

Business Debate on TV	
Thursday:	19:15 new 22:30
Saturday:	8:15 15:15 18:15
Tuesday:	10:15 21:00 <small>night repeat</small>



“ဒီဗီဘီ စီးပွားရေးဒီဘိတ်” အချေအတင် ဆွေးနွေးပွဲ အစီအစဉ်ကို ဒီဗီဘီ သတင်းဌာနက စနေနေ့တိုင်း ရိုက်ကူးပြီး ဒီဗီဘီရုပ်သံလိုင်းမှာ အထက်ပါ အစီအစဉ်အတိုင်း ထုတ်လွှင့် တင်ဆက်ပါတယ်။

ဒီတပတ် ဆွေးနွေးပွဲအတွက် မေးခွန်းကတော့ “တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာ ဘယ်လိုဖော်ဆောင်မလဲ?” ဖြစ်ပါတယ်။

**အမှတ် - ၄၅၄၊ ၇လွှာ၊
ကုန်သည်လမ်းနှင့် ဗိုလ်ကလေးဈေးလမ်းထောင့်၊
ဗိုလ်တထောင်မြို့နယ်၊ ရန်ကုန်။**

မှတ်ချက်ပေးလိုတာ၊ အကြံပေးလိုတာ၊ မေးမြန်းလိုတာရှိပါက ရုံးချိန်အတွင်း ဖုန်းနံပါတ် **+၉၅၉၅၉၈၆၅၉၄၀** နဲ့ debate@dvb.no ကိုဆက်သွယ်မေးမြန်းနိုင်ပါတယ်။

တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာတွေဘယ်လိုဖော်ဆောင်မလဲ

ပါလီမန်ဒီမိုကရေစီခေတ်မှာ မြန်မာနိုင်ငံရဲ့လူဦးရေ ၁၈ သန်းပဲရှိပါတယ်။အခုချိန်မှာ ၅၀ ဒသမ ၄ သန်းကျော်ရှိနေပါပြီ။ရန်ကုန်မြို့ရဲ့လူဦးရေကလည်းခြောက်သန်းလောက်ဖြစ်လာတဲ့အတွက် လူနဲ့မြေကြီးအချိုးအဆ (land and men ratio) ပြောင်းလဲသွားပါပြီ။လူဦးရေတိုးပွားလာမှု နဲ့ မြို့ပြရွေ့ပြောင်းနေထိုင်မှု (Urbanization) ကိုတားမရတော့တဲ့အချိန်မှာ ရန်ကုန်မြို့မှာ ကျောတစ်နေရာစာရဖို့ဆိုတာအိမ်မက်သဖွယ်ဖြစ်လာပါပြီ။ဒါ့အပြင်တစ်ဦးချင်းဝင်ငွေနှိမ့်ကျတာ၊အိမ်ခြံမြေဈေးကွက်မှာအလွန်အမင်း ဈေးကစားခဲ့ကြတာကလည်းမီးလောင်ရာလေပင့်ခဲ့တဲ့အကြောင်းအရင်းတွေပါ။အဲ့ဒီမှာတင်ကျူးပြဿနာတွေစတင်လာပါတော့တယ်။

လက်ရှိအနေအထားမှာ ရန်ကုန်မြို့မှာရှိတဲ့ လူဦးရေ တစ်သန်းကျော်လောက်က စံချိန်မမီတဲ့ အိမ် (Slum) တွေမှာနေနေရပါတယ်။ဥပမာ ဒီလိုစံချိန်မမီအိမ်ရာတွေဟာ မြို့အစွန်တွေမှာရှိသလို Down Town နဲ့မဝေးလှတဲ့ရန်ကင်းမြို့နယ်လို့ ဝင်ဒါမိယာအောက်ချိုင့်လှနေရာ မျိုးတွေမှာတောင်ရှိနေပါတယ်။ဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာနကတော့ Housing နဲ့ပတ်သက်ပြီး စစ်တမ်းတွေ ကောက်ယူနေတယ်လို့ပြောထားပါတယ်။Slum ဆိုတာစံမမီအိမ်ရာလို့ ဘာသာပြန်ထားပေမယ့် တကယ်တော့ စုတ်ပြတ်သတ်နေတဲ့ နေရာမျိုးကိုပြောတာပါ။ဒါ့ကြောင့်လည်း Slum နဲ့ပတ်သက်လာရင် Slum Upgrading Policy တွေချမှတ်နိုင်ဖို့လိုပါတယ်။Slum မှာအစစ်ရှိသလို အတုတွေ (Profssional Slum) တွေလည်း ရှိနေတဲ့အတွက်ပါ။

