

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

İRAN ÜLKE RAPORU - 2025

1- Müteahhitlik Sektörü

Konut, İran inşaat sektörünün en önemli unsurudur. Bu nedenle inşaat sektöründeki gelişmelere bakarak, konut sektöründeki dönüşümlere dair genel bir tablo elde edilebilir. İstatistikî veriler, son yıllarda inşaat sektörünün katma değerinin Gayri Safı Yurtiçi Hasıla (GSYH) ile çok yüksek bir eşgüdüm içinde olduğunu ve ortalama olarak GSYH'nin yaklaşık %7'sini oluşturduğunu göstermektedir. Ancak, bu yüksek eşgüdüme rağmen, inşaat sektöründeki dalgalanmalar doğal olarak GSYH dalgalanmalarından çok daha fazladır.

Son on yılda, inşaat sektörünün milli ekonomideki payında bir düşüş yaşanmıştır. 2011'den 2021'in sonuna kadar inşaat sektörü ortalama olarak GSYH'nin yalnızca %4'ünü oluşturmuştur. Bu durum, ekonominin aynı dönemde yıllık ortalama %1'den daha az büyüme kaydettiği koşullarda gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk iki çeyreğine ait yayımlanan veriler de, GSYH'nin (petrol hariç) ve sanayi ile madenler grubunun katma değerinin (inşaatın da dahil olduğu grup) 2021'in ilk iki çeyreğine kıyasla artış göstermesine rağmen, inşaat sektöründe negatif büyüme kaydedildiğini ortaya koymaktadır. Ayrıca, bu sektörün faaliyet düzeyi 2011 yılına kıyasla hâlâ belirgin bir azalma göstermektedir.

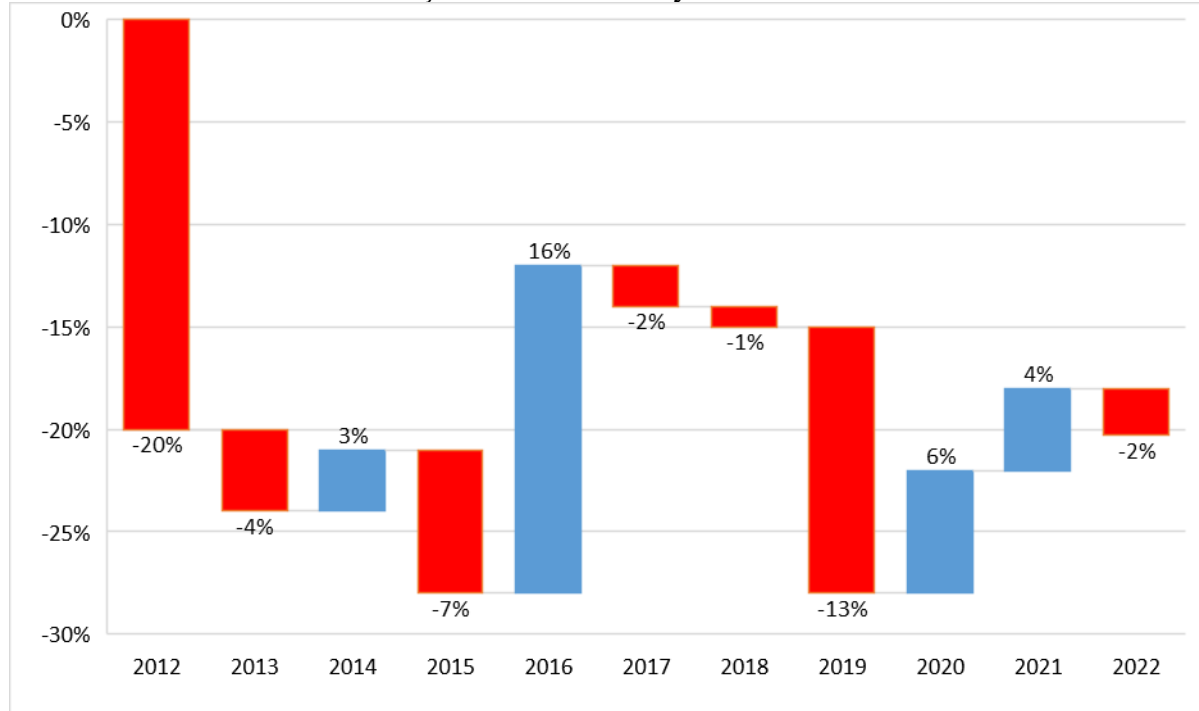
İnşaat sektörünün payının diğer ekonomilerdeki benzer oranlarla karşılaştırılması, %7'lik veya %4'lük payların anormal şekilde yüksek ya da düşük olmadığını göstermektedir. Bununla birlikte, %7'lik oran görece yüksek normal değerler arasında, %4'lük oran ise görece düşük normal değerler arasında değerlendirilebilir.

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2023-2024 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

İran'da müteahhitlik sektörünün son on yılda yaşanan devalüasyonlar nedeniyle önemli bir gerileme içinde olduğu belirtilmektedir. İran Merkez Bankası tarafından yapılan bir çalışmada sektörün, 2012 yılından 2017 yılı sonuna kadar negatif katma değer oluşturduğu açıklanmıştır. Rapora göre, 2017 yılı Mart ayında müteahhitlik sektöründe oluşturulan katma değer 2012 yılı Mart ayına göre %37 daha düşük olduğu belirtilmiştir. Aynı çalışmada sektörün ve sektöre yönelik verilen hizmetlerin ülkedeki GSMH'nin %4,5'ini oluşturduğu ve yıllar içinde düşme eğiliminde bulunduğu görülmektedir.

İran İstatistik Kurumu (İKK) verilerine göre 2020 ve 2021 yılları içerisinde sektörün GSMH'dan aldığı pay %4, 2022 yılında ise %3 olarak gerçekleşmiş, sektör büyümesi 2022 yılında %-2,3 olmuştur. 2022 yılında İran'ın genel büyüme rakamı ise petrol sektörü hariç %4,5 olarak kaydedilmiştir.

Tablo 1: Yıllara Göre İran'da İnşaat Sektörünün Büyüme Oranları



Kaynak: İran İstatistik Kurumu

2018 yılında ABD'nin KOEP'ten çekilmesi sonrasında İran'da birçok devlet kurumu istatistik yayımlamayı bırakmış durumdadır. Yaptırımların yeniden uygulamaya geçirilmesinin birçok sektörde olduğu gibi müteahhitlik sektöründe de büyük ölçekli olumsuz etkilerinin olduğu görülmektedir.

2023 Yılı İnşaat sekröre ilişkin İstatistikler

2023 yılında cari fiyatlarla bakıldığında, inşaatın tüm aşamalarında gerçekleşmelerin artış gösterdiği görülmektedir. Bu yıl içinde başlayan, yarım kalan ve tamamlanan binalara yapılan yatırımlar (cari fiyatlarla) bir önceki yıla göre sırasıyla %58,9, %45,1 ve %33,7 oranında artmıştır. Sabit 2021 fiyatlarıyla değerlendirildiğinde ise, başlayan ve yarım kalan binalarda artış, ancak tamamlanan binalarda azalış gözlemlenmiştir. Buna göre, başlayan ve yarım kalan binalara yapılan yatırımlar %14,5 ve %4,5 artarken, tamamlanan binalara yapılan yatırım %3,7 azalmıştır.

