

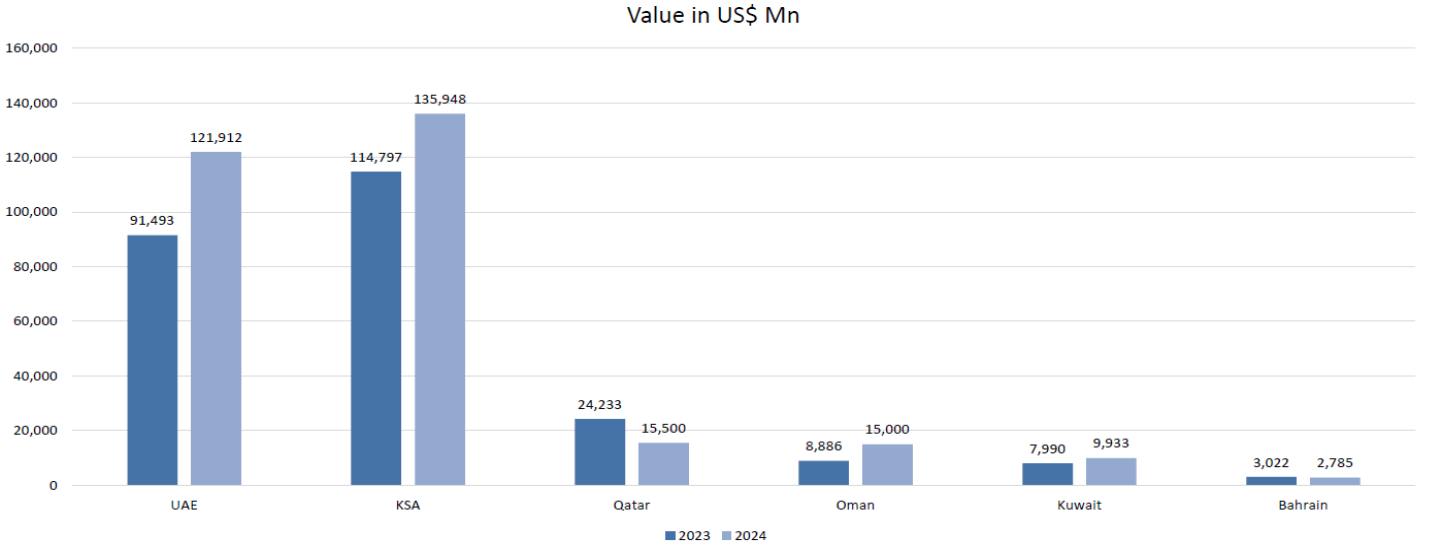
KUVEYT MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ RAPORU

1- Müteahhitlik Sektörü

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

2024 yılı Kuveyt Müteahhitlik Sektörü büyüme göstermiş olup yaklaşık 10 milyar dolar değerinde proje ihale edilmiştir. Bu kapsamda, değer itibariyle Körfez bölgesinde beşinci sırada yer almakta olup, Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri'ne kıyasla küçük bir pazar kalmaktadır.

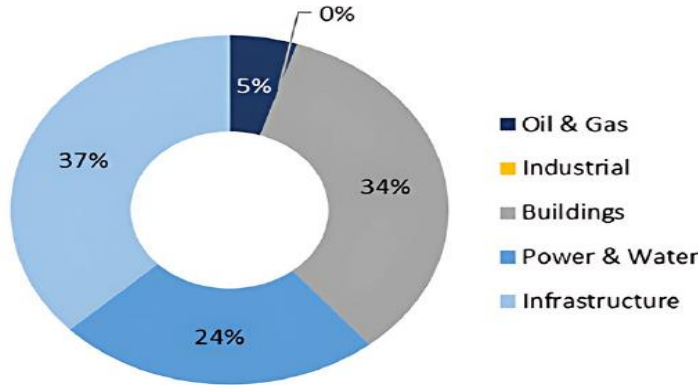
GCC CONTRACTOR AWARDS BY COUNTRY 2024



Kaynak: Ventures Onsite

Aşağıdaki tabloda 2024 yılında ihale edilen projelerin sektör bazlı değeri sunulmaktadır.

Kuwait Contractor Awards Value % by Industry 2024



Kaynak: Ventures Onsite

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere, 2024 yılında en fazla altyapı sektöründe proje ihale edilmiş olup, onu bina ve enerji&su sektörleri izlemektedir.

2024 yılında ihale edilen en yüksek değerli ilk 10 projeye ilişkin ayrıntılar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

No.	Top Kuwait Projects Awarded to Contractors in 2024	Client	Contractor	Est. Value in US\$ Mn
1.	Upgrading Steam Boilers and Thermal Units at Doha West Distillation Station	Ministry of Electricity & Water & Renewable Energy, Kuwait	Heavy Engineering Industries & Shipbuilding Company (Heisco), IHI Corporation	571
2.	Treatment Plant in South Al Mutlaa	Ministry of Public Works (MPW), Kuwait	Kuzu Group	487
3.	1568 Houses and Public Buildings in Sector (BP-1) of the Low-Cost Housing Project	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	Canar Trading & Contracting Company	412.5
4.	1777 Houses and Public Buildings in Sector (BP-3) of the Low-Cost Housing Project	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	The Arab Contractors Company (Osman Ahmed Osman)	410
5.	Beout Plus Mall at Al Mutlaa	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	First United General Trading & Contracting Co.	384.3
6.	Kuwait Medical City - Package 3 - Infrastructure Works	Wafra Real Estate Company	Combined Group Contracting Co	339
7.	7623 Housing Units at (N5, N7, N9, N10) of South Sabah Al Ahmad City - Infrastructure Works	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	China State Construction Engineering Corporation (CSCEC)	305.9
8.	6568 Housing Units at N1, N2, N3, N11 of South Sabah Al Ahmad City - Infrastructure Works	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	Aviation Industry Corporation of China (AVIC International)	295
9.	6189 Housing Units at (N4, N6, N8) of South Sabah Al Ahmad City - Infrastructure Works	Public Authority for Housing Welfare (PAHW)	Sinohydro Corporation	257.3
10.	Maintenance Work for Gas Turbines and the Combined Cycle - Third Stage (CCGT - 3) at the Southern Al Zour Station	Ministry of Electricity & Water & Renewable Energy, Kuwait	Alghanim International General Trading & Contracting	187.5

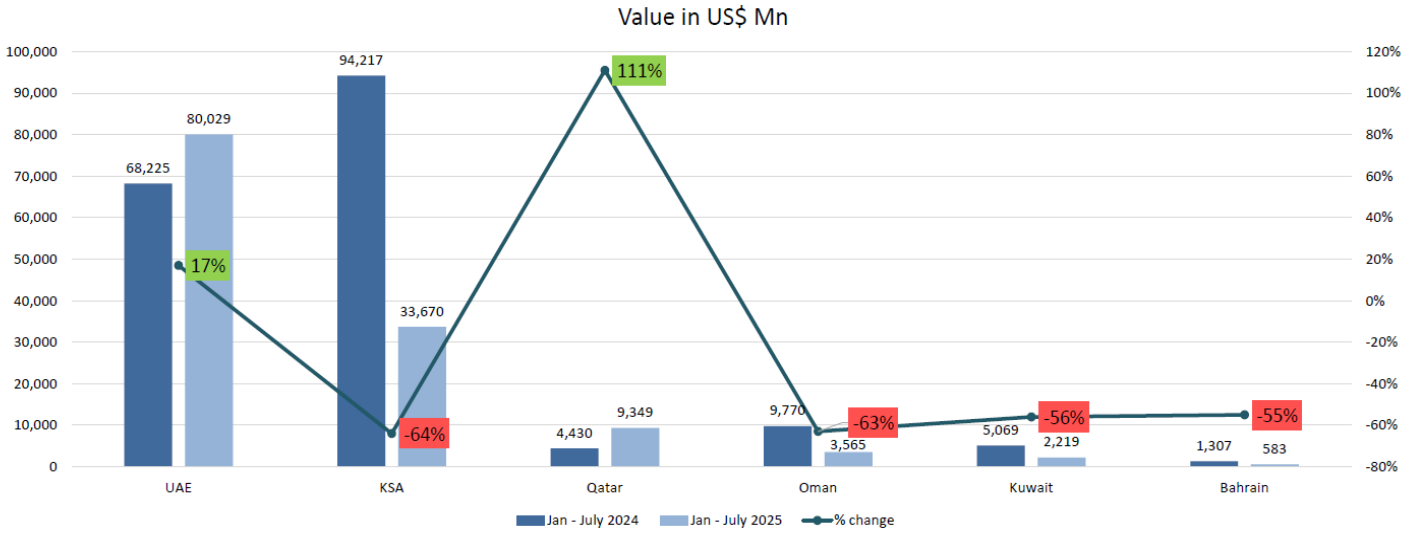
Kaynak: Ventures Onsite

2025'in ilk yarısında Kuveyt ekonomisi ılımlı bir toparlanma sürecine girmiş olup, GSYİH'nin, artan petrol üretimi ve yaklaşık %2,5'lik petrol dışı sektör büyümesinin etkisiyle yıl genelinde %1,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Enflasyon %2,3'e gerilerken, 25,5 milyar dolar değerindeki altyapı projeleri özel sektör faaliyetlerini desteklemiştir. Devam eden bütçe açıklarına (20,4 milyar ABD doları) rağmen Kuveyt, düşük kamu borcu ve güçlü dış ticaret fazlası ve kademeli mali reformlar sayesinde ekonomik istikrarını sürdürmektedir.

2025 yılının ilk yarısında Körfez İşbirliği Konseyi (KİK) genelinde müteahhitlik sektörü önemli ölçüde yavaşlayarak, ihale edilen projelerin toplam değeri bir önceki yıla göre yaklaşık %29 oranında düşüş göstermiştir.

IMF'nin, Kuveyt için 2025 yılı büyüme beklentisi 1,9 olup, 2026 yılı için 3,1'lik bir büyüme tahmin etmektedir. Kuveyt'te 2025 yılının ilk yarısında 2,2 milyar dolar değerinde proje ihale edilmiş olup, değer olarak Körfez genelinde beşinci sırada yer almıştır. 2025 yılında bölgede ihale edilen toplam proje değerinin 220 milyar dolar olması beklenmektedir.

