

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

ÜLKE RAPORU

1- Müteahhitlik Sektörü

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Kamboçya inşaat sektörü, ekonomide uzun yıllardır önemli bir çarpan etkisi yaratan bir faaliyet alanıdır. Bununla birlikte sektör tek parça bir görünüm arz etmemektedir. 2024-2025 döneminde kamu altyapısı, lojistik ve seçilmiş sanayi ve ulaştırma yatırımlarında ilerleme kaydedilirken; konut, ofis ve bazı karma kullanım projelerinde yavaş toparlanma, stok fazlası ve talep seçiciliği dikkat çekmiştir. Phnom Penh, Kandal, Preah Sihanouk, Siem Reap ve sınır bağlantı aksları sektörde öne çıkan coğrafyalardır.

Sektörün yapısal özellikleri şu şekilde özetlenebilir:

- büyük altyapı işlerinde devlet, kamu iktisadi teşebbüsleri, kalkınma ortakları ve Kamu-Özel Ortaklığı (KÖO) modeli belirleyicidir;
- üstyapı işlerinde yabancı yatırımcıların, özellikle Çin Halk Cumhuriyeti (ÇHC) sermayesinin etkisi büyüktür;
- sanayi bölgeleri, lojistik depolama, fabrika inşaatları, soğuk zincir ve liman/havaalanı bağlantılı yatırımlar daha istikrarlı gelir potansiyeli sunmaktadır;
- şehir altyapısı, temiz su, kanalizasyon, drenaj ve iklim dayanıklılığı odaklı projelerin payı artmaktadır.

2025-2026 beklentileri bakımından; Techo Uluslararası Havaalanı etrafındaki gelişim koridoru, Phnom Penh-Bavet otoyolu, liman genişletmeleri, sınır ve bölgesel bağlantı yolları, iç su yolu ve lojistik projeleri, su ve atık su yatırımları ile enerji iletim/dağıtım projeleri sektörün ana sürükleyicileri olmaya adaydır. Buna karşılık gayrimenkul geliştirme tarafında talep toparlanması daha seçici kalabilir; bu nedenle nakit akışı güçlü, uzun vadeli sponsor desteği bulunan veya kamu/uluslararası finansmanla ilerleyen projeler tercih edilmelidir. Türk firmaları açısından proje seçiminde işverenin finansman gücü, sözleşme tipi, ödeme mekanizması ve arsa/izin durumunun ön incelemeyle teyidi önem arz etmektedir.

b) Ülkede Kısa ve Uzun Vadede Uluslararası İhaleye Çıkılacak Önemli Projeler

Kısa ve orta vadede öne çıkması beklenen proje kümeleri aşağıda sıralanmaktadır:

1. Ulaştırma ve lojistik: Phnom Penh-Bavet expressway projesi ve bağlantı yolları; ulusal yol rehabilitasyon/genişletme işleri; sınır kapıları ve lojistik merkezlerine hizmet edecek tamamlayıcı yol ve köprü işleri; bölgesel bağlantı koridorlarında iklim dayanıklılığı odaklı yol iyileştirmeleri.

2. Limanlar: Sihanoukville Autonomous Port'un yeni konteyner terminali fazları, rıhtım/geri saha, tarama, ekipman, denizcilik yardımcı tesisleri ve bağlantı altyapısı; özel veya karma finansmanlı kıyı/nehir limanı projeleri.

3. Havaalanı ve havaalanı bağlantılı üstyapı: Techo Uluslararası Havaalanı çevresindeki erişim yolları, lojistik depolar, otel, ticari alan, bakım-onarım, yardımcı tesisler ve muhtemel ilave faz işleri.

4. Su, atık su ve kentsel altyapı: Phnom Penh ve ikincil şehirlerde temiz su, drenaj, kanalizasyon, atık su arıtma, taşkın azaltma ve kentsel direnç projeleri.

5. Enerji ve şebeke altyapısı: iletim/dağıtım hattı, trafo merkezi, yenilenebilir enerji bağlantısı, depolama ve şehir elektrifikasyonu destek projeleri.

6. Sanayi altyapısı: SEZ ve sanayi parkı altyapıları, fabrika kabuk binaları, lojistik depo ve yardımcı tesisler.

Kamboçya’da tüm büyük projeler her zaman klasik anlamda tek seferlik bir uluslararası ihale olarak ilan edilmemektedir. Bir kısmı yatırım anlaşması, proje geliştirme sözleşmesi, doğrudan müzakere, KÖO, finansmanlı teklif ve benzeri yapılar veya kalkınma bankası finansmanına bağlı çoklu paketler biçiminde ilerleyebilmektedir.

