

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

ÜLKE RAPORU

1- Müteahhitlik Sektörü

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

Karadağ'da 2023 yılında tamamlanmış inşaat çalışmalarının toplam değeri 654 milyon Avro olup, 2022 yılına göre %7,2 oranında azalış kaydedilmiştir. Binalarda yapılan inşaatın değeri 270 milyon Avro, diğer inşaatlarda ise 385 milyon Avro olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında 88 bin m² kullanılabılır alana sahip 1.557 daire tamamlanmıştır.

2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 azalmış olup, 2023 yılının dördüncü çeyreğine göre ise %11,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artış kaydedilmiş olup, 2023 yılının dördüncü çeyreğine kıyasla ise %1,5 düşüş kaydedilmiştir.

2023 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 oranında azalmış olup, 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise %10,8 oranında artmıştır. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,3 oranında azalmış olmuş, 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise %4,0 oranında artmış kaydedilmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,7 oranında azalmış olup, 2023 yılının ikinci çeyreğine göre ise %2,1 oranında artmıştır. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 oranında düşüş olmuş olup, 2023 yılının ikinci çeyreğine göre ise %1,3 oranında düşüş kaydedilmiştir.

2023 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,8 oranında azalmış olup, 2023 yılının birinci çeyreğine göre ise 2,9 oranında artmıştır. 2023 yılının ikinci çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında azalmış olmuş, 2023 yılının birinci çeyreğine göre ise %0,1 oranında artmış kaydedilmiştir.

2023 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,0 oranında azalmış olup, 2022 yılının dördüncü çeyreğine göre ise %16,9 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 oranında azalma olmuş, 2022 yılının dördüncü çeyreğine kıyasla ise %5,7 oranında düşüş kaydedilmiştir.

2023 yılında toplam 358 inşaat ruhsatı verilmiş olup, 2024 yılının 1. çeyreğinde ise 93 inşaat ruhsatı verilmiştir.

2023 yılında Karadağ'da yeni inşa edilen bir dairenin m² başına ortalama fiyatı 1.532 Avro, Podgorica'da 1.585 Avro, kıyı bölgesinde 1.577 Avro, orta bölgede 696 Avro, kuzey bölgesinde ise yeni bir binada bir dairenin m² başına ortalama fiyatı 1.220 Avro olarak gerçekleşti.

GÖSTERGELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı (%)	3,8	5,6	6,6	5,9	6,2	6,1	4,7	3,8	-
İnşaat sektöründe çalışan sayısı (%)	6,6	7,7	7,6	9,0	9,9	8,4	6,7	9,1	8,6
Tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri (Bin Avro)	362.447	453.652	651.364	801.708	880.996	831.000	792.000	774.709	654.000

Tablo: İnşaat alanındaki göstergeler

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

2024 yılına ait Özelleştirme Konseyi tarafından Onaylanan Özelleştirme Planı ve Projelerinin listesi aşağıdaki gibidir:

Borsa Satışı Yoluyla Özelleştirilecek Şirketler				
No	Firma Adı	Özelleştirilecek Kısım %	Özelleştirilecek Sermayenin Yapısı	
			Emeklilik Fonu	İstihdam Kurumu
1	"Agrotransport" (Karayolu yük taşımacılığı) A.Ş. - Podgorica Belediyesi	%7,4893		%7,4893
2	"Metalprodukt" (Ev ve bahçe aletleri onarımı) A.Ş. Podgorica Belediyesi	%8,3724	%2,2007	%6,1717
3	"Montenegroturist" A.Ş. (Oteller) - Budva Belediyesi	%29,6706	%22,2530	%7,4176
4	"Crnogoracoop" A.Ş. – Danilovgrad Belediyesi	%2,3793	%2,3793	

Karadağ önümüzdeki yıllarda otoyol ağı geliştirmeyi planlamaktadır. Buna Bar – Boljare otoyolu ve Adriyatik-İyon otobanı kıyı varyantı da dahildir. Bar-Boljare otoyolu, birçok kalkınma fırsatının açılmasına ve kuzey bölgesinin potansiyelinin daha fazla gerçekleştirilmesine katkıda bulunacak, daha güvenli bir bağlantı sağlamanın yanı sıra, iç entegre bağlantı karakteri söz konusu olduğunda ülkenin orta ve güney bölgeleriyle daha iyi ve daha hızlı bağlantı sağlayacaktır.

Bilindiği üzere, Bar - Boljare otoyolunun 169 km uzunluğunda olması ve Trans-Avrupa Otoyolu'nun (TEM) bir kolu olan Belgrad - Güney Adriyatik güzergâhının bir parçası olması planlanıyor. Bar-Boljare otoyolunun aşamaları şunlardır: Smokovac-Mateševo (Bu kısmın inşaatı tamamlanmış ve 2022 yılında faaliyete geçmiştir. Toplam 42 km uzunluğundadır), Mateševo-Andrijevica, Smokovac - Tološi - Farmaci, Andrijevica - Boljare ve Podgorica - Djurmani.

Yaklaşık 1 milyar Avroya mal olan 42 kilometrelik otoyolun ilk bölümü (Podgoritsa- Mateševo arası), 2022 yılı 13 Temmuz'da, başlangıçtaki bitiş tarihinden üç yıl iki ay gecikmeyle resmen trafiğe açıldı. Yeni bölümün (ikinci faz: Mateševo – Andrijevica arası) inşaatına ilişkin ön yeterlik çağrısı 24.04.2024 tarihinde yayınlandı. Ön yeterlik çağrısına başvuru için son tarih 23.06.2024 olarak belirlenmiş olup, ülkemizden de bazı firmaların katılım sağladığı öğrenilmiştir. Kesin ihalenin ise 2024 yılı Eylül ayında yapılabileceği yönünde açıklamalar yayınlanmıştır. Söz konusu yatırımın bir bölümünün EBRD kaynağı ile karşılanacağı anlaşılmıştır.

