

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ MALEZYA RAPORU

1- Müteahhitlik Sektörü

a) Malezya'nın Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Malezya'da müteahhitlik sektörü iki ana kısma ayrılmaktadır. Birinci kısım konut inşaatı, konut dışı inşaat ve inşaat mühendisliği işlerini kapsayan genel inşaatır. İkinci kısım ise metal işleri, elektrik işleri, kanalizasyon, sıhhi tesisat işleri, soğutma ve iklimlendirme, boya, marangozluk, fayans ve döşeme ve cam işlerini içeren özel müteahhitlik işleridir. Son yıllarda hükümet, yollar, köprüler ve toplu taşıma sistemleri gibi büyük ölçekli altyapı projeleriyle ekonomiyi canlandırmayı hedeflemekte; ayrıca düşük maliyetli konut planları gibi sosyal refah programları da başlatarak inşaat sektörüne yönelik talebi artırmaktadır.

Malezyada herhangi bir kamu otoritesi tarafından açılan ihalelere katılmak isteyen şirketlerin, Malezya Maliye Bakanlığı'nın e-Perolehan sistemi (<https://www.eperolehan.gov.my/home>) üzerinden zerinden tedarikçi olarak kaydolması ve Malezya Şirketler Komisyonu'na (SSM) kayıtlı bir kuruluş olması zorunludur. Yabancı şirketler, Malezya'da ikamet adresine sahip olmaları halinde SSM'ye kayıt yaptırabilmektedir. Yerel ikamet adresine sahip olunmaması halinde ise, kamu ihalelerine katılabilmek için yerel bir ortak ile ihaleye girilmesi zorunludur.

Malezya'da sektörle ilgili önemli kuruluşlardan biri olan İnşaat Endüstrisi Geliştirme Kurulu¹ (CIDB), Bayındırlık Bakanlığı'na bağlı olup, 520 sayılı Kanun kapsamında sektörü düzenlemek ve yüklenici kayıtlarını yapmaktan sorumludur. 1 Şubat 2023'ten itibaren, Malezya'da ihale alan veya almak isteyen tüm yabancı yükleniciler için CIDB kaydı zorunlu hale getirilmiştir. Bayındırlık Bakanlığı yetki alanında faaliyet gösteren bir diğer önemli kurum da Malezya Mühendisler Kurulu'dur² (BEM).

Department of Statistics Malaysia (DOSM) verilerine göre, Malezya müteahhitlik pazarı 2024 yılında 34,7 milyar ABD doları (158,8 milyar RM) büyüklüğe ulaşmıştır³. Malezya inşaat pazarının büyüklüğünün 2025 yılında 41,85 milyar ABD doları olacağı tahmin edilmekte ve 2030 yılına kadar 63,07 milyar ABD dolarına ulaşması beklenmektedir⁴.

Malezya'da 2024'te projelerin yaklaşık %60'ı özel sektör tarafından üstlenilmiş, hükümet liderliğindeki projeler %19,8, kamu şirketleri öncülüğündeki projeler ise %18,1 oranında gerçekleşmiştir. Özel sektör projelerinin %70'i konut ve konut dışı projelerden oluşmaktadır.⁵

Nüfus artışı, hızlı kentleşme ve yükselen gelir düzeyi, konut talebini artırmış ve bu durum Malezya'da konut inşaat projelerinin çoğalmasına yol açmıştır. Malezya hükümeti, ülkeyi yüksek gelirli bir bölgesel merkez haline getirme hedefi doğrultusunda otoyollar, köprüler, havaalanları, demiryolları ve limanlar gibi büyük ölçekli altyapı yatırımlarına öncelik vermektedir. Pazarın önde gelen şirketleri arasında YTL Corporation Berhad, IJM Corporation Berhad, Gamuda Berhad, UEM Group Berhad, Malaysian Resources Corporation Berhad, WCT Holdings Berhad, WCE Holdings Berhad, Hock Seng Lee Berhad, Mudajaya Group Berhad ve Muhibbah Engineering (M) Bhd yer almaktadır. Bu şirketler araştırma-geliştirme faaliyetleriyle pazar talebini artırmaya çalışmaktadır.

¹ <https://www.cidb.gov.my/eng/>

² <https://bem.org.my/>

³ <https://v2.dosm.gov.my/portal-main/release-content/construction-statistics-fourth-quarter-2024>

⁴ [https://www.cidb.gov.my/eng/analisis-pasaran-pembinaan-malaysia/#:~:text=Malaysia%20Construction%20Market%20Analysis,billion\)%20between%20January%20and%20October.](https://www.cidb.gov.my/eng/analisis-pasaran-pembinaan-malaysia/#:~:text=Malaysia%20Construction%20Market%20Analysis,billion)%20between%20January%20and%20October.)

⁵ https://v2.dosm.gov.my/uploads/release-content/file_20250617101218.pdf

sonrasında Federal Hükümetten geri ödeme talep etmeleri gerekmektedir. Yerel yönetimler ise belediye ve ilçe meclisleri aracılığıyla faaliyet göstermekte, ayrıca federal ve eyalet fonları ile yollar, drenaj, aydınlatma, yaya yolları ve kamu tesislerinin iyileştirilmesi gibi yatırımları yürütmektedir.