Bu nedenle yalnızca ihale ilanı değil; Kamboçya Kalkınma Konseyi (CDC) onayları, sektör bakanlıklarının proje hazırlık duyuruları, ADB/World Bank/JICA ihale paketleri, liman ve havaalanı işletmecilerinin satın alma planları ile özel sektör yatırım duyurularının birlikte takibi gereklidir.

c) Projelerin Finansmanı

Kamboçya’da proje finansmanı beş ana kanaldan sağlanmaktadır:

- merkezi bütçe ve kamu yatırımları;
- kalkınma ortakları/çok taraflı finansman (ADB, Dünya Bankası, JICA, bazı durumlarda AIIB ve benzeri);
- KÖO modeli;
- doğrudan yabancı yatırım;
- yerel veya bölgesel banka finansmanı.

Kamu altyapısında çok taraflı ve iki taraflı kalkınma finansmanı belirleyici olmaya devam etmektedir. Yol, su, kentsel altyapı ve iklim dayanıklılığı projelerinde ADB ve Dünya Bankası önemli aktörlerdir. Liman, ulaştırma ve bazı stratejik altyapılarda Japon finansmanı ve teknik desteği görünür durumdadır. ÇHC finansmanı ise büyük ölçekli bağlantı, expressway, liman, kanal ve üstyapı projelerinde güçlüdür.

KÖO mevzuatının yürürlüğe girmesiyle birlikte Ulaştırma-Lojistik, Enerji ve Kamu Hizmetleri alanları 2025-2035 dönemi için öncelikli sektörler arasında tanımlanmıştır.

Türk firmaları açısından finansman yapısı, teklif stratejisini doğrudan belirlemektedir. Kalkınma bankası finansmanlı projelerde şeffaf ihale, FIDIC benzeri sözleşme ve nispeten öngörülebilir ödeme yapısı avantaj sağlayabilir. Buna karşılık özel sponsorlu veya karma finansmanlı projelerde sponsor kredibilitesi, teminat yapısı, hakediş ödeme takvimi, döviz cinsi ve uyuşmazlık çözüm mekanizması dikkatle değerlendirilmelidir.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Türk firmaları bakımından öne çıkan iş fırsatları şu başlıklarda toplanmaktadır:

- Yol, köprü, kavşak, viyadük ve şehir içi ulaşım altyapısı;
- Havaalanı çevresi tamamlayıcı tesisler, terminal destek binaları, cargo/depo yapıları;
- Liman geri saha, depo, soğuk zincir, lojistik park, bağlantı yolu ve yardımcı tesisler;
- Sanayi parkları, fabrika binaları, hafif çelik yapılar, depo ve üretim tesisi inşaatları;
- Su temini, kanalizasyon, drenaj, taşkın kontrolü ve atık su arıtma tesisleri;
- Enerji iletim/dağıtım, trafo, kablolama, endüstriyel elektrik-mekanik kurulum işleri;
- Teknik müşavirlik, proje yönetimi, kontrollük, tasarım-gözden geçirme, miktar/kesin hesap ve tahkim-destek hizmetleri;
- Yeşil bina, enerji verimliliği, iklim dayanıklılığı ve sürdürülebilirlik danışmanlığı.

Özellikle Kamboçya'da işverenler çoğu zaman 'tasarım + inşaat + tedarik + hızlı teslim' bütünlüğü sunabilen firmalara ilgi duymaktadır. Türk firmalarının Orta Doğu, Kuzey Afrika, Orta Asya ve Balkanlar'da geliştirdiği anahtar teslim uygulama tecrübesi burada avantajlı olabilecektir.

Ancak ilk aşamada doğrudan büyük riskli geliştirme işlerinden çok; alt yüklenicilik, ortak girişim, tasarım-yapım paketleri, MEP işleri, yapı malzemesi tedariki, havalimanı/liman çevresi tamamlayıcı işler ve müşavirlik ağırlıklı pozisyonlanma daha gerçekçi görünmektedir.

e) Müteahhitlik Sektöründe Yabancı Firma Faaliyetlerine Yönelik Kısıtlamalar, Riskler ve/veya Avantajlar

Kamboçya, emlak piyasasını 2010 yılında yabancı yatırıma açmıştır. Kamboçya'da yabancılar, zemin katta olmayan konut veya ticari mülklere sahip olabilmektedir ancak arazi mülkiyeti, sadece Kamboçyalılara ayrılmıştır. Yabancılar ancak araziye uzun vadeli kiralayabilmekteledir (isteğe bağlı olarak 50 yıl daha yenileme ile 50 yıla kadar).

Ayrıca yabancılar, arsa sahibi Kamboçyalı bir şirkette %49 oranında pay sahibi olabilmektedirler. Müşterek Mülkiyetli Binaların Yönetimi ve Kullanımına Dair 126 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname (2009), müşterek binaların tapu dönüşümünü düzenlemektedir. Bu çerçevede, yapısal inşaat işi tamamlandıktan sonra kat mülkiyeti yaptırılabilir. Bu tapular, ortak mülkiyetli binanın %70'ine kadar yabancı mülkiyete izin vermektedir (birimler zemin katta olmamalıdır).