Öte yandan, proje aşamasında olan, Adriyatik-İyon otoyolunun kıyı versiyonu Karadağ kıyısı boyunca uzanıyor ve hem bölge içindeki hem de bölgenin AB ile olan bağlantısını geliştirmeyi amaçlıyor. Bu, Güneydoğu Avrupa ve Balkanlar bölgesi için stratejik bir projedir. Tamamlanması, orta Avrupa ve kuzey İtalya'yı Slovenya, Hırvatistan, Bosna-Hersek, Karadağ, Arnavutluk ve Yunanistan üzerinden İyonya yarımadasına ve Türkiye'ye bağlayan, yüksek kapasiteli ve yüksek kalitede bir koridor sağlayacaktır. Hırvatistan sınırından Arnavutluk sınırına kadar Karadağ'dan geçen Adriyatik-İyonya koridorunun kısmı yaklaşık 108 km olacaktır.

Bu kapsamda, Karadağ Hükümeti tarafından kurulmuş olan Monteput DOO Podgorica kamu şirketi tarafından Adriyatik - İyonya karayolunun Bar - Ulcinj – Sukobin bölümü kavramsal tasarımının hazırlanması için 22.07.2024 tarihinde ihale ilan edilmiştir.

Ayrıca, Karadağ demiryolu hattının yetersizliğimin yanı sıra var olan hatın hem dökme eşya hem konteyner ve hem de olcu taşımacılığında kullanılması ve tek hat üzerinden işlemesi sebebiyle aksamalar yaşandığı ve verimli olarak sefkiyatları gerçekleştirilemediği bilinmektedir.

Bu çerçevede, Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Hükümet ve Avrupa Birliği'nin üst düzey yetkililerinin katılımıyla, Bar, Podgorica ve Vrbnica arasındaki 167 kilometre uzunluğundaki demiryolu bölümünün yeniden inşası için 75,5 milyon euro değerinde bir mali sözleşme imzaladı. EIB, genişletilmiş Trans-Avrupa Ulaştırma Ağı (TEN-T) boyunca yapılan bu altyapı iyileştirmelerinin, hem yılda bir milyondan fazla yolcu hem de uluslararası yük trafiği için demiryolu ağında daha fazla verimlilik, güvenlik ve kapasite sağlayacağını duyurdu. Proje ayrıca, ülkede daha sürdürülebilir bir ulaşım sistemine katkıda bulunarak karayolundan demiryoluna modal bir geçişi de teşvik edecek. Avrupa Birliği'nden projenin tahmini maliyetinin yüzde 95'ini kapsayan 75,5 milyon avroluk bir mali paket olan Team Europe girişiminin bir parçası olarak mümkün kılındı. Bu paket, 40 milyon Avro tutarında EİB kredisi ve Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi kapsamında sağlanan toplam 35,5 milyon Avro tutarında iki hibeden oluşuyor. Duyuruda belirtildiği üzere Karadağ Hükümeti kendi kaynaklarından 4,5 milyon euro katkı sağlayacak.

İlaveten, Avrupa Komisyonu (AK), Avrupa Birliği'nin (AB) Batı Balkanlar'a yönelik Ekonomik ve Yatırım Planı kapsamında 1,2 milyar avroluk yatırımı harekete geçirmesi beklenen altıncı yatırım paketini açıkladı. Bu kurumdan yapılan açıklamaya göre bu paket, su temini ve sanitasyon, atık su arıtma ve demiryolu taşımacılığının yanı sıra küçük ve orta ölçekli işletmelerde inovasyon ve yeşil dönüşüm alanlarında önde gelen sekiz yeni yatırımı destekleyecek. Yatırımlar Batı Balkanlar'daki ortaklar ve uluslararası finans kuruluşlarıyla yakın işbirliği içinde gerçekleştirilecek.

c) *Projelerin Finansmanı*

Projelerin finansmanında genel olarak faydalanılan finansman kaynakları şunlardır:

Devlet Bütçesi, Belediye Bütçesi, Ülke Bağışları, Bankalardan Alınan Krediler (Avrupa Yatırım Bankası, EBRD (Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası), KFW (İmar Kredi Enstitüsü (Almanya)), IFC (Uluslararası Finans Kurumu), Fonlar (AB-WBİ Fonu, IPA –TA fonu, PPF (Kamu İhtiyat Fonu), IPF MW AB Fonu), WBİF (Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi), İmtiyaz Ortaklığı, Kamu-Özel sektör işbirlikteliği, Paris Creditors Club, Çin Eximbank Kredisi, Çek Eximbank Kredisi vb.

d) *Sektördeki İş Fırsatları*

İnşaat sektörü, Karadağ'da yatırım yapılabilecek gelecek vadeden sektörlerin başında gelmektedir. Ekonomi politikalarına yabancı yatırımların özendirilmesi yönünde 2017 yılında yeni bir ivme kazandıran

Karadağ'ın önümüzdeki yıllarda AB üyesi olması beklentisi ile önemli bir turizm ülkesi olmasının da katkısıyla Karadağ'daki konut, yazlık ev ve otel talebi her geçen gün hızla artmaktadır. Öte yandan, artan talebe bağlı olarak altyapı iyileştirmesi gereksinimi ile birlikte enerji ihtiyacının da artması sebebiyle enerji yatırımları gereksinimi de aynı oranlarda artış göstermektedir. Özellikle yol inşaatı konusunda önemli potansiyel bulunan Karadağ'da proje finansmanı sorunu kalkınmada en büyük problem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öte yandan, Hükümet'in 4 ve 5 yıldızlı otel projelerine yönelik teşvik politikası hazırlaması otel yatırımları açısından da Karadağ'ı cazip kılmaktadır. Yerel yönetimlerce şehir imar planlarının onaylatılması hususları hız kazanmış olup, imar planları açıklanan şehirler yabancı yatırımcı konusunda beklenti içerisine girmişlerdir.

Yatırımcıların, yatırım planlarını yaparken, Karadağ Yatırım Ajansına ait (<https://mia.gov.me/>) linkte yer alan teşvik imkanlarının ve Ekonomik Kalkınma ve Turizm Bakanlığı tarafından küçük ve orta ölçekli firmalara yönelik hazırlanan linkteki (<https://biznis.gov.me/>) teşviklerin incelenmesinde fayda görülmektedir.