GCC CONTRACTOR AWARDS BY COUNTRY 2024 Vs 2025 (Jan - Jul)



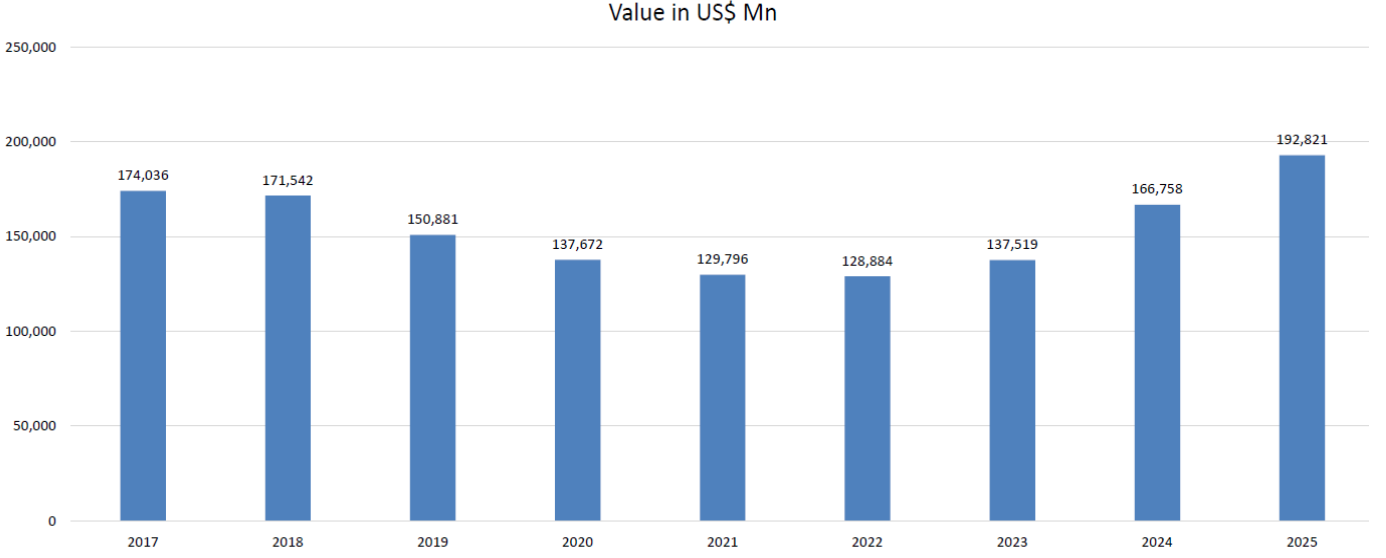
Kaynak: Ventures Onsite

Kuveyt, artan elektrik talebi, durgun kapasite (2023 itibarıyla 20 GW'ın biraz üzerinde) ve yaşanan elektrik üretim filosu nedeniyle artan elektrik kesintileriyle karşı karşıyadır. Elektrik talebi 2024 yılında %4 artış göstermiş olup, nüfus artışı, su arıtma ihtiyaçları ve yaz aylarındaki yoğun soğutma talebinin etkisiyle 2027 yılına kadar yıllık ortalama %3,3 oranında artması beklenmektedir. Üretimin %50'sinden fazlasını gaz yakıtlı santraller, geri kalanını ise petrol veya doğal gazla çalışan eski ve daha az verimli santraller oluşturmaktadır.

Yenilenebilir enerji kaynakları, 2023 yılında yalnızca 110 MW kurulu güçle asgari düzeyde kalmaya devam etmekte olup, bu da kapasitenin yalnızca %0,5'ini oluşturmaktadır. Kuveyt Elektrik, Su ve Yenilenebilir Enerji Bakanlığı (MEWRE), arz zorluklarını gidermek için 7,5 GW'lık yeni kombine çevrim gaz türbini (CCGT) kapasitesi eklemeyi planlamakta olup, buna ilişkin ihalelerin yayımlanması beklenmektedir. 2027 yılı sonundan önce faaliyete geçmesi beklenmeyen Dibdibah Power ve Al-Shagaya güneş enerjisi projesinin 1,1 GW'lık üçüncü fazı 1. Bölge için ihalede ön yeterliği sağlayan şirketler açıklanmış olup, ayrıca 2. Bölge için ön yeterliği sağlayan şirketler arasında iki Türk firması bulunmaktadır.

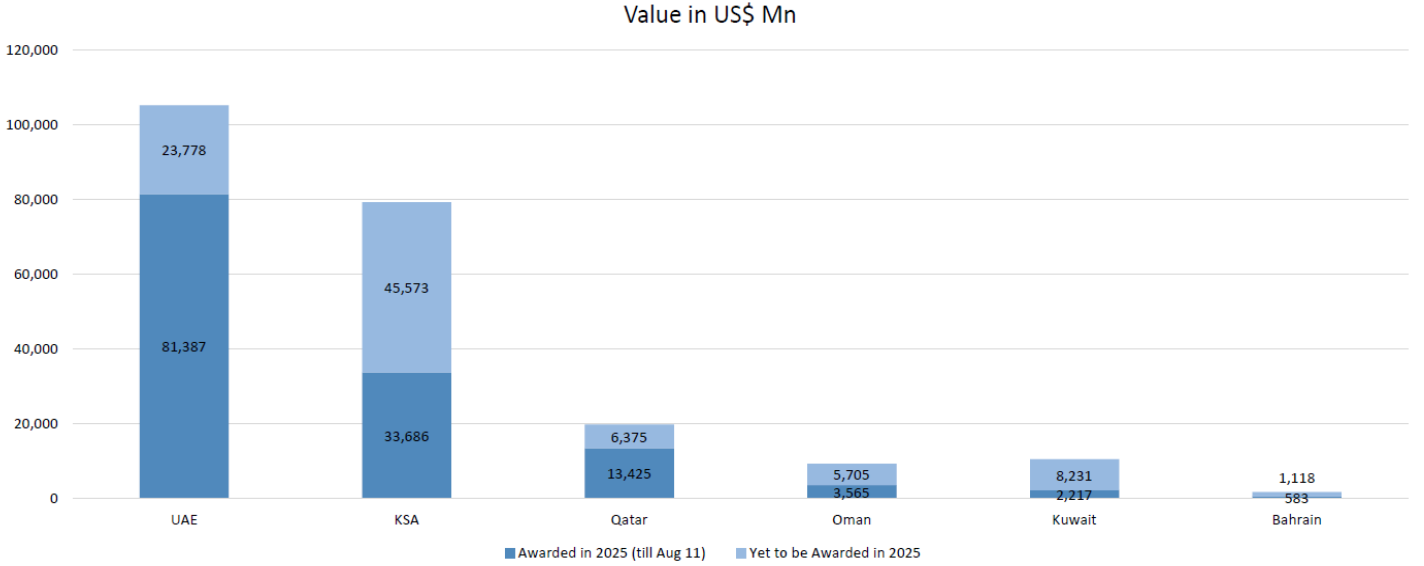
2025 yılında Körfez Bölgesinde ihale edilen projelerde bir yavaşlama olmakla birlikte, aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere müteahhitlik sektöründe yapılan harcama artmıştır.

GCC CONSTRUCTION SPEND: 2017 – 2025



Kaynak: Ventures Onsite

GCC CONTRACTOR AWARDS BY COUNTRY BREAKDOWN 2025



İnşaat pazarı (petrol ve gaz, elektrik ve su, bina, sanayi ve altyapı), Kuveyt'in ulusal ekonomisine önemli bir katkı sağlamaktadır. Kuveyt, Bayındırlık Bakanlığı ve Konut Refahı Kamu Kurumu (PAHW) liderliğindeki çeşitli büyük altyapı ve konut projeleri aracılığıyla inşaat sektörünü geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu projeler arasında, artan konut talebini karşılamak için akıllı evler ve yeni yerleşim alanlarının geliştirilmesi yer almaktadır. PAHW, dokuz yerleşim bölgesinde 78 kamu hizmet binası projesi geliştirmekte olup, Güney Saad Al-Abdullah Şehri'nde 14.042 ünitenin dağıtımını gerçekleştirmiştir.

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

Kuveyt hükümetinin yeni siyasi sistemin rüşünü ispatlaması için önünde 2028 yılı Mayıs ayına kadar kısıtlı bir süresi bulunmaktadır. Bu çerçevede, hükümetin özellikle kamuoyunda karşılığı yüksek olacak imza projelerin ilerlemesine yoğunlaştığı göze çarpmakta olup, söz konusu imza projelere ilişkin 2027 sonuna doğru ve 2028 başlarında peş peşe somut çıktılarının açıklanması bir başka deyişle projeler ilişkin yeni imzaların atılması (KİK demiryolu projesinin inşasını gerçekleştirecek şirketle-ki inşa kısmıyla ilgilenebilecek pekçok Türk firması olabileceği değerlendirilmekle birlikte, halihazırda China Railway firması da KDIPA üzerinden kurulumunu tamamladığı bilinmektedir- imzaların atılması veya daha hızlı bir seçenek ilk rayın konulması) veya açılışların yapılması (Kuveyt Uluslararası Terminal II binasının açılışı, Mübarek Limanı Faz 1 Açılışı vs) gibi çıktılarının görüleceği düşünülmektedir.

Kuveyt'in 100 milyar dolarlık altyapı planı İpek Şehri (Mübarek Al Kebir Limanını içeriyor) ve 10 milyar dolarlık ulusal demiryolu projesi (Mübarek Limanında ve Havaalanında da durakları olacak) ekonomik çeşitlendirmeyi ve uluslararası müteahhitlik firmalarını çekmeyi amaçlamaktadır.

Geçen Haziran ayında, Ulaştırma ve Lojistik Hizmetleri Bakanı Saleh bin Nasser Al-Jasser başkanlığındaki üst düzey Suudi heyet Kuveyt Devletini ziyaret etmiştir. Bu kapsamda, Kuveyt ile Riyad şehirleri arasındaki demiryolu bağlantısı projesinin fizibilite çalışmasının sonuçlarını ele alan Yüksek Komite'nin altıncı toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Kuveyt Bayındırlık Bakanı Dr. Noura Al-Mishan basın açıklamasında Kuveyt ile Riyad arasındaki demiryolu bağlantısı projesine yönelik fizibilite çalışmasının sonuçlarının, bölgede sürdürülebilir ve birbirine bağlı gelecek inşa etmeye yönelik ortak kararların bir yansıması olduğunu, çalışmanın altı ay boyunca devam edeceğini ve iki ülkenin ekiplerinin çalışmalarını yoğunlaştırarak toplantılarını günlük olarak video iletişimi ile sürdürdüğünü belirtmiştir.

