

ΤΑΙΛΑΝΔΗ

Διερεύνηση Επιχειρηματικών Ευκαιριών
Κατασκευαστικού Τομέα

Μάρτιος 2009

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	σελ.6
ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	σελ.9
1.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	σελ.10
1.2.Πληθυσμός.....	σελ.10
1.3.Κυβέρνηση.....	σελ.10
1.4.Πλουτοπαραγωγικές πηγές.....	σελ.11
1.5.Συμμετοχή σε Περιφερειακές και Διευνείς Συμφωνίες.....	σελ.11
2.ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	σελ.13
2.1.Μακροοικονομικά δεδομένα.....	σελ.13
2.2.Οικονομικές επιδόσεις.....	σελ.13
2.3.Ξένες Επενδύσεις.....	σελ.16
2.4.Εργατικό Δυναμικό.....	σελ.17
2.5.Τραπεζικός τομέας.....	σελ.19
3.ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΑΙΛΑΝΔΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ.....	σελ.21
3.1.Προοπτικές για το 2009 και το 2010.....	σελ.21
3.2.Μεσοπρόθεσμες προβλέψεις.....	σελ.23
3.3.Αξιολόγηση Οικ. τομέα (βάση Διεθνών Οργαν. και Ινστιτούτων).....	σελ.25
4.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΤΑΙΛΑΝΔΗΣ.....	σελ.27
4.1.Εισαγωγές – Εξαγωγές.....	σελ.27
4.2.Διείσδυση Ελληνικών Επιχειρήσεων.....	σελ.28
4.3.Επενδυτικές/Επιχειρηματικές Προοπτικές.....	σελ.29
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ.....	σελ.32
5.ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.....	σελ.33

5.1	Η πορεία ανάπτυξης του κατασκευαστικού τομέα.....	σελ.33
5.2	Σχηματισμός Ακαθάριστου Πάγιου Κεφαλαίου.....	σελ.35
5.3	Έκδοση οικοδομικών αδειών ανά τύπο κτιρίου.....	σελ.39
5.4	Οι Προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα.....	σελ.43
6	Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	σελ.46
6.1	Η βασική ζήτηση για κατοικία.....	σελ.46
6.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση κατοικίας.....	σελ.46
6.3	Πληθυσμός ανά περιφέρεια, 1960-2009.....	σελ.47
6.4	Δημιουργία νέων νοικοκυριών.....	σελ.48
6.5	Νοικοκυριά και ιδιοκτησιακό καθεστώς κατοικίας.....	σελ.50
6.6	Νοικοκυριά και είδος κατασκευής.....	σελ.53
6.7	Νοικοκυριά και είδος καταλύματος το έτος 2000.....	σελ.54
6.8	Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής κτιρίων κατοικιών.....	σελ.56
6.9	Σχηματισμός Ακαθάριστου Πάγιου Κεφαλαίου.....	σελ.58
6.10	Προοπτικές στην κατασκευή κατοικίας.....	σελ.60
7	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤ.....	σελ.64
7.1	Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ και σύνολο χώρας.....	σελ.64
7.2	Προβλέψεις.....	σελ.65
7.3	Προσφορά κατοικίας στην Μητροπολιτική Περιοχή της Μπανγκόκ.....	σελ.66
7.4	Υπόλοιπο χώρας.....	σελ.71
7.5	Μονοκατοικίες.....	σελ.72
7.6	Ανέγερση Πολυκατοικιών (Condominium).....	σελ.75
7.7	Μεγάλα οικιστικά σχέδια.....	σελ.76
8	ΑΛΛΕΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	σελ.78
8.1	Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής κτιρίων εμπορικών χρήσεων.....	σελ.78

8.2.Προοπτικές στην κατασκευή εμπορικών και άλλων κτιρίων.σελ.	81
8.3.Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου.....σελ.	83
8.4.Επιφάνεια Δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες.....σελ.	86
8.5.Κτίρια Εμπορικών Χρήσεων.....σελ.	88
8.6.Κτίρια Γραφείων.....σελ.	90
8.7.Πολυκαταστήματα-Υπεραγορές.....σελ.	92
8.8.Ξενοδοχεία.....σελ.	94
8.9.Βιομηχανικά Κτίρια.....σελ.	97
8.10.Επιτροπή Επενδύσεων. (Board of Investment – BOI).....σελ.	101
9.ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ.....σελ.	104
9.1.Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής έργων υποδομής.....σελ.	104
9.2.Αστικό και Προαστιακό Σιδηροδρομικό Δίκτυο Μπανγκόκ.....σελ.	106
9.3.Αντιπλημμυρική Υποδομή.....σελ.	107
9.4.Ενέργεια.....σελ.	108
9.5.Μεγάλα έργα πολιτικού μηχανικού.....σελ.	109
9.6.Προοπτικές του τομέα έργων πολιτικού μηχανικούσελ.	110
10.ΔΟΜΙΚΑ ΥΛΙΚΑ.....σελ.	112
10.1.Γενικά.....σελ.	112
10.2.Παραγωγή επιλεγμένων υλικών κατασκευής.....σελ.	112
10.3.Ζήτηση δομικών υλικών.....σελ.	114
10.4.Εισαγωγές επιλεγμένων δομικών υλικών.....σελ.	116
11.ΤΡΟΠΟΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΕΛΛ. ΕΤΑΙΡ. ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ.....σελ.	118
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....σελ.	121

Σημείωση: Τα στατιστικά στοιχεία που αναφέρονται αποτελούν αυστηρή επιλογή μεταξύ των επίσημων διαθέσιμων και των πλέον αξιόπιστων εκτιμήσεων.



ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η Ταϊλάνδη αποτελεί μια σχετικά ανεπτυγμένη χώρα, (newly industrialized country), βασισμένη στις αρχές της οικονομίας της αγοράς, με καλές υποδομές και οικονομικά φιλελεύθερο καθεστώς.

Από το 1985 και για μια δεκαετία (1985-1995), η χώρα αναπτυσσόταν με ρυθμούς της τάξης του 9% σε ετήσια βάση. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αυξανόμενη πίεση στο Μπατ, που με την σειρά του οδήγησε σε αποσταθεροποίηση του οικονομικού τομέα. Το 1997 την Κυβέρνηση αναγκάστηκε κατόπιν παρότρυνσης από το Δ.Ν.Τ. να υιοθετήσει την ελεύθερη διακύμανση του εθνικού νομίσματος, οδηγώντας την χώρα αλλά και την ευρύτερη περιοχή της Ασίας στην μεγαλύτερη χρηματοοικονομική κρίση που γνώρισε ποτέ μετά τον Β Παγκόσμιο πόλεμο.,

Από το 1998 η χώρα προχώρησε σε ριζικές αλλαγές στο τραπεζοπιστωτικό της σύστημα σε μια προσπάθεια να ορθοποδήσει. Το 2002 η χώρα είχε ήδη συνέλθει από την Ασιατική κρίση του 97-98 και το 2002-2004 αποτελούσε μια από της πρώτες παγκοσμίως σε ρυθμούς αύξησης ΑΕΠ. Ενισχυμένη από την αύξηση της κατανάλωσης και τους υψηλούς εξαγωγικούς ρυθμούς, η οικονομία της Ταϊλάνδης αυξήθηκε κατά την τριετία 2005-2007 κατά 4.9% σε ετήσια βάση .

Οι Ταϊλανδέζικες εξαγωγές το 2008 ξεπέρασαν τα 178,4 δις δολάρια ΗΠΑ και περιλαμβάνουν τόσο αγροτικά προϊόντα, (η χώρα είναι πρώτη παγκοσμίως στην παραγωγή ρυζιού), όσο και βιομηχανικά αγαθά, κυρίως Κορεατικών και Ιαπωνικών εταιρειών, που έχουν ιδρύσει παραρτήματα τους στην Ταϊλάνδη σε μια προσπάθεια να εκμεταλλευτούν το συγκριτικά φθηνότερο εργατικό της δυναμικό.

Ο τουρισμός συμμετέχει έμμεσα και άμεσα κατά 10% (2008) στην διαμόρφωση του ΑΕΠ, ενώ ξένες επενδύσεις και ξένοι που διαμένουν μόνιμα στην χώρα συνεισφέρουν επίσης σημαντικά στην μεγέθυνση του. Η χώρα, έχει συνάψει συμφωνίες προτιμησιακού καθεστώτος με σειρά χωρών, σε μια προσπάθεια να ενισχύσει τις εξαγωγές και να διατηρήσει τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Το στρατιωτικό πραξικόπημα τον Σεπτέμβριο του 2006, έπαυσε την εκλεγμένη κυβέρνηση του πρωθυπουργού THAKSIN και εγκατέστησε προσωρινή κυβέρνηση από την πολιτικοστρατιωτική ελίτ.. Μετά την αποτυχία της στον οικονομικό τομέα εξαναγκάστηκε σε εκλογές για να παραδώσει την εξουσία στο μετονομασμένο κόμμα

του πρώην πρωθυπουργού. Βίαια επεισόδια οργανωμένα από μέρος της άρχουσας τάξης που δεν είναι διατεθειμένη να εγκαταλείψει την νομή της εξουσίας με την υποστήριξη δικαστικών αποφάσεων ανέτρεξαν την εκλεγμένη Κυβέρνηση για να παραδώσουν την εξουσία στον αρχηγό της αντιπολίτευσης, μέλος της άρχουσας τάξης με ισχυρά στηρίγματα στο παλάτι και στον στρατό.

Η οικονομική ανάπτυξη του 2006 - 2008 οφείλεται σχεδόν εξ ολοκλήρου στην άνοδο των εξαγωγών, παρά τις πιέσεις που δέχτηκαν οι εξαγωγείς, εξαιτίας της ανόδου του Ταϊλανδικού Μπάτ σε σχέση με το δολάριο. Οι εξαγωγές αυξήθηκαν σε επίπεδα ρεκόρ κατά 17.5% κυρίως στους τομείς της αυτοκινητοβιομηχανίας και τις εξαγωγές αγροτικών προϊόντων.

Όμως η συνεχιζόμενη πολιτική κρίση οδήγησε στην αναβολή μεγάλων έργων στον τομέα των υποδομών μείωσε την εμπιστοσύνη των ξένων επενδυτών και θάμπωσε την εικόνα της χώρας στο εξωτερικό. Η παγκόσμια οικονομική κρίση ενίσχυσε το καθεστώς αβεβαιότητας και καθυστερεί την εκτέλεση άμεσα αναγκαίων έργων υποδομών υποβαθμίζοντας την ελκυστικότητα της χώρας στην προσέλκυση Α.Ξ.Ε.

Απο το 2000 ο κατασκευαστικός τομέας αναπτύχθηκε ταχύτατα περίπου 20% σε ετήσια βάση μέχρι και το 2004. Αυτό είχε ως συνέπεια την αύξηση του κατασκευαστικού έργου 3 φορές με τον κλάδο των βιομηχανικών κατασκευών να αποτελεί τον ταχύτερο αναπτυσσόμενο (ανάπτυξη +35%). Ο οικιστικός κλάδος (+32.5%) και ο κλάδος Εμπορικών Χρήσεων (+25%) αποτελούν τους άλλους δυο τομείς του κατασκευαστικού κλάδου που παρουσίασαν ισχυρή ανάπτυξη. Σε σύγκριση με κατασκευές από τον Δημόσιο τομέα αναπτύχθηκαν μόνο 50%.Απο το 2005 έως το 2007, η συνολική κατασκευαζόμενη επιφάνεια ανέλθει στο 61.7 εκατ. τ.μ.

Για την πενταετία 2009-2013 αναμένουμε την περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου με μέση επιφάνεια δόμησης της 72,3 εκατ. τ.μ το χρόνο. Ο τομέας οικιστικής ανάπτυξης αναμένεται να έχει καλύτερες επιδόσεις σε σχέση με την προηγοϋμενη πενταετία ενώ ο τομέας των εμπορικών χρήσεων αναμένεται να είναι αυτός που θα αναπτυχθεί περισσότερο από τους υπόλοιπους τομείς του μη οικιστικού κατασκευαστικού κλάδου.

Το διακρατικό εμπόριο Ελλάδας – Ταϊλάνδης βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα από ελληνικής πλευράς (αξία εισαγωγών προς εξαγωγές 1 προς 12), κυρίως λόγω της διστακτικότητας των Ελληνικών εταιρειών και των Ελλήνων επιχειρηματιών.

Για την Ελλάδα η χώρα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον στους τομείς του κατασκευαστικού κλάδου και του κλάδου των οικοδομικών υλικών. Η προσέγγιση όμως της αγοράς θα πρέπει να γίνει με προσοχή, λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών που επικρατούν σε αυτή αλλά και λόγω του υπάρχοντος πολιτικού πλαισίου μέσα στο οποίο θα κληθεί να κινηθεί ο δυνάμη επενδυτής /επιχειρηματίας .

Οι δημόσιες επενδύσεις θα ενισχυθούν σημαντικά το 2009 για να αναπτυχθούν πλήρως το 2010, καθώς η Κυβέρνηση θα προχωρήσει αναγκαστικά σε ανάθεση σημαντικού αριθμού δημόσιων έργων, ενώ θα πρέπει να προετοιμάζεται σύμφωνα με τις πολιτικές εξελίξεις για νέες εκλογικές αναμετρήσεις.

Αν και υπάρχουν σημαντικές ευκαιρίες, η αγορά δεν είναι εύκολη και για αυτό πρέπει να προσεγγιστεί με προσοχή ιδιαίτερα από εταιρείες που δεν έχουν εμπειρία σε αγορές εξωτερικού. Εταιρείες που διαθέτουν ισχυρή κεφαλαιουχική βάση και σύγχρονα οργανωμένη διοικητική και επιχειρησιακή δομή μπορούν να μπουν ανταγωνιστικά σε μια αγορά που τώρα μόλις αρχίζει να ανοίγει και για το λόγο αυτό προσφέρει σημαντικές προοπτικές κέρδους.

1.ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Έκταση : 514,000 τ. χμ.

Πληθυσμός : 65.5 εκατ. (2008)

Πρωτεύουσα : Μπανγκόκ

Ωρα : + 7 ώρες GMT

Γλώσσες : Ταϊλανδέζικα, Αγγλικά (θεωρείτε γλώσσα της ελίτ) και μερικές τοπικές διάλεκτοι.

Θρήσκευμα : Βουδιστές (94.6 %), Μουσουλμάνοι (4,6%) ,Χριστιανοί (0,7 %).

Νόμισμα : Μπάτ

Εκπαίδευση : Το 92,6 % του πληθυσμού είναι εγγράμματο.

Μέτρα : Μετρικό σύστημα

Αεροδρόμια : 108

Σιδηροδρομικό δίκτυο : 4,071 χλμ

Οδικό Δίκτυο: 57,400 χλμ.

Λιμάνια: Η χώρα έχει 4 λιμένες (Bangkok, Laem Chabang, Prachuap Port, Si Racha)

Νομισματική Ισοτιμία : 1 ευρώ = 44. Μπάτ (2008)

ΑΕΠ : 272.1 δις δολάρια ΗΠΑ (2008)

Κατά κεφαλή ΑΕΠ (Purchasing Power Parity): 8.700 δολ ΗΠΑ (2008)

Εργατικό Δυναμικό : 37.12 εκατομμύρια (2008)

Ανεργία : 1,7%(2008)

Πληθωρισμός : 5,5%(2008)

Τρέχον Ισοζύγιο Πληρωμών: - 10.460 εκατ. δολ ΗΠΑ (2008)

Προϋπολογισμός Έσοδα : 45,3 δις \$. ΗΠΑ – **Έξοδα:** 55,76 δις \$. ΗΠΑ (2008)

Εξαγωγές : 178.40 δις \$ ΗΠΑ(2008)

Εισαγωγές : 179.10 δις \$ ΗΠΑ(2008)

2.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.

2.1.Πληθυσμός.

Η χώρα έχει πληθυσμό 65.5 εκατομμύρια (2008). Οι Κινέζοι αποτελούν την ραχοκοκαλιά της εμπορικής και επιχειρηματικής τάξης της χώρας, αν και τις τελευταίες δεκαετίες έγιναν συστηματικές προσπάθειες από τις Κυβερνήσεις για πλήρη απορρόφηση τους στον ντόπιο πληθυσμό κυρίως μέσω μиктών γάμων. Υπάρχει επίσης μικρή αλλά ισχυρή οικονομικά κοινότητα Σίχ και Ινδουιστών, που δραστηριοποιούνται παραδοσιακά στον τομέα του εμπορίου και των κατασκευών και οι οποίοι δείχνουν να αντιστέκονται στις προσπάθειες ομογενοποίησης.

Ο αστικός πληθυσμός αντιπροσωπεύει το 50 % του συνόλου με την αστυφιλία να κερδίζει συνεχώς έδαφος. Το 21.2% του πληθυσμού είναι κάτω των 14 ετών (2008), ενώ το 91,5% κάτω των 65 ετών και η ετήσια άνοδος του πληθυσμού ανέρχεται σε 0.64 % (εκτίμηση 2008).

2.2.Κυβέρνηση.

Η χώρα έχει καθεστώς συνταγματικής μοναρχίας με τον Πρωθυπουργό να αποτελεί την κεφαλή της Κυβέρνησης και τον Βασιλιά τον Αρχηγό του Κράτους.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1997, η βασιλεία είναι κληρονομική και ο Πρωθυπουργός διορίζεται από τον Βασιλιά και είναι ο αρχηγός του κόμματος που εξασφαλίζει εκλεγμένη πλειοψηφία στη Βουλή των Αντιπροσώπων.

Από τον Σεπτέμβριο του 2006 έως τον Ιανουάριο του 2008 η χώρα κυβερνιόταν από Στρατιωτική Δικτατορία που αυτοαποκαλείτο Συμβούλιο Εθνικής Ασφάλειας (Council for National Security.), ανατρέποντας την εκλεγμένη κυβέρνηση του Πρωθυπουργού Thaksin Shinawatra. Κατά την περίοδο αυτή η εκτελεστική εξουσία ασκείτο από στρατιωτική χούντα η οποία είχε διορίσει Πρωθυπουργό και υπουργικό συμβούλιο.

Τον Ιανουάριο του 2008 η χώρα απέκτησε ξανά δημοκρατικά εκλεγμένη Κυβέρνηση υπό τη Πρωθυπουργία του κ. SAMAK Sundanavej. Η κυβέρνηση αυτή

αποτελούσε διάδοχο σχήμα του κόμματος του πρώην Πρωθυπουργού THAKSIN, ο οποίος με δικαστικές αποφάσεις έχει αναγκαστεί να αποσυρθεί από τα κοινά μέχρι το 2012.

Βίαια επεισόδια στα τέλη του 2008 οργανωμένα από μέρος της άρχουσας τάξης που δεν είναι διατεθειμένη να εγκαταλείψει την νομή της εξουσίας με την υποστήριξη δικαστικών αποφάσεων ανέτρεξαν την εκλεγμένη Κυβέρνηση για να παραδώσουν την εξουσία στον αρχηγό της αντιπολίτευσης (και μέλος της άρχουσας ελίτ) με ισχυρά στηρίγματα στο παλάτι και στον στρατό.

2.3.Πλουτοπαραγωγικές πηγές.

Η Ταϊλάνδη έχει εκτεταμένες αγροτικές καλλιέργειες, εκμεταλλεζόμενη το πλούσιο γεωργικό δυναμικό της. Αποτελεί μια από τους μεγαλύτερους παγκοσμίως εξαγωγείς ρυζιού, ταπιόκας, ελαστικού καλαμποκιού ,ζαχαροκάλαμου και σόγιας.

Τα διαθέσιμα κοιτάσματα υδρογονανθράκων καλύπτουν το 30% της συνολικής ζήτησης και υπολογίζεται να έχουν εξαντληθεί την προσεχή δεκαετία. Τα κοιτάσματα φυσικού αερίου ανέρχονται σε 400.1 δις. κ. .μ (εκτίμηση 2008) και αποτελούν την μόνη ελπίδα της χώρας σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο για την υποστήριξη των ενεργειακών αναγκών της.

Την τελευταία δεκαετία έχουν γίνει ανακαλύψεις σημαντικών κοιτασμάτων κασσίτερου, λιγνίτη, μόλυβδου και γύψου. Το 2008 η χώρα ήταν η δεύτερη παγκοσμίως σε παραγωγή βολφραμίου και η τρίτη σε παραγωγή κασσιτέρου.

Η χώρα έχει ιδιαίτερα υψηλό υδροδυναμικό κεφάλαιο λόγω των έντονων βροχοπτώσεων κατά την διάρκεια των μουσώνων το οποίο χρησιμοποιείται για την υδροδότηση αλλά και την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας.

2.4.Συμμετοχή σε Περιφερειακές και Διεθνείς Συμφωνίες.

Η Ταϊλάνδη είναι μέλος των Ηνωμένων Εθνών και συμμετέχει σε διάφορους εποπτευόμενους Οργανισμούς του .

Είναι μέλος της Ασιατικής Τράπεζας Αναπτύξεως, της Διεθνούς Τράπεζας για την Ανοικοδόμηση και Ανάπτυξη, του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, της Διεθνούς

Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας κα. Συμμετέχει επίσης σε μεγάλο αριθμό Οργανώσεων Περιφερειακής Συνεργασίας, όπως το ASEAN και στην ASEAN Free Trade Area.

Η Ταϊλάνδη διαπραγματεύεται διμερείς Εμπορικές Συμφωνίες με επτά κράτη και συνασπισμούς κρατών. Ανάμεσα τους η Κίνα ,η Ινδία, η Ιαπωνία, το Περού, οι ΗΠΑ, η Ευρωπαϊκή Ένωση (European Free Trade Association) καθώς και η Πρωτοβουλία της Βεγγάζης για Πολυκλαδική Τεχνική και Οικονομική Συνεργασία (BIMSTEC-Bay of Bengal Initiative for Multi-Sectoral Technical and Economic Cooperation).

Πίνακας1.ΚΥΡΙΟΙ ΕΤΑΙΡΟΙ (Συμφωνίες Ελεύθερου Εμπορίου)

Διμερές Εμπόριο (δισ δολ ΗΠΑ) ΤΟ 2007 και % ετήσια μεταβολή.2006-2007

Χώρα	Εξαγωγές	Μεταβολή	Εισαγωγές	Μεταβολή	Έναρξη Συμφωνίας
Κίνα*	14.85	26.6	16.23	19.30	Ιαν 1/04
Ινδία**	2.66	47	2.07	27.77	Σεπτ 1/04
Αυστραλία	5.73	31.7	101.3	3.81	Ιαν 1/05
Ν. Ζηλανδία	0.61	17.1	0.41	28.34	Ιουλ 1/05

* Μηδενικοί δασμοί για κατηγορίες τροφίμων ** Μηδενικοί δασμοί για 82 κατηγορίες προϊόντων

Πηγή: Υπουργείο Εμπορίου

Από οικονομικούς κύκλους αμφισβητείτε η δυνατότητα της παρούσας Κυβέρνησης να προβεί σε συμφωνίες που κατά τεκμήριο θα περιέχουν και αρνητικά σημεία για επιμέρους κλάδους της βιομηχανίας.

Οι εν ισχύ υπάρχουσες συμφωνίες είναι μόλις δύο και αφορούν την Αυστραλία και την Ν. Ζηλανδία, ενώ από μέρους της Ε.Ε και της Χιλής έχει εκδηλωθεί η επιθυμία για την το συντομότερο δυνατό επανέναρξη των διαπραγματεύσεων.

Το 2008 η χώρα συμμετείχε στους κάτωθι οργανισμούς: APEC, APT, ARF, AsDB, ASEAN, BIMSTEC, BIS, CP, EAS, FAO, G-77, IAEA, IBRD, ICAO, ICC, ICCt (signatory), ICRM, IDA, IFAD, IFC, IFRCs, IHO, ILO, IMF, IMO, Interpol, IOC, IOM, IPU, ISO, ITU, ITUC, MIGA, NAM, OAS (observer), OIC (observer), ONUB, OPCW, OSCE (partner), PCA, UN, UNCTAD, UNESCO, UNHCR, UNIDO, UNMIS, UNWTO, UPU, WCL, WCO, WFTU, WHO, WIPO, WMO, WTO

ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ.- ΜΠΑΝΤΚΟΚΒΚΙ/ΥWCA Bldg., 12
Unit No.25/9-5,9th FL South Sathorn Rd. , Bangkok 10120 Tel: +66 (0) 2679 1462 , Fax: +66(0) 2679 1404
,e-mail :gremb.ban@mfa.gr

3.ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

3.1.Μακροοικονομικά δεδομένα

Η φυσική καταστροφή του 2004 (τσουνάμι), η παρατεταμένη ξηρασία, οι ανοδικές τιμές του πετρελαίου και η πτωτική πορεία του τεχνολογικού τομέα σε παγκόσμια κλίμακα οδήγησαν σε μείωση του ρυθμού ανάπτυξης το 2005. Το 2006, παρά την πολιτική αστάθεια η χώρα κατάφερε να επανακάμψει, κυρίως χάριν στην παγκόσμια οικονομική ανάκαμψη, ενώ το 2007 και 2008 η ανάπτυξη προείλθε από την ισχυροποίηση των εξαγωγών. Το 2008 το κατά κεφαλήν εισόδημα ήταν 8.900 δολ ΗΠΑ, με το ποσοστό ανεργίας να βρίσκεται στο 1,7%.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο η Κυβέρνηση ελπίζει να μειώσει την εξάρτηση της χώρας από τις διακυμάνσεις των εξαγωγικών κύκλων αναθεωρώντας το υφιστάμενο εξαγωγικό μοντέλο. Ταυτόχρονα προσπαθεί να προωθήσει την χώρα σαν το οικονομικό και τεχνολογικό κόμβο της Ν. Α. Ασίας .

Για να διατηρήσει το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα παρά το διαρκώς αυξανόμενο εργατικό κόστος, η Κυβέρνηση προωθεί υψηλότερης προστεθειμένης αξίας δραστηριότητες στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Εξετάζει δε το ενδεχόμενο να ανοίξει τον ανταγωνισμό σε τομείς που μέχρι τώρα βρίσκονταν υπό την στενή εποπτεία ή και τον έλεγχο του κράτους, όπως αυτών των τηλεπικοινωνιών, των τραπεζών, του εμπορίου και της παραγωγής ενέργειας.

Ταυτόχρονα, προχωράει σε μειώσεις φορολογικών συντελεστών και επιδοτήσεις για επιλεγμένες επενδύσεις, σε μια προσπάθεια μείωσης του κόστους έναρξης παραγωγής για τις νεοεισερχόμενες εταιρείες.

Η νέα κυβέρνηση, έχει δεσμευτεί να (ανα)προσανατολίσει την οικονομία προς τον τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την παραγωγή βιοκαυσίμων με σημαντικό βαθμό εγχώριας προστιθέμενης αξίας, ελπίζοντας ότι θα οδηγήσει και στην μείωση της εξάρτησης της χώρας στον ενεργειακό τομέα.

3.2.Οικονομικές επιδόσεις.

Η πτώση της εγχώριας κατανάλωσης επιταχύνθηκε εξαιτίας των υψηλών τιμών του πετρελαίου (πρώτο εξάμηνο 2008), την άνοδο της τιμής των τροφίμων, τον

πληθωρισμό, τα αυξανόμενα επιτόκια ,τις πλημμύρες και το κυριότερο την πολιτική αβεβαιότητα καθ' όλη την διάρκεια του 2008.

Η οικονομία αναπτύχθηκε κατά 3,6% το 2008, το χαμηλότερο επίπεδο από το 2001. Ακόμη και έτσι το επίτευγμα δεν ήταν αμελητέο λαμβάνοντας υπόψη σωρεία παραγόντων που επέδρασαν αρνητικά στην οικονομία της χώρας. Οδηγημένη από τις ισχυρές εξαγωγές και την πτώση των εισαγωγών, η αύξηση των εξαγωγών συνεισέφερε το σύνολο της αύξησης του ΑΕΠ.

Από τα μέσα του 2006 και για όλο το 2007 η εμπιστοσύνη των καταναλωτών έπεφτε συνεχώς για να φτάσει για πρώτη φορά στα μέσα του 2007 στα χαμηλότερα επίπεδα δεκαετίας. Μέσα στο 2008, η ιδιωτική κατανάλωση έπεσε κατά 3.5% , οι εγχώριες επενδύσεις κατά 6% ενώ το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων σχεδόν πάγωσε μια που η νέα κυβέρνηση εμφανίζεται εξαιρετικά απρόθυμη να συνεχίσει έργα με υπογραφές πρωθυπουργίας TAKSIN.

Το πενταετές πρόγραμμα (2005-2009) δημοσίων επενδύσεων συνολικού ύψους 42 δις, δολαρίων ΗΠΑ, δημιουργημένο από την κυβέρνηση TAKSIN, στόχευε στην βελτίωση των υποδομών και στην ανάπτυξη του ανθρώπινου κεφαλαίου. Η νέα Κυβέρνηση, αν και δεν απορρίπτει συνολικά το πρόγραμμα, θεωρεί ότι πρέπει να τύχει αναθεώρησης και αλλαγής προτεραιοτήτων. Αυτό θα έχει σαν αποτέλεσμα την μεγάλη καθυστέρηση ορισμένων σημαντικών έργων όπως η επέκταση του νέου προαστιακού της Μπανγκόκ.

Λίγα μόνο από τα υπάρχοντα προγράμματα συμπεριλήφθηκαν στον προϋπολογισμό του 2009, ανάμεσα τους η κατασκευή ενεργειακών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, αγωγών φυσικού αερίου, αναβάθμιση δικτύων ύδρευσης και κατασκευές εργατικών κατοικιών. Κατά συνέπεια επενδύσεις που προϋπαρχαν στο προηγούμενο πενταετές καθυστέρησαν σημαντικά αν και η καθυστέρηση σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να δώσει την άνεση χρόνου για καλύτερο σχεδιασμό τους. Σε γενικές γραμμές, η μείωση των επενδύσεων για το 2007 και το 2008 αφαίρεσε σύμφωνα με αναλυτές συνολικά από το ΑΕΠ 2.8%.

Ο πληθωρισμός το 2008 μειώθηκε εξαιτίας της μείωσης της κατανάλωσης και των δημοσίων επενδύσεων. Από τις αρχές του 2007 η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίασε σε σταθερές τιμές πτώση κατά 3.1%, ενώ οι ιδιωτικές επενδύσεις

κατέγραψαν πτώση 4%.. Η άνοδος του τραπεζικού δανεισμού κατά 2% σε ετήσια βάση αποτελεί μια ακόμη ένδειξη για την αρνητική μεταβολή της εγχώριας ζήτησης.

Το 2008 οι εξαγωγές βιομηχανικών προϊόντων αυξήθηκαν κατά 13,2% σαν αποτέλεσμα ανάκαμψης των αγορών και υψηλότερες τιμές για βασικά εξαγώγιμα προϊόντα όπως η ελαστική κόμη και το ρύζι. Η αύξηση των εισαγωγών κατά 15,6% αντανάκλα την προθυμία της μεσαίας τάξης για καλύτερης ποιότητας προϊόντα αλλά είναι και αποτέλεσμα της ισχυροποίησης του Μπάτ έναντι του δολαρίου. Η αύξηση των εισαγωγών είχε σαν αποτέλεσμα την παρουσία εμπορικού ελλείμματος 600 εκατ δολ ΗΠΑ από το πλεόνασμα των 3,2 δις δολαρίων του 2006.

Το ισοζύγιο υπηρεσιών παρουσίασε πλεόνασμα υποστηριζόμενο από το τουριστικό ρεύμα. Το Δεκέμβριο του 2008 τα συναλλαγματικά διαθέσιμα έφτασαν για πρώτη φορά στα επίπεδα ρεκόρ των 106.3 δις δολαρίων αντανάκλωντας μερικώς και τις προσπάθειες επέμβασης της Κεντρικής Τράπεζας για περιορισμό ταχύτητας ανόδου αξίας εθνικού νομίσματος.

Η άνοδος των εξαγωγών, δεν φαίνεται να βοήθησε ιδιαίτερα την ιδιωτική κατανάλωση αλλά ούτε και τις ιδιωτικές επενδύσεις. Σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Fitch, η ιδιωτική κατανάλωση βρίσκεται στο χαμηλότερο σημείο της από το 1997, ενώ οι ιδιωτικές επενδύσεις παραμένουν αρνητικές από τις αρχές του 2006. Η αυξημένη πολιτική αβεβαιότητα ώθησε τους καταναλωτές σε μείωση της κατανάλωσης και τις επιχειρήσεις σε αναστολή προωθούμενων επενδύσεων.

Η αύξηση του ΑΕΠ, δεν φαίνεται να διασκέδασε τις ανησυχίες του επιχειρηματικού κόσμου αλλά και των διεθνών επενδυτικών οίκων. Τα δημοσιεύματα για αυστηρότερη αναθεώρηση του νέου νόμου για τις ξένες επενδύσεις αλλά και σειρά άλλων μέτρων, όπως η παραγωγή και διανομή πατενταρισμένων φαρμάκων χωρίς την καταβολή δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας, οι πρόσφατοι νόμοι για τον περιορισμό επέκτασης των πολυκαταστημάτων αλλά και η αύξηση της φορολογίας – απαγόρευση διαφήμισης αλκοολούχων ποτών δεν βοηθούν ιδιαίτερα προς αυτή την κατεύθυνση.

Ξένοι επενδυτικοί οίκοι εκφράζουν ανησυχίες για το αποτέλεσμα που θα έχει σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο στην Ασία αλλά και στην Ταϊλάνδη ειδικότερα η διεθνής αναταραχή των στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης.

Η συνεχιζόμενη πολιτική κρίση οδήγησε στην αναβολή μεγάλων έργων στον τομέα των υποδομών μείωσε την εμπιστοσύνη των ξένων επενδυτών και θάμπωσε την εικόνα της χώρας στο εξωτερικό. Η παγκόσμια οικονομική κρίση ενίσχυσε το καθεστώς αβεβαιότητας και καθυστερεί την εκτέλεση άμεσα αναγκαίων έργων υποδομών υποβαθμίζοντας την ελκυστικότητα της χώρας στην προσέλκυση Α.Ξ.Ε.

3.3. Ξένες Επενδύσεις.

Η χώρα αμέσως μετά τον Β Παγκόσμιο Πόλεμο άνοιξε υπό προϋποθέσεις τις πύλες της στους ξένους επενδυτές. Στα μέσα τις δεκαετίας του 80 ο συνδυασμός του ανατιμώμενου Γιεν και τις υποτίμησης του Μπάτ οδήγησε στην Ταϊλάνδη ένα σημαντικό αριθμό Ιαπωνικών επενδυτών.

Πίνακας 2.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΑ ΧΩΡΑ

Συγκριτικός πίνακας αριθμού ξένων επενδύσεων , Ιαν-Οκτ 07 με Ιαν –Οκτ 05

ΧΩΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ			ΠΟΣΑ (Δις Μπάτ)		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Σύνολο	487	697	696	166.15	242.6	470.8
Ιαπωνία	140	299	309	54.83	92.7	159.7
Σιγκαπούρη	62	74	69	24.93	24	15.5
Η.Π.Α.	45	48	47	21.6	26.9	7.3
Ε.Ε	41	111	113	14.95	31.4	45.6
Μαλαισία	22	38	32	11	13.4	20
Κίνα	20	19	16	1.6	1.8	121.5
Ν.Κορέα	16	30	35	8	5.1	2
Χονκ Κόνγκ	16	13	21	5.6	3.5	10.5
Ταϊβάν	14	58	46	7.6	10.8	10.7
Ινδία	11	14	10	0.7	1.5	0.7

Πηγή :Ασιατική Τράπεζα Επενδύσεων (2006)

Οι επενδυτές απολάμβαναν χαμηλότερο εργατικό κόστος σε σχέση με το Χόνγκ Κόνγκ την Κορέα, την Ταϊβάν και την Σιγκαπούρη επενδυτικές επιλογές παλαιότερων δεκαετιών. Έτσι μέσα σε λίγα χρόνια η χώρα προσέλκυσε μεγάλο αριθμό Ιαπωνικών επενδύσεων.

Οι Α.Ξ.Ε. συνεισέφεραν τα μέγιστα στην ταχύτατη οικονομική ανάπτυξη της χώρας με διψήφια ποσοστά αύξησης ΑΕΠ από το 1998 έως το 1999. Δυστυχώς τα τελευταία χρόνια η Ταϊλάνδη άρχισε να χάνει την λάμψη της στα μάτια πιθανών επενδυτών που στρέφουν την προσοχή τους σε χώρες όπως η Κίνα, η Ινδία και το Βιετνάμ.

Το 2008 το 52% των επενδύσεων έγιναν στον δευτερογενή τομέα και το 15% στο λιανεμπόριο. Ιδιαίτερη σημασία προσδίδεται στο γεγονός ότι ενώ για τον αγορά κατοικιών και γης το συνολικό ποσό των εισροών το 2001 αντιπροσώπευε μόλις το 1% των συνολικών επενδύσεων, το 2008 το ποσό αυτό έφτασε στο 15% των ΑΞΕ.

Δυστυχώς τόσο η Ταϊλανδέζικη οικονομία όσο και η παγκόσμια έχει αλλάξει σημαντικά από τα μέσα τις δεκαετίας του 80. Το Μπάτ ανατιμάται, το ίδιο και το εργατικό κόστος, το επίπεδο γεννήσεων έχει πέσει ανησυχητικά και πλέον οι ανταγωνιστές στην ίδια περιοχή παίρνουν σειρά, όλα αυτά αρνητικοί παράγοντες για τις ΑΞΕ.

Σύμφωνα με την Επιτροπή Επενδύσεων (Board of Investments) το 2008 παρουσιάστηκε πτώση στην αξία των επενδύσεων. Έτσι ο συνολικός αριθμός των επενδυμένων κεφαλαίων ανήλθε στα 320 δις Μπάτ έναντι 380.8 για την αντίστοιχη περσινή περίοδο (2007) πράγμα που αποδεικνύει την μείωση της ελκυστικότητας της χώρας στην προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων.

Πρέπει να σημειωθεί επίσης ότι η πλειοψηφία των επενδύσεων του 2008 αφορά προαποφασισμένες επενδύσεις παρελθόντων ετών. Κατά συνέπεια η πορεία των ΑΞΕ το 2009 θα αποδειχτεί ιδιαίτερα σημαντική για την πιστοποίηση των επενδυτικών τάσεων.

3.4.Εργατικό Δυναμικό.

Το 2008 ήταν μια δύσκολη χρονιά για τους Ταϊλανδούς εργαζόμενους. Η σχετικά χαμηλή οικονομική ανάπτυξη σαν αποτέλεσμα της πολιτικής αβεβαιότητας και της ενδυνάμωσης του νομίσματος, είχε σαν αποτέλεσμα την απώλεια χιλιάδων θέσεων

κυρίως στις βιομηχανίες εντάσεως εργασίας και ιδιαίτερα στον τομέα της κλωστοϋφαντουργίας. Παρόλα αυτά η ανεργία παραμένει σε εξαιρετικά χαμηλά σε σχέση με την Ευρώπη επίπεδα.

Η Ταϊλάνδη δεν αποτελεί πλέον χώρα με χαμηλό εργατικό δυναμικό αντίθετα βασίζεται για αυτό στην μετανάστευση εργατικού δυναμικού από τις γειτονικές χώρες. Στόχος της είναι η παροχή ειδικευμένου προσωπικού το οποίο σε πολλές περιπτώσεις εκπαιδεύεται από τους ξένους εργοδότες στην μητρική χώρα.

Ήδη βρίσκεται σε τελική μορφή η ίδρυση Ιαπωνικού- Ταϊλανδέζικου Πανεπιστημίου στην Μπανγκόκ στους τομείς της μηχανικής και των Η/Υ.