Diğer taraftan, yukarıdaki web sitesinde şehirler bazında ayrıca verilen bilgiler dışında bazı belediyelerce yatırımcılara ilaveten bir takım kolaylıklar sağlanmakta olup, Belediyelerin sağladığı bu kolaylık ve imkanların Belediyelerin web sitesinden incelenmesi yararlı olacaktır. Bu kapsamda, Podgoritsa Belediyesi için <https://invest.podgorica.me>, Bijelo Polje Belediyesi için <http://invest.bijelopolje.co.me/index.php/en/> adresinde detaylı bilgilere ulaşmak mümkün olacaktır.

Karadağ'ın 44. Hükümeti, 2023 yılı Ekim ayı sonunda göreve başlamış olup, yeni kurulan Hükümetle birlikte otoyol, yol, alt yapı projeleri hız kazanmıştır. Bu çerçevede başta Bar – Boljare otoyolu ve Adriyatik-Lyon otobanı kıyı varyantı projelerinden yukarıda da bahsedilmiş olup, ilaveten, Karadağ demiryolu hattının yetersizliğinin yanı sıra var olan hatın hem dökme eşya hem konteyner ve hem de yolcu taşımacılığında kullanılması ve tek hat üzerinden işlemesi sebebiyle aksamalar yaşandığı ve verimli olarak seferlerin gerçekleştirilemediği bilindiğinden, bu çerçevede, Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Hükümet ve Avrupa Birliği'nin üst düzey yetkililerinin katılımıyla, Bar, Podgorica ve Vrbnica arasındaki 167 kilometre uzunluğundaki demiryolu bölümünün yeniden inşası için 75,5 milyon euro değerinde bir mali sözleşme imzalandığının da dikkate alınması ve takibi gerekmektedir.

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

Karadağ'da yabancı firma faaliyetlerine yönelik genel olarak yerli firmalardan farklı olarak belirlenmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamakla birlikte kamu idarelerindeki prosedürleri uzun ve karmaşık olması, yerel yönetimlerdeki düzensizliklerin projelerin yönetimine yansması, emlak vergisi, çöp toplama ve çöp taşıma vergisi, reklam vergisi gibi vergilerin yüksek olması, sosyal güvenlik primlerinin çok yüksek olması, bankacılık sisteminde kuralların katı olması, vasıflı işgücünün eksikliği (özellikle zanaat işleri için), Kamu ihale süreçlerinin uzun olması gibi hususlarda şirketlerin yaşadığı bazı zorluklar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öte yandan, Karadağ'daki yabancı firma faaliyetleri bakımından aşağıdaki avantaj ve kolaylıkların yer aldığı söylenebilir.

Yabancı Yatırımcılara Garanti: Karadağ'da yatırım yapan yabancılar, kamu hukuku ve özel hukuk tarafından korunur.

Mülkiyet Hakkı: Yabancı yatırımcının mülkiyeti, sadece piyasa değerinden daha düşük olmayan bir ücret karşılığında kanunların kamu yararı olarak öngördüğü durumlar dışında kamulaştırılmaz. Mülkiyet haklarının korunması, kamulaştırma ve ücretlerinin ödenmesi için yüksek standartlar, uluslararası mahkemeler dahilinde hakların korunması söz konusudur.

Kanun Değişiklikleri: Mevcut Kanuna göre yabancı yatırım sözleşmesi imzalandıktan sonra söz konusu Kanunda değişiklik yapılır ise yatırımcı için Kanunun eski hükümleri (sözleşmenin yapıldığı tarihteki hükümler) geçerli olacaktır.

Sözleşmenin Tarafının Karadağ Hükümeti Olması: Yabancı yatırım sözleşmesinin bir tarafı Karadağ Hükümeti olduğunda veya Hükümet yatırımının bir kısmının sahibi olduğunda, diğer taraflardan daha fazla haklara sahip olamamaktadır.

Savaş veya Olağanüstü Durum: Savaş veya olağanüstü durumlarda zararın karşılanmasında yabancı yatırımcının, yerli yatırımcıyla hakları aynıdır.

Kanunsuz ya da Uygun Olmayan Davranış: Kamu çalışanının yasa dışı veya uygunsuz eylemlerinin sonucunda zarara uğrayan yabancı yatırımcının kanunlara uygun olarak zararının karşılanması esastır.

İyi İş ve Yatırım Ortamı: Genel itibarıyla mevzuat ve uygulamalar ile Hükümetlerin bu konularda kolaylaştırıcı ve teşvik edici tutumları ve ülke potansiyeli göz önüne alındığında Karadağ'da iyi iş ve yatırım ortamı soylenabilir

Ulusal Muamele: Yabancı yatırımcının yerli yatırımcının da olduğu gibi tüm hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu anlamına gelmektedir. Yabancı yatırımcı, şirketin %100 hissesinin sahibi veya azınlık hissedarı olabilmekte, gayrimenkul satın alabilmektedir.

Kar Transferi: Yatırımlardan gelen karın sınırsız transferi mümkündür.

Yatırım Çeşitliliği: Her türlü yatırım mümkündür. (özelleştirme, gayrimenkullerin satın alınması, proje yatırımları, şirketin kurulması, banka, ortak yatırım, kiralama, imtiyaz, franchising...).

Serbest Bölge: Karadağ'da Bar şehrinde liman alanında bir serbest bölge mevcuttur.

Serbest Ticareti: Karadağ'da dış ticaret mevzuatı liberal ticaret rejimi esasına göre düzenlenmiştir.

Vergi Avantajı: 01.01.2022 tarihinden itibaren, artan oranlı vergilendirme çerçevesinde, Kurumlar Gelir Vergisi oranları, kazancın 100.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %9; 100.000,01 Avro'dan 1.500.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %; 1.500.000.01 Avro üzeri tutar için %15'tir. Ayrıca, vergi sisteminin yerli ve yabancı yatırımcı için aynı olması önemli bir kolaylık olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gümrük Muafiyeti: Yabancı yatırımcılar için belirli şartlar dahilinde yatırım teşvik tedbirleri kapsamında gümrük ve KDV muafiyeti uygulanabilmektedir.

Ayrıca, Karadağ'da az gelişmiş belediyelerde yapılan yatırımlar için ilave teşvik tedbirleri söz konusudur. Öte yandan, ülkemizle ve Karadağ arasında yapılmış olan çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşması da ülkemiz firmaları için önem arz etmektedir.