Suudi Arabistan-Kuveyt arasında 650 kilometre uzunluğunda olacak demiryolu ağı (hızlı tren), iki ülke arasındaki seyahat süresini üç saate indirecektir. Bu proje, Körfez İşbirliği Konseyi'nin tüm KİK ülkelerini bağlayacak demiryolu bağlantısı projesinden ayrıdır. Projenin dört yılda tamamlanması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Kuveyt'te demiryolu ihalelerinin hız hazanması beklenmektedir. Proyayı firmasına demiryolu tasarımı için verilen süre 12 ay olup, bu sürenin 6 ay kadar daha uzayabileceği düşünülmekle birlikte, 2028 yılının büyük projelere ilişkin somut göstergelerin halka sunulacağı bir tarih olması beklendiğinden 1,5 yıl içinde KİK demiryolu projesinin inşa ihalesinin sonuçlanabileceği düşünülmektedir.

Konut Projeleri-Üç Yeni Şehir Projesi ile Konutta PPP Dönemine Girilmesi

Belediye İşleri Devlet Bakanı ve İmar İşleri Devlet Bakanı Abdullatif Al-Mishari geçen ay (Nisan 2025), Khiran Şehri, Nawaf Al-Ahmad Şehri ve Sabriya Şehri için ana yollar ve büyük altyapı ağlarının inşası, tamamlanması ve bakımı için detaylı çalışmalar, planlama, detaylı tasarım ve ihale dokümanlarının hazırlanması ile ilgili danışmanlık hizmetleri için üç ihaleye ilişkin sürecin başlatıldığını duyurmuştur. İhaleler, Kamu Konut Refahı Kurumu Yönetim Kurulu'nun onayı alındıktan sonra uygulama süreçlerini hızlandırmak amacıyla eş zamanlı olarak danışmanlık firmalarına açılacaktır. Al-Mishari bir basın açıklamasında, refah projelerinin uygulanması için çalışma hızını ve dokümantasyon döngüsünü hızlandırmak ve

vatandaşlara uygun konut sağlamak ve konut sorununu ele almak amacıyla bu yeni yerleşim şehirleri için uygulama sürecinin Yönetim Kurulu'nun onayı ile başladığını ifade etmiştir.

İskân Bakanı, yeni şehirlerin en yüksek kalite standartlarına göre hayata geçirilmesinin sağlanması konusunda istekli olduklarını vurgulayarak, planlama, tasarım ve uygulama ihalelerinin, en iyi uluslararası yöntem ve uygulamalara uygun olarak uygulanmasını sağlamak amacıyla bu alanda uzmanlaşmış şirket ve ofislerle sınırlı olacağını, yarışmanın yerel ve uluslararası şirketlere açık olacağını açıklamıştır.

Al-Mishari, şehirlerin en son gelişmiş inşaat ve altyapı sistemleri ve yapı kodlarıyla uyumlu yaklaşık 170.000 farklı konut birimi sağlayacağını, Kuveytli ailelerin konut gereksinimlerinin karşılanmasını ve seçeneklerinin geliştirilmesini ve çeşitlendirilmesini sağlayacağını belirtmiştir. 2022 sonu itibarıyla Kuveyt'te 207.000 özel konut arsası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Finansmanı Yasası (konut kredisi tek bir banka tarafından verilebilmekte iken diğer bankalara da konut alanında kredi imkanları sunmasının yolunu açacaktır) ile işbirliği halinde yürümesi planlanan söz konusu projelerde, devlet uygun konut edinme hızını artırmada özel sektörü dahil edecektir. Bu çerçevede, özel şirketlerin devletle stratejik ortak olmalarını sağlayan gerekli yasal değişiklikler yapılmıştır.

Kuveyt 2023 yılında Konut Geliştirme Kanununu (Real Estate Developer Law olarak da bilinir) onaylamış olup, söz konusu Kanun Yeni Konut Yasası'nın temel özelliklerinden biri, özel sektörün konut arazileri üzerinde konut projeleri geliştirmesine izin vermesidir. Konut Refahı Kurumunun (PAHW) Yatırım Yönetmeliği, PAHW'ın konut dışı alanların geliştirilmesi için PPP projeleri ihale etmesine izin verirken, Yeni Konut Yasası, PAHW'a konut alanları için de PPP projeleri ihale etme yetkisini vermiştir.

Yeni Konut Yasası'nın 2. maddesine göre, PAHW kendisine tahsis edilen arazi parsellerinde entegre konut şehirleri veya bir veya daha fazla konut alanı kurmak için hissedarlık şirketleri (shareholding company) kurabilir. Bu çerçevede, değeri 250 milyon Kuveyt Dinarı'nı aşan projeler için PAHW, proje şirketi olarak hareket edecek hissedar şirketler kuracaktır. Söz konusu Yasanın, yeni Gayrimenkul Finansman Yasasıyla birlikte, konut ihtiyacının karşılanması, yeni iş fırsatları yaratması ve ülkeye yabancı yatırımın çekilmesini sağlaması hedeflenmektedir.

Halihazırda Güney Sabah Al Ahmad projesinin altyapı çalışmaları, Nisan 2023 tarihinde Kuwait Arab Contractors firması tarafından üstlenilmiş olup, 280.000 mukimi ağırlaması ve 145.000 iş yaratması beklenmektedir. Ayrıca, Güney Saad Al Abdullah Projesi (Kuveyt'teki ilk akıllı şehir projesi) de Mart 2025 tarihinde China Ghezouba şirketi (863 milyon dolar) tarafından üstlenilmiş olup, 150.000 mukiminin yaşaması beklenmektedir.

Kuveyt'te konut inşaat sektörü için hükümet 2029 yılına kadar beş proje aracılığıyla 65.500 konut birimi inşa etmeyi planlamakta olup, konut sektörünün Kuveyt Vizyon 2035'i uygulama planı tarafından desteklenerek 2025 ile 2028 arasında yıllık ortalama %3,8 büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Enerji

Kuveyt'te, güneş, rüzgar, gelgit enerjisi ve yeşil hidrojen enerjisi gibi esas olarak yenilenebilir enerjiye dayalı elektrik üretimine artan bir ilgi bulunmaktadır. Kuveyt'te toplamda 17.300

MW elektrik enerjisi sağlaması planlanan 8 adet konvansiyonel 16 adet de yenilenebilir enerjiyle alakalı proje 2021 yılında açıklanmıştır. Ayrıca, 2023 yılında da 8000 MW konvansiyonel enerji 5000 MW yenilenebilir olmak üzere toplamda 13.000 MW'lık enerji sağlaması planlanan projeler üzerinde çalışılmaktadır. Haziran 2023 tarihinde MEWRE Kuveyt'teki işletmelerin üçüncü taraf kaynaklardan yenilenebilir enerji satın almasına izin verileceğini duyurmuştur. Bu çerçevede, Kuveyt'te yenilenebilir enerji yatırımlarında da önümüzdeki dönemde ciddi artış yaşanacağı beklenmektedir. Özellikle güneş enerjisi yatırımları, EPC projeleri ve panel satışı açısından Kuveyt'in önemli bir potansiyel arz ettiği değerlendirilmektedir.

Kuveyt'in 2035 Vizyonu kapsamında enerji ihtiyacının %15'inin 2035 yılına kadar yenilenebilir enerji kaynaklarından karşılanması hedefinin halihazırda (% 0, 5 olduğu tahmin edilmektedir.) çok gerisinde bulunduğu malumlarıdır. Bu kapsamda, son zamanlarda Kuveyt'te yenilenebilir enerji alanında ciddi ve hızlı adımlar atıldığı göze çarpmaktadır. Yenilenebilir enerji alanında iki büyük proje öne çıkmaktadır: Al Dibdibah ve Al Shagaya. Kuveyt Ortaklık Projeleri Kurumu (KAPP); Kuveyt Elektrik, Su ve Yenilenebilir Enerji Bakanlığı (MEWRE) işbirliği ile Al Dibdibah Güç ve Al Shagaya Yenilenebilir Enerji projelerinin geliştirilmesi, finansmanı, tasarımı, satın alınması, mühendisliği, inşaatı, test edilmesi, devreye alınması, işletilmesi ve bakımına yönelik ihaleye katılmaya hak kazanan şirketleri/konsorsiyumları açıklamıştır. Birinci bölge üçüncü faz fotovoltaikleri kapsayan bu proje, net gücü 1.100 MW olan yenilenebilir enerji santralinden oluşmaktadır. Ayrıca, KAPP, MEWRE işbirliğinde, 500 MW net kapasiteli yenilenebilir bir enerji santrali olacak Al Dibdibah Power ve Al Shagaya Renewable Energy-Faz III-2. Bölge Solar PV IPP Projesi'nin tasarımı, finansmanı, inşası, işletimi, bakımı ve transferi için önyeterlik başvurularını açmıştır. Proje, başkente yaklaşık 100 km uzaklıkta, Kuveyt Şehri'nin batısındaki Jahra Valiliği'nin idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje, santralden elde edilen çıktıyı Kuveyt'in elektrik şebekesine ve iletim ağına ihraç edecektir. Proje, 30 yıllık bir süre için alıcı MEWRE ile Güç Satın Alma Anlaşması yapılmasını içermektedir. Söz konusu projede önyeterliği sağlayan dokuz firma arasında iki Türk firması (Kalyon Enerji ve Limak Enerji) bulunmaktadır.

Basında yer alan haberlere göre, MEWRE kaynakları, Bakanlığın 2026 yılına kadar elektrik şebekesinin üretim kapasitesini artırmak amacıyla toplam kapasitesi 2 bin megavat olan 4 güneş enerjisi santrali kurma girişimini değerlendirdiğini ifade etmiştir. Bakanlık kaynakları, güneş enerjisiyle elektrik üretim projelerinin hayata geçirilmesinin, ihale ve ihale süreçleri hariç, geleneksel elektrik üretim santrali projelerinin üç-dört yıla yayılan süreçleriyle kıyaslandığında çok da uzun sürmediğini, en az bir yıl süren projelerin hayata geçirilebildiği belirtmiştir. Bu çerçevede, Bakanlığın gelecekte hayata geçirmeyi planladığı Al-Zour ve diğer enerji üretim projeleri hayata geçene kadar enerji sıkıntısı sorununu kalıcı olarak çözmek için güneş enerjisi projelerinin hayata geçirilmesine öncelik vereceği anlaşılmaktadır.