Malezya'da Kamu-Özel Ortaklığı (PPP) modeli 2009 yılında Başbakanlık bünyesinde kurulan UKAS adlı özel bir birim aracılığıyla koordine edilmektedir. Bu kapsamda tamamlanan önemli projeler arasında, Kuala Lumpur'daki sel sorununu çözmek amacıyla gerçekleştirilen 1,9 milyar RM maliyetli SMART Tüneli öne çıkmaktadır. Proje, MMC Corp Berhad ve Gamuda Berhad ile Sulama ve Drenaj Malezya Departmanı ve Malezya Karayolları İdaresi'nin yürütücü hükümet ajansları olarak katıldığı bir ortak girişim aracılığıyla uygulanmıştır. 2007 yılında tamamlanan Projenin 1,9 milyar RM olan maliyetinin 40 yıl içinde geçiş ücretleri tahsilatı yoluyla geri kazanılması beklenmektedir.

Tamamlanan bir diğer önemli PPP projesi örneği ise Ahmad Zaki Resources Berhad tarafından geliştirilen ve yaklaşık 413 milyon RM'lik bir maliyetle hükümet finansman girişimi (PFI) kapsamında finanse edilen Uluslararası İslam Üniversitesi Malezya (IIUM) Hastanesi'dir.

Temmuz 2025'te Ulaştırma Bakanlığı'ndan nihai onayı alınmış olan Toplu Hızlı Transit 3 (MRT3) projesi, arazi edinim sürecinin 2026 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır. Proje, hükümetin 2025 Bütçesi kapsamındaki mevcut mali stratejisi doğrultusunda kamu-özel sektör ortaklığı (PPP) modelini içermektedir. 51,6 km uzunluğundaki Circle Hattı, 10 aktarma istasyonuna sahip mevcut MRT, LRT, KTM ve Monoray hatlarıyla entegre olacaktır. Projenin başlangıcı henüz duyurulmamıştır.⁷

Kuzey Kuleleri-Singapur Yüksek Hızlı Tren (YHT) projesinin de, Malezya Başbakanı Anwar İbrahim tarafından Ocak 2025'te duyurulduğu üzere, asgari düzeyde devlet katılımıyla özel sektör finansmanı ile hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Ancak proje hakkında yeni bir güncelleme bulunmamaktadır.

d) Sektördeki Fırsatlar

- Yaklaşan ve devam eden önemli altyapı projeleri
- Sabah ve Sarawak eyaletleri için uygulanan güncel kalkınma planları
- Yarı iletken fabrikaları, endüstriyel depolar ve veri merkezi projelerinin artması
- Hükümetin yenilenebilir enerji yatırımları
- Teknoloji ve bilgi transferi imkanları
- Türkiye ile Malezya Serbest Ticaret Anlaşmasının işbirliğini kolaylaştırması (Anlaşmanın ilk metni 1 Ağustos 2015 tarihinde, hizmet ticareti, e- ticaret ve yatırım konularını da içerir revize metin ise 1 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.)
- Kuala Lumpur, Penang ve Johor Bahru gibi şehirlerde yüksek katlı konut geliştirmeleri ve ticari binalar için yerel müteahhitlerle işbirliği fırsatları

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

Avantajlar

- Güçlü ekonomik büyümenin konut, ticari ve endüstriyel projelere olan talebi artırması,
- Yeni Endüstri Master Plan 2030'un iş yapma kolaylığını iyileştirerek yeni fırsatlar sunması,
- Malezya'nın enerji arz güvenliğinin yüksek, doğal afet riskinin düşük olması,
- Ülkede siyasi istikrarın ve yatırım teşvik politikalarının güven vermesi,
- Güneydoğu Asya pazarına stratejik coğrafi konum sayesinde kolay erişim sağlanması,

⁷ <https://mrtkl.com/mrt3-final-approval>

- Yabancı müteahhitlerin yerel şirketlerle ortak girişim kurmasının yaygın olması,
- Malezyalı firmaların bölgesel projelerde komşu ülkelerle işbirliğine girmesi.

Riskler

- Bumiputra⁸ firmalarına uygulanan pozitif ayrımcılığın yabancıları dezavantajlı kılması,
- Kamu ihalelerine katılım için yerel ortak veya kayıt şartının bulunması,
- Siyasi değişikliklerin ihalelerin iptal edilene ve düzenlemelerin değişmesine yol açabilmesi,
- Çinli firmaların maliyet, işgücü ve hammadde avantajıyla pazarda baskın olması,
- Çin dışında Singapur ve Japonya menşeli firmaların rekabet gücüyle pazarda güçlü yer alması,
- Kamu kurumlarının ve yerel şirketlerin partner değiştirmeye direnç göstermesi,
- Çinli ortakların bilgi ve teknolojiyi devraldıktan sonra işbirliğini sonlandırma riski taşıması.

Kısıtlamalar

- Hizmetler sektöründe yerel ortak olmadan yatırım yapılmasının daha zor olması,
- Kamu ihalelerinde yabancıların yerel ortak olmadan katılım sağlayamaması,
- Bankacılık işlemlerinde hesap açma ve işlem hızının firmalarımız için sorun oluşturması,
- Döviz cinsinden para birimlerinin bankacılık sisteminde kullanılması ancak sistem dışında kullanılmasının zor olması, yurt içi işlemlerin çoğunlukla yerel para birimiyle yapılması.
- Çalışma izni ve vize süreçlerinin bürokrasi nedeniyle uzun sürmesi.