Αλλά οι καιροί έχουν αλλάξει. Η Ταϊλάνδη δεν επιθυμεί πλέον να αποτελεί δεξαμενή φθηνού εργατικού δυναμικού και απαιτεί οι όποιες ξένες επενδύσεις να εμπεριέχουν ένα σημαντικό ποσοστό εγχώριας προστιθέμενης αξίας. Η εποχές της απλής συναρμολόγησης έχουν παρέλθει. Κάτω από αυτές τις συνθήκες πολλές ξένες εταιρείες εξετάζουν το ενδεχόμενο μεταφοράς της παραγωγής σε άλλους προορισμούς.

Το ποσοστό αναλφαριθμητισμού είναι χαμηλό και περιορίζεται στο φθηνό εργατικό δυναμικό που έρχεται από το εξωτερικό σε αναζήτηση εργασίας και σε άτομα άνω των 65 ετών.

Παρόλα αυτά η δυσκολία ανεύρεσης σε ικανούς αριθμούς τεχνικά καταρτισμένου δυναμικού αποτελεί βασικό παράγοντα προβληματισμού και εμπόδιο στην προσέλκυση επενδύσεων υψηλής τεχνολογίας, αλλά γίνονται προσπάθειες από την κυβέρνηση για περαιτέρω άνοδο του επιπέδου και σε αυτόν το τομέα.

Σύμφωνα με την Παγκόσμια Τράπεζα το ανθρώπινο δυναμικό στην Ταϊλάνδη υπολείπεται σημαντικά σε σχέση με τον ανταγωνισμό και σε αντιδιαστολή με τα επίπεδα των μισθών και των παροχών. Υπολογίζεται ότι εξαιτίας της έλλειψης κατάλληλα εκπαιδευμένου ανθρώπινου δυναμικού οι Ταϊλανδέζικες εταιρείες χάνουν το 15% των δυνητικών πωλήσεων ετησίως.

Για τους παραπάνω λόγους η Ταϊλάνδη απασχολεί σημαντικό αριθμό ξένων υπηκόων μια που κρίνονται απαραίτητοι ιδιαίτερα στους τομείς της υψηλής τεχνολογίας, της διοίκησης επιχειρήσεων και των τραπεζικών εργασιών.

Οι εργατικές ενώσεις είναι εξαιρετικά αδύναμες μια που λιγότερο από το 2% του εργατικού δυναμικού είναι συνδικαλιστικά οργανωμένο. Το 2000 η κυβέρνηση

επέτρεψε με νόμο (State Enterprise Labor Relations Act) την οργάνωση συνδικαλιστικών σωματείων στον δημόσιο τομέα στα πρότυπα του ιδιωτικού.

3.5.Τραπεζικός τομέας.

Ο Τραπεζικός τομέας στην Ταϊλάνδη περιλαμβάνει 18 εμπορικές. Ταυτόχρονα ενώ μέχρι το 2006 δεν υπήρχε καμιά τράπεζα με ξένο πλειοψηφικό μετοχολόγιο, το 2008 από τις 18 εμπορικές τράπεζες οι 6 είχαν ξένο πλειοψηφικό μετοχολόγιο. Σε αναλογία ο αριθμός των Γραφείων αντιπροσώπευσης τραπεζικών οίκων του εξωτερικού αυξήθηκε από 17(2007) σε 21 το 2008.

Η συγκέντρωση της αγοράς και οι αλλαγές στο πλαίσιο λειτουργίας του τραπεζικού συστήματος αποτέλεσαν τα κύρια χαρακτηριστικά του Τραπεζικού κλάδου. Οι αλλαγές στο πλαίσιο λειτουργίας των εμπορικών τραπεζών το 2006 σηματοδότησε την εκφρασμένη πρόθεση της Κεντρικής Τράπεζας να προχωρήσει σε φιλελευθεροποίηση του τραπεζικού συστήματος. Η φιλελευθεροποίηση αυτή σημαίνει ότι οι τράπεζες θα μπορούν πλέον να προσφέρουν στους πελάτες τους συνθετότερα τραπεζικά προϊόντα και αναβαθμισμένες υπηρεσίες. Οι συμφωνίες εγχώριων τραπεζών με ξένους οίκους προσέφεραν στις Ταϊλανδικές τράπεζες κεφάλαιο, τεχνολογία και τεχνογνωσία σε μια περίοδο που η Κεντρική τράπεζα προχωρά στην θεσμοθέτηση αυστηρότερων κανόνων λειτουργίας των εμπορικών τραπεζών. Ταυτόχρονα όμως θα εξαναγκάσει τον τραπεζικό τομέα να προχωρήσει σε διαρθρωτικές αλλαγές με σκοπό την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων καθώς και της Συνθήκης της Βασιλείας II. Η συνθήκη υποχρεώνει τις τράπεζες σε διαφοροποίηση των αποθεματικών κεφαλαίων τους ανάλογα με τις τραπεζικές εργασίες και υπηρεσίες που παρέχουν, οδηγώντας ορισμένες από αυτές σε μεταβολή του κύκλου εργασιών τους και αναδιοργάνωση των επενδύσεων υψηλού πιστωτικού κινδύνου.

Στον τομέα της καταναλωτικής πίστης οι Ταϊλανδέζικες τράπεζες προχώρησαν στην εισαγωγή νέων προϊόντων σε μια προσπάθεια να αντιστρέψουν τα αρνητικά αποτελέσματα που έχουν δημιουργηθεί στον τομέα κυρίως λόγω της πολιτικής κρίσης και αστάθειας.

Αναλυτές εκτιμούν ότι για το 2009 οι τράπεζες θα εξακολουθήσουν να αναπτύσσονται με ρυθμούς ανώτερους της αύξησης του ΑΕΠ. Οι αναλυτές, βασιζόμενοι

στην προϋπόθεση πολιτικής σταθερότητας, αναμένουν βελτίωση της μακροοικονομικής σταθερότητας και περαιτέρω πτώση των επιτοκίων χορηγήσεων στο πρώτο εξάμηνο του 2009 στο επίπεδο του 2.15%. Ο τραπεζικός δανεισμός αναμένεται να αυξηθεί σε διπλάσιο ποσοστό από αυτό της αύξησης του ΑΕΠ και να φτάσει σε επίπεδα του 8-10%.

Η συνεχιζόμενη πτώση της εγχώριας κατανάλωσης σε συνδυασμό με την μείωση των πληθωριστικών τάσεων είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε αναπροσαρμογή των επιτοκίων από την Ταϊλανδική Κεντρική Τράπεζα. Η Κεντρική Τράπεζα αποτελεί στην Ασία την Τράπεζα με την μεγαλύτερη έκθεση στα δάνεια χαμηλής εξασφάλισης. Υπολογίζεται ότι τα δάνεια αυτά αποτελούν το 21% των ιδίων κεφαλαίων της.

4.ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΑΙΛΑΝΔΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ.

4.1.Προβλέψεις για το 2009 και το 2010.

Οι προοπτικές για το 2009 και 2010 παραμένουν καλές υπό την προϋπόθεση ότι η νέα Κυβέρνηση θα ακολουθήσει αξιόπιστο οικονομικό πρόγραμμα, με στόχο την επανάκαμψη της επιχειρηματικής και καταναλωτικής εμπιστοσύνης σε προ πολιτικής κρίσης επίπεδα, και ότι το διεθνές οικονομικό κλίμα δεν θα επηρεαστεί περαιτέρω αρνητικά. Η Κυβέρνηση θα χρειαστεί να θέσει προτεραιότητες και να επιταχύνει τις επενδύσεις σε βασικές υποδομές, οι οποίες έχουν μείνει πίσω τα τελευταία χρόνια, βοηθώντας και την βιομηχανία στο να γίνει ανταγωνιστικότερη.

Οι εξαγωγές πιθανότατα θα παίζουν μικρότερο ρόλο στην ανάπτυξη της οικονομίας τα επόμενα δύο χρόνια, με την εσωτερική ζήτηση (βιομηχανικός τομέας) να επανακάμπτει ως παράγοντας ανόδου του ΑΕΠ και εφόσον βέβαια υπάρξει τάση ομαλοποίησης της πολιτικής ζωής. Ο ρυθμός αύξησης των εξαγωγών αναμένεται να μειωθεί σαν αποτέλεσμα των αναμενόμενων χαμηλότερων ρυθμών παγκόσμιας ανάπτυξης αλλά και της σημαντικής ανόδου της αξίας του Μπάτ. Παρ'όλα αυτά για το 2009 αναμένεται αύξηση των εξαγωγών μόνο κατά 4,3% (Deutsche Bank) κυρίως λόγω της ανασταλτικής επίδρασης του ισχυρού Μπάτ και της κάμψης της αμερικανικής οικονομίας.

Οι εισαγωγές αναμένεται να ανακάμψουν κυρίως μέσω της αναβάθμισης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού των επιχειρήσεων μια που η ιδιωτική κατανάλωση δεν αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με τα επίπεδα του 2008, οδηγώντας τις εισαγωγές σε αύξηση της τάξης του 5.8%. Με την νέα Κυβέρνηση οι εισαγωγές αναμένεται να αυξηθούν γρηγορότερα μια που αναμένεται ανάκαμψη των ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων.

Στον τομέα της λιανεμπορικής σύμφωνα και με τα στοιχεία του 2008 επήλθε σημαντική πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία και θα συνεχιστεί για το μεγαλύτερο μέρος του 2009. **Η Κρατική κατανάλωση αναμένεται να ενισχυθεί κυρίως λόγω της δρομολόγησης υλοποίησης σημαντικών προγραμμάτων υποδομών που είχαν παραμείνει ανενεργά κατά μετά το στρατιωτικό πραξικόπημα.**

Έτσι για το 2009 προβλέπεται άνοδος δημοσίας κατανάλωσης κατά 5% σε σχέση με το 4% του 2008.

Οι ιδιωτικές επενδύσεις το 2009 θα εξαρτηθούν κατά κύριο λόγο από τον τερματισμό ή μη της πολιτικής αβεβαιότητας, την εξέλιξη της παγκόσμιας τραπεζικής κρίσης και την πορεία της αμερικανικής κτηματαγοράς αν και το 2010 αναμένεται μερική επανάκαμψη.

Οι δημόσιες επενδύσεις θα ενισχυθούν σημαντικά το 2009 για να αναπτυχθούν πλήρως το 2010, καθώς η Κυβέρνηση θα προχωρήσει αναγκαστικά σε ανάθεση σημαντικού αριθμού δημόσιων έργων, ενώ θα πρέπει να προετοιμάζεται σύμφωνα με τις πολιτικές εξελίξεις για νέες εκλογικές αναμετρήσεις. Η δημοπράτηση του νέου προαστιακού τοποθετείται χρονικά στα τέλη του 2009, με αναμενόμενη έναρξη εργασιών το 2010.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ταϊλάνδης ή αύξηση του ΑΕΠ θα είναι 2.8% για το 2009 και 5% για το 2010 και πάλι με την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρχουν ανατροπές στις πολιτικές εξελίξεις.

Ο Προϋπολογισμός του 2009 (το οικονομικό έτος λήγει τις 30 Σεπτεμβρίου) προβλέπει έλλειμμα 166,3 δις μπατ ή 2% του ΑΕΠ και αυτό υπό την προϋπόθεση μη σημαντικής υστέρησης δημοσίων εσόδων από τις φορολογικές πηγές. Το έλλειμμα του Προϋπολογισμού θα αυξήσει το δημόσιο χρέος στο 38% του ΑΕΠ την τρέχουσα περίοδο βρισκόμενο κάτω από την οροφή του 50% που έχει θέσει η Κυβέρνηση.

Οι πληθωριστικές πιέσεις αναμένεται να μειωθούν οδηγώντας τον πληθωρισμό του 2009 στο 1,5% από 1,7% που ήταν το 2008. Τον Φλεβάρη του 2009 η Κεντρική Τράπεζα μείωσε το διατραπεζικό βασικό επιτόκιο στο 2.25% σε μια προσπάθεια να μειώσει τις πιέσεις στο εθνικό νόμισμα και να στηρίξει τις εξαγωγικές επιχειρήσεις.

Οι φιλοδοξίες της Ταϊλάνδης στο να γίνει σημαντικό οικονομικό κέντρο στην Ν.Α. Ασία επλήγησαν σημαντικά με την επιβολή των κεφαλαιουχικών περιορισμών, την πολιτική αβεβαιότητα και την αναστολή των πολιτικών ιδιωτικοποίησης εταιρειών του δημόσιου τομέα. Το υιοθετημένο από το 2006 σχέδιο διπλασιασμού της αξίας της κεφαλαιαγοράς μέσω ιδιωτικοποιήσεων κρατικών εταιρειών μέχρι τα τέλη του 2010 για την ώρα βρίσκεται σε αναστολή, εξαιτίας της απόφασης των διοικητικών δικαστηρίων από τα τέλη του 2005 περί αντισυνταγματικότητας της πώλησης μετοχών της κρατικής εταιρείας ενέργειας.

Οι κίνδυνοι για την οικονομία προέρχονται κυρίως από την πολιτική αβεβαιότητα. Η παρουσία νέας κυβέρνησης δεν έχει αναστείλει την πολιτική αβεβαιότητα, η οποία μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω κοινωνικές αντιδράσεις οι οποίες θα επηρεάσουν έντονα την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Αλλά και η νέα Κυβέρνηση, η οποία εξαιτίας της πολιτικής αστάθειας και της αντιπαλότητας που αντιμετωπίζει, αδυνατεί να εφαρμόσει συγκεκριμένο οικονομικό πρόγραμμα μπορεί επίσης να δημιουργήσει αρνητικές εντυπώσεις που θα επηρεάσουν εξίσου την πορεία της οικονομίας. Ο υπαρκτός κίνδυνος εξάπλωσης των αποσχιστικών επεισοδίων στον νότο καθώς και επιδείνωση της ασθένειας των πουλερικών αποτελεί δύο ακόμη παράγοντες ανησυχίας μια που θα επηρεάσουν τόσο τον τουριστικό τομέα και τις εξαγωγές αλλά και το γενικότερο οικονομικό κλίμα.

Τα τελευταία χρόνια η οικονομία της Ταϊλάνδης αυξάνεται με χαμηλότερους ρυθμούς σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της περιοχής. Σε συνέντευξη το 2008 ο Διοικητής της Ασιατικής Τράπεζας Αναπτύξεως υπογράμμισε τους χαμηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης της Ταϊλάνδης σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες της περιοχής η οποία αντικατοπτρίζεται και στους χαμηλότερους ρυθμούς αύξησης του κατά κεφαλή ΑΕΠ, μια τάση που αναμένεται να συνεχιστεί τόσο το 2009 όσο και το 2010.

Έτσι η Ταϊλανδική οικονομία αναπτύχθηκε το 2008 κατά 3.6% όταν οι υπόλοιπες χώρες της περιοχής παρουσίασαν ρυθμούς ανόδου που ξεκινούν από 4,6 % για χώρες παρόμοιου επιπέδου ανάπτυξης όπως η Μαλαισία και φτάνουν στα επίπεδα του 8.3% για το Βιετνάμ και στο 6.6% για τις Φιλιππίνες.

4.2.Μεσοπρόθεσμες προβλέψεις .

Η οικονομία αναμένεται να αυξάνεται με ρυθμούς 5-6% ετησίως μέχρι και το 2013 υποστηριζόμενη από τον τουριστικό τομέα ,τον τομέα των εξαγωγών καθώς και παραγωγή ανταγωνιστικών τεχνολογικών προϊόντων. Η κυριότερη πρόκληση δείχνει να είναι η αναδιάρθρωση της παραγωγικής βάσης και η άνοδος της ανταγωνιστικότητας με την βοήθεια των μεγάλων έργων υποδομής και την υποστήριξη των αναγκαίων μεταρρυθμίσεων στο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Μέσα στις μεταρρυθμίσεις περιλαμβάνεται η ιδιωτικοποίηση κρατικών επιχειρήσεων και η ανάπτυξη της κεφαλαιαγοράς.

Οι μεγάλοι προϋπολογισμοί των έργων υποδομής καθιστούν αναγκαία την σόφρονα διαχείριση των κεφαλαίων μια που σε αντίθετη περίπτωση ελλοχεύει ο κίνδυνος οικονομικών ατασθαλιών και αστοχιών που μπορούν να οδηγήσουν σε οικονομική αποσταθεροποίηση. Η παρούσα Κυβέρνηση διαβεβαιώνει ότι το δημόσιο χρέος δεν θα ξεπεράσει την οροφή του 50% του ΑΕΠ παραμένοντας σταθερά κάτω από το 16% των δημοσίων εξόδων. Το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών πιθανότατα θα είναι ελλειμματικό κατά 2-3% του ΑΕΠ σε μεσοπρόθεσμη βάση (Ασιατική Τράπεζα Επενδύσεων) πράγμα που δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα προϋποθέτοντας ότι τα μεγάλα έργα θα βοηθήσουν στην επιτάχυνση της οικονομικής ανόδου. **Η συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων στο προγραμματιζόμενα έργα θα μειώσει την πίεση στα δημόσια οικονομικά μέσω της συμμετοχής τους σε μικτές εταιρείες διαχείρισης που θα αναλάβουν τόσο την χρηματοδότηση τους όσο και την εκτέλεση τους.**

Ταυτόχρονα με την αύξηση των δημοσίων επενδύσεων η Κυβέρνηση θα πρέπει να προσπαθήσει να αυξήσει τις ιδιωτικές επενδύσεις προσφέροντας φορολογικές ελαφρύνσεις και κίνητρα σε τομείς τόσο στην βιομηχανία όσο και στον αγροτικό τομέα. Οι στόχοι της Κυβέρνησης θα πρέπει επίσης να επικεντρωθούν τόσο στην εγχώρια ζήτηση όσο και στις εξαγωγές. Η εσωτερική ζήτηση θα τονωθεί μέσω των δημοσίων επενδύσεων στις αγροτικές περιοχές (οι οποίες έχουν και τα μεγαλύτερα πολλαπλασιαστικά οφέλη). Το 2005 περισσότερα από 30.000 χωριά έλαβαν πάνω από 9 δις Μπάτ (περίπου 200 εκατ. ευρώ) και το 2006 το ποσό έφτασε τα 19 δις Μπάτ (ή 420 εκατ ευρώ).

Η επανεκκίνηση των προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης των δημόσιων επιχειρήσεων κρίνεται αναγκαία για πολλούς λόγους. Ανάπτυξη της κεφαλαιαγοράς, αύξηση των επενδύσεων σε έργα υποδομών, αναβάθμιση της εμπιστοσύνης των επενδυτών. Μετά την νομισματική κρίση του 97 η Ταϊλάνδη προσανατολίστηκε στην υιοθέτηση προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης μεγάλων δημόσιων επιχειρήσεων σαν μια από τις αναγκαίες μεταρρυθμίσεις της οικονομίας. Ο στόχος ήταν τόσο η αύξηση της παραγωγικότητας του δημόσιου τομέα όσο και η ανάγκη χρηματοδότησης προγραμμάτων εκσυγχρονισμού που αδυνατούν να καλυφθούν από τον κρατικό προϋπολογισμό. Αν και ένας μεγάλος αριθμός επιτροπών συστάθηκαν και πολλά σχέδια κατατέθηκαν η μαζική αντίδραση των εργαζομένων και των καταναλωτών καθώς και

συνταγματικά εμπόδια που σχετίζονται με τους τομείς της εθνικής ασφάλειας έχουν μέχρι στιγμής περιορίσει δραστικά τις όποιες προσπάθειες..

Με ορίζοντα πενταετίας τα μεγαλύτερα ερωτηματικά αφορούν την υλοποίηση των λεγόμενων μεγάλων έργων. Σημαντικές καθυστερήσεις θα επηρεάσουν αρνητικά τις οικονομικές προοπτικές. Η χρηματοδότηση τους παραμένει προς το παρόν συγκεχυμένη.

Αν και οι βασικές οικονομικές παράμετροι παραμένουν ισχυρές (μειωμένο έλλειμμα, αυξημένες εξαγωγές, και υψηλά συναλλαγματικά αποθέματα) μια παρατεταμένη κοινωνικοπολιτική αναταραχή μπορεί εύκολα να μειώσει την εμπιστοσύνη επενδυτών και καταναλωτών. Επιπρόσθετα οι προσπάθειες ελέγχου των εισαγόμενων κεφαλαίων και οι προσπάθειες μερίδας του εγχώριου κεφαλαίου και της άρχουσας τάξης να περιορίσει αισθητά τις δυνατότητες κίνησης των ξένων επενδυτών και επιχειρήσεων έχουν κάνει τις κεφαλαιαγορές ιδιαίτερα καχύποπτες ως προς τις πραγματικές προθέσεις της. Φόβοι για επαναπροσανατολισμό της χώρας σε μια πιο κεντρικά ελεγχόμενη και κλειστή οικονομία ακόμη και αν δεν επαληθευτούν δημιουργούν αρνητικό κλίμα δύσκολα αναστρέψιμο.

Οι τιμές του πετρελαίου αποτελούν έναν ακόμη παράγοντα ανησυχίας μια που η χώρα είναι η πλέον ευαίσθητη από όλες τις χώρες της Ν. Α. Ασίας λόγω των υψηλών ενεργειακών αναγκών της.

4.3.Αξιολόγηση Οικονομικού τομέα (βάση Διεθνών Οργανισμών και Ινστιτούτων).

Με βάση τον δείκτη ανάπτυξης (Human Development Index) η χώρα κατατάσσεται 81η από 179 χώρες σε παγκόσμια κλίμακα και 67η (2009 από (56^η το 2008) στον τομέα της οικονομικής ελευθερίας (Index of Economic Freedom). Η χώρα θεωρείται 11η σε σύνολο 30 χωρών της Ασίας όσο αφορά την φιλικότητα προς τις επιχειρήσεις.

- Doing Business project 2007 [από την International Finance Corporation, World Bank], κατατάχτηκε 18η ανάμεσα σε 175 Οικονομίες.
- IMD International: [World Competitiveness Yearbook] κατατάχτηκε 33η ανάμεσα σε 60 Χώρες και Περιοχές το 2007

- *Heritage Foundation [The Wall Street Journal: 2007] Δείκτης Οικονομικής Ελευθερίας κατατάχτηκε 27η ανάμεσα σε 155 χώρες.*
- *Economist Intelligence Unit: 2006 Παγκόσμιος Δείκτης χρήσης Διαδικτύου κατατάχτηκε 44η ανάμεσα σε 68 χώρες .*
- *Transparency International: 2006, Δείκτης Διαφθοράς κατατάχτηκε 63η ανάμεσα στις 105 μεγαλύτερες εξαγωγικές οικονομίες.*
- *World Economic Forum: [Global Competitiveness Report] σχετικά με την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας κατατάχτηκε 35η ανάμεσα σε 124 χώρες*
- *A.T. Kearney [Foreign Policy Magazine: 2005], Δείκτης Παγκοσμιοποίησης κατατάχτηκε 34η ανάμεσα σε 62 χώρες .*
- *The World in 2005 [The Economist:]- Παγκόσμιος Δείκτης Οικονομικής Ποιότητας Ζωής κατατάχτηκε 70η ανάμεσα σε 111 χώρες .*

5.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΤΑΙΛΑΝΔΗΣ.

5.1.Εισαγωγές- Εξαγωγές.

Παρά τις παραδοσιακά καλές σχέσεις ανάμεσα στις δύο χώρες και το καλό κλίμα συνεργασίας μεταξύ της Ελλάδος και της Ταϊλάνδης, οι διμερείς οικονομικές σχέσεις μεταξύ των δύο χωρών δεν εξελίσσονται με τον αναμενόμενο ρυθμό. Η Ταϊλάνδη θα μπορούσε να αποτελέσει μία πιο αξιόλογη αγορά για τις εξαγωγές μας και ταυτόχρονα να αποτελέσει το σκαλοπάτι για την είσοδο της χώρας μας στις γρήγορα αναπτυσσόμενες υπόλοιπες χώρες της περιοχής (Καμπότζη, Λάος, Βιετνάμ, Βιρμανία).

Υπάρχουν περιθώρια για δυναμική διεύρυνση των προϊόντων μας, καθώς οι συνολικές εισαγωγές της χώρας το 2008 ανήλθαν στα 179.1 δισ. Δολάρια (Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών ,Ταϊλάνδη.) με μεγάλες δυνατότητες περαιτέρω αύξησης. Μεγάλο δε μέρος των εισαγωγών της χώρας αφορούν προϊόντα, όπως υλικά οικοδομών, τρόφιμα, αλκοολούχα ποτά, καπνό, ηλεκτρικά μηχανήματα, τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός κ.λ.π., τα οποία παράγουμε και τα οποία μπορούν να σταθούν επάξια απέναντι στον διεθνή ανταγωνισμό.

Καθ' όλη την προηγούμενη πενταετία οι εισαγωγές μας από την Ταϊλάνδη αντιπροσώπευαν κατά μέσο όρο το 0,4-0,5% των συνολικών εισαγωγών μας (0,52 % το 2008) ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας το αντίστοιχο ποσοστό ως προς τις εξαγωγές μας δεν ξεπερνάει το 0,15% (0,12% το 2008). Όπως δείχνουν τα στατιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ, για το 2008 οι εισαγωγές μας ανέρχονται στα 269 έναντι 291.58 εκατ. ευρώ το 2007, ενώ για το ίδιο χρονικό διάστημα οι εξαγωγές μας ανέρχονται στα 20.55 εκατ. ευρώ

Αυτοκίνητα και ανταλλακτικά αυτοκινήτων (38 %),μηχανήματα και λέβητες (18 %), κοσμήματα (6,5 %) καθώς και κρέατα (4%) κατέχουν το κύριο μέρος των εισαγωγών μας (2008, Πηγή: ΕΣΥΕ). Αντίστοιχα για τις εξαγωγές μας το 32 % αποτελείται από ορυκτά έλαια και καύσιμα, με τα φρούτα και λαχανικά να αποτελούν το δεύτερο μεγαλύτερο εξαγωγίμο προϊόν μας αντιπροσωπεύοντας το 29% του συνόλου, με το βαμβάκι(5%) και τα δέρματα (4%) να έπονται. Η Ταϊλάνδη αποτελεί τον 42ο κατά σειρά σπουδαιότητας οικονομικό εταίρο της Ελλάδας ως προς τις εισαγωγές μας και τον 71ο ως προς τις εξαγωγές μας.(2008 - ΕΣΥΕ).

5.2.Διείσδυση Ελληνικών Επιχειρήσεων.

Από τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτει ότι το διακρατικό εμπόριο βρίσκεται σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, κυρίως λόγω της διστακτικότητας των Ελλήνων εξαγωγέων και επενδυτών να προσεγγίσουν την συγκεκριμένη αγορά, παρότι υπάρχουν μεγάλα περιθώρια για δυναμική διείσδυση των προϊόντων μας. Πάντως, τα τελευταία χρόνια και λόγω έντασης του ανταγωνισμού αλλά και συνειδητοποίησης των ελληνικών επιχειρήσεων ότι αν θέλουν να παραμείνουν ανταγωνιστικές πρέπει να ανοιχτούν σε ξένες αγορές, παρατηρείται αυξανόμενο ενδιαφέρον διάφορων εξαγωγικών οίκων της Ελλάδας για διείσδυση στη αγορά της Ταϊλάνδης. Φάρμακα, τρόφιμα, καπνός, κατασκευαστικός τομέας, ιατρικά μηχανήματα, δομικά υλικά, εμπορική ναυτιλία για μεταφορά του αργού πετρελαίου αποτελούν την πλειοψηφία των σχετικών αιτημάτων τόσο από Ταϊλανδέζικες εταιρείες που επιθυμούν να εισάγουν/συνεργαστούν όσο και από Ελληνικές που ενδιαφέρονται για προσέγγιση της τοπικής αγοράς

Όμως ενώ οι περισσότερες χώρες εφαρμόζουν ειδική **εξαγωγική στρατηγική** (προσφορά επώνυμων προϊόντων, ή διαφορετικά υιοθέτηση ευέλικτης πολιτικής τιμών κλπ), οι Ελληνικές επιχειρήσεις δεν δείχνουν να μπορούν να προσαρμοστούν στα δεδομένα του ανταγωνισμού, με συνέπεια τα ελληνικά είδη να αντιμετωπίζουν σοβαρά εμπόδια στην είσοδο τους στην αγορά μια και πωλούνται ακριβότερα έναντι των ανταγωνιστών τους. Ταυτόχρονα η έλλειψη συγκεκριμένων στόχων, η απουσία επαγγελματικού μάρκετινγκ και η ανυπαρξία διαφημιστικών ή άλλων μεθόδων διείσδυσης στην αγορά τα καθιστά μη αναγνωρίσιμα στο ευρύ καταναλωτικό κοινό μέρος του οποίου διαθέτει ιδιαίτερα υψηλή αγοραστική δύναμη και δείχνει να ενδιαφέρεται για νέα ποιοτικά προϊόντα.

Πρέπει να σημειωθεί ότι στην Ταϊλάνδη λόγω πληθυσμού αλλά και εξαιτίας των έντονων εισοδηματικών ανισοτήτων υπάρχει ένα σημαντικό ποσοστό καταναλωτών που διαθέτει μεγάλη αγοραστική δύναμη. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών το κατά κεφαλή εισόδημα για το 2008 έφτασε τα 9.000 δολάρια ΗΠΑ. Υπολογίζεται όμως ότι μόνο στην περιοχή της πρωτεύουσας περισσότερες από 400.000 οικογένειες έχουν ετήσια εισοδήματα άνω των 50.000. δολαρίων, εκτός της λοιπής ακίνητης (κ.λ.π.) περιουσίας τους, ενώ σημαντικό ποσοστό ατόμων καταναλώνει, επί σταθερής βάσεως, εισαγόμενα προϊόντα πολυτελείας γαλλικών, ιταλικών, αμερικανικών (κά) οίκων και συμβάλλει στη συντήρηση των 54 ξενοδοχείων τεσσάρων και πέντε

αστέρων που υπάρχουν στην πόλη καθώς και των 107 μεγάλων εμπορικών κέντρων. Στο ποσοστό αυτό πρέπει να προσθέσουμε ένα μεγάλο αριθμό ξένων που ζουν και εργάζονται στην Ταϊλάνδη καθώς και σημαντικό αριθμό δυτικών που έχει επιλέξει την χώρα σαν τόπο μόνιμης παραμονής μετά την συνταξιοδότηση τους. Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της αρμόδιας υπηρεσίας (Immigration Office) στην περιοχή της πρωτεύουσας έχουν εκδοθεί περισσότερες από 100.000 άδειες εργασίας σε υπηκόους κρατών μελών του ΟΟΣΑ ενώ ταυτόχρονα πάνω από 1.000.000 δυτικοί έχουν βίζες συνταξιοδότησης που τους επιτρέπουν να αγοράζουν κατοικίες και να παραμένουν στην χώρα για απεριόριστο χρονικό διάστημα. Σε αυτή τη τάξη των καταναλωτών, αλλά και στο μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά εύρωστου τουρισμού (5 από τα 14 εκατ. το 2007 κατέλυσαν σε ξενοδοχεία 5 αστέρων) απευθύνονται **επώνυμα, ποιοτικά προϊόντα.**

Αναγκαία προϋπόθεση διείσδυσης στην τοπική αγορά είναι επίσης η συμμετοχή των ελληνικών επιχειρήσεων στις κλαδικές εκθέσεις που οργανώνονται στην χώρα. Οι κλαδικές εκθέσεις που πραγματοποιούνται στην Μπανγκόκ είναι υψηλού επιπέδου και αποτελούν ένα πρώτης τάξεως εφαλτήριο για τις υπόλοιπες χώρες της περιοχής.

Σκόπιμη θα ήταν επίσης η διοργάνωση έκθεσης ελληνικών προϊόντων και η περιοδική προβολή τους με σειρά εκδηλώσεων όπως πραγματοποιούν σε ετήσια βάση για τα προϊόντα τους η Τουρκία, η Ιταλία, Ισπανία (κ.α.) με ταυτόχρονη προβολή στα τοπικά ΜΜΕ.

5.3.Επενδυτικές / Επιχειρηματικές Προοπτικές.

Στον επενδυτικό τομέα υπάρχουν αξιόλογες προοπτικές οι οποίες θα μπορούσαν να αποφέρουν ικανοποιητικά κέρδη. Επενδυτικές ευκαιρίες υπάρχουν στο κατασκευαστικό και τουριστικό τομέα, στο κλάδο των υπηρεσιών, στη μεταποίηση και κονσερβοποίηση τροφίμων, στη φαρμακευτική χημική και αμυντική βιομηχανία καθώς και στον κλάδο των καλλυντικών.

Όπως υποδεικνύουν τα στοιχεία των εισαγωγών της χώρας, ευρύ φάσμα προϊόντων μας μπορεί να διατεθεί στην αγορά της Ταϊλάνδης ή μέσω αυτής σε άλλες περιφερειακές χώρες. Ιδιαίτερη ίσως προσπάθεια πρέπει να καταβληθεί στις εξής κατηγορίες:

Τρόφιμα : γαλακτοκομικά, ελαιόλαδο, ελιές, φρούτα και λαχανικά, ψάρια , μέλι, κλπ
Οικοδομικά υλικά: ηλεκτρολογικό υλικό, σωληνώσεις, ηλιακοί θερμοσίφωνες, ανελκυστήρες ,σωλήνες ύδρευσης και αποχέτευσης, αρδευτικά συστήματα, και μάρμαρο.
Τηλεπικοινωνιακός και βιομηχανικός εξοπλισμός, κλιματιστικά και συσκευές ψύξεως.
Ιδιαίτερο ενδιαφέρον επιδεικνύουν οι εγχώριες εταιρείες για καινοτομίες και εξοπλισμό υψηλής τεχνολογίας υπό την προϋπόθεση ότι αυτός θα συνοδεύεται από εγγυημένο σέρβις ,τομέα που τα εγχώρια προϊόντα πάσχουν ιδιαίτερα.

Επώνυμα ρούχα - κοσμήματα και υψηλής ποιότητας είδη δώρων.

Οι Ταϊλάνδοι ,όπως και οι περισσότεροι Ασιάτες, ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για την εμφάνιση τους μια που αυτή αντανακλά το κοινωνικό τους στάτους. Για το λόγο αυτό η ανώτερη τάξη έχει σαφή προτίμηση σε επώνυμα προϊόντα αδιαφορώντας για το κόστος κτίσης τους. Κατά συνέπεια επώνυμα Ελληνικά ρούχα και αξεσουάρ μπορούν να τύχουν ευνοϊκότατης υποδοχής από το ντόπιο κοινό .

Εκτός από τις δυνατότητες αύξησης των εμπορικών μας συναλλαγών με την Ταϊλάνδη, η παραδοσιακή **μεταφορά πετρελαίου** με δεξαμενόπλοια ελληνικών συμφερόντων παραμένει μια συνεχής δραστηριότητα αλλά με τις συνθήκες μεταπτώσεις της παγκόσμιας αγοράς.

Θεωρούμε σκόπιμο όπως δώσουμε έμφαση στα μεγάλα έργα που πραγματοποιούνται ή που πρόκειται να κατασκευαστούν στην χώρα .Ο **κατασκευαστικός τομέας** παρουσιάζει ευκαιρίες για τις εταιρείες μας που ασχολούνται με κτιριακά έργα αλλά και έργα υποδομής ιδιαίτερα στο μελετητικό σκέλος. Τα μεγάλα δημόσια έργα σκοπεύουν στο να βελτιώσουν και να ενισχύσουν την ανταγωνιστικότητα της Ταϊλάνδης ανάμεσα στις χώρες της Ν. Α. Ασίας. Μεταξύ άλλων τα έργα αναφέρονται σε πετρελαϊκές εγκαταστάσεις, βελτίωση του οδικού δικτύου, ξενοδοχειακά συγκροτήματα, εντυπωσιακά πρωτοποριακά κτίρια, συνεδριακά κέντρα κλπ.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η αξία των έργων που προγραμματίζονται μόνο από τον δημόσιο τομέα για την προσεχή πενταετία υπερβαίνει τα 42 δις δολ ΗΠΑ. Οι ενδιαφερόμενες ελληνικές εταιρείες θα πρέπει να δημιουργήσουν περιφερειακή βάση (θυγατρική ή αντιπροσωπευτικό γραφείο), στελεχωμένη με έμπειρο προσωπικό που θα αναλάβει τη συστηματική διερεύνηση των ευκαιριών της αγοράς , όπως των προαναφερθέντων και την ανάπτυξη των απαραίτητων σχέσεων με τους ντόπιους

φορείς. Ο επαγγελματισμός, η συνέπεια και η αυστηρή τήρηση των τεχνικών προδιαγραφών(κ.α) κάθε έργου από την ανάδοχο εταιρεία αποτελούν απαραίτους όρους. Η μη τήρηση τους θέτει την εταιρεία εκτός αγοράς για δεκαετίες.

Όσον αφορά τις **αεροπορικές μεταφορές**, αξίζει να αναφερθεί ότι εξαιτίας της αύξησης των αφίξεων από Ελλάδα αλλά και των αναχωρήσεων από Ταϊλάνδη οι πτήσεις της Thai Airways αυξήθηκαν κατά μία. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία Προξενικού Γραφείου μας υπάρχει σημαντική αύξηση χορήγησης αδειών εισόδου (βίζας) σε Ταϊλανδούς υπηκόους για τουριστικούς σκοπούς. **Για το 2008 σημειώθηκε αύξηση 25% σε σχέση με το 2007 ενώ για τους πρώτους μήνες του 2009 η αύξηση έφτασε το 15% συγκρινόμενοι με τους αντίστοιχους μήνες του 2008.** Το γεγονός καταδεικνύει το αναπτυσσόμενο ενδιαφέρον που υπάρχει από το Ταϊλανδικό κοινό για την χώρα μας το οποίο όμως πρέπει να συντηρηθεί με δικές μας συντονισμένες δράσεις.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ.

6.ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.

6.1 Η πορεία ανάπτυξης του κατασκευαστικού τομέα.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η Ταϊλάνδη ήταν μία από τις ανθούσες Ασιατικές οικονομίες οι οποίες παρουσίαζαν σημαντικότερο ρυθμό ανάπτυξης. Το γεγονός αυτό οφειλόταν εν μέρει στον ισχυρό κατασκευαστικό τομέα, ο οποίος, πριν την περίοδο της μεγάλης οικονομικής ανάπτυξης, συνιστούσε το 6% του Α.Ε.Π. Το υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής του κατασκευαστικού τομέα στο Α.Ε.Π. ήταν ίσο με 6.4% και σημειώθηκε το 1994 όταν δαπανήθηκαν 172 δις Μπατ σε οικοδομικές δραστηριότητες. Η συνολική οικονομική συμμετοχή του τομέα ήταν υψηλότερη το 1996, φτάνοντας τα 197 δις Μπατ (6.3% του Α.Ε.Π.) (Πίνακας 2.1)

Κατά την περίοδο της μέγιστης οικοδομικής δραστηριότητας, η προσφορά ξεπερνούσε σταθερά τη ζήτηση, κυρίως στους τομείς κατασκευής κατοικιών και γραφείων. Αυτό προκάλεσε την συσσώρευση μεγάλης διαθέσιμης προσφοράς στις αρχές της δεκαετίας του 1990. Όταν προέκυψε η οικονομική κρίση του 1997, τα επίπεδα κατασκευαστικής δραστηριότητας είχαν ήδη αρχίσει να μειώνονται ενώ το κλείσιμο επιχειρήσεων και η κατακόρυφη πτώση των επενδύσεων εξ αιτίας της κρίσης προκάλεσαν μεγάλη πτώση της συμμετοχής του τομέα στο Α.Ε.Π.

Από το ζενίθ των 197 δις Μπατ το 1996, η συμμετοχή του κατασκευαστικού τομέα στο Α.Ε.Π. μειώθηκε κατά 26% το 1997 και κατά 38% το 1998, καταλήγοντας να είναι μικρότερη από το 50% της εποχής της ακμής. Ακολούθησαν μικρότερες πτώσεις το 1999 και το 2000, ίσες με 7% και 9% αντίστοιχα, μειώνοντας την συμμετοχή του τομέα στο Α.Ε.Π. σε μόλις 76 δις Μπατ ή ποσοστό 2.5% επί του Α.Ε.Π. για το έτος 2000.