Kısaca, yabancı yatırımcıların Karadağ'da şirket tesisleri, iş yerleri, daire, yaşam ve inşaat alanları gibi gayrimenkul edinme hakları vardır. Ayrıca, yabancılar bir yerli vatandaşın da hakkı olduğu gibi miras yoluyla gayrimenkul üzerinde mülkiyet hakları talep edebilmektedir. Şirket Kuruluşunda, Vergi Hukukunda ve Serbest Dolaşımda yabancı yatırımcı ile yerli yatırımcı arasında hiçbir fark bulunmamaktadır.

Genel olarak, yabancı yatırımcılara uygulanan *iki kısıtlama* bulunmaktadır.

-Ateşleyici Silah Üretimi: Yabancı yatırımcı, ateşli silah ticareti ve üretimi yapamaz. Ancak belirli izinler çerçevesinde Karadağlı bir firma ile küçük bir hisse karşılığında ortak olup, bu kapsamda bazı üretimler yapabilmektedir.

-Mülkiyet Hakkı: İkinci kısıtlama ise doğal kaynaklar, kamu yararına olan araziler ve Devlet sınırları içerisinde bulunan kültürel miras üzerinde mülkiyet hakkı elde edemezler.

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

Makine ve ekipmanın neredeyse tamamı ile yapı malzemelerinin çoğu ithal edilmektedir. Karadağ'da son dönemde ülkemiz firmaları tarafından yapı malzemesi ve yapı kimyasalı sektöründe şirket kurulumları gerçekleşmiştir. Bu tür malzemenin ithalatı yönünden Bar'da Büyük bir konteyner limanına sahip olan Karadağ'ın karayolu nakliyesi de göz önüne alındığında hem deniz yolu hem de karayolu taşıması yönünden lojistik imkanlarının da yeterli olduğu söylenebilir. Ayrıca, ülke, makine ve ekipman bulmakta sıkıntı yaşanmakta olup bu tür ekipman genel olarak yurtdışından, özellikle de Sırbistan'dan sağlanmaktadır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Sektörde Karadağ'da eleman açığı mevcut olup ayrıca çoğunlukla marangoz, duvarcı, iş makinesi operatörü, asfalt izolasyon ve alçı işi yapan kişiler ile sıvacı ve seramikçi bakımından kalifiye elemanlara gereksinim duyulmaktadır. Öte yandan, bir üst uzman personel göz önüne alındığında inşaat mühendisliği teknisyenlerine, üst yapı ve alt yapı inşaatı için teknisyenlere, geometri uzmanlarına ve kadastro mühendisine, jeoloji ve inşaat mühendislerine ve mimarlara da ihtiyaç duyulmaktadır.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Müteahhitlik sektöründe Çin Halk Cumhuriyeti (ÇHC), Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Mısır, İsviçre, Azerbaycan, Avusturya, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Slovenya, İtalya, İspanya, Japonya, Norveç gibi ülkeler etkindir. Başlıca projelerin detayları aşağıdaki gibidir:

ÇHC: China Bridge and Road Corporation (CBRC), Bar-Boljare otoyolunun 1. Fazının inşaatını üstlenmiştir. Halihazırda inşaatı tamamlanmış ve açılışı 13 Temmuz 2022 tarihinde gerçekleşen olan Smokovac-Uvac-Matesevo Bölümü 41 km olup, bütçesi 809,6 milyon Avrodur.

BAE: Investment Corporation of Dubai, Porto Montenegro'yu inşa etmiştir. 5* otel, 9 bloktan oluşan lüks konutlar ve marinadan oluşan bu projede yer alan marina her büyüklükteki tekninin ziyaret ettiği açık ve yüksek doluluk oranına sahiptir. Marina hizmetleri, kablosuz internet, 24 saat güvenlik, çamaşırhane, tenis ve squash kortları, fitness merkezi, bowling salonu ve internet kafe ile bir ekip kulübü bulunmaktadır. Porto Montenegro projesinin devamı niteliğinde olan Boka Place projesinin de inşaatı devam etmektedir.

Azerbaycan: SOCAR'ın da hissedarı olduğu Azeri firma Azmont Investments tarafından Herceg Novi şehrinde SPA merkezli lüks 5* otel, 500 konutlu ve villalı rezidanslar, dükkanlar ve 250 rıhtımlı lüks marinayı içeren Portonovi projesinin birinci fazı hemen hemen tamamlanmış ve bir çok bölümü 2021 yılında faaliyete başlamış durumdadır. İkinci faz için hale hazırda bir başlama planı mevcut değildir.

Mısır ve İsviçre ortaklı Orascom firması: Tivat Luştica Yarımadası üzerinde 6,9 metrekare üzerine 1,1 milyar Avro tutarında 7 adet dört ve beş yıldızlı otel, 2 marina ve 231 rıhtım, golf sahaları, 4 km'lik mesire ve yüzme alanı ve 1000'den fazla apartman dairesi ve 500 villa olmak üzere özel konut yapımı planlanmakta olup Lustica Bay isimli bu proje halen devam etmektedir.

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

Karadağ'ın 3. Ülkelerde üstlendiği herhangi bir proje bulunmamaktadır. Öte yandan, Türk iş adamlarının

Balkan ülkelerine yaptığı yatırımlarla Karadağ'a yaptığı yatırımları karşılaştırdığımızda, Karadağ'da yatırım konusunda tereddütleri bulunduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bunula birlikte yukarıda sıraladığımız büyük inşaat projeleri benzeri Büyük İnşaat yatırımlarında Türk firmalarımız bulunmamakta, ancak bu yatırımlarda irili ufaklı bir çok İnşaat firmamız alt yüklenici olarak faaliyet göstermektedir. Özellikle, yukarıda belirtilen Porto Novi projesinde bir çok firmamız çalışmış ve çalışmaktadır. Bu anlamda firmalarımız az sayıdaki Karadağ'lı İnşaat firmalarıyla da işbirliği halindedir. Karadağ'daki ilk büyük Türk yatırımı, Bursa Merkezli bir firmamızca Karadağ'ın Başkenti Podgorica'da 58 bin metrekare toplam yapı alanına sahip, otel ve Green Bazaar Shopping Center isimli alışveriş merkezinden oluşan projedir. Bir bölümünün sebze-meyve başta olmak üzere, gıda alışverişinin yapılacağı pazar olarak kullanılması öngörülmüş, bir bölümü ise hipermarket, alışveriş ve eğlence merkezleri (AVM) olarak tasarlanmıştır. Podgorica Belediyesi projenin üçte birine ortaktır. Bahse konu Türk yatırımı ve işletmesi, Ekim 2016'da İsviçreli Savana firmasına satılmıştır.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

a) *Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2021-2022 Yılı Bilgileri ve 2022-2023 Yılı Beklentileri*

