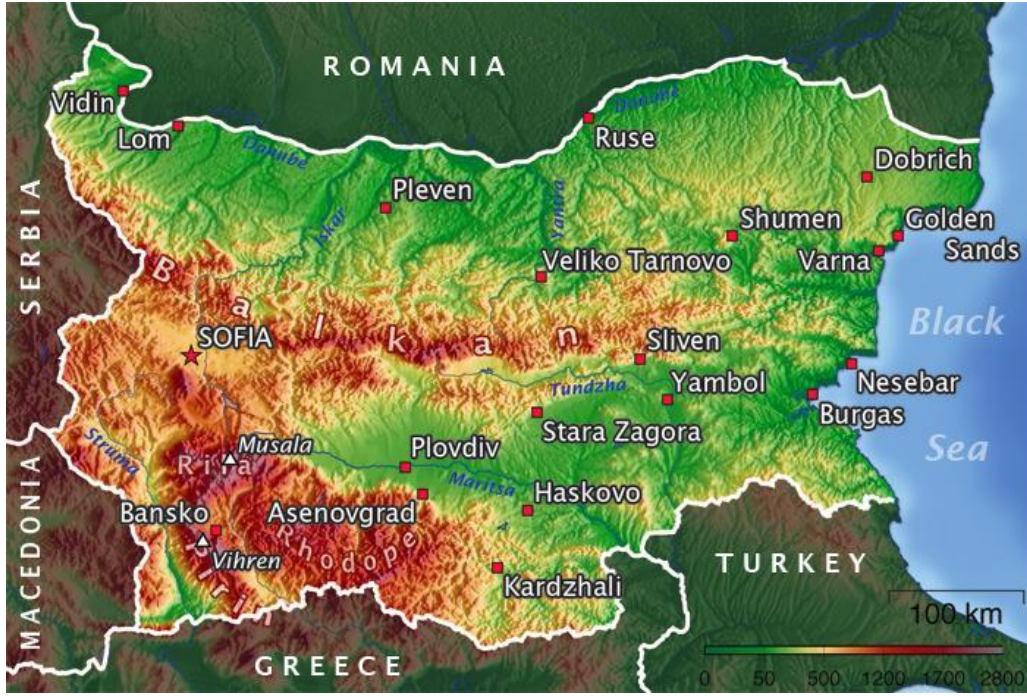


T.C.
SOFYA BÜYÜKELÇİLİĞİ
TİCARET MÜŞAVİRLİĞİ

BULGARİSTAN
MÜTEAHHİTLİK ve TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ ÜLKE RAPORU



TEMMUZ 2023
SOFYA

1. Müteahhitlik Sektörü

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2022-2023 Yılı Bilgileri ve 2023-2024 Yılı Beklentileri

2013-2022 Döneminde Bulgaristan İnşaat Sektörünün Performansı

Yıl	İnşaat Sektörü Çıktısı (Milyar Euro)	Sektörde Çalışanlar (Bin Kişi)	Sektörel Katma Değer (Milyar Euro)	İnşaatın Toplam Katma Değer İçindeki Payı
2013	6,5	179	1,7	4,8%
2014	7,6	178	1,7	4,4%
2015	9,1	182	1,7	4,4%
2016	5,9	175	1,6	3,9%
2017	6,9	175	1,9	4,1%
2018	8,1	185	2,0	4,2%
2019	8,9	196	2,4	4,5%
2020	11,9	192	2,6	4,9%
2021	8,2	196	2,6	4,4%
2022	8,8	198	2,6	3,1%

Kaynak: Bulgaristan İnşaat Odası

2022 Yılı Gelişmeleri

Pandemi çalışma alışkanlıklarını değiştirmiş, ofis kullanımı ve ofis alanları talebi üzerinde büyük bir negatif etki yaratmıştır. Bunun sonucunda yeni iş merkezleri inşaatı da doğal olarak azalmıştır. 2019 yılına kıyasla 2022 yılında bu azalış %79,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine de 2022 yılında pandeminin etkilerinin azaldığı görülmektedir. Şöyle ki, inşaatına başlanan ofis alanlarında önceki yıla göre %4,37 oranında bir artış meydana gelmiştir. Diğer taraftan, pandemi döneminde düşük banka faiz oranlarının da etkisiyle konutlara olan talepte artış yaşanmış, inşaatına başlanan konutlarda %12,31 oranında bir büyüme gözlenmiştir. Turizm sektörü pandemiden en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Pandemiyle birlikte otel inşaatı ve modernizasyonu faaliyetlerinde bir durgunluk yaşanmıştır. 2022'de inşaatına başlanan otel alanlarında yıllık bazda %34,69 oranında bir düşüş gözlenmiştir. Ticari parklara olan ilgide de artış meydana gelmiş ve inşaatına başlanan ticari alanlar %37,31 oranında artmıştır.

Bulgaristan'da 2021-2023 döneminde birçok kez genel seçim yapılmış ve hükümet kurulamamıştır. Yaşanan siyasi istikrarsızlıktan dolayı AB fonlarından, özellikle de Ulusal Toparlanma ve İstikrar Planı kapsamında tahsis edilecek kaynaklardan faydalanma gecikmiştir. Böylece ülkede AB finansmanı ile gerçekleştirilecek altyapı projelerinde bir gelişme kaydedilememiştir.

2022 yılında küresel ve yerel çapta meydana gelen enflasyon Bulgaristan'da müteahhitlik sektörünü en çok etkileyen gelişmelerdendir. Yüksek enflasyon hem maliyetleri artırmış, hem de halkın satın alma gücünü düşürmüştür. Ukrayna'daki savaş nedeniyle bazı inşaat malzemelerinin tedarikinde sorunlar yaşanmıştır. Yılın sonuna kadar tedariklerdeki sorunlar giderilmiş, savaşın başlangıcında meydana gelen fiyat zirvelerinden düşüş yönünde bir seyir izlenmiştir. Ancak ağaç ve orman ürünlerinde, demir-çelikte, ısı yalıtım malzemelerinde ve betonda fiyatlar geçmişteki duruma

kıyasla daha yüksek bir seviyede de olsa istikrara kavuşmuştur. Bazı malzemelerde (örneğin cephe kaplama malzemeleri vb.) Türkiye'den ithalat artmıştır.