2023 yılı inşaat ve konut sektörüne verilen krediler ile ilgili göstergeler, inşaat ve konut sektöründeki yatırım ve inşaat endekslerinde iyileşmeye işaret etmektedir. Bu dönemde sabit 2021 fiyatlarıyla şehir bölgelerindeki yeni binalara yapılan yatırım, bir önceki yıla göre %5,2 artmıştır. Oysa 2022 yılında bu gösterge 2021'e göre %2,3 azalmıştı.

2023 yılında ülke genelinde şehir bölgelerinde verilen inşaat ruhsatlarında yer alan bina sayısı ve toplam taban alanı bir önceki yıla göre sırasıyla %5,8 ve %8,1 artmıştır.

Aynı yılın sonunda (Mart 2024), bankalar ve banka dışı kredi kuruluşları tarafından özel sektöre verilen konut ve inşaat kredilerinin (gelecek yılların faiz ve gelirleri hariç) bakiyesi, 2022 yılının sonuna kıyasla sırasıyla %32,1 ve %3,7 artarak 6.301,8 trilyon riyal ve 1.572,2 trilyon riyale ulaşmıştır. Bu dönemde konut ve inşaat sektörünün, ekonominin tüm sektörlerine verilen toplam kredi bakiyesi içindeki payı %15,8 olmuştur. Ayrıca, 2023 yılında bankalar ve banka dışı kredi kuruluşları tarafından ekonomik sektörler (işletmeler) ve

hanehalklarına verilen toplam 57.675,4 trilyon riyal kredinin 2.874,1 trilyon riyalı inşaat ve konut sektörüne ayrılmıştır.

2023 yılında özel sektörün şehir bölgelerindeki yeni binalara yaptığı yatırım (cari fiyatlarla) bir önceki yıla göre %46,1 artarak 9.001,6 trilyon riyal ulaşmıştır. Bu yatırımların dağılımı; Tahran’da %26,2, büyük şehirlerde %45,4 ve diğer şehir bölgelerinde %52,6 artış şeklinde gerçekleşmiştir.

Aynı yıl özel sektör tarafından şehir bölgelerinde tamamlanan toplam konut sayısı 390,3 bin birime, toplam taban alanı ise 64,5 milyon metrekareye ulaşmıştır. Ancak bu rakamlar, bir önceki yıla göre sırasıyla %6,2 ve %5,9 oranında azalış göstermiştir.

2023 İnşaat Fiyat Endeksleri

2023 yılında, inşaat hizmetleri fiyat endeksi (2021 yılı baz alınarak) bir önceki yıla göre %49,6 artmıştır. İncelenen yılda, söz konusu endekste alt gruplar arasında en yüksek artış sırasıyla “usta elektrikçi işçilik ücreti” (%59,9), “usta tesisatçı işçilik ücreti” (%57,8) ve “bina boyacısı işçilik ücreti” (%54,2) kalemlerinde gerçekleşmiştir.

Aynı yıl, inşaat malzemeleri üretici fiyat endeksi (2021 yılı baz alınarak) bir önceki yıla göre %33,5 artış göstermiştir. Bu endeks, malzemeler metal ve metal dışı olarak ayrıldığında, 2023 yılında bir önceki yıla göre sırasıyla %34,2 ve %32,8 oranında artış kaydetmiştir.

Bunun yanında, aynı yıl şehir bölgelerindeki tamamlanan binalarda arsa değerinin toplam inşaat maliyetine oranı %61,3 olarak gerçekleşmiş; bu oran bir önceki yıla kıyasla 0,9 puanlık artış göstermiştir.

- 2023 yılında, İran’ın kentsel bölgelerinde özel sektör tarafından 136.300 bina inşaatına başlanmıştır. Bu sayı, bir önceki yıla göre %11 artış göstermiştir. Bu binalar için yaklaşık 10.012.596 milyar riyal harcama ve toplam 89 milyon metrekare kat brüt inşaat alanı öngörülmüştür

Rapor yılı içinde,

- Bir binanın ortalama inşaat maliyeti yaklaşık 73.460 milyon riyal,
- Ortalama toplam brüt alanı 654 metrekare,
- ve bir metrekare inşaat maliyeti ise 112 milyon riyal olmuştur.

2022 yılına kıyasla,

- Binaların ortalama maliyeti %39,8,
 - Ortalama toplam brüt alanı %1,2,
 - ve bir metrekare inşaat maliyeti %38,1 oranında artış göstermiştir
- 2023 yılında ülke genelindeki kentsel alanlarda başlanan binaların dağılımı sırası ile şu şekildedir:
- %12,0’ı Tahran Eyaleti,
 - %9,5’i İsfahan Eyaleti,
 - ve %8,4’ü Fars Eyaleti’ne aittir.

- 2023 yılında, İran'ın kentsel bölgelerinde başlanan toplam binalardan 110.636'sı "konut" yapılarına ait olmuştur. Bu sayı, bir önceki yıla göre %11 artış göstermiştir. Bu konut binaları için yaklaşık 7.849.125 milyar riyal harcama ve toplam 169 milyon metrekare kat brüt inşaat alanı öngörülmüştür.
- 2023 yılında, İran'ın kentsel bölgelerinde özel sektör tarafından 118.537 bina tamamlanmıştır. Bu sayı, bir önceki yıla göre %3,4 azalma göstermiştir. Bu binaların inşası için yaklaşık 5.066.867 milyar riyal harcama yapılmış ve toplam kat brüt inşaat alanı 175 milyon metrekareden fazla olmuştur.
- 2023 yılında, İran'ın kentsel bölgelerinde tamamlanan toplam binalardan 95.447'si "konut" yapıları olmuştur. Bu sayı, bir önceki yıla göre %2,8 azalma göstermektedir. Bu konut binalarının inşaat maliyeti 3.803.378 milyar riyal olup, toplam kat brüt inşaat alanı yaklaşık 55 milyon metrekare olmuştur.
- 2023 yılında, özel sektör tarafından tamamlanan toplam 107.054 "konut" ve "konut + konut dışı" binadan, tek konut birimine sahip binalar %34,9 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Ayrıca, iki konut birimli binalar %24,1 ve yedi veya daha fazla konut birimli binalar %12,8 oranıyla sonraki sıralarda yer almıştır. Bu binalarda oluşturulan toplam konut birimi sayısı 390.303 adettir. Bu konut birimlerinin ortalama taban alanı 165 metrekare olup, bir önceki yıla göre değişiklik göstermemiştir.

Ağustos 2024 döneminde Tahran şehrinde yapılan konut satışlarının dağılımı şu şekildedir:

Konutların taban alanı açısından, 80 metrekarenin altında olan konutlar, gerçekleştirilen işlemlerin %55,7'sini oluşturmuştur. Ayrıca, metrekare başına fiyatı bu ayın ortalama konut birim fiyatının (885 milyon riyal) altında olan konutlar, toplam satışların %57'sini kapsamıştır. Buna ek olarak, birim değeri 6 milyar Riyal altında olan konutlar, tüm işlemlerin %50'sini oluşturmuştur.

2025-2026 Yılları İran Konut Pazarı Değerlendirmesi

Bölgedeki ve İran'daki siyasi durum, İran ile İsrail arasındaki 12 günlük savaş ve devam edeceğine dair öngörüler ile birlikte Birleşmiş Milletler yaptırımlarının geri dönmesi, İran konut piyasasını belirsizlik ve benzeri görülmemiş bir durgunluk içine sürüklemektedir.