Dolayısıyla başlıca kısıtlar ve riskler şunlardır: arazi mülkiyetinin yabancılar bakımından sınırlı olması; izin süreçlerinin merkezi ve yerel düzeylerde çoklu kurumlarla yürütülmesi; işgücü izinleri ve yabancı çalışan kotaları; vergi uyum süreçleri; sözleşme uygulamasında yerel idari pratiklerin önemi; arazi/imar/çevre belgelerinin teyit edilmemesi halinde doğabilecek uyuşmazlıklar; bazı özel sektör projelerinde ödeme ve tahsilat riski; ABD doları

cinsinden piyasa işlemlerine rağmen finansman ve bankacılık koşullarındaki oynaklık; tedarik zincirinde sınır geçişleri ve liman operasyonlarına bağlı gecikmeler.

Buna karşılık avantajlar da mevcuttur: yatırım rejiminin genel olarak açık ve teşvik odaklı olması; Qualified Investment Project (QIP) mekanizması altında vergi ve gümrük avantajları; genç ve rekabetçi işgücü; ASEAN pazarına yakınlık; altyapı açığının halen büyük olması nedeniyle orta vadede proje ihtiyacının devam edecek olması; mühendislik ve uygulama kalitesinde dış uzmanlığa duyulan ihtiyaç.

Yabancı firmalar için yerel hukuk danışmanı firmalarla ilk aşamadan itibaren çalışmak, arazi ve proje izinlerinin hukuki-teknik durumunu bağımsız incelemek, sözleşmelere uluslararası tahkim ve açık ödeme güvenlik hükümleri koymak ve yerel idarelerle kurumsal ilişki yönetimini proje başlangıcından itibaren güçlendirmek yararlı olacaktır.

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

Halihazırda sadece katma değeri düşük bazı inşaat malzemeleri (çimento, kil tuğlalar, çimento bloklar, kereste, kum, çakıl ve fabrikasyon metal ürünler) Kamboçya içinde üretilebilmekte ve Kamboçya'dan temin edilebilmektedir. Yakın zamanda üretime başlamış Cam işleme fabrikası ve beton çatı seramiği imalatçı sayesinde bu ürünler de kısa bir süre içinde Kamboçya'dan temin edilebilecektir.

Bunun haricindeki katma değeri yüksek inşaat malzemesi ürünleri ağırlıklı olarak Tayland, Singapur, Malezya ve ÇHC'den ithal edilmekte, bu da inşaat maliyetlerinin komşu ülkelere kıyasla yüksek olmasına neden olmaktadır.

Kamboçya'nın makine, ekipman ve yapı malzemesi ithalatında ana gümrük kapıları Sihanoukville Autonomous Port, Phnom Penh Autonomous Port, kara sınır kapıları ve hava kargo terminalleridir.

Sihanoukville derin deniz limanı ülkenin en önemli ticari deniz kapısı olup konteyner kapasitesinin artırılmasına yönelik yeni terminal fazları stratejik önem taşımaktadır. Phnom Penh limanı nehir taşımacılığı bakımından özellikle bazı yükler için işlevseldir.

Tayland ve Vietnam üzerinden kara taşımacılığı; betonarme girdiler, mekanik-elektrik ekipman, hazır yapı elemanları ve proje bazlı makine sevkiyatında kritik rol oynamaktadır.

Bununla birlikte lojistik maliyetler ve gümrük işlem süreleri proje bütçelerini etkileyebilmektedir. Şantiye lokasyonuna göre liman-kara sınırı kombinasyonu yeniden hesaplanmalı; ağır/yüksek hacimli ekipman için iç yol standardı, köprü tonajı, eskort gereksinimi ve son kilometre erişimi ayrıca incelenmelidir.

QIP statüsü bulunan projelerde belirli ithal makine, ekipman ve inşaat girdileri bakımından gümrük avantajları söz konusu olabileceğinden yatırım yapısı buna göre kurgulanmalıdır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Sektördeki iş gücü işe ilgili temel şikayet, çoğu inşaat işçisinin vasıfsız olmasından ve şantiyede çalışırken işi öğreniyor olmasından ileri gelmektedir. İnşaat işçilerine eğitim vermeyi amaçlayan bazı kamu mesleki eğitim merkezleri bulunmaktadır ancak bunlar, bütçelerinin sınırlı olması nedeniyle zorluklarla karşılaşmakta, çok etkin olamamaktadır.

Don Bosco Teknik Okulu gibi tanınmış mesleki eğitim merkezleri genellikle uluslararası sivil toplum kuruluşları (STK)'lar tarafından kurulmuştur ve yine onlar tarafından yönetilmektedir. Bu STK'lar belirli alanlarda (ör. tuğla işi, kaynak, çatı kaplama, vb.) bir ila iki yıl arasında süresi değişen eğitim hizmetleri sağlamaktadır. Büyük ölçüde ticarileştirilen yüksek öğretimin aksine, mesleki eğitim neredeyse tamamen STK'lar ve hükümet tarafından sağlanmaktadır. Sektörde çok az şirket, kendi çalışanlarının işgücü becerilerini geliştirmek için şirket içi eğitim programları yürütmektedir. Binalar için entegre mekanik ve elektrik mühendisliği çözümlerinin tanınmış bir sağlayıcısı olan Comin Khmere, teknisyenler için kendi mesleki eğitim kurslarını yürütmektedir.