2022 yılında Bulgaristan inşaat sektörü çıktısı yıllık bazda %6,5 artarak 8.770 milyon euro olarak gerçekleşmiştir. Bina inşaatı, inşaat sektörünün %56,5'ini oluşturmuş olup, 4.953 milyon euroluk üretim gerçekleştirmiştir. Bu alt sektörde 2021 yılına göre %7,1'lik bir artış yaşanmıştır. Altyapı projelerinde üretim yıllık bazda %5,8 artarak 3.817 milyon euro seviyesine ulaşmış olup, bu alt sektör toplam inşaat sektörü çıktısının %43,5'ini oluşturmuştur. İnşaat sektöründe yaratılan gayri safi katma değer 2.636 milyon euro olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu rakam toplam katma değer %4,5'ine, GSYİH'nın ise %3,1'ine tekabül etmiştir.

2022 yılında inşaat alanında 2.758 milyon euro değerinde 3.958 adet kamu ihale sözleşmesi imzalanmıştır. 2021 yılına göre sözleşme sayısında %0,65 oranında bir düşüş, sözleşme değerlerinde ise %48,3 oranında bir artış meydana gelmiştir.

2022'de sektörde çalışanların sayısı %1,2 oranında artarak 198,2 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu rakam ekonomi genelinde çalışanların %5,66'sını teşkil etmektedir. 2022 yılında sektörde ortalama yıllık çalışma ücreti %6,1 artarak 7.957 euro olmuştur. Sektördeki ücretler ekonomideki genel ortalamanın %73,7'si kadardır.

2022 yılında inşaat sektöründe 48,6 milyon euro doğrudan yabancı yatırım çıkışı olmuştur. 2021 yılında sermaye çıkışı 28,7 milyon euro seviyesinde gerçekleşmiştir. Ekonomi genelinde ise 2021 yılında 1,6 milyar euro, 2022 yılında 2,4 milyar euro doğrudan yabancı yatırım yapılmıştır.

2023 Yılı Gelişmeleri

2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektörü çıktısı yıllık bazda %30,3 artarak 1.786 milyon euro olmuştur. Artış bina inşaatında %32,8, altyapı projelerinde %27 olmuştur. Çıktı ise sırayla 1.050 milyon euro (%58,8'lik pay) ve 736 milyon euro (%41,2'lik pay) olarak gerçekleşmiştir. 2016-2020 döneminde her yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörü çıktısı yıllık bazda hep artmış ve dönemin sonunda 2 milyar euroluk bir zirveye ulaşmıştır. 2021-2022 dönemindeki azalıştan sonra 2023 yılının ilk çeyreğinde önemli bir artış görülmüş, ancak 2020 yılı ilk çeyreğindeki seviyeye ulaşamamıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektöründe yaratılan gayri safi katma değer 645 milyon euro olarak gerçekleşmiş, bu da GSYİH'nın %3,2'sine tekabül etmiştir. Önceki yılın ilk çeyreğine göre sektörel gayri safi katma değerde reel olarak %7,2 oranında bir artış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektöründe ortalama 204 bin kişi çalışmıştır. İşsizlerin sayısı ise 16,9 bin olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde sektörde ortalama aylık ücret yıllık bazda %20,5 artarak 712 euro olmuştur.

2023 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektöründe 553,5 milyon euro değerinde 752 kamu ihale sözleşmesi imzalanmıştır. Önceki yılın aynı döneminde göre sözleşme sayısında %69,4 (308 adet) ve değerinde de %156,1'lik (337 milyon euro) bir artış meydana gelmiştir. Sözleşmelerin %66,5'i belediyeler, %7,2'si elektrik/su vb. hizmetler sunan şirketler, %9,4'ü hastane ve okullar ve %16,6'sı bakanlık ve ajanslar tarafından imzalanmıştır. Altyapı sözleşmelerinin payı %39,4, bina yapım sözleşmelerinin payı %43,9, enerji altyapısı sözleşmelerinin payı %8,2, su/kanalizasyon altyapısı sözleşmelerinin payı ise %8,5 olmuştur. 662 sözleşme şirketlerle, 90 sözleşme ise konsorsiyumlar/birleşmeler ile imzalanmıştır.

Temmuz 2023 itibariyle İnşaat Siciline kayıtlı toplam firma sayısı 6.896'dır. Personel kriterine göre büyük şirketlerin payı %0,9, orta ölçekli şirketlerin payı %11,6 ve küçük şirketlerin payı %87,5'tir. İnşaat siciline kayıtlı 16 Türk firma bulunmaktadır. Yabancı sermayeli şirketlerin toplam sayısı 52'dir.

2023-2024 Yılı Beklentileri

Ulusal İstatistik Enstitüsü'nün Haziran 2023'te ekonomik konjonktüre ilişkin yaptığı bir çalışma, müteahhitlik şirketlerinin üç aylık olumsuz beklentileri olduğuna işaret etmektedir. Ekonomik belirsizlikler, hammadde fiyatları ve yetersiz sayıda nitelikli personel sektörün gelişimi önündeki temel engeller olarak addedilmektedir. Müteahhitlerin çoğunluğu satış fiyatlarında değişim beklememektedir.

2021-2023 döneminde ülkede yaşanan siyasi istikrarsızlık 2021-2027 program döneminde AB fonlarından sağlanacak ve pandeminin olumsuz etkilerinin giderilmesi amacıyla Ulusal Toparlanma ve İstikrar Planı kapsamında tahsis edilecek finansman kullanımının gecikmesine ve müteahhitlik hizmet ihalelerinde sıkıntılar yaşanmasına sebebiyet vermiştir.