Askerî çatışmaların ve siyasi gerilimlerin devam etmesi ya da Batılı taraflarla müzakerelerin yeniden başlaması ve olası bir anlaşmaya varılması, konut piyasasını farklı senaryolarla karşı karşıya bırakmakta olup, piyasayı öngörülemez bir duruma sokmaktadır.

2025 yılında konut piyasasını basitçe tahmin etmek mümkün değildir. Alım satımın muhtemelen durgunlukla karşılaşacağı öngörülmektedir. Fiyat artışı, alım gücünün azalması ve ekonomik belirsizlik gibi faktörler bu durgunluğu körüklemektedir. Mevcut enflasyon göz önüne alındığında, konut fiyatlarında artış görmemiz muhtemeldir. Ancak en azından fiyat artışlarının, geçmiş yıllara kıyasla daha ılımlı bir eğimle gerçekleşmesini öngörülmektedir.

Konut fiyatlarındaki artış ve enflasyon, doğal olarak kira fiyatlarının önemli ölçüde yükselmesine yol açacaktır. Aynı zamanda, bazı mal sahiplerinin dairelerini boş tutmayı ya da satmayı tercih etmesi nedeniyle, kiralık konut arzının azalması olasıdır. Bu durum, kiralık konut talebinin artacağı beklentisiyle birleştiğinde sorun yaratmaktadır. İnşaat sektöründe de benzer gelişmelerin yaşanması beklenmektedir.

2025 Yılında Kira Piyasasının Olası Senaryoları: Yüksek enflasyon, doğrudan konut fiyatlarını etkiler ve halkın alım gücünü azaltır. Öte yandan döviz kuru dalgalanmaları,

özellikle dolar fiyatı, inşaat malzemelerinin maliyetini artıracaktır. 2025 yılında fiyat artışı kaçınılmaz görünmektedir ancak bu artışın düzeyi çeşitli faktörlere bağlıdır.

Mevcut ekonomik koşullar göz önüne alındığında, 2025 yılında konut alım satım piyasası görece bir durgunluğa mahkûmdur. Daha küçük ve daha ucuz konutlara, özellikle şehirlerin kenar bölgelerinde, talebin artması beklenmektedir. Zira halkın alım gücü sınırlanmıştır.

Satıcılar bu tür koşullarda, satış fiyatlarını piyasa şartlarına ve halkın alım gücüne göre belirlemek gerektiğinin farkındadır. Gayrimenkul satışı için uygun ve gerçekçi fiyat açıklamak gerekli görünmektedir; çünkü alıcılar, durgunluk dönemlerinde daha uygun fiyatlarla konut satın alma fırsatları olduğunu bilmektedir.

Piyasadaki durgunluk, gerçek alıcılar için daha geniş fırsatlar yaratır; böylece daha rahat seçim yapabilirler. Onlar kısmen rahattır; her ne kadar 2025 yılında konut fiyatlarının artacağına kesin gözüyle baksalar da, bu artışın geçmiş yıllara kıyasla daha ılımlı bir şekilde gerçekleşmesini ümit etmektedirler. Sonuçta, görece durgunluk, konut fiyatlarının enflasyon oranından daha düşük hızda artmasına yol açar.

Döviz kurunun konut fiyatları üzerindeki etkisi sınırlı olabilir; çünkü döviz dalgalanmaları daha çok inşaat malzemelerinin fiyatlarını etkilemektedir. Neyse ki, son yıllarda inşaat malzemelerinde ithalata olan bağımlılık kontrol altına alınmıştır.

2025 yılında konut, hâlâ cazip bir yatırım seçeneği olarak görülmektedir; ancak açık ve gizli riskleri oldukça fazladır. Yatırımcılar, en azından yeni yılın başında, devletin konut alanındaki politikalarının netleştiğini bilmekte ve bu alandan kayda değer etkiler beklememektedir.

Devlet projelerinin uygulanması, örneğin Milli Konut Hareketi, bu yıl finansman sağlama, arsa temini ve proje yönetimi gibi zorluklarla karşılaşacaktır. Büyük projeler için finansman sağlama kısıtları, bankacılık sınırlamaları ve ekonomik dalgalanmalar nedeniyle, özel toplu konut üreticilerinin projeleri de sorun yaşayacaktır. Bu projelerdeki gecikmeler, fiyat artışına ve yatırımcı güveninin azalmasına yol açacaktır.

Konut fiyatlarındaki artış, alıcıları şehirlerin kenar bölgelerindeki konutlara yönleltmekte; öte yandan ekonomik belirsizlik, yeni yatırımcıların piyasaya girmesi konusunda tereddüt yaratmaktadır.

Mevcut yatırımcıların çok fazla titiz davranmalarına gerek yoktur; alım satım piyasasının durgun olduğu koşullarda kiracılık, istikrarlı bir gelir kaynağı olabilir. Konutlarını kiraya vererek hem sermayelerini koruyabilir hem de düzenli aylık gelir elde edebilirler.

Yeni yatırımcılar ise risk almayı göze alarak konut piyasasına girmek isterlerse, doymuş ve eski bölgeler yerine, gelişme potansiyeli yüksek bölgeler üzerinde yoğunlaşmalıdır. Bu bölgeler genellikle daha yüksek fiyat artışları yaşamakta ve daha yüksek kârlılık sağlamaktadır.

Küçük dairelere yatırım yapmak, daha fazla kârlılık getirebilir. Uzmanlara göre, piyasanın durgun olduğu dönemlerde, eski dairelerin yenilenmesi ve modernize edilmesi için uygun fırsatlar ortaya çıkmaktadır.

Piyasanın durgunluğundan kaynaklanan talep azalması, fiyat artışını kısmen frenleyecektir. Öte yandan işçi ücretleri, inşaat malzemelerinin fiyatları ve arsa maliyetleri gibi inşaat

giderlerindeki artış, konut fiyatlarını yükseltecektir. Bununla birlikte, inşaat sektöründeki rekabet ve müteahhitlerin maliyetleri düşürme çabaları, fiyat artışını bir ölçüde sınırlayabilir.

Azalan alım gücü, her zamanki etkenlere ek olarak bu yıl kiralık konut talebini yükseltecektir. Konut fiyatlarındaki artış, bazı alıcıları kiraya yönelmeye zorlayacaktır. Azalan alım gücü ayrıca, özellikle küçük ve uygun fiyatlı dairelere olan kira talebini artıracaktır.

2025 yılındaki kira piyasası, 2010'lu yıllara oldukça benzemektedir. O yıllarda enflasyon sürekli artmış, konut dâhil tüm mal ve hizmet fiyatları keskin şekilde yükselmiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle artış yönlü hareketler, inşaat malzemelerinin maliyetlerini artırmış; bu da konut ve kira fiyatlarının artmasına neden olmuştur.

Artan fiyatlar ve azalan alım gücü, halkın hareket alanını daraltmış ve birçok alıcıyı kiraya yöneltmiştir. Kira piyasasında yeterli denetimin olmaması, ev sahiplerine sınırsız kira artışı imkânı tanımış ve özellikle düşük gelirli kesimler üzerinde büyük baskı oluşturmuştur.

