

TAYLAND MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

1) MÜTEAHHİTLİK SEKTÖRÜ

a) Genel Bilgiler

Tayland'da müteahhitlik sektörü, istihdam ve inşaat malzemeleri ile gayrimenkul sektörlerine olan doğrudan etkisi nedeniyle Tayland için büyük bir öneme sahiptir. Müteahhitlik sektörü, Tayland'da gayri safi yurtiçi hasılanın yaklaşık %8,1'ini oluşturmaktadır ve öncelikle iç pazar tarafından yönlendirilmektedir. İnşaat projelerinin %59'sı kamu ve %41'i özel sektör olarak ayrılmaktadır.

Kamu sektörü içerisinde, aslan payını harcamaların %82'sine sahip alt yapı çalışmaları alırken, geri kalan %16'sı kamu binaları ve %2'si kamu lojmanları projelerinden oluşturmaktadır. Büyük müteahhitlik şirketleri, tecrübeleri, uzmanlıkları, mali güçleri ve kullandıkları teknolojileri nedeniyle kamu işlerini (özellikle altyapı çalışmalarını) üstlenmekte avantajlıdır. Bu sebeple KOBİ'ler, kamu sektörü müteahhitlik hizmetlerinde genellikle alt yüklenici olarak çalışmaktadırlar.

Özel sektör projelerinde harcamaların %52'si yerleşim yeri projeleri, %20'si üretime yönelik fabrikalar ile ticari binaları ve kalan %28'si otel ve hastaneler gibi inşaatları içeren diğer projelerdir. Özel sektör inşaat harcamaları normalde ekonominin genel durumu, yatırımcı güveni, yerel siyasi istikrarın derecesi, altyapı harcamalarının kapsamı ve yatırımı artırmak için hükümet tarafından verilen teşvikler tarafından belirlenmektedir.

Taylandlı inşaat şirketleri, özellikle daha büyük olanlar, özellikle CLMV ülkeleri (Kamboçya, Laos PDR, Myanmar ve Vietnam) olmak üzere denizaşırı pazarlara da girmektedir. Bu ülkelerdeki başta karayolu ağları, demiryolu bağlantıları ve elektrik santralleri olmak üzere altyapı ve kamu hizmetleri projelerine yapılan yüksek yatırım Taylandlı firmaların ilgisini çekmektedir. Taylandlı işletmeler ayrıca CLMV ülkelerinde konut ve diğer yapıların inşası, onarımı ve yenilenmesi için de çalışmaktadır.

Tayland Ticaret Bakanlığı, İş Geliştirme Genel Müdürlüğü'ne göre Tayland'da kayıtlı yaklaşık 100.000 inşaat şirketi vardır. Öte yandan, bunların sadece 691 tanesi (%0,7) büyük çaplı şirket olarak addedilmekte olup bu firmalar gelir bakımından piyasanın çoğuna hakim durumdadır. Büyük firmalar piyasanın %82'sine, orta büyüklükteki firmalar %14'üne ve küçük firmalar %4'üne sahiptir. En büyük 3 şirket olan Italian-Thai, Sino-Thai ve Ch. Karnchang firmaları piyasanın %17'sine hakimdir. Diğer büyük firmalar, UNIQ, Power Line (PLE), SYNTEC, NWR, CNT, Pre-Built (PREB) ve Seafco'dur.

b) Önemli Projeler

İnşaat sektörünün 2023-2026 yılları arasında ulaşım ve enerji projelerine yapılan yatırımlarla desteklenerek yıllık ortalama %3,9 büyüme kaydetmesi beklenmektedir. Haziran 2022'de Tayland Yatırım Kurulu (BOI), imalat ve altyapı projelerine toplam 209,5 milyar THB (6,6 milyar \$) değerinde yatırım başvurusunu onaylamıştır. İnşaat sektöründeki büyümenin, artan yatırımcı ve tüketici güveni ile karayolu, demiryolu, yenilenebilir enerji ve konut projelerine yönelik devlet yatırımlarıyla da desteklenmesi beklenmektedir. Ayrıca, hem Güney Ekonomik Koridoru (SEC) hem de Doğu Ekonomik Koridoru (AET) programlarına yapılacak yatırımlar sektördeki büyümeyi destekleyecektir. AET'de onaylanan gelişmelerin toplam değeri 669 milyar THB'dir (21,2 milyar \$), koridorun altı büyük projesinden dördü şu anda yürütülmekte ve kamu-özel ortaklıkları (PPP'ler) yoluyla geliştirilmektedir. Ekonomik durağanlığa rağmen, AET'deki özel yatırımın bu yıl veya gelecek yıl 300 milyar THB'ye (9,5 milyar \$) ulaşacağı ve 2023 ile 2027 arasında yıllık ortalama 500 milyar THB'ye (15,8 milyar \$) çıkacağı beklenmektedir.