2022 yılında inşaat malzemelerinde ulaşılan yüksek fiyat seviyeleri maliyetin %27 oranında artışına sebep olmuştur. Diğer taraftan, enflasyon nedeniyle satın alma gücünde bir düşüş meydana gelmiştir. Uzmanlar, bu etkenlerin bina inşaatı piyasasında talebi düşürdüğünü ve büyük riskler oluşturduğunu değerlendirmektedir. Enflasyonla mücadelede uygulanan faiz artış politikaları sonucunda ise konut kredilerinde bir düşüş yaşanacağı, bunun da konut talebine olumsuz yansımalarının olacağı öngörülmektedir. Orta vadede altyapı projelerinde büyük olmasa da bir yükseliş trendi olması beklenmektedir. Bu sayede müteahhitlik sektöründe orta vadede cüzi bir büyüme oranlarına ulaşılabileceği değerlendirilmektedir. Şöyle ki, Bulgaristan'da inşaat sektörü çıktısının 2023 yılında %2, 2024 yılında %1,9 büyüyeceği öngörülmektedir.

b) Ülkede Kısa ve Uzun Vadede Uluslararası İhaleye Çıkılacak Önemli Projeler ***Önümüzdeki Dönemde Yapımı Öngörülen Karayolu Projeleri***

AB fonlarının finansmanı ile 2021-2027 döneminde gerçekleşecek birkaç önemli yol projesi bulunmaktadır. Bu dönemde Ulaştırma Bağları Programı kapsamında karayolu altyapısının geliştirilmesi için Şipka Tüneli'nin de dahil olduğu Gabrovo çevreyolu projesi ile Rusçuk–Veliko Tırnovo otobanının inşa edilmesi öngörülmektedir. Ayrıca, TEN-T ağına yol bağlantılarının inşası ve modernizasyonu da planlanmaktadır.

Şipka tüneli, Gabrovo çevreyolunun inşasına yönelik projenin beşinci aşamasını oluşturmaktadır. 3,22 km uzunluğu ile Bulgaristan'da şimdiye kadar inşa edilecek en uzun karayolu tüneli olacaktır. Sözleşme bedeli KDV dahil 183,1 milyon eurodur. Tünelin yapım ihalesi açılmış olup, Doğu İnşaat ve Ticaret şirketi, Bulgar Via Construct Group ve Via Plan ile Tunel Shipka adlı konsorsiyumu kurarak ihaleye başvurmuş ve fiyat teklifi açılan dört adaydan biri olmuştur. Ancak yüklenici olarak PSVT konsorsiyumu seçilmiştir.

2021-2027 Ulaştırma Bağları Programı kapsamındaki Rusçuk–Veliko Tırnovo otobanı, Rusçuk'da Tuna nehri üzerinde planlanan köprüyü Veliko Tırnovo şehrine bağlayan ana yol olacaktır.

Ruşuk-Veliko Tırnovo otobanının proje güzergahı 132,84 km olup üç bölüme ayrılmıştır: uzunluğu 40,24 km olan Rusçuk – Byala, uzunluğu 35,4 km olan Byala çevreyolu ve uzunluğu 57,2 km olan Byala-Veliko Tırnovo kısmı. Otobanın yapım ihalelerinin önümüzdeki dönemde açılması beklenmektedir.

Demiryolu Yenileme Projeleri

Trans-Avrupa Ulaştırma Ağı üzerindeki demiryolu altyapısının iyileştirilmesi ve komşu ülkelerle bağlantıların geliştirilmesi amacıyla 2021-2027 Ulaştırma Bağları Programı kapsamında, Elin Pelin-Kostenets ve Voluyak-Dragoman demiryolu kesimlerinin modernizasyonunun tamamlanması, Sofya-Pernik-Radomir kesiminin modernizasyonu ve Bulgaristan ile Kuzey Makedonya Cumhuriyeti arasında bir demiryolu bağlantısının inşa edilmesi öngörülmektedir.

Plovdiv Havaalanı ve Burgaz Havaalanı'na demiryolu bağlantılarının inşa edilmesi, "Geniş Kapsamlı" Trans-Avrupa Ulaştırma Ağı üzerindeki Karnobat-Sindel demiryolu hattında inşa edilen tesis ve sistemlerin de tamamlanması planlanmaktadır. Gorna Oryahovitsa demiryolu kavşağı, Rusçuk demiryolu kavşağı ve Varna demiryolu kavşağının geliştirilmesi, demiryolu istasyonlarının inşası ve modernizasyonun devam etmesi diğer önemli projelerdir.

2021-2027 döneminde Avrupa'yı Birleştirme Mekanizması (CEF) kapsamında, Bulgaristan'dan Kuzey Makedonya'ya uzanan demiryolu hattının bir parçası olan Radomir-Gyueshevo demiryolu bölümü ile Dragoman ile Sırbistan Cumhuriyeti sınırı arasındaki demiryolu bölümünün modernizasyonu için faaliyetler sürdürülmektedir.

Buna ek olarak, öngörülen CEF 2021-2027 teklif çağrılarında, Ulusal Demiryolu Altyapı Şirketi'nin projeleri arasında "Plovdiv-Svilengrad-Türkiye Demiryolu Hattındaki Bölümlerin İki Katına Çıkarılması" ve "Vidin-Sofya Demiryolu Hattının Bazı Bölümlerinin Modernizasyonu" da yer almaktadır.

Ruşuk'ta inşa edilecek intermodal terminal, 2021-2026 Kalkınma ve Sürdürülebilirlik Planına dahil edilmiş olup, projenin tahmini bedeli KDV hariç yaklaşık 26,6 milyon eurodur. Anılan inşaatın 2025'te tamamlanması beklenmektedir.

Sofya Metrosunu Genişletme Projeleri

AB fonlarına ilişkin yeni program döneminde Sofya metrosu üçüncü hattının 3 km uzunluğunda ve 3 metro istasyonu içeren Hacı Dimitar istasyonu – Levski semti kısmının tamamlanması öngörülmektedir. Projenin toplam bütçesi 111 milyon eurodur.

Sofya Havalimanı Modernizasyonu

Sofya Havalimanı işletmecisi SOFConnect'in, 2024 yılında Terminal 2'nin modernizasyonuna, 2026 yılında da Terminal 3'ün inşasına başlaması beklenmektedir.

Bölgesel Gelişime ve Çevreye İlişkin Projeler

2021-2027 program döneminde bölgesel gelişim alanında şehiriçi ve kırsal olmak üzere iki ekseninde daha geniş alana yayılacak ve daha çok insanı kapsayacak entegre projelerin (daha iyi kentsel yaşam altyapısı, enerji verimliliğinin sağlanması, eğitim/sosyal/spor/kültür altyapısı, entegre şehiriçi ulaşım) gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Çevreye ilişkin projeler kapsamında 2021-2027 döneminde AB fonlarından su, atıksu, risk önleme ve hava kirliliği konularında gerçekleştirilecek faaliyetlere finansman sağlanacaktır.