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

Malezya'daki inşaat projeleriyle ilgili yapı malzemeleri getirmek isteyen müteahhitlerin İnşaat Endüstrisi Geliştirme Kurulu'ndan (CIDB) bir Onay Sertifikası (COA) almaları gerekir. CIDB'ye Yabancı Müteahhit olarak kaydolduktan sonra, şirketler projelerde kullanılacak yapı malzemelerini getirmek veya ithal etmek için onay alabilirler. Malezya'daki belirli projeler için makine ve ekipman için, Yatırım, Ticaret ve Sanayi Bakanlığı (MITI) aracılığıyla Geçici İthalat Lisansı alınması gerekir. Makine ithalatına yalnızca meşru yerel çalışma amaçları için izin verilir ve proje tamamlandıktan veya lisans sona erdikten sonra yeniden ihraç edilmelidir. Geçici İthalat Lisansı her 6 ayda bir yenilenmelidir.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Malezya'da işçi verimliliği Türkiye'ye kıyasla daha düşük olup, kalifiye personel bulmakta zorluk yaşanmaktadır. Özellikle makine ekipmanı ihracatı sonrası servis, bakım ve onarım yapacak nitelikli Malay firmalarının azlığı, ihracatçılarımız için sorun oluşturmaktadır. Yurt dışından yönetici pozisyonunda çalışan getirilmesi Malezya Göçmen Kanunu kapsamında mümkündür.⁹

Malezya'ya işçi tedarik edebilen 15 ülke arasında Tayland, Kamboçya, Nepal, Myanmar, Vietnam, Filipinler, Pakistan, Bangladeş, Hindistan ve Endonezya gibi ülkeler yer almakta, izin verilen istihdam süresi ise 10 yıl ile sınırlıdır. **Construction Labour Exchange Centre Bhd (CLAB)**¹⁰, **CIDB**¹¹ ve **MBAM**¹² aracılığıyla yabancı işçi başvuruları, işçi ücretleri ve malzeme fiyatlarına ilişkin bilgilere erişilebilmektedir.

⁸ 'Bumiputra' Malaycada toprak sahibi demektir. Malezya devleti tarafından ülkeye sonradan göç eden Çinli ve Hintliler haricindeki Malay, Orang Asli ve Sabah - Sarawak eyaletindeki vatandaşlara yönelik pozitif ayrımcılığı ifade eder.

⁹ <https://www.imi.gov.my/index.php/en/main-services/foreign-worker/>

¹⁰ <https://www.clab.com.my/>

¹¹ <https://www.cidb.gov.my/>

¹² <https://mbamdirectory.com/>

Pandemi öncesinde maliyet avantajı nedeniyle yabancı işçi tercih edilirken, günümüzde hükümet yerel işgücünün sektöre katılımını artırmayı ve bağımlılığı azaltmayı hedeflemektedir. Bu amaçla Eğitim Bakanlığı, meslek kolejlerinde inşaatla ilgili programları yaygınlaştırmakta ve ortaokul öğrencilerini teknik ve mesleki eğitim (TVET) programlarına yönlendirmektedir.

Ünvanlara Göre İnşaat Personeli Sayıları

Meslek	Kişi Sayısı
İdari Personel	132,316
İnşaat Proje Yöneticisi	103,807
İnşaat Saha Denetçisi	6,481
Nitelikli İnşaat İşçisi	101,862
Niteliksiz İnşaat İşçisi	665,763
Toplam	1,010,229

Kaynak: CIDB, 31 Ağustos 2025 verileri

Mühendislik Sektörüne İlişkin Sayılar

Tür	Sayı
Uygulama Sertifikasına Sahip Profesyonel Mühendis	8,965
Profesyonel Mühendis	9,165
Akredite Denetçi Yapısal	13
Akredite Denetçi Jeoteknik	15
Lisansüstü Mühendis	219,268
Mühendislik Teknisyeni	18,223
İş Denetçisi	6,403
Toplam	262,052

Kaynak: Board of Engineers Malaysia (BEM)

Mimarlık Sektörüne İlişkin Sayılar

Tür	Sayı
Tecrübeli Mimar	2,575
Yeni Mezun Mimar	2,828
Tecrübeli İç Mimar	702
Yeni Mezun İç Mimar	212
Mimarlıkta Teknoloji Uzmanı	32
Denetçi	269
Toplam	6,618

Kaynak: Lembaga Arkitek Malaysia (LAM)

Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Malezya inşaat sektörü, Çin, Japonya ve Güney Kore gibi büyük uluslararası oyuncuların güçlü varlığı ve sahip oldukları teknoloji nedeniyle oldukça rekabetçidir. Bu firmalar, Malezya-Çin Kuantan Endüstri Parkı (MCKIP), Doğu Sahili Demiryolu (ECRL) ve Orman Şehri gibi mega projelerde yer almıştır. Kuala Lumpur'daki dünyanın en yüksek ikinci binası **Merdeka 118** projesi, Samsung C&T Corp ile UEM Construction ortaklığı tarafından yürütülmüş, 2024'te resmi açılışı yapılmış, otel bölümü 2025'te faaliyete girmiş, turistik bölümlerinin 2026'da açılması planlanmaktadır. Samsung C&T, geçmişte Petronas İkiz Kuleleri de dahil olmak üzere Malezya'nın birçok simge yapısını inşa etmiştir.

Çin merkezli **China Communications Construction Company (CCCC)** ve yerel ortaklar, Miri Limanı derinleştirme çalışmaları, Tun Razak Exchange'deki (TRX) alışveriş merkezi ve Core Residence gibi projelerde rol üstlenmiştir.