တချို့နိုင်ငံတွေမှာ Housing ကိုဘယ်လောက်ဦးစားပေးလည်းဆို ရင်ဖွဲ့စည်းပုံအခြေခံဥပဒေထဲမှာတောင်ထည့်သွင်းကြတဲ့အထိပါပဲ။ဒီလိုဖွဲ့စည်းပုံအခြေခံဥပဒေ ထဲမှာထည့်သွင်းတဲ့ နိုင်ငံ ၅၀ ကျော်လောက်ရှိနေတာ တွေရမှာပါ။နေရေးအတွက် အစိုးရက လုပ်ပေးတဲ့ နိုင်ငံတွေပါ။မြန်မာနိုင်ငံမှာတော့ အဲ့ဒီလိုထည့်သွင်းစဉ်းစားနိုင်ခြင်းသိပ်မရှိသေးပါဘူး။

မြို့ပြရွေ့ပြောင်းနေထိုင်မှု (Urbanization)

၁၈ရာစုမှာ ကမ္ဘာပေါ်မှာမြို့ပြရွေ့ပြောင်းနေထိုင်မှု (Urbanization) က ၂ ရာခိုင်နှုန်းပဲရှိတယ်။ဘာကြောင့်လဲဆိုတော့ စိုက်ပျိုးရေးကိုအခြေခံတာမို့လို့ပါ။ဒါပေမယ့် စက်မှုတော်လှန်ရေးကြောင့်တော့ကလေးတွေမြို့ပြရွေ့ပြောင်းလာကြပါတယ်။၂၁ ရာစုအစမှာ ကမ္ဘာကလူဦးရေထက်ဝက်လောက်က မြို့ပြလူဦးရေတွေဖြစ်လာကြပါတယ်။ဥပမာ မလေးရှားမှာဆိုရင် မြို့နေလူတန်းစား ၈၅ ရာခိုင်နှုန်းနဲ့ တောနေလူတန်းစား ၁၅ ရာခိုင်နှုန်းသာရှိတော့တယ်။မြန်မာနိုင်ငံမှာလည်း ၇၀၊ ၃၀လောက် ဖြစ်လာပါပြီ။ဒါပေမယ့် မြို့တွေကသိပ်မဖွံ့ဖြိုးပါဘူး။ဒါတွေဟာသေချာပေါက် Urbanization ဖြစ်စေတဲ့အကြောင်းအရင်းတွေပါ။ ဖြစ်ပို့တဲ့အားတွေ ဆိုအားတွေကလည်းရှိနေတယ်။တွန်းအား (Push Factor) တွေထဲမှာ တော့ ကျေးလက်မှာ အလုပ်အကိုင်အခွင့်အလမ်းတွေ မရှိတဲ့ပြဿနာပါ။မြန်မာနိုင်ငံမှာလူ ၁၀၀ မှာ ၇၀ က လယ်ယာစိုက်ပျိုးရေးကဏ္ဍကို မှီခိုနေခဲ့ရတယ် ဆိုပေမယ့် လယ်မြေသိမ်းယူမှုတွေရှိနေတာ၊ သီးနှံဈေး ထင်သလောက်တက်မလာတာ၊ ထုတ်လုပ်မှုကုန်ကျ စရိတ်ကိုမကာမိတာနဲ့ နည်းပညာပိုင်းမှာအားနည်းချက်တွေရှိတာကြောင့် တောင်သူတွေ လယ်ယာလုပ်ငန်းခွင်ကိုစွန့်လွှတ်လာကြပြီးမြို့ပေါ်တက်လာကြပါတယ်။

ဆွဲအားကတော့ အလုပ်အကိုင်အခွင့်အလမ်း၊ ပညာရေး၊ ကျန်းမာရေး စသည်ဖြင့်တော့မှာ မရနိုင်တာတွေ မြို့မှာရှိနေတာပါ။ဒါတွေကြောင့်ပဲ တောကလေးတွေမြို့တက်လာပြီး Urbanization ဖြစ်နေတာပါ။Urbanization ပုံမကျရင်တော့မြို့မှာလူမှုရေးဆိုင်ရာပြဿနာတွေ ဖြစ်လာမှာပါ။တောမှာ ဖြစ်နေတဲ့ ဆင်းရဲမွဲတေမှုထက် မြို့မှာဖြစ်နေတဲ့ Urban Poor ကပိုပြီးတော့တောင်ကြောက်စရာကောင်းနေသေးတယ်။ဒီနေ့ခေတ်မှာ လမ်းဘေးမှာအိပ်တဲ့သူတွေလည်း ပေါများလာပါပြီ။