2025-2026'da İran Konut Piyasasının Olası Senaryoları

Senaryo Türü	Öngörü ve Sonuçlar
Stagflasyon Senaryosu(Yüksek Olasılık)	Konut alım satımındaki durgunluk devam eder. Yüksek enflasyon nedeniyle fiyatlar ılımlı bir eğimle artar. Alım gücü ciddi şekilde azalır, küçük ve ucuz dairelere talep artar. Konut inşaatı azalır. Kira piyasası fiyat artışları ve arz daralmasıyla karşı karşıya kalır.
Görece İstikrar Senaryosu	Enflasyon kontrol altına alınır ve arz artırılırsa, piyasada görece istikrar sağlanır. Fiyatlar ılımlı artar, alım satım canlanır. Alım gücü kısmen iyileşir, talep artar. Konut inşaatı görece hareketlenir. Kira piyasası istikrar kazanır.
Fiyat Sıçraması Senaryosu (Ekonomik ve Siyasal Şoklar Durumunda)	Yüksek enflasyon ve döviz dalgalanmaları fiyatları aniden artırır. Alım gücü ciddi azalır, talep minimuma iner. İnşaat faaliyetleri maliyet artışı ve piyasa durgunluğu nedeniyle durur. Kira piyasası aşırı fiyat artışı ve arz yetersizliği yaşar.
Siyasi Açılım Senaryosu	Uluslararası ilişkilerin iyileşmesi ve yaptırımların azalmasıyla ekonomik ve siyasi açılımlar gerçekleşir. Yabancı yatırımlar artar, piyasa canlanır. Fiyatlar ılımlı artar, alım satım hareketlenir. Alım gücü kısmen iyileşir, konut talebi artar.

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

İran'da açılan kamu ihaleleri ve uluslararası projelere ilişkin duyuruların takibine ve Banka Teminat Mektuplarına ilişkin Müşavirliğimizce hazırlanan not için tıklayınız. <https://ticaret.gov.tr/data/620ccb9c13b87642c457ec1b/%C4%B0ran%20ihale.pdf>

İran müteahhitlik sektörü, ABD Hazine Bakanlığı tarafından yayımlanan 10.01.2020 tarihli kararla yaptırımlar kapsamına alınmıştır. Firmalarımızın İran'a ilişkin karar alırken bu hususun firmalarına olası etkilerini kapsamlıca değerlendirmeleri gerekmektedir.

Müşavirliğimizce hazırlanan 10.01.2020 tarihli Yaptırım Kararına ilişkin değerlendirmeye ulaşmak için tıklayınız. <https://ticaret.gov.tr/data/5ee20f8213b876e308cc14f3/2758db66b0f4d823b1dd47426061002f.pdf>

ABD yaptırımlarına ilişkin Müşavirliğimizce hazırlanan tüm raporlara ulaşmak için tıklayınız. <https://ticaret.gov.tr/yurtdisi-teskilati/guney-asya/iran/raporlar/musavirlik-raporlari/abd-yaptirimlari>

İran'ın içinde bulunduğu ambargo koşullarından dolayı müteahhitlik projelerine döviz tahsisinde sıkıntılar bulunmakta olup, genel olarak müteahhitlik projeleri üstlenmek isteyen yerli veya yabancı firmalara petrol ve doğalgaz karşılığı proje önerildiği de görülmektedir.

Ülkede son yıllarda yaşanan çevre sorunlarından dolayı özellikle atık su yönetimi ve Hazar Denizi ile Umman Denizi'nden ülke içlerine su taşınmasına yönelik projeler gündeme getirilmektedir. Örneğin, Tahran'da mevcut atık su arıtma tesis sayısı yeterli görülmemekte olup en az 20 olması gerektiği dile getirilmektedir. Ülkemiz şirketlerinin de atık su tesis projelerinde çalıştığı bilinmektedir.

İran'ın ulaşım altyapısı konusunda da projeler gündeme getirdiği, bununla birlikte projelerin yerli kaynak ve şirketlere ihale edildiği bilinmektedir. Bahsekonu projelerin finansmanın da yine taşıeron firmalara yapılacak ödemeler karşılığı petrol teklif edilebilmektedir.

Ayrıca müteahhüt firma alacaklarına karşılık arsa teklif edildiği bu şekilde arsa teklifine kabul ederek çalışmaya devam eden firmalar olduğu bilinmektedir.

İran baraj yapımı hususunda %100 yeterliliğe sahip olduğunu vurgulayarak geçtiğimiz yıllarda bu durumu bir program çerçevesinde kutlamıştır. Bu cihetle, baraj yapım ihalelerinde İran'ın yabancı müteahhitlere ihtiyaç duymayabileceği değerlendirilmektedir.

Konut alanında yapılan çalışmalarda ise devletin payının %30 olduğu ve basına yansıyan haberlerde, konut alanındaki ruhsat başvurularının yaptırımlar öncesine göre %30 azaldığı belirtilmektedir.

İran'ın en fazla açığının bulunduğu enerji sektöründeki know-how ağırlıklı projelerden birçok firmanın ABD yaptırımlarından dolayı çekildiği bilinmektedir. Örneğin, Güney Pars Doğalgaz Sahası'nda proje bedeli 4,5 milyar \$ olan projeden önce Fransız Total firması çekilmiş, daha sonra projeyi üstleneceği açıklanan Çin firmaları da projeden çekildiklerini açıklamıştır.

Bu noktada, önümüzdeki dönemde İran müteahhitlik pazarının gerek finansman problemleri gerek yaptırımlar gibi nedenlerden dolayı firmalarımız için oldukça kısıtlı bir imkân sunduğu değerlendirilmektedir.

Yılda 1 Milyon Konut Projesi (2022-)

İran’da 2005-2013 dönemlerinde Ahmedinejad döneminde Mesken-i Mehr isimli iddialı bir konut projesi yürütülmüştür. Yüksek seyreden petrol fiyatlarının İran Riyalini aşırı değerli kılması gibi nedenlerle başta Afganistan’dan gelen işçilerle yoğun inşaat çalışmaları başlatılmış, düşük kaliteli yapılar ve yapıların ulaşım ağlarına uzaklığı nedeniyle halk nezdinde projelere ilgi zaman içinde azalmış, Ahmedinejad Döneminin sonlarında başlayan enflasyon ve devalüasyon gibi ekonomik sorunlar neticesinde Ruhani Hükümeti başa geldiğinde konut projeleri sonlandırılmış, yalnızca geçmiş dönemden kalan konut projelerinin %70’inin üstünde tamamlanma oranları olanların tamamlanarak sahiplerine bırakılacağını ifade edilmiştir. Bu oranın altında kalan inşaatlar ise çürümeye terk edilmiştir.

2021 yılı Ağustos ayı içinde görevine başlayan Cumhurbaşkanı Reisi döneminde ise yeniden toplu konut politikaları gündeme getirilmektedir. İran’da yılda 800 bin – 1 milyon arası yeni konut yapılamadığı durumlarda konut sıkıntısının ortaya çıktığı, geçmiş yıllardan da gelen konut arzındaki kısıtların konut piyasasını istikrarsızlaştırdığı, bu istikrarsızlığın üstesinden gelmek için yıllık 1 milyon konut yapılmasının hükümetin ilk ve en önemli icraatlerinden birisi olacağı seçim çalışmalarında dile getirilmiş, seçimin ardından ise İran Milli Meclisi İnşaat Komisyonu ilk toplantısını Yol ve Şehircilik Bakanı Rüstem Ghassemi’nin katılımıyla gerçekleştirmiş, Sayın Bakan tarafından geçtiğimiz ay içinde onaylanan Konut Üretimi Sıçraması Yasası çerçevesinde önümüzdeki dört yıl içinde 4 milyon konut inşa edilmesinin planlandığı, yasama sürecinin tamamlanmasının ardından derhal işlemlere başlandığı belirtilmiştir. Adıgeçen yasada, konut yapmak için başvuran müteahhit ve kurumlara devlet arazilerinin verilmesi ile bankaların kredilerinin en az %20’sini konut sektörüne ayırması gerektiği hususları bulunmaktadır.