Kamboçya genç ve görece maliyet avantajı bulunan bir işgücüne sahiptir. Buna karşın ileri mühendislik, proje yönetimi, uzman saha süpervizyonu, MEP koordinasyonu, kalite güvence, ticari sözleşme yönetimi ve bazı özel makine operatörlüğü alanlarında nitelikli personel arzı sınırlıdır. Bu nedenle büyük ve teknik açıdan karmaşık projelerde yerel işgücü ile yabancı uzman kadronun bir arada çalıştığı hibrit model yaygındır.

Yabancı personel kullanımında çalışma izni ve kota rejimi gözetilmelidir. İşverenlerin kayıt, kota ve çalışma izni prosedürlerini zamanında yürütmesi gerekir. Pazarı yeni girecek Türk firmalarının; ilk aşamada çekirdek mühendislik ve proje yönetimi kadrosunu Türkiye'den veya bölgeden getirmesi, buna karşılık saha işgücünde yerel ekipleri ve taşeronları kullanması, ayrıca yerel meslek yüksekokulları/teknik enstitülerle işbirliği kurması uygun olacaktır.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Kamboçya'daki büyük ölçekli müteahhitlik faaliyetlerinde ÇHC menşeli firmalar belirgin ağırlığa sahiptir. Expressway, büyük havaalanı, kanal ve bazı liman/üstyapı yatırımlarında ÇHC'li yüklenicilerin ve finansman bağlantılı ÇHC'li mühendislik, tedarik ve inşaat şirketlerinin rolü yüksektir. Japon firmaları ve kurumları liman, ulaştırma ve teknik hazırlık çalışmalarında; Koreli firmalar şehirleşme, gayrimenkul ve altyapı alanlarında; Fransız ve Avustralyalı danışmanlık/ mühendislik şirketleri ise müşavirlik ve proje yönetiminde etkili görünmektedir. Singapurlu, Malezyalı, Taylandlı ve Vietnamlı şirketler de üstyapı, lojistik ve ticari gayrimenkulde faaliyet gösterebilmektedir.

Bu tablo, Türk firmalarının doğrudan “tek başına ana yüklenici” olmaktan önce; ortak girişim, niş teknik paket, alt yüklenicilik veya müşavirlik tabanlı giriş stratejileriyle pazarda yer edinmesini kolaylaştırabilir. Özellikle kalite, hız, tasarım-yapım kabiliyeti ve fiyat dengesinde rekabetçi olunması halinde belirli segmentlerde alan bulunmaktadır.

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

Kamboçyalı geliştiriciler, mühendislik ofisleri, yerel müteahhitler ve ithalatçı-distribütörlerle işbirliği, önemli bir pazara giriş kanalıdır. Ülke içinde işbirliği için uygun alanlar: proje

geliştirme ve izin takibi; yerel şantiye organizasyonu; taşeron ağına erişim; ekipman ve malzeme dağıtımı; arazi ve imar durum tespiti; kamu ilişkileri ve yerel işgücü teminidir.

Üçüncü ülke işbirlikleri bakımından ise Kamboçya'daki projelerde ÇHC, Japonya, Kore, Singapur ve Avustralya bağlantılı yatırımcılar veya müşavirlik firmalarıyla konsorsiyum kurulabilir. Türk firmalarının özellikle tasarım-yapım, havaalanı yardımcı tesisleri, hafif sanayi yapıları, lojistik depo, çelik yapı, su/atıksu ekipmanı ve elektrik-mekanik taahhüt alanlarında tamamlayıcı ortak olarak konumlanması mümkündür. Ayrıca Türk yapı malzemeleri ve elektro-mekanik ürünleri için yerel distribütör üzerinden proje bazlı satış kanalı geliştirilmesi tavsiye olunur.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Kamboçya'da teknik müşavirlik sektörü, inşaat sektörünün doğrudan bir uzantısı olmaktan öte, kamu yatırım hazırlığı ve uluslararası finansmanlı projelerin artmasıyla ayrı bir pazar haline gelmiştir. Özellikle fizibilite etüdü, master plan, çevresel ve sosyal etki değerlendirmesi, detay mühendislik, ihale dokümantasyonu, kontrollük ve proje yönetimi hizmetlerine ihtiyaç artmaktadır. Kalkınma bankaları ve kalkınma ortaklarının finanse ettiği projelerde uluslararası müşavirlik firmalarının görünürlüğü yüksektir.