နိုင်ငံတကာမှာတော့ သီအိုရီနှစ်ခုရှိပါတယ်။သီအိုရီတစ်ခုအရတော့ တောကလေးတွေမြို့တက်မလာအောင် ကျေးလက်ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ပေးဖို့ဆိုတဲ့ သီအိုရီပါ။ဒီလိုမဟုတ်ဘဲ အားလုံးမြို့တက်လာရင် မြို့ကဝန်ထုတ်ဝန်ပိုးဖြစ်လာမှာပါ။လက်ရှိအချိန်မှာ ရန်ကုန်မြို့ရဲ့ တိုးတက်လာတဲ့ လူဦးရေကြောင့်မြို့အတွက် အခြေခံအဆောက်အအုံတွေပေးဖို့ လိုအပ် လာပါတယ်။အဲဒီအချိန်မှာ မြို့ကြီးက စနစ်တကျ မဖွံ့ဖြိုးလာဘူး ဆိုရင်တော့ Urban Crime ဆိုတဲ့ မြို့ပြနဲ့ပတ်သက်တဲ့ ရာဇဝတ်မှုတွေ ဖြစ်လာမှာပါ။

အခုလည်း ဖြစ်နေတာ ရှိပါတယ်။

ဘောဂဗေဒမှာ Urbanization နဲ့ Economic Growth ပြောင်းပြန်ဖြစ်တာနဲ့ကျူးပြဿနာပေါ်လာတယ်။ဒါကြောင့် မိုက်ကရေးရှင်းတွေကို professional Training ဘယ်လိုပေးမလဲ၊ မြို့ပေါ်မှာ ဘယ်လိုနေရာချမလဲ၊ Housing Demand နဲ့ Housing Supply တက်လာအောင် ဘယ်လိုလုပ်မလဲဆိုတဲ့ စဉ်းစားချက် အစိုးရမှာရှိဖို့ လိုလာပါပြီ။

တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာဘယ်လိုဖော်ထုတ်မလဲ

နိုင်ငံတကာမှာတော့တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာတွေကိုထုတ်တဲ့အခါငွေကြေးပြည့်စုံသူတွေအတွက် တစ်မျိုး၊ ဝင်ငွေအလတ်တန်းစား နဲ့ ဝင်ငွေနည်းတွေအတွက် တစ်မျိုးထုတ်လုပ်ပါတယ်။နောက်တစ်ခုက low cost ရဲ့ အဓိပ္ပာယ်ပါ။တကယ်တော့ တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာ (low cost housing) ဆိုတာ အစိုးရကစိုက်ထုတ်ရပါတယ်။ဥပမာ မြေသော်လည်းကောင်းပေးနိုင်ရပါတယ်။မြန်မာနိုင်ငံမှာတော့ low cost ဆိုတာ low quality ကိုပြောသလိုဖြစ်နေပါတယ်။ဘာကြောင့်လဲဆိုတော့အစိုးရကလည်းသိပ်ပြီးစိုက်ထုတ်နိုင်ခြင်းမရှိလို့ပါ။ဆိုလိုတာက အိမ်ဘယ်လိုထုတ်မလဲဆိုတဲ့နေရာမှာ အစိုးရက ဘာလုပ်သင့်သလဲ ပုဂ္ဂလိက ကဘာလုပ်သင့်သလဲဆိုတာ မူဝါဒ တိတိကျကျ ရှိဖို့လိုပါတယ်။ဒီနေရာမှာ အစိုးရမှာ မြေမရှိတော့ဘူးလို့မြင်တဲ့အမြင်ရှိသလို မြေအတွက်အစိုးရအနေနဲ့ land used policy ကိုပြောင်းနိုင်ရင် အဆင်ပြေတယ်လို့ပြောတဲ့သူတွေလည်းရှိပါတယ်။အလားတူ ကစားဖို့ယူထားတဲ့မြေကွက်တွေနဲ့ပတ်သက်ပြီး ဥပဒေနည်းလမ်းအရလုပ်ဆောင်နိုင်ရင် အစိုးရအနေနဲ့မြေအခက်အခဲကိုဖြေရှင်းပြီးသားဖြစ်သွားမယ်လို့ သုံးသပ်နေကြတာလည်းရှိပါတယ်။