Η σταθερή ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα από το 2001 ως το 2007 αύξησε το ποσοστό συμμετοχής του στο Α.Ε.Π. σε 97.9 δις Μπατ, όμως η ασταθής πολιτική κατάσταση αποθάρρυνε τους κατασκευαστές το 2007, μειώνοντας το ρυθμό ανάπτυξης σε μόλις 0.9%, ο οποίος αντιστοιχεί σε 98,8 δις Μπατ. Συνολικά ο κατασκευαστικός τομέας έχει σταθεροποιήσει το ποσοστό συμμετοχής του στο συνολικό Α.Ε.Π., παραμένοντας σταθερά στο 2.4% .

Πίνακας 3. Συμμετοχή του κατασκευαστικού τομέα στο Α.Ε.Π. (1988-2007)
(σε σταθερές τιμές 1988).

Έτος	Μπατ (δισ)	Μεταβολή %	Ποσοστό Α.Ε.Π.%
1988	74.4	-	5.5
1989	95.6	28.5	5.9
1990	114.4	19.7	6.0
1991	135.2	18.2	6.4
1992	138.7	2.6	6.1
1993	150.7	8.7	6.1
1994	172.0	14.1	6.4
1995	183.6	6.7	6.2
1996	196.5	7.0	6.3
1997	146.1	-25.6	4.8
1998	90.2	-38.3	3.3
1999	84.1	-6.8	2.9
2000	76.3	-9.3	2.5
2001	76.5	0.3	2.5
2002	80.6	5.4	2.5
2003	82.8	2.7	2.4
2004	88.8	7.2	2.4
2005	94.2	6.1	2.4
2006	97.9	3.9	2.4
2007	98.8	0.9	2.4

Πηγή : Τράπεζα της Ταϊλάνδης

6.2. Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου

Με την μεγάλη αύξηση των νέων οικοδομών στις αρχές της δεκαετίας του 1990, ο σχηματισμός ονομαστικού ακαθάριστου παγίου κεφαλαίου (ΣΑΠΚ) της Ταϊλάνδης βίωσε μια περίοδο έντονης ανάπτυξης, φτάνοντας έναν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης ο οποίος υπερέβαινε το 11%. Αυτό ανέβασε τον συνολικό ΣΑΠΚ στα 894 δις Μπατ για το 1996, με όλους τους τομείς να σημειώνουν την υψηλότερη απόδοσή τους κατά το έτος αυτό. Η απότομη εκδήλωση της οικονομικής κρίσης προκάλεσε σημαντική πτώση του ΣΑΠΚ, με διψήφιες ποσοστιαίες μειώσεις για τα επόμενα τέσσερα χρόνια, ελαχιστοποιώντας τον στα 414 δις Μπατ για το 2000, ποσό λιγότερο από το ήμισυ εκείνου που αντιστοιχούσε στην μέγιστη απόδοση του 1996. Το γεγονός αυτό επανάφερε τον ΣΑΠΚ στα προ της άνθησης της οικοδομικής δραστηριότητας επίπεδα της δεκαετίας του 1980.

Ο κατασκευαστικός τομέας άρχισε να σταθεροποιείται το 2001 και το 2002, όταν η έντονη κινητικότητα στην κατασκευή κατοικιών οδήγησε σε αυξήσεις της τάξης του 4% - 5% κατ' έτος – αύξηση που αντιστοιχούσε στην πραγματικότητα σε ελάχιστο ρυθμό ανάπτυξης αν ληφθεί υπόψη ο πληθωρισμός. Ο συνολικός αριθμός των νέων οικοδομών αυξήθηκε σημαντικά κατά το 2002, οδηγώντας σε μια νέα άνθηση της οικοδομικής δραστηριότητας, με τον ΣΑΠΚ να αυξάνεται κατά περίπου 10% κατ' έτος, φτάνοντας τα 687 δις Μπατ το 2006. Η υποχώρηση της οικοδομής εξαιτίας της αβέβαιης πολιτικής κατάστασης είχε ως αποτέλεσμα την μείωση του αριθμού των νέων οικοδομών για το 2006 – γεγονός το οποίο επέδρασε στον ΣΑΠΚ με μείωση του ρυθμού ανάπτυξης στο 5% (721 δις Μπατ) για το 2007. Παρά τα επτά συνεχή έτη ανάπτυξης και πληθωρισμού, το τρέχον επίπεδο του ΣΑΠΚ για τον κατασκευαστικό τομέα βρίσκεται ακόμη σημαντικά χαμηλότερα από την μέγιστη απόδοση των 894 δις Μπατ του 1996.

Ο τομέας της κατασκευής κατοικιών υπήρξε ο περισσότερο ασταθής από τους τρεις τομείς όσον αφορά στη συμμετοχή του στον ΣΑΠΚ. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η ανάπτυξη του οικιστικού ΣΑΠΚ ήταν μέτρια, παραμένοντας στα επίπεδα των 200-250 δις Μπατ ως το 1994, όταν τα τρία έτη έντονης ανάπτυξης ως το 1996 αύξησαν το ποσό σε πάνω από 300 δις Μπατ. Ο τομέας όμως άρχισε και πάλι να δείχνει σημεία υπερπροσφοράς. Η οικονομική κρίση προκάλεσε πτώση της ζήτησης (εξ αιτίας του αυξανόμενου ποσοστού ανεργίας, της ανασφάλειας στην αγορά εργασίας και

των υψηλών επιτοκίων) η οποία επιδείνωσε την δυσαναλογία στα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης στον οικιστικό τομέα. Ο ΣΑΠΚ για την κατασκευή κατοικίας μειώθηκε το 1999 στο 20% των μέγιστων τιμών του 1996, ποσοστό που αντιστοιχεί σε μόλις 61 δις Μπατ.

Μια έντονη ανάκαμψη άρχισε το 2000, καθώς η ισχυροποιούμενη οικονομία προκάλεσε κύμα αύξησης της ζήτησης κατοικίας. Με την άμεση και σημαντική αύξηση της δραστηριότητας στον τομέα κατασκευής κατοικίας, για τα επόμενα έξι χρόνια ως το 2005, η άνοδος του ΣΑΠΚ υπερέβαινε το 20% ετησίως. Παρόλα αυτά ο φόβος της υπερπροσφοράς, συγχρόνως με την πολιτική αστάθεια, μείωσε στη συνέχεια τον ρυθμό αύξησης του ΣΑΠΚ στο 12% για το 2006 και στο 7% για το 2007, φτάνοντας τα 270 δις Μπατ – περίπου το 90% της μέγιστης απόδοσης του τομέα πριν την οικονομική κρίση.

Κατά την τελευταία πενταετία πριν το 2007, το μέσο ετήσιο επίπεδο του ΣΑΠΚ ήταν 213 δις Μπατ. Το επίπεδο αυτό εξακολουθεί να παραμένει χαμηλότερο από το αντίστοιχο της πενταετίας η οποία είχε προηγηθεί της οικονομικής κρίσης του 1996 (265 δις Μπατ).

Ο Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου για τον μη οικιστικό κατασκευαστικό τομέα αυξήθηκε σποραδικά κατά την πενταετία που προηγήθηκε του 1996, με μια τριετία διψήφιας ποσοστιαίας αύξησης η οποία συνδυάστηκε με μια διετία ετήσιας ποσοστιαίας αύξησης χαμηλότερης του 3%. Συνολικά η μέση ετήσια ανάπτυξη για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο έφτασε το 11%, καθώς ο ΣΑΠΚ ανήλθε στα 236 δις Μπατ. Κατά την περίοδο αυτή σημειώθηκε αυξημένη υπερπροσφορά κτιρίων γραφείων, εξαναγκάζοντας τους ιδιοκτήτες να προβούν σε μείωση ενοικίων και προσφορά πρόσθετων παροχών και κινήτρων για να προσελκύσουν και να συγκρατήσουν τους ενοικιαστές. Το γεγονός αυτό προκάλεσε πτώση της απόδοσης των ενοικίων, αποθαρρύνοντας μελλοντικά μεγάλα προγράμματα κατασκευής κτιρίων γραφείων. Παρόμοια σενάρια εκτυλίχθηκαν σε μικρότερο βαθμό στους περισσότερους κατασκευαστικούς τομείς πλην της κατοικίας, γεγονός το οποίο οδήγησε σε μια πενταετία αρνητικής ανάπτυξης του ΣΑΠΚ η οποία διήρκεσε ως το 2001. Η χρονική αυτή περίοδος προκάλεσε μείωση του συνολικού ΣΑΠΚ στα 93 δις Μπατ, ποσό που αντιστοιχεί στο 40% περίπου του υψηλότερου επιπέδου το οποίο είχε επιτευχθεί μόλις πριν από μία πενταετία.

Πίνακας 4. Σχηματισμός Ακαθάριστου Κεφαλαίου στον Κατασκευαστικό Κλάδο.

(1992- 2012 σε Δις Μπάτ – Τρέχουσες τιμές)

Έτος	Οικιστική	Μη Οικιστική	Έργα Μηχανικού	Σύνολο
1992	219.1	166.2	174.7	560.0
1993	236.1	197.0	188.0	621.1
1994	272.6	198.9	252.6	724.1
1995	296.0	229.0	357.2	807.9
1996	301.2	235.6	355.8	893.0
1997	158.7	195.7	291.9	710.2
1998	78.0	140.0	291.1	509.9
1999	60.6	105.8	243.0	457.5
2000	73.4	97.2	243.0	413.6
2001	89.9	92.5	248.5	430.9
2002	112.1	99.1	239.3	450.6
2003	137.7	103.2	251.1	492.1
2004	182.3	115.7	264.5	562.4
2005	224.7	120.5	280.8	626.0
2006A	252.5	135.2	299.3	687.0
2007E	270.0	144.6	306.4	721.0
Πρόβλεψη				
2008	278.1	152.3	331	761.3
2009	319.8	172.7	357.4	849.9
2010	367.8	196.8	428.9	993.5
2011	408.2	224.2	489	1,121.30
2012	449	228.7	547.6	1,225.40
%Μεταβολή				
1993	7.8	18.5	7.6	10.9
1994	15.5	0.9	34.4	16.6
1995	8.6	15.2	11.9	11.5
1996	1.7	2.9	26.4	10.7
1997	-47.3	-17	-0.4	-20.6
1998	-50.9	-28.5	-18	-28.2
1999	-22.3	-24.4	-0.3	-10.3
2000	21.1	-8.1	-16.5	-9.6
2001	22.5	-4.8	2.2	4.2

2002	24.8	7.1	-3.7	4.6
2003	22.8	4.1	4.9	9.2
2004	32.3	12.1	5.3	14.3
2005	23.3	4.1	6.2	11.3
2006A	12.4	12.2	6.6	9.7
2007E	6.9	6.9	2.4	5
Πρόβλεψη				
2008	3	5.3	8	5.6
2009	15	13.4	8	11.6
2010	15	14	20	16.9
2011	11	13.9	14	12.9
2012	10	2	12	9.3
Μέσος όρος πενταετίας				
1992-1997	252.9	211.2	287.2	751.4
1997-2002	82.8	106.9	262.8	452.5
2002-2007	213.4	123.8	280.4	617.7
2007-2012	364.6	194.9	430.8	990.3
Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Ταϊλάνδης				

Ενώ ο τομέας της κατασκευής κτιρίων γραφείων παρέμεινε υποτονικός κατά το 2002 και το 2003 εξαιτίας της ιδιαίτερα αυξημένης υπερπροσφοράς, οι υπόλοιποι (εκτός της κατοικίας) τομείς άρχισαν να επανακάμπτουν κατά το 2002, ενώ ο συνολικός ΣΑΠΚ για τους πλην της κατοικίας τομείς αυξήθηκε με ρυθμό που κυμαινόταν ανάμεσα στο 4% και στο 12% κατά την διάρκεια της τετραετίας, ως το 2005. Το 2006 και το 2007 ο μη οικιστικός κατασκευαστικός τομέας σημείωσε πορεία δύο ταχυτήτων, με την πολιτική αστάθεια να ελαχιστοποιεί την ανάπτυξη στην κατασκευή κτιρίων γραφείων αλλά με νέες προοπτικές να εμφανίζονται στον τομέα των εμπορικών κτιρίων και των καταστημάτων. Η κατασκευή βιομηχανικών κτιρίων συνέχισε επίσης να αναπτύσσεται, εξαιτίας της μεγάλης αύξησης των εξαγωγών ταϊλανδέζικων προϊόντων. Συνολικά η κατασκευή οικοδομών εμπορικών και βιομηχανικών χρήσεων αυξήθηκε κατά 12% το 2006 και κατά 7% το 2007, φτάνοντας τα 145 δις Μπατ.

Ο ΣΑΠΚ για τα έργα πολιτικού μηχανικού ανέβηκε σημαντικά στα μέσα της δεκαετίας του 1990 καθώς η ανάγκη για νέες υποδομές αυξανόταν συνεχώς στα πλαίσια της ευημερούσας οικονομίας της Ταϊλάνδης. Ο ΣΑΠΚ για τον συγκεκριμένο

τομέα έφτασε στο υψηλότερο επίπεδο το 1996, με 357 δις Μπατ. Η κυβέρνηση της Ταϊλάνδης επιχείρησε να αναζωογονήσει την οικονομία κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης επιταχύνοντας την κατασκευή των έργων υποδομής. Η απόφαση αυτή είχε ως αποτέλεσμα οι μειώσεις του ΣΑΠΚ στον συγκεκριμένο τομέα να μην είναι τόσο σημαντικές όσο στους υπόλοιπους. Μετά από αρκετά χρόνια πτώσης εναλλασσόμενων με μικρής κλίμακας περιόδους ανάπτυξης, ο ΣΑΠΚ κατέληξε στο χαμηλότερο επίπεδο το 2002, με 239 δις Μπατ.

Η ανάκαμψη στον τομέα έργων πολιτικού μηχανικού ήταν λιγότερο εντυπωσιακή από ότι στον τομέα κατασκευής κατοικίας εξαιτίας των διαφορετικών συγκυριών και της διαφορετικής πορείας τους. Με μικρότερη μείωση του αριθμού των κατασκευών να έχει σημειωθεί εξαιτίας της κρίσης, η ανάκαμψη η οποία απαιτείτο στον τομέα των έργων υποδομής για την επιστροφή στα προ της κρίσης επίπεδα, ήταν επίσης πολύ μικρότερη. Παρόλα αυτά παραμένει γεγονός ότι κατά την τελευταία επταετία έχουν σημειωθεί σοβαρές καθυστερήσεις και δυσχέρειες στην κατασκευή έργων υποδομής, κυρίως εξαιτίας της κυβερνητικής απραξίας. Από το 2002, ο ΣΑΠΚ για τα έργα πολιτικού μηχανικού αυξάνεται κατά 5% ετησίως, έχοντας φτάσει τα 306 δις Μπατ.

6.3. Έκδοση οικοδομικών αδειών ανά τύπο κτιρίου.

Τα στατιστικά στοιχεία σχετικά με τον αριθμό των εκδόμενων οικοδομικών αδειών ανά κατηγορία έπαψαν να είναι διαθέσιμα μετά το 2000. Παρόλα αυτά, τα στοιχεία των προηγούμενων ετών είναι ακόμη αξιολογήσιμα όσον αφορά στην εκτίμηση της σχετικής δραστηριότητας για τους διάφορους τομείς κατασκευής.

Ο αριθμός των αδειών οι οποίες εκδόθηκαν για την κατασκευή κτιρίων εμπορικών χρήσεων ήταν μέγιστος το 1991, φτάνοντας τις 32.060, και μειούμενος σταθερά για το υπόλοιπο της δεκαετίας, φτάνοντας το χαμηλότερο επίπεδο το 1999 με μόλις 742 άδειες. Αντίθετα, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκε για την κατασκευή κατοικιών ήταν σχετικά σταθερός από το 1991 ως το 1997, κυμαινόμενος από τις 91.000 ως τις 97.000, με την εξαίρεση της διετίας 1994 και 1995 κατά τη διάρκεια της οποίας σημειώθηκε αύξηση που ξεπέρασε τα προηγούμενα επίπεδα. Στη συνέχεια ο αριθμός οικοδομικών αδειών για την κατασκευή κατοικιών παρουσίασε

κατακόρυφη πτώση ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, μειούμενος κατά 94% ανάμεσα στο 1997 και το 2000 φτάνοντας στο ελάχιστο των 5.700 αδειών. Ο αριθμός των αδειών χρήσης αδόμητων οικοπέδων αυξήθηκε μεταξύ 1991 και 1994 ως το μέγιστο των 22.000 αδειών και κατόπιν μειώθηκε, με μέτριο ρυθμό αρχικά αλλά πιο έντονα μετά το 1997, ως το ελάχιστο των 1.900 αδειών.

Πίνακας 5.Εγκεκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια ανά Περιοχή

(2000-2012 σε χιλ. τ.μ.)

Έτος	Μπανγκόκ	Κεντρικές Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Βόρειες Περιοχές	Β/ανατολικές Περιοχές	Νότιες Περιοχές	Σύνολο Ταϊλάνδης
2000	9,251	1,558	2,523	2,261	3,802	2,656	22,050
2001	10,979	1,642	3,599	2,801	4,082	3,439	26,542
2002	15,428	2,340	4,916	3,958	5,552	4,786	36,979
2003	23,547	2,898	6,382	6,435	7,644	7,182	54,087
2004	34,057	3,565	7,510	6,069	8,035	7,117	66,353
2005	26,162	417	8,668	6,298	8,362	7,972	61,589
2006	32,133	3,312	8,716	5,243	7,102	9,056	65,561
2007E	29,771	2,992	8,813	5,028	6,856	8,261	61,720
Πρόβλεψη							
2008	29,003	-	-	-	-	-	59,340
2009	31,795	-	-	-	-	-	66,100
2010	37,734	-	-	-	-	-	73,640
2011	40,503	-	-	-	-	-	80,020
2012	40,936	-	-	-	-	-	82,260
%Μεταβολή							
2001	18.7	5.4	42.7	23.9	7.4	29.5	20.4
2002	40.5	42.5	36.6	41.3	36	39.1	39.3
2003	52.6	23.9	29.8	62.6	37.7	50.1	46.3
2004	44.6	23	17.7	-5.7	5.1	-0.9	22.7
2005	-23.2	15.8	15.4	3.8	4.1	12	-7.2
2006	22.8	-19.7	0.6	-16.8	-15.1	13.6	6.4
2007E	-7.4	-9.6	1.1	-4.1	-3.5	-8.8	-5.9
Πρόβλεψη							
2008	-2.6	-	-	-	-	-	-3.9
2009	9.6	-	-	-	-	-	11.4
2010	18.7	-	-	-	-	-	11.4
2011	7.3	-	-	-	-	-	8.7
2012	1.1	-	-	-	-	-	2.8
Μέσος όρος πενταετίας							
2002-2007	29,134	3,379	8,018	5,814	7,600	7,917	61,862
2007-2012	35,994	-	-	-	-	-	72,272

A: Αναθεωρημένο E: Εκτίμηση Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Πίνακας 6: Ετήσιος αριθμός οικοδομικών αδειών ανά κατηγορία
(σε αριθμό κατοικιών)

Έτος	Κατοικίες	Εμπορικά Κτίρια	Αδόμητα Οικόπεδα	Άλλες	Σύνολο
1991	95,065	32,060	12,624	2,609	142,358
1992	91,717	30,300	16,650	310	138,431
1993	91,786	19,908	16,238	581	128,513
1994	126,305	18,516	22,032	408	167,261
1995	112,984	11,149	18,185	839	143,157
1996	97,434	12,118	17,064	438	127,054
1997	91,767	10,877	11,730	48	114,422
1998	24,704	3,516	5,337	203	33,760
1999	8,562	742	2,624	85	12,013
2000	5,660	790	1,900	50	8,400
Μεταβολή %					
1992	-4.1	-5.5	31.9	-88.1	-2.8
1993	0.7	-34.3	-2.5	87.4	-7.2
1994	37.6	-7.0	35.7	-29.8	30.2
1995	-10.5	-39.8	-17.5	105.6	-14.4
1996	-13.8	8.7	-6.2	-47.8	-11.2
1997	-5.8	-10.2	-31.3	-89.0	-9.9
1998	-73.1	-67.7	-54.5	322.9	-70.5
1999	-65.3	-78.9	-50.8	-58.1	-64.4
2000	33.9	6.5	27.6	-41.2	-30.1

Πηγή : Τράπεζα της Ταϊλάνδης

Σύμφωνα με τα στοιχεία της δεκαετίας 1991-2000, η κατασκευή κατοικίας διατηρεί την ποσοστιαία συμμετοχή της στο 73% του συνόλου των οικοδομικών αδειών, η κατασκευή κτιρίων εμπορικών χρήσεων το 12%, οι άδειες χρήσεις αδόμητων οικοπέδων το 14% και οι άλλου είδους κατασκευαστικές άδειες το 1% (Πίνακας 2.7).

Υπολογίζεται ότι ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκε στην Ταϊλάνδη το 2007 είναι περίπου 25.000. Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό ποσοστό κάθε τομέα κατασκευής επί του συνόλου, συνεπάγεται ότι από αυτές, 18.500 περίπου ήταν άδειες που εκδόθηκαν για την κατασκευή κατοικιών, 3.000 για την κατασκευή κτιρίων εμπορικών χρήσεων και 3.500 για την χρήση αδόμητων οικοπέδων.

Πίνακας 7. Αριθμός αδειών ανά περιφέρεια.

Έτος	Μπανγκόκ	Άλλες Περιοχές	Ταϊλάνδη
1992	62,102	76,329	138,431
1993	64,637	33,876	98,513
1994	107,526	59,735	167,261
1995	101,320	41,837	143,157
1996	92,641	34,413	127,054
1997	79,807	34,615	114,422
1998	22,338	11,422	33,760
1999	7,998	4,015	12,013
2000	6,141	2,259	8,400
2001	12,061	-	-
2002	10,683	-	-
2003	20,781	-	-
2004	25,177	-	-
2005	16,804	-	-
2006	19,503	-	-
2007	16,252	-	-
%Μεταβολή			
1993	4.1	-55.6	-28.8
1994	66.4	76.3	69.8
1995	-5.8	-30	-14.4
1996	-8.6	-17.7	-11.2
1997	-13.9	0.6	-9.9
1998	-72	-67	-70.5
1999	-64.2	-64.8	-64.4
2000	-23.2	-43.7	-30.1
2001	96.4	-	-
2002	-11.4	-	-
2003	94.5	-	-
2004	21.2	-	-
2005	-33.3	-	-
2006	16.1	-	-
2007	-16.7	-	-
Ε: Εκτίμηση			
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.			

6.4. Οι προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα.

Ο σχηματισμός ονομαστικού ακαθάριστου παγίου κεφαλαίου για τον κατασκευαστικό τομέα αυξήθηκε μόνο κατά 5% το 2008 – αύξηση πολύ μέτρια αν ληφθεί υπόψη ο πληθωρισμός, οφειλόμενη στην πολιτική αστάθεια η οποία περιόρισε σημαντικά την έναρξη κατασκευής νέων οικοδομών το 2007. Εφόσον η πολιτική κατάσταση σταθεροποιηθεί, ο ΣΑΠΚ για τον κατασκευαστικό τομέα αναμένεται να αυξηθεί κατά 12% ετησίως ως το 2011 – φτάνοντας τα 1.12 τρις Μπατ. Καθώς η αύξηση των νέων οικοδομών υποχωρεί μετά από περίοδο αυξημένης κατασκευαστικής δραστηριότητας, η αύξηση του ΣΑΠΚ για τον κατασκευαστικό τομέα αναμένεται να πέσει στο 9% για το 2012.

Παρόλη την όχι ιδιαίτερος ενθαρρυντική αύξηση της τάξης του 3% για το 2008, ο ΣΑΠΚ για τον τομέα κατασκευής κατοικίας αναμένεται να παρουσιάσει διψήφια ετήσια ποσοστιαία αύξηση ως το 2012, φτάνοντας το συνολικό ποσό των 449 δις Μπατ. Ως το 2012 προβλέπεται ότι ο σχηματισμός ακαθάριστου παγίου κεφαλαίου θα είναι κατά μέσο όρο 365 δις Μπατ ετησίως. Εφόσον οι προβλέψεις επιβεβαιωθούν η πενταετία 2007-2012 θα είναι η ισχυρότερη των τεσσάρων τελευταίων, με μέσες τιμές μεγαλύτερες ακόμη και από τα 265 δις Μπατ ετησίως της προ της κρίσης περιόδου 1991-1996.

Η αύξηση του ΣΑΠΚ για τον μη οικιστικό κατασκευαστικό τομέα δεν ήταν ιδιαίτερος υψηλή κατά το 2008, παρουσιάζοντας ποσοστιαία αύξηση μόλις 5% εξαιτίας της μείωσης της ανοικοδόμησης εμπορικών κτιρίων και καταστημάτων. Ο αριθμός των κατασκευών αναμένεται να αυξηθεί με ετήσιο ρυθμό 11% ως το 2011, φτάνοντας συνολικά τα 224 δις Μπατ. Μια μικρή αύξηση της τάξης του 2% αναμένεται για το 2012, καθώς ο τομέας θα παρουσιάσει κάμψη μετά την ισχυρή ανάπτυξη των προηγούμενων ετών. Ο προβλεπόμενος ετήσιος μέσος όρος για την πενταετία (195 δις Μπιτ) είναι χαμηλότερος από τον αντίστοιχο μέσο ετήσιο όρο της περιόδου 1992-1997 (211 δις Μπατ).

Ο ΣΑΠΚ για τα έργα πολιτικού μηχανικού παρουσίασε σχετικά χαμηλό ρυθμό αύξησης, ίσο με 8%, για το 2008, καθώς η μεταβατική κυβέρνηση ενέκρινε περιορισμένα μόνο έργα υποδομής. Το μόνο μεγάλο έργο του οποίου η κατασκευή ξεκίνησε το 2008 είναι η επέκταση του Εναερίου Μετρό της Μπανγκόκ (Bangkok Mass Transit's Skytrain commuter routes), γεγονός το οποίο αναμένεται να επηρεάσει

αρνητικά και τον ρυθμό αύξησης για το έτος 2009, ο οποίος υπολογίζεται επίσης στο 8%.

Πίνακας 8: Εγκεκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια κατά κατηγορία κτηρίου

(2000-2012 σε χιλ. τ.μ.)

Έτος	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ				Συνολική Δόμηση
		Σύνολο	Εμπόριο	Βιομηχανία	Άλλες Χρήσεις	
2000	14,166	7,885	4,704	1,421	1,760	22,050
2001	17,898	8,644	5,317	2,002	1,325	26,542
2002	25,703	11,276	6,604	3,348	1,324	36,979
2003	37,522	16,565	10,513	3,974	2,077	54,087
2004	45,993	20,360	12,723	4,995	2,642	66,353
2005	42,421	19,168	11,057	6,128	1,983	61,589
2006Α	45,524	20,037	12,321	5,589	2,127	65,561
2007Ε	42,000	19,720	11,790	5,800	2,130	61,720
Προβλέψεις						
2008	39500	19840	11320	6400	2120	59340
2009	44000	22100	13380	6600	2120	66100
2210	49000	24640	16920	5600	2120	73640
2011	53000	27020	19100	5800	2120	80020
2012	56000	26260	18540	5600	2120	82260
%Μεταβολή						
2001	26.3	9.6	13	40.9	-24.7	20.4
2002	43.6	30.4	24.2	67.2	-0.1	39.3
2003	46	46.9	59.2	18.7	56.9	46.3
2004	22.6	22.9	21	25.7	27.2	22.7
2005	-7.8	-5.9	-13.1	22.7	-24.9	-7.2
2006Α	7.3	4.5	11.4	-8.8	7.3	6.4
2007Ε	-7.7	-1.6	-4.3	3.8	0.1	-5.9
Προβλέψεις						
2008	-6	0.6	-4	10.3	-	-3.9
2009	11.4	11.4	18.2	3.1	-	11.4
2010	11.4	11.5	26.5	-15.2	-	11.4
2011	8.2	9.7	12.9	3.6	-	8.7
2012	5.7	-2.8	-2.9	-3.4	-	2.8
Μέσος όρος πενταετίας						
2002-2007	42,692	19,170	11,681	5,297	2,192	61,862
2007-2012	48,300	23,972	15,852	6,000	2,120	72,272
Α: Αναθεωρημένο Ε: Εκτίμηση						
Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ταϊλάνδης						

Στη συνέχεια αναμένεται ότι η κυβέρνηση της Ταϊλάνδης θα αρχίσει να αντιμετωπίζει τις σημαντικές καθυστερήσεις στην κατασκευή έργων υποδομής οι οποίες

κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών επηρεάζουν αρνητικά τον ρυθμό αύξησης του

ΤΡΑΦΕΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ.- ΜΠΑΝΤΚΟΚΒΚΙ/ΥWCA Βldg., 44
Unit No.25/9-5,9th FL South Sathorn Rd. , Bangkok 10120 Tel: +66 (0) 2679 1462 , Fax: +66(0) 2679 1404
,e-mail: gremb.ban@mfa.gr

ΑΕΠ της χώρας, συμπεριλαμβανομένων έργων βελτίωσης του οδικού δικτύου και του συστήματος ηλεκτροδότησης. Αυτά τα έργα αναμένεται να προκαλέσουν αύξηση της τάξης του 20% όσον αφορά στα έργα πολιτικού μηχανικού για το 2010 και διψήφιο ρυθμό αύξησης για τα έτη 2011 και 2012, καθώς αναμένεται η έναρξη και η συνέχεια κατασκευής μεγάλων έργων. Για την πενταετία 2007-2012, ο ΣΑΠΚ για τα έργα πολιτικού μηχανικού αναμένεται να φτάσει κατά μέσο όρο τα 431 δις Μπατ ετησίως.

Ο αριθμός των αδειών παρουσίασε μεγάλη διακύμανση κατά την περίοδο που προηγήθηκε της οικονομικής κρίσης. Μετά το 1993 που ήταν ένα από τα χαμηλότερα σε δραστηριότητα έτη πριν την οικονομική κρίση με 98.513 άδειες, ο αριθμός των εκδοθεισών αδειών έφτασε στο υψηλότερο σημείο το 1994 με 167.261 άδειες. Κατά τη διάρκεια των επόμενων ετών, πριν ακόμη από την εκδήλωση της κρίσης, ο ρυθμός της έκδοσης αδειών μειωνόταν ποσοστιαία κατά 10% περίπου ετησίως, φτάνοντας τις 114.422 άδειες το 1997. Η οικονομική κρίση προκάλεσε μείωση της έκδοσης νέων αδειών κατά 71% για το 1998, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 33.760 άδειες, φτάνοντας στο χαμηλότερο επίπεδο το 2000 με μόλις 8.400 άδειες.

Στην Μπανγκόκ εκδόθηκαν το έτος 2000 6.141 νέες άδειες. Ο αριθμός αυτός αυξήθηκε σε 10.000 άδειες για το 2001 και σε πάνω από 20.000 για το 2003 πριν φτάσει το υψηλότερο μέχρι στιγμής επίπεδο το 2004 με 25.177 άδειες. Τα επόμενα χρόνια ο αριθμός των νέων αδειών παρουσίασε σημαντικές διαφοροποιήσεις, ανεβαίνοντας στις 19.500 το 2006 και πέφτοντας πάλι στις 16.250 το 2007, ακόμη ένα αποτέλεσμα της πολιτικής αστάθειας και της κάμψης που προκάλεσε στην οικοδομική δραστηριότητα.

Στατιστικά στοιχεία για τον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών που εκδίδονται στις εκτός Μπανγκόκ περιφέρειες έπαψαν να είναι διαθέσιμα μετά το 2000, εκτός από τα στοιχεία που αναφέρονται στο σύνολο της χώρας. Παρόλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα στοιχεία που είναι διαθέσιμα, αναμένεται ότι ο αριθμός των νέων αδειών που εκδίδονται στην Μπανγκόκ εξακολουθούν να αντιστοιχούν σε ένα ποσοστό περίπου 65% του συνόλου των αδειών που εκδίδονται σε όλη τη χώρα. Αυτό σημαίνει ότι το σύνολο των αδειών που εκδόθηκαν στην Ταϊλάνδη κατά τη διάρκεια του 2007 είναι περίπου 25.000, αριθμός που αντιστοιχεί σε αύξηση 15%.

7. Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.

7.1. Η βασική ζήτηση για κατοικία.

Ο ρυθμός κατασκευής κατοικιών σε μια περιφέρεια εξαρτάται από τη βασική ζήτηση κατοικίας στην περιοχή, η οποία είναι δυνατόν να επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες. Βραχυπρόθεσμα, οι προβλέψεις της διακύμανσης των επιτοκίων, οι τιμές των ακινήτων και τα επίπεδα εισοδήματος αντιπροσωπεύουν τις κύριες παραμέτρους που καθορίζουν τη ζήτηση κατοικίας. Μακροπρόθεσμα, παρόλα αυτά, είναι οι κοινωνικοοικονομικές και δημογραφικές μεταβλητές οι οποίες ασκούν μεγαλύτερη επιρροή στην ζήτηση κατοικίας. Μακροπρόθεσμες τάσεις όπως η άνοδος του μέσου οικογενειακού εισοδήματος, η υπογεννητικότητα και το μεγαλύτερο προσδόκιμο ζωής επηρεάζουν τη ζήτηση κατοικίας μέσω της επίδρασής τους στον ρυθμό δημιουργίας νέων νοικοκυριών και στην δυνατότητα αγοράς κατοικίας. Οι ίδιες τάσεις παίζουν επίσης κεντρικό ρόλο στην διαμόρφωση των καταναλωτικών επιλογών όσον αφορά στον τύπο και στην θέση της κατοικίας.

7.2. Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση κατοικίας.

Ο ρυθμός δημιουργίας νέων νοικοκυριών, είναι η κύρια παράμετρος που προσδιορίζει μακροπρόθεσμα την ζήτηση κατοικίας. Άλλοι παράμετροι είναι:

- Η κατανομή πλούτου και εισοδήματος στον πληθυσμό
- Η διαθεσιμότητα και το κόστος της χρηματοδότησης της αγοράς κατοικίας
- Το γενικό επίπεδο τιμών των κατοικιών
- Τα μέτρα της κυβέρνησης για την κατοικία όπως η χορήγηση επιδοτήσεων για αγορά κατοικίας και
- Οι μεταβολές των προτιμήσεων των καταναλωτών όσον αφορά στο είδος και την θέση της κατοικίας.

7.3. Πληθυσμός ανά περιφέρεια, 1960 – 2009.

Ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της Ταϊλάνδης είναι σταθερά μειούμενος μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Με ένα μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού να βρίσκεται σε αναπαραγωγική ηλικία, το μεγαλύτερο ετήσιο ποσοστό αύξησης του πληθυσμού έλαβε χώρα τη δεκαετία του 1960 (+2.74%) και του 1970 (+2.68%) ανεβάζοντας τον συνολικό πληθυσμό από 26 εκατομμύρια σε 45 εκατομμύρια κατοίκους.

Πίνακας 9: Πληθυσμός ανά ηλικιακή ομάδα και περιφέρεια (2006).

Ηλικιακή κατηγορία	Μπανγκόκ	Κεντρικές Περιοχές	Βόρειες Περιοχές	Βορ/ανατολικές Περιοχές	Νότιες Περιοχές	Σύνολο Ταϊλάνδης
0-14	1,115	3,264	2,415	5,663	2,159	14,616
15-24	1,141	2,234	1,388	2,646	1,397	8,807
15-34	1,306	2,697	1,355	2,764	1,271	9,375
35-49	1,781	3,962	3,055	5,252	2,014	16,064
50-64	936	2,122	2,063	3,424	1,131	9,675
65+	372	1,051	1,142	1,658	633	4,857
Σύνολο	6,651	15,330	11,419	21,390	8,605	63,394
Ποσοστά %						
0-14	17%	21%	21%	26%	25%	23%
15-24	17%	15%	12%	12%	16%	14%
15-34	20%	18%	12%	13%	15%	15%
35-49	27%	26%	27%	25%	23%	25%
50-64	14%	14%	18%	16%	13%	15%
65+	6%	7%	10%	8%	7%	8%

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

Αυτός ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού στάθηκε αδύνατον να διατηρηθεί τη δεκαετία του 1980 εξαιτίας των δημογραφικών μεταβολών οι οποίες μείωσαν το ετήσιο ποσοστό αύξησης του πληθυσμού στο 2%. Η ευρεία υιοθέτηση του οικογενειακού προγραμματισμού μείωσε ακόμη περισσότερο το ετήσιο ποσοστό αύξησης του πληθυσμού, το οποίο ήταν 1.1% για το 2000 ενώ ο συνολικός πληθυσμός της χώρας έφτασε τα 61 εκατομμύρια κατοίκους.

7.4. Δημιουργία νέων νοικοκυριών.

Οι εκτιμήσεις της δημιουργίας νέων νοικοκυριών στην Ταϊλάνδη βασίζονται στους πληθυσμιακούς υπολογισμούς που αφορούν έως και στο έτος 2009. Ο κύριος παράγων επιρροής είναι το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού, το οποίο μειώθηκε στα 3.7 άτομα το 2006 και προβλέπεται να μειωθεί ακόμη περισσότερο στα 3.6 άτομα το 2009. Ο ρυθμός μείωσης παρόλα αυτά είναι πολύ χαμηλότερος από ότι τα προηγούμενα χρόνια.

Η αύξηση των νέων νοικοκυριών στην Ταϊλάνδη ήταν μέγιστη κατά τις δεκαετίες του 1970 και του 1980 όταν ο αυξημένος πληθυσμός ατόμων 25 – 34 ετών είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός μεγάλου αριθμού νέων οικογενειών, πράγμα που ανέβασε τον συνολικό αριθμό των ταϊλανδέζικων νοικοκυριών από έξι εκατομμύρια το 1970 σε 12.4 εκατομμύρια το 1990 – με μέσο ετήσιο ποσοστό αύξησης 3.7%.

Πίνακας 10: Αριθμός νοικοκυριών ανά περιφέρεια.
(1990-2009).

Νοικοκυριά	1990	2000	2003	2006	2009A
Μπανγκόκ	1,342	1,676	1,777	1,873	1,977
Κεντρική	2,819	3,827	4,113	4,401	4,730
Βόρεια	2,632	3,158	3,240	3,304	3,312
ΒΑνατολική	4,047	5,020	5,246	5,453	5,650
Νότια	1,526	1,980	2,096	2,212	2,347
Σύνολο	12,366	15,661	16,472	17,243	18,008
Ετήσια αύξηση ('σε χιλ)					
Μπανγκόκ		33.5	33.6	32.1	34.6
Κεντρική		100.8	95.5	95.9	109.7
Βόρεια		52.6	27.1	21.4	2.7
ΒΑνατολική		97.2	75.4	69	65.8
Νότια		45.3	38.8	38.6	45.1
Σύνολο		329.4	270.3	257	255.2
Μέσο Μέγεθος Νοικοκυριού.					
Μπανγκόκ	4.4	3.8	3.7	3.6	3.5
Κεντρική	4.3	3.7	3.6	3.5	3.4
Βόρεια	4	3.6	3.5	3.5	3.4
ΒΑνατολική	4.7	4.1	4	3.9	3.8
Νότια	4.6	4.1	4	3.9	3.8
Σύνολο	4.4	3.9	3.8	3.7	3.6

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής του έτους 2000, υπήρχαν 15.7 εκατομμύρια νοικοκυριά το 2000, με μέσο ετήσιο ποσοστό αύξησης του συνολικού αριθμού των νοικοκυριών 2.4% για την προηγούμενη δεκαετία. Κατά μέσο όρο, τη δεκαετία του 1990 δημιουργούνταν 329.400 νέα νοικοκυριά κάθε χρόνο, με την μεγαλύτερη αύξηση να παρουσιάζεται στην Κεντρική (101.000 νέα νοικοκυριά κάθε χρόνο) και στις Βορειοανατολική Περιφέρεια (97.200 νέα νοικοκυριά κάθε χρόνο) εξαιτίας της μεγαλύτερης αύξησης του ποσοστού του πληθυσμού που βρισκόταν σε παραγωγική ηλικία.