2025-2026 döneminde müşavirlik talebi şu alanlarda yoğunlaşacaktır: ulaşım ve lojistik koridorları, iklim dayanıklı yol tasarımı, liman ve su yolu geliştirme, temiz su ve kanalizasyon, kentsel taşkın yönetimi, enerji şebekesi, yenilenebilir enerji bağlantısı, kamu hizmetleri için KÖO hazırlıkları, şehir planlama ve havaalanı çevresi gelişim planları.

Türk teknik müşavirlik firmaları bakımından, Kamboçya pazarı salt mimari tasarım değil; proje geliştirme, uygulama kontrollüğü, maliyet kontrolü, sözleşme yönetimi ve yapım süreci danışmanlığı açısından daha erişilebilir görünmektedir. Yerel mevzuat bilen bir ortak ofis veya temsilcilik ile uluslararası kalite standartlarını birleştiren firmaların rekabet şansı bulunmaktadır.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Teknik müşavirlik alanındaki fırsatlar şu şekilde özetlenebilir:

- Fizibilite, ön tasarım ve detay proje hizmetleri;
- FIDIC/uluslararası standartlara uygun ihale dosyası hazırlığı;
- Kontrollük, şantiye denetimi ve bağımsız mühendislik;
- Maliyet yönetimi, quantity surveying ve hakediş doğrulama;
- Çevresel ve sosyal etki değerlendirmesi ile yeniden yerleşim/uyum planlaması;

3- Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Müteahhitlik ve Teknik Msavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Sektör bakımından başlıca düzenleyici çerçeve; yatırım mevzuatı, arazi ve mülkiyet kuralları, inşaat izin süreçleri, çevresel yükümlülükler, i hukuku ve vergi mevzuatından oluşmaktadır. İaat izinleri ve yapı ruhsatları esas itibarıyla Arazi Yönetimi, Şehir Planlama ve İaat Bakanlığı (Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction - MLMUPC) ile ilgili yerel idareler tarafından yürütülmektedir. Büyük ve teknik niteliği yüksek projelerde çevresel ve sosyal etki değerlendirmesi, arsa hukuki durumu, yapı standardı ve kullanım izinleri özel önem taşımaktadır.

KO niteliği taşıyan projeler bakımından 2021 tarihli yasa ve bunu izleyen ikincil düzenlemeler önemlidir. Kamu altyapısı ve kamu hizmeti projelerinde görev dağılımı, hazırlık, onay ve ihale süreçleri bakımından Ekonomi ve Maliye Bakanlığı (Ministry of Economy and Finance) zellikle KO idaresi, CDC ve ilgili sektör bakanlıkları belirleyicidir.

Kamboçya'da inşaatı sektörünün faaliyetlerini düzenleyen iki bakanlık bulunmaktadır. Bunlardan ilki bayındırlık ileri ve ulaşım altyapısını düzenlemekle sorumlu Bayındırlık ve Ulaştırma Bakanlığı (MPWT), diğer i se arazi kullanımını, Şehir planlamasını ve inşaat sektörünü yönetmekle sorumlu MLMUPC'dir.

Kamboçya'daki inşaat sektörü oldukça yeterli Şekilde düzenlenmiş bir alan değildir. Mevcut kanunlar ve yönetmelikler yenidir ve genellikle etkin bir Şekilde uygulanmamaktadır. Kamboçya'da hala bir Ulusal Yapı Yasası bulunmamaktadır. Bakanlık (MLMUPC), inşaat standartlarını, bina kalitesini ve güvenlik konularını tanımlayacak bir yasa taslağı hazırlamakla uğraşmaktadır ancak bu taslağın yakın gelecekte kanunlaması pek olası görünmemektedir. Halihazırda müteahhitlik ve inaatla uğraşanlar, asgari güvenlik koşullarının sağlanmasını teminen diğer ülkelerin bina kodlarını benimsemekte ve kullanılmaktalar. Bunun haricinde, 2019 yılında yürürlüğe girmiş bir 'Ulusal Yangın Güvenlik Sistemleri Standart Kitap - Bina Tasarım Yönetmeliği' bulunmaktadır.

Sektördeki en önemli düzenleme (Anukret) No. 86 sayılı 1997 tarihli Yapı Ruhsatı KHK'sıdır. Buna göre, yeni inaatlar, rekonstrüksiyonlar, büyük çaplı renovasyonlar, geniletmeler ve mevcut binalara eklenecek ilaveler için inşaat ruhsatı gerekmektedir. Kk kırsal alanlardaki veya otoyollardan uzak yerlerdeki meskenler söz konusu KHK'ya tabi değildir. Kamboçya'da, arazi kullanım planlaması da hala sınırlıdır. Sadece Phnom Penh ve Battambang'ın bir arazi kullanım planı vardır.

Belirli büyüklüğe sahip projelerin (12 metreden yüksek veya 8.000 metrekareden büyük binalara sahip inşaat projeleri, 60'tan fazla odası olan otellerin ve 5.000'den fazla kişiyi ağırlayabilen restoranların), inşaat ruhsatının yanı sıra, evre Bakanlığı tarafından evresel Etki Değerlendirmesi(ED) raporunu onaylatması gerekmektedir.