Yol ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan raporda, bahsekonu 4 milyon konutun yapımı için 30 milyon ton çimento ve 10 milyon ton demir-çeliğe ihtiyaç duyulduğu ifade edilmiştir. Konuya ilişkin kamuoyunda yoğun tartışmalar sürmekte olup, İran’ın düşük enerji fiyatlarına dayanan en önemli iki ağır sanayi sektörünün bu durumdan olumsuz etkilenebileceği, içeriye yönelen tüketim nedeniyle çimento ve demir-çelik ihrac pazarlarında ve döviz gelirlerinde kayıplar yaşanabileceği hususları ele alınmaktadır.

Öte yandan, yıllık bir milyon konutun inşası için Konut Vakfı tarafından 400 bin konut, İmam Humeyni Yardım Komitesi ile Hatem el-Enbiya Karargahı (İran Devrim Muhafızları Ordusu İnşaat Şirketi) arasında 250 bin konut yapılmasına ilişkin sözleşmelerin hazırlandığı ve imzaya açılacağı, geri kalan 350 bin konutun ise özel sektör eliyle yapılacağı belirtilmiştir. Ağır sanayi sektörlerinin hemen tümünün devlet veya devlete yakın yapıların kontrolünde olduğu İran’da özel sektörün gelişme alanı bulabildiği en önemli alanlardan birisi orta ölçekli müteahhitler olup, yılda bir milyon konut planında bu grubun kendine yer bulabildiği görülmektedir.

Halen İranlı ve Türk birçok kurum ve kuruluşan Müşavirliğimize ulaşarak müteahhitlik, kule vinç, inşaat malzemeleri, vb. birçok alanda işbirliği talebi bulunmaktadır. Önümüzdeki dönemde ülkemiz firmalarının İran’a inşaat ve inşaat malzemeleri ihracı ve ortak proje geliştirme gibi çalışmalarla müteahhitlik sektöründe ilgi göstermesi olasıdır. Firmalarımızca konuya ilişkin çalışmalar yapılırken İran müteahhitlik sektörünün ABD

yaptırımları kapsamında bulunduğu, sektörün ülkede en çok korunan sektörlerden birisi olduğu, ABD'nin yaptırımları uygulamada en hassas noktalarından birisi olan İran Devrim Muhafızlarının sektördeki baskınlığının firmalarımızı riske atabileceği bilinciyle hareket etmesi ve gerekli durumlarda Müşavirliğimizle temasta kalınması uygun olacaktır.

2023 Mayıs ayında basına yansıyan haberlerde İran'da devlet ve özel sektör tarafından inşası devam eden 1.400.000 adet konut olduğu, bunun yaklaşık 235.000'inin devlet tarafından inşa edileceği, 235.000 konuttan 70.000'inin konutun tamamlanarak teslim edildiği, 165.000 konutun ise yapım aşamasında olduğu bildirilmiştir. Ayrıca kırsal kesimde 220.000 konut inşasının devam ettiği, 165.000 başvuru sahibine ise konut yapmak üzere ücretsiz arsa tahsis edildiği kamuoyuyla paylaşılmıştır.

c) Projelerin Finansmanı

İran'daki müteahhitlik projeleri aşamalı olarak hakedişlere bağlanmaktadır. İran bankalarının dönemsel olarak inşaat projelerine kredi sağladığı bilinmektedir. Ancak, kredi temininde bankalar tarafından ipotek şeklinde teminat istendiğinden firmalarımızın kredi temini çok zor şartlarda mümkün olmakta ve İranlı ortağa ihtiyaç duyulmaktadır.

2017 yılından itibaren kamu projelerinde finansmanın azami %25 devlet, %20 müteahhit tarafından ve %55 kredi ile finansmanı kuralı getirilmiştir (önceden %55 oranında devletin finansmanı mümkün idi).

İran'ın siyasal ve ekonomik yapısı sebebi ile özel sektöre ait birçok firmanın yönetim kurullarında devlet kadrolarında görev yapan kişilerin veya bu kişilere yakın kişilerin yer aldığı gözlenmektedir. İran müteahhitlik sektöründe özellikle devlet işlerinde yap-işlet-devret modeline daha sık rastlanmaktadır. Devlet tarafından uygulanan bazı projelerde (enerji projeleri gibi) de alım garantisi verilmektedir.

İran'ın son dönemde, müteahhitlik firmalarının yalnızca proje üstlenip, tamamlayıp ülkeden ayrılmalari yerine yatırım yapmalarını tercih ettikleri bilinmektedir. Ülkenin yaptırımlar sonrasında müteahhitlik firmalarına döviz tahsis edemediği, bunun yerine arazi vererek alacak mahsubu yaptığı görülmektedir. Alacaklara karşılık ipotekli binaların da teklif edildiği bilinmektedir. Bununla birlikte, firmalarımızın geçmişte bu modellerin yürütülmesi konusunda sıkıntılar yaşadığı tespit edilmiştir.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Ülke genelinde birçok alt ve üst yapı müteahhitlik yatırımına ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte geçtiğimiz dönemde her yıl başında yapılması planlanan büyük bir proje açıklanırken bu yıl için devlet tarafından yeni büyük bir proje açıklanmamış ve devam eden projelerin bitirilmesi hedef olarak koyulmuştur.

İran, mevcut doğalgaz ve petrol rafinerilerine rağmen yüksek benzin kullanımı ve mevcut rafinerilerin eski teknoloji ile çalışıyor olması nedenleri ile yeni rafinerilere ve yan ürün işleme tesislerine ihtiyaç duymaktadır. Müşavirliğimize zaman zaman gaz sahalarında üst yapılar için Türk şirketleri ile iş birlikleri yapma teklifi gelse de bu alanın doğrudan ABD ambargolarının hedefi olması sebebiyle dikkatli olunmasında fayda görülmektedir.

İran'da yukarıda ayrıtılandırıldığı üzere yılda 1 milyon konut yapma projesi bulunmaktadır. İran'ın bazı raporlarda yılda en az 550 bin konuta ihtiyaç duyduğu son 5 yılda

ise ortalama 430 bin konut yapılabilirdi ve konut kira ve fiyatlarında riyal bazında astronomik artışlar görülmesi dikkate alındığında, İran'ın acil ve kesin bir şekilde yeni konutlara ihtiyacı olduğu anlaşılmakta olup mesken inşaatında iş fırsatlarının olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, İran'ın ülkeden döviz çıkışını önceleyen iktisadi politikası ve kambiyo rejimi çerçevesinde Türk inşaat şirketlerinin dikkatli bir muhasebe yapmasında fayda görülmektedir.

İranlı yetkililer tarafından sıklıkla dile getirilen bir diğer husus ise özellikle ülkemiz firmalarının aktif olduğu üçüncü ülkelerde ortak girişimlerde bulunulabileceği, bu firmalara inşaat malzemeleri temininin İran üzerinden yapılabilceğidir.