2021-2027 Bölgesel Sınır Ötesi İşbirliği Programları hakkında ayrıntılı bilgi <https://www.mrrb.bg/en/infrastructure-and-programmes/programmes-for-territorial-cooperation-2021-2027/> linkinde yer almaktadır.

c) Projelerin Finansmanı

Projelerin mahiyeti ve özelliklerine göre finansman kaynakları çeşitli olabilmektedir: Devlet bütçesi, yerel yönetim finansmanı, Avrupa Birliği fonları, uluslararası kuruluşlardan alınan krediler, kamu-özel sektör işbirliği vb. Bulgaristan'da AB fonları müteahhitlik hizmetleri sektörüne hareketlilik getirmektedir. Kamu ihalelerinin önemli bir kısmında AB fonları başlıca finansman kaynağıdır.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Sektörde iş fırsatı sunan kamu ihaleleri aşağıdaki internet sayfalarından takip edilebilmektedir.

a) Kamu İhaleleri Ajansı (dili Bulgarca'dır):

<https://www2.aop.bg/>

b) İmtiyaz İhaleleri (dili Bulgarca'dır):

<https://nkr.government.bg/>

c) Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı Yap-İşlet-Devret türünden ihaleleri:

<https://www.mtc.government.bg/en/category/12>

d) Avrupa Birliği Resmi Gazetesinin bir bölümü olan iş fırsatları İnternet sayfası (EU Tenders Electronic Daily):

<http://ted.europa.eu/TED/main/HomePage.do>

Ülkede müteahhitlik projeleri ve sektördeki gelişmeler aşağıda verilen bağlantılardan da takip edilebilmektedir:

a) https://pds.bg/en/page/about_us (abonelik ile proje veritabanına ulaşılmaktadır)

b) <http://www.bcc.bg/>

Mevcut raporun “Ülkede Kısa ve Uzun Vadede Uluslararası İhaleye Çıkacak Önemli Projeler” bölümünde yer alan başlıklar da sektördeki iş fırsatlarına ışık tutmaktadır.

Birtakım İnternet kaynakları ile çeşitli basın yayın organları Müşavirliğimizce günlük olarak taranmakta ve tespit edilen güncel ihale ve projelere ilişkin bilgiler belirli bir format çerçevesinde düzenlenerek T.C. Ticaret Bakanlığı İnternet sitesinde yayımlanmaktadır. Söz konusu ihalelere Bakanlığımız sayfasında (<https://ticaret.gov.tr/>) *Ülkeler – Bulgaristan – Raporlar – Müşavirlik Raporları – Kamu İhale Duyuruları* başlıkları izlenerek ulaşılabilmektedir.

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

Bulgaristan’da, müteahhitlik sektöründe yabancı yatırımcılara hiçbir kısıtlama yoktur. Yabancı yatırım mevzuatı “ulusal muamele” ve “en çok kayırlan ülke” prensiplerine uygundur. Yabancı yatırımcılar, Bulgaristan’da kurdukları şirketlerle yerli yatırımcılarla eşit kabul edilmektedir.

Bulgaristan’da yerli/yabancı bütün firmaların faaliyetlerine yönelik temel sıkıntılar arasında; yüksek düzeyde siyasallaşma, kamu idaresi karar alma süreçlerinde şeffaflık eksikliği, projelerde aranan şartların genelde lüzumsuz ve bazen proje ile ilgisiz olmasından dolayı uygulamaya geçmede gecikmeler yaşanması, idarenin denetim ve takip kapasitesinin yetersiz olması, kuralların açık ve net olmaktan uzak oluşu nedeniyle meydana gelen haksız rekabet, ülkenin altyapı sektörünün diğer Avrupa ülkelerine nazaran daha az gelişmiş olması, son zamanlarda personel bulmada artan sıkıntılar ve siyasi istikrarsızlık sayılabilir. Bunun haricinde Bulgaristan müteahhitlik sektöründe tüm müteahhitlerin maruz kaldığı diğer büyük sorun ise uzun vadeli yabancı ve yerel kaynaklı yatırımların olmaması ve sektör şirketlerinin ümidinin büyük ölçüde AB fonları ile finansmanı sağlanan kamu ihalelerinin olmasıdır.

Sektördeki temel riskler; AB fonlarına olan yüksek bağımlılık, potansiyel projelerin uzunca bir süre onay beklemesi veya askıya alınması, projelere istinaden yapılan ödemelerin gecikmeye uğraması, ihale prosedürlerine yolsuzluk karışması, ihalelerde aranan kalite ve finansal yeterlilik şartlarının uyumsuzluğu, yolsuzluğa ilişkin problemlerin çözüme kavuşturulamaması ve yabancı yatırımların yetersiz kalması olarak sıralanabilir.

Sektördeki avantajlardan birkaçı; AB fonları kapsamındaki projelerin yarattığı imkanlar, Bulgar anayasasına göre yabancı yatırımcıların yerel yatırımcılarla eşit haklara sahip olması, ülkenin coğrafi konumu, göreceli düşük personel giderleri ve yine bununla bağlantılı olarak ücret/nitelikli eleman oranının tatmin edici olması, işgücünün eğitilebilir olması, düşük vergi oranları ve leva/euro kurunun sabit olması olarak sıralanabilir.

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

AB üyesi olarak Bulgaristan, Türkiye ile Gümrük Birliği’nin bir parçasıdır. Bu çerçevede, Avrupa teknik ve insan sağlığı mevzuatına uygun olarak üretilmiş makine, ekipman ve yapı malzemeleri gümrük vergisinden muaf olarak Bulgaristan’a ithal edilebilmektedir. Bulgaristan’ın Türkiye’ye yakınlığı, ülke üzerinden Avrupa’nın beş ana yolunun geçmesi, karayolu – demiryolu – su yolu – havayolu ulaştırma imkanlarının bulunması, çeşitli lojistik altyapı imkanlarının mevcut olması (havaalanları, deniz limanları, Tuna nehri üzerinde limanlar, ulusal ve uluslararası ulaştırmaya elverişli yol ve demiryolu ağı, depolar, iş süreçlerine süreklilik sağlayan güvenilir bir bilgi teknolojileri altyapısı), depolama-aktarma çerçevesinde yüklenen maliyetlerin diğer AB üyelerine göre düşük olması dikkate alındığında, Bulgaristan’a makine, ekipman ve yapı malzemesi tedariğinin hızlı, sorunsuz ve göreceli olarak ucuz bir şekilde gerçekleştirilebileceği değerlendirilmektedir.