Artan nüfus ve iklim krizinin etkisiyle denizden su artıma ve normal su arıtım projelerinin de bölgede yükselen bir yıldız olarak öne çıkmaya başladığı gözlenmektedir.

c) Projelerin Finansmanı

Kuveyt'te normal şartlarda hükümet projeleri kamu bütçesinden finanse etmektedir. Bazı projeler için ise özel tahvil çıkarıldığı olmuştur. Ancak, son zamanlarda kamu kaynaklarının azalması ve proje büyüklüklerinin artması nedeniyle Kuveyt hükümeti tarafından farklı finansman modelleri geliştirilmiştir. Bunların arasında gelir getirici ticari işletmelerin tesisinde yap-işlet-devret modelleri ile kamu-özel işbirliği modelleri sayılabilmektedir.

Kamu-özel işbirliği modelinde, 60 milyon KD'yi (yaklaşık 200 milyon \$) aşmayan projelerde yatırımcı firmanın Kuveyt'te bir proje firması kurması gereklidir. 60 milyon KD'yi geçen projelerde ise halka açık bir şirket kurulmalıdır. Bu şirketin ortaklık yapısı şu şekilde belirlenmelidir:

- Kamu kurumları - %6'dan az %24'ten fazla olamaz
- Yatırımcı firma - %26'dan az %44'ten fazla olamaz
- Halka açık pay - %50

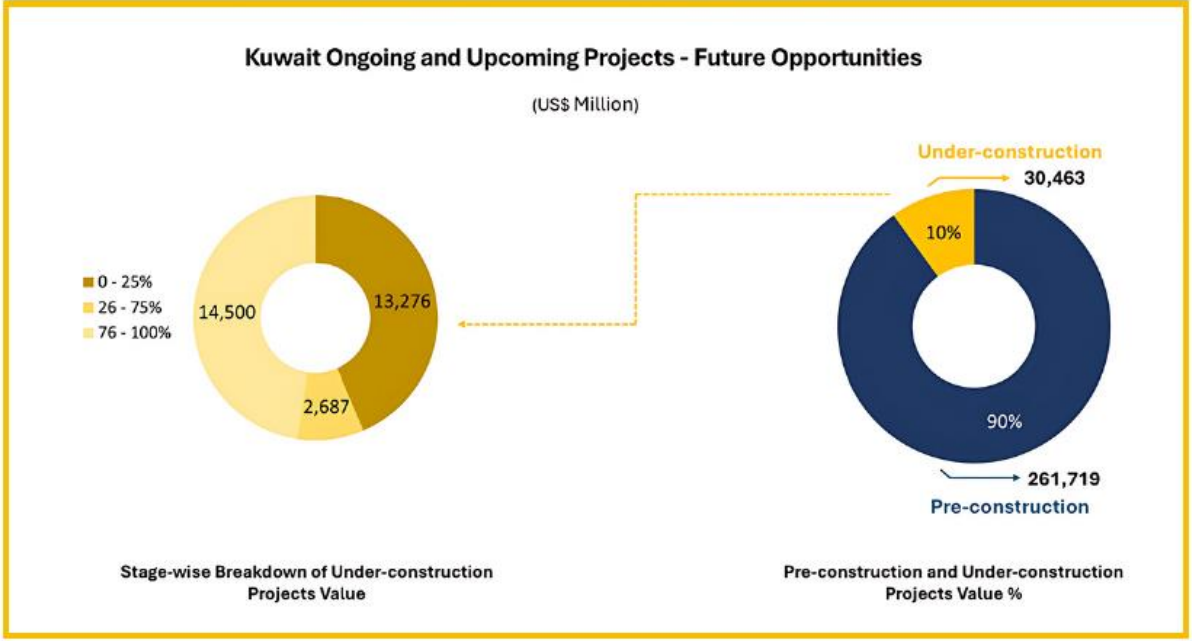
d) Sektördeki İş Fırsatları

Kuveyt'te akıllı şehirlerin gelişimi, akıllı ulaşım ve otomatik binalar gibi akıllı altyapılar aracılığıyla kentsel yaşamı iyileştirmek için Nesnelerin İnterneti (IoT), otomasyon ve gelişmiş veri analitiğini birleştiren projelerle ivme kazanmaktadır. 24.508 akıllı konut birimi sağlayacak olan Güney Saad Al-Abdullah Şehri projesi, Kuveyt'in akıllı şehirler geliştirme hedefine doğru önemli bir adım teşkil etmektedir. Ayrıca, Kuveyt Sanayi Kurumu (PAI), Kuveyt'in 2060 yılına kadar karbon nötrlüğüne ulaşmasına yardımcı olmak için temiz enerji sistemlerinin benimsenmesini vurgulayan Al Nayeem Sanayi Şehri ve Endüstriyel Geri Dönüşüm Bölgesi gibi girişimler üzerindeki çalışmalarını sürdürmektedir.

Kuveyt, çevresel etkisini azaltmayı ve enerji verimliliğini artırmayı hedeflediğinden, sürdürülebilir müteahhitlik olgusuna giderek daha fazla önem vermektedir. Kuveyt'te Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik (LEED) gibi yeşil bina sertifikaları giderek yaygınlaşmaktadır. Bu, Kuveyt'in sürdürülebilir kalkınmaya yönelik Vizyon 2035 hedefleriyle örtüşmektedir. ABD Yeşil Bina Konseyi'ne (USGBC) göre, Kuveyt'te şu anda 23 LEED sertifikalı proje bulunmaktadır.

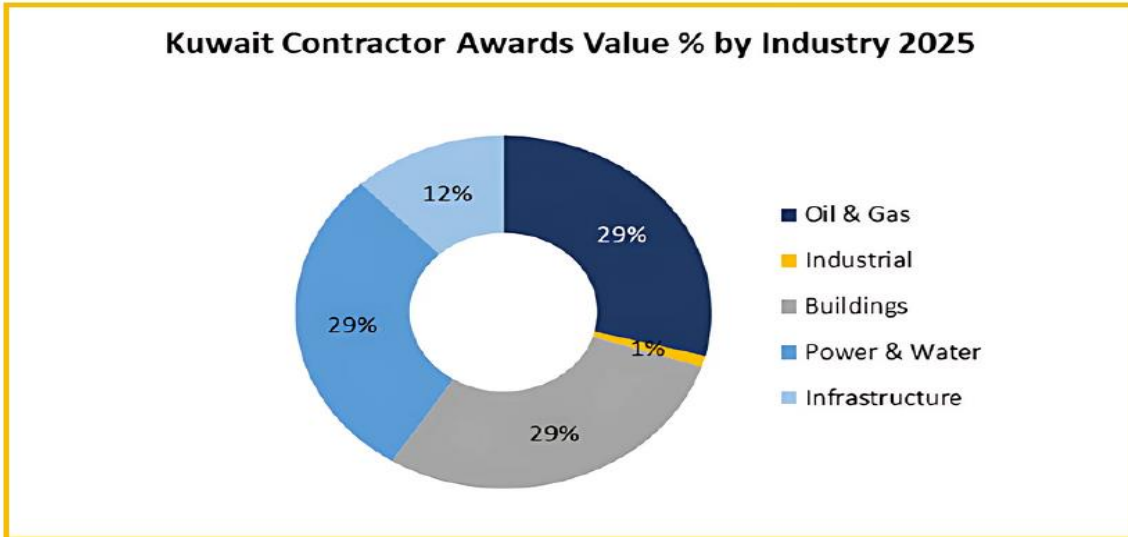
Kuveyt'te altyapıyı iyileştirmek için ulaşım ağlarını genişletmek, kamu hizmetlerini modernize etmek ve kamu hizmetlerini iyileştirmek gibi önemli yatırımlar yapılmaktadır. Kuveyt Uluslararası Havalimanı'nın genişletilmesi, Mübarek Kebir Limanı ve yeni yol projeleri Kuveyt'teki önemli altyapı projelerinden bazılarıdır.

Sınırlı arazileri verimli kullanma ve artan nüfusa yer sağlama ihtiyacının etkisiyle, yüksek yoğunluklu kentsel gelişim Kuveyt'te önemli bir trend haline gelmektedir. Dikkat çekici örnekler arasında, gelişen bir ekonomik ve yerleşim merkezi oluşturmak için yüksek binalar, karma kullanımlı alanlar ve modern altyapıya sahip olacak İpek Şehri (Madinat al-Hareer) projesi yer almaktadır. Planlanan 1.001 metrelik gökdelen Burj Mubarak Al Kabir, dünyanın en yüksek binası olmayı hedeflemekte olup, konut, ofis ve ticari alanları kompakt bir alanda bir araya getirecektir. Ayrıca, Mandarin Kuveyt de önemli üstyapı projeleri arasında yer almaktadır.



Kaynak: Ventures Onsite

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere Kuveyt'te 30,4 milyar dolar değerinde proje inşa aşamasında olup, bunlardan neredeyse yarısı ise yeni başlamıştır. Kuveyt'te 5 adanın inşası yeni serbest bölgeler kurulması gibi devasa bütçeli projeler bulunmakla birlikte bunların çoğu henüz fikir yahut fizibilite aşamasındadır. Bu kapsamda, tablodan anlaşılacağı üzere Kuveyt'te 261,7 milyar dolar değerindeki proje inşaat-öncesi aşamada olup, bu projeler tüm projelerin %90'mını oluşturmaktadır.



Kaynak: Ventures Onsite

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere, Kuveyt'te 2025 yılında sektör bazlı ihale edilen projeler incelendiğinde petrol&doğal gaz, üstyapı ve enerji&su sektörleri arasında %29'luk payla eşit bir dağılım söz konusudur. Bu sektörleri %12'lik payla altyapı projeleri takip etmekte olup, sanayi sektörünün zayıflığı ihale edilen projelerde de kendini göstermeye devam etmektedir.

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

Kuveyt'te uluslararası firmalar yerel bir ortakla ihaleye giriyorsa yerel ortağın payı en az %30 olmalıdır. Ek olarak, yerel ortak CAPT nezdinde birinci ya da ikinci kategori firmalar arasında yer almalıdır. Teknik müşavirlik ihalelerinde ise ihaleyi yapan kurumun teaml ve hazırlanan teknik şartnameye göre değişmekle birlikte en az %20 oranında yerel bir müşavirlik firmasıyla çalışma (zellikle işgücü anlamında) zorunluluğu getirilebilmektedir.