Κατά τη διάρκεια της τριετίας 2000 – 2003, η Κεντρική Περιφέρεια διατήρησε ένα ισχυρό ρυθμό αύξησης των νοικοκυριών, με περίπου 96.000 νέα νοικοκυριά κατ' έτος, τον οποίο όμως οι υπόλοιπες Περιφέρειες δεν μπόρεσαν να ακολουθήσουν. Η μηδενική αύξηση του πληθυσμού στην Βόρεια Περιφέρεια μείωσε την δημιουργία νέων νοικοκυριών από 52.600 νοικοκυριά το χρόνο σε 27.100, ενώ η Βορειοανατολική Περιφέρεια έπεσε επίσης στα 75.400 νοικοκυριά κατ' έτος. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την συνολική μείωση των νέων νοικοκυριών σε 270.300 κατ' έτος – μείωση 18% σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία.

Πίνακας 11: Αριθμός νοικοκυριών ανά περιφέρεια.(1960-2009).

Έτος	Αριθμός νοικοκυριών ('000)	Σύνολο Πληθυσμού ('000)	Μέσος αριθμός χρηστών
1960	4,689	26,258	5.6
1970	6,035	34,397	5.7
1980	8,620	44,825	5.2
1990	12,366	54,549	4.4
2000	15,661	60,916	3.9
2003	16,472	62,081	3.8
2006	17,243	63,394	3.7
2009E	18,008	64,885	3.6
Ετήσιο Ποσοστό Αύξησης			
1960-70	2.56	2.74	
1970-80	3.36	2.68	
1980-90	3.67	1.98	
1990-00	2.39	1.11	
2000-9E	1.56	0.7	
<i>Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία</i>			

Κατά τη διάρκεια της τριετίας 2004-2006 ο ρυθμός μείωσης της δημιουργίας νέων νοικοκυριών υποχώρησε και ο συνολικός αριθμός τους έπεσε στα 257.000 κατ' έτος, κυρίως εξαιτίας της μείωσης του συνολικού πληθυσμού στην Βόρεια και στην Βορειοανατολική Περιφέρεια.

Κατά τη διάρκεια της τριετίας 2006-2009, ο ρυθμός δημιουργίας νέων νοικοκυριών καθορίστηκε κυρίως από την μείωση του μέσου μεγέθους κάθε νοικοκυριού. Παρόλο που ο αριθμός των νέων νοικοκυριών στην Βόρεια Περιφέρεια ήταν ουσιαστικά μηδενικός, η Κεντρική Περιφέρεια κατόρθωσε να διατηρήσει τον ρυθμό δημιουργίας νέων νοικοκυριών στα 255.000 το χρόνο.

7.5. Νοικοκυριά και ιδιοκτησιακό καθεστώς κατοικίας.

Το έτος 2000, πέντε εκατομμύρια ταϊλανδέζικα νοικοκυριά, ποσοστό μικρότερο από 67% του συνόλου, ήταν εγκατεστημένα εντός ορίων δήμων ή σε αστικοποιημένες περιοχές της χώρας (Πίνακας 12). Το μέσο ποσοστό ιδιοκτητην κατοικιών στις εντός δημοτικών ορίων περιοχές της Ταϊλάνδης είναι 62%. Παρόλα αυτά στην Μπανγκόκ, το ποσοστό είναι 53%, χαμηλότερο από τον εθνικό μέσο όρο. Η Μπανγκόκ έχει το χαμηλότερο ποσοστό ιδιοκτητην κατοικιών από όλες τις Περιφέρειες, δεδομένου ότι οι τιμές των ακινήτων στην πρωτεύουσα είναι πολύ υψηλότερες.

Το ποσοστό ιδιοκτητην κατοικιών εντός δημοτικών ορίων στην Κεντρική Περιφέρεια είναι το δεύτερο χαμηλότερο, ίσο με 59%. Οι εντός δημοτικών ορίων περιοχές στη Νότια Περιφέρεια έχουν ποσοστό ιδιοκτητην κατοικιών ίσο με 62%. Οι εντός δημοτικών ορίων περιοχές της Βόρειας και της Βορειοανατολικής Περιφέρειας παρουσιάζουν τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτητην κατοικίας, ίσα με 73% και 77% αντίστοιχα.

Το ποσοστό ιδιοκτητην κατοικιών στις εκτός δημοτικών ορίων περιοχές ολόκληρης της χώρας είναι υψηλό, κατά μέσο όρο 90.5%, γεγονός που οφείλεται κυρίως στο σχετικά χαμηλότερο κόστος κατοικίας. Σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού και Ακινήτων του έτους 2000, περίπου 52% των συνολικών κατοικιών στις περιοχές αυτές είναι κυρίως μόνιμες κατασκευές, ενώ στις περιοχές εντός δημοτικών ορίων το αντίστοιχο ποσοστό είναι 30% (Πίνακας 12).

Από το σύνολο των μόνιμων κατοικιών στην Ταϊλάνδη, κατά την Απογραφή Πληθυσμού του έτους 2000, πάνω από 81% των νοικοκυριών είχαν ιδιόκτητη κατοικία, 10% ζούσαν σε ενοικιαζόμενη, το ποσοστό των υποθηκευμένων (εξ αιτίας λήψης στεγαστικού δανείου) κατοικιών ήταν μικρότερο από 2% ενώ το υπόλοιπο 7% των νοικοκυριών χρησιμοποιούσαν καταλύματα χωρίς υποχρέωση πληρωμής ενοικίου ή ανταλλάσσοντας την χρήση της κατοικίας με προσφορά υπηρεσίας (Πίνακας 13).

Πίνακας 12: Ποσοστό ιδιόκτητων κατοικιών ανά Περιφέρεια
(2000).

<i>Περιφέρεια</i>	<i>Αριθμός χρησιμοποιούμενων κατοικιών (χιλιάδες)</i>	<i>Αριθμός ιδιόκτητων κατοικιών (χιλιάδες)</i>	<i>Ποσοστό ιδιόκτητων κατοικιών %</i>
<i>Μπανγκόκ</i>	1,676.2	885.1	52.8
<i>Κεντρική</i>	3,826.6	2,808.4	73.4
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	1,377.6	809.5	58.8
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	2,449.1	1,998.9	81.6
<i>Βόρεια</i>	3,158.4	2,820.6	89.3
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	686.0	529.4	77.2
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	2,472.4	2,291.2	92.7
<i>Βορειοανατολική</i>	5,019.7	4,587.7	91.4
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	901.7	655.2	72.7
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	4,118.0	3,932.5	95.5
<i>Νότια</i>	1,981.4	1,611.7	81.3
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	495.0	308.7	62.4
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	1,486.4	1,303.0	87.7
<i>Σύνολο</i>	15,662.3	12,713.4	81.2
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	5,136.5	3,187.8	62.1
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	10,525.8	9,525.6	90.5

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

Πίνακας 13: Ιδιοκτησιακό Καθεστώς ανά Περιφέρεια

(2000 σε χιλιάδες)

Περιφέρεια	Σύνολο Κατοικιών	Ιδιοκτήτες	Επί Υποθήκη	Ενοικιαζόμενες	Άλλο
Μπανγκόκ	1,676	885	77	606	108
Κεντρική	3,827	2,808	81	579	359
Εντός Ορίων Δήμων	1,378	810	45	379	143
Εκτός Ορίων Δήμων	2,449	1,999	36	199	216
Βόρεια	3,158	2,821	29	112	197
Εντός Ορίων Δήμων	686	529	8	85	63
Εκτός Ορίων Δήμων	2,472	2,291	21	27	133
Βορειοανατολική	5,020	4,588	43	149	240
Εντός Ορίων Δήμων	902	655	20	117	110
Εκτός Ορίων Δήμων	4,118	3,933	23	32	131
Νότια	1,981	1,612	17	195	157
Εντός Ορίων Δήμων	495	309	5	133	48
Εκτός Ορίων Δήμων	1,486	1,303	12	62	110
Σύνολο	15,662	12,713	246	1,640	1,063
Εντός Ορίων Δήμων	5,137	3,188	155	1,320	473
Εκτός Ορίων Δήμων	10,526	9,526	91	320	589

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

Το υψηλότερο ποσοστό ενοικιαστών εμφανίζεται στην Μπανγκόκ και είναι ίσο με 606.000 ή ποσοστό 36% επί του συνόλου των μόνιμων κατοικιών στην πόλη, ενώ το αντίστοιχο εθνικό ποσοστό είναι 10%. Το μεγαλύτερο ποσοστό, ίσο με 80%, των ενοικιαστών στην Ταϊλάνδη είναι συγκεντρωμένο σε αστικές ή εντός δημοτικών ορίων περιοχές.

7.6. Νοικοκυριά και είδος κατασκευής.

Οικιστικές μονάδες κατασκευασμένες από σκυρόδεμα, ξύλο και τούβλα αποτελούν το 39% των συνολικών κατοικιών που βρίσκονται εκτός δημοτικών ορίων και το 65% αυτών που βρίσκονται εντός των ορίων των δήμων. Μεταξύ των αστικών περιοχών, η Μπανγκόκ έχει το υψηλότερο ποσοστό οικιστικών μονάδων κατασκευασμένων από σκυρόδεμα, ξύλο και τούβλα, ίσο με 77%. Ακολουθούν η Κεντρική Περιφέρεια με 63%, η Βορειοανατολική Περιφέρεια με 62%, η Νότια Περιφέρεια με 58% και η Βόρεια Περιφέρεια με 52%.

Πίνακας 14: Ιδιόκτητες μόνιμες κατοικίες ανά είδος κατασκευής
(2000 σε χιλιάδες)

Περιφέρεια	Σκυρόδεμα, ξύλο & τούβλα	Κυρίως μόνιμα υλικά	Μη μόνιμα & ανακυκλωμένα υλικά	Σύνολο
Μπανγκόκ	1,249.7	308.5	72.7	1,630.8
Κεντρική	1,803.4	1,704.2	248.5	3,756.0
Εντός Ορίων Δήμων	844.1	424.9	71.7	1,340.6
Εκτός Ορίων Δήμων	959.4	1,279.3	176.8	2,415.5
Βόρεια	1,139.3	1,732.5	258.0	3,129.9
Εντός Ορίων Δήμων	350.2	287.8	37.6	675.6
Εκτός Ορίων Δήμων	789.0	1,444.8	220.5	2,454.3
Βορειοανατολική	2,339.5	2,262.1	369.6	4,971.2
Εντός Ορίων Δήμων	552.5	294.4	37.6	884.3
Εκτός Ορίων Δήμων	1,787.0	1,967.8	332.2	4,086.9
Νότια	858.1	888.8	204.6	1,951.5
Εντός Ορίων Δήμων	278.7	163.9	36.7	479.3
Εκτός Ορίων Δήμων	579.4	724.9	167.9	1,472.2
Σύνολο	7,390.0	6,896.1	1,153.3	15,439.5
Εντός Ορίων Δήμων	3,275.1	1,479.3	256.1	5,010.6
Εκτός Ορίων Δήμων	4,114.8	5,416.8	897.2	10,428.9

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία BIS Shrapnel

7.7. Νοικοκυριά και είδος καταλύματος το έτος 2000.

Στο σύνολο της χώρας, οι μονοκατοικίες αποτελούσαν το 80% των μόνιμων κατοικιών το έτος 2000 (Πίνακας 15). Το υψηλό ποσοστό των μονοκατοικιών οφείλεται στον υψηλό αριθμό πανταχόθεν ελεύθερων οικιών που βρίσκονται στις εκτός δημοτικών ορίων περιοχές (79% ή 9.8 εκατομμύρια οικιστικές μονάδες). Πάνω από 41% του συνόλου των μονοκατοικιών σε εκτός δημοτικών ορίων περιοχές βρίσκονται στην Βορειοανατολική Περιφέρεια.

Πάνω από 2.68 εκατομμύρια ταϊλανδέζικα νοικοκυριά, το έτος 2000, κατοικούσαν σε μονοκατοικίες εντός των αστικών περιοχών, ποσοστό υψηλότερο από 21% του συνόλου των μόνιμων κατοικιών της χώρας. Στην Μπανγκόκ βρίσκονται συγκεντρωμένες 569.400 πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες, ποσοστό μεγαλύτερο από 21% του συνόλου.

Ο αριθμός των νοικοκυριών που κατοικεί σε άλλου είδους οικιστικά καταλύματα (συγκροτήματα μονοκατοικιών, πολυκατοικίες, οριζόντια συγκροτήματα κατοικιών κ.α.) ήταν περίπου 3.2 εκατομμύρια. Από αυτά, 2.5 εκατομμύρια νοικοκυριά ήταν εγκατεστημένα σε αστικές περιοχές, τα 1.1 εκατομμύρια από αυτά, ή ποσοστό 44%, στην Μπανγκόκ και το 29% στην Κεντρική Περιφέρεια.

Στην Μπανγκόκ, 34% του συνολικού αριθμού των νοικοκυριών κατοικούσαν, το έτος 2000, σε πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες και 66% σε οικιστικές μονάδες άλλου τύπου. Από τα 1.1 εκατομμύρια νοικοκυριά που κατοικούσαν σε άλλου είδους οικιστικές μονάδες, 573.000 ή ποσοστό 52% κατοικούσαν σε οριζόντια συγκροτήματα κατοικιών, 280.000 ή ποσοστό 25% σε πολυκατοικίες και 207.000 ή ποσοστό 19% σε συγκροτήματα μονοκατοικιών.

Στην Κεντρική Περιφέρεια, περισσότερα από 2.7 εκατομμύρια νοικοκυριών ή ποσοστό 71% κατοικούσαν σε πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες. Παρόλα αυτά, το 76% αυτών των νοικοκυριών ήταν εγκατεστημένα σε μη αστικές περιοχές. Από τα 1.1 εκατομμύρια νοικοκυριά που κατοικούσαν σε άλλου είδους οικιστικές μονάδες στην περιοχή, 712.500 ή ποσοστό 65% αυτών των μόνιμων κατοικιών βρίσκονταν σε αστικές περιοχές. Το υπόλοιπο ποσοστό των κατοικιών που βρίσκονται σε αστικές περιοχές, είναι κυρίως μέρος οριζόντιων συγκροτημάτων κατοικιών και, με αριθμό 415.900, ξεπερνούν σε ποσοστό το 58%. Ακολουθούν, αντιστοιχώντας σε ποσοστό

21%, οι 148.600 μη πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες και με ποσοστό 16%, οι 148.600 μονάδες που βρίσκονται σε πολυκατοικίες.

Πίνακας 15: Νοικοκυριά και τύπος κατοικίας (2000 σε χιλιάδες)

<i>Περιφέρεια</i>	<i>Πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες</i>	<i>Μη ελεύθερες μονοκατοικίες</i>	<i>Διαμερίσματα Πολυ- κατοικιών</i>	<i>Οριζόντια Συγκροτήματα κατοικιών</i>	<i>Άλλα</i>	<i>Σύνολο</i>
<i>Μπαγκκόκ</i>	569.4	207.5	208.6	573.4	45.3	1,676.2
<i>Κεντρική</i>	2,734.3	245.8	141.7	634.3	70.6	3,826.6
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	665.2	148.6	110.9	415.9	37.1	1,377.6
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	2,069.1	97.2	30.8	218.4	33.6	2,449.0
<i>Βόρεια</i>	2,913.4	29.7	14.9	171.8	28.5	3,158.4
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	531.8	16.7	6.4	120.7	10.4	686.0
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	2,381.6	13.0	805	51.2	18.2	2,472.4
<i>Βορειοανατολική</i>	4,707.4	24.4	14.1	225.4	48.4	5,019.7
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	675.2	17.8	12.7	178.6	17.4	901.7
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	4,032.1	6.6	1.5	46.8	31.1	4,118.0
<i>Νότια</i>	1,558.7	33.5	18.5	340.8	29.9	1,981.4
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	235.0	16.1	10.8	217.5	15.8	495.0
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	1,323.7	17.4	7.8	123.4	14.3	1,323.7
<i>Σύνολο</i>	12,483.1	540.9	469.9	1945.7	222.9	15,662.3
<i>Εντός Ορίων Δήμων</i>	2,676.5	406.7	421.4	1,506.0	126.0	5,136.5
<i>Εκτός Ορίων Δήμων</i>	9,806.5	134.2	48.5	439.7	96.9	10,525.8

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

7.8. Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής κτιρίων κατοικιών.

Η δραστηριότητα στον τομέα κατασκευής κτιρίων κατοικιών στην Ταϊλάνδη παρουσίασε δραματικές μεταβολές κατά την διάρκεια της τελευταίας εικοσαετίας. Η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και η αύξηση του αριθμού των νέων κτιρίων κατοικιών στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990 μεταμόρφωσαν την εικόνα της χώρας, δημιουργώντας μια ατμόσφαιρα αισιοδοξίας η οποία οδήγησε στην ταχεία αύξηση της δραστηριότητας στον τομέα της κατοικίας, κυρίως στην πλουσιότερη περιοχή της χώρας, την Μητροπολιτική Περιφέρεια της Μπανγκόκ (ΜΠΜ).

Μέσα σε ένα τέτοιο κλίμα αυτοπεποίθησης, οι Ταϊλανδοί άρχισαν να ονειρεύονται όχι απλώς την αγορά ενός σπιτιού αλλά την αγορά υψηλής ποιότητας κατοικίας. Το γεγονός αυτό προκάλεσε αύξηση της ζήτησης κατοικιών υψηλών προδιαγραφών τόσο από την πλευρά των μελλοντικών ιδιοκτητών όσο και από την πλευρά πιθανών επενδυτών η οποίοι επιζητούσαν να επωφεληθούν από την γενική θετική πορεία της αγοράς.

Η αδιάπτωτη αυτή αισιοδοξία για την πορεία της αγοράς ακινήτων επηρέασε αρνητικά την ακρίβεια των προβλέψεων των επενδυτών και προκάλεσε μια ταχύτατη ανοικοδόμηση η οποία οδήγησε σε μια τεράστια υπερπροσφορά κατοικίας στα μέσα της δεκαετίας του 1990. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία, ο αριθμός των περατωμένων νέων κατοικιών κατά τη διάρκεια του Εθνικού Σχεδίου Κοινωνικής και Οικονομικής Ανάπτυξης (1992-1996) ήταν διπλάσιος από την ζήτηση για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Το ποσοστό των άδειων κατοικιών έφτασε το 14% στην ΜΠΜ, με περισσότερες από 337.000 κενές κατοικίες, οι περισσότερες από τις οποίες βρίσκονταν στις φτωχότερες περιοχές.

Το μεγαλύτερο μέρος της οικοδομικής δραστηριότητας σταμάτησε εντελώς το 1997, σπρωγμένο από το σπάσιμο της φούσκας των ακινήτων το οποίο ακολούθησε αμέσως μετά η οικονομική κρίση. Η διάλυση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών, συνδυασμένη με μια κατακόρυφη αύξηση των βασικών επιτοκίων δανεισμού και την αυστηρότερη πιστωτική πολιτική των τραπεζών, τα ύψιστα ποσοστά ανεργίας και την συρρίκνωση των πραγματικών ημερομισθίων κατά τη διάρκεια των ετών που ακολούθησαν εκμηδένισε κυριολεκτικά την ζήτηση κατοικίας. Κατά συνέπεια, το 1999 αδειοδοτήθηκαν οικοδομές κατοικιών συνολικής επιφάνειας δόμησης ίσης με το 16%

μόνο του μεγίστου που είχε επιτευχθεί μόλις έξι χρόνια νωρίτερα. Οι τιμές των ακινήτων που προορίζονταν για κατοικία μειώθηκαν επίσης, φτάνοντας ως και στο μισό των τιμών του 1995 και αφήνοντας αρνητικά κεφάλαια στα χέρια όλο και περισσότερων επενδυτών των οποίων το κόστος των στεγαστικών δανείων έφτασε να είναι υψηλότερο από την υποτιμημένη αξία των ακινήτων τους.

Ο τομέας άρχισε να ανακάμπτει στις αρχές της δεκαετίας του 2000, παρουσιάζοντας ισχυρά ποσοστά ανάπτυξης, η οποία όμως ξεκίνησε από πολύ χαμηλή βάση. Η οικοδομική δραστηριότητα που αφορούσε στην κατασκευή κατοικιών παρέμεινε, κατά τη διάρκεια του πρώτου σταδίου ανάκαμψης, σημαντικά χαμηλότερη από τα επίπεδα των προ της κρίσης ετών, καθώς οι επενδυτές εμφανίζονταν πολύ προσεκτικοί στην έναρξη νέων προγραμμάτων.

Εξετάζοντας την συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ο τομέας κατασκευής κατοικίας ανέκαμψε από τα 7.7 εκατομμύρια τ.μ. το 1999 στα σχεδόν 46 εκατομμύρια τ.μ. το 2004. Η μέγιστη απόδοση του 2004 έφτασε σε επίπεδα συγκρίσιμα με του 1996 (48.4 εκατομμύρια τ.μ.).

Μετά το 2004 η συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί στις εκδοθείσες άδειες για κατασκευή κατοικιών παρέμεινε ετησίως πάνω από τα 40 εκατομμύρια τ.μ. Η αύξηση της τιμής των καυσίμων σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν αρνητικά την δυνατότητα αγοράς κατοικίας το 2005 και οι άδειες για κατασκευή κατοικίας μειώθηκαν κατά 8% αντιστοιχώντας σε 42.4 εκατομμύρια τ.μ., αριθμό που παρόλα αυτά παραμένει ιστορικά υψηλός. Αυτή η πτώση αντισταθμίστηκε από μια άνθηση της κατασκευής υψηλών κτιρίων κατοικίας (condominiums) το 2006, η οποία προέκυψε μερικώς εξαιτίας της συνεχιζόμενης ανοικοδόμησης η οποία ακολούθησε το τσουνάμι στα τέλη του 2004.

Τα συνεχιζόμενα πολιτικά προβλήματα το 2007 είχαν σημαντικό αρνητικό αντίκτυπο στην οικοδόμηση κατοικιών σε όλη τη χώρα, καθώς τόσο οι υποψήφιοι για ίδια χρήση αγοραστές όσο και οι υποψήφιοι επενδυτές υιοθέτησαν μια στρατηγική τύπου «βλέποντας και κάνοντας», φοβούμενοι την περεταίρω επιδείνωση της πολιτικής κατάστασης. Ενώ η Τράπεζα της Ταϊλάνδης προέβη πέντε φορές κατά τη διάρκεια του έτους σε μείωση των επιτοκίων, φτάνοντας στο 3.25%, η εμπιστοσύνη των καταναλωτών παρέμεινε σε πρωτοφανή χαμηλά επίπεδα και η συνολική επιφάνεια

δόμησης για την οποία εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες μειώθηκε κατά 8% στα 42 εκατομμύρια τ.μ.

Η αρνητική στροφή έγινε ιδιαίτερος αισθητή στα νότια της χώρας, όπου οι συνεχιζόμενες επιθέσεις τρομοκρατικών ομάδων δημιούργησαν μεγάλη αβεβαιότητα σε ολόκληρη την Περιφέρεια, κατεβάζοντας το σύνολο της επιφάνειας δόμησης που αντιστοιχεί στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες κατά 11%.

7.9. Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου στον τομέα της κατοικίας.

Ο τομέας της κατασκευής κατοικιών αυξήθηκε σημαντικά στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1980, διπλασιαζόμενος κατά τη διάρκεια της τετραετίας και φτάνοντας το ύψιστο σημείο των 247 δις Μπατ σε σχηματισμό Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου (ΑΠΚ). Ακολουθώντας μια μικρή πτώση το 1992 (219 δις Μπατ) το ΑΠΚ συνέχισε να αυξάνεται με ρυθμό ίσο με 10% ετησίως (σε σημερινές τιμές) ως το 1995, φτάνοντας στο ψηλότερο σημείο το 1996 με 301 δις Μπατ.

Ο υπερβολικός ρυθμός ανάπτυξης της ταϊλανδέζικης οικονομίας μειώθηκε απότομα το 1997 και, συνδυαζόμενος με τον μεγάλο αριθμό αζήτητων κατοικιών και τις πρώτες επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης προκάλεσε μια μείωση του ΑΠΚ της τάξης του 47%, πέφτοντας στα 159 δις Μπατ. Η πτώση αυτή θα μπορούσε να είναι ακόμη μεγαλύτερη αν δεν είχε υπάρξει αύξηση του δημόσιου ΑΠΚ, παρόλο που η σχετικά μικρή συμμετοχή του δημόσιου ΑΠΚ (το συνολικό ΑΠΚ του έτους ήταν μόνο 24 δις Μπατ) σημαίνει ότι η συγκεκριμένη αύξηση είχε ελάχιστη επίδραση στο συνολικό τομέα.

Όσο βαθύτερη αποδεικνυόταν η οικονομική κρίση τόσο γινόταν πιο προφανής η κρίση της κατοικίας. Η αγορά κατοικίας παρουσίαζε ένα πλεόνασμα περίπου 340.000 οικιστικών μονάδων, την πλειονότητα των οποίων αποτελούσαν πολύ χαμηλών προδιαγραφών διαμερίσματα πολυκατοικιών. Το γεγονός αυτό προκάλεσε πτώση 30% ως 50% πτώση των τιμών των κατοικιών κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης περιόδου. Οι παράγοντες αυτοί αύξησαν ακόμη περισσότερο την επενδυτική ασφάλεια και το ΑΠΚ έπεσε κατά 51% περισσότερο το 1998, ενώ ακολούθησε μια πτώση της τάξης του 22% το 1999. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μείωση του συνολικού ΣΑΠΚ στα 61 δις Μπατ για το 1999 (όταν στην ακμή του 1996 ήταν 301 δις Μπατ), καθώς ο

ΣΑΠΚ του ιδιωτικού τομέα έπεσε στα 47 δις Μπατ (από 282 δις Μπατ το 1996) και ο ΣΑΠΚ του δημόσιου τομέα στα 13 δις Μπατ (από 24 δις Μπατ στο υψηλότερο σημείο απόδοσης το 1997).

Ο τομέας της ιδιωτικής κατοικίας άρχισε να ανακάμπτει στις αρχές της δεκαετίας του 2000, παρουσιάζοντας αύξηση 30% το 2000 και διατηρώντας ένα επίπεδο αύξησης του ΣΑΠΚ το οποίο υπερέβαινε το 25% ετησίως ως το 2004. Παρόλα τα χαμηλά επίπεδα Σχηματισμού Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου του δημόσιου τομέα κατά την διάρκεια της ίδιας περιόδου, ο τομέας της κατοικίας παρουσίασε συνολική αύξηση της τάξης του 20% ετησίως, φτάνοντας τα 182 δις Μπατ, ποσό που αντιστοιχούσε παρόλα αυτά μόνο στο 61%, σε τρέχουσες τιμές, του συνόλου του οικοδομικού τομέα κατά την περίοδο ακμής του 1996 και που εκτιμάται ως ίσο με το 50% μόνο του τομέα των κατασκευών σε σταθερές τιμές.

Με την κατασκευή να κυμαίνεται ακόμη σε μέτρια επίπεδα παρόλα τα ισχυρά ποσοστά ανάπτυξης που είχε παρουσιάσει τα προηγούμενα χρόνια, υπήρχε ακόμη υπολογίσιμη ώθηση στην κατασκευή κατοικιών, πράγμα που οδήγησε τον ΣΑΠΚ για την κατοικία να αυξηθεί κατά 23% το 2005 φτάνοντας τα 224.7 δις Μπατ. Ο Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου για τον δημόσιο τομέα διπλασιάστηκε για δεύτερη συνεχή χρονιά καθώς η κυβέρνηση αύξησε την χρηματοδότηση της υλοποίησης του προγράμματος στέγασης για τους οικονομικά αδυνάτους (Baan Uae-thorn).

Το 2006 ο ρυθμός αύξησης του ΣΑΠΚ για την κατοικία είχε αρχίσει να μειώνεται. Ενώ ο ΣΑΠΚ του δημοσίου τομέα συνέχισε να αυξάνεται με γρήγορο ρυθμό, ανεβαίνοντας κατά 38%, ο Σχηματισμός Κεφαλαίου για τον ιδιωτικό τομέα αυξήθηκε μόνο κατά 8% καθώς η πολιτική αβεβαιότητα μείωσε τα επίπεδα ασφάλειας και αισιοδοξίας όσον αφορούσε στην οικοδομή. Η τάση αυτή συνεχίστηκε το 2007, με την συνολική κατασκευή να αυξάνεται κατά 7% και τις ιδιωτικές κατασκευές να αυξάνονται μόνο κατά 5% - ποσοστό το οποίο αντιστοιχεί στην πραγματικότητα σε στασιμότητα αν ληφθεί υπόψη ο πληθωρισμός.

Η εύθραυστη πολιτική κατάσταση κατά το πρώτο εξάμηνο του 2008 μείωσε τον ΣΑΠΚ του δημόσιου τομέα κατά 19%, περιορίζοντας την συνολική ανάπτυξη του τομέα κατασκευής κατοικίας μόλις στο 3%. Με την βελτίωση της πολιτικής κατάστασης, η κατασκευή αναμένεται να αυξηθεί κατά ποσοστό υψηλότερο του 10% ετησίως ως το 2012, φτάνοντας τα 449 δις Μπατ. Ο τομέας αναμένεται να προωθηθεί κυρίως εξαιτίας

των ιδιωτικών κατασκευών κατ' αρχήν και κατόπιν, με την αύξηση της δυνατότητας ελέγχου εκ μέρους της κυβέρνησης, από τις κατασκευές του δημοσίου τομέα.

7.10. Προοπτικές στην κατασκευή κατοικίας.

Είναι γενικά αποδεκτό ότι η συνολική εικόνα του κατασκευαστικού τομέα που αφορά στην κατασκευή κατοικίας είναι μεσοπρόθεσμα θετική. Ενώ αναγνωρίζεται η έλλειψη δυναμικότητας κατά το 2008 καθώς οι μελλοντικοί αγοραστές, είτε αποσκοπούν σε ιδιοκατοίκηση είτε σε επένδυση, εξακολουθούν να τηρούν προσωρινά στάση αναμονής, τα βασικά στοιχεία της αγοράς κατοικίας στην Ταϊλάνδη παραμένουν θετικά.

Η αισιοδοξία αυτή για την αγορά κατοικίας βασίζεται στην έλλειψη κατοικίας που δημιουργήθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 2000, όταν η κατασκευή κατοικιών ενώ αυξανόταν δεν αναπτύχθηκε με ρυθμό τέτοιο που να εξασφαλίσει την στέγαση του μεγάλου αριθμού ατόμων ηλικίας 25-39 ετών οι οποίοι επιχειρούσαν την αγορά κατοικίας. Η κυβέρνηση της Ταϊλάνδης υπολογίζει ότι κατά την περίοδο του Σχεδίου Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης 2000-2006, προέκυψε έλλειψη 200.000 περίπου κατοικιών η οποία, αν και ομολογουμένως σχετικά υπερεκτιμημένη, παραμένει ένδειξη μιας πραγματικής υπολογίσιμης έλλειψης. Η μεγαλύτερη έλλειψη αφορά κατοικίες χαμηλού κόστους, μειωμένη όμως παραμένει και η προσφορά σε κατοικίες μεσαίου επιπέδου. Ενώ ο αριθμός των ατόμων 25-39 ετών μειώθηκε κατά την τελευταία πενταετία (σύμφωνα με τις τελευταίες πληθυσμιακές εκτιμήσεις) η ζήτηση κατοικίας που δημιουργήθηκε κατά την τελευταία εξαετία και που δεν ικανοποιήθηκε από την προσφορά, παραμένει υψηλή.

Η συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες άδειες μειώθηκε ελαφρά το 2008, εξαιτίας της συνεχιζόμενης πολιτικής αβεβαιότητας και των μεταβολών του είδους της απαιτούμενης κατοικίας. Σύμφωνα με τις τελευταίες τάσεις, οι καταναλωτές μεσαίων εισοδημάτων αναζητούν φτηνότερα και μικρότερα ακίνητα τα οποία βρίσκονται περισσότερο κοντά στην περιοχή του Οικονομικού Κέντρου της Μπανγκόκ και στους χώρους εργασίας τους. Έτσι ενώ ο αριθμός των μονάδων κατοικίας παρέμεινε σχετικά σταθερός, η συνολική επιφάνεια δόμησης μειώθηκε κατά 6% στα 39.5 εκατομμύρια τ.μ.

Καθώς η πολιτική κατάσταση σταθεροποιείται, οι υποψήφιοι αγοραστές αναμένεται να ενθαρρυνθούν και η αγορά κατοικίας να αναζωογονηθεί. Η πολιτική σταθερότητα και η συνεχιζόμενη οικονομική ανάπτυξη αναμένεται να δημιουργήσουν αύξηση της τάξης του 11% στην συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, φτάνοντας τα 44 εκατομμύρια τ.μ. για το 2009. Η κατασκευή κατοικίας αναμένεται να ακολουθήσει περισσότερο προσεκτικό σχεδιασμό στο μέλλον, κυρίως στην Μπανγκόκ όπου η εύκολη πρόσβαση στο δίκτυο του εναέριου μετρό ή σε μη συμφορημένες οδικές αρτηρίες θεωρούνται ιδιαίτερα προσόντα.

Κατά το 2010 αναμένεται να συνεχιστεί η θετική στάση των καταναλωτών και η ενδυνάμωση της αγοράς κατοικίας, ισχυροποιώντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών. Έως τότε αναμένεται ότι θα έχει ψηφιστεί το καινούριο σύνταγμα της χώρας το οποίο ενδέχεται να επιτρέψει την αλλαγή των νόμων που αφορούν στις ξένες επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων που προορίζονται για κατοικία. Αυτή τη στιγμή το ποσοστό ξένων επενδύσεων στα ακίνητα που προορίζονται για κατοικία περιορίζεται στο 49% με ρυθμίσεις μισθώσεων για μία 30ετία. Η νομοθεσία ενδέχεται να αλλάξει έτσι ώστε να επιτρέψει ποσοστό συμμετοχής των ξένων επενδυτών έως και 70% με ρυθμίσεις μισθώσεων έως και 90 χρόνια. Εφόσον αναθεωρηθεί ο νόμος για τις ξένες επενδύσεις αναμένεται να υποστηρίξει μια ετήσια αύξηση στην κατασκευή κατοικιών της τάξης του 8% εντός της τριετίας 2009-2012, ανεβάζοντας την συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες άδειες σε 56 εκατομμύρια τ.μ.

Κατά τη διάρκεια της πενταετίας 2007-2012, η συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες άδειες προβλέπεται να είναι κατά μέσο όρο 48.3 εκατομμύρια τ.μ. κατ' έτος, σε σχέση με τα 42.6 εκατομμύρια τ.μ. κατά την διάρκεια της προηγούμενης πενταετίας και τα 41.4 εκατομμύρια τ.μ. που αντιστοιχούν ετησίως στην προηγούμενη περίοδο άνθησης της οικοδομής, την πενταετία 1991-1996.

Η δραστηριότητα που αφορά στην κατασκευή εργατικών κατοικιών (Baan Uae-thorn), σύμφωνα με το Πρόγραμμα για τους Οικονομικά Αδύνατους, αναμένεται να εγκαταλειφθεί. Ήδη η κυβέρνηση έχει επιλέξει να σταματήσει την κατασκευή της πλειονότητας των κτιρίων καθώς τα περισσότερα από τα προγράμματα θεωρήθηκε ότι ήταν πηγή χρηματισμού μελών του κόμματος του πρώην πρωθυπουργού Τακσίν Σιναβάτρα. Ένας σημαντικός αριθμός από τις κατοικίες που έχουν ήδη ολοκληρωθεί παραμένουν ακατοίκητες εξαιτίας της έλλειψης βασικών υποδομών στην περιοχή.

Πίνακας 16: Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου κτιρίων για οικιστική χρήση ανά κατηγορία (1992-2012 δις Μπάρ-τρέχουσες τιμές.)

Έτος	Ιδιωτικός	Δημόσιος	Σύνολο
1992	212.2	6.9	219.1
1993	226.9	9.2	236.1
1994	260.3	12.3	272.6
1995	280.3	15.7	296
1996	282.4	18.7	301.2
1997	135.2	23.5	158.7
1998	63.5	14.4	78
1999	47.2	13.4	60.6
2000	61.2	12.2	73.4
2001	78.5	11.3	89.9
2002	104.1	8.1	112.1
2003	131	6.8	137.7
2004A	167.8	14.5	182.3
2005A	194.7	30	224.7
2006A	211	41.5	252.5
2007E	222.2	47.8	270
Προβλέψεις			
2008	239.1	38.9	278.1
2009	278.2	41.6	319.8
2010	323.6	44.1	367.8
2011	359.2	49	408.2
2012	395.1	53.9	449
%Μεταβολή			
1993	6.9	33.9	7.8
1994	14.7	33.6	15.5
1995	7.7	27.4	8.6
1996	0..8	19.2	1.7
1997	-52.1	25.6	-47.3
1998	-53	-38.7	-50.9
1999	-25.8	-7	-22.3
2000	29.7	-9	21.1
2001	28.4	-7.2	22.5
2002	32.5	-28.7	24.8
2003	25.9	-16.4	22.8
2004A	28.1	114.1	32.3
2005A	16	107.9	23.3
2006A	8.4	38	12.4
2007E	5.3	15.2	6.9
Προβλέψεις			
2008	7.6	-18.5	3
2009	16.3	6.8	15
2010	16.3	6.2	15
2011	11	11	11

2012	10	10	10
Μέσος όρος πενταετίας			
1992-1997	237	15.9	252.9
1997-2002	70.9	11.9	82.8
2002-2007	185.3	28.1	213.4
2008-2012	319.1	45.5	364.6

A: Αναθεωρημένο E: Εκτίμηση

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ταϊλάνδης

Αναμένεται ότι η νέα κυβέρνηση θα αποφασίσει είτε την έναρξη ενός νέου προγράμματος στέγασης είτε την χορήγηση υπεργολαβιών σε ιδιωτικές εταιρείες για την παραγωγή κατοικιών χαμηλού κόστους.

Οι παραπάνω προβλεπόμενη πορεία ενδέχεται να είναι ακόμη περισσότερο θετική εάν η πολιτική κατάσταση στην Ταϊλάνδη βελτιωθεί μέσα στους επόμενους μήνες. Αυτό θα επέτρεπε στην προβλεπόμενη αύξηση των κατασκευών να προκύψει νωρίτερα αν και το σενάριο αυτό δεν θεωρείται γενικά πιθανό καθώς το σύνταγμα της Ταϊλάνδης επιτρέπει την παράταση της πολιτικής αστάθειας.

Μια αντίθετη, αρνητικότερη, πορεία ενδέχεται να παρατηρηθεί εάν η πολιτική κατάσταση επιδεινωθεί δραστικά και υπάρξει μαζική απόσυρση των ξένων επενδύσεων. Και αυτό όμως το σενάριο θεωρείται εξίσου απίθανο καθώς η κυβέρνηση της χώρας έχει συναίσθηση της καταστροφικής επίδρασης μιας τέτοιας εξέλιξης και θα λάβει κάθε μέτρο ώστε να την αποφύγει.

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.

8.1 Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ και σύνολο χώρας.

Ιστορικό.

Τα νεότερα στοιχεία που είναι διαθέσιμα από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (National Statistics Office – NSO) στην Μπανγκόκ αφορούν στην συνολική επιφάνεια δόμησης κτιρίων κατοικίας που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες. Τα στοιχεία της NSO συμπεριλαμβάνουν τόσο τις αστικές όσο και τις μη αστικές περιοχές.