Kuching Kentsel Ulaşım Sistemi (KUTS) projesi de Malezya-Çin ortak girişimleri tarafından yürütülmekte, ancak 2025 itibarıyla tamamlanması beklenen aşamalarında gecikmeler yaşanmakta ve tam faaliyetin 2028'e sarkması beklenmektedir. 569 milyon RM lik Mavi Hat (Paket 1, Faz 1) geçen Kasım ayında Ibraco Construction Sdn Bhd (Ibraco Bhd'nin inşaat kolu), China Railway Engineering Corp (M) Sdn Bhd ve Nanyang Tunnel Engineering Sdn Bhd'den oluşan bir ortak girişime (JV) verilmiştir. 943,3 milyon RM lik Kırmızı Hat (Paket 2, Faz 1) Sri Datai Construction (Sarawak) Sdn Bhd, JV Builders Sdn Bhd ve CHEC Construction (M) Sdn Bhd'nin bir JV'si tarafından üstlenilmiştir. Sözleşme, otonom hızlı transit (ART) için hemzemin ve yükseltilmiş özel şeridin inşasının yanı sıra, yol genişletme çalışmaları ve diğer altyapı çalışması işini de kapsamaktadır. Mavi Hat'ın inşasının

Aralık 2025'te, Kırmızı Hat'ın ise Aralık 2026'da tamamlanması beklenmekte, her üç hattın da 2027 yılı sonuna kadar tam olarak faaliyete geçmesi planlanmaktadır. China Railway Engineering Corporation (CRECG), Çin'in devlet holding şirketi iken, China Harbour Engineering Co Ltd (CHEC), China Communications Construction Company Ltd'nin (CCCC) bir yan kuruluşudur.

Diğer önemli projeler arasında Johor'daki **Nxera–Telekom Malaysia veri merkezi kampüsü** (2026'da tamamlanması öngörülüyor), Penang Tepesi teleferik projesi (Hartasuma–Doppelmayr ortaklığı, %7 ilerleme), Sabah'taki **Sipitang Petrol ve Gaz Endüstri Parkı** (Gibson Shipbrokers Ltd ve Sabah Oil & Gas Development Corporation Temmuz 2024'te anlaşma imzaladı ve 2025'te faaliyete geçti) ve Melaka'daki **Kuala Linggi Uluslararası Limanı (KLIP)** projesi (China Harbour Engineering Co Ltd ile 760 milyon RM sözleşme, 2027'de tamamlanması bekleniyor) bulunmaktadır.

Yerel ve Uluslararası Müteahhitlerce Üstlenilen Projeler 2022-2025

Year	Local		Foreign		Total	
	Value of Projects (RM billion)	Number of Projects	Value of Projects (RM billion)	Number of Projects	Value of Projects (RM billion)	Number of Projects
2022	137.24	13,285	30.34	393	167.59	13,678
2023	136.86	15,909	17.65	477	154.51	16,386
2024	191.86	18,995	38.59	588	230.45	19,538
2025 (Jan-Aug)	103.83	10,391	23.04	311	126.87	10,702
Total	569.80	58,580	109.62	1,769	679.42	60,349

Kaynak: CIDB Malaysia

2022–2025 döneminde Malezya'da yabancı yükleniciler toplam **1.769 proje** üstlenmiş ve bu projelerin değeri **109,62 milyar RM** olmuştur. Yıllara bakıldığında, 2022'de 393 projede 30,34 milyar RM, 2023'te 477 projede 17,65 milyar RM, 2024'te 588 projede 38,59 milyar RM, 2025'in Ocak–Ağustos döneminde ise 311 projede 23,04 milyar RM tutarında iş gerçekleştirilmiştir.

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

Malezya'da yabancı şirketlerin yerel ortaklarla **ortak girişim, konsorsiyum veya alt sözleşme** yoluyla işbirliği yapması mümkündür. Alt yüklenicilik yaygın bir uygulama olup, genellikle proje sahibi veya ana yükleniciden önceden onay alınması gerekmektedir.

Türk ve Malezyalı şirketler sektörde birbirini tamamlayan güçlü yönleri sahiptir. Türk müteahhitler; havalimanı, metro, otoyol ve endüstriyel tesis gibi mega projelerdeki uluslararası deneyimleriyle öne çıkarken, Malezyalı firmalar **yerel pazar bilgisi, arazi mülkiyeti, finansman erişimi ve ASEAN'daki güçlü bağlantıları** ile avantaj sağlamaktadır.

Özellikle demiryolu, metro ve yüksek hızlı tren projeleri gibi ulaşım altyapısına yönelik Türk firmalarının Avrupa ve Orta Doğu'daki karmaşık sistemlerdeki uzmanlığı, Gamuda, IJM, MMC ve UEM gibi Malezyalı oyuncuların yerel gücüyle işbirlikleri mümkündür.

Ayrıca enerji ve sanayi sektöründe de fırsatlar bulunmaktadır. Türk şirketlerinin enerji santralleri, yenilenebilir enerji, petrol ve gaz altyapısındaki tecrübesi, Petronas gibi Malezyalı kurumlarla **güneş enerjisi, LNG, petrokimya ve atıktan enerji üretimi** projelerinde ortaklığa imkan vermektedir.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2023-2024 Yılı Bilgileri ve 2024-2025 Yılı Beklentileri

Malezya'da müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri **Çalışma Bakanlığı'nın** yetki alanındadır. Müteahhitlik hizmetleri **CIDB** (Construction Industry Development Board), teknik müşavirlik

hizmetleri ise **BEM** (Board of Engineers Malaysia) tarafından yürütülmektedir. Her iki kuruluş da Malezya Çalışma Bakanlığı'na bağlıdır. Sektörün özel tarafını temsil eden en önemli kuruluşlar ise **MBAM** (Master Builders Association Malaysia) ve yaklaşık 1.200 üyesi bulunan **ACEM** (Association of Consulting Engineers Malaysia) olup, ACEM'in Sabah ve Sarawak'ta da temsilcilikleri vardır.