Bulgaristan mevzuatı geçici ithalat rejimi öngörmektedir. Bu rejim kapsamında ülkeye geçici olarak ithal edilen ürünler için KDV ve gümrük vergilerinin ödenmesi yerine teminat gösterme imkanı bulunmaktadır. Bu rejim geçici olarak ithal edilen ürünlerle katma değer üretilmediği durumlarda geçerlidir. Bu kapsamda, Türk müteahhitlik şirketleri Bulgaristan’daki faaliyetlerinde Türkiye’de

bulunan inşaat makina ve ekipmanları için geçici ithalat rejiminden faydalanamamakta olup, Bulgaristan'daki faaliyetlerinde kullanacakları makina ve ekipmanları Türkiye'den bu ülkeye ithal ettiklerinde %20 KDV ödemek durumundadır. Bulgaristan'daki faaliyetler tamamlandıktan sonra bahse konu makinalar ülkeden ihraç edilirken ithalatta ödenen KDV iade edilmektedir.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Bir taraftan azalan nüfus, diğer taraftan eğitimli ve kalifiye işgücünün diğer AB üyesi ülkelere göç etmesi ve AB üyesi ülkelerin dışından işçi/personel transferinde karşılaşılan hukuki ve bürokratik zorluklar nedeniyle işletmeler işgücü ediniminde büyük sorunlarla karşılaşmaktadır. Bulgaristan'da insan kaynaklarına ilişkin özet bilgi aşağıda verilmektedir:

- Yaş, ailevi ve bölgesel kriterler tarafından belirlenen yapısal işsizlik oluşmakta;
- Düşük işgücü havuzu aktiflik oranı – 870.000 civarında kişi ne okuyor ne de çalışıyor (300.000'i genç olmak üzere);
- Gençler arasında işsizliğin büyüme oranı açısından Bulgaristan, AB'de İspanya'dan sonra ikinci sırada;
- Kalifiye işgücü Sofya ağırlıklı olmak üzere 10 ilde yoğunlaşmış durumda;
- İşverenlerin yarısından fazlası kilit pozisyonlar için uygun personel bulmakta ciddi sıkıntı yaşadıklarını belirtmekte;
- Ciddi doktor, hemşire, sağlık görevlileri ve öğretmen açığı bulunmakta;
- Lise eğitimi gerektiren yaklaşık 190 meslek ve görevde ciddi bir açık söz konusu (makina ve tesisat operatörleri, teknisyenler, teknoloji uzmanları, makinistler, kaynakçılar, tornacılar, şoförler, vinç operatörleri, aşçılar);
- Üniversite mezunu uzman açığı bulunmakta (hibrid uzmanlar, bilgi ve iletişim teknoloji uzmanları, yüksek teknoloji uzmanları, mühendisler, fonksiyonel yöneticiler, iş değerlendirme uzmanları, finans uzmanları, pazarlama uzmanları);
- Düşük verimlilik, özel yeterlilik ve beceri eksikliği, uzmanlaşma ve hayat boyunca eğitim görme konusunda kayıtsızlık söz konusu;
- Her yıl liseden mezun olanların beşte biri eğitim amacıyla yurtdışına gitmekte;
- Üniversite mezunlarının yaklaşık yarısından fazlası lise düzeyinde eğitim gerektiren pozisyonlarda çalışmakta;
- Üniversite STEM bölümleri (Science, Technology, Engineering & Mathematics) kontenjanlarında azalma görülmekte;
- Etkinlik ve verimlilik artırılması ve süreçlerin optimizasyonu noktasında uluslararası sistemler kullanan şirketlerin sayısı çok az olmakta.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten Ülkeler ve Firmaları

Bulgaristan'da müteahhitlik hizmeti veren yabancı sermayeli firmaları; ofisleri olan ve devamlı hizmet veren inşaat firmaları ile proje bazlı Bulgaristan'da faaliyet gösteren inşaat firmaları olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür.

Bulgaristan'da yerleşik olan ve devamlı hizmet veren en büyük yabancı sermayeli inşaat firması Avrupa'nın da en büyüklerinden olan Avusturyalı inşaat grubu Strabag'ın Bulgaristan temsilcisi Strabag Bulgaria'dır. Mezkur firma Bulgaristan'ın en büyük 20 inşaat firması arasında yer

almakta, özellikle altyapı projelerinde faaliyet göstermektedir. Bulgaristan'da gerçekleştirdikleri projeler arasında Sofya Havalimanı, Megapark Sofya ve Megamol Sofya gibi büyük projeler yer almaktadır.

Bulgaristan'da şubesi bulunan bir diğer önemli yabancı firma ise Belçikalı Cordeel'dir. Şirket, Bulgaristan'da çoğu sanayi tesisi olmak üzere 50'nin üzerinde proje tamamlamıştır. En büyük Projeleri arasında Sofya'da bulunan Bulgaria Mall, Eski Zağra'da bulunan Standart Profil üretim tesisi ve Filibe'de bulunan OSRAM üretim tesisi yer almaktadır.

Bulgaristan'da yerleşik bir diğer yabancı sermayeli müteahhitlik firması ise Yunanistan merkezli Gek Terna Group şirketinin Bulgaristan ayağı olan Icon Ltd. şirkettir. Yunanistan'ın da önde gelen inşaat firmalarından olan Gek Terna Group, Bulgaristan'da Icon Ltd. şirketi üzerinden konut ve ofis projelerine yatırım yaparak bunları satışa ve kiraya sunmaktadır. Bulgaristan'daki en büyük yatırımları Sofya'nın merkezinde bulunan City Tower Business Center'dır.