İran'da son dönemde teknoloji altyapısının iyileştirilmesi için adımlar atılmaktadır. Bu bağlamda, fiberoptik kablo döşeme gibi projelerde firmalarımız için iş fırsatları olabileceği değerlendirilmektedir. İran'ın son dönemde Çin Halk Cumhuriyeti ile imzaladığı 25 yıllık içeriğinin tam olarak bilinmeyen anlaşmada İran'ın teknolojik altyapısının ÇHC tarafından yenileceği hususlarının önemli bir yer tuttuğu konuşulmaktadır.

Turizm sektöründe ülkemiz gelişim ve yapılanmasının örnek alındığı ve İran'ın Meşhed, Yazd, Kerman, İsfahan, Urumiye, Erdebil ve Şiraz şehirleri başta olmak üzere birçok şehrinde yeni turistik tesislerin kurulması ve eski yapıların restorasyonu projeleri dikkate alındığında İran makamlarınca her fırsatta dile getirilen işbirliği önerilerinin büyük bir potansiyel arz ettiği düşünülmektedir. Bununla birlikte, ülkedeki bir kısım halkın geleneksel olarak turizme yaklaşımda yaşadığı tereddütler bu alandaki söylem ve pratik arasında uyumsuzluğa yol açtığı gözlenmektedir.

Sağlık turizmi alanında atılım yapmaya çalışan İran'da özel sektör eliyle büyük ölçekli hastanelerin yapıldığı görülmektedir. Hastane yapımında önemli bir uzmanlık geliştiren firmalarımızın İran'da bu sektörde yer alabileceği değerlendirilmektedir.

Son yıllarda aldığı büyük göçler sebebi ile başkent Tahran'ın alt yapısının yetersiz hale geldiği görülmektedir. Belediyecilik alanında akıllı şehir uygulamaları, akıllı otoparklar, atık su arıtma tesisleri gibi birçok alanda önemli iş fırsatları bulunmaktadır.

İran inşaat sektörü, kalifiye iş gücü, birikim ve ileri teknoloji gerektiren gaz ve petrol sektörüne ait inşaatlar dışında altyapı açısından kendine yeterlidir. Sektörün kârlılığı sebebi ile devlet tarafından yabancı firmalara askeri konular dışında işbirliği olanağı sağlanmaktadır. Yabancı firmaların daha çok gaz, petrol ve petrokimya sanayisi, bazı yol yapım projeleri ile son yıllarda geliştirilmeye çalışılan turizm sektörüne ait inşaat projelerinde, sağlık sektöründe ve teknik müşavirlik sektöründe yer aldığı gözlenmektedir.

İran devletinin üst düzey kadrolarında başta ülkemiz olmak üzere yabancı firmalarla çalışma ve işbirliği gerekliliğinin bilincine varılmış olup, üstlenilen proje ve yatırımların uygulama aşamasında, daha çok alt kadroların çıkardığı sıkıntılar ve devlet birimlerindeki koordinasyon eksikliği sebebi ile inşaat sektöründen henüz hedeflenen seviyede pay alınamamaktadır.

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

İran, ülkemiz müteahhitlik firmaları için önemli fırsatlar sunabilecek büyük bir pazardır. Firmalarımızın dünyanın hemen her bölgesinde çeşitli projeleri başarı ile üstlendikleri ve

İran'ın da büyük altyapı projelerinden konut projelerine kadar birçok alanda faaliyete ihtiyaç duyduğu hususları dikkate alınırsa söz konusu potansiyel anlaşılabilir.

Bu potansiyelin değerlendirilmesi bakımından firmalarımızın en önemli avantajları, İran'ın ihtiyaç duyduğu günümüz teknolojisi ile iş yapmaları, gerçekleştirdikleri proje portföyünü derinleştirmiş olmaları ve coğrafi-kültürel yakınlık olarak ortaya çıkmaktadır. İran müteahhitlik sektörünün proje hazırlama ve kontrol konularında zayıf olması da teknik müşavirlik sektöründe ülkemiz için avantaj teşkil etmektedir.

Bununla birlikte, İran'da müteahhitlik projeleri üstlenmiş firmalarımızın diğer ülkelerdeki performansı gösterdikleri söylenemez. Bunun çeşitli nedenleri vardır. İran mevzuatı gereği yabancı firmaların yüklenici sıfatı ile müteahhitlik projeleri almasında herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır. Ancak, uygulamada İran'ın yabancı şirketlerin yerli ortak olmaksızın proje üstlenmesine sıcak bakmadığı, kamu projelerinde firmaların yerli ortağa yönlendirildiği bilinmektedir. Üstlenilen projenin kamu kurumu tarafından müteahhide verilmesi halinde bürokratik işlemler uzun sürmekte, devletçe verilen taahhütler yerine getirilmemekte ve bunun sonucunda firmalarımız taahhütlerini zamanında ve gereği gibi ifa edememektedir.

Projenin özel sektör tarafından firmalarımıza verilmesi halinde ise, projenin çizim ve makine ithalatı aşamasından sonra sıkıntılar yaşanmaya başlandığı gözlenmektedir. İmar aşamasında ise makine ve yapı malzemeleri konusunda sıkıntılar çekilmektedir. Anılan sebep ile firmalarımız proje aşamasının tamamlanması ve inşaat makinelerinin ithalatının ardından İranlı ortaklar tarafından dışlanmaya çalışılmaktadır.

Yabancı firmaların İranlı ortaklar ile üstlendikleri projelerde teminat sıkıntısı söz konusu olduğundan İranlı ortağın banka kredisini temin ettiği, bu defa da alınan kredinin tam olarak projeye yönlendirilmediği, bu konudaki kontrol mekanizmalarının zayıf olması nedeniyle sorun yaşandığı gözlenmektedir.

Riyal'in değer kaybettiği dönemlerde, döviz cinsinden yapılan sözleşmelerin Riyal olarak revize edilmesi yönünde baskılar yapıldığı bilinmektedir. 2016 yılından sonra ise kamu projelerinde sözleşmelerin yalnızca Riyal üzerinden yapılması uygulamasına geçilmiştir. Bu durumda ise Riyal'in değer kaybetmesi ile beklenen getirinin elde edilememesi riski artmaktadır.

Ayrıca, İran makamlarının yabancı firmalardan finansmanı da getirmelerini bekledikleri bilinmektedir. Sıkça görülen bir diğer sorun ise ödemelerin geciktirilmesidir.

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

İran müteahhitlik sektöründe makine ve ekipman sıkıntısı bulunmamakla beraber mevcut makine ve ekipmanların teknolojik olarak eski olduğu bilinmektedir.

Müteahhitlik sektörüne ait temel yapı malzemelerinin ülke içerisinde temini mümkün olup, akaryakıtta sağlanan sübvansiyonlar sebebi ile bu malların yurtiçi nakliyatında sıkıntı ile karşılaşılmemektedir. Gerek duyulması halinde ise makine, ekipman ve yapı malzemeleri ithalatı mümkündür.