Malezya'da teknik müşavirlik konusunda diğer önemli dernek ve kuruluşlar ise; the Board of Engineers Malaysia, Institution of Engineers Malaysia, Institution of Surveyors Malaysia, Malaysian Institute of Planners, The Board of Architects Malaysia, The Board of Quantity Surveyors Malaysia şeklindedir.

Malezya'da mühendislerin **BEM'e**¹³ **kayıtlı** olması zorunludur. Ancak yabancı mühendislerin yalnızca proje bazlı (job-to-job) yerel firmalarla çalışmalarını halinde kayıt şartı aranmamaktadır. Ortak girişim veya yerel şirket kurulması durumunda kayıt zorunludur.

Mimarlık danışmanlığı hizmetlerinde %100 yabancı sahipliğine izin verilmektedir. Yabancı mimarların çalışabilmesi için **LAM'a** (Board of Architects Malaysia) geçici kayıt yaptırmaları ve kendi ülkelerinde mimar olarak tanınmaları gerekmektedir.

Teknik müşavirlik firmaları, hükümet fonlu projelere katılabilmek için **Maliye Bakanlığı Müşavirlikler Birimine** (Consultancy Unit of the Ministry of Finance) kayıt olmalıdır. Ayrıca şirketlerin SSM'ye, mimarlar ve planlamacılar gibi kayıtlı profesyonellerin ise ilgili meslek kurullarına kayıtlı olması zorunludur. Büyük ve karmaşık projelere yönelik faaliyet gösteren danışmanlık firmalarının ödenmiş sermaye veya öz sermaye gereksinimi **50.000 RM**'dir.

Teknik Müşavirlik hizmeti veren firmalar hükümet fonlu projelere dahil olmak istemeleri halinde, Maliye Bakanlığının Müşavirlikler Birimine (Consultancy Unit of the Ministry of Finance) kayıt olmalıdırlar. Danışmanlık firmaları, şirketler için SSM veya mühendisler, mimarlar ve planlamacılar gibi kayıtlı profesyoneller için Meslek Kurulu aracılığıyla Malezya yasalarına göre kayıtlı olmalıdır. Danışmanlık firmaları genellikle yüksek işletme maliyetleri, sigorta ve profesyonel hizmet ihtiyaçları olan büyük ve karmaşık projelerle ilgilendiğinden, ödenmiş sermaye veya öz sermaye gereksinimi 50.000 RM'dir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

- Malezya'da hızlı kentleşme, akıllı şehirleşme, sürdürülebilir altyapı ve yeşil binalara verilen önemin artması gibi gelişmelere ev sahipliği yapmaktadır. Akıllı şehir planlaması ve sürdürülebilir inşaat konusunda uzman Türk firmaları değerli danışmanlık hizmetleri sunabilir.
- Malezya, yeşil sertifikalı bina sayısını artırmayı hedefleyerek sürdürülebilirliğe öncelik vermektedir. Yeşil sertifika konusunda uzman Türk danışmanlar, sürdürülebilir tasarım ve uygulama konusunda değerli rehberlik sunabilir.
- Malezya, otoyollar, demiryolları, havaalanları ve limanlar gibi altyapılara yatırımlar yapmaktadır. Türk danışmanlar, bu büyük projeler için proje yönetimi, risk yönetimi, mühendislik tasarımı ve fizibilite çalışmaları konusunda uzmanlık sunabilir.
- Malezya özellikle borneo eyaletlerinde bir turizm merkezi olarak gelişmeyi hedeflemektedir. Bu hedefle birlikte büyümeye devam eden gayrimenkul sektörü, Türk danışmanlar için oteller, ticari alanlar, konut projeleri ve karma kullanımlı projelerinin tasarımına ve uygulamasına fırsat oluşturmaktadır.

¹³ www.bem.org.my

- Malezya'nın inşaat sektörü karmaşık düzenlemelere ve standartlara sahiptir. İnşaat yasaları ve güvenlik yönetmelikleri konusunda uzman Türk danışmanlar, yerel ve uluslararası standartlara uyumun sağlanmasına yardımcı olabilir.

3- Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Malezya'da, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri Malezya Çalışma Bakanlığı'nca yürütülmektedir. İlaveten, İnşaat Endüstrisi Geliştirme Kurulu (CIDB), İnşaat Endüstrisi Geliştirme Kurulu Yasası 1994 (ACT 520) kapsamında inşaat endüstrisinin küresel rekabet gücüne ulaşması için düzenleme, geliştirme ve kolaylaştırma amacıyla kurulmuştur. CIDB ayrıca Federal ve Eyalet Hükümetlerine inşaat endüstrisine dokunan veya onunla ilgili konularda tavsiyelerde bulunmaktadır. Bu resmi kuruluşlarla beraber özel sektörde bu firmaları çatıları altında toplayan en önemli iki sivil kuruluş ise sırasıyla MBAM ve ACEM dir.

Malezya'da Müteahhitlik ve Yapı Projelerini Üstlenecek Yabancı Şirketlerin Yükümlü Olduğu Yasal Mevzuat

- i) Yabancı Yatırım Komitesi (Foreign Investment Committee) Kural ve Yönetmelikleri,
- ii) Şirketler Kanunu (The Companies Act) ve bu kanun kapsamında çıkarılan diğer yasal mevzuatlardır.