Η μεγάλη άνθηση της ανοικοδόμησης κατοικιών στην Ταϊλάνδη έλαβε χώρα στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990, όταν οι ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες ενθάρρυναν την ανοικοδόμηση μεγαλύτερων κατοικιών για οικογένειες με μεγαλύτερα εισοδήματα. Το γεγονός αυτό, συνδυασμένο με την αυξημένη ζήτηση για κατοικίες υψηλών προδιαγραφών από επενδυτές του εξωτερικού οδήγησε στην αύξηση της συνολικής επιφάνειας δόμησης η οποία έφτασε στο ψηλότερο σημείο της το 1994 με 48.4 εκατομμύρια τ.μ.

Η ακμή αυτή του 1994 υπονομεύθηκε από υπερβολικά αισιόδοξες προσδοκίες και ως το 1996 έγινε πια προφανές ότι η μεγάλη προσφορά νέων κατοικιών είχε προκαλέσει στην πραγματικότητα ένα μεγάλο πλεόνασμα αδιάθετων κατοικιών σε ολόκληρη τη χώρα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της επιφάνειας δόμησης που αντιστοιχούσε σε εκδοθείσες άδειες κατά 28% το 1996 και κατά 30% το 1997, φτάνοντας τα 22.9 εκατομμύρια τ.μ., λιγότερο από το ήμισυ του υψηλότερου σημείου που είχε επιτευχθεί μόλις τρία χρόνια νωρίτερα.

Η οικονομική κρίση του 1997 αντικατέστησε οποιαδήποτε αισιόδοξη προοπτική είχε απομείνει με ένα διαρκώς αυξανόμενο κύμα απαισιοδοξίας. Καθώς εξαπλωνόταν η ύφεση του 1998, η επιφάνεια δόμησης των κατοικιών μειώθηκε κατά 60%, με την πτώση στην Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ (ΜΠΜ) να είναι ακόμη μεγαλύτερη, ίση με 63%. Το γεγονός αυτό κατέβασε την συνολική επιφάνεια δόμησης κατοικιών σε μόλις 9.1 εκατομμύρια τ.μ. Το κλίμα απαισιοδοξίας συνεχίστηκε κατά το 1999, με αποτέλεσμα την περαιτέρω μείωση της επιφάνειας δόμησης κατά 17% στο χαμηλότερο

σημείο το οποίο αντιστοιχούσε σε 7.6 εκατομμύρια τ.μ. Ο αριθμός αυτός αποτελεί το 16% μόνο του ανώτερου σημείου του 1995.

Από το 2000 η εμπιστοσύνη των καταναλωτών άρχισε να αυξάνεται και συνδυασμένη με ένα ισχυρό πλέγμα πολιτικών μέτρων αύξησης της απασχόλησης, μείωσης των επιτοκίων και φορολογικών κινήτρων, οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν αντιστοιχούσαν σε πάνω από 14 εκατομμύρια τ.μ. Η ανάκαμψη συνεχίστηκε ως το 2004, όταν η αδειοδοτημένη επιφάνεια δόμησης έφτασε τα 46 εκατομμύρια τ.μ. Η αβέβαιη πολιτική κατάσταση και τα αυξανόμενα επιτόκια εμπόδισαν την περαιτέρω ανάπτυξη κατά την διάρκεια της επόμενης τριετίας, με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες να αντιστοιχούν σε έναν ετήσιο μέσο όρο περίπου 43.5 εκατομμυρίων τ.μ.

Η Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ κυριαρχεί παραδοσιακά στην ανοικοδόμηση κατοικιών σε εθνικό επίπεδο. Το 1994, στο ζενίθ της οικοδομικής άνθησης της δεκαετίας του 1990, η αδειοδοτημένη συνολική επιφάνεια δόμησης για την Μπανγκόκ ήταν 36.8 εκατομμύρια τ.μ. όταν ο αντίστοιχος αριθμός για το σύνολο της χώρας ήταν 48.4 εκατομμύρια τ.μ. – επιφάνεια που αντιστοιχεί στο 76% της συνολικής αδειοδοτημένης επιφάνειας δόμησης. Η έντονη υπερπροσφορά κατοικίας στην Μπανγκόκ μείωσε το ποσοστό αυτό σε 60% μέχρι το τέλος της δεκαετίας, καθώς οι εργολάβοι επιζητούσαν ευκαιρίες για ανέγερση οικοδομών εκτός της πρωτεύουσας.

Η εισαγωγή του μέτρου των περιφερειακών επιδοτήσεων επενδύσεων από το Επενδυτικό Συμβούλιο κατά την δεκαετία του 2000 συνέβαλλε επίσης στην μείωση του ποσοστού που αντιστοιχεί στην Μπανγκόκ. Καθώς οι βιομηχανίες ενθαρρύνονταν να απομακρυνθούν από την Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ, οι εργαζόμενοι έχουν την δυνατότητα να κατοικήσουν σε λιγότερο δαπανηρές κατοικίες περισσότερο κοντά στον τόπο εργασίας τους. Ως εκ τούτου, η αναλογία ανοικοδόμησης κατοικιών για την περιφέρεια της Μπανγκόκ έπεσε στο 50% το 2007.

Προβλέψεις.

Η πολιτική αστάθεια στην Ταϊλάνδη προκάλεσε την πτώση της συνολικής επιφάνειας δόμησης που αντιστοιχεί σε εγκεκριμένες οικοδομικές άδειες σε κάτω από 40 εκατομμύρια τ.μ. για το 2008. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία ενώ ο αριθμός των νέων οικοδομών είναι αρκετά μεγάλος, εγκρίθηκε σημαντικά μικρότερη επιφάνεια

δόμησης, καθώς οι αγοραστές που αποβλέπουν σε ιδιοκατοίκηση αναζητούν μικρότερες κατοικίες έτσι ώστε να ελαχιστοποιήσουν τα στεγαστικά δάνεια φοβούμενη την αστάθεια της οικονομίας.

Αναμένεται ότι μια περισσότερο σταθερή πολιτική κατάσταση θα αυξήσει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών. Ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η ανοικοδόμηση κατοικιών θα παρουσιάσει ανάκαμψη κατά την τρέχουσα διετία ως το 2010, με ετήσια αύξηση της τάξης του 11%, φτάνοντας τα 49 εκατομμύρια τ.μ.

Στη συνέχεια αναμένεται ότι θα έχει συσσωρευθεί αρκετή ζήτηση η οποία θα συνεχίσει να ωθεί την κατασκευή κατοικιών ως το 2012, αν και όχι με τον δυναμικό ρυθμό των προηγούμενων ετών. Με μια αναμενόμενη αύξηση της τάξης του 8% στην συνολική επιφάνεια δόμησης για το 2011 και του 6% για το 2012, η συνολική εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης εκτιμάται ότι θα φτάσει για πρώτη φορά στα 56 εκατομμύρια τ.μ.

Η Μητροπολιτική Περιφέρεια της Μπανγκόκ αναμένεται να παρουσιάσει ισχυρή αύξηση κατά την τρέχουσα τριετία, ως το 2011. Με την πόλη να αποτελεί συγχρόνως την πρωτεύουσα της χώρας αλλά και το κέντρο της πολιτικής αστάθειας, ήταν εκεί που παρουσιάστηκε η μεγαλύτερη κάμψη στα επίπεδα ανοικοδόμησης κατά την διάρκεια της πολιτικής κρίσης. Με μεγαλύτερη σταθερότητα, αναμένεται η ανοικοδόμηση να φτάσει ως τα 28 εκατομμύρια τ.μ. το 2011, αντιστοιχώντας σε μέση ποσοστιαία ετήσια αύξηση της τάξης του 10% πριν αγγίξει το ανώτερο σημείο το 2012 με 20 εκατομμύρια τ.μ.

8.2. Προσφορά κατοικίας στην Μητροπολιτική Περιοχή της Μπανγκόκ.

Στην Ταϊλάνδη, ο κόμβος της οικιστικής ανάπτυξης είναι η Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ (ΜΠΜ). Η Περιφέρεια συμπεριλαμβάνει την πόλη της Μπανγκόκ και τις πέντε επαρχίες Σαμούτ Πρακάν, Νοντάμπουρι, Πατουμτάνι, Νακόν Πατόμ και Σαμούτ Σακόν. Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα στην Περιφέρεια διατηρήθηκε περίπου στο 70% του συνόλου της κατασκευής κατοικίας της χώρας κατά την διάρκεια της προηγούμενης εικοσαετίας. Ενώ το συνολικό ποσοστό παρέμεινε υψηλό όμως, υπήρξαν σημαντικές διακυμάνσεις στα επίπεδα δραστηριότητας κατά την διάρκεια αυτής της περιόδου.

Κατά την τριετία που προηγήθηκε του 1991, η αύξηση του πληθυσμού της Μπανγκόκ προκάλεσε απότομη αύξηση της ζήτησης για κατοικία, διπλασιάζοντας τον αριθμό των περατωμένων νέων κατασκευών από 67.000 μονάδες το 1988 σε 130.000 μονάδες το 1991, αύξηση ίση με 25% ετησίως. Ο ρυθμός αυτός ανάπτυξης δεν ήταν δυνατόν να διατηρηθεί και μία πτώση 17% το 1992 κατέβασε τον αριθμό αυτό στις 108.000 μονάδες. Από το σημείο αυτό, παρουσιάστηκε μια ισχυρή ανάκαμψη του τομέα, με ρυθμό που ξεπέρασε το 20% το 1993 και το 1994 καθώς ο αριθμός των περατωμένων νέων κατοικιών έσπασε το όριο των 170.000 μονάδων και παρέμεινε σε ανάλογα επίπεδα ως το 1996.

Η κατασκευή οικιστικών μονάδων στην Μπανγκόκ με τέτοιο ρυθμό, ξεπέρασε κατά πολύ τα επίπεδα ζήτησης. Στην πενταετία πριν το 1996, ο αριθμός των περατωμένων νέων κατοικιών ήταν κατά μέσο όρο 150.500 ετησίως, ενώ σύμφωνα με το Επταετές Εθνικό Σχέδιο (1992-1996) η ζήτηση δεν ξεπερνούσε τις 75.000 μονάδες ετησίως. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα ο αριθμός των αδιάθετων κατοικιών στην ΜΠΜ να εκτιμάται κατά την εποχή περίπου στις 337.000 μονάδες, αριθμό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 14% του συνολικού αριθμού των κατοικιών στην Περιφέρεια.

Μετά την ύφεση του 1998, ο αριθμός των περατωμένων νέων κατοικιών μειώθηκε κατά 75% κατά την διάρκεια της διετίας 1998-1999. Η πτώση αυτή σημειώθηκε σε όλους τους τομείς κατασκευών αλλά ήταν περισσότερο οξεία στην κατασκευή κατοικίας. Όταν έφτασε στο χαμηλότερο ιστορικά σημείο το 2000, ο αριθμός των περατωμένων κατοικιών είχε συρρικνωθεί στις 32.000 οικιστικές μονάδες. Η περίοδος αυτή της κατακόρυφης πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας οδήγησε στην χρεωκοπία το 80% των τεχνικών εταιρειών λόγω οικονομικής στενότητας.

Ο συνολικός αριθμός των περατωμένων νέων κατοικιών στην ΜΠΜ παρέμεινε ανάμεσα στις 30.000 και στις 35.000 μονάδες μεταξύ 1999 και 2002, γεγονός το οποίο επέτρεψε την απορρόφηση του προσφερόμενου πλεονάσματος. Αυτό έδωσε το έναυσμα για την έναρξη της ανάκαμψης, με τον αριθμό των περατωμένων νέων κατοικιών να αυξάνεται κατά 49% το 2003 και κατά 24% το 2004 υπερβαίνοντας τις 60.000 μονάδες και φτάνοντας τα επίπεδα του 1998 πριν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης.

Η αύξηση του αριθμού της έναρξης νέων οικοδομών το 2005 και το 2006 είχε ως αποτέλεσμα και την αύξηση του αριθμού των περατωμένων οικοδομών το 2006

(+8%) και το 2007 (+7%) ο οποίος έφτασε τις 73.000 μονάδες. Σε σύγκριση με τα προ της οικονομικής κρίσης έτη, οι επενδυτές εμφανίστηκαν πιο προσεκτικοί μπροστά στον κίνδυνο δημιουργίας αδιάθετου υπολοίπου και ως εκ τούτου περιορίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στις κατασκευές σε περιοχές οι οποίες προσέφεραν υψηλού επιπέδου διευκολύνσεις. Το τμήμα του τομέα κατασκευής κατοικιών για το οποίο εξακολουθεί να παρουσιάζεται ανησυχία είναι τα διαμερίσματα χαμηλότερου κόστους, στα οποία αρχίζει να παρουσιάζεται υπερπροσφορά.

Η μείωση του συνόλου των περατωμένων κατοικιών υπολογίζεται σε 4% για το 2007 αλλά μια ανάκαμψη της τάξης του 2% παρουσιάστηκε το 2008, φτάνοντας τις 71.000 μονάδες, παρά την απαισιοδοξία που γεννήθηκε από την πολιτική αστάθεια της χώρας. Καθώς η πολιτική κατάσταση σταθεροποιείται, η κατασκευή κατοικιών αναμένεται να αυξηθεί με ένα μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξης του 4% για την τετραετία 2008 – 2012, φτάνοντας τις 84.000 μονάδες.

Το τμήμα ανέγερσης οικιστικών συγκροτημάτων παρουσίασε ισχυρή ανάπτυξη καθόλη την διάρκεια του πρώτου μισού της δεκαετίας του 1990 για να φτάσει τις 80.000 περατωμένες μονάδες το 1995. Η έκταση της υπερπροσφοράς έγινε φανερή τα επόμενα χρόνια και το 1999 οι περατωμένες κατασκευές δεν ξεπερνούσαν πλέον τις 4.469 μονάδες, αριθμό που αντιστοιχούσε σε λιγότερο από 6% της ακμής του 1995. Ισχυροί ρυθμοί ανάπτυξης κατά την τριετία 2001-2004 αύξησαν τις περατώσεις κατοικιών εντός οικιστικών συγκροτημάτων στις 41.000 μονάδες, στην συνέχεια όμως παρουσιάστηκε και πάλι πτώση μεγαλύτερη από 10% ετησίως ως τις 26.500 μονάδες το 2007, καθώς ο τομέας απορρόφησε τον αντίκτυπο των φόβων για την δημιουργία υπερπροσφοράς και της πολιτικής αβεβαιότητας.

Οι περατωμένες κατοικίες εντός οικιστικών συγκροτημάτων μειώθηκαν κατά 4% ακόμη το 2008 εξαιτίας της πολιτικής αβεβαιότητας, με τον αριθμό τους να κατεβαίνει στις 25.000 μονάδες, αριθμό αρκετά χαμηλότερο από τον μέσο αριθμό των περατωμένων κατοικιών της προηγούμενης δεκαπενταετίας. Αυτό αναμένεται να ενθαρρύνει μία συγκρατημένη αύξηση της κατασκευής, με ένα μέσο ρυθμό ετήσιας αύξησης της τάξης του 3%, φτάνοντας τις 29.000 μονάδες το 2012.

Η ανάπτυξη του τομέα των πολυκατοικιών και των διαμερισμάτων ανέβασε τον συνολικό αριθμό των περατωμένων κατοικιών στις αρχές της δεκαετίας του 1990, αυξάνοντάς τον από τις 20.000 μονάδες του 1990 στις 68.000 μονάδες το 1994. Η

ανοικοδόμηση σταθεροποιήθηκε κατά την περίοδο 1995 – 1997 στις 60.000 μονάδες περίπου. Η οικονομική κρίση προκάλεσε μια μεγάλη πτώση στην ζήτηση κατοικίας, προκαλώντας μείωση των κατασκευών που υπερέβαινε το 50% κατά την διάρκεια των τεσσάρων από τα έξι έτη που ακολούθησαν και κατεβάζοντάς την στο ναδίρ των 1.908 μονάδων το 2003. Το αρνητικό αυτό ρεκόρ είχε ως κύρια αιτία την μεγάλη υφιστάμενη υπερπροσφορά στην αγορά. Μέχρι το 2005 ο αριθμός των περατωμένων κατοικιών είχε ανακάμψει στις 6.653 μονάδες και ο αριθμός αυτός ανέβηκε θεαματικά στις 16.000 μονάδες το 2006. Με σταθερή ανάπτυξη της έναρξης κατασκευής νέων διαμερισμάτων και πολυκατοικιών από το 2004, 17.500 μονάδες ολοκληρώθηκαν εντός του 2007 – αύξηση της τάξης του 10%.

Το 2008 ολοκληρώθηκαν 19.500 διαμερίσματα και ανάλογος αριθμός αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2009. Με έναν αριθμό συγκροτημάτων κτιρίων μεγάλου ύψους προγραμματισμένο να ολοκληρωθεί το 2010 αναμένεται το επόμενο έτος ο αριθμός των ολοκληρωμένων νέων κατοικιών να φτάσει τις 21.000 μονάδες. Σχέδια για περισσότερα συγκροτήματα πολυκατοικιών αναμένεται να ανακοινωθούν εντός της επόμενης τριετίας κατά μήκος της επέκτασης της γραμμής του Εναέριου Μετρό από την γέφυρα Τακσίν στον Μπανγκ Γουά, η λειτουργία της οποίας έχει ανακοινωθεί για το 2010, γεγονός που θα κρατήσει την ανοικοδόμηση σε υψηλά επίπεδα ως το 2012.

Παραδοσιακά, ο τομέας των ιδιόκτητων κατασκευών έχει αποδειχτεί ο λιγότερο επιβαρυνμένος από τις επαναλαμβανόμενες διακυμάνσεις της προηγούμενης εικοσαετίας. Το γεγονός αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο ότι έχει τη δυνατότητα εκ φύσεως να παρέχει κατοικία χαμηλού κόστους, η οποία μπορεί να κατασκευαστεί κατ' αναλογία προς τη ζήτηση, παράγοντας ο οποίος παρουσιάζει πολύ μικρότερες διακυμάνσεις από ότι στους υπόλοιπους τομείς των κατασκευών. Παρόλα αυτά, πρόσφατα, ο τομέας αυτός αναβιώνει θεαματικά. Με ένα μεγάλο μέρος των Ταϊλανδών να προτιμούν να ζουν σε μονοκατοικίες αντί σε πολυκατοικίες και την απροθυμία για επένδυση μεγάλων ποσών στην αγορά ακινήτων της χώρας, οι ιδιόκτητες κατασκευές αποτελούν ένα σεβαστό κομμάτι της αγοράς. Ξεκινώντας κάτω από τις 20.000 κατοικίες που κατασκευάστηκαν στην αρχή της δεκαετίας, η ανοικοδόμηση έφτασε στις 25.000 περίπου μονάδες στην τριετία 2003 -2006. Η συγκρατημένη ανάπτυξη

συνεχίστηκε ως το 2009, με 27.500 μονάδες να αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του τρέχοντος έτους.

Πίνακας 17 : Ετοιμοπαράδοτες κατοικίες στην Μπανγκόκ
(1990–2010 σε οικιστικές μονάδες)

Έτος	Ανεξάρτητη Κατοικία	Condominiums & Διαμερίσματα	Ιδιοκατασκευές	Σύνολο
1991	65,442	38,971	25,275	129,688
1992	47,540	36,744	23,717	108,001
1993	54,535	42,446	36,459	133,440
1994	68,163	67,941	35,150	171,254
1995	79,824	60,677	32,118	172,419
1996	77,982	60,744	28,059	166,785
1997	58,376	59,561	27,418	145,355
1998	13,360	27,788	22,716	63,864
1999	4,469	13,416	15,497	33,382
2000	8,331	5,633	18,064	32,028
2001	9,691	4,693	19,639	34,023
2002	14,371	1971+	17,693	34,035
2003	30,088	1,908	18,598	50,594
2004	40,752	2,185	19,859	62,796
2005	35,935	6,653	25,241	67,829
2006	23,347	15,843	26,933	72,723
2007E	16,441	17,528	25,544	69,513
Προβλέψεις				
2008	25,500	19,500	26,000	71,000
2009	26,800	19,000	27,500	73,300
2010	27,500	21,000	28,500	77,000
2011	28,200	22,500	31,000	81,700
2012	29,000	21,000	34,000	84,000
% Μεταβολή				
1992	-27.4	-5.7	-6.2	-16.7
1993	14.7	15.5	53.7	23.6
1994	25	60.1	-3.6	28.3
1995	17.1	-11	-8.6	7
1996	-2.3	0.4	-12.6	-3.3
1997	-25.1	-1.9	-2.3	-12.8
1998	-77.1	-53.3	-17.1	-56.1
1999	-66.5	-51.7	-31.8	-47.7
2000	86.4	-58	16.6	-4.1
2001	16.3	-16.7	8.7	6.2
2002	48.3	-58	-9.9	0
2003	109.4	-3.2	5.1	48.7

2004	35.4	14.5	6.8	24.1
2005	-11.8	204.5	27.1	8
2006	-16.7	138.1	6.7	7.2
2007E	-11.7	10.6	-5.2	-4.4
Προβλέψεις				
2008	-3.6	11.3	1.8	2.1
2009	5.1	-2.6	5.8	3.2
2010	2.6	10.5	3.6	5
2011	2.5	7.1	8.8	6.1
2012	2.8	-6.7	9.7	2.8
Μέσος όρος πενταετίας				
1992-1997	67,776	58,234	31,841	157,851
1997-2002	10,044	12,883	18,722	39,466
2002-2007	32,633	8,823	23,235	64,691
2008-2012	27,400	20,600	29,400	77,400
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ταϊλάνδης				

8.3.Υπόλοιπο χώρας.

Ιστορικό.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, στην αρχή της τρέχουσας δεκαετίας, ήταν η Βορειοανατολική Περιφέρεια στην οποία οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν αντιστοιχούσαν στην δεύτερη μεγαλύτερη επιφάνεια δόμησης, φτάνοντας τα 2.3 εκατομμύρια τ.μ. Παρόλα αυτά, ως το 2007, την επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχούσε σε νέες κατοικίες στην Βορειοανατολική Περιφέρεια (4.7 εκατομμύρια τ.μ.) είχε υπερβεί τόσο η Νότια (5.6 εκατομμύρια τ.μ.) όσο και η Ανατολική Περιφέρεια (5.5 εκατομμύρια τ.μ.).

Το γεγονός αυτό οφείλεται στην πτώση του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού στην Βορειοανατολική Περιφέρεια. Κατά την διάρκεια των δεκαετιών του 1970 και του 1980 ο πληθυσμός της Βορειοανατολικής Περιφέρειας αυξανόταν κατά 300.000 άτομα ετησίως, έναν αριθμό ο οποίος μειώθηκε στα 180.000 άτομα ετησίως για την δεκαετία του 1990 και κάτω από τα 100.000 ετησίως για την δεκαετία του 2000.

Αυτή η πτώση σχετίζεται με την τάση αστυφιλίας η οποία σημειώνεται στην Ταϊλάνδη. Οι αγρότες (οι οποίοι παραδοσιακά κατάγονται από την Βόρεια και την Βορειοανατολική Περιφέρεια) μεταναστεύουν στην Μπανγκόκ καθώς και στις πόλεις και στις βιομηχανικές περιοχές της Ανατολικής Περιφέρειας, ελκνόμενοι από τα υψηλά

ημερομίσθια τα οποία προσφέρονται στις αστικές περιοχές. Η Νότια Περιφέρεια επίσης έχει προσελκύσει αρκετούς πρώην αγρότες, εξ αιτίας της βιομηχανικής και τουριστικής της ανάπτυξης. Το γεγονός αυτό προκάλεσε σημαντική αύξηση στην ζήτηση κατοικίας στην Ανατολική και στην Νότια Περιφέρεια με αντίστοιχη πτώση στην Βορειοανατολική.

Προβλέψεις.

Από τις μικρότερες Περιφέρειες, εκείνες που αναμένεται να σημειώσουν την μεγαλύτερη αύξηση στον αριθμό των νέων κατοικιών είναι η Ανατολική και η Νότια Περιφέρεια. Η Ανατολική Περιφέρεια εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται εξ αιτίας της ισχυρής βιομηχανικής υποδομής της η οποία αναμένεται να συνεχίσει να προσελκύει πρώην αγρότες στην περιοχή. Παρόλα αυτά, υπάρχουν ερωτήματα σχετικά με την έκταση της εκβιομηχάνισης της Περιφέρειας, καθώς η μόλυνση έχει φτάσει σε επίπεδα τα οποία έχουν προκαλέσει ανησυχία στην κυβέρνηση. Εξ αιτίας αυτού του γεγονότος, υπάρχει πιθανότητα μέρος της κατασκευής βιομηχανικών κτιρίων να μεταφερθεί στα Νότια της Νότιας Περιφέρειας, υποβοηθούμενη και από την ευκολία πρόσβασης της περιοχής. Οι τρομοκρατικές επιθέσεις παραμένουν λόγος ανησυχίας στην τελευταία περιοχή παρόλα αυτά και είναι αμφίβολο αν τέτοιου είδους αλλαγές θα αρχίσουν να συμβαίνουν σε μεγάλη κλίμακα αν δεν σταθεροποιηθεί πρώτα η κατάσταση στην Περιφέρεια. Παρόλα αυτά, στα Βόρεια της Νότιας Περιφέρειας αναμένεται να συνεχιστούν οι γρήγοροι ρυθμοί ανάπτυξης, με τις περιοχές γύρω από το Πουκέτ ειδικότερα να ωφελούνται από τον αυξανόμενο ρυθμό διεθνών πτήσεων προς την περιοχή.

8.4. Μονοκατοικίες.

Τα παρακάτω στοιχεία είναι διαθέσιμα από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία για σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα παρόλα αυτά προσφέρουν μια ενδιαφέρουσα εικόνα του αριθμού των μονοκατοικιών, είτε πανταχόθεν ελεύθερων (houses) είτε μέρους συνεχούς συστήματος δόμησης σε κεντρικές αστικές περιοχές (townhouses).

Ένα ενδιαφέρον στοιχείο που αντλείται από τα διαθέσιμες στατιστικές είναι η συχνά αντίστροφη πορεία ανάπτυξης των μονοκατοικιών συνεχούς δόμησης. Το 2005,

όταν ο αριθμός των πανταχόθεν ελεύθερων μονοκατοικιών μειώθηκε ελαφρά (-6%) από ένα εξαιρετικά υψηλό σημείο στο οποίο είχε φτάσει, η πτώση του αριθμού των νέων μονοκατοικιών συνεχούς δόμησης ήταν 24%. Το 2006, ο αριθμός των νέων πανταχόθεν ελεύθερων κατοικιών παρουσίασε πτώση 21% ενώ οι μονοκατοικίες συνεχούς δόμησης σημείωσαν ρεκόρ με 6.744 νέες κατοικίες. Μία πιθανή εξήγηση για το φαινόμενο αυτό θα μπορούσε να είναι η άνοδος των τιμών των πανταχόθεν ελεύθερων μονοκατοικιών οδήγησε τους υποψήφιους ιδιοκτήτες στην αγορά μονοκατοικιών οι οποίες ήταν μέρος ενός συνεχούς συστήματος δόμησης και οι οποίες αποτελούσαν μία φθηνότερη εναλλακτική λύση η οποία εξακολουθούσε να προσφέρει τα πλεονεκτήματα της μονοκατοικίας και ενός, έστω μικρότερου, ιδιόκτητου οικοπέδου.

Πίνακας 18: Συνολικό εμβαδό νέων ανεγειρόμενων κατοικιών
(σε χιλιάδες τ.μ.)

Έτος	Μονοκατοικίες Πανταχόθεν Ελεύθερες	Μονοκατοικίες Συνεχούς Δόμησης	Διαμερίσματα Πολυκατοικιών	Επαγγελματικοί Χώροι εντός Πολυκατοικιών	Σύνολο
1999	-	-	857	-	10,386
2000	-	-	712	-	14,166
2001	-	-	479	-	17,898
2002	23,202	1,271	1,230	500	25,703
2003	33,629	1,673	2,220	557	37,522
2004	36,619	3,607	5,766	607	45,993
2005	34,086	2,733	5,603	418	42,421
2006	26,991	6,744	11,789	1,568	45,524
2006	26,991	6,744	11,789	1,568	45,524
2007	28,500	3,500	10,000	1,350	42,000
%Μεταβολή					
2000	-	-	-16.9	-	36.4
2001	-	-	-32.7	-	26.3
2002	-	-	156.5	-	43.6
2003	44.9	31.6	80.5	11.4	46.0
2004	8.9	115.6	159.8	90.	22.6
2005	-6.9	-24.3	-2.8	-31.2	-7.8
2006	-20.8	146.8	110.4	275.4	7.3
2007	5.6	-48.1	-15.2	-13.9	-7.7

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

Συνολικά, οι πανταχόθεν ελεύθερες μονοκατοικίες αποτελούν το 68% περίπου του συνόλου των νέων κατοικιών (εξαιρώντας τους χώρους γραφείων που βρίσκονται

εντός υψηλών κτιρίων μεικτής χρήσης). Ενώ οι μονοκατοικίες συνεχούς δόμησης αποτελούν το 8-10% των νέων κατοικιών, το ποσοστό αυτό παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών εξ αιτίας του φαινομένου της αντίστροφής ζήτησης.

8.5. Ανέγερση Πολυκατοικιών (Condominium).

Η ανέγερση πολυκατοικιών παίζει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων της Μπανγκόκ. Με ένα σταθερό ρεύμα αλλοδαπών υπηκόων οι οποίοι εγκαθίστανται στην Ταϊλάνδη κάθε χρόνο (ο συνολικός αριθμός υπολογίζεται σε 6.000 άτομα ετησίως), υπάρχει διαρκής ζήτηση για κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, αυξανόμενη και από έναν διαρκώς μεγαλύτερο αριθμό Ταϊλανδών οι οποίοι έχουν την δυνατότητα να αγοράσουν ακίνητο σε condominium.

Κατά την διάρκεια της Ασιατικής κρίσης της δεκαετίας του 1990, η ανέγερση υπερβολικά μεγάλου αριθμού πολυκατοικιών οδήγησε τον συνολικό αριθμό διαθέσιμων ακινήτων σε ύψος 65.000 μονάδων ετησίως. Ο αριθμός αυτός υπερέβαινε κατά πολύ την ζήτηση με αποτέλεσμα ένας μεγάλος αριθμός πολυκατοικιών που βρίσκονταν σε μειονεκτική τοποθεσία να παρουσιάζουν πολύ μικρή πληρότητα.

Ως εκ τούτου, με την διάρρηξη της «φούσκας των ακινήτων» το 1997, ο τομέας της κατασκευής διαμερισμάτων και πολυκατοικιών κατέρρευσε. Ο αριθμός των νέων περατωμένων κατασκευών στην ΜΠΜ μειώθηκε σημαντικά κατά την διάρκεια της πενταετίας 1997-2003, πέφτοντας κάτω από τις 2.000 μονάδες ετησίως (Πίνακας 17). Η κατασκευή διαμερισμάτων σε condominium ανέκαμψε στις 10.000 μονάδες περίπου το 2003, φτάνοντας το ανώτερο σημείο το 2006, με 23.200 μονάδες.

Το 2007, ο συνολικός αριθμός για το σύνολο της χώρας μειώθηκε στις 22.000 μονάδες, κυρίως εξαιτίας της μείωσης condominium κατά 42% εκτός Μπανγκόκ. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως στην μείωση της ζήτησης παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή, τόσο εκ μέρους των Ταϊλανδών όσο και από την πλευρά των ξένων επενδυτών, με την ζήτηση στις παράκτιες περιοχές της Πατάγια και του Πουκέτ να μην υπερβαίνει το 30%-40%.

Πίνακας 19: Αδειοδότηση Condominium ανά περιοχή
(1992–2007 σε διαμερίσματα)

(Έτος)	Μπανγκόκ	Άλλες Περιοχές	Ταϊλάνδη
1991	19,985	24,725	44,610
1992	33,804	39,222	73,026
1993	31,477	24,930	56,407
1994	27,950	37,646	65,596
1995	40,326	25,291	65,617
1996	63,823	17,988	81,811
1997	47,067	25,353	72,420
1998	20,473	13,913	34,386
1999	7,639	2,147	9,786
2000	5,395	1,426	6,821
2001	4,121	3,725	7,846
2002	5,511	784	6,295
2003	7,185	2,639	9,824
2004	8,063	2,324	10,387
2005	9,939	3,300	13,239
2006	12,776	10,436	23,212
2007E	16,010	6,035	22,045
%Μεταβολή			
1992	70	58.6	63.7
1993	-6.9	-36.4	-22.8
1994	-11.2	51	16.3
1995	44.3	-32.8	0
1996	58.3	-28.9	24.7
1997	-26.3	40.9	-11.5
1998	-56.5	-45.1	-52.5
1999	-62.7	-84.6	-71.5
2000	-29.4	-33.6	-30.3
2001	-23.6	161.2	15
2002	33.7	-79	-19.8
2003	30.4	236.6	56.1
2004	12.2	-11.9	5.7
2005	23.3	42	27.5
2006	28.5	213.2	75.3
2007E	25.3	-42.2	-5
Ε: Εκτίμηση			
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ταϊλάνδης			

Στην Περιφέρεια της Μπανγκόκ παρόλα αυτά, η αγορά condominium παρέμεινε ισχυρή παρόλη την αστάθεια της ταϊλανδέζικης οικονομίας. Αυτό οφείλεται κυρίως στην κατασκευή των γραμμών του Εναερίου Μετρό της Μπανγκόκ, πράγμα που επέτρεψε στους επενδυτές να κατασκευάσουν condominium κατά μήκος των γραμμών του τρένου. Οι επενδυτές προέβλεψαν σωστά τις προοπτικές που προσφέρονταν για

αξιοποίηση ακινήτων κατά μήκος των γραμμών του Εναερίου Μετρό τα οποία θα επέτρεπαν στους ενοίκους να αποφύγουν τις συμφορημένες οδικές αρτηρίες και τις αυξημένες τιμές καυσίμων. Ο ρυθμός κατασκευής αυξήθηκε στις 16.000 μονάδες το 2007, με τα περισσότερα κτίρια να κατασκευάζονται σε περιοχές με καλή συγκοινωνιακή σύνδεση, όπως η Οδός Σούκουμβιτ. Παρόλα αυτά, καθώς οι περισσότεροι επενδυτές βιάστηκαν να αξιοποιήσουν ακίνητα κατά μήκος των γραμμών του τρένου, είναι υπαρκτός ο κίνδυνος υπερπροσφοράς πολυκατοικιών χαμηλών προδιαγραφών στην Μπανγκόκ.

Το μήνυμα της αγοράς διαμερισμάτων τόσο στην Μπανγκόκ όσο και στο υπόλοιπο της χώρας είναι σαφές. Η επένδυση σε κτίρια ποιοτικών προδιαγραφών τα οποία προσφέρουν υψηλού επιπέδου παροχές και εγκαταστάσεις και εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς, λογικά εγγυάται καλές αποδόσεις. Αντίθετα, η ανάπτυξη κτιρίων τα οποία δεν προσφέρουν τα παραπάνω απειλεί να αποσταθεροποιήσει ολόκληρη την αγορά κατά την διάρκεια των επομένων ετών αν ο αριθμός των διαμερισμάτων χαμηλής ποιότητας αυξηθεί σημαντικά.

8.6.Μεγάλα οικιστικά σχέδια.

Η κατασκευή των παρακάτω οικιστικών συγκροτημάτων είναι προγραμματισμένη για την περίοδο 2009 – 2013.

US\$ 100 εκατ. - Asian Property Development, οδός Sathorn Soi 12, κέντρο Μπανγκόκ
US\$ 100 εκατ. - Asian Property Development, οδός Ratchadapisek, κέντρο Μπανγκόκ

US\$ 99 εκατ. – The Beach, Jomtien (Α΄ Φάση) – Επαρχία Chonburi, ΝΔ της Μπανγκόκ. Το συγκρότημα αποτελείται από δύο πύργους διαμερισμάτων, 61 και 51 ορόφων, συνολικής επιφάνειας 180.000 τ.μ. Η έναρξη του έργου έγινε τον Φεβρουάριο 2008 και η ολοκλήρωσή του αναμένεται το 2012.

US\$ 99 εκατ. – The Beach, Jomtien (Β΄ Φάση) – Επαρχία Chonburi. Η δεύτερη φάση του προγράμματος αποτελείται από τρεις ακόμη πύργους διαμερισμάτων, συνολικής κατοικήσιμης έκτασης 200.000 τ.μ. Το πρόγραμμα βρίσκεται στη φάση του σχεδιασμού με την κατασκευή να αναμένεται να ξεκινήσει ανάμεσα στο 2011 και το 2013.

US\$ 88 εκατ. – κτίριο Ideo Mix, Phahon Yothin. Πρόκειται για 23όροφο κτίριο 449 διαμερισμάτων, κοντά στον σταθμό του Υπέργειου Μετρό (BTS) Saphan Khwai. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους.

US\$ 70 εκατ. – Supalai Premier Ratchada, Narathiwas Sathorn. Condominium στην περιοχή του εμπορικού κέντρου Rama III.

US\$ 66 εκατ. – Q House Condominiums, της εταιρείας Quality Houses. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους. Πρόκειται για 500 κατοικίες σε έκταση μεγαλύτερη του μισού εκταρίου.

US\$ 62 εκατ. – Blue Sky Condominium, North Pattaya. Το πρόγραμμα αφορά στην κατασκευή ενός πύργου 75 ορόφων με 100 διαμερίσματα, μεγέθους μεταξύ 150 και 300 τ.μ. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί ως το τέλος του 2011.

US\$ 50 εκατ. – High End Condominium (Β' Φάση), Δήμος (Amphur) Cha-am, επαρχία Phetchaburi. Κατασκευή ψηλών κτιρίων διαμερισμάτων, με τους επενδυτές να επιθυμούν να επωφεληθούν από την πρόσφατη ανάπτυξη των υποδομών στην Περιφέρεια. Το πρόγραμμα βρίσκεται επί του παρόντος στη φάση σχεδιασμού, με την έναρξη της κατασκευής να αναμένεται μεταξύ 2011 και 2013.

US\$ 50 εκατ. – Grade A Condominium, οδός Thonglor Soi 10, κέντρο Μπανγκόκ. Κατασκευή δύο υψηλών κτιρίων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 100.000 τ.μ. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους και να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2013.

US\$ 45 εκατ. - The Lofts, South Shore (Β' Μονάδα), Koh Pranang, επαρχία Chonburi. Το πρόγραμμα συνίσταται σε ένα 50ώροφο κτίριο 500 διαμερισμάτων, επιφάνειας 30 ως 300 τ.μ. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους και να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2012.

9. ΑΛΛΕΣ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

9.1. Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής κτιρίων εμπορικών χρήσεων.

Με την άνθηση της οικονομίας της Ταϊλάνδης στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990, αυξήθηκε και η ζήτηση και για άλλα ακίνητα πλην των κατοικιών. Η ευκολία δανεισμού παρέσυρε τις τεχνικές εταιρείες σε ανοικοδόμηση τέτοιας κλίμακας ώστε μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1990 η προσφορά στους περισσότερους τομείς πλην της κατοικίας υπερέβαινε κατά πολύ την ζήτηση.

Παρόλο που η υπερπροσφορά τόσο στον τομέα των βιομηχανικών όσο και στον τομέα των εμπορικών κτιρίων ήταν ορατή ήδη πριν την οικονομική κρίση του 1997, μεγιστοποιήθηκε από το κλίμα απαισιοδοξίας το οποίο ακολούθησε την κρίση. Το κλείσιμο επιχειρήσεων και η συρρίκνωση των ξένων επενδύσεων προκάλεσαν ταχεία αύξηση στον αριθμό των αδιάθετων ακινήτων βιομηχανικών και εμπορικών χρήσεων. Το 1998 υπήρχαν ήδη 200.000 τ.μ. αδιάθετων χώρων γραφείων. Το 1999 οι αδιάθετοι χώροι που προορίζονταν για καταστήματα και γραφεία υπερέβαιναν το 25% και το 40% αντίστοιχα του συνόλου ανά κατηγορία.

