ FMR Research ရဲ့အကြောင်း အနည်းငယ် ပြောပြပါလား။

Chris: အခုလို ဖိတ်ကြားတာ ကျေးဇူးတင်ပါတယ်၊ Mark ။ FMR ကတော့ UK အခြေစိုက် စီးပွားရေးသတင်းအချက်အလက်နဲ့ အတိုင်ပင်ခံကုမ္ပဏီဖြစ်ပြီးတော့ မြန်မာနိုင်ငံလို ပေါ်ပေါက်လာတဲ့ ထိပ်တန်းဈေးကွက်တွေအပြင် လစ်ဗျားနဲ့ အီဂျစ်နိုင်ငံတွေမှာလည်း ရုံးခန်းတွေ ဖွင့်လှစ်ထားပါတယ်။ ကျွန်တော်တို့ မြန်မာနိုင်ငံကို ရောက်နေတာ အခုဆို ၅ နှစ်လောက် ရှိသွားပါပြီ။ အိမ်ခြံမြေ၊ စွမ်းအင်၊ အခြေခံအဆောက်အအုံ၊ ငွေကြေးဆိုင်ရာ ဝန်ဆောင်မှုကဏ္ဍတွေနဲ့ ပတ်သက်လို့ subscription research၊ bespoke research ဒါမှမဟုတ် custom research လုပ်ပေးတာမျိုး၊ ဒီကဏ္ဍတွေမှာ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်နေကြတဲ့ client တွေအတွက်လည်း ဈေးကွက်အခြေအနေသုံးသပ်လေ့လာမှု၊ due diligence လေ့လာမှု၊ ဖြစ်မြောက်နိုင်စွမ်းလေ့လာမှုတို့လို ဝန်ဆောင်မှုတွေ ပေးပါတယ်။ ဒါ့အပြင် စက်မှုဇုန်တွေလို မြန်မာနိုင်ငံမှာ အာရုံစိုက်ရမယ့် အကြောင်းအရာတွေနဲ့ ပတ်သက်လို့ သီးခြားအစီရင်ခံစာ ဒါမှမဟုတ် အထူးအစီရင်ခံစာတွေလည်း ရေးပါတယ်။ ဖေဖော်ဝါရီလောက်ကဖြစ်မယ်ထင်တယ်၊ ကျွန်တော်တို့ စက်မှုဇုန်ကဏ္ဍလေ့လာသုံးသပ်ချက် ကို ထုတ်ဝေခဲ့ပါတယ်။

Mark: ဟုတ်ကဲ့၊ တကယ့်ကို အကျိုးရှိတဲ့ ထုတ်ဝေမှုပါပဲ။ မြန်မာနိုင်ငံနဲ့ ပတ်သက်လို့ ဈေးကွက်သုတေသနလုပ်ဖို့ ရှာနေတယ်ဆိုရင်တော့ သူတို့က အားလုံးထဲက အကောင်းဆုံးမဟုတ်ဘူးဆိုရင်တောင် အကောင်းဆုံးတွေထဲက တစ်ယောက်တော့ဖြစ်ပါတယ်။ ခင်ဗျားပြောတာ မှန်ပါတယ်။ စက်မှုဇုန်ကဏ္ဍလေ့လာသုံးသပ်ချက် ကို ထုတ်ဝေထားတာ မကြာသေးဘူးဆိုတော့ ဒီကနေ့ အဲဒီအကြောင်း အနည်းငယ် မေးချင်ပါတယ်။ အဲဒီသုံးသပ်ချက်အရ အားလုံးကို ပေါင်းလိုက်မယ်ဆိုရင် စတင်လုပ်ဆောင်နေတဲ့ စက်မှုဇုန်တွေ၊ ဆောက်လုပ်ဆဲနဲ့ အဆိုပြုထားတဲ့ စက်မှုဇုန်ပေါင်း ၁၀၀ ကျော်လောက်ရှိပါတယ်။ ဒါက ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး တစ်ခုတည်းမှာပါ။ ဒီထဲက တော်တော်များများက ဆောက်လုပ်ရာမှာ နှေးကွေးနေပြီးတော့ တစ်ချို့စတင်လည်ပတ်နေပြီဆိုပေမယ့်လည်း အပြည့်အဝ အသုံးချတာမျိုးမရှိသေးပါဘူး။ ဒီတော့ ဘယ်လို အဓိကအခက်အခဲတွေကြောင့် စက်မှုဇုန်တည်ထောင်မှုတွေနဲ့ ပြုပြင်ပြောင်းလဲရေးနယ်ပယ်တွေမှာ နှေးကွေးနေတာလဲလို့ မြင်ပါသလဲ။