Teknik Müşavirlik sektörüne ilişkin olarak Karadağ'daki meslek kuruluşu olan **Müşavir Mühendisleri Birliği-Association of Consulting Engineers of Montenegro (ACEM)** Karadağ Mühendisler Odası kapsamında faaliyetini yürütmektedir. Bu birlik Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu'nun (FİDİC) Karadağ ulusal sekreterliği olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Teknik Müşavirlik sektörü bakımından yıllar itibarıyla istatistiki verilerin düzenli olarak temini mümkün olamamakla birlikte, Karadağ'da Teknik Müşavirlik sektöründe faaliyet gösteren yerel firma sayısı çok sınırlı olup Teknik Müşavirlik hizmetleri genel olarak ülke dışından sağlanmaktadır. Bu bağlamda Karadağ'da **Şehircilik ve Tasarım Enstitüsü AD (RZUP)** isimli firma 1946 yılında kurulmuş olan ve bilahare özelleştirilmiş olan Karadağ'daki en önemli Müşavirlik firmasıdır.

Teknik Müşavirlik sektöründe yabancı firmalar içerisinde Türk firmaları da yer almaktadır. Bu kapsamda özellikle inşaat sektörü, yol projeleri, atık su arıtma projeleri gibi projelerde Türk firmalar da Teknik Müşavirlik-Mühendislik hizmeti vermektedir. Karadağ'da firmalarımızın Müteahhitlik hizmetlerinin yanı sıra Teknik Müşavirlik sektöründe de başarılı bir şekilde alt yüklenici olarak çalıştıkları en önemli projelerden biri halehazırda Portonovi projesidir. Bahse konu projede 20'ye yakın Türk firması alt yüklenici olarak hizmet vermiş ve vermekte olup bunlar içerisinde Teknik Müşavirlik-Mühendislik firmaları da mevcuttur. Ayrıca, Montrose projesi, Bar-Belgrad demir yolu rehabilitasyon projesi ve Karadağ ana karayolu rehabilitasyon projesinde kontrolörlük çalışması gibi işlerde yine önemli teknik müşavirlik firmalarımız hizmet vermektedir. Öte yandan, son olarak Karadağ Mahkeme ve Hapishane binaları tadilat projelerinde kontrolörlük çalışması kapsamında yine bir firmamız Teknik Müşavirlik-Mühendislik hizmeti vermektedir.

b) *Sektördeki İş Fırsatları*

Teknik müşavirlik hususunda artan müteahhitlik projelerine bağlı olarak talebin arttığını söylemek mümkündür.

Karadağ'da inşaat sektörü, yatırım yapılabilecek gelecek vadeden sektörlerin başında gelmektedir. Özellikle 2017 yılından beri Karadağ'da yabancı yatırımların özendirilmesi yönünde geliştirilen

politikalar sonucunda Karadağ yatırım yapılması anlamında yabancılar için daha cazip hale gelmiştir. Ayrıca, Karadağ'ın, AB üyelik beklentisi ile birlikte yabancı yatırımcı ilgisi daha da artmıştır. Ülkenin önemli bir turizm ülkesi olması ve bu turizm potansiyelinin henüz tam olarak ortaya çıkmamış olduğu da göz önünde alındığında Karadağ'daki konut, yazlık ev ve otel talebi her geçen gün artmaktadır. Ayrıca, inşaat sektöründeki bu gelişmeye bağlı olarak altyapı iyileştirmesi gereksinimi ile birlikte özellikle yol, su ve enerji temini ve atık su temizlemesi, bölgesel depolama ve geri dönüşüm merkezleri gibi yatırım alanları da halen gelişmeye açık durumdadır. Ayrıca, Karadağ'ın bir turizm ülkesi olması sebebiyle Hükümet'in 4 ve 5 yıldızlı otel projelerine yönelik teşvik politikası hazırlaması ve bu bağlamda ekonomik vatandaşlık uygulamasına önem vermesi Karadağ'da iş fırsatlarına işaret etmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, Karadağ'ın 44. Hükümeti, 2023 yılı Ekim ayı sonunda göreve başlamış olup, yeni kurulan Hükümetle birlikte otoyol, yol, alt yapı projeleri hız kazanmıştır. Bu çerçevede başta Bar – Boljare otoyolu ve Adriyatik-İyon otobanı kıyı varyantı projelerinden yukarıda da bahsedilmiş olup, ilaveten, Karadağ demiryolu hattının yetersizliğinin yanı sıra var olan hatın hem dökme eşya hem konteyner ve hem de yolcu taşımacılığında kullanılması ve tek hat üzerinden işlemesi sebebiyle aksamlar yaşandığı ve verimli olarak sefkiyatların gerçekleştirilemediği bilindiğinden, bu çerçevede, Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Hükümet ve Avrupa Birliği'nin üst düzey yetkililerinin katılımıyla, Bar, Podgorica ve Vrbnica arasındaki 167 kilometre uzunluğundaki demiryolu bölümünün yeniden inşası için 75,5 milyon euro değerinde bir mali sözleşme imzaladığının da dikkate alınması ve takibi gerekmekte olup, bu projelerin teknik müşavirlik alanında fırsatlar yaratmakta olduğu ve yaratacağı anlaşılmaktadır.

3- Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) *Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi*

Karadağ'da yapı sektöründe geçerli olan ve kullanılan kanunların listesi aşağıdadır:

• Mekansal Planlama ve İnşaat Hakkında Kanun	• Jeolojik Araştırmalar Kanunu
• Şirketler Kanunu	• Havacılık Kanunu
• Kadastro Kanunu	• Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu
• İdari Harçlar Kanunu	• İşte Korunma Kanunu
• Enerji Kanunu	• Standardizasyon Kanunu
• Çevresel Etki Değerlendirmesi Kanunu	• Ölçü Birimleri ve Ölçü Aletleri Hakkında Kanun
• Sıhhi Tesisat Denetleme Kanunu	• Telekomünikasyon Kanunu
• Yollar Kanunu	• Koruma ve Kurtarma Kanunu
• Elektronik Haberleşme Kanunu	• Patlayıcı Maddeler, Yanabilir Sıvılar ve Gazlar Hakkında Kanun
• Sular Hakkında Kanun	• Karayollarında Trafik Güvenliği Kanunu
• Tarımsal Arazi Kanunu	• Kamu İhale Kanunu

Yukarıdaki kanunlardan inşaat hizmetleri ile ilgili düzenlemeleri kapsayan **Mekansal Planlama ve İnşaat Hakkında Kanuna** göre, bir firmanın tasarım, inşaat ve denetim hizmeti verebilmesi için, verdiği hizmetlerde yetkili gerçek kişileri çalıştırması, bu gerçek kişilerin, Kanunda belirtilen şartları karşılıyor olması gerekmektedir. Kanuna göre yabancı gerçek ve tüzel kişiler yerli gerçek ve tüzel kişiler gibi aynı şartlar altında inşaat planı ve teknik belgeleri hazırlayabilmekte, inşaat ve müteahhitlik işleri yapabilmekte,

planlama lisansı alabilmektedir. Ayrıca, yabancı kişiler (mimarlar, mühendisler ve plançılar), Karadağ Mühendisleri Odası'na tam üye olabilmektedir.

Karadağ'da inşaat alanında uygulanan diğer düzenlemeler ise şunlardır: Yığma yapılar için teknik gerekliliklere ilişkin düzenleme; alüminyum yapılar için teknik gerekliliklere ilişkin düzenleme; çelik yapılar için teknik gerekliliklere ilişkin düzenleme; kompozit çelik ve beton yapılar için teknik gereklilikler düzenlemesi; ahşap yapılar için teknik gerekliliklere ilişkin düzenleme; beton yapılar için teknik gerekliliklere ilişkin düzenleme; yapı malzemelerine ilişkin düzenleme; tesislerin inşası sürecinde başvuru formları, başvurular ve beyanlara ilişkin düzenleme.

Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Karadağ yabancı yatırımlar mevzuatına göre, yabancı yatırımcı gerçek veya tüzel kişi olabilmektedir. Her ikisi de aynı haklara sahiptir. Bir yıldan fazla yurtdışında yaşayan yerli vatandaşlar da yabancı yatırımcı statüsünde olabilmektedir. Yabancı yatırım para, menkul kıymetler, mülkler, hizmetler ve varlıkların hakları şeklinde olabilir. Yerli yatırımlar da aynı yatırım şekillerinde olabilmektedir.

Aşağıdaki web sayfasında yatırımcılara yönelik Yabancı Yatırım Kanunu, Dış Ticaret Kanunu, Gümrük Kanunu, Enerji Kanunu, İşletmeler Kanunu, Kamu İhale Kanunu, İş Kanunu, Atık Su Yönetimi Kanunu, Denizcilik Kanunu, Ürün ve Hizmet Ticaretinde Malileştirme Kanunu, Kurumlar Gelir Vergisi Kanunu, Kişisel Gelir Vergisi Kanunu, Mekânsal Planlama ve Tesislerin Yapımına İlişkin Kanun, Turizm ve Otelcilik Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Sağlık Sigortası Kanunu, İç Ticaret Kanunu, Kamu-Özel İşbirliği Kanunu, Markalar Kanunu gibi yatırımcılar için gerekli tüm mevzuata ulaşılabilir.

<https://mia.gov.me/regulations-legal-framework/>

Daha detaylı bilgilere ihtiyacı olması durumunda, aşağıda bulunan adrese başvurulabilecektir.

mia@mia.gov.me

Karadağ Hükümeti tarafından 29 Ocak 2015 tarihli oturumda imzalanan Yabancı Yatırımların Teşvik Edilmesi başlıklı Kararnamede (Decree on Fostering Direct Investments) bir kısım yatırım mevzuatı düzenlenmiştir.

<https://www.biznizsone.me/wp-content/uploads/2016/02/New-Decree-on-fostering-direct-investments.pdf>

Karadağ Yatırım Ajansı'nın web sitesinde yayınlanan ve Karadağ Ekonomik Kalkınma Bakanlığı ve Dünya Bankası'nın hazırlanmış olduğu anlaşılabilir yatırım teşvik tedbirlerine göre çerçevesi ve detayları belirlenmiş olan bazı yatırımlar için gümrük vergisi müafiyeti, KDV müafiyeti, sigorta primi destekleri, gelir ve kurumlar vergisi indirimleri gibi bir takım teşvik tedbirleri uygulamaktadır.

<https://mia.gov.me/investment-incentive-inventory>

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

Yabancı İşçi Çalıştırma: Eğer, yabancı firma belli bir işin yapılması için Karadağ'a kendi işçilerini gönderiyor ise, söz konusu firma Yabancılar Kanunu'nun 69. ve 70. maddelerinden faydalanabilmektedir. Kanunun "Yabancı İşçiler için Mutabık Kalınan Hizmetler" başlıklı 69. Maddesine göre yabancı işçi, yabancı şirket ile Karadağ'daki tüzel kişi arasında imzalanan sözleşmeye göre mutabık kalınan hizmetleri

yapabilmektedir.

Oturma ve Çalışma İzinleri: Kanunun “Oturma ve Çalışma İzinleri” başlıklı 70. maddesine göre ise, mutabık kalınan hizmetlerin yapılabilmesi için, geçici oturma ve çalışma izinlerinin alınması gerekmekte olup, geçici oturma ve çalışma izinlerinin alınması için yapılması gereken koşullar 70. maddede belirtilmiştir. Buna göre mutabık kalınan hizmetlerin yapılabilmesi için geçici oturma ve çalışma izinleri Yabancılar Kanunu’nun 43. maddesindeki koşulları yerine getiren yabancılara verilmektedir.