Καθώς τα επίπεδα υπερπροσφοράς παρέμεναν υψηλά, η ετήσια δραστηριότητα στον τομέα ανέγερσης κτιρίων εμπορικών χρήσεων μειώθηκε κατακόρυφα, σημειώνοντας πτώση που υπερέβαινε το 70% της εποχής της ακμής στις αρχές της δεκαετίας του 1990, φτάνοντας στο χαμηλότερο σημείο των 7.9 εκατομμυρίων τ.μ. το 2000.

Ο τομέας των βιομηχανικών κτιρίων προκάλεσε μια ανάκαμψη του συνόλου των κτιρίων εμπορικών χρήσεων το 2001. Η έντονη ζήτηση χώρων προοριζόμενων για βιομηχανική χρήση, κυρίως από την βιομηχανία κατασκευής ηλεκτρονικών εξαρτημάτων, οδήγησε στην αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τη διετία 2001 – 2002 κατά 41% και 67% αντίστοιχα, ανεβάζοντας την συνολική δόμηση κτιρίων εμπορικών χρήσεων στα 11.3 εκατομμύρια τ.μ.

Πίνακας 20.: Επιφάνεια Δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες για κτίρια πλην κατοικιών (2000 – 2012 σε χιλιάδες τ.μ.)

Έτος	Εμπορικές χρήσεις	Βιομηχανικές χρήσεις	Κοινοφελείς χρήσεις	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
2000	4,704	1,421	1,760	-	7,885
2001	5,317	2,002	1,325	-	8,644
2002	6,604	3,348	1,324	500	11,276
2003	10,513	3,974	2,077	557	16,565
2004	12,723	4,995	2,642	607	20,360
2005	11,057	6,128	1,983	418	19,168
2006	12,321	5,589	2,127	1,568	20,037
2007	11,790	5,800	2,130	1,350	19,720
Πρόβλεψη					
2008	11,320	6,400	2,120	1,400	19,840
2009	13,380	6,600	2,120	1,200	22,100
2010	16,920	5,600	2,120	1,100	24,640
2011	19,100	5,800	2,120	1,100	27,020
2012	18,540	5,600	2,120	1,100	26,260
% Μεταβολή					
2001	13.0	40.9	-24.7	-	9.6
2002	24.2	67.2	-0.1	-	30.4
2003	59.2	18.7	56.9	11.4	46.9
2004	21.0	25.7	27.2	9.0	22.9
2005	-13.1	22.7	-24.9	-31.2	-5.9
2006	11.4	-8.8	7.3	275.4	4.5
2007	-4.3	3.8	0.1	-13.9	-1.6
Πρόβλεψη					
2008	-4.0	10.3	-	3.7	0.6
2009	18.2	3.1	-	-14.3	11.4
2010	26.5	-15.2	-	-8.3	11.5

2011	12.9	3.6	-	0.0	9.7
2012	-2.9	-3.4	-	0.0	-2.8
Μέσος Όρος Ανά Πενταετία					
2003-2007	11,681	5,297	2,192	900	19,170
2008-2012	15,852	6,000	2,120	1,180	23,972

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

Η ισχυρή ανάκαμψη της εσωτερικής οικονομίας από την ύφεση του 1998, συνδυαζόμενη με την αυξημένη επιχειρηματική αισιοδοξία και τις άμεσες ξένες επενδύσεις στη χώρα, συνέβαλλαν σε μια αύξηση της ζήτησης χώρων γραφείων κατά την διάρκεια των πρώτων ετών της τρέχουσας δεκαετίας. Η ζήτηση για χώρους καταστημάτων κατά την διάρκεια της ίδιας περιόδου γνώρισε μεγάλη ώθηση εξαιτίας της εισόδου ξένων εμπορικών οίκων στην αγορά της Ταϊλάνδης, μετά την ευνοϊκή αναθεώρηση της σχετικής νομοθεσίας. Ως εκ τούτου, η εξάντληση των προσφερόμενων αποθεμάτων τόσο των κτιρίων καταστημάτων όσο και των χώρων γραφείων συνέβαλλε στην σημαντική αύξηση της ανοικοδόμησης κατά το 2003 και το 2004. Το 2004 η συνολική επιφάνεια που οικοδομήθηκε έφτασε τα 20.4 εκατομμύρια τ.μ. – αριθμός που αντιστοιχεί σε αύξηση 150% από το 2000.

Η πολιτική αναταραχή και ο αντίκτυπος που είχε στο επιχειρηματικό κλίμα της χώρας κατά την διάρκεια των τεσσάρων τελευταίων ετών, επηρέασε αρνητικά τις προοπτικές ανάπτυξης του τομέα ανοικοδόμησης κτιρίων εμπορικών χρήσεων. Ενώ η ανοικοδόμηση βιομηχανικών κτιρίων διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα εξαιτίας της σταθερότητας των εξαγωγών, η μείωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών περιόρισε την κατασκευή εμπορικών κτιρίων ενώ η διάσπαση στη συνέχεια των κυβερνητικών δράσεων περιόρισε την ανοικοδόμηση κτιρίων που προορίζονται για χρήση ιδρυμάτων και κοινοφελών οργανισμών. Το γεγονός αυτό περιόρισε την συνολική ανοικοδόμηση κτιρίων εμπορικών και άλλων χρήσεων περίπου στα 19-20 εκατομμύρια τ.μ. ως το 2007 – αριθμός ο οποίος θα ήταν πολύ μεγαλύτερος εάν το επιχειρηματικό κλίμα δεν ήταν τόσο αρνητικό.

9.2 Προοπτικές στην κατασκευή εμπορικών και άλλων κτιρίων.

Οι πρόσφατες πολιτικές εξελίξεις στην Ταϊλάνδη συμβάλλουν στην αισιοδοξία για μελλοντική σταθερότητα στη χώρα, είναι όμως πιθανόν βραχυπρόθεσμα να εξακολουθήσει να υπάρχει κάποια πολιτική αστάθεια. Ως εκ τούτου, το επιχειρηματικό κλίμα αναμένεται να μην μεταβληθεί σημαντικά κατά την διάρκεια των επόμενων μηνών. Ενώ αναμένεται η έναρξη της υλοποίησης λίγων μεγάλων επιχειρηματικών σχεδίων τα οποία χρηματοδοτούνται από το εξωτερικό, δεν προβλέπεται ο αριθμός αναλόγων σχεδίων να αυξηθεί σημαντικά ως την στιγμή που η νέα κυβέρνηση θα είναι σε θέση να υλοποιήσει περισσότερα από τα αναγκαία έργα υποδομής. Το 2008 η έναρξη της κατασκευής νέων κτιρίων που προορίζονταν για χρήσεις άλλες πλην της κατοικίας παρέμεινε σταθερά χαμηλός, αντιστοιχώντας σε συνολική επιφάνεια περίπου 20 εκατομμυρίων τ.μ.

Με την εμπιστοσύνη των επιχειρηματιών να αυξάνεται κατά το 2009, αναμένεται μια έντονη ανάκαμψη στα ποσοστά των χρησιμοποιούμενων εμπορικών ακινήτων, η οποία θα ασκήσει πίεση προς αύξηση των ενοικίων. Η αύξηση των αποδόσεων θα ενθαρρύνει τους επενδυτές να επιχειρήσουν την υλοποίηση σχεδίων για κτίρια γραφείων υψηλών προδιαγραφών – ανάλογα σχέδια έχουν αναβληθεί τα τελευταία χρόνια εξαιτίας της πολιτικής αβεβαιότητας. Η συνολική επιφάνεια δόμησης που αναμένεται να αδειοδοτηθεί προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό περίπου 10% ετησίως, φτάνοντας τα 27 εκατομμύρια τ.μ. το 2011. Μια μικρή μείωση της τάξης του 3% προβλέπεται για το 2012, φτάνοντας τα 26.3 εκατομμύρια τ.μ., αριθμό που παρόλα αυτά παραμένει ένας από τους υψηλότερους που έχουν σημειωθεί ποτέ.

Η κατασκευή κτιρίων καταστημάτων παρέμεινε σε υψηλά επίπεδα κατά το 2006 και το 2007, παρόλο που αυτό οφείλεται κυρίως στην ανάπτυξη κτιρίων υπερκαταστημάτων η οποία προσπάθησε να προλάβει την προτεινόμενη αναθεώρηση της νομοθεσίας για το λιανικό εμπόριο, σύμφωνα με την οποία η κατασκευή διεθνών αλυσίδων υπερκαταστημάτων θα μειωνόταν δραστικά. Αυτή την στιγμή φαίνεται απίθανο να εφαρμοστεί τέτοιου είδους νόμος για το λιανικό εμπόριο, γεγονός που θα προκαλέσει βραχυπρόθεσμη μείωση στον ρυθμό ανοικοδόμησης κτιρίων καταστημάτων καθώς η δραστηριότητα θα μειωθεί. Η κατασκευή κτιρίων καταστημάτων προβλέπεται να ανακάμψει εντός του έτους και κατά το 2010 και να ακολουθήσει υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης ως το 2012.

Πίνακας 21.: Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου κτιρίων για μη οικιστική χρήση ανά κατηγορία (1992-2012 δις Μπάρ-τρέχουσες τιμές.)

Έτος	Ιδιωτικός	Δημόσιος	Σύνολο
1992	133,7	32,5	166,2
1993	150,1	46,9	197,0
1994	131,0	67,8	198,9
1995	160,1	68,9	229,0
1996	17,3	88,3	235,6
1997	114,6	81,0	195,7
1998	65,5	74,4	140,0
1999	45,3	60,4	105,8
2000	54,5	42,7	97,2
2001	55,5	37,0	92,5
2002	62,4	36,7	99,1
2003	74,8	28,4	103,2
2004A	82,8	32,9	115,7
2005A	87,4	33,1	120,5
2006A	94,1	41,2	135,2
2007E	95,0	49,6	144,6
Προβλέψεις			
2008	100,7	51,6	152,3
2009	111,8	60,9	172,7
2010	127,4	69,4	196,8
2011	147,8	76,4	224,2
2012	147,8	81,0	228,7
%Μεταβολή			
1993	12,2	44,4	18,5
1994	-12,7	44,5	0,9
1995	22,2	1,6	15,2
1996	-8,0	28,1	2,9
1997	-22,2	-8,2	-17,0
1998	-42,8	-8,1	-28,5
1999	-30,8	-18,8	-24,4
2000	20,2	-29,4	-8,1
2001	1,9	-13,3	-4,8
2002	12,4	-0,7	7,1
2003	20,0	-22,8	4,1
2004A	10,6	15,9	12,1
2005A	5,6	0,5	4,1
2006A	7,6	24,5	12,2
2007E	1,0	20,5	6,9
Προβλέψεις			
2008	6,0	4,0	5,3
2009	11,0	18,0	13,4
2010	14,0	14,0	14,0
2011	16,0	10,0	13,9
2012	0,0	6,0	2,0
Μέσος όρος πενταετίας			
1992-1997	140,6	70,6	211,2
1997-2002	56,7	50,3	106,9
2002-2007	86,8	37,0	123,8
2008-2012	127,1	67,9	194,9
Α: Αναθεωρημένο Ε: Εκτίμηση			
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ταϊλάνδης			

Η πληρότητα των διαθέσιμων χώρων γραφείων στην Μπανγκόκ μειώθηκε κατά το 2008, πράγμα που αποτελεί ένδειξη της απουσίας θετικού επιχειρηματικού κλίματος. Η υλοποίηση περεταίρω σχεδίων για την κατασκευή κτιρίων γραφείων έχει σε μεγάλο βαθμό αναβληθεί, με τους ξένους επενδυτές να υιοθετούν στάση αναμονής όσον αφορά στην αγορά χώρων γραφείων

Η αγορά παρέμεινε σε ύφεση κατά το 2008 αλλά με την σταθεροποίηση της πολιτικής κατάστασης το επιχειρηματικό και επενδυτικό κλίμα αναμένεται να βελτιωθεί και η ζήτηση για χώρους γραφείων να αυξηθεί μαζί με τον ρυθμό ανοικοδόμησής τους.

Η έντονη δραστηριότητα στον τομέα κατασκευής ξενοδοχείων κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών αναμένεται να μετριάσει την ανοικοδόμηση ξενοδοχείων κατά το τρέχον έτος, αλλά μεσοπρόθεσμα οι προβλέψεις είναι θετικές, ακόμη περισσότερο με τον μεγαλύτερο αριθμό διεθνών πτήσεων προς το Πουκέτ και την αυξανόμενη δημοτικότητα άλλων τουριστικών προορισμών – κυρίως στη Βόρεια Ταϊλάνδη και στο Χούα Χιν.

Ο βιομηχανικός τομέας προβλέπεται να παρουσιάσει άμεση ισχυρή ανάπτυξη, καθώς οι επενδύσεις στον τομέα της βιοτεχνίας συνεχίζουν να αυξάνονται με υψηλούς ρυθμούς παρόλη την πολιτική αβεβαιότητα. Η ανακοίνωση της κατασκευής μεγάλων εργοστασίων κατασκευής αμαξωμάτων στην Νότια Ταϊλάνδη βασίζεται σε διεθνείς εμπορικές συμφωνίες οι οποίες εξασφαλίζουν στην Ταϊλάνδη αυξημένη πρόσβαση στις αγορές του ASEAN και της Αυστραλίας. Τα εργοστάσια αυτοκινήτων καθώς και η προτεινόμενη κατασκευή ενός χυτηρίου μεγάλης κλίμακας αναμένεται να διατηρήσουν τα υψηλά επίπεδα κατασκευής βιομηχανικών κτιρίων εντός του έτους, παρόλο που προβλέπεται μία σχετική πτώση κατά την διάρκεια της τριετίας 2009-2012.

Η ανοικοδόμηση κοινοφελών κτιρίων αναμένεται να παραμείνει σταθερή στα επίπεδα του 2007 κατά την πενταετία 2007-2012. Η γήρανση του πληθυσμού είναι πιθανόν να προκαλέσει αύξηση της ζήτησης στον τομέα της υγείας, μαζί με τον ανερχόμενο κλάδο του ιατρικού τουρισμού.

9.3 Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου.

Ο Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου (ΣΑΠΚ) για τον κατασκευαστικό τομέα, πλην του κλάδου κατασκευής κατοικιών, αυξομειώνεται

ανάλογα με την συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, αν και με καθυστέρηση μεταξύ τριών μηνών και δύο ετών. Ως εκ τούτου, ο ΣΑΠΚ της χώρας βρισκόταν σε διαρκή άνοδο πριν την οικονομική κρίση, παρουσιάζοντας πτώση μετά την εκδήλωσή της και μια σταθερή ανάκαμψη από τα μέσα της δεκαετίας του 2000.

Η παρατεταμένη περίοδος άνθησης πριν την κρίση παρουσίασε δύο ξεχωριστά στάδια όσον αφορά στον ΣΑΠΚ. Συνολικά, κατά την διάρκεια της πενταετίας 1991-1996, κατά την διάρκεια της οποίας ο ΣΑΠΚ έφτασε στο ψηλότερο σημείο με 235.6 δις Μπατ, επετεύχθη ένας ισχυρός ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης της τάξης του 11%. Η ανάπτυξη αυτή όμως παρουσίασε ποιοτικές μεταβολές κατά την διάρκεια της πενταετίας. Στην αρχή της περιόδου, ο ισχυρός ρυθμός ανάπτυξης αφορούσε τόσο στον ιδιωτικό όσο και στον δημόσιο τομέα αλλά ως το τέλος της πενταετίας, καθώς έγινε ορατή η υπερπροσφορά στον κλάδο, η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα μειώθηκε. Η ανοικοδόμηση δημοσίων κτιρίων όμως αυξήθηκε με ταχείς ρυθμούς κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, εξαιτίας της καλής οικονομικής κατάστασης της χώρας.

Οι δαπάνες κεφαλαίου μειώθηκαν με την έναρξη της κρίσης το 1997, και η πτώση αυτή συνεχίστηκε ως το 2001, με τον ΣΑΠΚ να κατεβαίνει ως τα 92.5 δις Μπατ. Η στροφή αυτή χαρακτηρίστηκε από απότομες κατακόρυφες πτώσεις (πάνω από 20% για τρία συνεχή έτη) που αφορούσαν στον ιδιωτικό τομέα, μεταξύ 1997 και 1999, ένα χρονικό διάστημα κατά το οποίο οι δημόσιες δαπάνες κεφαλαίου παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα, με στόχο την παροχή κάποιας σταθερότητας στο τομέα. Στη συνέχεια όμως οι δημόσιες δαπάνες κεφαλαίου εισήλθαν σε μια μακρά περίοδο πτώσης η οποία δεν τερματίστηκε παρά το 2004.

Μετά το 2001, μια περισσότερο εύρωστη οικονομία έγινε μάρτυρας μιας διαρκούς έντονης ανάπτυξης της ανοικοδόμησης εμπορικών και άλλων κτιρίων, με έναν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης της τάξης του 6% μεταξύ 2001 – 2005. Η αύξηση των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών το 2005 ανέβασε τον συνολικό ΣΑΠΚ στα 135 δις Μπατ το 2006, ποσοστό 12%. Το 2007 οι εκδοθείσες οικοδομικές άδειες αυξήθηκαν μόνο κατά 7%, φτάνοντας τα 145 δις Μπατ, μια αύξηση ελάχιστα μεγαλύτερη από τον πληθωρισμό.

Κατά την διάρκεια της πενταετίας 2007-2012, προβλέπεται ότι ο ΣΑΠΚ που αντιστοιχεί στον κατασκευαστικό τομέα, πλην του κλάδου της κατοικίας, θα είναι κατά

μέσο όρο 195 δις Μπατ . Το ποσό αυτό είναι σημαντικά υψηλότερο από ότι στις δύο προηγούμενες πενταετίες, 2002-2007 (124 δις Μπατ) και 1997-2002 (107 δις Μπατ), παραμένοντας παρόλα αυτά χαμηλότερο από την περίοδο της ακμής 1991-1996, κατά την διάρκεια της οποίας σημειώθηκε το ρεκόρ του μέσου όρου των 211 δις Μπατ.

Πίνακας 22.:Εγκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια στην Ταϊλάνδη στον Μη – οικιστικό Κατασκευαστικό Κλάδο ανά Περιοχή (2000-2012 σε χιλ.τ.μ.)

Έτος	Μπανγκόκ	Κεντρικές Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Βόρειες Περιοχές	Β/ανατολικές Περιοχές	Νότιες Περιοχές	Σύνολο Ταϊλάνδης
2000	3.409	398	973	723	1.435	946	7.885
2001	3.805	626	1.555	832	863	964	8.644
2002	4.485	880	1.897	1.344	1.307	1.364	11.276
2003	6.877	1.001	2.162	2.186	2.453	1.885	16.565
2004	9.608	1.211	2.797	2.264	2.488	1.993	20.360
2005	7.711	1.741	2.860	2.347	2.316	2.194	19.168
2006	9.185	1.257	3.015	1.638	2.215	2.724	20.037
2007E	8.835	1.242	3.313	1.578	2.142	2.611	19.720
Πρόβλεψη							
2008	8.503	-	-	-	-	-	19.840
2009	9.795	-	-	-	-	-	22.100
2010	11.734	-	-	-	-	-	24.640
2011	12.503	-	-	-	-	-	27.020
2012	11.936	-	-	-	-	-	26.260
%Μεταβολή							
2001	11,6	57,3	59,8	15,2	-39,9	1,9	9,6
2002	17,9	40,7	22,0	62,5	51,5	41,5	30,4
2003	53,5	13,7	14,0	62,6	87,7	38,2	46,9
2004	39,7	21,0	29,4	3,5	1,4	5,7	22,9
2005	-19,7	43,7	2,2	3,7	-6,9	10,1	-5,9
2006	19,1	-27,8	5,4	-30,2	-4,2	24,2	4,5
2007E	-3,8	-1,1	9,9	-3,7	-3,5	-4,2	-1,6
Πρόβλεψη							
2008	-3,8	-	-	-	-	-	0,6
2009	15,2	-	-	-	-	-	11,4
2010	19,8	-	-	-	-	-	11,5
2011	6,6	-	-	-	-	-	9,7
2012	-4,5	-	-	-	-	-	-2,8
Μέσος όρος πενταετίας							
2003-2007	8.443	1.290	2.829	2.002	2.323	2.281	19.170
2008-2012	10.894	-	-	-	-	-	-
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.							

9.4 Επιφάνεια Δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες.

Η συνολική επιφάνεια δόμησης, πλην των κατοικιών, που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες αυξήθηκε σημαντικά στα τέλη της δεκαετίας του 1980, παίρνοντας ώθηση από την ανθούσα οικονομία η οποία είχε προσελκύσει τόσο ξένες όσο και εγχώριες επενδύσεις. Η ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα, πλην της κατοικίας, έφτασε το εντυπωσιακό μέσο ετήσιο ποσοστό του 45% κατά την τετραετία 1987-1991. Το επίπεδο αυτό ήταν μακράν υψηλότερο από αυτό που μπορούσε στην πραγματικότητα να συντηρήσει η εγχώρια αγορά και κατά την διάρκεια της επόμενης εξαετίας η οποία οδήγησε στην οικονομική κρίση, η συνολική επιφάνεια δόμησης η οποία αντιστοιχούσε σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες έπεσε περίπου στο ήμισυ του υψηλότερου επιπέδου του 1991.

Η οικονομική κρίση του 1997 προκάλεσε την κατάρρευση του τομέα κατασκευής εμπορικών και άλλων κτιρίων, με την συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες να πέφτει στα περίπου 7.9 εκατομμύρια τ.μ. ετησίως κατά την διάρκεια της περιόδου 1998 – 2001. Ο αριθμός αυτός ήταν σημαντικά χαμηλότερος από τα επίπεδα ανοικοδόμησης που είχαν παρατηρηθεί ακόμη και πριν την άνθηση στα τέλη της δεκαετίας του 1980. Κάποια ανάκαμψη ξεκίνησε το 2002 η οποία συνεχίστηκε έως και το 2004, με την επιφάνεια δόμησης να αυξάνει με ρυθμό μεγαλύτερο του 20% ετησίως. Το γεγονός αυτό οδήγησε την συνολική επιφάνεια δόμησης στο να ξεπεράσει τα 20 εκατομμύρια τ.μ. Το 2005 η πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα προκάλεσε πτώση της συνολικής επιφάνειας δόμησης που αντιστοιχούσε σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες της τάξης του 6% ενώ κατά την διάρκεια των επομένων ετών η οικοδομή κρατήθηκε σε σχετικά σταθερά επίπεδα, με το αρνητικό επιχειρηματικό και καταναλωτικό κλίμα να συνεισφέρει στην μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα. Το 2007 εγκρίθηκε η κατασκευή κτιρίων που αντιστοιχούσαν σε συνολική επιφάνεια δόμησης 19.7 εκατομμυρίων τ.μ.

Η Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ (ΜΠΜ), πριν την οικονομική κρίση, απορροφούσε πάντα το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων στον τομέα των κατασκευών, με περίπου 75% της συνολικής αδειοδοτημένης επιφάνειας δόμησης που αντιστοιχούσε σε κτίρια πλην των κατοικιών. Παρόλα αυτά, χάρις στα κίνητρα που δόθηκαν από την κυβέρνηση για να ενθαρρυνθεί η εγκατάσταση βιομηχανικών

εγκαταστάσεων εκτός της ΜΠΜ, το μερίδιό της στην αγορά έπεσε στο 45% μόλις της συνολικής εγκεκριμένης επιφάνειας δόμησης.

Πίνακας 23.: Εγκεκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια στην Ταϊλάνδη στον
Μη – οικιστικό Κατασκευαστικό Κλάδο ανά Τομέα (1999-2012 σε χιλ.τ.μ.).

Έτος	Γραφεία/Καταστήματα	Ξενοδοχεία	Εγγυοβελτιωτικά	Βοιτεχνικοί χώροι	Συγκρότημα Γραφείων	Σύνολο Ταϊλάνδης
1999	3.582	-	194	-	-	4.025
2000	4.226	-	178	-	-	4.704
2001	4.427	-	490	-	-	5.317
2002	5.704	369	469	61	500	6.604
2003	9.105	745	622	40	557	10.513
2004	10.745	973	533	473	607	12.723
2005	9.358	963	624	112	418	11.057
2006	10.223	1.420	567	112	1.568	12.321
2007E	9.550	1.600	540	100	1.350	11.790
Πρόβλεψη						
2008	9.450	1.200	530.550	140	1.400	11.320
2009	1.150	1.100	530	180	1.200	13.380
2010	15.000	1.250	560	140	1.100	16.920
2011	17.000	1.400	560	140	1.100	19.100
2012	16.500	1.300	590	150	1.100	18.540
%Μεταβολή						
2000	18,0	-	-8,2	-	-	16,9
2001	4,7	-	175,7	-	-	13,0
2002	28,9	-	-4,2	-	-	24,2
2003	59,6	101,9	32,6	-34,1	11,4	59,2
2004	18,0	30,5	-14,3	1.070,2	9,0	21,0
2005	-12,9	-1,0	17,1	-76,3	-31,2	-13,1
2006	9,2	47,4	-9,2	-0,7	275,4	11,4
2007E	-6,6	12,7	-4,7	-10,3	-13,9	-4,3
Πρόβλεψη						
2008	-1,0	-25,0	-1,9	40,0	3,7	-4,0
2009	22,2	-8,3	3,8	28,6	-14,3	18,2
2010	29,9	13,6	-3,6	-22,2	-8,3	26,5
2011	13,3	12,0	5,7	0,0	0,0	12,9
2012	-2,9	-7,1	5,4	7,1	0,0	-2,9
Μέσος όρος πενταετίας						
2003-2007	9.796	1.140	577	167	900	11.681
2008-2012	13.900	1.250	552	150	1.180	15.852
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.						

Η ισχυρότερη ανάπτυξη παρατηρήθηκε στην Ανατολική Περιφέρεια η οποία έχει μετατραπεί σε κέντρο ανοικοδόμησης βιομηχανικών κτιρίων χάρις στην γεωγραφική

της θέση και στα φορολογικά κίνητρα και τις επιδοτήσεις που χορηγούνται από την Επιτροπή Επενδύσεων.

Η συνολική επιφάνεια δόμησης που αδειοδοτείται παρέμεινε σταθερή κατά το 2008, καθώς οι επενδυτές και οι κατασκευαστές διατηρούν σε μεγάλο βαθμό στάση αναμονής, έως ότου γίνει ξεκάθαρο αν η πολιτική κατάσταση θα δημιουργήσει ένα πιο σταθερό περιβάλλον για την οικονομία. Η ανοικοδόμηση εντός του έτους αναμένεται να κινηθεί κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών κτιρίων, με αρκετές αυτοκινητοβιομηχανίες να ξεκινούν ή να σχεδιάζουν την υλοποίηση προγραμμάτων μεγάλης κλίμακας.

Από το 2009 ως το 2011 αναμένεται ισχυρή ανάπτυξη της κατασκευής κτιρίων, πλην του κλάδου κατοικίας, η οποία θα λάβει ώθηση από την ανάκαμψη του εμπορικού τομέα. Μία αύξηση της τάξης του 10% ετησίως προβλέπεται για την τριετία 2008-2011, η οποία θα αυξήσει την δομήσιμη επιφάνεια στα 27 εκατομμύρια τ.μ. Η δραστηριότητα θα λάβει χώρα κυρίως στην Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ η οποία αναμένεται να βιώσει έντονη ανάπτυξη στους τομείς των κτιρίων καταστημάτων και των κτιρίων γραφείων το κόστος των οποίων εξακολουθεί να παραμένει χαμηλό σε σχέση με την υπόλοιπη Ασία.

Μία μικρή κάμψη προβλέπεται για το 2012, καθώς η επιφάνεια δόμησης των νέων κτιρίων, πλην του κλάδου κατοικίας, αναμένεται να σταθεί στα 26.3 εκατομμύρια τ.μ., αριθμό που αποτελεί, παρόλα αυτά, τον υψηλότερο που έχει παρατηρηθεί μέχρι σήμερα.

9.5 Κτίρια Εμπορικών Χρήσεων.

Με την άνθηση της οικονομίας της Ταϊλάνδης στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η ζήτηση για κτίρια εμπορικών χρήσεων αυξήθηκε σημαντικά, ενθαρρύνοντας την αύξηση των επενδύσεων στον κατασκευαστικό τομέα. Η ανοικοδόμηση έφτασε στο υψηλότερο σημείο το 1991 αλλά υποδιπλασιάστηκε μέσα στα τρία επόμενα χρόνια, πριν σταθεροποιηθεί ακολούθως ως το 1997. Ακόμη και μετά από τις αξιοσημείωτες αυτές μειώσεις, το επίπεδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας εξακολουθούσε να παραμένει υψηλότερο από την ζήτηση, αντανακλώντας την μαζική υπερανοικοδόμηση της δεκαετίας του 1990. Τη

οικονομική κρίση του 1997 και η ύφεση που ακολούθησε προκάλεσε μεγάλης κλίμακας μείωση της ζήτησης για χώρους εμπορικών χρήσεων, με αποτέλεσμα την ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού αδιάθετων μονάδων. Ο μεγάλος αριθμός των αδιάθετων κτιρίων και η γενική απαισιοδοξία για την πορεία της ταϊλανδέζικης οικονομίας το 1990 ήταν η αιτία για την κατακόρυφη πτώση της συνολικής επιφάνειας δόμησης για την οποία είχαν εκδοθεί οικοδομικές άδειες κατά 80% περίπου, φτάνοντας στο ελάχιστο των 4 εκατομμυρίων τ.μ. το 1999.

Πίνακας 24.: Εγκεκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια Γραφείων /Καταστημάτων ανά Περιοχή (2000-2012 σε χιλ.τ.μ.)

Έτος	Μπανγκόκ	Κεντρική Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Β/ανατολικές Περιοχές	Νότιες Περιοχές	Σύνολο Ταϊλάνδης
2000	1,847	222	496	432	993	273	4,226
2001	2,011	330	528	511	573	473	4,427
2002	2,445	450	685	671	664	789	5,704
2003	3,994	208	1,142	1,134	1,177	1,050	9,105
2004	5,347	634	1,182	1,104	1,344	1,134	10,745
2005	4,049	622	1,109	1,103	1,108	1,367	9,358
2006	4,634	595	1,151	786	1,168	1,889	10,223
2007E	4,250	570	1,150	750	1,085	1,785	9,550
Πρόβλεψη							
2008	4,347	-	-	-	-	-	9,450
2009	5,635	-	-	-	-	-	11,500
2010	7,800	-	-	-	-	-	15,000
2011	8,500	-	-	-	-	-	17,000
2012	8,085	-	-	-	-	-	16,500
%Μεταβολή							
2001	8.9	48.4	6.5	29.4	-42.3	73.1	4.7
2002	21.6	36.2	29.6	31.4	15.8	66.9	28.9
2003	63.3	35.2	66.7	68.9	77.2	33.1	59.6
2004	33.9	4.2	3.5	-2.6	14.2	8.0	18.0
2005	-24.3	-1.9	-6.2	-0.1	-17.6	20.6	-12.9
2006	14.4	-4.3	3.8	-28.8	5.5	38.2	9.2
2007E	-8.3	-4.2	-0.1	-4.6	-7.1	-5.5	-6.6
Πρόβλεψη							
2008	2.3	-	-	-	-	-	-1.0
2009	29.6	-	-	-	-	-	21.7
2010	38.4	-	-	-	-	-	30.4
2011	9.0	-	-	-	-	-	13.3
2012	-4.9	-	-	-	-	-	-2.9
Μέσος όρος πενταετίας							
2003-2007	4,455	606	1,147	976	1,176	1,445	9,796
2008-2012	6,873	-	-	-	-	-	13,890

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Η ανάκαμψη των κλάδων καταστημάτων και γραφείων ο οποίος κυριαρχούσε στην αγορά (αφορώντας στο 85% περίπου της συνολικής αδειοδοτημένης επιφάνειας

ΤΡΑΦΕΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ.- ΜΠΑΝΤΚΟΚΒΚΙ/ΥWCA Βldg., 89
Unit No.25/9-5,9thFL South Sathorn Rd. , Bangkok 10120 Tel: +66 (0) 2679 1462 , Fax: +66(0) 2679 1404
,e-mail:gremb.ban@mfa.gr

δόμησης) οδήγησε σε μια ανάκαμψη της τάξης του 17% το 2000, ξεκινώντας μια πενταετία διψήφιας ποσοστιαίας ανάπτυξης. Το γεγονός αυτό αύξησε την συνολική αδειοδοτημένη επιφάνεια δόμησης που αφορούσε σε κτίρια εμπορικών χρήσεων ως τα 12.7 εκατομμύρια τ.μ., αριθμό τριπλάσιο από το χαμηλότερο σημείο του 1999.

Καθώς η εμπιστοσύνη των καταναλωτών άρχισε να αποδυναμώνεται το 2005, η επιφάνεια δόμησης μειώθηκε, πέφτοντας στα 11.1 εκατομμύρια τ.μ. Φόβοι για την εφαρμογή του νέου Νόμου για τις Επιχειρήσεις Λιανικού Εμπορίου προκάλεσαν την επιτάχυνση της κατασκευής το 2006 και το 2007, αυξάνοντας την δραστηριότητα στα 12 εκατομμύρια τ.μ. περίπου για κάθε έτος.

Λόγω της αυξημένης κατασκευής χώρων προοριζόμενων για καταστήματα το 2007, σημειώθηκε μια συνολική πτώση στην κατασκευή κτιρίων εμπορικών χρήσεων το 2008, συνδυαζόμενη και με το υφιστάμενο κλίμα μειωμένης εμπιστοσύνης των επιχειρηματιών, μια πορεία όμως που άρχισε να ανατρέπεται στο τέλος του έτους.

Για το 2009 προβλέπεται ισχυρή ανάκαμψη όσον αφορά στην συνολική επιφάνεια δόμησης, ωθούμενη από ένα περισσότερο σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον και αυξανόμενες ξένες επενδύσεις. Αυτό αναμένεται να προκαλέσει την αύξηση των χώρων εμπορικών χρήσεων κατά 19% περίπου ετησίως ως το 2011, φτάνοντας τα 19.1 εκατομμύρια τ.μ.

9.5.1.Κτίρια Γραφείων.

Ο κλάδος των κτιρίων γραφείων στην Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ (ΜΠΜ) υπέφερε παρατεταμένη αρνητική πορεία μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, με το ποσοστό των αδιάθετων χώρων γραφείων πρώτης κατηγορίας στο εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο της Μπανγκόκ να παραμένει υψηλότερο του 25% μέχρι και το 2001. Από το σημείο αυτό και μετά, η πληρότητα άρχισε να αυξάνεται με σταθερό ρυθμό, ρίχνοντας το ποσοστό των αδιάθετων χώρων στο 10% για το 2004.

Στη συνέχεια όμως ο κλάδος των κτιρίων γραφείων αντιμετώπισε και πάλι ύφεση εξαιτίας της μειωμένης επιχειρηματικής εμπιστοσύνης και της πολιτικής αβεβαιότητας. Οι ξένοι επενδυτές παρέμειναν στο περιθώριο, αναμένοντας την εφαρμογή των προτεινόμενων νομοθετικών μεταρρυθμίσεων για τις ξένες επιχειρήσεις οι οποίες θα ήταν λιγότερο φιλικές. Παρόλα αυτά, οι ξένοι επενδυτές είναι ακόμη πρόθυμοι να

επιστρέψουν στην Ταϊλάνδη, περιμένοντας την μεταστροφή του επιχειρηματικού κλίματος έτσι ώστε να επωφεληθούν από το μειωμένο κόστος λειτουργίας και την πλεονεκτική γεωγραφική θέση της χώρας που μπορεί να αποτελέσει επιχειρηματική βάση για ολόκληρη την Ασία.

Το αρνητικό επιχειρηματικό κλίμα επηρέασε τους κατασκευαστές κτιρίων γραφείων σε τέτοιο βαθμό ώστε στο εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο της Μπανγκόκ δεν σημειώθηκε η αποπεράτωση ούτε ενός κτιρίου γραφείων μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2007, γεγονός που προκάλεσε την πτώση του ποσοστού των αδιάθετων χώρων γραφείων πρώτης κατηγορίας να πέσει στο 7%. Παρά την μειωμένη προσφορά, μόνο 80.000 τ.μ. χώρων γραφείων πρώτης και δεύτερης κατηγορίας διατέθηκε κατά τη διάρκεια του έτους. Στα τέλη του 2007, 140.000 τ.μ. νέων χώρων γραφείων πρώτης και δεύτερης κατηγορίας μπήκαν στην αγορά, γεγονός το οποίο αύξησε και πάλι το ποσοστό των αδιάθετων χώρων.

Οι επενδυτές στάθηκαν διστακτικοί στην αγορά γραφείων και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2008, τηρώντας στάση αναμονής όσον αφορούσε στην δυνατότητα της νέας κυβέρνησης να σταθεροποιήσει το επιχειρηματικό περιβάλλον με τρόπο που να ευνοεί τις νέες επενδύσεις. Το 2009 και το 2010 προβλέπεται η σημαντική αύξηση της κατασκευής κτιρίων γραφείων καθώς περισσότεροι ξένοι επενδυτές εισέρχονται στην αγορά ή επεκτείνουν την λειτουργία τους. Η ανοικοδόμηση γραφείων ενδέχεται να γνωρίσει ώθηση και από σχέδια που υλοποιούνται εκτός του κέντρου της πόλης, σε περιοχές είτε φθηνότερες είτε γειτνιάζουσες με σταθμούς του Εναέριου Μετρό που διευκολύνουν την μετακίνηση των εργαζομένων.

Η έναρξη της υλοποίησης των παρακάτω σχεδίων είναι προγραμματισμένη για την περίοδο 2008-2012.

US\$ 55 εκατ. – Ratchaploen, Μπανγκόκ. Το πρόγραμμα συνίσταται σε ένα 50ώροφο κτίριο το οποίο θα χρησιμοποιηθεί κυρίως ως χώρος γραφείων συμπεριλαμβάνοντας και έναν σημαντικό αριθμό κατοικιών. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2010.

US\$ 32 εκατ. – 36ώροφο κτίριο γραφείων στην οδό Narathiwat – Ratchanakarin στην Μπανγκόκ, με 100.000 τ.μ. χώρους γραφείων. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2009.

US\$ 30 εκατ. – Ενοικιαζόμενα γραφεία της Univentures Public Company Ltd, στη διασταύρωση των οδών Ploenchit και Wireless στην Μπανγκόκ. Το πρόγραμμα αφορά στην κατασκευή 50ώροφου κτιρίου γραφείων σε οικοπέδο έκτασης 0.8 εκταρίων.

US\$ 20 εκατ. – Νέο 12ώροφο κτίριο γραφείων στην οδό Wireless στην Μπανγκόκ.

9.5.2.Πολυκαταστήματα-Υπεραγορές.

Η απελευθέρωση του λιανικού εμπορίου που επέτρεψε την εγκατάσταση ξένων εκπωτικών καταστημάτων και υπεραγορών, επέτρεψε στον αντίστοιχο κλάδο κατασκευών να ανακάμψει από την οικονομική κρίση με μεγαλύτερη ταχύτητα. Τέσσερεις μεγάλοι ευρωπαϊκοί οίκοι έχουν ήδη ανοίξει αλυσίδες υπεραγορών στη χώρα: Tesco Lotus (Βρετανία), Casino Big C (Γαλλία), Makro (Ολλανδία) και Carrefour (Γαλλία). Αρχικά τα υπερκαταστήματα είχαν μέγεθος μεταξύ 15.000 και 25.000 τ.μ. αλλά εξαιτίας πολεοδομικών περιορισμών και έλλειψης μεγάλων οικοπέδων το μέγεθός τους έχει μειωθεί στα 6.000 με 8.000 τ.μ.