Chris: ဟုတ်ကဲ့၊ ခင်ဗျားပြောခဲ့သလိုပဲ လက်ရှိမှာ မြန်မာနိုင်ငံမှာ စက်မှုဇုန်ကေပေါင်း ၂၅,၀၀၀ ဝန်းကျင်ရှိပြီးတော့ အဲဒီထဲက ၆၅% က ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးမှာ ရှိတာပါ။ ဒါပေမယ့် အဲဒီစက်မှုဇုန်အများစုက MNC ထုတ်လုပ်သူအများစုနဲ့ ရင်းနှီးတဲ့ စက်မှုဇုန်တွေ မဟုတ်ကြပါဘူး။ အဓိက ဘာကြောင့်လဲဆိုတော့ ကျွန်တော်တို့ ပြောဖူးတဲ့ အတားအဆီးတွေ - ဒီနိုင်ငံတော်က အထောက်အပံ့ပြုတဲ့ ဇုန်တွေလို မပြည့်စုံသေးတဲ့ အခြေခံအဆောက်အအုံတွေကြောင့်ပေါ့။ လျှပ်စစ်ဓာတ်အားမလုံလောက်မှုတွေ၊ ကြမ်းတမ်းတဲ့ လမ်းတွေနဲ့ လမ်းပမ်းဆက်သွယ်ရေးအခက်အခဲတွေ၊ ရေထုတ်စနစ်မကောင်းတာတွေကြောင့်ပေါ့။ စွန့်စားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမယ့် real estate ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ မရှိတာ စသဖြင့်ပေါ့။ ဒီတော့ ဒီ industrial zones တော်တော်များများကို industrial estate အဖြစ် ပြောင်းလဲလိုက်မယ်ဆိုရင် စွန့်စားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမယ့်သူတွေက ရောက်လာပြီးတော့ ဈေးပေါပေါနဲ့ ဒီမြေတွေကို ဝယ်ယူလိမ့်မယ်။ အများစုကတော့ စက်ရုံတည်ဆောက်ဖို့ ဒါမှမဟုတ် ထုတ်လုပ်ဖြန့်ချိရေး ဆောင်ရွက်ဖို့အတွက် မဟုတ်ဘဲ မြေကွက်အတိုင်း ထားဖို့ပဲဖြစ်တယ်။ ဒီတော့ တော်တော်များများကတော့ အကျိုးရှိမယ့် မြေကွက်တွေ ဖြစ်လာမှာ မဟုတ်ဘူး။

Chris: မြန်မာနိုင်ငံဟာ ဒီစက်မှုဇုန်တွေမှာ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတွေ ဝင်ရောက်လာဖို့ ရုန်းကန်နေရပြီးတော့ ဒါတွေကို ဈေးကွက်မှာတောင် တင်ထားကြတယ်။ ကျွန်တော်တို့ တေ တွေ့ရှိထားတာကတော့ လက်ရှိမှာ လည်ပတ်နေတဲ့ စက်မှုဇုန် တစ်ဝက်လောက်ရဲ့ အကြောင်းကို သိရဖို့ အရမ်းပဲ ခက်ခဲပါတယ်။ ဒီတော့ အတားအဆီး အများကြီးရှိပါတယ်။ တကယ့်ကို ကြီးမားတဲ့ အတားအဆီးတွေပေါ့။ ဒါပေမယ့် အဓိကကတော့ real estate နဲ့ ပတ်သက်လို့ စွန့်စားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတွေ၊ စက်မှုဇုန်က မပြည့်စုံတဲ့ အခြေခံအဆောက်အအုံတွေ၊ လက်ရှိစက်မှုဇုန်တွေမှာ ရနိုင်မယ့် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုနဲ့ ပတ်သက်တဲ့ အခွင့်အလမ်းတွေကို မရှင်းပြနိုင်တာ ဒါမှမဟုတ် ရှင်းပြဖို့ အပြင်အထန် ကြိုးစားရတာတွေကြောင့်ပဲလို့ ပြောချင်ပါတယ်။

Mark: ဒါပေမယ့်လည်း ကျွန်တော့်စိတ်ထင် ပြောရ မယ်ဆိုရင် စာစောင်တွေကို ဖတ်ကြည့်ရင် မြန်မာနိုင်ငံမှာ အရေးပါတဲ့ ပြည်တွင်းနဲ့ ဒေသ ဆိုင်ရာ Developer တွေဟာ စက်မှုဇုန်ကြီးတွေ - လက်ရှိမှာတော့ စတင်ဆဲအဆင့်ပဲ ရှိသေးတာပေါ့ - သူတို့က အဲဒီစက်မှုဇုန်ကြီးတွေအပြင် အထူးစီးပွားရေးဇုန်တွေနောက်အထိ လိုက်နေတာကို တွေ့ရပါလိမ့်မယ်။ ဒါကို စက်မှုလုပ်ငန်းလို့ ခေါ်နိုင်တယ်ဆိုရင် ဒီစက်မှုလုပ်ငန်းဟာ အလယ်အလတ်လမ်းစဉ်နဲ့ ဘယ်ကို ဦးတည်နေလဲ၊ ဘယ်ကို သွားနေတယ်လို့ မြင်ပါသလဲ။