Yabancı firma, uluslararası ihaleyi kazansa bile, sonradan yerel bir ortakla sponsorluk (local agent) sözleşmesi imzalamak zorundadır. Firmanın yerel ortakla yaptığı anlaşmada yerel ortak, ihale bedeli üzerinden genellikle yüzde 0,5 ila 3 arası komisyon almaktadır. Bedel yükseldikçe komisyon oranı düşmektedir.

İhale dokümanlarını temin edebilmek için Arapça yazılmış bir mektup ile birlikte önceden belirlenmiş bir ücret vermek gerekmektedir. İhale dokümanlarını teslim almak için sadece KNET (Kuveyt'in yerel bankacılık pos cihazı hizmeti) aracılığıyla yapılan demeler kabul edilmektedir. Bu durum, yerel bir aracı olmadan belgeleri almayı zorlaştırmaktadır. Dokümanlar sadece Resmi Gazete ilanında belirtilen yerde ve tarihte temin edilebilmektedir.

Yabancı firmalar için kamu ihalelerinde %30'luk bir off-set uygulaması bulunmaktadır. Dolayısıyla, ihaleyi alan yabancı firma proje bedelinin %30'luk bir kısmını yerel kaynaklardan tedarik etmek durumundadır. Yerli mallar yabancı menşeli mallardan %15'e kadar daha pahalı olsa bile yerli firmalardan tedarik edilmelidir. Körfez lke mallarında bu oran değişmektedir.

Kuveyt'te üretimi olmayan yapı malzemeleri müteahhit tarafından kolaylıkla ithal edilebilmektedir. Ancak, Kuveyt'te üretimi olan yapı malzemelerinin ithalatına izin verilmemekte ve şartnamede yazan tedarikçilerden (daha pahalı ve daha kalitesiz olsa da) temin edilmesi gerekmektedir. Bazı durumlarda ülkede üretilmeyen yapı malzemesi ürünleri de sadece işveren idarenin uygun gördüğü ithalatçılar üzerinden temin edilebilmektedir. Ülkede üretilen bir ürünün istisna kapsamında yurtdışından getirilmesi ise işveren idare gözetiminde bir ihale (Mufadala) ile yapılmaktadır.

Yabancı işçi getirme bölümünde daha ayrıntılı açıklandığı üzere, firmaların belli bir oranda Kuveytli alıştırma yükümlülükleri bulunmaktadır ve bu durum sosyal güvenlik primleri açısından ekstra maliyet anlamına gelmektedir. Öte yandan, fiiliyatta söz konusu şartın çok uygulanmadığı bilinmektedir.

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

Kuveyt, Suudi Arabistan ve Irak arasında toplam 17,818 km²'lik bir alanda kurulu olup Basra Körfezinin kuzeyinde konumlanmış bir ülkedir. Kuveyt'in Suudi Arabistan'a açılan iki (Nuwaiseeb ve Salmi), Irak'a açılan bir adet (Abdali) olmak üzere toplam 3 adet karayolu sınır kapısı bulunmaktadır. Kuveyt'in denizyolu bağlantısı ise 3 adet liman (Shuwaikh, Shuaiba ve Doha) zerinden yapılmaktadır. Hlihazırda devam etmekte olan bir adet liman inşaatı bulunmaktadır. Kuveyt'in kuzeyinde inşa edilecek bu yeni limanın (Mubarak Al

Kabeer Limani), ülkenin lojistik kapasitesini 2,5 milyon TEU artırması beklenmektedir. Ülkenin havayolu bağlantısı ise Kuveyt Uluslararası Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Kuveyt'te yürütülecek inşaat projelerinde Türkiye'den işçi getirmenin maliyeti diğer ülkelerden işçi getirmeye göre daha yüksektir. Bu anlamda, Hindistan, Nepal ve Bangladeş gibi ülkelerden işçiler Kuveyt'e geldiklerinde kendi maliyetini üstlenmekte, ülkemizden gelen işçilerin maliyetini ise getiren firmanın üstlenmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, projelerde çalışacak işçi temininde Kuveyt'te yer alan Public Authority for Manpower tarafından yetkilendirilen manpower firmalarından destek alınması yerinde olacaktır. Müteahhitlerimizin yerel manpower firmaları ile çalışmaya başlamadan önce söz konusu firmaların referans projelerini sorgulatması ve çeşitli bağlantılarını öne süren şahıslardan ziyade kurumsal firmalarla hareket edilmesi büyük önem arz etmektedir. Manpower firmaları ile çalışırken sözleşme bağlayıcılığı, cezai yaptırımlar ve kesintiler gibi ilave yükümlülükler kesinlikle göz ardı edilmemelidir.

Kuveyt'te her bir proje için kaç işçi getirilebileceği ihale şartnamelerinde hüküm altına alınmaktadır. Firmalarımızla yapılan görüşmelerde başta operatör olarak çalışacak kişilerin ehliyetlerinin alınması ve tanınmasında sıkıntılar yaşadığı görülmektedir. Bu durum projelerde öngörülemeyen gecikmelere zaman zaman neden olmaktadır.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Kuveyt'te ülkemiz firmaları da dahil olmak üzere birçok ülkenin müteahhitlik firmaları proje üstlenebilmektedir. Kuveytli yerel müteahhitlik firmalarının önemli bir bölümünün belirli büyüklüğün üstündeki projeleri yapma kabiliyeti olmadığından genellikle 100 milyon \$'lık büyüklüğün üzerindeki ihaleler uluslararası firmalara da açılmaktadır.

Ventures Onsite veritabanında yer alan bilgilere göre, 2020-2025 yılları arasında altyapı, bina ve endüstriyel alanlarda Kuveyt'te parasal tutar olarak en büyük inşaat projelerini üstlenen yabancı firmalar şu şekildedir: Limak (Türkiye), Combined Group Contracting Co (Kuveyt), China Gezhouba Group Company (Çin), Heavy Engineering Industries & Shipbuilding Company (Kuveyt), ACWA Power International (Suudi Arabistan), Gulf Investment Corporation (Kuveyt), SEPCOIII Electric Power Construction Corporation (Çin), Mohammed Abdulmohsin Al Kharafi & Sons Company WLL (Kuveyt), Al Ahleia Switchgear Company (Kuveyt) ve First United General Trading & Contracting Co (Kuveyt) Bu çerçevede, 2011-2020 dönemi ile karşılaştırıldığında Kuveyt'te proje üstlenen yabancı firma sayısında ciddi düşüş göze çarpmakta olup, Çinli firmaların ağırlık kazandığı görülmektedir.

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

Kuveyt'in yerel müteahhitlik firmaları arasında iş bitirme ve finansal yeterlilik olarak en büyük firmalar Mohammed Abdulmohsin Al Kharafi & Sons Company WLL, Combined Group, Alghanim International General Trading & Contracting, Heavy Engineering Industries & Shipbuilding Company (Heisco), First United General Trading & Contracting Co, Canar Trading, Real Estate Construction & Fabrication Company (Recafco) ve SAK Construction firmalarıdır.

Bu firmalar dışında Kuveyt'in önemli sayılabilecek müteahhitleri ise şu şekilde sıralanmaktadır: Sayed Hamid Behbehani, United Gulf Construction Company (UGCC), Hot Engineering & Construction Company, United Building Company, Gulf Spic General Trading & Construction Company, Arabi Enertech, KCC Engineering & Contracting (KCCEC), First Group Company for General Trading & Contracting, ACICO Construction, Al Hani Group, Al Bahar Construction, BIG Contracting.

Zaman zaman büyük inşaat projeleri için yerel firmalar tarafından Müşavirliğimiz ziyaret edilerek, söz konusu projelerde Türk inşaat firmaları ile ortaklık kurmak istedikleri iletilmekte ve bu konuda desteğimiz talep edilmektedir. Bu çerçevede, Müşavirliğimizce yerel firma tarafından paylaşılan proje ayrıntıları firmalarımızla paylaşılmaktadır.

No.	Top Contractors in Kuwait Who Won Buildings Projects in 2024
1.	Canar Trading & Contracting Company
2.	First Group Company for General Trading & Contracting
3.	The Arab Contractors Company (Osman Ahmed Osman)
4.	First United General Trading & Contracting Co.
5.	Khalid Ali Al Kharafi & Brothers Company, Kuwait
6.	United Emirates Trading & Contracting
7.	Mohammed Abdulmohsin Al Kharafi & Sons Company WLL
8.	Hydrotek Engineering Company
9.	Sadeem Al Kuwait General Trading & Contracting
10.	Sak Construction

Kaynak: Ventures Onsite

Yukarıdaki tabloda 2024 yılında Kuveyt'te en fazla üstyapı ihalesi kazanan ilk 10 şirket yer almakta olup, görüleceği üzere üstyapı projelerinde Kuveytli yerel firmalar başı çekmektedir.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

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

Kuveyt'te açılan dizayn ve teknik müşavirlik ihalelerine hem yerli hem de dünyanın farklı coğrafyalarından birçok mühendislik ve mimarlık firmaları katılım sağlamaktadır. Kuveyt'te etkin olan önemli müşavirlik firmaları aşağıda sunulmaktadır.

No.	Top Consultants in Kuwait with Active Building Projects
1.	Gulf Consult, Kuwait
2.	Langdon Wilson International
3.	SSH Design
4.	Webb Zerafa Menkes Housden (WZMH) Architects, Canada
5.	HOK Architects (Hellmuth Obata+ Kassabaum)
6.	KEO International Consultant
7.	Perkins Eastman
8.	ARUP
9.	Ted Jacob Engineering Group
10.	Ennead Architects
11.	Dar Al Jazera Consultants, Kuwait
12.	Transsolar Klima Engineering
13.	Buro Happold
14.	Topotek 1

Kuveyt'te yerel nitelikte birçok teknik müşavirlik firması olmasına rağmen, büyük bir kısmının teknik kapasitesi ve iş bitirmeleri büyük çaplı ihalelere girmeleri için yeterli değildir. Ancak, uluslararası nitelikteki ihalelere ilk defa katılacak ülkemiz firmalarının yerel bir ortakla bu ihalelere katılması iş süreçlerinin etkin yürütülmesi adına faydalı olabilecektir.