i) Kamu Sektörüne Yönelik Beklentiler ve İhaleye Çıkılacak Projeler

2021 yılında inşaat sektörü için koşulların iyileşmesi ile kamunun inşaat harcamalarının 2022-2024 yıllarında %5-%6 aralarında artacağını tahmin edilmektedir. Büyümenin ana itici güçleri, başta Doğu Ekonomik Koridoru'nun (EEC) geliştirilmesine bağlı projeler olmak üzere mega projelere yapılan hükümet harcamaları ve 2020 durgunluğunun ardından konut konaklama harcamalarını artıracak geniş ekonomik toparlanma olacaktır.

EEC ulaştırma ve lojistik altyapısının geliştirilmesine yönelik eylem planının ilgili karayolu ve demiryolu mega projelerine yönelik çalışmalar başlamıştır. Bu projeler, (i) bölgenin üç havalimanını (Don Muang-Suvarnabhumi-U Tapao) birbirine bağlayan Suvarnabhumi-U Tapao yüksek hızlı demiryolu bağlantısını ve (ii) Laem Chabang Limanı'nın geliştirilmesinin 3. Aşamasını içermektedir. Halihazırda %43'ü demiryolu ve toplu taşıma sistemleri için olmak üzere 131 proje için 386,57 milyar THB finansman sağlanmıştır (Kaynak: Tayland Ulaştırma Bakanklığı).

Diğer büyük projeler arasında Terminal 2 veya Suvarnabhumi yolcu tesislerinin "kuzeye genişletilmesi", Mor Hattın güney uzantısı (Tao Poon-Rat Burana) ve Den Chai-Chiang Khong ve Khon Kaen-Nong Khai çift hatlı demiryolu hatları yer almaktadır.

Devam Eden ve Yeni Mega Proje Yatırımları İçin Zaman Çizelgesi

Mega Projects of Transport Infrastructure Development	Investment Value (THB, bn)	Period
1. Motorway: Bang Khun Tien to Bang Buang Thong (M9), Western Outer Ring road	56	2022-2025
2. Motorway M9: Uttaraphimuk Tollway Extension Rangsit-Bang Pa-in	27	2023-2026
3. Motorway: The network connects M6, Bang Pa-in - Nakhon Ratchasima, and Lor. 32	4.7	N/A
4. Motorway M7: Srinagarindra - Suvarnabhumi	29	2024-2027
5. Motorway M8: Nakhon Pathom - Cha Am (Nakhon Pathom - Pak Tho period)	51	N/A
6. Expressway: Stage 3, Northern Lines N1 and N2	37	2024-2027
7. Expressway: Chalongrat - Chatuchok	22	2024-2027
8. Expressway: Ka thu - Patong, Phuket	14	2024-2027
9. Expressway: Muang Mai - Koh Kaew - Ka thu, Phuket	30	2025-2028
10. Aircraft Maintenance, Repair and Overhaul (MRO) Road to The Third Thai-Laos Friendship Bridge, Nakhon Panom	16	2022-2024
11. The Sixth Thai-Laos Friendship Bridge Ubon Ratchathani in Thailand - Saravan in Laos PDR	4.7	2023-2025
12. Dual Track Railway: Den Chai - Chiang Rai - Chiang Khong	85	2022-2026
13. Dual Track Railway: Ban Phai - Nakhon Phanom	68	2022-2026
14. Mass Transit System: Orange Line (Bang Khun Non - Thailand Cultural Center)	120	2022-2027
15. Mass Transit System: Purple Line (Tao Pun - Rat Burana)	120	2022-2027
18. High-Speed Rail Linking 3 Airports: Don Mueang - Suvarnabhumi - U-tapao	220	2022-2028
19. Airport: Don Mueang Airport Development Phase 3	36	2022-2029
20. Regional Airport: Chiang Mai Airport; Phase 1	15	2022-2026
21. Regional Airport: Chumphon Airport; Phase 2	3.2	2022-2027
22. Regional Airport: Ranong Airport; Phase 3	3.5	2022-2028
23. Logistics Center: Nakhon Panom	13	2022-2024

Kaynak: Ulaştırma ve Trafik Politikası ve Planlama Dairesi

Diğer taraftan, Phuket şehrinde yapılması planlanan Kathu-Patong Otoban Projesi ihalesine yönelik Tayland Ulaştırma Bakanlığı'ndan alınan bilgiler sektör temsilcilerimizle daha önce paylaşılmıştır.

ii) Özel Sektöre Yönelik Beklentiler

Müteahhitlik alanında özel sektör harcamalarının 2023-2024 yıllarında %3-%4 oranında artması beklenmektedir.