Taslak Tasarımların ve Yapı Firmalarının Yönetimine ilişkin 75 sayılı, 1999 tarihli Karar (Prakas) No. 75, yapı ileriyle uğraşan firmaların işletme ruhsatlarını düzenler. Buna göre, mimari tasarım ya da yapı faaliyetleri yürüten Şirketlerin MLMUPC'dan işletme ruhsatı almaları gerekmektedir.

Gerçek kişiler ve müteahhit grupları il veya belediye düzeyindeki mercilere başvurur. Benzer şekilde, Gayrimenkul Geliştiricilerinin (RED'ler), Gayrimenkul Geliştirme İşletme Yönetimine (2009) ilişkin 1222 Sayılı Tebliğ'e (Prakas) göre bir işletme lisansına ihtiyacı vardır. RED lisansları Ekonomi ve Maliye Bakanlığı (MEF) tarafından düzenlenir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Kamboçya'nın 2021 tarihli Yatırım Kanunu, yabancı ve yerli yatırımcılar için genel olarak açık ve teşvik odaklı bir çerçeve öngörmektedir. Qualified Investment Project (QIP) statüsü altında belirli yatırım projeleri için vergi muafiyeti, hızlandırılmış amortisman ve belirli ithal girdiler açısından gümrük/ithalat avantajları sağlanabilmektedir. Uygulamada proje onayı ve teşviklerden yararlanma süreci CDC üzerinden yürütülmektedir.

Yabancı yatırımcıların önündeki en önemli yapısal sınırlama arazi mülkiyetidir. Kamboçya'da arazi mülkiyeti kural olarak Kamboçya vatandaşlarına özgüdür. Yabancı yatırımcılar uzun süreli kira, proje şirketi yapılanması veya ilgili hukuki yapılar üzerinden arazi kullanımına erişebilmektedir. Bu nedenle müteahhitlik veya yatırım amaçlı girişlerde arazi haklarının hukuki kurgusu en kritik başlıklardan biridir.

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

Yabancı çalışan istihdamında şirketlerin Çalışma Bakanlığı nezdindeki kayıt, kota ve çalışma izni yükümlülükleri bulunmaktadır. Yatırım Kanunu, belirli koşullarda yatırımcı ve yabancı çalışanlar için uzun süreli kalış ve çalışma izni süreçlerinde kolaylaştırıcı hükümler içermektedir; ancak uygulamada işverenin çevrimiçi kayıt, yıllık yenileme ve kota kurallarına eksiksiz uyması gerekir.

Vergi tarafında genel kurumlar vergisi rejimi, KDV, stopajlar, ücret gelir vergisi ve ilgili dolaylı vergiler dikkate alınmalıdır. Uygulamada şirket kuruluşu, vergi kaydı, patent tax, KDV kaydı, muhasebe-raporlama düzeni ve düzenli beyan yükümlülükleri proje başlangıcında planlanmalıdır. Kamboçya'da proje hesabı ve hakediş ödemelerinin vergisel etkileri önceden çalışılmadan fiyatlama yapılması önemli risk doğurabilir.

Sosyal güvenlik ve iş hukukunda da kayıtlı çalışanlar bakımından yükümlülükler mevcuttur. Şirket kuruluşunda ise en yaygın yapı limited company olup; yatırımcıların ticaret kaydı, vergi kaydı, ilgili lisanslar, çalışma ve inşaat faaliyet izinleri ile banka hesabı açılışı süreçlerini entegre şekilde yürütmeleri gerekir.

Türkiye'den pazara girecek firmaların ilk aşamada temsilcilik benzeri yapılanmalar yerine; açık yetkili yerel şirket, proje şirketi veya güvenilir yerel ortaklık modelini hukuki danışmanlıkla netleştirmesi tavsiye olunur.

Yabancıların Kamboçya'da yasal olarak çalışabilmesi için, Çalışma ve Mesleki Eğitim Bakanlığı (MLVT) tarafından verilen çalışma iznini almaları gerekmektedir. Bu doğrultuda atılacak ilk adım, Kamboçya Göçmenlik Departmanından çalışma vizesi almaktır. Bu vizeye başvuru (e-vize olarak alınabilmektedir), başvuru sahibinin ikamet ettiği ülkedeki Kamboçya Büyükelçiliği'ne veya Kamboçya'ya varışta (30 gün içinde) yapılabilmektedir. Kısa süreli çalışma vizesi alındıktan sonra, daha sonra bir yıllık çalışma vizesine başvurmak mümkündür. Ancak çalışma vizesini alındıktan sonra, bir çalışma izni alınabilmektedir.