Kanunu 43. maddesinde ise, genel koşullar olarak sağlık sigortası, sabıka kaydı vs. gibi belgelerin yanısıra ayrıca yeminli tercüman tarafından çevrilen mutabık kalınan hizmetlerin sözleşmesi, yabancı kişinin yabancı şirkette çalıştığına dair belge, yetkili makam tarafından verilen sosyal güvenlik belgesi gibi belgeler gerekmektedir.

Geçici oturma ve çalışma izinleri 1 yıllığına verilmekte olup mutabık kalınan hizmetlerin bitimine kadar söz konusu süre uzatılabilmektedir.

Vergiler, Sosyal Güvenlik Giderleri:

Kişisel Gelir Vergisi: 31.12.2021 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Kişisel Gelir Vergisi Kanununda yapılan değişikliğe göre, 700 Avro'ya kadar olan kişisel gelirin (Brüt) vergiye tabi olmaması öngörülmüş olup, kişisel gelire dayalı olarak gerçekleşen 700,01 Avro ile 1.000 Avro arasındaki vergilendirilebilir gelir tutarı üzerinden %9; 1.000.01 Avro üzerindeki tutar için ise %15’lik vergi oranı belirlenmiştir.

Kurumlar Gelir Vergisi: 31.12.2021 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Kurumlar Gelir Vergisi Kanununda yapılan değişikliğe göre, artan oranlı vergilendirme çerçevesinde, vergi oranları, kazancın 100.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %9; 100.000,01 Avro'dan 1.500.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %12 (yani 9.000 Avro + 100.000.01 Avro'nun üzerindeki tutar için %12); 1.500.000.01 Avro üzeri tutar için %15 (yani 177.000 Avro + 1.500.000.01 Avro üzerindeki tutar için %15)’dir.

Katma Değer Vergisi: Karadağ’da uygulanmakta olan Katma Değer Vergisi oranları % 21, % 7 ve % 0’dır.

Sosyal Güvenlik Katkıları:

Sosyal güvenlik katkıları brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışan tarafından ödenen sosyal güvenlik katkıları; Emeklilik ve sakatlık sigorta primi: % 15; İşsizlik sigortası: % 0,5.

İşveren tarafından ödenen sosyal güvenlik katkıları ise; Emeklilik ve sakatlık sigorta primi: % 5,5; İşsizlik sigortası: % 0,5; İşçi Fonu: % 0,2; Belediye Vergisi (ek vergi) % 15 (Podgorica and Cetinje belediyeleri) diğer belediyeler için % 13 (ödenen gelir vergisi üzerinden hesaplanmaktadır); Ticaret Odasına Ödenen: %3; Sakatlık Fonu : %2’dır.

Şirket Kurma: Karadağ mevzuatında şirketin kurulması ile ilgili herhangi bir ayrımcı (milliyet, dil, etnik grubu, devlet) hüküm bulunmamaktadır. Karadağ’ın yasalarına göre yerli ve yabancı yatırımcı şirket kurulumu konusunda da aynı haklara sahiptir.

Karadağ’da bir firma kurulmasının planlanması halinde, sürecin evrakların Karadağca dilinde hazırlanması sebebiyle bir avukatlık/müşavirlik firması yardımı ile yürütülmesi tavsiye edilmektedir. Ayrıca, şirket kuruluşu öncesinde fizibilite çalışmasının iyi yapılması ve mutlaka sözleşme vb. evraklarda açık unsur kalmayacak şekilde tüm detayların mevcut olmasına özen gösterilmesinde fayda bulunmaktadır.

Şirket tescili ve çalışma ve oturma izni için gerekli olan başlıca belgeler: Pasaport, Konaklama veya iş alanı için kira kontratı, Diplomanın aslı (Eğitim durumunu gösterir belge), Sabıka kaydı, Konaklama yerinin var olduğunu gösteren belge – en az 14 ay süreli kira kontratı, Sağlık sigortası, Şirket tescil belgesi, Karadağ’da yapılan sağlık kontrolü belgesi, Çalışma için şirketin resmi teklifi gibi belgelerdir.

Gümrük tescili, firma kuruluş işlemleri ile beraber yapılmakta olup, gümrük tescil işlemleri 20 gün sürmektedir. Eğer, firma kurulduktan hemen sonra ithalat yapılması istenirse, muhasebe firması gümrük kayıt işlemlerini doğrudan yapabilmektedir.

Muhasebe firmasına yeni kurulacak şirket ile ilgili bilgiler (şirket adı, şirket adresi (iş alanı), yapılacak faaliyet türü, şirket sahipleri, mülkiyet biçimi ve başlangıç sermayesi) verildiği zaman, muhasebe firması şirket tescil işlemlerine hemen başlayabilmektedir. Şirket tescil işlemleri yaklaşık 5 gün sürmektedir.

4. Türk Firmalarının Faaliyetleri

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

Bu kapsamda, Türk Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik firmalarının Karadağ’da gerek geçmişte tamamlanan gerekse halen devam etmekte olan bir çok proje bulunmaktadır. Özellikle müteahhitlik sektöründe irili ufaklı bir çok Türk firması Karadağ’ın özellikle başkent Podgoritsa ve güney sahillerinde yoğunlaşmış olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Bu kapsamda Karadağ’ın Herceg Novi şehrindeki Porto Novi projesinde 20 civarında müteahhitlik ve teknik müşavirlik firmamız faaliyet göstermiştir. Bunun dışında birçok müteahhitlik firmamız kendi projeleri kapsamında arsa almak suretiyle inşaatlarını yürütmektedir.

Öte yandan, yukarıda da belirtildiği üzere, Karadağ’da Teknik Müşavirlik sektöründe faaliyet gösteren yerel firma sayısı çok sınırlı olup Teknik-Müşavirlik hizmetleri genel olarak ülke dışından sağlanmaktadır. Bu meyanda, Türk teknik müşavirlik firmaları da Karadağ’daki bu pazardan payını almaktadır. Kendi hesabına çalışan ve kendi projelerinin teknik müşavirlik kısmını da yürüten firmalarımız dışında bu sektörde de önemli projelerde yer alan firmalarımız mevcuttur.