Ventures Onsite veritabanına göre, Kuveyt'te halihazırda aktif olarak 13 proje konsept dizayn, 55 proje dizayn, 13 proje teknik müşavirlik ve 32 proje ise fizibilite aşamasında olup bu projelerin toplam (müşavirlik+müteahhitlik) büyüklükleri yaklaşık 260 milyar \$ olarak tahmin edilmektedir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Vizyon 2035 hedefleri çerçevesinde Kuveyt'in plan aşamasında bulunan pekçok mega projesi bulunmaktadır. Petrol fiyatlarının seyri ve Kuveyt'in ekonomisini çeşitlendirme çalışmalarının hızına göre kademeli olarak söz konusu projeler uygulamaya geçirilecektir.

Kuveyt'te yeni emir ile girilen yeni dönemde en öne çıkan sektörlerden biri müteahhitlik sektörü olup, gündemdeki temel hedeflerden en öne çıkanı uzun süredir bekleyen kalkınma projelerinin ivedilikle hayata geçirilmesidir. Bu çerçevede, teknik müşavirlik firmalarımız açısından yeni iş fırsatlarının ortaya çıkabileceği değerlendirilmektedir.

Kuveyt'te proje dizayn ve müşavirlik aşamasında olan önemli projeler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Proje Adı	Proje Durumu	İşveren	Sektör	Proje Değeri (milyon \$)
6 Middle Schools in Different Educational Areas	Müşavirlik	Eğitim Bakanlığı	Educational Facilities	60
The General Detention Building for the Ministry of Interior	Müşavirlik	Bayındırlık Bakanlığı	Commercial	20

The Elderly Day Care Center at Al Jahra	Müşavirlik	Sosyal İşler Bakanlığı	Hospital	30
Abdulaziz Al Falij Mosque at Jleeb Al Shuyoukh Area - Block 13	Dizayn	Vakıflar ve İslami İşler Bakanlığı	Religious Facilities	30
Rehabilitation of the Kuwait National Museum	Müşavirlik	Ulusal Kültür Sanat ve Edebiyat Konseyi	Recreational Facilities	10
Expansion of the Construction Institute in Al Sabahiya Area	Müşavirlik	Uygulamalı Eğitim ve Öğretim Kurumu	Educational Facilities	30
Juvenile Court Building in Al Sulaibiya	Müşavirlik	Bayındırlık Bakanlığı	Public Facilities	50
Doha Port Development	Dizayn	Kuveyt Liman Kurumu	Port & Terminals	30
East Saad Al Abdullah City (ESA-1)	Müşavirlik	Konut Refahı Kurumu	Apartments, Mixed Use	100
West Saad Al Abdullah City (WSA-1)	Müşavirlik	Konut Refahı Kurumu	Apartments, Mixed Use	100
Specialized Dental Center at Al Mirqab Area	Müşavirlik	Sağlık Bakanlığı	Hospital	30
Al Khiran - Infrastructure Package	Dizayn	Tamdeen Gayrimenkul Şirketi	Utility	100

3- Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Kuveyt'te tüm kamu ihaleleri eski adıyla Central Tendering Committee (CTC), yeni adıyla Central Agency for Public Tenders (CAPT) isimli idare tarafından duyurulmaktadır. Kurumun ihale duyurularına Arapça ve İngilizce olarak <https://capt.gov.kw/en/> bağlantısından erişilebilmektedir. CAPT tarafından gerçekleştirilen müteahhitlik ve teknik müşavirlik ihale prosedürleri 49/2016 sayılı Kanunla (Kamu İhale Kanunu) düzenlenmiştir. Söz konusu Kanun, Kuveyt Devleti ve bağlı birimlerinin satın alma süreçlerini düzenlemektedir. Kamu İhale Kanunu, Kuveyt Hükümeti tarafından 75.000 Kuveyt Dinarı (yaklaşık 248.500 \$) aşan herhangi bir tedarikin rekabetçi fiyatlandırma sağlamak amacıyla CAPT aracılığıyla yapılması gerektiğini belirtir.

Kuveyt'teki kamu ihaleleri kimi zaman sadece yerel firmalara açılmakta kimi zaman da uluslararası firmaların katılabileceği şekilde ilan edilmektedir. CAPT'nin Ekim 2019 tarihli Genelgesine göre ülke sınırları dışında 2 adet iş bitirmesi olan firmalar uluslararası firma olarak tanımlanmaktadır. Uluslararası firmaların katılabileceği ihalelere girilmeden önce yabancı firmaların CAPT nezdinde onaylanmış (registered) olması gereklidir.

İhaleye katılırken firmaların geçmiş performansı göz önüne alınmaktadır. İhaleler haftalık olarak Kuwait Al Youm adlı Resmi Gazete'de yayımlanmaktadır. Resmi Gazete'de yayınlanmasının ardından ihalelerle ilgili bilgiler CAPT'nin resmi websitesine (<https://capt.gov.kw/en/>) yüklenmektedir. Firmalar ihaleye çağrı üzerine teklif de verebilmektedir.

Ön yeterlilik için, ilgili yabancı şirketin Kuveytli yerel ortağı tarafından CAPT'ye bu şirketin yeterliliğine ilişkin bir takım dokümanlar sunulması gerekmektedir. CAPT bu çerçevede kendi onayından geçen firma listesini, firmaların teknik kapasitelerini, mali güçlerini ve geçmişte benzer projeler konusundaki tecrübelerini değerlendirmek üzere ilgili bakanlık veya bakanlıklara gönderebilmektedir. Değerlendirmeyi müteakip ilgili Bakanlık veya ilgili Kurum, CAPT'ye ön yeterliliği almış firmaların kısa listesini bildirmektedir. CAPT bazı firmaların hatalı olarak dışarda bırakılmış olduğunu düşünürse bunları kendi inisiyatifiyle listeye ekleyebilmektedir. Öte yandan, Kuveyt'in Toplu Konut İdaresi olan Public Authority for Housing and Welfare (PAHW) ile Kuveyt'in milli petrol firmaları olan Kuwait National Petroleum Company ile Kuwait Petroleum Corporation CAPT'den bağımsız olarak ön yeterlilik süreçlerini kendi bünyelerinde yapabilmektedir. Ek olarak, PAHW ihalelerinin ilanları CAPT tarafından yayınlanmamakta, ilanlar PAHW (https://www.pahw.gov.kw/Tenders_Arabic) tarafından yayınlanmaktadır. İhale dosyaları da benzer şekilde PAHW'ye teslim edilmektedir.

İhale teklifi ihale dokümanlarında belirtilen şartlara kesinlikle uygun olmalıdır. Teklifte beraber diğer destekleyici belgeler ve ihale dokümanlarının satın alındığını gösteren orijinal makbuzlar takdim edilmelidir. Bu süreçte oldukça basit görülebilecek uygunsuzluk veya eksiklikler dahi, hukuki açıdan ihaleyi kaybetmeyi netice verebilmektedir.

Hem ihaleyi talep eden kamu kurumlarında, hem de CAPT bünyesinde onaylanmış tedarikçi listeleri bulunmaktadır. Listede yer almak için Kuveytli bir tüccar olma şartı vardır. Kayıt başvuruları genellikle ihaleyi talep eden kamu kurumuna yapılmaktadır.

Bazı durumlarda ihale dokümanlarını satın alan firmalar ihale öncesi görüşmeye çağrılmaktadır. Bazı durumlarda bu görüşmelere katılmak zorunlu olup, aksi takdirde katılmayan firmalar ihale sürecinden dışlanmaktadır. İhale dokümanları yayımlandıktan sonra veya ön görüşme sonrasında ihale şartları veya kapsamı değişebilmektedir. Bu durumda CAPT resmi bir değişiklik zeyli yayımlamakta ve bu zeyl Resmi Gazete'de yer almaktadır.

İhale teklifi ancak orijinal ihale dokümanları üzerinde yapılabilen, bu dokümanlar üzerinde silinti ve kazıntıya müsaade edilmemektedir. Aynı firma için alternatif tekliflere imkan sağlanması durumunda, bu teklif için ayrı bir ihale dokümanı satın alınmalı ve alternatif teklif olduğu belirtilerek onun üzeri doldurulmalıdır. Tekliflerin genellikle Kuveyt Dinarı cinsinden ve nakit tek bir rakam olarak verilmesi istenmektedir. Bakım tarzı ihalelerde birim fiyatlandırma da geçerli olabilmektedir.

İhale teklifleri, belirlenen teknik şartnameye uygunluk ve fiyat açısından değerlendirilmektedir. CAPT teklifleri değerlendirirken, güncel ulusal ve uluslararası piyasa fiyatlarını takip etmekte ve kararlarını çoğunluk oyuyla almaktadır. CAPT ve diğer ihale komisyonlarının ihaleyi en düşük teklifi veren firmaya vermeleri gerekirken birlikte, bazı istisnalara izin verilmektedir. Bir firmanın suni olarak çok düşük fiyat verdiği ve işi gerekli standartlarda bitiremeyeceği kanaati oluşursa, ilgili kamu kuruluşu en düşük fiyatı teklif etmeyen bir firmayı da tavsiye edebilir. Bazı durumlarda Bakanlık teknik nedenlerle haklı olarak yüksek fiyat teklif eden firmayı seçmeyi gerekçelendirebileceğini değerlendirirse, yüksek teklif veren firmayı da tavsiye edebilir.

Teklifle beraber bir Kuveyt bankası üzerinden Arapça olarak düzenlenmiş, teklif bedelinin %2,5 ile %5'i arasında değişen oranda, en az 90 gün geçerli ve gayri kabili rücu başlangıç teminat mektubu (bid bond) verilmesi gerekmektedir. İhaleyi kazandığı halde sözleşmeyi imzalamayan firma teminat mektubunu kaybedebilmektedir. İhalede başarısız olan firmaların teminat mektupları iade edilir. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, ihaleyi kazanan firmanın başlangıç teminat mektubunu genellikle ihale bedelinin %10'u tutarında olan ve yine bir Kuveyt bankası üzerinden düzenlenmiş olan teslim garantisine ilişkin teminat mektubu (performance bond) ile değiştirmesi gerekmektedir.