Çalışma izni başvuruları, MLVT'nin Yabancı İşçi Merkezi Yönetim Sistemi üzerinden, gerekli işveren ve çalışan bilgileri ile birlikte online olarak yapılabilmektedir. Çalışma izni başvurularında işlemin tamamlanması 15- 20 gün sürebilmektedir. Anılan kurum tarafından verilen çalışma izni en fazla bir yıl süreyle geçerli olacaktır. Diğer bir deyişle, sadece iznin verildiği yılın 31 Aralık tarihine kadar geçerli olacaktır. İzinin bir sonraki sene 1 Ocak ve 31 Mart tarihleri arasında yenilenmesi gerekmektedir. 1 Nisan'dan sonraki yenileme başvuruları cezaya tabi olmaktadır.

Kamboçya'da çalışma izni başvurusunda bulunmak isteyen yabancıların, bir işverenden iş teklifi almış olmak, ilgili işe uygun olmak, geçerli bir oturma iznine sahip olmak, altı (6) ay geçerliliği olan bir pasaporta sahip olmak herhangi bir bulaşıcı hastalığı bulunmamak koşullarını sağlaması gerekmektedir.

Çalışma izni başvurusunda hem iş verenden hem çalışma izninde bulunan kişiden talep edilen bazı belgeler bulunmaktadır. Buna göre, çalışan tarafından sağlanması istenen belgeler; isimleri, cinsiyetleri, doğum tarihleri ve boylarını gösterir belgeyi, nüfus cüzdanı ve pasaport fotokopisini, e-vizenin örneğini, geçerli ev adresini, eğitim belgesini, güncel bir fotoğrafı, sağlık sertifikasını, şirketteki rolü hakkındaki ayrıntıları içerir. Sponsor işverenden istenen belgeler ise; şirket kaşesi ile kuruluş belgesini, kayıtlı iş adresini, şirket kaşeli vergi numarasını, tüm yabancı ve yerli çalışanların listesini (oran 1:9'dan az olmamalıdır) ve Ticaret Bakanlığı (MoC) kaşeli şirket ana sözleşmesini içermelidir.

Şirket veya Temsilcilik Kurulması

Kamboçya'da iş kurma prosedürleri oldukça sadeleştirilmiş ve kolaylaştırılmıştır. Kamboçya'da yasal olarak iş yapabilmek için, öncelikle Ticaret Bakanlığı'nda (MoC) bir işletme kaydı yaptırılmalıdır. Bu hizmete internet üzerinden erişilebilmektedir. (<https://www.businessregistration.moc.gov.kh/starting-a-business-2/register/>) Kamboçya'da yapılmak istenen işletme şahıs şirketi, ortaklık, limited şirket, halka açık limited şirket veya yabancı şirket olarak kaydettirilebilmektedir. Başvurunun onaylanması üzerine şirket derhal kurulacak ve kuruluş belgesi düzenlenecektir.

Vergi Uygulamaları

Kurumlar vergisi, hem Kamboçya'da yerleşik hem de yerleşik olmayan şirketlerin Kamboçya'da ödemesi gereken temel bir vergidir. Kurumlar vergisi oranları, şirket büyüklüğüne ve yerleşim yerine göre farklılık göstermektedir. Kamboçya'daki kurumlar vergisi oranları şirketlerin büyüklüklerine göre %0 ile %30 arasında değişmektedir. Kamboçya'da orta ve büyük vergi mükellefi olarak sınıflandırılan şirketler için standart kurumlar vergisi oranı %20 olarak belirlenmişken, küçük vergi mükellefi olarak sınıflandırılan şirketler %0 ile %20 arasındaki oranlarda vergilendirilir.

Yukarıda belirtilen oranların haricinde, belirli alanlarda iş yapan şirketler için belirli özel kurumlar vergisi oranları belirlenmiştir. Bu oranlar, petrol veya doğal gaz üretimi veya doğal kaynakların (kereste, cevher, altın ve değerli taşlar) işletilmesi içinde çalışan firmalar için %30, mülkiyet, sorumluluk ve sağlık sigortası dahil olmak üzere genel sigorta, reasürans veya küçük ölçekli işletmeler için %5, Hayat, bağış ve yıllık sigorta dahil olmak üzere hayat sigortası veya reasürans şirketleri için %20, Nitelikli Yatırım Projeleri (QIP) için vergi muafiyeti döneminde %0'dır.

Sosyal Güvenlik

İşverenlerin Ulusal Sosyal Güvenlik Fonu'na (NSSF) mesleki risk katkısı, sağlık hizmetleri için katkı ve emeklilik katkı payı ödemeleri yapmaları gerekmektedir.

Mesleki risk katkısı ile ilgili olarak, en az sekiz çalışanı olan bir işveren, kendisini ve tüm çalışanlarını NSSF'ye kaydettirmelidir. İşverenin, bir çalışanın aylık ortalama ücretinin %0,8'ine eşit bir oranda ORC'yi NSSF'nin belirlenmiş banka hesabına yatırması gerekmektedir. İşverenin sağlık ve emeklilik için katkı paylarını da aylık olarak NSSF'ye yatırması gerekir. Sağlık katkısı, hem işverenlerden hem de çalışanlardan, çalışanların aylık ortalama ücretinin (her biri) %1,3'ü oranında talep edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren, yukarıdaki fıkrada belirtilen sağlık katkı payını ödeme yükümlülüğünün tamamı işverene verilmiştir.