Η λειτουργία των μεγάλων υπερκαταστημάτων λιανικής πώλησης συνδυασμένη με την ισχυρή ανάπτυξη του κλάδου του λιανικού εμπορίου (10% ετήσια αύξηση ως το Σεπτέμβριο του 2004) ήταν η κύρια αιτία της ανάπτυξης του τομέα κατασκευών κτιρίων καταστημάτων ως το 2004, μια ανάπτυξη όμως η οποία παρουσίασε κάμψη στη συνέχεια.

Ο ρυθμός αύξησης των λιανικών πωλήσεων έπεσε στο 4% ετησίως τον Σεπτέμβριο του 2005 ακολουθούμενος από μεγαλύτερη ακόμη κάμψη για την επόμενη διετία (+0.2% τον Σεπτέμβριο 2006, +3% τον Σεπτέμβριο 2007). Η ανησυχία του εμπορικού κόσμου από την παρουσία των ξένων υπερκαταστημάτων οδήγησε σε έντονα διαβήματα προς την κυβέρνηση με αίτημα τον περιορισμό της δραστηριότητας των ξένων αλυσίδων λιανικού εμπορίου. Το νομοσχέδιο για το λιανικό εμπόριο το οποίο είχε στόχο να περιορίσει την κατασκευή νέων υπερκαταστημάτων είχε παραδόξως το αντίθετο αποτέλεσμα, καθώς οι εταιρείες προσπάθησαν να οικοδομήσουν όσο το δυνατόν περισσότερα καταστήματα πριν την έναρξη εφαρμογής του νόμου. Τα Υπερκαταστήματα Big C ειδικότερα κατόρθωσαν να κατασκευάσουν με ταχύτατο ρυθμό μεγάλο αριθμό καταστημάτων λιανικής πώλησης σε ολόκληρη τη χώρα.

Παρά τον θόρυβο που δημιουργήσε το προτεινόμενο νομοσχέδιο, η προσωρινή κυβέρνηση αποφάσισε να αφήσει την ψήφισή του στην νέα κυβέρνηση της χώρας. Εκτοτε όμως, προτεραιότητα της νέας κυβερνήσεως δείχνει να είναι η αποκατάσταση της εμπιστοσύνης των ξένων επενδυτών, πράγμα που απομακρύνει την πιθανότητα ψήφισης ενός ανάλογου νόμου. Το γεγονός αυτό ευνοεί μεσοπρόθεσμα την ανάπτυξη του τομέα του λιανικού εμπορίου, παρόλα αυτά μια μικρή κάμψη της ανοικοδόμησης παρατηρήθηκε εντός του 2008. Ο μεγάλος όγκος των κατασκευών το 2007, λόγω της προσπάθειας των εταιρειών να προλάβουν την εφαρμογή του νόμου, αναμένεται να είναι αρκετός ώστε να καλύψει οποιαδήποτε βραχυπρόθεσμη αύξηση της ζήτησης για χώρους καταστημάτων. Τα υπερκαταστήματα Big C αναμένεται να κατασκευάσουν μόνο 10 νέα κτίρια κατά τη διάρκεια της τρέχουσας τριετίας, αριθμό σημαντικά μικρότερο από τα επίπεδα στα οποία κινήθηκαν το 2007.

Η κατασκευή κτιρίων καταστημάτων γνώρισε αύξηση το 2009 και προβλέπεται να παραμείνει αυξημένη κατά την διάρκεια των επόμενων ετών. Η νέα κυρίαρχη τάση εντός της πενταετίας αναμένεται να είναι η κατασκευή μεγάλων εμπορικών κέντρων (mall) στα κέντρα των συνοικιών καθώς οι καταναλωτές δείχνουν να ανταποκρίνονται θετικά στην εμπειρία των «αγορών κοντά στο σπίτι».

Η έναρξη της υλοποίησης των παρακάτω σχεδίων είναι προγραμματισμένη για την περίοδο 2009-2013.

US\$ 447 εκατ. – State Property Development στο προάστειο Morchit, Μπανγκόκ. Το σχέδιο συμπεριλαμβάνει ένα εμπορικό κέντρο, κτίριο γραφείων, ένα ξενοδοχείο 450 δωματίων και άλλες εγκαταστάσεις μικρότερης κλίμακας. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2011.

US\$ 62 εκατ. – Central Plaza Rama 4, Μπανγκόκ. Το πρόγραμμα που βρίσκεται στη φάση σχεδιασμού χαρακτηρίζεται ως εμπορικό κέντρο αλλά συμπεριλαμβάνει επίσης εστιατόρια, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, ένα γυμναστήριο και ένα καζίνο.

US\$ 50 εκατ. – επέκταση των υπερκαταστημάτων Big C στην επαρχία. Η επένδυση αφορά σε 10 νέα καταστήματα, η πλειοψηφία των οποίων θα ανοίξει στα νότια της χώρας, εκτός των σημαντικών κέντρων του Κράμπι και του Τρανγκ. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2012.

US\$ 25 εκατ. – Νέο εμπορικό κέντρο της Phuket Square Group στο Πουκέτ. Πρόκειται για έναν ουρανοξύστη στον οποίο θα στεγάζεται επίσης ένα ξενοδοχείο. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους και να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2011.

US\$ 20 εκατ. – Εμπορικό Κέντρο, μέρος του μεγάλου επενδυτικού σχεδίου στον Δήμο (Amphur) Cha-am της επαρχίας Phetchaburi. Το πρόγραμμα αναμένεται να περιλαμβάνει 30.000 τ.μ. καταστημάτων και η κατασκευή του να ξεκινήσει το 2011.

US\$ 17 εκατ. – CDC Crystal Design Centre, Μπανγκόκ. Πρόκειται για συγκρότημα εννέα κτιρίων το οποίο θα συμπεριλαμβάνει καταστήματα και συνεδριακό κέντρο. Η κατασκευή του ξεκίνησε το 2008 και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους.

9.5.3. Ξενοδοχεία.

Ο Τουρισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικονομίας της Ταϊλάνδης. Ακολουθώντας μια έντονη διαφημιστική εκστρατεία κατά την τελευταία εικοσαετία, τα έσοδα από τον τουρισμό ξεπέρασαν τα 300 εκατομμύρια Μπατ ετησίως μετά το 2002, ποσόν το οποίο υπερβαίνει το 4% του ετήσιου Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος, ένα ποσοστό μεγαλύτερο από τις περισσότερες χώρες της Νοτιοανατολικής Ασίας.

Η ισχυρότερη ανάπτυξη της βιομηχανίας του τουρισμού σημειώθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1980, με μια μέση ετήσια αύξηση πάνω από 18% κατά το διάστημα 1986-1989. Η ανάπτυξη συνεχίστηκε με γρήγορους ρυθμούς στις αρχές της δεκαετίας του 1990 παρόλο που η ανομοιομορφία της ανάπτυξης αυτής (το 1990 τα έσοδα μειώθηκαν κατά 10%) μείωσε τον μέσο ετήσιο όρο αύξησης των εσόδων στο 12%.

Η οικονομική κρίση προκάλεσε οπισθοδρόμηση της ανάπτυξης του τουριστικού τομέα το 1997 όμως η ανάκαμψη ξεκίνησε ήδη από το 1998, βοηθούμενη από την υποτίμηση του Μπατ, η οποία έκανε την χώρα ιδιαίτερα ελκυστικό προορισμό για τους τουρίστες του εξωτερικού.

Το 2001 η οικονομία της Ταϊλάνδης βρισκόταν ήδη σε πορεία ανάκαμψης, γεγονός που ανέβασε την αξία του Μπατ, κάνοντας την χώρα λιγότερο ελκυστική ως τουριστικό προορισμό. Ως εκ τούτου, ο ρυθμός της αύξησης των αφίξεων μειώθηκε, πέφτοντας ακόμη περισσότερο στη συνέχεια μετά τις τρομοκρατικές επιθέσεις της 11ης Σεπτεμβρίου η οποία οδήγησε σε παγκόσμια κάμψη του τουρισμού. Το γεγονός αυτό

είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των εσόδων από τον τουρισμό μόνο κατά 5% παρόλο που ο τομέας παρουσίασε ισχυρή ανάκαμψη ήδη από το 2002 με αύξηση 8%.

Πίνακας 25 : Διεθνείς τουριστικές αφίξεις (1991-2007).

Έτος	Τουριστικές Αφίξεις		Μέση παραμονή	Τουριστικό εισόδημα	
	(χιλιάδες)	% μεταβολή		(εκατ. Μπατ)	% μεταβολή
1991	5,087	-4.0	7.1	100,004	-9.6
1992	5,136	1.0	7.1	123,135	23.1
1993	5,761	12.2	6.9	127,802	3.8
1994	6,166	7.0	7.0	145,211	13.6
1995	6,952	12.7	7.4	190,765	31.4
1996	7,192	3.5	8.2	219,364	15.0
1997	7,221	0.4	8.3	220,754	0.6
1998	7,765	7.5	8.4	242,177	9.7
1999	8,580	10.5	8.0	253,018	4.5
2000	9,579	11.6	7.9	285,272	12.7
2001	10,138	5.8	8.0	299,047	4.8
2002	10,873	7.3	8.0	323,484	8.2
2003	10,082	-7.3	8.9	309,269	-4.4
2004	11,650	16.5	8.1	384,360	24.3
2005	11,520	-1.5	8.3	367,380	-4.4
2006	13,800	19.8	8.6	486,000	32.3
2007	14,800	7.2	8.6	535,000	10.1

Πηγή : Οργανισμός Τουρισμού Ταϊλάνδης

Η επιδημία του ιού SARS στην Ανατολική Ασία το 2003 υπήρξε η αιτία για την πρώτη μείωση των εισόδων από τον τουρισμό μέσα σε μια δωδεκαετία, με πτώση 4%. Παρόλα αυτά, από το 2003 ο τομέας της κατασκευής ξενοδοχείων ανακάμπτει, με αύξηση κατά 1 εκατομμύριο τ.μ. το 2004 και το 2005 καθώς οι τουρίστες αρχίζουν να επιστρέφουν στην περιοχή. Με την αύξηση των εσόδων από τον τουρισμό να υπολογίζεται στο 32% για το 2006, έλαβε χώρα ένα κύμα ανοικοδόμησης

ξενοδοχειακών μονάδων, κυρίως στην περιοχή του Πουκέτ της οποίας η προσβασιμότητα από αέρος αυξήθηκε σημαντικά. Το γεγονός αυτό ανέβασε τα επίπεδα ανοικοδόμησης στα 1.42 εκατομμύρια τ.μ.

Το τουριστικό εισόδημα αυξήθηκε κατά 10% το 2007, φτάνοντας τα 535 δις Μπατ. Η ανοικοδόμηση νέων τουριστικών μονάδων συνέχισε να αυξάνεται με αργό ρυθμό, φτάνοντας τα 1.6 εκατομμύρια τ.μ. Ιδιαίτερα έντονη οικοδομική δραστηριότητα έλαβε χώρα στην Μπανγκόκ. Με 2.000 ακόμη δωμάτια να προστίθενται στο 2008, η πληρότητα των καταλυμάτων μειώθηκε ακόμη περισσότερο, κατεβαίνοντας κάτω από το 70%.

Οι τρομοκρατικές επιθέσεις της παραμονής της Πρωτοχρονιάς του 2007 στην Μπανγκόκ είχαν αρνητική επίδραση στις προσπάθειες της κυβέρνησης να αυξήσει τις διεθνείς αφίξεις σε 15.7 εκατομμύρια για το 2008 οι οποίες θα συνδυάζονταν με 83 εκατομμύρια τουρίστες εσωτερικού. Η κατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων έπεσε στα 1.2 εκατομμύρια τ.μ. το 2008 και δεν αναμένεται να ξεπεράσει τα 1.1 εκατομμύρια τ.μ. το 2009.

Η συνολική εικόνα της ανοικοδόμησης ξενοδοχειακών μονάδων είναι μεσοπρόθεσμα αρκετά θετική, καθώς η τουριστική περιοχή του Πουκέτ αναμένεται να παραμείνει δημοφιλής, υποβοηθούμενη και από τον αυξανόμενο αριθμό απευθείας πτήσεων από το Χονγκ Κονγκ και την Αυστραλία προς την περιοχή. Το γεγονός αυτό επέτρεψε σε διάφορες άλλες περιοχές της Ταϊλάνδης να παρουσιάσουν ισχυρή ανάπτυξη ακολουθώντας το ίδιο μοντέλο και χαρακτηριζόμενες ως το «νέο Πουκέτ». Ως εκ τούτου η συνολική επιφάνεια νέων ξενοδοχειακών μονάδων που θα κατασκευαστεί ως το τέλος της δεκαετίας αναμένεται να είναι αυξημένη, υποστηριζόμενη από την αυξημένη ζήτηση για τουριστικά καταλύματα. Η συνολική επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχεί σε εκδοθείσες οικοδομικές άδειες αναμένεται να αυξηθεί ως τα 1.25 εκατομμύρια τ.μ. το 2010 και 1.4 εκατομμύρια τ.μ. το 2011.

Η έναρξη της υλοποίησης των παρακάτω σχεδίων είναι προγραμματισμένη για την περίοδο 2009-2013.

US\$ 50 εκατ. – The Beaches Destination Resort and Spa – Ξενοδοχείο Πέντε Αστέρων στο Chonburi. Πρόκειται για 30ώροφο κτίριο σε έκταση 14 εκταρίων, 400 δωματίων

και συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. κοντά στον Κόλπο Bang Saray. Η κατασκευή ξεκίνησε στα τέλη του 2008.

US\$ 37 εκατ. – Ratcha Grand Park στο Ratchaburi. Πρόκειται για ξενοδοχειακή μονάδα εντός μεγαλύτερου παραθεριστικού συγκροτήματος. Το πρόγραμμα βρίσκεται στη φάση της προμελέτης χωρίς προγραμματισμένο χρονοδιάγραμμα έναρξης κατασκευής.

US\$ 30 εκατ. – Ξενοδοχείο πέντε αστέρων της Seacon στο Surat Thani. Η κατασκευή αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους και να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2010.

US\$ 30 εκατ. – The Renaissance Phuket Hotel στο Πουκέτ. Το πρόγραμμα συμπεριλαμβάνει 150 δωμάτια και 25 πολυτελείς βίλες. Η ολοκλήρωση της κατασκευής αναμένεται εντός του έτους.

US\$ 30 εκατ. – Ξενοδοχείο πέντε αστέρων της Seacon στο Κράμπι. Το πρόγραμμα συμπεριλαμβάνει κτίριο ξενοδοχείου και πολυτελείς βίλες και η κατασκευή του αναμένεται να ξεκινήσει εντός του έτους.

US\$ 25 εκατ. – The Beaches Destination Resort and Spa: (Ζώνες 11–16). Το πρόγραμμα αποτελεί μέρος συγκροτήματος μεγάλων διαστάσεων (στο οποίο συμπεριλαμβάνονται Ακαδημία Τένις, International Village και Wellness Spa) και η κατασκευή του αναμένεται να ξεκινήσει το 2010 και να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2012.

US\$ 25 εκατ. – Ξενοδοχείο του Pudchompu Group στο Phangnga. Πρόκειται για κτίριο μεγάλου ύψους 145 δωματίων η κατασκευή του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2010.

US\$ 25 εκατ. – The Spinnaker Hotel, ξενοδοχείο πέντε αστέρων στο Chonburi. 42ώροφο κτίριο σε οικόπεδο 9 εκταρίων του οποίου η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2011.

9.6 Βιομηχανικά Κτίρια.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 η οικονομία της Ταϊλάνδης έχει υποστεί δομικές αλλαγές, περνώντας από την εξάρτηση από τον αγροτικό τομέα σε μια οικονομία που βασίζεται όλο και περισσότερο στην βιοτεχνία και βιομηχανία. Αυτή τη

στιγμή, η αγροτική παραγωγή συμμετέχει στο ΑΕΠ της χώρας σε ποσοστό μικρότερο του 10%.

Με ημερομίσθια χαμηλότερα από τις δυτικές χώρες, η Ταϊλάνδη έχει δραστηριοποιηθεί έντονα στην ανάπτυξη βιομηχανιών έντασης εργασίας όπως η κατασκευή υποδημάτων, ενδυμάτων και υφασμάτων. Ενώ η ανάπτυξη που σημειώθηκε στους τομείς αυτούς στο παρελθόν ήταν μεγάλη, τελευταία η επιτυχής αυτή πορεία απειλείται από την ανάπτυξη χωρών που μπορούν να προσφέρουν ακόμη μικρότερο κόστος παραγωγής όπως το Βιετνάμ και η Κίνα. Ως εκ τούτου η οικονομία της Ταϊλάνδης αναγκάστηκε να μετακινηθεί προς βιομηχανίες έντασης κεφαλαίου όπως η αυτοκινητοβιομηχανία και η κατασκευή ηλεκτρονικών εξαρτημάτων. Μεγάλες εταιρείες οι οποίες έχουν εγκατασταθεί στην Ταϊλάνδη συμπεριλαμβάνουν τις Ford Mazda Auto Alliance, General Motors, Matsushita, Nikon, Sony Corporation και Toyota.

Τα εργοστάσια στην Ταϊλάνδη μπορούν να εγκατασταθούν σε βιομηχανικές περιοχές (industrial estates) και βιομηχανικά πάρκα ή ζώνες (industrial parks or zones). Οι βιομηχανικές περιοχές αναπτύσσονται σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της Αρχής Βιομηχανικών Περιοχών Ταϊλάνδης (Industrial Estate Authority of Thailand – IEAT) και απολαμβάνουν την παροχή εμπορικών διευκολύνσεων. Τα βιομηχανικά πάρκα και οι βιομηχανικές ζώνες δεν αναπτύσσονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις της IEAT με αποτέλεσμα το επίπεδο των διευκολύνσεων που λαμβάνουν να ποικίλλει σημαντικά.

Πριν την οικονομική κρίση, η επιφάνεια δόμησης που αντιστοιχούσε σε οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων διατηρούνταν σε υψηλά επίπεδα ως και το 1995, φτάνοντας τα 13 εκατομμύρια τ.μ. ετησίως κατά μέσο όρο. Το γεγονός αυτό δημιούργησε μεγάλη υπεπροσφορά βιομηχανικών χώρων, μειώνοντας κατακόρυφα την ζήτηση για νέες εγκαταστάσεις. Η εγκεκριμένη συνολική επιφάνεια δόμησης μειώθηκε στο 50% της ακμής της κατά το 1996 και το 1997 και υποδιπλασιάστηκε και πάλι το 1998. Η συνολική επιφάνεια δόμησης έφτασε στο ναδίρ το 2000 με μόλις 2 εκατομμύρια τ.μ.

Πίνακας 26 :Εγκεκριμένη Δομήσιμη Επιφάνεια Βιομηχανικών και άλλων χώρων ανά

Περιοχή (2000-2012 σε χιλ.τ.μ.)

Έτος	Μπανγκόκ	Κεντρικές Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Ανατολικές Περιοχές	Β/ανατολικές Περιοχές	Νότιες Περιοχές	Σύνολο Ταϊλάνδης
2000	1,209	111	311	66	141	159	1,998
2001	1,851	244	592	104	167	219	3,177
2002	1,617	330	796	158	282	165	3,348
2003	2,234	217	672	194	524	135	3,974
2004	2,582	346	940	245	629	254	4,995
2005	2,655	873	1,398	255	633	314	6,128
2006	2,682	467	1,388	277	526	249	5,589
2007Ε	2,720	480	1,520	300	540	240	5,800
Πρόβλεψη							
2008	2,560	-	-	-	-	-	6,400
2009	2,640	-	-	-	-	-	6,600
2010	2,520	-	-	-	-	-	5,600
2011	2,610	-	-	-	-	-	5,800
2012	2,520	-	-	-	-	-	5,600
%Μεταβολή							
2001	53.0	120.0	90.2	56.9	18.6	38.0	59.1
2002	-12.6	35.2	34.3	52.2	69.0	-24.8	5.4
2003	38.1	-34.3	-15.6	22.6	85.4	-18.3	18.7
2004	15.6	59.4	39.9	26.4	20.0	88.3	25.7
2005	2.8	152.5	48.7	4.3	0.6	23.8	22.7
2006	1.0	-46.6	-0.7	8.5	-16.9	-20.7	-8.8
2007	1.4	2.9	9.5	8.3	2.7	-3.6	3.8
Πρόβλεψη							
2008	-5.9	-	-	-	-	-	10.3
2009	3.1	-	-	-	-	-	3.1
2010	-4.5	-	-	-	-	-	-15.2
2011	3.6	-	-	-	-	-	3.6
2012	-3.4	-	-	-	-	-	-3.4
Μέσος όρος πενταετίας							
2003-2007	2,575	476	1,184	254	570	238	5,297
2008-2012	2,570	-	-	-	-	-	6,000

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Ο κλάδος κατασκευής βιομηχανικών κτιρίων ανέκαμψε κατά την διάρκεια της πενταετίας 2000 – 2005, τριπλασιάζοντας την εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης στα 6.1 εκατομμύρια τ.μ. Η ανάκαμψη αυτή ωθήθηκε κυρίως από οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν για περιοχές εκτός της Μητροπολιτικής Περιφέρειας Μπανγκόκ, εξ αιτίας των κινήτρων που δόθηκαν από την Επιτροπή Επενδύσεων. Οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν για τις επαρχιακές Περιφέρειες συνιστούσαν το 60% περίπου του συνόλου της χώρας ενώ πριν την οικονομική κρίση δεν υπερέβαιναν το 50%.

Οι μεγαλύτερες αλλαγές σημειώθηκαν στις δυτικές περιοχές της Κεντρικής και στην Ανατολική Περιφέρεια. Η Ανατολική Ταϊλάνδη έγινε βιομηχανικό κέντρο, χάρις στις ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις, την συγκοινωνιακή υποδομή και το σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον. Το 2005 η συνολική εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης στην Ανατολική Περιφέρεια ήταν περίπου ίση με το ήμισυ της Μητροπολιτικής Περιφέρειας Μπανγκόκ.

Παρά τις ισχυρές βάσεις και την άνθηση του τομέα εξαγωγών, ο βιομηχανικός τομέας παρουσίασε συνολική πτώση της τάξης του 9% το 2006 φτάνοντας τα 5.6 εκατομμύρια τ.μ., οφειλόμενη κυρίως στην κατακόρυφη, κατά 47%, πτώση στις δυτικές περιοχές της Κεντρικής Περιφέρειας. Μικρότερης έκτασης πτώσεις σημειώθηκαν στην Βορειοανατολική και στην Νότια Περιφέρεια. Κύρια αιτία για την δημιουργία του αρνητικού αυτού κλίματος αποτέλεσε η αβεβαιότητα που κυριαρχούσε σχετικά με την προτεινόμενη αναθεώρηση του νόμου για τις ξένες επιχειρήσεις.

Η συνολική εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης γνώρισε και πάλι ανάκαμψη κατά το 2007, αυξανόμενη κατά 7% ως τα 5.8 εκατομμύρια τ.μ. Η μικρή αυτή αύξηση δεν είναι αντιπροσωπευτική του βιομηχανικού και βιοτεχνικού τομέα ο οποίος παραμένει ισχυρός, με την πληρότητα των ήδη αποπερατωμένων βιομηχανικών κτιρίων να αυξάνεται από 79% σε 86% κατά τη διάρκεια του έτους. Το γεγονός αυτό αποτελεί ένδειξη της προσπάθειας των επενδυτών, παρά την προθυμία τους να επενδύσουν στις βιομηχανίες της Ταϊλάνδης, να αποφύγουν τις επενδύσεις ιδιαίτερα μεγάλης κλίμακας στην περίπτωση που η πολιτική κατάσταση γινόταν ακόμη περισσότερο αβέβαιη.

Ανά τομέα, η επιστροφή των μεγάλων επενδυτικών σχεδίων των αυτοκινητοβιομηχανιών ήταν η κύρια αιτία της μικρής ανάκαμψης που σημειώθηκε και κράτησε την βιομηχανική κατασκευή σε υψηλά επίπεδα για το 2008 (+10%), όπως αναμένεται και να συμβεί για το 2009 (+3%) με την πιθανότητα της κατασκευής χυτηρίων στα νότια της χώρας να προκαλέσει μια επιπλέον ώθηση. Κατά την διάρκεια της τριετίας 2009-2012 η συνολική εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης αναμένεται να παραμείνει μεταξύ 5.6 και 5.8 εκατομμυρίων τ.μ.

Στην Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ η συνολική εγκεκριμένη επιφάνεια δόμησης αναμένεται να παραμείνει σχετικά σταθερή. Ανησυχίες που αφορούν στην αύξηση της ατμοσφαιρικής μόλυνσης στην Ανατολική Περιφέρεια ενδέχεται να εξαναγκάσουν την μεταφορά κάποιων επενδυτικών προγραμμάτων σε άλλες περιοχές,

κυρίως στο Νότο, υπό την προϋπόθεση ότι θα σταθεροποιηθεί η κατάσταση στην περιοχή, όσον αφορά στον κίνδυνο τρομοκρατικών επιθέσεων.

Η έναρξη της υλοποίησης των παρακάτω σχεδίων είναι προγραμματισμένη για την περίοδο 2009-2013.

US\$ 500 εκατ. – Μονάδα Παραγωγής μικρών αυτοκινήτων της Ford/Mazda στην επαρχία Rayong. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους με την αναμενόμενη παραγωγή του εργοστασίου να φτάνει τα 100.000 αυτοκίνητα ετησίως.

US\$ 497 εκατ. – χρυσορυχείο της Thai Global Ventures Company Ltd σε έκταση 384 εκταρίων στο Phichit. Το πρόγραμμα βρίσκεται στην φάση κατασκευής των έργων υποδομής πολιτικού μηχανικού.

US\$ 263 εκατ. – Α΄ Φάση του Λιμένα Pakbara στην επαρχία Songkhla στη Νότια Ταϊλάνδη. Πρόκειται για το πρώτο στάδιο κατασκευής ενός επενδυτικού σχεδίου μεγάλων διαστάσεων σε τρεις φάσεις, το οποίο μετά την ολοκλήρωσή του το 2024 αναμένεται να είναι σε θέση να εξυπηρετήσει 2.4 εκατομμύρια κοντέινερ. Η κατασκευή της Α΄ Φάσης αναμένεται να λάβει χώρα μεταξύ 2009 και 2013 ενώ η έναρξη της κατασκευής της Β΄ Φάσης είναι προγραμματισμένη για το 2014.

US\$ 200 εκατ. – εργοστάσιο κατασκευής «οικολογικών οχημάτων» της Honda Motor Company στην επαρχία της Αγιούταγια (Ayudhya) στην Κεντρική Ταϊλάνδη.

US\$ 6 εκατ. – εργοστάσια χαλυβουργίας στη Νότια Ταϊλάνδη. Τα προγράμματα αυτά βρίσκονται στην φάση της υποβολής προσφορών από την Nippon Steel Corp και την JFE Steel Corp καθώς η κυβέρνηση επιθυμεί την μείωση της εξάρτησης της χώρας από τις εισαγωγές χάλυβα.

9.7.Επιτροπή Επενδύσεων. (Board of Investment – BOI).

Η Επιτροπή Επενδύσεων ακολουθεί μία στρατηγική «ζωνοποιημένων» προωθήσεων επενδύσεων με στόχο την αποκέντρωση της βιομηχανικής υποδομής της Ταϊλάνδης εκτός της Μητροπολιτικής Περιφέρειας Μπανγκόκ. Το 1993 η Επιτροπή Επενδύσεων δημιούργησε τρεις Ζώνες Προώθησης Επενδύσεων:

- Ζώνη 1 - Συμπεριλαμβάνει την Μπανγκόκ και τις πέντε επαρχίες της Μητροπολιτικής Περιφέρειας (Samut Prakan, Samut Sakhon,

Nakhon Pathom, Nonthaburi και Pathum Thani)

- Ζώνη 2 - Συμπεριλαμβάνει τις 12 επαρχίες Ang Thong, Ayutthaya, Chachoengsao, Chonburi, Kanchanaburi, Nakhon Nayok, Phuket, Rathchaburi, Rayong, Samut Songkhram, Saraburi και Suphanburi

- Ζώνη 3 - Συμπεριλαμβάνει τις υπόλοιπες 58 επαρχίες

Η διαθέσιμη επιφάνεια δόμησης εντός των βιομηχανικών περιοχών (industrial estates) στην Ζώνη 1 (Μπανγκόκ και υπόλοιπη Μητροπολιτική Περιφέρεια) είναι σχετικά χαμηλή και ίση με 2.400 στρέμματα, αντιστοιχώντας στο 9.1% του συνόλου με το μεγαλύτερο μέρος να είναι διαθέσιμο στις νεότερες βιομηχανικές περιοχές του Samut Prakan και του Pathum Thani.

Πίνακας 27: Αριθμός και Αξία επενδυτικών προγραμμάτων τα οποία έλαβαν πιστοποιητικά BOI ανά ζώνη (1998-2007)

Έτος	Ζώνη 1		Ζώνη 2		Ζώνη 3		Σύνολο	
	Αρθ	δισ	Αρθ	δισ	Αρθ	δισ	Αρθ	δισ
	προγ/των	Μπατ	προγ/των	Μπατ	προγ/των	Μπατ	προγ/των	Μπατ
1998	-	-	-	-	-	-	569	245.0
1999	-	-	-	-	-	-	554	140.0
2000	-	-	-	-	-	-	784	290.0
2001	-	-	-	-	-	-	766	184.0
2002	164	43.6	368	93.3	265	85.0	797	221.9
2003	139	77.3	349	104.7	229	46.8	717	228.7
2004	253	78.8	466	184.3	334	108.2	1,053	371.3
2005	314	70.9	500	284.7	319	176.8*	1,133	532.5
2006	350	48.1	480	312.2	316	74.8	1,146	435.0
2007	379	82.4	516	290.2	361	117.5	1,256	490.1

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

* Ο αριθμός αυτός παρουσιάζεται ιδιαίτερα αυξημένος εξαιτίας της επενδυτικής δραστηριότητας ύψους 109.4 εκατομμυρίων Μπατ από εταιρείες διεθνών θαλάσσιων μεταφορών

Πίνακας 28: Δείκτες του Βιομηχανικού Τομέα (1998-2007)

	Υποβληθείσες Αιτήσεις		Εγκρινόμενες Αιτήσεις		Εκδοθέντα Πιστοποιητικά		Ενάρξεις Εργασιών		Αδειοδοτημένες Βιομηχανίες	
	Αρθ	Αξία*	Αρθ	Αξία*	Αρθ	Αξία*	Αρθ	Αξία*	Αρθ	Αξία*
1998	679	241	647	287	569	245	695	281	2,835	44,643
1999	902	189	680	162	554	140	526	205	2,900	55,460
2000	1,034	341	1,111	279	784	290	625	305	1,824	76,970
2001	853	185	820	266	766	184	612	268	1,792	84,044
2002	788	263	721	163	797	222	626	204	2,190	101,984
2003	1,029	319	841	286	717	229	251	75	1,817	133,921
2004	1,206	637	1,227	601	1,053	371	279	83	5,020	145,322
2005	1,321	674	1254	571	1,133	533	Na	Na	6,117	241,407
2006	1,357	514	1,220	374	1,146	435	Na	Na	5,222	198,042
2007	1,305	658	1,354	727	1,256	490	Na	Na	4,470	147,795

* Αξία σε δις Μπατ

Πηγή: Τράπεζα Ταϊλάνδης, Τμήμα Βιομηχανικών Έργων, Επαρχιακό Γραφείο Βιομηχανίας.

10. ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

10.1. Η πορεία ανάπτυξης της κατασκευής έργων υποδομής.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η οικονομία της Ταϊλάνδης γνώρισε μία άνευ προηγουμένου άνθηση. Η άνθηση αυτή έλαβε χώρα παρά τις σημαντικές δομικές αδυναμίες της χώρας, όπως το ανεπαρκές οδικό και ενεργειακό δίκτυο. Το γεγονός αυτό είχε επιπτώσεις κυρίως στις απομακρυσμένες επαρχίες της χώρας οι οποίες δεν απολάμβαναν το ίδιο μερίδιο από τα οφέλη της οικονομικής άνθησης και δεν αναπτύχθηκαν με τον ίδιο ρυθμό όπως οι περιοχές γύρω από την πρωτεύουσα.

Για να μπορέσει να δοθεί ώθηση στην ανάπτυξη των πιο απομακρυσμένων περιοχών, η κυβέρνηση της χώρας ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του 1990 ένα πρόγραμμα βελτίωσης των υποδομών, έτσι ώστε να μπορέσουν να ενσωματωθούν σε ένα σύνολο με την Μητροπολιτική Περιφέρεια Μπανγκόκ, μέσω της ανάπτυξης νέων οικονομικών ζωνών στις άλλες Περιφέρειες. Η κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής ξεκίνησε με την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στα πλαίσια του σχεδίου BOOT. Εντός του πλαισίου αυτού στον ιδιώτη επενδυτή – κατασκευαστή παραχωρείται η κυριότητα και η χρήση της υποδομής για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως 25 χρόνια), μετά την παρέλευση του οποίου το έργο περιέρχεται στην ιδιοκτησία του κράτους.

Στον τομέα των έργων πολιτικού μηχανικού, ο Σχηματισμός Ακαθάριστου Παγίου Κεφαλαίου (ΣΑΠΚ) αυξήθηκε με ρυθμό υψηλότερο του 150% κατά την πενταετία 1991-1996, φτάνοντας τα 357 δις Μπατ. Η κατασκευή αρκετών μεγάλων έργων υποδομής υλοποιήθηκε στα πλαίσια του σχεδίου BOOT, με την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα να κινείται ανάμεσα στο 20% και το 35% επί των ετήσιων προϋπολογισμών. Το πρώτο έργο οδοποιίας στα πλαίσια του BOOT ήταν ένα τμήμα της κλειστής οδού ταχείας κυκλοφορίας (expressway) της Μπανγκόκ, μήκους 20 χλμ., το οποίο ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 1993. Ακολούθησαν το Εναέριο Μετρό (Skytrain), ο εναέριος σιδηρόδρομος (Elevated Rail Transport System) της Μπανγκόκ, το υπόγειο μετρό, η Γ' και η Δ' Φάση της κλειστής οδού ταχείας κυκλοφορίας, η επέκταση της Don Muang (Οδού Διοδίων) και διάφορα προγράμματα ηλεκτροδότησης.

Το 1997 η οικονομική κρίση και η ύφεση που ακολούθησε προκάλεσε μείωση των δαπανών για έργα υποδομής, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα την μείωση κατά 32% των συνολικών δαπανών κεφαλαίου ως το 2002. Η πτώση αυτή έγινε αισθητή κυρίως στον ιδιωτικό τομέα, με το ύψος των επενδύσεων να μειώνεται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 70%. Οι αιτίες της πτώσης αυτής συμπεριλαμβάνουν την έλλειψη κρατικής χρηματοδότησης εξαιτίας της κρίσης και τις μεγάλες καθυστερήσεις οι οποίες προέκυψαν από τις πολιτικές διαφωνίες σχετικά με την σκοπιμότητα της αύξησης του δημόσιου χρέους η οποία θα ήταν άμεση συνέπεια της ολοκλήρωσης της κατασκευής μεγάλων έργων κατά τη διάρκεια της ύφεσης. Ως εκ τούτου σημειώθηκαν καθυστερήσεις, περικοπές ή ακόμη και ματαιώσεις της κατασκευής τουλάχιστον 10 μεγάλων έργων. Ανάμεσα στα έργα των οποίων η κατασκευή ματαιώθηκε ήταν η κατασκευή υπόγειας γραμμής μετρό από το Bang Sue στη γέφυρα Rama III, προϋπολογισμού 26.5 εκατομμυρίων Μπατ, η υπερυψωμένη οδός κατά μήκος του καναλιού Khlong Phasi Charoen που εγκαταλείφθηκε προς όφελος της κατασκευής επέκτασης του εναέριου μετρό, και μια γέφυρα παράλληλη της γέφυρας Krung Thon (προς όφελος της κατασκευής της γέφυρας Kiak Krai).

Το 2002 οι συνολικές δαπάνες κεφαλαίου έπεσαν στο χαμηλότερο σημείο των 239 δις Μπατ σε σημερινές τιμές. Παρά την σχετικά ισχυρή οικονομική κατάσταση της χώρας κατά την διάρκεια της επόμενης πενταετίας, η αύξηση του ΣΑΠΚ παρέμεινε ελάχιστη, μόλις ξεπερνώντας τον πληθωρισμό.

Κατά την πενταετία 2002-2007 ο συνολικός ΣΑΠΚ για τα έργα πολιτικού μηχανικού αυξήθηκε κατά μέσο όρο με ρυθμό 5% ετησίως, φτάνοντας τα 306 δις Μπατ, ποσό σημαντικά χαμηλότερο από το ρεκόρ των 357 εκατομμυρίων Μπατ το 1996, ιδιαίτερος αν ο ΣΑΠΚ υπολογιστεί σε σημερινές τιμές.

Ο αργός ρυθμός ανάπτυξης στην δεκαετία του 2000 αποδίδεται στην έλλειψη δραστηριότητας στον τομέα των έργων υποδομής. Ενώ πολλά έργα έχουν συζητηθεί πολύ κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών – μεταξύ των οποίων το μετρό και ο προαστιακός σιδηρόδρομος της Μπανγκόκ, τα αντιπλημμυρικά έργα και η κατασκευή ενός επαρκούς δικτύου ηλεκτροδότησης, η πρόοδος που έχει σημειωθεί είναι από ελάχιστη έως καθόλου. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό του ΣΑΠΚ για έργα πολιτικού μηχανικού σε ένα επίπεδο σημαντικά χαμηλότερο από αυτό που

κρίνεται απαραίτητο για την οικονομία της χώρας, έτσι ώστε να αποφευχθούν μοιραίες καθυστερήσεις έργων.

10.2. Αστικό και Προαστιακό Σιδηροδρομικό Δίκτυο Μπανγκόκ.

Οι προδιαγραφές του μετρό της Μπανγκόκ παραμένουν χαμηλές σε σχέση με τα αστικά σιδηροδρομικά δίκτυα άλλων μεγάλων πόλεων. Διαθέτοντας μόνο τρεις γραμμές (δύο εναέριες και μία υπόγεια) και 75 χλμ μήκος, χρησιμοποιείται από περισσότερους από 630.000 επιβάτες ημερησίως. Ο πρώην πρωθυπουργός Τακσίν είχε ανακοινώσει την αναβάθμιση μεγάλης κλίμακας, με την κατασκευή έξι νέων γραμμών ως το 2010.

Η τότε κυβέρνηση είχε στόχο την συγχρηματοδότηση του έργου από τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, με το κράτος να καλύπτει το κόστος των έργων πολιτικού μηχανικού, του σχεδιασμού και των απαλλοτριώσεων γης και τον ιδιωτικών τομέα να χρηματοδοτεί την αγορά των συρμών και την εγκατάσταση του συστήματος σηματοδότησης.

Η υλοποίηση του σχεδίου έχει συναντήσει επανειλημμένα διάφορα εμπόδια, από την έλλειψη χρηματοδότησης μέχρι πολιτικές και διοικητικές διαφωνίες μαζί με κατηγορίες χρηματισμού. Το πραξικόπημα του Σεπτεμβρίου 2006 σταμάτησε οποιαδήποτε σχετική δραστηριότητα.

Ενδεικτικό της έκτασης του κυκλοφοριακού προβλήματος της Μπανγκόκ είναι το ότι το πρόγραμμα ανεσύρθη στην επιφάνεια ήδη από την περίοδο της μεταβατικής κυβέρνησης, γεγονός που αποδεικνύει πόσο ζωτικής σημασίας είναι τα έργα αυτά για τη χώρα. Οι έξι γραμμές του αστικού και προαστιακού σιδηροδρόμου έχουν ως εξής:

Κόκκινη Γραμμή (Rangsit – Bang Sue – Taling Chan – 41 χλμ). Αυτή τη στιγμή έχει ξεκαθαρίσει το καθεστώς χρηματοδότησης ενώ οι συμβάσεις/αναθέσεις έργου υπεγράφησαν τον Μάρτιο του 2008.