Yunanistan'ın en büyük inşaat grubu Aktor da, Aktor Bulgaria AD şirketi ile 2008 yılından bu yana Bulgaristan'da faaliyetlerini sürdürmektedir. Aktor Bulgaristan'da Trakya ve Struma otobanlarının toplam 40 km'lik bölümleri ile Sofya Çöp İşleme Tesisi gibi projeleri tamamlamıştır.

Tiara Bild OOD şirketi de yabancı ortaklı olup, Bulgar Kara Engineering ile Rus Aikon OOD şirketinin sahip olduğu Aikon David OOD şirketlerinden oluşmaktadır. Bu şirketler Tiara Bild OOD adı altında yatırım yapmakta, ayrıca kendi şirketleri üzerinden müteahhitlik hizmetleri de vermektedir.

Suudi Arkad şirketi de önemli firmalar arasında bulunmakta olup, Bulgartransgaz'ın Türk Akımı'nın Bulgaristan topraklarındaki kısmını inşa etmiştir.

Türkiye'den Vemak İnşaat Taahhüt Makine San. Tic. A.Ş. şirketi, Bulgaristan – Sırbistan Bulgartransgaz EAD doğal gaz boru hattı 117-900 ile 146-750 km arası inşaatını gerçekleştirmiştir. Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Duygu Mühendislik İnşaat Turizm Dış Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ise kurmuş olduğu konsorsiyum kapsamında Elin Pelin-Kostenets demiryolu hattının modernizasyonunun bir kısmını gerçekleştirmektedir. Bunlara ilaveten, Doğu İnşaat ve Ticaret A.Ş. de, Trakya Otoyolu, Karnobat-Burgas Kesimi Lot 5, Sofya Metrosu Genişletme Projesi Hat II Lot 1 ve Sofya Metrosu Genişletme Projesi Hat III Lot 4 projelerini hayata geçirmiştir. Türk Deha Tek Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Kircaali şehrinde çinko geri kazanım (WAEZ) tesisinin inşaatını tamamlamıştır.

Bunların yanı sıra proje bazlı çalışan ve Bulgaristan'da otoban ve demiryolu inşaatlarında yer alan İtalyan firmalar, köprü inşaatlarında yer alan İspanyol firmalar, çimento üretim tesisi ve rafineri gibi büyük sanayi inşaatlarında ise Çinli firmalar bulunmaktadır.

Bulgaristan İnşaat Siciline kayıtlı yabancı müteahhitlerin bilgilerine Bulgarca dilinde kamuya açık ticaret sicil web sitesinden ulaşılabilir: <http://register.ksb.bg/>

H. Funda And İnşaat Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi, Doğu İnşaat ve Ticaret A.Ş., Elte Mühendislik Taahhüt İnşaat Limited Şirketi, Özgün İnşaat Tesisat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi, Kolin İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vemak İnşaat Taahhüt Makine San. Tic. A.Ş., Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Deha Tek Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi AD, Alp Yapı Endüstri ve Ticaret Anonim Şirketi AD, Santes Uluslararası Mühendislik Sanayi ve Ticaret OOD, Duygu

Taahhüt ve İnşaat AD, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Metroray İnşaat Elektromekanik Sanayi ve Ticaret A.Ş., Elsitele Elektromekanik İnşaat Proje Ticaret ve Sanayi A.Ş., Sosyal Teknoloji İnşaat Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi İnşaat Sicili'nde kayıtlı Türk firmalarıdır.

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

Mevcut bilgiler ışığında geçmişte tamamlanan projeler dikkate alındığında Sofya metrosunun inşaatı, çeşitli otoyol inşaatı, demiryolu yenileme, tünel yapımı, AVM inşaatı, atık işleme tesisleri yapımı, köprü inşaatı ve giydirme cephe sistemleri gibi genellikle büyük çaplı projelerde Bulgar firmalarının yabancı ortak aradıkları yada söz konusu projelerin tamamıyla yabancı müteahhitler tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Büyük projelerin çoğunluğunda Bulgar firmalarının gerek kapasite bakımından gerekse ihale şartlarını yerine getirme bakımından yetersiz kalmaları nedeniyle yabancı ortaklara ihtiyaç duydukları bilinmektedir. Yukarıda belirtilen türden projelere ve bunlara benzer büyük çaplı projelere müteahhitlerimiz gerek tek başlarına gerekse de Bulgar firmaları ile ortaklaşa teklif verebilecekleri düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde planlanan otoban, demiryolu, tünel v.s. gibi projelerin yabancı müteahhitler için ciddi potansiyel arz ettiği değerlendirilmektedir.

Yurt dışında faaliyet gösteren ve buradaki projeler için ortaklık yapılabilecek belli bir ölçeğin üzerinde olan firmalar ve proje türleri:

1. Trace Group Hold şirketi Sırbistan'da otoyol projeleri, Kuzey Makedonya'da demiryolu projeleri ve Çekya'da arıtma tesisi projelerinde ana yüklenici olarak çalışmıştır. Katar'da da müteahhitlik faaliyetleri yürütmüştür. Şirketin Romanya ve Yunanistan'da şubeleri bulunmaktadır.
2. PST Group karayolu, demiryolu, su arıtma tesisleri, su ve kanalizasyon altyapısı vb. inşaatını yapmaktadır. Çeşitli altyapı inşaat projelerinde yer almak üzere 2015 yılından bu yana şirketin Romanya'da bir iştiraki de bulunmaktadır. Şirket Moldova'ya trafik işaret levhaları ihracatı gerçekleştirmiştir.
3. Glavbolgarstroy şirketi yurtdışında Rusya, Kazakistan ve Kosova başta olmak üzere ana yüklenici olarak konut, kamu ve hastane binaları inşaatları gerçekleştirmektedir. Şirket Bulgaristan – Sırbistan arasındaki doğal gaz interkonnektör inşaatında da yer almaktadır.
4. G.P. Group Bulgaristan'ın en büyük müteahhittleri arasında yer almaktadır. Ülkede genellikle su ve kanalizasyon gibi altyapı işleri, arıtma tesisleri, metro yapımı, yakıt istasyonları bakımı alanlarında faaliyeti bulunmaktadır. Şirketin ayrıca Sırbistan, Hırvatistan ve Kuzey Makedonya'da faaliyeti olup, söz konusu ülkelerde 30'un üzerinde benzin ve gaz istasyonu inşa etmiştir.
5. Euro Alliance Engineering şirketi İspanya, Finlanda, Almanya, Yunanistan ve Sırbistan'da tünel, baraj, liman, hidroelektrik enerji santrali vb. projeleri tamamlamıştır.
6. Bulgaristan'ın önde gelen müteahhitlik şirketleri arasında Hidrostroy şirketi de yer almaktadır. Şirketin Kuzey Makedonya'da şubesi olup, konut, kamu binaları, sanayi binaları, otobanlar, karayolları, demiryolları, limanlar, havalimanları, enerji altyapısı, barajlar, su ve kanalizasyon işleri ile arıtma tesisleri ve atık depolama tesisleri inşaatları bulunmaktadır.

2. Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2022-2023 Yılı Bilgileri ve 2023-2024 Yılı Beklentileri

Bulgaristan’da teknik müşavirlik sektörü ülkede gerçekleşen çeşitli projelere belirli hizmetleri sunabilmekle birlikte, bazı büyük projelerde yerel kapasitenin yetersiz kaldığı durumlarda yabancı teknik müşavirlerin hizmetlerinden yararlanılmaktadır. Bulgaristan inşaat sektöründe kısa vadede güçlü bir değişim ve dönüşüm beklenmediğinden, mezkur sektörün de bu durumdan etkileneceği ancak orta ve uzun vadede büyük altyapı eksiklikleri bulunan ülkede AB fonlarının canlandırıcı etkisi ile bu sektöründe uzun vadede gelişeceği düşünülmektedir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Teknik müşavirlik sektörünün orta ve uzun vadede gelişecek inşaat sektöründen olumlu etkileneceği ve yapılması planlanan büyük projelerle beslenebileceği değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, teknik müşavirlerimizin Bulgaristan inşaat sektöründeki gelişmeleri ve iş fırsatlarını yakından takip etmeleri önem arz etmektedir. Bu alanda faaliyet gösterecek firmalarımızın Bulgaristan’da yerleşik hale gelerek sektördeki fırsatları değerlendirebilecekleri, böylelikle ihaleye çıkan projelerde yer alma, tekliflerin ve gerekli dokümantasyonun hazırlanması ve dil sorunu gibi olumsuzlukları aşabilecekleri değerlendirilmektedir.

3. Müteahhitlik, Teknik Müşavirlik ve Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

İnşaat sektörünü ilgilendiren mevzuat, inşaatın türüne ve niteliğine göre çeşitlilik arz etse de ana mevzuat İmar Kanunu ve buna ilişkin yirmi civarında uygulama, yönetmelik ve genelgeden oluşmaktadır. Söz konusu yönetmelikler inşaat işlerinin sınıflandırılması, tamamlanmış inşaat işlerinin faaliyete sokulması ve bunların asgari garanti süreleri, inşaat süresince icra edilen eylem ve protokoller, yatırım projelerinin kapsam ve içeriği, kalkınma bölgeleri ve farklı tiplerdeki arazilerin geliştirilmesi gibi konulara ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Ayrıca, tasarım ve inşaat süreçlerinin diğer birtakım yönlerine (örneğin çevreye etkisi) ilişkin kurallar, inşaat sektörüyle doğrudan bağlantısı olmayan bir çok kanunda, Belediye ve İl İdarelerince yayımlanan yönetmeliklerle düzenlenmektedir. Özellikle bina ve endüstriyel tesis ile altyapı inşaatlarında bağımsız denetim şirketlerinin (Nadzor) atanması mecburidir. Söz konusu firmalar belediye ile inşaat izni ve işin sonunda iskan ve kullanım için gerekli dökümanları belediye adına hazırlayan ve belediye adına kontrol eden firmalardır. Belediyedeki iş yükünü azaltmak amacıyla bu firmalar her türlü denetimi Belediye adına yapmakla görevlidir. Bu firmalar proje yönetim veya danışman firma faaliyeti yürütmemektedir. Söz konusu faaliyetler müşavir (Consultant - Project Management) firmaların atanması ile yapılmakta, bu firmalar yatırımcı veya inşaat firması adına projeleri incelemekte, iş programı hazırlamakta, bütçe yapmakta, taşeronları seçmekte, imalatın her aşamasında kalite ve imalat miktarlarını kontrol etmekte, işçi sağlığı ile iş güvenliğini kontrol etmekte, hak edişleri hazırlamakta ve yatırımcıya onaya sunmaktadır.

İnşaat Odası Kanunu inşaat firmalarının ve bu firmaların mesleki örgütünün uyması gereken şartları düzenlemektedir. İnşaat Odası Kanunu'na Bulgaristan'da inşaat faaliyetinde bulunan yerli ve yabancı firmalar tabidir. Kanun gereğince Bulgaristan İnşaat Odasınca müteahhitlik hizmeti sunan tüm firmaların üyeliğinin **zorunlu** olduğu bir İnşaat Sicili tutulmaktadır. Müteahhitler, bu sicilde icra ettikleri işin kapsamına göre beş iş kategorisinden birine veya birkaçına kaydını yaptırmaktadır.

Teknik müşavirlik faaliyeti Mimarlar ve Yatırım Projeleri Mühendisleri Odaları Kanunu ve İmar Kanunu hükümlerine tabidir. Mimarlar ve Yatırım Projeleri Mühendisleri Odaları Kanunu, bölgesel planlama ve yatırım projeleri faaliyetleri çerçevesinde mimar ve mühendis mesleklerinin icrasına ilişkin hak kazanımı ile kaybedilmesini, sektörel kuruluşların (Mimarlar Odası ve Yatırım Proje Mühendisleri Odası) yapısını ve faaliyetlerini düzenlemektedir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Bulgaristan'da yabancı yatırım veya yabancı hissedarlara hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Yabancı yatırımcılar kısmi pay alımı da dahil olmak üzere tüm yönleriyle yerli yatırımcılarla eşit kabul edilmektedir. Yabancı yatırım mevzuatı "ulusal muamele" ve "en çok kayrılan ülke" prensiplerine uygundur. Bulgaristan, Türkiye de dahil olmak üzere, 63 ülke ile "Yatırımların Karşılıklı Korunması ve Desteklenmesi Anlaşması" imzalamış bulunmaktadır.