Chris: ဟုတ်ကဲ့၊ လက်ရှိမှာ အရည်အသွေးလိုအပ်ချက်တွေ ရှိနေပေမယ့်လည်း မြန်မာနိုင်ငံရဲ့ စက်မှုဇုန်တွေမှာ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံလိုတဲ့သူတွေ ရှိတာကတော့ သေချာပါတယ်။ အထူးစီးပွားရေးဇုန်တွေထဲမှာဆို သီလဝါက ဆက်လက်ဖွံ့ဖြိုးနေဆဲဖြစ်တယ်။ ပြီးတော့ ဇုန်

(၂) ကိုလည်း ဖွင့်လိုက်ပြီဆိုတော့ - အများစုပဲ ဖွင့်ရပါသေးတယ် - ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတွေ အများအပြားရှိလာနိုင်ပါတယ်။ ဇန် (၂) ကို မရောက်ဖူးသေးဘူးဆိုရင်တော့ အဲဒီဇန်ဟာ နိုင်ငံတကာမှာ တွေ့ ရတဲ့ စက်မှုဇန်အတိုင်းပါပဲ။ အဲဒီမှာ တကယ့်ကောင်းမွန်တဲ့ အခြေခံအဆောက်အအုံတွေရှိပါတယ်။ ဒီလိုပြောပြီးတဲ့နောက် ရန်ကုန်မြို့ပြင်မှာ ရှိတဲ့ အထူးစီးပွားရေးဇန်တွေကို အကောင်အထည်ဖော်ဖို့ အဝေးကြီးလိုပါသေးတယ်။ ထားဝယ်မှာဆိုရင်လည်း အခုလက်ရှိဖြစ်ပျက်နေတဲ့ အရှုပ်အထွေးတွေကြောင့် မကြာခင်အထိ ထူးထူးခြားခြား တိုးတက်မှုတွေ ရှိလာလိမ့်မယ်လို့တော့ မထင်ဘူး။ ရခိုင်ပြည်နယ်အနောက်ပိုင်း ကျောက်ဖြူမှာ ဆိုရင်လည်း ပြီးခဲ့တဲ့နှစ် ဆောင်းဦးလောက်က - နိုင်ငံဘာဖြစ်မယ်ထင်တယ် - တည်ဆောက်မှုတွေပြုလုပ်ဖို့ သဘောတူလက်မှတ်ရေးထိုးတဲ့အကြောင်းတွေ သတင်းကြားလိုက်ရသေးတယ်။ ဒါပေမယ့်လည်း အဲဒါနဲ့ ပတ်သက်လို့ ညှိနှိုင်းမှုတွေ အများကြီးလုပ်ဖို့ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်၊ လူမှုရေးအကျိုးသက်ရောက်မှုလေ့လာရေးတွေ အများကြီးလုပ်ဖို့ လိုပါသေးတယ်။ ဒီတော့ အပြီးသတ်သဘောတူညီမှုလို့ ပြောလို့ မရသေးပါဘူး။