Malezya Müteahhitlik Sektörü Geliştirme Odası (CIDB) yabancı yükleniciler için yeni yüklenici kayıt gerekliliklerini belirleyen iki Genelge yayınlamıştır. Düzenlemeler 1 Şubat 2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

1/2023 sayılı CIDB Genelgesi uyarınca¹⁴, devlet yapım işleri ihalelerine katılmayı düşünen yabancı müteahhitlerin, Yabancı Müteahhit Kayıt ve Yabancı Müteahhit Devlet İstihdam Belgesi (SPKKA) almak için kayıt yaptırımları gerekmektedir. SPKKA belgesi yalnızca Trans-Pasifik Ortaklığı için Kapsamlı ve Aşamalı Anlaşmayı (CPTPP) imzalamış ve onaylamış ülkelerdeki yüklenicilere verilecektir. Bu nedenle, yalnızca Avustralya, Kanada, Şili, Japonya, Meksika, Peru, Yeni Zelanda, Singapur ve Vietnam'dan gelen yabancı yükleniciler SPKKA'ya başvurabilecektir.

SPKKA'nın yanı sıra CIDB'de, Yabancı Yüklenici Kaydına ilişkin gerekliliklerini de revize etmiştir. 2/2023 sayılı Genelge uyarınca¹⁵, Malezya'da herhangi bir inşaat işini yapmak ve tamamlamak isteyen veya yapmayı taahhüt eden veya müteahhit olarak kendini gösteren herhangi bir yabancı müteahhidin Yabancı Müteahhit Kaydı alması gerekmektedir.

Yabancı yüklenicinin, proje tescil belgesi alabilmesi için kendisine verilen her projeyi beyan etmesi ve tescil ettirmesi zorunludur. Başvurunun tescili <https://www.cims-cidb.com.my/> adresinden çevrimiçi olarak yapılabilir.

Yabancı müteahhitlik için ilk defa yapılacak kayıt 2 yıl geçerli olup, yenileme CIDB onayına bağlı olarak mümkündür.

Malezya'da Müteahhitlik ve yapı projeleri alacak firmalar Malezya Müteahhitlik Sektörü Geliştirme Odası (CIDB) kanununca CIDB'ye kayıt olmaları gerekmektedir. Ayrıca, hükümet projelerinde

¹⁴ <https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2023/02/Surat-Pekeliling-CIDB-BIL-1-2023.pdf>

¹⁵ <https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2023/02/Surat-Pekeliling-CIDB-BIL-2-2023.pdf>

Maliye Bakanlığı ve Pusat Khidmat Kontractor – Contractor Service Center (PKK) gibi bazı kuruluşlara da kayıtlı olmak şartı gerekebilir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Yabancı sermayeli şirketler, ihalelere doğrudan kendileri katılabilecekleri gibi, Malay ve yabancı ortak girişimi olarak da katılabilirler.

Bu bağlamda, doğrudan yabancı bir yatırım tarafından ödenek sağlanan ve uluslararası finans kuruluşları tarafından ödenek sağlanan proje ihalelerine; doğrudan veya ortak girişim grubu olarak yabancı sermayeli şirketlerin katılma imkanı bulunmaktadır.

Malezya'da yabancı sermaye konusunda yer alan yasal düzenlemeler ve iş ortamı hakkında Malaysian Industrial Development Authority (MIDA)'dan <https://www.mida.gov.my/> bilgi alma imkanı bulunmaktadır. İlaveten, eyaletler bazında da yatırım teşvikleri bulunmakta olup, ilgili eyaletin yatırım ajansı ile irtibata geçilmesi mümkündür.

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

Malezya'da yabancı çalışan istihdamı **Göçmenlik Kanunu 1959/63**, ilgili düzenlemeler ve **1966 Pasaport Kanunu** kapsamında yürütülmektedir. Yabancı çalışanlar iki gruba ayrılmaktadır:

- **Göçmenler:** Yönetici ve profesyonel pozisyonlarda yüksek vasıflı kişiler.
- **Yabancı işçiler:** Vasıfsız veya yarı vasıflı çalışanlar.

Göçmen istihdamı için şirketin Malezya'da kayıtlı olması, yaş, diploma/deneyim vb kriterleri karşılaması gerekmektedir.¹⁶ Göçmenlerin asgari 25 yaşında ve aşağıda detayı verilen iş deneyimi ile mesleki ve teknik niteliklere sahip olması gerekir¹⁷:

Başvuru ücreti 1.000 RM olup, pasaportun en az 12 ay geçerli olması zorunludur. Başvurular **CIDB çevrimiçi sistemi** (cims.cidb.gov.my) üzerinden yapılmaktadır.

İşverenler ayrıca, yerel iş arayanlara öncelik verilmesi için taleplerini Çalışma Bakanlığı, İnsan Kaynakları Bakanlığı'na (MOHR) önceden bildirmeleri gerekmektedir.

Şirket Kuruluşu: Başvurular **SSM** (Companies Commission of Malaysia) üzerinden yapılmaktadır.

1- % 100 yabancı sermayeli şirket şeklinde

Tek bir kişiden 50 ortağa kadar şirket kurulumuna izin verilmektedir. Danışmanlık gibi hizmetleri yürütecek firmalar için 500.000 RM ödenmiş sermaye gerekirken; ithalat, ihracat, restoran işletmeciliği ve genel ticaret gibi faaliyet alanları için ise 1 milyon RM ödenmiş sermaye zorunluluğu bulunmaktadır. Geçerli ikamet ve çalışma izni olan en az bir yönetici belirlenmesinin yanısıra, SSM'de kayıtlı bir mali müşavir gerekmektedir. Ulusal çıkarları etkileyen su, telekomünikasyon, limanlar, enerji gibi konularda %100 yabancı şirket kurulmasına izin verilmemektedir.