Porto Novi projesindeki firmalarımız başta olmak üzere Bar (Karadağ) – Belgrad (Sırbistan) arası ana demiryolu hattındaki Vrbnica-Bar arası demiryolunun (SEETO Rail Route 4) rehabilitasyon çalışmasına ilişkin mühendislik- müşavirlik projesi ve Karadağ’da EBRD finansmanlı yol kontrolölük projesi kapsamında gerçekleştirilecek olan "Main Roads Rehabilitation Program" konulu işe yönelik proje bunlara örnek olarak gösterilebilir.

b) *Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar*

Karadağ’da Müteahhitlik firmalarının karşılaştıkları sorunlar şunlardır:

İnşaat ruhsatının alınmasında prosedürlerin uzun ve karmaşık olması; yerel yönetimlerdeki düzensizliklerin projelerin yönetimine yansması; kurumlar arasında kanun ve maddeleri nezdindeki uyuşmazlıklar ve çelişkiler; emlak vergisi, çöp toplama ve çöp taşıma vergisi, reklam vergisi gibi vergilerin yüksek olması; mahkeme süreçlerinin çok yavaş olması, alacakların tahsilinde sıkıntı yaşanması veya alınamaması; sosyal güvenlik primlerinin çok yüksek olması; bankacılık sisteminde kuralların katı olması; yatırıma yönelik mal ve malzemelerinin alınmasında devlet tarafından yapılan KDV iade sürecinin çok uzun olması; planların sık sık değiştirilmesiyle yatırımcıların uyumsağlanmada yaşadıkları sorunlar (güvensizliğe yol açılabilme); Çözülmeyen mülkiyet sorunları; Belediyecilik işlerinin yüksek fiyatı; tüm işlem

süreçlerinin uzun sürmesi; vasıflı işgücünün eksikliği (özellikle zanaat işleri için); yüksek banka faiz oranı; kayıt dışı ekonomi; kamu ihale süreçlerinin uzunluğu ve zaman zaman onaylanan kararların iptali.

5. Görüş ve Değerlendirmeler

Yukarıda da belirtildiği gibi Karadağ'da inşaat sektörü, yatırım yapılabilecek ve gelecek vadeden aynı zamanda Karadağ ekonomisinin itici gücünü oluşturan sektörlerin başında gelmektedir. Özellikle 2017 yılından beri Karadağ'da yabancı yatırımların özendirilmesi yönünde geliştirilen politikalar sonucunda Karadağ yatırım yapılması anlamında yabancılar için daha cazip hale gelmiştir. Ayrıca, Karadağ'ın, AB üyelik beklentisi ve bu konuda kaydettiği ilerleme yabancı yatırımcı ilgisini daha da artırmıştır. Ülkenin önemli bir turizm ülkesi olması ve bu turizm potansiyelinin henüz tam olarak ortaya çıkmamış olduğu da göz önünde alındığında Karadağ'daki konut, yazlık ev ve otel talebi her geçen gün artmaktadır. Ayrıca, inşaat sektöründeki bu gelişmeye bağlı olarak altyapı iyileştirmesi gereksinimi, özellikle yol, su ve enerji temini ve atık su temizlemesi, bölgesel depolama ve geri dönüşüm merkezleri gibi yatırım alanları da halen potansiyel yatırım alanlarıdır. Öte yandan, Karadağ Hükümeti'nin 4 ve 5 yıldızlı otel projelerine yönelik teşvik politikası hazırlaması ve bu bağlamda ekonomik vatandaşlık uygulamasına önem vermesi de gerek inşaat gerekse teknik müşavirlik anlamında Karadağ'daki potansiyele işaret etmektedir. Bu nedenle firmalarımızın Karadağ'ın bu inşaat potansiyelini göz önüne almaları ve buradaki bu tür projeleri yakından takip etmeleri gerekmektedir. Bu bağlamda Karadağ Hükümetince de inşaat sektörünün genel ekonominin gelişmesi için stratejik sektör olarak ele alınmakta olduğu gözlemlendiğinden özellikle devlet tarafından finanse edilen projelerin bilgi, deneyim ve gerekli referanslara ulaşmak için değerlendirilmesi firmalarımızın yararına olacaktır.

Bu bağlamda, Karadağ'ın 44. Hükümeti, 2023 yılı Ekim ayı sonunda göreve başlamış olup, yeni kurulan Hükümetle birlikte otoyol, yol, alt yapı projeleri hız kazanmıştır. Bu çerçevede başta Bar – Boljare otoyolu ve Adriyatik-İyon otobanı kıyı varyantı projelerinden yukarıda da bahsedilmiş olup, ilaveten, Karadağ demiryolu hattının yetersizliğinin yanı sıra var olan hatın hem dökme eşya hem konteyner ve hem de yolcu taşımacılığında kullanılması ve tek hat üzerinden işlemesi sebebiyle aksamalar yaşandığı ve verimli olarak seferlerin gerçekleştirilemediği bilindiğinden, bu çerçevede, Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Hükümet ve Avrupa Birliği'nin üst düzey yetkililerinin katılımıyla, Bar, Podgorica ve Vrbnica arasındaki 167 kilometre uzunluğundaki demiryolu bölümünün yeniden inşası için 75,5 milyon euro değerinde bir mali sözleşme imzalandığının da dikkate alınması ve takibi gerekmektedir. Tüm bu projelerin, müteahhitlik dışında ayrıca teknik müşavirlik alanında firmalarımıza fırsatlar yaratmaya devam edeceği görülmektedir.

Bu kapsamda, Karadağ'da yapı malzemelerinin üretimi için temel olan önemli ve kaliteli mineral hammaddeler bulunmakta olduğundan inşaat sektöründeki gelişmeye paralel olarak sektörün ihtiyacı olan yapı malzemeleri üretimi konusu da firmalarımız için fırsat olarak değerlendirilecek bir alandır. Bu gibi yatırımların önümüzdeki dönemde daha da artması beklenen sermaye projelerindeki (otoyol inşaatı, belediyelerin alt yapı projeleri ve enerji projeleri) malzeme ihtiyacının giderilmesi açısından önemli olduğu göz önünde bulundurulmalıdır.