Konut segmentinin toplanması ve piyasaya çıkan yeni mülklerin sayısının yılda ortalama %10 artarak yaklaşık 70.000 birime ulaşması beklenmektedir. Firmalar, seyahat sürelerini azaltan otoyollara ve toplu taşıma sistemlerine yapılan uzantılarla pazara çekilen gerçek konut talebini karşılamaya çalıştıkları için, özellikle daha banliyö bölgelerindeki gelişmeler için portföylerindeki banliyöler ve şehir merkezi arasında yer alan düşük katlı mülklerin payını artırma eğiliminde olacaklardır. Kat mülkiyeti çalışmaları belirli alanlarda, özellikle de merkezi ilçelerde ve bazı toplu taşıma hatları boyunca hızlanacaktır, ancak bu çoğunlukla daha büyük yatırımcılara fayda sağlayacaktır. Bununla birlikte, kısa vadede, daha yüksek yakıt ve inşaat malzemeleri maliyeti ile inşaat çalışmalarının yavaşlaması beklenmektedir.

Ticari binaların inşaatı, özel tüketiminde ve turizm faaliyetlerinde toparlanma beklentileri olduğunda arzın normal olarak arttığı perakende alanı ve özel sektör yatırımları geliştikçe artan ofis alanı olarak ikiye ayrılmaktadır. Bununla birlikte, modern kentsel yaşam tarzına yönelik talepleri daha iyi karşılamak için karma kullanımlı ticari bina projeleri geliştirilmektedir. 2022-

2024 yılları arasında inşaatı devam eden veya yakında yapımına başlayacak projelerle ticari alanlara 1 milyon m² eklenmesi planlanmaktadır.

2022-2024 Yılında Tamamlanacak Ticari Bina ve Karma Kullanım Projeleri

Project Name	NLA (sq.m.)	Retail Format	Completion Year
Terminal 21 Harbour	40,000	Enclosed Mall	2022
Smile Square	28,000	Office, Hotel, Residential	2022
The EmSphere	60,000	Enclosed Mall	2022
The Forestias	180,000	Residential, Office, Hotel	2023
One Bangkok	180,000	Condo, Hotel, Office	2023-2024
Cental Ratchapruek	80,000	Condo, Hotel, Office	2023
Bangkok Mall	90,000	Enclosed Mall	2023
Asiatique 2.2	100,000	Mixed-use Mall	2023
Bangkok Midtown (Phase I)	59,000	Enclosed Mall	2023
Dusit Central Park	70,633	Condo, Hotel, Office	2024
The Mall 2 Ramkhamhaeng	32,712	Enclosed Mall	2024
Asiatique 2.1 (Parking Space)	30,000	Community Mall	2024
Robinson Sukhumvit (Renovation)	13,000	Department Store	2024

Kaynak: Krungri Research

Listede 2022 yılında tamamlanması beklenen üç projeden yalnızca Terminal 21 Harbour projesi kullanıma açılmıştır. The Emspere için açılış tarihi ise Aralık 2023 olarak belirlenmiştir.

c) Proje Finansmanı

Tayland'daki altyapı projelerinin çoğu, öncelikle yerel özel yatırımcılar veya kamu fonları tarafından finanse edilmektedir. Tayland hükümeti, gelişmiş bir iş modeli aracılığıyla operasyonel verimliliği artırmaya yardımcı olabilecek bir hareketle yerel operatörleri yabancı inşaat ve mühendislik şirketleriyle iş birliği yapmaya teşvik etmektedir. Son yıllarda Tayland hükümeti, özel sektör katılımını teşvik etmek ve altyapının gelişimini hızlandırmak için PPP'nin rolüne daha güçlü bir vurgu yapmıştır.

Tayland'ın yeni PPP mevzuatı Nisan 2013'te yürürlüğe girmiş ve PPP Stratejik Planı taslağı Şubat 2015'te onaylanmıştır. Adı geçen mevzuat, altyapı sektöründe özel yatırımı artırmak amacıyla, PPP sürecinin şeffaflığını artırmak ve kolaylaştırmak için tasarlanmıştır. Bu yeni yasal çerçeve kapsamında, ilk fizibilite çalışmasından inşaatın başlamasına kadar geçen süreç yarından fazla kısaltılabilmekte ve özel yatırımcılar için giderek daha çekici bir yatırım ortamı sağlanabilmektedir. Bu, esasen Tayland hükümetinin yenilenmiş PPP rejimi kapsamında ileri inşaat tekniklerini ve teknoloji uygulamalarına ilişkin danışmayı üstlenme taahhüdünü yansıtmaktadır.