2-Yerel şirket şeklinde

Yabancı sermaye payı % 50'nin altında kalmak kaydıyla, Malezyalı bir ortak ile şirket kurulması durumunda ödenmiş 350.000 RM tutarında sermaye gerekmektedir.

¹⁶ <https://esd.imi.gov.my/portal/pdf/esdguidebook.pdf>

¹⁷ https://cims.cidb.gov.my/smis/regcontractor/StaticFiles/SL_PD_REV04.pdf

Yabancılar, Malezya'da kalıcı oturma izinleri olması halinde şahıs şirketi de kurabilmektedirler. Malezya'da şirket kurulumu için "company secretary" adı verilen danışmanlık firmaları ile çalışılmaktadır, yabancıların kendi başlarına şirket tescili yapabilmelerine izin verilmemektedir. Firmadan kayıt sırasında SSM tarafından çeşitli kayıt ücretleri de tahsil edilmektedir.

Şube: Merkezi yurtdışında olan bir şirket yukarıda belirlenen kanun gereğince Malezya'da şube şeklinde faaliyet gösterebilir. Başvurular SSM'e yapılmaktadır. Firma adının ve faaliyet konularının firmanın kayıtlı olduğu ülkedeki ismi ile aynı olması gerekmektedir. Sahiplik merkez ofise aittir. Malezya'da ayrı bir hukuki kişiliği bulunmamaktadır. Kurulması için yerel bir acenta atanarak çalışılması zorunludur.

Temsilcilik Ofisi: Temsilcilik ofisi, ülkede pazar araştırması yapmayı planlayan, faaliyetlerinin ticari bir sonucu olmayacak yabancılar için uygundur. Temsilcilik ofisleri herhangi bir ticari faaliyette bulunamaz, fatura düzenleyemez. Sadece bilgi toplama, pazar ve yatırım imkanlarının araştırılması, tanıtım ve pazarlama faaliyetleri amacıyla kurulabilir.

Şube açılışı SSM tarafından, temsilcilik ofisi kuruluşu ise MIDA tarafından yürütülmektedir. Temsilcilik ofisleri 1965 tarihli Şirket Kayıt Kanunu'na tabi değildir, ticari faaliyette bulunamaz ve en fazla iki yıl için izin alabilir. Gerekçeye bağlı olarak bu süre beş yıla kadar uzatılabilir; azami sürenin sonunda ise yerel şirket kurulması zorunludur.

4- Türk Firmalarının Faaliyetleri

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

Malezya'da bugüne kadar, Türk müteahhitlik firmalarımız toplam taahhüt bedeli 36 milyon dolar değerinde 5 proje üstlenmişlerdir. Son proje 2016 yılına ait olup sonra ise müteahhitlik ve teknik müşavirlik alanlarında bir proje üstlenilmemiştir.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Malezya'daki inşaat sektörü, lisans ve izinler konusunda sıkı düzenlemelere tabidir. Türk firmaları da dahil olmak üzere yabancı şirketler, gerekli belgelerin edinilmesinde gecikmeler yaşayarak proje sürelerinin uzamasıyla karşılaşabilmektedir. Malezyalı şirketler ise maliyet, yerel bilgi birikimi ve güçlü kamu-özel sektör ilişkileri sayesinde avantajlıdır.

Kamu projeleri çoğunlukla yerel ortaklık gerektirdiğinden, hükümet ihalelerinde Bumiputra firmaları avantaja sahip olabilmektedir. İhale süreçleri karmaşık, rekabet yoğun ve karar alma mekanizmaları yavaş işleyebilmektedir. Ayrıca eyaletler arasında farklı imar, yapı ve çevre yönetmelikleri bulunmakta, bu da yabancı firmalar için zorluk yaratmaktadır.

Yabancı firmalar, faaliyet gösterdikleri bölgelerdeki bu yerel düzenlemelere titizlikle uymak zorundadır. Kararlar genellikle birden fazla paydaşı ilgilendirdiğinden süreçler uzun sürmekte, özellikle karmaşık ve büyük projelerde yabancı yükleniciler karar alma sürecinin yavaş ilerlemesi nedeniyle hayal kırıklığı yaşayabilmektedir.

Diğer taraftan, Türkiye ile Malezya arasındaki mesafe, Türk firmalarının sektöre yönelik Malezya'da iş tecrübesinin görece daha az olması, Bumiputra ortaklık şartları ve Türk işçi (esasen yabancı işçi) çalıştırılmasında yaşanan sorunlar ile çalışma vizesine ilişkin prosedürler dezavantaj teşkil etmektedir. Rakip ülkeler arasında Japonya, Güney Kore, Çin ve Almanya öne çıkmaktadır. Buna karşılık,

Malezyalı müteahhitlerle Asya-Pasifik, Orta Asya ve Orta Doğu ülkelerinde ortak projelere girilmesi firmalarımız için işbirliği fırsatları sunmaktadır.

c) Firma Özelinde Karşılaşılan Sorunlar

Türk firmalarının Malezya’da belirli projelere veya kamu sözleşmelerine erişebilmesi için yerel firmalarla ortaklık kurması gerekmektedir. Bu durum, uygun ortak bulma, iş ilişkilerinde güven tesis etme ve proje üzerinde kontrolü sürdürme noktasında çeşitli zorluklara yol açabilmektedir. Malezya mevzuatı, yabancı müteahhitlerin yerel projelere katılabilmesi için belirli lisans ve sertifikalara sahip olmasını zorunlu kılmaktadır. Türk firmaları, özellikle yerel yasal prosedürlere ve uygulamalara aşina olmadıklarında, bu bürokratik gereklilikleri karşılamakta güçlük yaşayabilmektedir.