Müteahhit firmalara ihaleyi almalarını müteakip başlangıç masraflarını karşılayabilmeleri için toplam ihale bedelinin %10'u tutarında bir avans ödemesi yapılabilmektedir. Bu ödeme iş süresince hesaptan düşülmektedir. Bazı sözleşmeler Bakanlıklara ilk safhalarda iş tamamlandıktan sonra yapılacak her bir parti ödemenin %10'luk kısmını ihtiyaten tutma imkanı verebilmektedir. Bakım süresi boyunca da bir miktar paranın alıkonulması uygulaması yaygındır. Bütün sözleşmeler için gecikmesi, standardın altında bir kalite ortaya konması veya benzer hatalar durumunda cezai şartlar öngörmektedir. İşin tamamlanmasının akabinde firmaya genellikle bir iş tamamlama belgesi verilir. Genellikle, sözleşmelere yapılan işin ve kullanılan malzemelerin performansını değerlendirmek için normal olarak bir yıllık bakım süresi şartı konulmaktadır. Bakım süresinin sonunda, Maliye Bakanlığında vergi borcu bulunmadığına ilişkin temin edilecek bir belgeye istinaden müteahhide, hem sorumluluğunu sona erdirecek, hem de bakiye alacağını tahsile imkan sağlayacak, nihai bir kabul belgesi verilmektedir.

2008 tarihli 2 No'lu Yasanın 37 nci maddesi hükümlerince, tüm bakanlıklar, kamu kurumları, şirketler ve özel kuruluşlar veya şirketlerle sözleşmeleri olan gerçek kişiler herhangi bir sözleşme, anlaşma veya herhangi bir satın almada, anlaşma, sözleşme ya da satın alım tutarının veya yapılan her ödemenin %5'i oranında bir vergiyi ayırmalıdır. Dolayısıyla, Kuveyt Kamu İdareleri ile sözleşme imzalayan müteahhitler ya da tedarikçiler için de benzer hükümler gereği %5 tutma vergisi (tax retention) her hak edişten/ödemeden düşülmektedir. Ayrılan bu vergi, Maliye Bakanlığı'nın Vergi Departmanından "no objection letter" ya da "tax clearance letter" getirilmeden serbest bırakılamamaktadır. Maliye Bakanlığı ve işveren kamu idaresi kimi durumlarda, banka teminatı karşılığı %5'lik tutulan payı serbest bırakabilmektedir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Kuveyt'te doğrudan yabancı yatırımları düzenleyen ilk mevzuat 2001 yılında çıkarılmış, ilgili kanunda yabancıların yatırım yapabileceği alanlar pozitif listede belirtilmiştir. Kanunun istenen etkiyi oluşturmaması ve düşük petrol fiyatları nedeniyle 2013 yılında kanun revize edilmiş ve %100 yabancı sermaye ile şirket kurulmasına izin verilmeyen özellikle petrol ve savunma ile ilgili 8 adet sektör belirlenerek, söz konusu sektörler dışında kalan tüm sektörlerde %100 yabancı sermayeli firma kurulmasına izin verilmiştir. Söz konusu kanunla beraber Kuveyt Doğrudan Yabancı Yatırım Ajansı (KDIPA) kurulmuş ve 2014 yılında faaliyete geçmiştir.

KDIPA, Kuveyt Ticaret Kanunu'nda öngörülen kefalet sistemi ve acente aracılığıyla iş yapmaya istisna sağlamakta, bu yönüyle Kuveyt'te iş yapmak isteyen yabancı yatırımcılar için önemli bir aracı kurum olarak öne çıkmaktadır.

KDIPA, en az 10 bin Kuveyt Dinarı bankada depozito olması, Kuveyt'e teknoloji transferi içermesi, yabancılardan alınan % 15'lik verginin 10 yıl boyunca alınmaması, beş yaşından küçük ikinci el makinelerin getirilebilmesi, arsa tahsisi sağlaması, gümrük vergisi muafiyeti gibi proje bazlı esnek teşvikler sağlamaktadır. Elektrik ve su sağlanması hizmetlerinde de tek durak ofis (one-stop-shop) uygulaması bulunan KDIPA kapsamında yapılacak başvurularda lisans başvurusunun bir ay içinde sonuçlanması, başvurunun sonuçlanmasının ardından ise bir yıl içinde faaliyete başlanması gerekmektedir. Bunun yanı sıra, KDIPA kapsamında kurulan işletmelerde ilk yıl %10 olmak üzere, performansa göre değişen ve en fazla %25 olarak uygulanan Kuveyt vatandaşı çalıştırma yükümlülüğü bulunmaktadır.

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

Kuveyt'te istihdam, sektörler itibariyle 4 sınıfta ele alınmaktadır:

- a) Kamu sektöründe çalışan yerli ve yabancılar, Kamu Sektörü Çalışma Yasası'na tabidirler.
- b) Petrol sektöründe istihdam edilenler, Petrol Sektörü İş Yasası'na tabidirler. Bunlar, özel sektör iş yasasının lehte olan hükümlerinden de yararlanabilmektedirler.
- c) Özel sektörde çalışanlar, Özel Sektör İş Yasası'na tabidirler.
- d) Ev hizmetlerinde çalışanlar ve tümü yabancı olan hizmetlilerin tabi oldukları bir mevzuat bulunmamakta ve hukuki durumları, genel hukuk kuralları içinde değerlendirilmektedir.

Kuveyt mevzuatına göre her işçinin bir Kuveytli kefil bulunmakta, iş ve kefil değiştirmede belirli koşulların mevcudiyetinin yanında kefilin rızası ile birlikte Sosyal İşler ve Çalışma Bakanlığı'nın izni aranmaktadır.

Mahalli işçi temininde zorluk bulunması halinde, işçi temini için Kuveyt Sosyal İşler ve Çalışma Bakanlığı'ndan izin alınması ve belirli bir tutarın (genelde banka teminat mektubu şeklinde bir teminatın) söz konusu Bakanlığa veya bölge müdürlüklerine teslim edilmesi halinde, Kuveyt'e dışarıdan işçi getirmek mümkün olmaktadır. İşin bitiminde, işçilerin her türlü hak ve alacaklarının ödenmesi kaydıyla bu teminat işverene iade edilmektedir.

Bir diğer husus da son zamanlarda hükümet tarafından zorunlu tutulan Kuwaitization politikalarıdır. İnşaat sektörü için müdürlerin %35'i, koordinatörlerin %30'u, satış elemanlarının %13'ü, mühendis ve formenlerin %10'u ve servis sağlayıcılarının %5'i Kuveytli olmak zorundadır. Vasıfsız işçide ise Kuveytli çalıştırma zorunluluğu bulunmamaktadır. Çalıştırılan Kuveytlilerin maaşlarına ek olarak sosyal güvenlik prim ödemeleri maliyeti artırıcı bir başka unsurdur.

Yabancı işçilerin oturumları ülkeye giriş yaptıkları tarihten itibaren en geç 60 gün içinde yaptırılmalıdır. 60 günü geçen her gün için 2 KD tutarında ceza uygulanmaktadır. Yerel işçi temininde ise oturum işlemleri hızlı bir şekilde halledilebilmektedir. Oturum yenileme ve şirketler arası oturum transfer işlemleri, Public Authority for Manpower adlı

kurumun <https://www.manpower.gov.kw/> adlı internet sitesi üzerinden online olarak yapılabilmektedir.

Kamu projesine ait oturum izni ile gelen yabancı çalışanlar proje sonunda aynı şirketin başka bir kamu projesine geçiş yapabilirler. Ancak, söz konusu çalışanlar kamu projesinden özel sektöre geçiş yapamazlar.

Sosyal Güvenlik Uygulamaları

Kuveyt sosyal sigorta sistemi sadece Kuveyt vatandaşlarını kapsam altına almaktadır. Yabancı çalışanlar için Kuveytli kefil aracılığıyla inşaat firmalarımızın ödemesi gereken (işçi başına 50 KD) zorunlu sağlık sigortası bulunmaktadır. Zorunlu sağlık sigortası kapsamındaki yabancılar, devlet hastanelerinden başvuru ücreti ile tedavide kullanılan yöntem, araç ve cihazlara katkı payı ödeyerek faydalanmaktadır. Hastanede ödenen katkı payları çalışandan tahsil edilmektedir.

Öte yandan, kamu projelerinden iş alan firmaların yurt dışından getirecekleri çalışan başına 250 KD teminatı Public Authority for Manpower'a yatırmaları gerekmektedir. Bu teminat çalışanın Kuveyt'teki iş ilişkisi yasal biçimde sona erdiğinde iade edilmektedir.

Vergiler

Kuveyt'te gelir vergisi, gayrimenkul vergisi, katma değer vergisi, stopaj ya da satış üzerinden alınan herhangi bir dahili vergi uygulanmamaktadır. Kuveyt'te mevcut tek vergi sadece yabancı ortaklı şirketlerin yabancı ortağının sermaye payına düşen kısmına uygulanan %15 oranındaki kurumlar vergisidir. Kurumlar vergisi dışında "Kuwait Shareholding Company (KSC)" türü firmaların ödediği bazı ekstra vergi kalemleri de bulunmaktadır. Öte yandan, Kuveyt'te iş yapan kurum, kuruluş ve firmalar taşeron, alt yüklenici veya her ne suretle olursa olsun iş yaptırdıkları yabancı firmaları Maliye Bakanlığı'na bildirmekle yükümlüdür. Kuveytli işveren, iş yaptırdığı yabancı firma Maliye Bakanlığında vergi yükümlülüklerini yerine getirdiğine dair bir belge getirene kadar, toplam sözleşme bedelinin %5'inden az olmamak üzere yabancı firmaya yapması gereken son ödemeyi tutma yükümlülüğü altındadır (tax retention).

Öte yandan, 2002 yılında Körfez İşbirliği Teşkilatı (KİK), Ortak Gümrük Kanunu ve Tek Gümrük Tarifelerini yürürlüğe koyarak bir gümrük birliği tesis etmiş ve ithal malların birçoğu için gümrük vergisini %5 olarak belirlemiştir. Kuveyt, KİK'in Tek Gümrük Tarifesi kararını 1 Nisan 2003 tarihinde resmen onaylamış, böylece birçok malda %5 oranında gümrük vergisi (CIF) belirlenmiştir. Tek Gümrük Tarife'sinden muaf olan 400'den fazla ürün bulunmaktadır. Bunlar, ağırlıklı olarak belirli temel gıda maddeleri ile ilaçlar veya tıbbi ürünlerdir. Tütün ürünleri ise %100 oranında gümrük vergisine tabidir. Ek olarak, müteahhitlik firmalarımızdan alınan bilgilere göre, ithal edilen mallarda %5 gümrük vergisine ek olarak %1 oranında gümrükleme ve diğer masraflar ortaya çıkabilmektedir. Dolayısıyla mal ithalatında gümrük maliyetleri ortalama %6 olarak kabul edilmektedir.