Halihazırda büyük altyapı projelerinin çoğu, kamu özel sektör ortaklıkları (PPP'ler) yoluyla finanse edilmektedir. Brüt maliyet projeleri olarak yapılandırılmak yerine net maliyet modeli kullanılmaktadır. Çünkü bu yapı özel sektör ortaklarına kamudan ücret toplama konusunda daha fazla hak vermektedir ve hükümetin işletme maliyetlerini düşürmeye yardımcı olmaktadır.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Tayland'da mevzuatlar gereği iş fırsatları yerel ortaklar üzerinden yürütülmektedir.

e) Yabancı Firma Faaliyetlerine Yönelik Kısıtlamalar

Tayland'ın korumacı politikaları sebebiyle tüm resmi ihaleler kurumların resmi sitelerinde sadece Tay dilinde olarak ilan edilmekte olup tüm ihale süreci de Tay dilinde yürütülmektedir. Ayrıca kanunlar gereği tüm ihalelerde Tayland'da yerleşik firma olma şartı aranmaktadır. Bu sebeple, müteahhitlik ihalelerine girmek isteyen firmalarımızın ya Tayland'da ofis açması ya da Tayland'da yerleşik firmalarla ortaklık kurarak başvurması gerekmektedir.

f) Makine, Ekipman ve Yapı Malzemesi İthalatı Yönünden Lojistik Altyapı

Tayland'da inşaat şirketleri için maliyet yapısı inşaat malzemeleri (inşaat çeliği, beton, çimento ve diğer malzemeler) için %60, işçilik için %20 ve diğer maliyetler için %20 dağılımına sahiptir. İnşaat malzemelerinde çeliğin payı %23, çimentonun %13 ve betonun %16'dır. İnşaat malzemelerinin tedariki konusunda bir kısıtlama bulunmamaktadır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Tayland'da inşaat sektöründe çoğunlukla Kamboçya, Laos ve Myanmar gibi komşu ülkelerden gelen işçiler çalıştırılmaktadır. Kayıtlı olmayan yabancı çalışan sayısının da çok yüksek olduğu düşünülmektedir. Halihazırda, Tayland inşaat şirketleri hem nicelik hem de nitelik açısından işgücü sıkıntısıyla karşı karşıyadır. Bu durum, maliyetlerin üretkenliği aştığına işaret etmektedir.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Alman mimar Ole von Scheeren, Bangkok'un en yüksek binası ve simgesi olan Mahanakhon Gökdeleni'ni dizayn etmiştir.

i) Ülke Firmaları ile İşbirliği Olanakları (Ülke İçinde, Üçüncü Ülkelerde, vs.)

Taylandlı işletmeler ayrıca CLMV ülkelerinde konut ve diğer yapıların inşası, onarımı ve yenilenmesi için de çalışmakta olduğundan bu bölgede işbirliği olanağı mümkündür.

2- TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

Tayland'da teknik müşavirlik sektörü proje fizibilite çalışmaları, ölçme ve değerlendirme, jeo-teknik araştırmalar ve malzeme testleri, mimari ve mühendislik tasarım, proje yönetimi ve inşaat denetimi gibi alanları kapsamakta olup detaylı bilgi bulunamamıştır.

3- MÜTEAHHİTLİK, TEKNİK MÜŞAVİRLİK YABANCI YATIRIM MEVZUATI

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Tayland'daki ilgili mevzuat aşağıdadır;

- 1999 yılında yayımlanan Yabancı İş Kanunu
- 2008 yılında yayımlanan Yabancı Çalışma Kanunu
- 1965 yılında yayımlanan Mimarlık Mesleği Kanunu,
- 1962 yılında yayımlanan Mühendislik Kanunu,
- 1979 yılında yayımlanan Mühendislik Mesleği Kanunu,
- İnşaat Planlama Kanunu,
- 1979 yılında yayımlanan Condominium Kanunu,
- 1979 yılında yayımlanan Bina Denetimi Kanunu ve binaların yapısal tasarımına ilişkin yönetmelikler,
- 1992 yılında yayımlanan Çevrenin Korunmasına İlişkin Kanun ve ilgili mevzuat