Chris: ဒီတော့ ကျွန်တော်တို့ စိတ်ဝင်တစား ကြည့်ချင်တာကတော့ ဒီ တိုင်းဒေသအဆင့် အခုမှ စတင်မယ့် စက်မှုလက်မှုစီမံကိန်းတွေ - အထူးစီးပွားရေးဇန်ရယ်မှ မဟုတ်ပါဘူး - ဥပမာ မန္တလေးမှာရှိတဲ့ မြို့သာက အခုမှစမယ့် စီမံကိန်းတွေ ဒါမှမဟုတ် ဧရာဝတီတိုင်းဒေသကြီးက ပုသိမ်စက်မှုမြို့တော်တို့လို အခုမှ စတင်မယ့် စီမံကိန်းတွေမှာ ကတိပေးထားတဲ့အဆင့် ဆောင်ရွက်ဖြစ်မယ်ဆိုရင် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတွေကို ဘယ်လိုဖိတ်ခေါ်မလဲ။ ဒါတွေ ဘယ်လိုဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်လာမလဲဆိုတာတွေပဲ ဖြစ်ပါတယ်။ ဒီလို ရောနှောအသုံးပြုမယ့် စက်မှုမြို့တော်တွေ၊ လူနေအိမ်ယာတွေပါဝင်တဲ့ စက်မှုလက်မှုမြေယာတွေမှာ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတွေ စိတ်ဝင်စားပါမလားဆိုတာကို မြင်ချင်ပါတယ်။ ဒီတော့ သိပ်မကြာခင်အချိန်မှာပဲ ဒါတွေ ဘယ်လို ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်လာမလဲဆိုတာ စိတ်ဝင်စားစရာပါပဲ။ ဒါ့အပြင် မြန်မာတရုတ်နယ်စပ်မှာ ရှိတဲ့ တချို့အဆိုပြုစီးပွားရေးနယ်စပ်လည်း ရှိပြီးတော့ - တကယ်တော့ဖြစ်မလာသေးတဲ့ စက်မှုဇန်တွေပါ - ဒီစက်မှုဇန်တွေကို စိတ်ဝင်စားတဲ့ ပြည်တွင်းနဲ့ ဒေသ ဆိုင်ရာ ကွန်ဂလိုမာရိတ်တွေ အများအပြားရှိပါတယ်။ ဒီတော့ အထူးစီးပွားရေးဇန်တွေအပေါ် အာရုံစိုက်မယ့်အစား သိပ်မကြာခင်မှာ ဒါတွေ ဘယ်လိုအောင်မြင်လာမလဲဆိုတာ ကြည့်ကြတာပေါ့။

Mark: ဟုတ်ကဲ့၊ ဒီတော့ ဒီကဏ္ဍမှာတော့ ဖြစ်ပျက်နေတာတွေ အများကြီး ရှိနေတာပေါ့။ ရေ ဧရိယာဆက်မလုပ်ဖြစ်တဲ့ စီမံကိန်းတစ်ချို့ရှိနေပေမယ့်လည်း စောင့်ကြည့်ရမယ့် စီမံကိန်းတွေနဲ့ စောင့်ကြည့်ရမယ့် ဒေသတွေလည်း အများကြီးရှိနေပါသေးတယ်။ စက်မှုဇန်မှာ ငှားရမ်းဖို့ ရှာနေတဲ့သူတွေအတွက်တော့ တချို့စက်မှုဇန်တွေက ကျွန်တော်တို့ လိုချင်တဲ့ စံသတ်မှတ်ချက်မျိုးမဟုတ်ပေမယ့် ရနိုင်တဲ့ နေရာတွေတော့ ရှိပါတယ်။ ဒါပေမယ့် ခင်ဗျားပြောတာကို ကျွန်တော်ထောက်ခံပါတယ်။

ဒီအသစ်ဆောက်လုပ်ထားတဲ့ဟာတွေက ဈေးကွက်ထဲ ရောက်လာနိုင်ဖို့အတွက် ဖြစ်နိုင်မဖြစ်နိုင်နဲ့ ဘယ်လောက်မြန်မြန်ဖြစ်လာနိုင်မလဲဆိုတာ စောင့်ကြည့်ရတာ စိတ်ဝင်စားဖို့ ကောင်းပါလိမ့်မယ်။

Chris: အထူးသဖြင့် လူတွေက ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး အပြင်မှာ ရှာလာတဲ့ အတွက်ကြောင့်ပေါ့။ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးထဲမှာပဲ အများစုက ရှိတဲ့အတွက်ကြောင့် ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးကို ပိုစိတ်ဝင်စားကြပေမယ့် နေရာယူထားတဲ့ နှုန်းက ပိုမြင့်တဲ့အတွက်ကြောင့် ဈေးနှုန်းတွေကလည်း စပြီးတော့ - ဈေးနှုန်းမြင့်တဲ့အတွက်ကြောင့် လူတွေက ဧရာဝတီ၊ ပဲခူး၊ မွန်ပြည်နယ် စတဲ့နေရာတွေမှာ လိုက်ကြည့်နေကြတယ်။

Mark: မန္တလေးကလည်း အခုအချိန်မှာ ခေတ်စားနေပြီးတော့ နယ်ပယ်တော်တော်များများမှာ ရှေ့ရောက်နေပုံရတယ်။ အခုလို အချိန်ပေးပြီး ရောက်လာတဲ့အတွက် ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ အခုလို လာရောက်တာ အလွန်ကောင်းပါတယ်။ အခုလို ကြည့်ရှုအားပေးတဲ့အတွက် ကျေးဇူးတင်ပါတယ်။ Livingston's Legal ရဲ့ နောက်ထပ်ဦးထိတင်ဆက်မှုတွေမှာ ဆက်လက်ဆုံတွေ့ကြတာပေါ့။