Emeklilik katkısı, hem işverenlerden hem de çalışanlardan belirli oranlarda alınmaktadır. Bu çerçevede, yaşlılık aylığı için, ilk beş yılda emeklilik katkı payı, çalışanın ücretinin %4'üdür. İşveren %2 katkı payı verirken, diğer %2 çalışandan alınır. Sonraki beş yılda (yani altıncı ila onuncu yıllar) katkı payı, ücretinin %8'idir. Katkı oranı, 11 ila 20. yıllarda %2,75 artacak ve ardından her on yılda bir %2,75 artacaktır.

4- Türk Firmalarının Faaliyetleri

a) Türk Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Firmalarının Ülkede Takip Edilen Projeler

Türk firmalarına yönelik ilgi, özellikle altyapı, havaalanı, üstyapı, yapı malzemeleri, endüstriyel tesisler ve teknik müşavirlik alanlarında dönem dönem gündeme gelmektedir. Bununla birlikte, pazarda henüz yerleşik ve büyük hacimli Türk yüklenici portföyü oluşmamıştır.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Türk firmalarının Kamboçya pazarında karşılaşması *muhtemel* genel sorunlar şu şekilde özetlenebilir: proje geliştirme ve ihale bilgisinin dağınık olması; yerel ortak ve taşeron seçiminde güvenilirlik sorunu; arazi ve izin belgelerinin tam teyit edilmemesi; hakediş ve tahsilat riski; sözleşmelerde işveren lehine dengesiz hükümler; işgücü izinleri ve kayıt süreçlerinde uyum yükü; teknik şartname ile fiili saha koşulları arasındaki farklar; gümrük ve lojistikte süre/maliyet belirsizliği; yerel kurumlarla prosedür yönetiminde dil ve uygulama farklılıkları.

Özellikle özel sektör projelerinde teminat, avans ve ara ödeme güvenliğinin zayıf kurgulanması ciddi sorun yaratabilir. Bu nedenle proje seçiminde sponsor kalitesi, banka desteği, bağımsız teknik doğrulama ve ödeme güvencesi aranmalıdır.

c) Firma Özelinde Karşılaşılan Sorunlar

Henüz Türk firmalarının sektörde bir görünürlüğü yoktur. Pazarda geçmiş referansın sınırlı olması nedeniyle ön yeterlilikte dezavantajlı konumda görülebilirler.

Bunun giderilmesi için ilk aşamada küçük ve orta ölçekli referans projeler, ortak girişimler, müşavirlik işleri, malzeme-ekipman tedariki ve sektör heyetleriyle görünürlük artırılmalıdır.

Ticaret Müşavirliği koordinasyonunda potansiyel işverenler, geliştiriciler, finans kuruluşları ve yerel hukuk/vergilendirme danışmanlarıyla eşleştirme yapılması yararlı olacaktır.

5- Görüş ve Değerlendirmeler

Kamboçya, kısa vadede bütün segmentlerde hızlı ve homojen büyüyen bir inşaat pazarı değildir. Buna karşılık doğru segment seçimi yapıldığında orta vadeli fırsatlar sunan, altyapı açığı yüksek ve dış uzmanlığa ihtiyaç duyan bir pazardır. Dolayısıyla Türk firmaları için en doğru yaklaşım; gayrimenkul odaklı projeler yerine, kamu altyapısı, liman-lojistik, havaalanı tamamlayıcıları, sanayi parkları, su/atıksu, enerji bağlantıları ve teknik müşavirlik ekseninde seçici bir strateji izlemek olacaktır.

Kamboçya'nın ASEAN içindeki konumu, lojistik bağlantı yatırımları, genç işgücü ve yabancı yatırıma açık rejimi olumlu unsurlardır.

Türk müteahhitlik ve teknik müşavirlik sektörünün uluslararası tecrübesi dikkate alındığında, Kamboçya pazarı yüksek hacimli kısa vadeli bir pazar olmaktan ziyade; doğru iş ortaklığı ve seçici proje stratejisi ile büyütülebilecek bir "orta vadeli konumlanma pazarı" olarak değerlendirilmelidir.

Ek: Önemli Kurum/Kuruluşlar

- Council for the Development of Cambodia (CDC)
- Ministry of Economy and Finance (MEF) - KÖO ve yatırım çerçevesi
- Ministry of Public Works and Transport (MPWT)
- Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction (MLMUPC)
- Ministry of Labour and Vocational Training (MLVT)
- General Department of Taxation (GDT)
- Asian Development Bank (ADB)
- World Bank Group
- JICA ve ilgili proje uygulayıcı kuruluşlar
- Sihanoukville Autonomous Port ve Phnom Penh Autonomous Port