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Tayland'da Yabancı İş Kanunu (Foreign Business Act) çerçevesinde, firmaların %100 yabancı şirket kurmasına ilişkin kısıtlamalar vardır. Şirketlerin çoğunluk hissesinin (%51) Taylılara ait olması firmalar için bir sorun yaratabilmektedir. Söz konusu husus Tayland'da yatırım yapmak isteyen birçok ülke tarafından eleştirilmektedir. Son dönemlerde Tayland hükümeti, yatırımların ülkeye çekilmesi için düzenlemelerde bazı esnekler tanımıştır. Örneğin belirli bir sermaye şartı sağlandığında bu kriter uygulanmamaktadır. Bu kapsamda, firmalarımızın Tayland pazarına girerken Tayland Yatırım Kurulu (Board of Investment) ve Ticaret Bakanlığı İş Geliştirme Bölümü (Ministry of Commerce-Department of Business Development) ile iletişime geçmesi tavsiye edilmektedir.

c) Yabancı İşçi Çalıştırma, Oturma İzinleri, Vergiler Sosyal Güvenlik Giderleri ve Şirket Kuruluşlarına İlişkin Bilgi

Taylandlı çalışanların yabancı çalışanlara oranı, yabancının Çalışma İzni için sahip olduğu vize türüne bağlı olacaktır. Şayet evlilik bağı gibi bir durum bulunmuyorsa Ticari Vize alınması gerekmektedir. Bu durumda da 1 yabancı çalışana karşılık 4 Taylandlı çalışan çalıştırma zorunluluğu bulunmaktadır.

Türkiye ve Tayland arasında Çifte Vergilendirmenin Önlenmesi Anlaşması 2002 yılında imzalanmıştır.

Tayland'da faaliyet gösteren bir firmanın kurumlar vergisi, tahakkuk esasına göre, firmanın net karı üzerinden hesaplanmaktadır. Tayland'da 2015 yılında kurumlar vergisi oranı genel olarak %20'ye indirilmiştir. Öte yandan, ödenen vergi miktarı yüzdeleri, mükelleflerin çeşidine göre %0 ve %20 oranı aralığında değişmektedir.

Katma Değer Vergisi (KDV) Tayland'da 1992 yılından itibaren İş Vergisi'nin (Business Tax) yerine uygulanmaya başlanmıştır. Mevcut KDV oranı tüm ürünler için %7'dir.

Gelir Vergisi oranı, ise kişinin net geliri üzerinden hesaplanmakta olup gelire göre alınan vergi %5 ve %35 oranları arasında değişmektedir.

Tayland'da sosyal güvenlik hakları, 2015 güncellenen Sosyal Güvenlik Yasası ile düzenlenmiştir. Bu mevzuat kapsamında, işveren, çalışanın aylık maaşı üzerinden ödeme yapmak zorundadır. 15-60 yaş arasındaki herkes için sisteme ödeme yapılabilir. Ödenmesi gereken oran aylık maaş için maaşın %5'i oranında katkıdır. Ödemelerin Sosyal Güvenlik Ofisi'ne yapılması gerekmektedir. Buna ilave olarak, %2,75 oranında hükümet katkısı yapılmaktadır.

Şirketin kurulması için Tayland Ticaret Bakanlığı, İş Geliştirme Genel Müdürlüğüne başvurulması gerekmektedir. Başvuru süreci genel olarak, şirket isminin seçilmesi ve şirket isminin kontrolü, sermayenin belirlenmesi, kuruluş sözleşmesinin belirlenmesi, müdürlerin yetkilerinin belirlenmesi ve müdürlerin atanması ve şirketin kayıt edilmesi olarak sıralanabilir. Şirket kuruluşu için minimum bir sermaye sınırı olmamakla birlikte, çalışma izninin alınabilmesi için şirket sermayesinin her bir yabancı çalışan için 2 milyon baht olması gerekmektedir.

Yabancı Ticaret Yasası kapsamında Tayland vatandaşlarına ayrılan faaliyetlerde, yabancı katılımına maksimum %49 oranında sermaye payına kadar izin verilmektedir.

4- TÜRK FİRMALARININ FAALİYETLERİ

Türk firmalarının Tayland'da yürüttüğü tek proje, 2017 yılında ABD Büyükelçiliği'nin güvenlik geliştirme işini alt yüklenici olarak yapan Epik Firması'na aittir.

5- GÖRÜŞ VE DEĞERLENDİRMELER

Tayland'da mevzuatlar gereği iş fırsatları yerel ortaklar üzerinden yürütülmekte olduğundan firmalarımızın ilk adım olarak büyük firmalarla ortaklık yapması gerekmektedir.