Vasıflı yapı malzemeleri temininde ise yurt içi üretim kalitesi düşük olduğundan genelde yabancı menşeli ürünlere yönelinmektedir. Ancak, ambargo gibi olağanüstü koşullar

nedeniyle dış ticaret rejiminin sık değiştirilmesi, lüks ya da daha az gerekli olarak nitelendirilen ürünlerin ithalatını sorunlu hale getirmektedir.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Sektörde yeterli kalifiye eleman bulunmasına karşın İran'da geçerli olan çalışma şekil ve prensipleri sebebi ile istihdamın yabancı iş gücü ile desteklenmesi gerekmektedir. İran'da tatil günlerinin fazla oluşu, çalışma saatlerinin nispeten az olması ve çalışma sürelerinin verimsiz geçirilmesi müteahhitlik alanındaki işgücünün olumsuz ve dikkat edilmesi gereken yanları olarak değerlendirilmektedir.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

İran'da G.Koreli müteahhitlik firmalarının ABD'nin yaptırımları yeniden uygulamaya başlamasından önce müteahhitlik ve enerji alanında 30 proje üstlendiği bilinmektedir. Bir Alman firması da 170 milyon Euro bedelle güneş enerjisi ekipmanları üretim tesisi kurmuştur. Hindistan'ın İran'da 20 milyar \$'lık petrokimya ve gübre tesisi kurulması için anlaşmaya vardığı basına yansımıştır. Çinli firmaların da İran'da Niayesh Tüneli gibi büyük ölçekli altyapı projelerini geçmiş dönemlerde hayata geçirdiği bilinmektedir. Enerji alanında ise İran'ın South Pars sahasını önce Fransız Total firması ile sonrasında da Çinli firmalar ile geliştirmeye çalıştığı bilinmektedir.

ABD yaptırımlarının devreye girmesinin ardından bahse konu projelerin geleceği belirsizleşmiş, birçok uluslararası firma ülkeden çekilmiştir.

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

İran müteahhitlik sektörüne finans sağlayan kurumların başında İran bankaları gelmektedir. Bankalar dışında toplu konut alanında İran Yol ve Kentsel Kalkınma Bakanlığı, petrol ve doğalgaz konularındaki müteahhitlik projelerine İran Petrol Bakanlığı, baraj ve elektrik santralleri alanında Enerji Bakanlığı, şehir alt ve üst yapıları, konut, alışveriş merkezleri alanlarında Tahran başta olmak üzere Belediye İdareleri ve bunlara ait alt firmalar tarafından finans desteği sağlanmaktadır.

Ancak, İran'ın genel ekonomik durumu sebebiyle anılan kurumların yerli müteahhitlere dahi finans sağlamakta zorlandığı müşahade edilmektedir. Yeni ambargo döneminde uluslararası finans kuruluşlarının İran ile olan mesafeli duruşu da bu konuda tikanıklığa yol açmaktadır.

İran müteahhitlik firmaları Suriye, Libya, Irak, Venezüella ve bazı Afrika ülkelerinde siyasal bağlantılar ile alınan müteahhitlik projelerinde faaliyet göstermektedir. Bu bölgelerde faaliyet gösteren İranlı müteahhitlik firmalarına yapı malzemesi temini sağlanabileceği gibi, siyasal yakınlıklar ile alınan projelerde müteahhitlik firmalarımızın alt taşeronluk üstlenebileceği düşünülmektedir.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2023-2024 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Sektördeki ilk on firma, İran Ark, Atek, Pirraz, Sharestan, Badband, Naghs-e Cehan Pars, Noei, Enerji, Tadbir-e Sahel-e Pars ve Bavand'dir.

Teknik Müşavirlik sektöründeki firmalar, İran Bütçe ve Planlama Kurumu'ndan çalışma izni almak zorundadır. Firmalarda çalışan uzmanların da adigeçen birimden sertifika alması zorunludur.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Sektörün ülkedeki toplam yıllık iş hacminin 4-5 milyar \$ olduğu tahmin edilmektedir. Yerli firmaların oldukça güçlü olduğu görülmekte olup, ziyaret edilen büyük ölçekli bir firmayla yapılan görüşmede, özellikle üçüncü ülkelerde ülkemiz firmalarıyla iş yapmanın uygun olabileceği ifade edilmiştir. Ülke içinde ise özellikle son dönemde daralan piyasanın da etkisiyle firmalarımız için iş olanaklarının azaldığı değerlendirilmektedir.

Bazı teknik Müşavirlik firmalarının ülkemiz inşaat firmaları ile işbirliği yapmak için görüşmeler gerçekleştirdiği bununla birlikte firmalarımızın İran ile iş yapmanın beraberinde getirdiği riskler sebebiyle çekingen davrandığı bilinmektedir.

3- Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Devrim öncesi yıllarda Amerikan müteahhitlik sektörünün İran'da aktif olması sebebi ile mevzut ve standartlar ABD'den etkilenmiştir. Bu çerçevede, dönemin Devlet Planlama Teşkilatı devlet ihallerinde kullanılmak üzere "Müteahhitlik Genel Şartnamesi" adlı bir tip sözleşme hazırlamıştır. Geçen zaman içerisinde bu sözleşme gereksinimler dikkate alınarak değişikliğe uğramıştır. Son yıllarda faaliyetleri hız kazanan özel sektör ise müteahhitlik tip sözleşmesini spesifik şartlara uygulayarak kullanmaya devam etmiştir. Özel sektör firmalarının "Müteahhitlik Genel Şartnamesi"ne ek olarak "Müteahhitlik Özel Şartnamesi" adı altında bir sözleşme daha imzalamaya eğilim gösterdiği de mütalaa edilmektedir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

İran Yatırım Raporuna ulaşmak için [Tıklayınız](#).

İran Yatırım Teşvikleri Notuna Ulaşmak için [Tıklayınız](#).

İran'da Yatırıma Dair Sık Sorulan Sorulara Ulaşmak için [Tıklayınız](#).

İran Serbest Bölgelerine Dair İthalat ve Yatırım Notuna ulaşmak için [Tıklayınız](#).

İran Serbest Bölgeler, Özel Ekonomik Bölgeler ve Sanayi Bölgelerine ilişkin kanun ve düzenlemelere ulaşmak için [Tıklayınız](#).

İran Pazar Bilgileri çalışmasına ulaşmak için tıklayınız:
<https://ticaret.gov.tr/data/5ee096ae13b87625c823d0ba/%C4%B0RAN%20pazar%20bilgileri%202023.pdf>

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

“İran’da Ticari Faaliyette Bulunma (Şirket, Şube/Temsilcilik Ofisi Kurulması, Acenta Tayini) Notu”na ulaşmak için tıklayınız:
<https://ticaret.gov.tr/data/5ee20f8213b876e308cc14f3/8755968208fedca0c2fcd7a454aac29.pdf>

İran’da çalışma izin belgeleri, ikamet izni ve yabancıların tabi olacağı çalışma hukuku düzenlemeleri için tıklayınız: bit.ly/3Nvy2Yz

“İran’daki Vergi Uygulamaları Notu”na ulaşmak için tıklayınız:
<https://ticaret.gov.tr/data/620ccb9c13b87642c457ec1b/iran%20vergi%20uygulamalar%C4%B1.pdf>

“İran Sosyal Güvenlik Sistemi Uygulamaları Notu”na ulaşmak için tıklayınız:
<https://ticaret.gov.tr/data/5ee20f8213b876e308cc14f3/Sosyal%20G%C3%BCvenlik%20Sistemi.pdf>

“İran’daki Enerji Maliyetleri Tablosu”na erişmek için tıklayınız:
https://ticaret.gov.tr/data/5ee20f8213b876e308cc14f3/%C4%B0ran_Elektrik_Su_ve_Gaz_Fiyatlar%C4%B1.pdf

4- Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

İran’ın nükleer dosyası nedeni ile özellikle ABD ve bazı Avrupa ülkelerinin yapmış olduğu baskılar sonucu İran ile iş yapmak bankacılık sektörü bakımından imkânsız ya da daha pahalı hale gelmiştir. Bugünkü yaptırım dönemi ile iyice keskinleşen bu durum İran’ın tüm dünya ile ticaretini olumsuz etkilemektedir. Para transferinde sıkıntılar yaşanmakta olduğu, akreditif işlemlerinde gecikme ve zorluklar yaşandığı, banka garanti mektuplarının karşılıklı kabul edilmediği, Türkiye’deki İran bankalarına gelen havalelerin Türk bankalarına transferinde bankalarımızca tereddütler yaşandığı ifade edilmektedir.