ရန်ကုန်မြို့မှာ အိမ်ခြံမြေဈေးတွေတက်နေတာ ဈေးကစားလို့တက်တာရှိသလို နည်းပညာပိုင်းအားနည်းလို့ဈေးကစားမှုတွေကို မထိန်းချုပ်နိုင်တာလည်းရှိပါတယ်။နိုင်ငံတော်တော်များများမှာ အိမ်တလုံးဆောက်လိုက်တာနဲ့ အဲဒီအိမ်ကမြေကြီးဘယ်လောက်ကျယ်တယ်၊ အဆောက်အဦးက ဘယ်နှစ်ခုနှစ်ကဆောက်တယ်၊ မူလတန်ဖိုးကဘယ်လောက်၊ အခုအချိန်ရောင်းရင် ဘယ်လောက်ရှိတယ်ဆိုတာ မှတ်တမ်းတင်နိုင်တဲ့နည်းပညာရှိပါတယ်။

နောက်တစ်ခုက အခွန်နဲ့ထိမ်းထားနိုင်ပါတယ်။Property gain Tax ကောက်နိုင်သလို၊ Withholding Tax ကောက်တာ၊ Betterment Tax ကောက်တာမျိုးနည်းမျိုးစုံနဲ့ထိန်းချုပ်ကြပါတယ်။ဥပမာ မလေးရှားနိုင်ငံရဲ့ ဥပဒေအရဆို developmer တစ်ယောက် အိမ် ၁၀၀ ထုတ်ရင် ၃၀ ကတန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာဖြစ်ရပါမယ်၊ ကျန်တဲ့ ၇၀ ကတော့စီးပွားဖြစ် အဆောက်အဦးတွေဖြစ်ပါတယ်။သူဌေးကိုရောင်းတဲ့အထဲက ကျားကန်ပြီးဆင်းရဲသားကိုရောင်းပေးတဲ့သဘောပါပဲ။နောက်တစ်ခုက Housing Demand ပြဿနာပါ။မြန်မာနိုင်ငံမှာ Demand မရှိတာမဟုတ်ပါဘူး။အချိုးမညီဖြစ်နေတာပါ။ဝယ်နိုင်တဲ့သူတွေဟာအခန်းပေါင်းများစွာဝယ်နိုင်ပေမယ့် မဝယ်နိုင်တဲ့သူတွေကလည်း ဘယ်လိုမှကိုလက်လှမ်းမမီတာပါ။တစ်ဦးချင်းဝင်ငွေထက်မှ ဝယ်နိုင်မယ်ဆိုပေမယ့် မြန်မာနိုင်ငံမှာလဲ ၅ သိန်းလောက်ရတဲ့သူတောင်မဝယ်နိုင်ပါဘူး။ဘာကြောင့်လဲဆိုတော့ ဈေးကစားထားလို့ပါ။အကြောင်းအရင်းစစ်လိုက်တော့ တရားဥပဒေစိုးမိုးမှုမရှိတာ၊ လာဘ်ပေးလာဘ်ယူမှုတွေရှိနေတာနဲ့ သက်ဆိုင်နေတာကိုတွေ့ရမှာပါ။

နောက်တစ်ခုကနိုင်ငံတကာမှာအစိုးရကဈေးကွက်ကိုထိန်းထားနိုင်တာတွေရပါတယ်။ဥပမာ မလေးရှားမှာရော၊ စင်ကာပူမှာရော အစိုးရရောင်းပေးတဲ့အိမ်ကို ငါးနှစ်အတွင်းပြန်ရောင်းခွင့်မရှိပါဘူး။ခက်တာက မြန်မာနိုင်ငံမှာ ဒီလိုဆောက်ပေးရင်ကော ဝင်ငွေကိုဘယ်သူက အမှန်ပြောမလဲဆိုတာရှိပါတယ်။ဒါကြောင့် အိမ်ရာကိစ္စမှာ ပြည်သူနဲ့အစိုးရကြား ယုံကြည်မှုတည်ဆောက် နိုင်ဖို့လိုပါတယ်။ဒီအဆင့်ကိုကျော်လွန်သွားမှ ဘဏ်တွေကလည်း ချေးငွေအတွက် ပူးပေါင်းလာမှာဖြစ်ပါတယ်။ဒါကြောင့်လည်း တန်ဖိုးနည်းအိမ်ရာထုတ်လုပ်မှုကို အောင်မြင်အောင်အကောင်အထည်ဖော်မယ်ဆိုရင် အစိုးရအိမ်ရာထုတ်လုပ်သူ၊ ဘဏ်တွေနဲ့ပြည်သူကြား အပြန်အလှန်ယုံကြည်မှု တည်ဆောက်နိုင်မှအောင်မြင်မယ်လို့သုံးသပ်မိပါတယ်။

ယမင်းမြတ်အေး