Şirket Kurulumu

Kuveyt Ticaret Kanunu'nun 23 ve 24 üncü maddeleri Kuveyt'te iş yapmanın temel kurallarını açıklamaktadır. Kanunun 23 üncü maddesi Kuveyt vatandaşı olmayanların Kuveytli bir partnerleri olmadan Kuveyt'te herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağını

hükme bağlamıştır. Kuveytli partnerin hissesi en az %51 olmalıdır. 24 üncü madde ise yabancı firmaların Kuveytli bir acenteleri olmadan Kuveyt'te bir şube açamayacaklarını ve ticari faaliyet yürütemeyeceklerini belirtmektedir. Kuveyt'te şirket kurulumuna ilişkin ayrıntılı bilgiye Bakanlığımız web sayfasından (<https://ticaret.gov.tr/data/5db8215313b87658d844eb5b/%C5%9E%C4%B0RKET%20KURMA%20REHBER%C4%B0%20-%20KUVEYT.pdf>) ulaşılabilir.

4- Türk Firmalarının Faaliyetleri

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

Proyapı firması, tüm KİK ülkelerini birbirine bağlayacak demiryolu projesinin Kuveyt ayağı için açılan danışmanlık ve tasarım hizmetleri ihalesini yaklaşık 2,5 milyon Kuveyt Dinarlık teklifle kazanmıştır. GCC railway network'un toplam uzunluğunun 2,177 kilometre olması planlanmakta olup, Kuveyt'ten başlayarak Suudi Arabistan'ın Dammam kentine, oradan Bahreyn'e, ardından Katar, BAE ve son olarak Umman'ın Sohar kenti üzerinden Muskat'a ulaşacaktır. Networkun uzunluğu BAE'de 684 kilometre, Suudi Arabistan'da 663 kilometre, Umman'da 306 kilometre, Katar'da 283 kilometre, Kuveyt'te 145 kilometre ve Bahreyn'de 36 kilometre olacaktır.

Öte yandan, teknik müşavirlik firmalarımızın Kuveyt'e ilgisinin artmaya başladığı görülmekte olup, TMA Mühendislik firması da Kuveyt'te ihale kazanmıştır. Ayrıca, Proyapı firması ile ortak girdiği projeleri askıya alınmış olmakla birlikte, NKY Mimarlık firması da yakın zamanda 2 villa projesinin tasarım ihalesine girmiştir.

Malumları olduğu üzere, Limak Kuveyt Uluslararası Havaalanı kapsamında Terminal II binası inşası ve Otopark inşası olmak üzere Havaalanı projesinin ilk iki fazını kazanmış ve yapım faaliyetlerini neredeyse tamamlamıştır. Limak, Kuveyt Uluslararası Havaalanı Yeni Yolcu Terminali Binası (II) Projesi kapsamında Apron, Taksi Yolları ve Hizmet Binalarına İlişkin Paket No. (3)'ün İnşası, Tamamlanması, Tefrişatı ve Bakımı ihalesini de kazanmıştır.

MVG İnşaat firması ise asfalt tedariki ihalesi kapsamında 22.3 milyon ton asfalt sağlayacak olup, Kebit'te (Kuveyt) bir üretim tesisi kurmak için çalışmalara başlamıştır. Ayrıca, MVG İnşaat'ın, alt yüklenici olarak 250 villadan oluşan bir projeye (vatansızlar için inşa edilmekte olan 1750 villadan oluşan proje) yakın zamanda başlaması beklenmektedir.

Proje değeri 149,6 milyon Kuveyt Dinarı (yaklaşık 490 Milyon USD) olan, Kuveyt'in Güney Al Mutlaa bölgesindeki su arıtma tesisi ve ek işlerinin inşaat, işletme ve bakım ihalesini, teknik şartları karşılayan ve en düşük fiyatı sunan Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi kazanmıştır. Firmanın ayrıca katıldığı konut projeleri bulunmaktadır.

Kuveyt'in yenilenebilir enerji hedefleri çerçevesinde Kuveyt Ortaklık Projeleri Kurumu (Kuwait Authority for Partnership Projects- KAPP) tarafından büyük çaplı yeni ihaleler yayımlanmaktadır. Bu kapsamda, Dibdibah Elektrik ve Al-Şagaya Yenilenebilir Enerji - Faz III Projesi Fotovoltaik (PV) teknolojisi ve yoğunlaştırılmış güneş enerjisi (CSP) teknolojisi kullanılarak elektrik üretimine yönelik entegre bir tesis kurulmasına ilişkin yeni bir ihale yayımlanmıştır. Kalyon Enerji ve Limak bu Projede Şartnamedeki gereksinimleri sağlayan 9 şirket arasına girmiştir.

Vito Enerji firmasının yakın zamanda KPC'den petrokimya sektöründe EPC projeleri alması beklenmektedir.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Firmalarımızın karşılaştığı en büyük zorluklardan biri, yüklenicilere ödenmesi gereken ödemelerin gecikmesidir. Bu ödeme gecikmeleri proje takvimini aksatmakta, yükleniciler için mali sıkıntıya yol açmakta ve genel proje tamamlanma oranını etkilemektedir.

Sektör, büyük ölçüde işgücü eksikliğinden kaynaklanan artan inşaat maliyetleriyle boğuşmaktadır. Bu işgücü eksikliği, ücretlerde artışa yol açmış ve diğer faktörlerle birleşerek inşaat bütçeleri ve proje maliyetleri üzerinde baskı oluşturmuştur.

Kuveyt'te sadece nicelik değil nitelik açısından da işgücü sıkıntısı bulunmaktadır. COVID-19 pandemisinin sona ermesinin ardından çok sayıda deneyimli çalışan ülkeyi terk etmiş olup, bu durum, işgücü uzmanlığının ve proje standartlarının korunmasında zorluklara yol açmıştır.

Yerel bankalar, Aralık 2024'te bir önceki aya göre %12,1 düşüşle inşaat sektörüne sağladıkları finansmanı azaltmıştır. Finansmandaki bu azalma, sektörün faaliyetlerini sürdürme ve yeni projeleri finanse etme kabiliyetini etkilemiş olsa da, yıllık finansman %90,3 gibi kayda değer bir artış göstermiştir. 2024 yılında inşaat sektörüne sağlanan toplam finansman 13 milyar ABD dolarına (3,86 milyar KD) ulaşmıştır. Bu rakam, sektördeki finansmanın karmaşık yapısını yansıtmakta olup, banka desteğinde aylık bazda dalgalanmalar olsa da genel olarak yıllık bazda artış yaşanmıştır. (Ayrıca, Kuveyt Maliye Bakanlığı projelerin finansmanı amacıyla yakın zamanda dış borçlanmanın yolunu açan bir mevzuat yayımlamıştır.)

Kuveyt inşaat sektöründe, son beş yıldır proje lansmanlarında, sözleşme imzalarında ve proje imzalarında bir yavaşlama yaşanmaktadır. Bu yavaşlama, sektörün büyümesini ve gelişmesini engelleyerek, planlanan ve yürütülen projeler arasında artan bir uçurum yaratmaktadır.

Firmalarımızın ihalelerde Çinli firmaların agresif fiyatlarıyla rekabet etmesi zorlaşmaktadır. Kuveyt'in Çin ile ikili düzeyde yaptığı devletlerarası anlaşmalar da bazı büyük projeleri Çinli firmaların kazanmasına yol açmaktadır. Çinli firmaların bölgede ve Kuveyt'te kazandığı ihalelerin değeri son beş yılda üç kattan fazla artmıştır.

c) Firma Özelinde Karşılaşılan Sorunlar

Firmalarımız son dönemde özellikle tamamladıkları projelerin ilgili İdareye teslim edilememesi, hakediş ödemelerinin alınamaması, vergi işlemlerinin uzun süreç alması, süre uzatımı verilmemesi gibi sıkıntılar yaşamakta olup, genel olarak Kuveyt'te müteahhitlik sektöründeki tüm firmalar benzer sıkıntıları yaşamaktadır. Bunların dışında, firma özelinde karşılaşılan sorunlar, Kuveyt'in bürokratik yapısı ve iş yapma kültüründen kaynaklanmakta olup, genel sorunların proje yapım aşamasında meydana gelen farklı olay ve olgulara yansımaları şeklinde ortaya çıkmaktadır.

5- Görüş ve Değerlendirmeler

Vizyon 2035'e uygun olarak Kuveyt, petrol dışı sektörlerden gelir elde etmeye odaklanmış olup, Kuveyt'in inşaat sektörünün geleceği, ekonomik koşullarının iyileşmesi beklendiğinden umut verici görünmektedir. Son yıllarda hükümet, inşaat girişimlerine önemli yatırımlar yapmıştır. Şu anda kamu sektörü ekonomik manzaraya öncülük etmekle birlikte hükümet, inşaat sektöründe özel sektör katılımını artırmak için kamu-özel sektör ortaklıklarını (PPP'ler) teşvik etmektedir.

Kuveyt'te önümüzdeki dönemde önemli sayıda pekçok projenin ihale edilmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, firmalarımızın Suudi Arabistan pazarının yanında Kuveyt pazarına da odaklanması ve ihaleleri yakından takip etmesinde fayda görülmektedir. Kuveyt'te idari yönetim geleneği ve mevzuatta müteahhitlik firmalarının iş yapmasını kolaylaştıracak ve sisteme yeniden güven tesis edecek değişikliklerin yapılmasının biraz zaman alacağı değerlendirilmekle birlikte, halihazırda yeni siyasi düzenin 4 yıl içinde kendini ispatlaması gerektiğinden hızlı adımlar atıldığı da açıkça görülmektedir.

Yeni keşiflerle birlikte petrol ve doğal gaz (firmalarımız bu sektörlerde EPC olarak iş üstlenebilir) ile enerji, yenilenebilir enerji sektörlerindeki projelerin yanısıra konut ve üstyapı projelerinde de artış yaşanması beklenmektedir. Kuveyt'te hala petrole duyulan güven devam etmekle birlikte hem petrol ihracatının artırılması hem de bölge ülkelerindeki gelişmelerin de bir yansıması ve itici bir gücü olarak yatırım ve turizm imkanlarının geliştirilmesi yoluyla ekonominin çeşitlendirilmesi hedeflendiğinden müteahhitlik sektöründe Kuveyt'in önemli fırsatlar sunacağı değerlendirilmektedir.