Halihazırda ülkede faaliyet gösteren bilinen yabancı bir banka bulunmamaktadır. Söz konusu durum bankacılık maliyetlerini artırmakta, komisyon oranlarının uluslararası ortalamalardan yüksek olmasına yol açmaktadır.

Bugün gelinen noktada, İran ile bankacılık faaliyetlerimizin oldukça zor yol aldığı, hatta yeni ambargo dönemi ile durma noktasına geldiği, işlemlerin dünya ortalamalarının üzerinde zaman ve maliyetle yapıldığı, kimi zaman işlemlerin gerçekleştirilemediği, firmalarımızın en büyük sıkıntı olarak bu konuyu gördükleri, kimi zaman bankacılık faaliyetlerindeki zorlukların iş almalarına dahi engel olacak noktaya geldiği görülmektedir. 2018 yılı başından itibaren İran hükümetinin döviz piyasasına yönelik yeni düzenlemeleri nedeniyle bu durum daha da geriye gitmiş olup, yeni düzenlemeler çerçevesinde yapılacak uygulamanın oturmasına kadar sorunların devam edeceği düşünülmektedir.

Bazı firmalarımızın hak edişlerini zamanında alamadığı ve sorunlar yaşadığı gözlenmiştir. Bu anlamda İranlı firmalar ile yapılan ortaklıklarda zaman içerisinde sıkıntılar yaşanmıştır. Firmalarımızın alacakları karşılığında taşınmaz teklifi ile mahsuplaştığı bilinmektedir.

Ülkemiz firmalarının İran'da üstlenmiş olduğu projelerin finansmanı konusunda yerel makamlarca vaatler verilmesine karşın kredilerin serbest bırakılması aşamasında zorluklar çıkarılmaktadır. İran makamlarınca sağlanacak kredilere karşılık gösterilecek güvence kapsamında iki ülkenin bankacılık alanlarındaki karşılıklı sıkıntılar sebebi ile garanti mektubu gösterilememesi, firmalarımızı teminat olarak; üstlenilen projelerin uygulanması amacı ile ülkeye sokulan makineleri göstermeye itmektedir.

Anılan durum makinelerin gümrükten çekilişi esnasında ödenen gümrük vergisi miktarında azalmalara yol açsa da, olası uyuşmazlıklarda büyük bir zarar potansiyeli taşımaktadır.

İran genelinde hakim olan ağır bürokratik yapı da firmalarımızın önündeki sorunlardan bir tanesidir.

Devrim yıllarından önce ağırlıklı olarak Fransa'dan iktibas edilen kanunlar (Kara Avrupa'sı Hukuk Sistemi) devrimden sonra şer'i hükümler ile özleştirilmeye çalışılmış ancak, mevzuat ve uygulama alanında büyük bir karmaşaya yol açmıştır. Genel olarak İran mevzuatında bir karmaşa ve uygulamalarda keyfiyet gözlenmektedir. Hukuk sistemi ağır işlemekte ve fiili uygulamada sonuçsuz kalabilmektedir.

Geçmiş yıllarda firmalarımız İran'da çeşitli inşaat projeleri almış olup, bunların birçoğu gerek özel sektörün gerekse devletin ödemelerde gecikmesi veya ödemede bulunmaması gibi İran tarafından kaynaklanan sorunlar nedeni ile tamamlanamamıştır. İran, özellik göstermeyen müteahhitlik faaliyetleri konusunda büyük ölçüde kendi kendine yeterli olmasına karşın proje bazında zayıf kalmıştır. İran'ın yapı ve imar teknolojileri alanındaki yetersizlikleri sebebi ile İranlı firmaların tek başlarına gerçekleştirebilecekleri projeler, eski teknolojilere dayalı projeler ile sınırlı kalmakta ve bu durumda müşavirlik ve projelendirme işlemlerinde yerli firmaların ufkunda zorunlu daralmalara yol açmaktadır. Anılan sebeplerle firmalarımıza ait sorunların büyük bir kısmının proje aşamasının tamamlanmasının ardından imar aşamasında İran tarafı kaynaklı olarak ortaya çıktığı gözlenmiştir.

5- Görüş ve Değerlendirmeler

Her sektörde olduğu gibi müteahhitlik sektöründe de İran, dünyaya kapalı yapısı nedeniyle teknolojiye ve "know-how"a ihtiyaç duyduğundan firmalarımız için büyük potansiyel arz etmektedir. Ancak, genel olarak tüm yabancı yatırımcıları ilgilendiren ve tüm sektörler için geçerli olan bankacılık sisteminin dünyaya entegre olmaması, bürokrasi, hukuksal zaafılar gibi sebepler ile İran zor bir pazar olma özelliğini devam ettirmektedir.

Ülkemiz müteahhitlik sektörü önceki yıllarda İran genelinde büyük projeler üstlenmiş ancak bu projelerin çoğunda sıkıntılar ile karşılaşmıştır. Bu durum İran pazarına karşı olumsuz bir bakış açısı yaratmıştır.

Müteahhitlik firmalarımızın İran'da aktif olmamasının önemli bir nedeni, İran'ın ülkedeki büyük projeleri öncelikle kendi firmalarına yaptırma politikası ve yabancı firmaların

piyasaya ancak İranlı firmaların yapamayacakları projelerde finansmanı beraberinde getirmeleri ile girebiliyor olmalarıdır. Bu durum İranlı yetkililer tarafından sıkça dile getirilmektedir.

Ayrıca, özellikle büyük projelerde yabancı firmaların İranlı firmalarla ortaklığa yönlendirilmesi ve geçmişte firmalarımızın yaşadığı olumsuz deneyimler de firmalarımızın İran'a tereddütlerle bakmasına yol açmaktadır.

KOEP sonrası, özellikle Ortadoğu ülkelerinde firmalarımızla başarılı ortaklıklar yapmış olan Japon ve G.Kore firmalarının, İran pazarına da firmalarımız ile birlikte girmeyi istediği bilinmektedir. Bununla birlikte, firmalarımızın yukarıdaki nedenlerden dolayı İran pazarına mesafeli durduğu gözlenmektedir.

Firmalarımızın İran'dan gelen ve kendilerini İranlı kamu kurumlarının temsilcisi olarak tanıtan kişilere karşı dikkatli olması, kendilerine verilen bilgilerin doğruluğunu teyit ederek hareket etmeleri, İran'da proje üstlenmeleri halinde müzakere aşamasından başlamak üzere güvenilir danışmanlık ve avukatlık hizmeti almaları büyük önem arz etmektedir.

2018 yılında başlayan yeni yaptırımlar döneminde, mevcut sorunların daha da ağırlaştığı ve yaptırımlar ortadan kalkana kadar müteahhitlik sektörümüzün potansiyelini İran'da değerlendirme olanağının oldukça sınırlı olduğu düşünülmektedir.