Μοβ Γραμμή (Bang Yai – Bang Sue – 23 χλμ). Η κυβέρνηση ανακοίνωσε ότι έχει βρεθεί χρηματοδότηση για τη γραμμή και οι συμβάσεις/αναθέσεις υπεγράφησαν τον Ιούνιο 2008.

Μπλε Γραμμή (Bang Sue – Tha Phra – Bang Khae και Hua Lamphong – Tha Phra – 27 χλμ). Ο σχεδιασμός της γραμμής έχει ολοκληρωθεί και η κατασκευή ξεκίνησε στα τέλη του 2008.

Σκούρα Πράσινη Γραμμή (Mo Chit – Saphan Mai – 13 χλμ). Η κατασκευή ξεκίνησε στα τέλη 2008/αρχές 2009.

Ανοιχτή Πράσινη Γραμμή (Sukhumvit Soi 107 – Samut Prakan – 14 χλμ) Η κατασκευή ξεκίνησε στα τέλη 2008/αρχές 2009.

Κίτρινη Γραμμή (Οδός Srinakarin – Bang Kapi) Πρόκειται για προτεινόμενη νέα γραμμή, η ανάπτυξη της οποίας βρίσκεται ακόμη στα αρχικά στάδια.

10.3. Αντιπλημμυρική Υποδομή.

Ένας τομέας ο οποίος αναμένεται να δεχθεί αυξημένη χρηματοδότηση εντός των επόμενων ετών είναι η υποδομή αντιπλημμυρικής προστασίας. Το ύψος των συνολικών καταστροφών που προκάλεσαν οι πλημμύρες του 2006 κατά την διάρκεια της εποχής των μουσώνων υπολογίζεται από την Εθνική Επιτροπή Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης σε 20 δις Μπατ. Η Μπανγκόκ βρίσκεται σε μια ιδιαιτέρως ευάλωτη θέση, με υψόμετρο μόλις ένα μέτρο πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας ενώ υπολογίζεται ότι η πόλη βυθίζεται με ρυθμό 10 εκατοστών το χρόνο.

Στο άμεσο παρελθόν είχε προβλεφθεί ότι εξαιτίας της ετήσιας εμφάνισης των πλημμυρών και της θέσης της Μπανγκόκ, από την εποχή της μεταβατικής κυβέρνησης ήδη θα γινόταν κάποια προσπάθεια για την ανάπτυξη ενός προγράμματος διαχείρισης υδάτων, το οποίο θα μπορούσε να υπολογίσει την ροή των υδάτων κατά την διάρκεια των πλημμυρών σε εθνικό επίπεδο. Δυστυχώς ελάχιστα βήματα πραγματοποιήθηκαν προς αυτήν την κατεύθυνση, γεγονός το οποίο κάνει όλο και πιθανότερη την εκδήλωση μιας πλημμύρας μεγάλων διαστάσεων στην Μπανγκόκ.

Αναμένεται ότι από τα πρώτα μέληματα μιας ισχυρής κυβέρνησης η οποία θα υπακούει σε ένα μη αμφισβητούμενο σύνταγμα θα είναι ένα αποτελεσματικό σύστημα διαχείρισης υδάτων, πράγμα το οποίο μπορεί να συμβεί και νωρίτερα αν στο μεταξύ εκδηλωθεί κάποια μεγάλη πλημμύρα. Το πρόγραμμα κατά πάσα πιθανότητα θα συνίσταται στην κατασκευή ενός συστήματος υδατοφραχτών για προστασία από το θαλασσινό νερό. Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό στις αρχές ότι, με τα επίπεδα της

θάλασσας να ανεβαίνουν εξαιτίας της υπερθέρμανσης του πλανήτη, θα είναι ευκολότερο και φθηνότερο να κατασκευαστούν οι υδατοφράχτες νωρίτερα και όχι αργότερα.

10.4. Ενέργεια.

Την κύρια ευθύνη για την παραγωγή και μεταφορά ενέργειας φέρει η Αρχή Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας της Ταϊλάνδης (Electricity Generating Authority of Thailand – EGAT). Στη συνέχεια η Μητροπολιτική Αρχή Ηλεκτρισμού (Metropolitan Electricity Authority – MEA) και η Περιφερειακή Αρχή Ηλεκτρισμού (Provincial Electricity Authority – PEA) φέρουν την ευθύνη της διανομής της ενέργειας. Η MEA έχει την αρμοδιότητα της διανομής ηλεκτρισμού στους καταναλωτές στην Μπανγκόκ, η PEA της διανομής ηλεκτρισμού στους καταναλωτές στην επαρχία. Με βασιλικό διάταγμα η EGAT, εκτός από την παροχή ηλεκτρικής ενέργειας στην MEA και στην PEA, χορηγεί άμεσα ηλεκτρισμό σε μεγάλες βιομηχανίες και σε κοινωφελείς οργανισμούς γειτονικών χωρών όπως η Ηλεκτρική Εταιρεία του Λάος (Electricité du Laos – EDL) και της Μαλαισίας (Tenaga Nasional Berhad – TNB).

Το 1995 η κυβέρνηση εγκαινίασε το Πρόγραμμα Ανεξάρτητων Παραγωγών Ενέργειας (Independent Power Producers Program – IPP), μια πρωτοβουλία ενθάρρυνσης ξένων και ντόπιων εταιρειών έτσι ώστε να επενδύσουν στον τομέα της παραγωγής ενέργειας. Ενώ υπήρξε αυξημένο ενδιαφέρον από πλευράς επενδυτών έτσι ώστε να χτιστούν και να λειτουργήσουν ιδιωτικές μονάδες παραγωγής ενέργειας, ο στόχος των 8.100 μεγαβάτ ο οποίος είχε τεθεί από το IPP για το 2006, δεν στάθηκε δυνατόν να επιτευχθεί, εξαιτίας της μείωσης της ζήτησης που ακολούθησε την οικονομική κρίση.

Όπως και στους περισσότερους κλάδους των έργων πολιτικού μηχανικού στην Ταϊλάνδη, ελάχιστα προγράμματα αξιόλογου μεγέθους ανακοινώθηκαν κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών, εξαιτίας της πολιτικής κατάστασης. Υπήρξε εκτεταμένος δημόσιος διάλογος παρόλα αυτά σχετικά με το θέμα της ενέργειας και η μεταβατική κυβέρνηση ανακοίνωσε ένα Σχέδιο Διατήρησης Ενέργειας.

Το σχέδιο περιγράφει τους βραχυπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους εθνικούς στόχους, με σκοπό την μείωση κατανάλωσης ενέργειας στην Ταϊλάνδη κατά 11% επί

του συνόλου ως το 2011, μέσω της αποτελεσματικότερης διαχείρισης της ενέργειας, κυρίως στην οικοδομή και στις μεταφορές.

Το σχέδιο έχει μια συνολική φιλική προς το περιβάλλον θεώρηση, θέτοντας ως στόχο την αύξηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στο 12% του συνολικής ενέργειας που χρησιμοποιείται στη χώρα. Αυτό μπορεί να αποδειχθεί δύσκολο όμως, καθώς ως κύρια πηγή παραγωγής ενέργειας προτείνεται η υδροηλεκτρική, η οποία παραμένει εξαιρετικά αντιδημοφιλής ανάμεσα στον τοπικό πληθυσμό ο οποίος ανθίσταται στην κατασκευή υδροηλεκτρικών φραγμάτων στα όρια της περιοχής του με το ίδιο σθένος που ανθίσταται στην κατασκευή θερμοηλεκτρικών εργοστασίων.

Παρά την σχετική ευημερία της ταϊλανδέζικης οικονομίας, η κατάσταση στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας εξακολουθεί να γίνεται χειρότερη, ενώ προγραμματίζεται η αγορά 10.000 MW για το διάστημα 2017-22, πράγμα που σημαίνει την μεταφορά ενέργειας από την Καμπότζη, τη Βιρμανία, ακόμη και από το υδροηλεκτρικό φράγμα στην επαρχία Γιουνάν στην Κίνα, μια χώρα η οποία δεν είναι καν όμορη της Ταϊλάνδης.

Ενώ η συνέχεια της παροχής δεν είναι εγγυημένη ούτε όσον αφορά στην Κίνα (η οποία αναμένεται να αντιμετωπίσει τις δικές της αυξημένες ενεργειακές ανάγκες σύντομα), η μακροπρόθεσμη εξάρτηση από φτωχές χώρες όπως το Λάος (με κατά κεφαλή ΑΕΠ ίσο με το ένα τέταρτο του κατά κεφαλή ΑΕΠ της Ταϊλάνδης), και την Βιρμανία (με κατά κεφαλή ΑΕΠ το ένα πέμπτο της Ταϊλάνδης), ενέχει τον σοβαρό κίνδυνο της διακοπής της παροχής ενέργειας, γεγονός που μακροπρόθεσμα θα επηρεάσει αρνητικά την οικονομική ανάπτυξη.

10.5. Μεγάλα έργα πολιτικού μηχανικού.

Η έναρξη της υλοποίησης των παρακάτω σχεδίων είναι προγραμματισμένη εντός της τρέχουσας διετίας:

US\$ 248 εκατ. – Σταθμός Ηλεκτροδότησης 3.200 MW στην Μπανγκόκ. Η κατασκευή αναμένεται να λάβει χώρα μεταξύ 2009 και 2012.

US\$ 124 εκατ. – Τέταρτος αγωγός της PTT Public Company Ltd από τον τερματικό σταθμό LNG (στην Βιομηχανική Περιοχή Map-Ta-Phut) ο οποίος θα συνδεθεί με τον

Αγωγό Wang Noi - Kaeng Koi στο Saraburi. Ο αγωγός θα έχει μήκος 300 χλμ ενώ η κατασκευή του η οποία ξεκίνησε στα μέσα του 2008 αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2011.

US\$ 124 εκατ. – Σταθμός ηλεκτροδότησης 800 MW στην επαρχία Samut Songkhram, δυτικά της Μπανγκόκ. Το έργο συμπεριλαμβάνει, εκτός από την κατασκευή του σταθμού και την κατασκευή της βασικής υποδομής στον χώρο έκτασης 96 εκταρίων. Η κατασκευή του έργου ξεκίνησε το 2008.

US\$ 79 εκατ. – Διαμόρφωση χώρων στην μήκους 600 χλμ Δυτική Ακτή μεταξύ Phetburi και Ranong. Η κατασκευή αναμένεται εντός του έτους.

US\$ 50 εκατ. – Αναπτυξιακό Πρόγραμμα για την περιοχή Cha-am της επαρχίας Phetburi. Το πρόγραμμα έχει στόχο την ανάπτυξη των υποδομών στην περιοχή, συμπεριλαμβάνοντας εγκαταστάσεις περίθαλψης, διαχείρισης υδάτων, ηλεκτροδότησης, έργα οδοποιίας και κοινωνικής πρόνοιας. Η εκτέλεση του προγράμματος αναμένεται να λάβει χώρα μεταξύ 2009 και 2011.

US\$ 50 εκατ. – Εγκαταστάσεις Ηλεκτρισμού και Ψύξης Νερού της PTT Public Company Ltd στην Μπανγκόκ. Το πρόγραμμα συμπεριλαμβάνει την κατασκευή εξαώροφου εργοστασίου και των συνοδευτικών έργων υποδομής και η εκτέλεσή του αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους.

US\$ 37 εκατ. – Σταθμός ηλεκτροδότησης 115 MW της Glow Energy Public Company Ltd στο Rayong. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους.

10.6. Προοπτικές του τομέα έργων πολιτικού μηχανικού.

Όταν επιχειρείται η πρόβλεψη του μέλλοντος του τομέα των έργων Πολιτικού Μηχανικού στην Ταϊλάνδη, υπάρχουν δύο σημαντικοί παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για κάθε έργο υποδομής:

α) Πόσο αποφασισμένη είναι η κυβέρνηση της χώρας να προωθήσει τα έργα υποδομής γενικά, και

β) Πόσο απαραίτητο είναι το συγκεκριμένο σχέδιο

Το 2007 η κυβέρνηση της Ταϊλάνδης δεν ήταν σε θέση να λάβει ανάλογες αποφάσεις εκτός εάν επρόκειτο για την υλοποίηση κάποιου απολύτως απαραίτητου σχεδίου, όπως συνέβη με την προώθηση των απαραίτητων εργασιών για την μερική

έναρξη της κατασκευής της Κόκκινης Γραμμής του Μετρό της Μπανγκόκ στα τέλη του 2007. Η πολιτική κατάσταση δεν αναμένεται να βελτιωθεί σημαντικά από αυτή την άποψη στο άμεσο μέλλον, δεδομένου ότι με το υφιστάμενο Σύνταγμα, τις υποβολές μομφής και τον ρόλο που έχει την δυνατότητα να παίζει η Γερουσία, κρίνεται ότι η κυβέρνηση θα αποφύγει την έγκριση σχεδίων και πολιτικών των οποίων η εφαρμογή ενδέχεται να θεωρηθεί ως αμφιλεγόμενη.

Αντίθετα, αναμένεται ότι η κυβέρνηση της χώρας θα τηρεί στάση αναμονής έως ότου η υλοποίησης κάποιου σχεδίου κριθεί απολύτως απαραίτητη πριν καταθέσει την ανάλογη πρόταση στο κοινοβούλιο. Παρόλα αυτά με τον αριθμό των σοβαρών καθυστερήσεων μεγάλων έργων να γίνεται όλο και μεγαλύτερος εξαιτίας της μειωμένης χρηματοδότησης των έργων πολιτικού μηχανικού τα προηγούμενα χρόνια, προβλέπεται ο αριθμός των έργων που κρίνονται απαραίτητα να αυξάνεται συνεχώς. Μία ακόμη πλημμύρα στην Μπανγκόκ για παράδειγμα είναι βέβαιο ότι θα προκαλέσει την έγκριση οποιουδήποτε έργου προστασίας με συνοπτικές διαδικασίες. Ως εκ τούτου, αναμένεται η άνοδος κατά 8% του ΣΑΠΚ για το 2009 αυξάνοντας τις συνολικές επενδύσεις στα 357 εκατομμύρια Μπατ.

Το νέο Σύνταγμα η εφαρμογή του οποίου προβλέπεται να αρχίσει το 2010, αναμένεται να εκσυγχρονίσει τον τρόπο με τον οποίο ασκεί πολιτική εξουσία το κοινοβούλιο, μεταμορφώνοντας τον τομέα κατασκευής έργων πολιτικού μηχανικού και επιτρέποντας στη χώρα να περάσει από το στάδιο της απλής προσπάθειας διορθωτικών επεμβάσεων στα ήδη επί μακρόν καθυστερούντα απαραίτητα έργα σε μια πολιτική πρόληψης των προβλημάτων πριν την εμφάνισή τους. Αυτό θα επιτρέψει αυξημένες επενδύσεις στο Μετρό και τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο της Μπανγκόκ, τις θαλάσσιες μεταφορές και τα ενεργειακά προγράμματα, αυξάνοντας τον συνολικό ΣΑΠΚ κατά 20% το 2010 και διατηρώντας τους ισχυρούς ρυθμούς ανάπτυξης για το 2011 (+14%) και για το 2012 (+12%), επιτρέποντας στον ΣΑΠΚ να φτάσει τα 548 δις Μπατ.

11. ΔΟΜΙΚΑ ΥΛΙΚΑ.

11.1.Γενικά.

Ήταν πάντα γεγονός ότι η κατανάλωση δομικών υλικών στην Ταϊλάνδη καλυπτόταν από την τοπική παραγωγή. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η χρήση δομικών υλικών να ακολουθεί στενά την πορεία της ανοικοδόμησης, με την ζήτηση δομικών υλικών να αυξάνεται στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990 σε αντιστοιχία με την ανάπτυξη της ανοικοδόμησης. Πρόσφατα όμως παρατηρήθηκε το άνοιγμα των κατασκευαστών δομικών υλικών στις εξαγωγές, σε μια προσπάθεια αποφυγής των παλινδρομήσεων της εθνικής αγοράς.

11.2. Παραγωγή επιλεγμένων υλικών κατασκευής.

Η σημαντική ανάπτυξη του τομέα κατασκευών στην Ταϊλάνδη πριν την οικονομική κρίση, είχε ως αποτέλεσμα την συνεχή αύξηση παραγωγής ράβδων χάλυβα, γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου και τσιμέντου στις αρχές και στα μέσα της δεκαετίας του 1990 έτσι ώστε να καλυφθεί η μεγάλη αύξηση στη ζήτηση. Κατά την περίοδο 1991-1996/97 η οποία ήταν και η αποκορύφωση της αυξημένης ζήτησης, η παραγωγή ράβδων χάλυβα αυξήθηκε πάνω από 150% (στα 2.11 εκατομμύρια τόνους), ενώ η παραγωγή τσιμέντου διπλασιάστηκε (στα 38.7 εκατομμύρια τόνους). Η παραγωγή γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου αυξήθηκε κατά 82% κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου, φτάνοντας τους 387.000 τόνους.

Το 1998, η υποχώρηση του κατασκευαστικού τομέα κατά την διάρκεια της κρίσης, είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της ζήτησης για όλα τα δομικά υλικά κατά 30-40%. Η παραγωγή γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου γνώρισε μια γρήγορη ανάκαμψη, επιστρέφοντας σχεδόν στα προηγούμενα επίπεδα ως το 2000. Η παραγωγή τσιμέντου αυξήθηκε με σταθερό ρυθμό και το 2004 είχε φτάσει και πάλι τα 35 εκατομμύρια τόνους. Η παραγωγή ράβδων χάλυβα αυξήθηκε με ρυθμό 6% ετησίως από το 2000 ως το 2003, με την άνοδο κατά 17% του 2004 να οδηγεί την παραγωγή σε νέο ρεκόρ 2,32 εκατομμυρίων τόνων.

Κατά την διάρκεια της τριετίας 2004-2007, η παραγωγή δομικών υλικών γνώρισε διάφορες διακυμάνσεις, καθώς οι μεταβολές στον ρυθμό ανοικοδόμησης και στις εξαγωγές επηρέαζαν διαδοχικά τα επίπεδα της ζήτησης. Η παραγωγή τσιμέντου γνώρισε μέτρια αύξηση το 2005 (+6%) και το 2006 (+4%), φτάνοντας τα 39,4 εκατομμύρια τόνους – ποσότητα μεγαλύτερη από το υψηλότερο σημείο του 1997, το 2007 όμως η καθοδική πορεία του κατασκευαστικού τομέα επηρέασε αρνητικά την ζήτηση, μειώνοντας την παραγωγή κατά 8% στα 36,3 εκατομμύρια τόνους.

Με μειωμένη ζήτηση και ολοένα αυξανόμενες εισαγωγές σιδήρου και χάλυβα, τόσο η παραγωγή ράβδων χάλυβα όσο και η παραγωγή γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου γνώρισαν μείωση παραγωγής (-5% και -43% αντίστοιχα) κατά την διάρκεια της τριετίας. Ειδικότερα η παραγωγή γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου γνώρισε μια επιπλέον κατακόρυφη πτώση ζήτησης όπως εξηγείται παρακάτω.

Πίνακας 29: Παραγωγή επιλεγμένων δομικών υλικών

(1991-2007 σε χιλιάδες τόνους)

Έτος	Ράβδοι χάλυβα	Γαλβανισμένα φύλλα σιδήρου	Τσιμέντο
1991	888	191	22,147
1992	922	218	22,751
1993	1,153	244	25,893
1994	1,300	307	28,886
1995	1,777	349	33,034
1996	2,128	359	37,082
1997	2,138	383	36,002
1998	1,345	236	20,633
1999	1,296	260	18,700
2000	1,417	274	18,020
2001	1,470	308	19,048
2002	1,760	352	23,020
2003	2,041	436	24,227

2004	2,191	342	27,191
2005	2,211	240	28,966
2006	2,125	243	29,516
2007	2,192	202	28,123
% μεταβολή			
1992	3.8	14.1	2.7
1993	25.1	11.9	13.8
1994	12.7	25.8	11.6
1995	36.7	13.7	14.4
1996	19.8	2.9	12.3
1997	0.5	6.7	-2.9
1998	-37.1	-38.4	-42.7
1999	-3.6	10.2	-9.4
2000	9.3	5.4	-3.6
2001	0.0	12.4	5.7
2002	24.2	14.3	20.9
2003	16.0	-1.7	5.2
2004	7.3	-1.2	12.2
2005	0.9	-29.8	6.5
2006	-3.9	1.3	0.7
2007	3.2	-16.9	-3.5

Πηγή: Τράπεζα Ταϊλάνδης, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο,

11.3. Ζήτηση δομικών υλικών στο εσωτερικό της χώρας.

Οι πωλήσεις ράβδων χάλυβα, γαλβανισμένων φύλλων σιδήρου και τσιμέντου είναι ενδεικτικές της ζήτησης για τα υλικά αυτά στο εσωτερικό της χώρας.

Μετά τον πολύ αργό ρυθμό ανάπτυξης του 1992 (+3%), οι πωλήσεις τσιμέντου παρουσίασαν διψήφια αύξηση κατά την τετραετία 1992-1996, φτάνοντας τα 37,1 εκατομμύρια τόνους. Η υπερπροσφορά στην αγορά ακινήτων συνδυαζόμενη με την οικονομική κρίση προκάλεσε μια μείωση 3% το 1997, την οποία ακολούθησε η

κατακόρυφη πτώση κατά 43% το 1998. Η καθοδική πορεία σταμάτησε το 2000 όταν οι πωλήσεις στην εσωτερική αγορά είχαν φτάσει τα 18 εκατομμύρια τόνους, ποσότητα μικρότερη από το ήμισυ του υψηλότερου σημείου τέσσερα χρόνια νωρίτερα.

Η ανάκαμψη από το κατώφλι αυτό άρχισε το 2001 με μια πενταετία ισχυρής ανάπτυξης στις πωλήσεις τσιμέντου. Τα επίπεδα της αύξησης αυξομειώνονταν σημαντικά κατά την διάρκεια της περιόδου αυτής, με άνοδο της τάξης του 5-6% τη μια χρονιά να ακολουθείται από διψήφια αύξηση την επόμενη. Το 2005 οι πωλήσεις τσιμέντου είχαν φτάσει τα 29 εκατομμύρια τόνους, ποσότητα που αντιστοιχούσε στο 57% των απωλειών κατά την διάρκεια της κρίσης. Η κρίση του κατασκευαστικού τομέα μείωσε τον ρυθμό αύξησης της ζήτησης η οποία παρέμεινε σταθερή κατά το 2006 και μειώθηκε κατά 4% το 2007, παρόλο που η ανάκαμψη του κλάδου κτιρίων γραφείων το 2009 αναμένεται να αποτελέσει την εκκίνηση για βελτίωση της ζήτησης τσιμέντου.

Η ζήτηση για γαλβανισμένα φύλλα σιδήρου αυξήθηκε σημαντικά κατά την εξαετία 1991-1997, με μέση ετήσια αύξηση 12% και τις πωλήσεις να φτάνουν τους 383.000 τόνους. Μετά από μια οπισθοχώρηση της τάξης του 38% το 1998 (ως τα 236 εκατομμύρια τόνους), οι πωλήσεις φύλλων σιδήρου γνώρισαν ακόμη μια τετραετία διπλάσιας μέσης ανόδου για να φτάσουν το 2002 τους 352.000 τόνους. Ενώ οι πωλήσεις παρέμειναν σταθερές το 2003 και το 2004, μια πτώση της τάξης του 30% το 2005 κατέβασε τις πωλήσεις στους 240.000 τόνους, ενώ το 2007 ακολούθησε νέα πτώση 17% στους 202.000 τόνους – το χαμηλότερο επίπεδο ζήτησης από το 1991.

Οι πωλήσεις ράβδων χάλυβα ακολουθούν από κοντά την διακύμανση της κατασκευής κτιρίων που δεν προορίζονται για κατοικίες και η άνθηση του κλάδου αυτού στις αρχές της δεκαετίας του 1990 ανέβασε τις συνολικές πωλήσεις ράβδων χάλυβα στα 2,13 εκατομμύρια τόνους το 1996, με την ετήσια αύξηση να υπερβαίνει το 23% κατά την διάρκεια της τετραετίας. Η οικονομική κρίση προκάλεσε μια πτώση πωλήσεων κατά 40% για το 1998/99, όμως ως το 2004 οι πωλήσεις είχαν ανακάμψει και το 2005 έφτασαν ένα νέο ρεκόρ με 2,21 εκατομμύρια τόνους. Το 2006 και το 2007 οι πωλήσεις παρέμειναν σχεδόν σταθερές, με 2,19 εκατομμύρια τόνους το 2007.

11.4. Εισαγωγές επιλεγμένων δομικών υλικών.

Πίνακας 30: Ύψος Εισαγωγών ανά κατηγορία
(1995-2007 σε εκατομμύρια Μπατ)

Έτος	Τσιμέντο και Οικοδομικά Υλικά	Σίδηρος και Χάλυβας	Ξυλεία, Φελλός και Ξυλοπολτός	Προϊόντα Γυαλιού
1995	3,030	126,039	42,033	6,670
1996	2,366	112,508	34,750	6,791
1997	2,516	106,223	29,338	6,267
1998	2,108	72,584	20,623	6,669
1999	1,877	97,903	24,043	7,267
2000	2,793	108,928	33,253	10,112
2001	3,470	110,426	30,322	9,889
2002	3,573	136,944	32,311	9,397
2003	5,020	167,079	36,459	11,076
2004	7,722	257,058	41,599	14,618
2005	8,551	339,395	44,093	15,048
2006	9,091	270,036	40,302	14,439
2007	8,980	291,903	35,558	13,182
% μεταβολή				
1996	-21.9	-10.7	-17.3	1.8
1997	6.3	-5.6	-15.6	-7.7
1998	-16.2	-31.7	-29.7	6.4
1999	-11.0	34.9	16.6	9.0
2000	48.8	11.3	38.3	39.2
2001	24.2	1.4	-8.8	-2.2
2002	3.0	24.0	6.6	-5.0
2003	40.5	22.0	12.8	17.9
2004	53.8	53.9	14.1	32.0
2005	10.7	32.0	6.0	2.9
2006	6.3	-20.4	-8.6	-4.0
2007	-1.2	8.1	-11.8	-8.7

Τα στοιχεία του Πίνακα 30 που παραιτείθεται και που έχουν ως πηγή την Τράπεζα της Ταϊλάνδης δείχνουν το ύψος των εισαγωγών ανά τομέα, σε εκατομμύρια Μπατ, από το 1995 ως το 2007.

Ένα θέμα το οποίο προκύπτει από την μελέτη του Πίνακα είναι ο βαθμός διείσδυσης στην αγορά κατά την τελευταία δωδεκαετία. Σε σύγκριση με το 1995, κατά το οποίο παρουσιάστηκε μία σχετική κορύφωση στις πωλήσεις δομικών υλικών, η αξία των εισαγωγών όλων των υλικών εκτός από την ξυλεία, έχουν ανέβει κατακόρυφα, ακόμη και αν αφαιρεθεί ο πληθωρισμός. Η αξία των εισαγωγών τσιμέντου και λοιπών οικοδομικών υλικών, καθώς και του σιδήρου και του χάλυβα, τριπλασιάστηκε το 2007 σε σχέση με το 2005, ενώ των προϊόντων γυαλιού διπλασιάστηκε.

Τα τελευταία χρόνια το ύψος των εισαγωγών έπεσε, γεγονός ενδεικτικό των δυσχερειών που αντιμετώπισε ο κατασκευαστικός τομέας εξαιτίας της πολιτικής κρίσης. Παρόλα αυτά με την μείωση από το ASEAN των δασμών για εισαγωγές στην Ταϊλάνδη, αναμένεται αυξημένη διείσδυση στην αγορά κατά την επόμενη πενταετία, κυρίως από την Κίνα.

12. ΤΡΟΠΟΙ ΠΡΩΘΗΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ.

Τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την προώθηση των ελληνικών εταιρειών στον κατασκευαστικό τομέα και στον τομέα των οικοδομικών υλικών στην Ταϊλάνδη, αφορούν ένα μείγμα πρωτοβουλιών τόσο του ιδιωτικού, όσο και του δημόσιου τομέα:

- **Συμμετοχή σε ατομική βάση ή με εθνικό περίπτερο σε ορισμένες μεγάλες Εμπορικές Εκθέσεις.** Ως γνωστό οι επιχειρηματικές συναντήσεις ενός εξαγωγέα-εκθέτη είναι 10-20πλάσιες από αυτές που θα έχει σαν μέλος μιας παραδοσιακής επιχειρηματικής αποστολής. Θα πρέπει να τονιστεί ότι οι Ταϊλανδικές εταιρείες, επιδεικνύουν ενδιαφέρον για ξένες εταιρείες που έχουν φυσική παρουσία στην χώρα, μέσω συχνών συμμετοχών στις διεθνείς κλαδικές εκθέσεις, οι οποίες διοργανώνονται σε ετήσια βάση. Επίσης οι εντόπιες εταιρείες ευαισθητοποιούνται για όσες ξένες εταιρείες διαθέτουν αντιπρόσωπο, εκθετήριο (κ.ά.) και των οποίων τα εξαγωγικά τους στελέχη τους επισκέπτονται 2-3 φορές τον χρόνο για επαγγελματικούς και κοινωνικούς λόγους.

Για το σκοπό αυτό, οι κύριοι ανταγωνιστές μας συμμετέχουν σε όσο το δυνατόν περισσότερες διεθνείς εκθέσεις (π.χ. Τουρκία, Πορτογαλία, Ισπανία, Βέλγιο, κλπ.), ενώ ορισμένες άλλες χώρες όπως η Ολλανδία και η Ιταλία είναι παρούσες σε όλες σχεδόν τις διεθνείς κλαδικές εκθέσεις. Ταυτόχρονα, φροντίζουν ώστε οι ανωτέρω συμμετοχές τους να παρουσιάζουν πρωτοτυπία από χρόνο σε χρόνο ως προς το σχεδιασμό των περιπτέρων τους και να προβάλλονται από τον κλαδικό τύπο, μετά από ειδικές συμφωνίες με διαφημιστικά γραφεία ή γραφεία δημοσίων σχέσεων. Αυτού του είδους οι συμφωνίες, περιλαμβάνουν πρόσκληση προς δημοσιογράφους σε παραγωγικές εγκαταστάσεις της χώρας προέλευσης των εξαγωγέων-εκθετών, όπως και εκδηλώσεις προβολής (π.χ. ειδικά show, συνέντευξη τύπου, οργάνωση δεξίωσης, κλπ.). Παράλληλα θα πρέπει να προσελκύσουμε συμμετοχές από την Ταϊλάνδη σε διεθνείς εκθέσεις της χώρας μας.

- **Αξιοποίηση των συντελεστών παραγωγής**, όπως το σχετικά περιορισμένο εργατικό κόστος (το εργατικό δυναμικό αποτελείται αποκλειστικά από χαμηλά αμειβόμενους μετανάστες) και το εξειδικευμένο προσωπικό (μηχανικοί, ηλεκτρονικοί κ.α. ευρωπαϊκής ή ασιατικής προέλευσης), προσφέρουν δυνατότητα δημιουργίας οικονομιών κλίμακας μέσω **σύστασης μεικτών επιχειρήσεων** (joint-ventures), μονάδων συμπαραγωγής .

- Θα πρέπει να δοθούν **επενδυτικά κίνητρα** στους Έλληνες επιχειρηματίες. Για παράδειγμα σύναψη Συμφωνίας αποφυγής διπλής φορολογίας θα μπορούσε να βοηθήσει στην προώθηση τους στην Ελλάδα μέρους των κεφαλαίων που διαχειρίζονται οι χρηματοοικονομικοί οίκοι που έχουν την έδρα τους εδώ. Πρέπει να τονιστεί ότι σύμφωνα με εκτιμήσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Ταϊλάνδης, εγχώριοι επενδυτές έχουν τοποθετήσεις στο εξωτερικό που υπερβαίνουν τα 150 δις δολάρια ΗΠΑ .Οι επενδύσεις αυτές κατευθύνονται τόσο σε παραγωγικές μονάδες όσο και σε σταθερής απόδοσης προϊόντα ή σε τοποθετήσεις χαμηλού ρίσκου όπως τα πολυτελή ακίνητα.

- Η αύξηση των ελληνικών εξαγωγών και η συμμετοχή τεχνικών εταιρειών σε κατασκευαστικά έργα προϋποθέτει αφενός οι επιχειρήσεις να διαθέτουν μόνιμο αξιόπιστο αντιπρόσωπο στην Ταϊλάνδη (για την προώθηση & παράδοση των προϊόντων/υπηρεσιών, την επίλυση των ενδεχόμενων προβλημάτων κλπ.) και αφετέρου να δρομολογηθεί μία **πολιτική διείσδυσης** για την αγορά αυτή, σύμφωνα με τα επιτυχημένα παραδείγματα ιταλικών, κ.ά. εταιρειών. Το μειωμένο ενδιαφέρον για την αγορά της Ταϊλάνδης που επιδεικνύουν οι εταιρείες μας, σε σχέση με τη πολύχρονη παρουσία των ανταγωνιστών μας η οποία υπερβαίνει τα 10-15 έτη κάνει ακόμη δυσκολότερη την ανεύρεση διαθέσιμων και αξιόπιστων εταίρων για τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες μας. Η επιμονή μας στη δυναμική αυτή αγορά μέσω διεθνών εκθέσεων, εκδηλώσεων προβολής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας μας έχει σοβαρές πιθανότητες να φέρει ικανοποιητικά αποτελέσματα.. Σε γενικές γραμμές η πρόσβαση σε μια νέα αγορά , απαιτεί πολλές συγχρονισμένες προσπάθειες ,υψηλό επαγγελματισμό (π.χ. συνέπεια κλπ) και εφαρμογή των

βασικών αρχών του <<marketing>>, κάτι που δεν πρέπει να θεωρείται στην περίπτωση αυτή ως απλή θεωρία.

- **Η ίδρυση Μεικτού Επιμελητηρίου ή Συνδέσμου**,(Business Council) αφενός για την εκπροσώπηση των επιχειρηματικών συμφερόντων των μελών του και αφετέρου για την οργάνωση κλαδικών επιχειρηματικών αποστολών, ή επιχειρηματικών συμποσίων που θα διευκόλυναν την ανάπτυξη του εμπορίου μεταξύ των δύο χωρών.
- **Οργάνωση Επιχειρηματικών Αποστολών** από την Ελλάδα στην Ταϊλάνδη εάν και μόνο εάν ,προηγείται κατάλληλη προετοιμασία. Θα πρέπει να δοθεί έμφαση σε ολιγομελείς κλαδικές αποστολές π.χ.Υλικά, υπηρεσίες κατασκευών. Όμως η επιτυχημένη οργάνωση Επιχειρηματικών. Αποστολών απαιτεί χρονικό διάστημα προετοιμασίας 4 μηνών (συνεργασία με Γραφείο ΟΕΥ, εντόπιση παρεμφερών εταιρειών στην αγορά, ανταλλαγή προφίλ εταιρειών κλπ). Πολύ σπάνια όμως τα ανωτέρω τηρούνται από τους ελληνικούς φορείς και συνεπώς τα έμπρακτα αποτελέσματα είναι από πενιχρά έως ανύπαρκτα.
- Υπενθυμίζεται ότι γενικά όλοι οι ανταγωνιστές μας, για λόγους που ήδη αναφέρθηκαν προηγουμένως ως προς την προσέγγιση της έντονα ανταγωνιστικής αγοράς της Ταϊλάνδης δίνουν προτεραιότητα και έμφαση στη συμμετοχή τους στις περισσότερες διεθνείς κλαδικές εκθέσεις και πολύ λιγότερο στις επιχειρηματικές αποστολές. Οι τελευταίες αποτελούν μια παραδοσιακή αλλά περιθωριακή δραστηριότητα που αφορά κυρίως μικρά επαρχιακά Ε.Β.Ε. τα μέλη των οποίων δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα συμμετοχής σε διεθνείς κλαδικές εκθέσεις.
- **Επισκέψεις Ελλήνων επισήμων και υπογραφές συμφωνιών**, θα δημιουργούσαν πρόσφορο κλίμα για τη δραστηριοποίηση και του ιδιωτικού τομέα. Περισσότερες επαφές μεταξύ Ταϊλανδών και Ελλήνων οικονομικών παραγόντων με την υποστήριξη της πολιτείας θα βοηθήσουν προς αυτή την κατεύθυνση.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Ταϊλάνδη αποτελεί μια σχετικά ανεπτυγμένη χώρα, (newly industrialized country), βασισμένη στις αρχές της οικονομίας της αγοράς, με καλές υποδομές και οικονομικά φιλελεύθερο καθεστώς.

Η ταχύτητα με την οποία αναπτύχθηκε την περασμένη εικοσαετία είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακή. Οι επιδόσεις της στην παραγωγή συγκεκριμένων προϊόντων (ακόμη και οικοδομικών υλικών) εντυπωσιάζει ακόμα και δυτικές χώρες με παράδοση στον κλάδο. Η χώρα αποτελεί δέλεαρ για εταιρίες παγκόσμιας εμβέλειας από παραγωγούς προϊόντων μαζικής κατανάλωσης Toshiba μέχρι εταιρείες αυτοκινήτων και H/Y όπως η Toyota, η BMW, και η HP.

Οι προοπτικές για τον Ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο και αυτόν των οικοδομικών υλικών στο Βιετνάμ είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντικές. Η οικονομία αναμένεται να επανέλθει δυναμικότερη την προσεχή δεκαετία, ενώ η σημαντική άνοδος του βιοτικού επιπέδου δίνει την δυνατότητα σε σημαντική μερίδα του πληθυσμού να καταναλώνει δυτικά προϊόντα και να ανεβάσει το επίπεδο διαβίωσης του σε υψηλότερα επίπεδα.

Οι επενδύσεις από μεγάλες ιδιωτικές επιχειρήσεις θα δώσουν την δυνατότητα σημαντικών ευκαιριών στις εταιρείες μας μιας που θα ενισχύσουν την ζήτηση για αναβάθμιση των υποδομών σε συνδυασμό με την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων έργων

Αρνητικά σημεία εξακολουθούν να υπάρχουν. Οι πιθανοί επενδυτές θα πρέπει να αντιμετωπίσουν μία αργή και σημαντικά διεφθαρμένη γραφειοκρατία. Οι νόμοι για την κτηματαγορά και τις επιχειρήσεις αλλάζουν συχνά αν και υπάρχει ελπίδα ότι οι φόβοι για απώλεια ανταγωνιστικότητας έναντι των ομόρων κρατών θα οδηγήσει σε ευνοϊκότερες αποφάσεις για τους επενδυτές.

Για τους Έλληνες επιχειρηματίες, η χώρα παρουσιάζει ενδιαφέρον στον κατασκευαστικό τομέα και τον τομέα των οικοδομικών υλικών.

Η όποια όμως προσέγγιση της αγοράς, θα πρέπει να γίνει με ιδιαίτερη προσοχή, λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών που επικρατούν σε αυτή, αλλά και λόγω του υπάρχοντος πολιτικού πλαισίου, μέσα στο οποίο θα κληθεί να κινηθεί ο υποψήφιος επενδυτής. Ο υπογράφων θεωρεί ότι, παρ' όλες τις ευκαιρίες που υπάρχουν, η αγορά κάθε άλλο παρά εύκολη είναι. Για το λόγο αυτό και δεν

προσφέρεται για εταιρείες που δεν έχουν σχετική εμπειρία σε αγορές του εξωτερικού, εταιρείες με ασθενή κεφαλαιουχική βάση ή εταιρείες που δεν διαθέτουν σύγχρονα οργανωμένη διοικητική και επιχειρησιακή δομή. Ελληνικές εταιρείες που διαθέτουν τα παραπάνω είναι σε θέση να μπου ανταγωνιστικά σε μια αγορά που τώρα μόλις αρχίζει να ανοίγει και για το λόγο αυτό προσφέρει σύμφωνα με τα φαινόμενα σημαντικές προοπτικές κέρδους.