5- Görüş ve Değerlendirmeler

Türk müteahhitlik sektörü, sadece alışlagelen müteahhitlik alanında değil, aynı zamanda Afrika, Avrasya ve Orta Doğu ülkelerinde inşaat malzemeleri üretiminden altyapı, konut, endüstriyel tesisler ve turizm projelerine kadar uzanan inşaat sektörü yatırımlarında da uluslararası ortaklıkları geliştirmeye açıktır. Öte yandan Türkiye, inşaat malzemeleri alanında dünyanın önde gelen üreticileri arasındadır. 2024 yılında Türk müteahhitlerin iş hacmi artarak 28,6 milyar dolara ulaşmıştır¹⁸. Sektörün önde gelen yayınlarından biri olan “Engineering News Record” dergisi tarafından yayınlanan “Dünyanın En İyi 250 Uluslararası Müteahhidi” listesinde¹⁹ Türkiye, 2024’te 43 şirketle Çin’den sonra ikinci sırada yer almıştır. Türk müteahhitlerinin uluslararası alanda sergilediği bu başarılı performansa rağmen, Güneydoğu Asya’da ve özellikle Malezya’da varlığı sınırlı kalmıştır.

Malezya’da Türk müteahhitlerince bugüne kadar toplamda 36 milyon dolar değerinde; 2014 yılında bir, 2015 ve 2016 yıllarında ikişer olmak üzere 5 proje üstlenilmiştir. Bu projeler sadece spesifik bir uzmanlık isteyen prefabrik bina inşaatlarıdır. Bu tarihten sonra ise müteahhitlik ve teknik müşavirlik alanlarında bir proje üstlenilmemiştir. Bunun nedeni olarak, evvelce de ifade edilen coğrafi uzaklık, yerel ortaklık şartı, ülkede Çin’li nüfus sebebiyle Çin ülkesi başta olmak üzere coğrafi yakınlığa sahip diğer ülke firmalarının Malezya’daki etkin faaliyetleri olduğu söylenebilir.

Buna karşın, Türk firmaları sahip oldukları tecrübe ile, Malezya pazarında devam eden büyük projeleri fırsat görerek Malezya pazarına girmek konusunda istekli olmalıdır. Malezya’da kamu ihalelerinde yüklenicilerin çoğu kez ilan öncesinde belirlendiği bilinmektedir. Bu nedenle, ihale öncesi dönemde kamu kurumlarıyla yakın temas kurulması ve ülkede halihazırda faaliyet gösteren yerel veya yabancı firmalarla işbirlikleri geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Pazara girişte doğru yerel partner seçimi kritik bir stratejidir. Devlet ihalelerinde Bumiputra ortaklar kilit rol oynamaktadır. Ancak bürokratik gecikmeler, parçalı ihaleler, şeffaflık sorunları, uzun süren süreçler ve kalifiye işgücü teminindeki sıkıntılar müteahhitlik sektörünün temel zorluklarıdır.

Malezya federal bir devlet olup, yerel eyalet hükümetler ile iletişimde olmak, tanınırlık ve güven verme açısından firmalara avantaj sağlamaktadır. Malezya’nın, DTÖ’nün kamu alımları anlaşmasına dahil olmamasının da etkisi ile Bumiputra’ların ekonomideki payının artırılmasında, müteahhitlik sektörü bir araç olarak kullanılmaktadır.

¹⁸ <https://www.tmb.org.tr/uploads/announcements/679bbf83d4824408abc5108e/1738260440782-tmb-ydmh-2024-degerlendirme-toplantisi-30012025.pdf>

¹⁹ <http://https://www.tmb.org.tr/tr/n/68a850a6aa69ee47c4fae10a/turk-muteahhitler-gelenegi-bozmadi-dunya-ikinciligini-surdurdu>

Ülkede siyasi açıdan Malaylar etkili olsa da, iş dünyasında Çin kökenli nüfus da oldukça hakimdir. Çinli müteahhitlik firmalarıyla ortaklık pazara giriş için bir seçenek olsa da, bilgi ve teknoloji transferinden sonra ortaklığı sonlandırma ihtimali nedeniyle temkinli hareket edilmesi gerekmektedir.

Malezya'nın büyüyen inşaat sektörü ve güçlü gayrimenkul piyasası Türk firmaları için fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte, sektörün hükümet politikaları ve özel yatırımlarla şekillenmesi nedeniyle konut, ticari, endüstriyel ve ulaşım projelerindeki yerel dinamiklerin iyi araştırılması önemlidir. Stratejik ortaklıklar ve alt yüklenicilik ilişkileri, firmalara hem itibari kazandıracak hem de büyük projelere doğrudan girmeden önce deneyim sağlayacaktır.

Türk firmalarının Malezya'da faaliyet gösterebilmesi için İnşaat Endüstrisi Geliştirme Kurulu'na (CIDB) kayıt yaptırılmaları ve yerel yönetmelik, güvenlik ve çevre standartlarına uymaları gerekmektedir.

Son olarak, Malezya'da iş kültüründe güven ve saygı merkezi bir rol oynamaktadır. Bu nedenle, yerel varlık oluşturmak, güçlü bağlantılar kurmak ve sektörel kuruluşlarla (ör. Master Builders Association Malaysia – MBAM) etkileşimde bulunmak faydalı olacaktır. Pazara girişte temsilcilik ofisi açmak ilk temasları kurmak için, şube açmak ise kalıcı varlık ve güven inşa etmek için avantaj sağlamaktadır.