Bulgaristan Mülkiyet Yasası'na göre Bulgaristan'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin doğrudan arazi satın alma hakkı bulunmamaktadır. (ofis, fabrika ve daire alınabilir) Yabancı gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkuller üzerinde bazı sınırlı haklara (kullanma hakkı gibi) sahip olabilmektedir. Bulgaristan Anayasası ve Yatırım Teşvikleri Kanunu'na göre yabancı yatırımcılar yerlilerle eşit işleme tabi olup, Bulgaristan'da kurulmuş şirketler, yabancı sermaye paylarına bakılmaksızın, gayrimenkul edinme hakkına sahiptir (tarım arazileri haricinde).

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

Yabancı İşçi Çalıştırma

Aksi bir durum Bulgar mevzuatında belirtilmediği sürece, Türk vatandaşları Bulgaristan'da ancak çalışma izni aldıktan sonra çalışabilmektedir. Bulgaristan'da yasadışı bir şekilde ikamet eden Türk vatandaşlarının istihdam edilmesi yasaktır. Uzun vadeli oturma izni sağlayan vizeye sahip nitelikli yabancı personel, AB'nin Mavi Kart adlı uygulaması sayesinde kolaylaştırılmış bir şekilde çalışma ve oturma izni alabilmektedir. Mavi kart sahibinin aile fertleri, mavi kartın geçerli olduğu süre içinde çalışma hakkına sahiptir. Türk vatandaşlarının Bulgaristan'da istihdam edilmesine ilişkin detaylı şartlar T.C. Ticaret Bakanlığı internet sayfasında (<https://ticaret.gov.tr/>) Ülkeler - Bulgaristan - Raporlar - Müşavirlik Raporları yolu izlenerek ulaşılan Bulgaristan Yıllık Ülke Raporu'nun ilgili bölümünde yer almaktadır.

Türk işveren tarafından Bulgaristan Cumhuriyeti'ne belirli görevleri yerine getirmek için görevlendirilen Türk vatandaşı, İstihdam Ajansı'na kaydını yaptırmayı koşuluyla 12 aylık dönem içinde 3 ay çalışma iznine ihtiyacı olmadan belirli görevleri yerine getirebilmektedir.

Oturma İzinleri

Dört tür oturma izni bulunmaktadır: Kısa vadeli (kısa süreli vize ülkeye giriş tarihinden sonraki 6 aylık süre zarfı içinde 3 aya kadar oturma izni sağlamaktadır), orta vadeli (1 yıllık), uzun vadeli (5 yıllık), daimi (süresiz). Kısa süreli oturma izni için kısa süreli vize alınması yeterlidir. Bir yabancı'nın orta vadeli, uzun vadeli ve daimi oturma izni başvurusunda bulunabilmesi için öncelikle uzun süreli bir vize temin etmesi gerekmektedir.

Vergiler

- Bulgaristan'da uygulanan KDV oranı %20'dir. Bazı istisnai durumlarda %9 oranında KDV uygulanmaktadır: Otelcilik, konaklama (kamp kurma ve karavana yerleri kiralanması dahil), kitap satışları, bebek mamaları, bebek bezleri, restorancılık ve catering hizmetleri (alkol ürünleri satışı hariç), turizm hizmetleri ve tur operatörleri tarafından organize edilen seyahatler, spor tesislerinin sunduğu hizmetler.
- Kurumlar vergisi oranı %10'dur. İşsizlik oranının ülke ortalamasının %25 üzerinde olan bölgelerde vergi mükellefleri belirli koşullar altında kurumlar vergisinden muafdir;
- Gelir vergisi oranı %10'dur;
- Stopaj vergisi oranı %5'tir.

Sosyal Güvenlik Giderleri

Sosyal güvenlik, Sosyal Sigorta Yasası ile düzenlenmektedir. Sosyal güvenlik; geçici iş göremezlik, çalışma gücünde geçici azalma, sakatlık, doğum, yaşlılık ve ölüm durumlarında tazminat, maddi yardım ve emeklilik maaşı ödenmesini kapsamaktadır. Sigorta ödemeleri işveren ve çalışan arasında paylaşılmakta ve işin özelliğine göre %30-34 arasında değişmektedir. Nisan 2022'den itibaren sigorta tavanı 3.400 leva (1.738 euro) olarak belirlenmiş olup, brüt ücretin tavanı aşması durumunda aşan kısmı için sigorta primi ödenmemektedir.

Şirket Kuruluşlarına İlişkin Bilgi

Bulgaristan'da şirket kurulumu, Adalet Bakanlığı'na bağlı Kayıtlar Ajansı'nda tutulan ticaret sicile kayıt ile gerçekleşmektedir. Mevzuata göre şirket kaydı iki günde tamamlanmaktadır. Türkiye'den farklı olarak ticaret ve sanayi odalarına kayıt gönüllülük esasına dayalıdır. Ticaret siciline kayıt olduktan sonra firmalar hukuki varlık kazanmakta, faaliyetlerine başlayabilmektedir. Bulgaristan'da %100 yabancı sermayeli şirket kurulabilmektedir.

Bulgaristan Ticaret Kanunu'na göre şirket türleri: Limited Şirket, Anonim Şirket, Kolektif Şirket ve Komandit olarak düzenlenmiştir. Bunların dışında, Bulgaristan'da ticari faaliyetler tek şahıs tacir, holding, şube ve kooperatif şeklinde de yürütülebilmektedir.

4. Türk Firmalarının Faaliyetleri

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

Müteahhitlerimiz Bulgaristan’da otoyol, metro, tünel, atık ve su arıtma tesisleri, AVM yapım projeleri başta olmak üzere her türlü müteahhitlik işlerini takip etmekte ve hem ana yüklenici hem de taşeron olarak bu tür projelerde yer almaktadır. Firmalarımızca Bulgaristan’da gerçekleştirilmiş/gerçekleştirilmekte olan belli başlı müteahhitlik işleri şöyledir:

2005	•Kiska-Haznedaroğlu Ortaklığı/Podkova-Makaza karayolu inşaatı
2006	•Doğuş-Eko/Trakya Otopanı Lot 5
2007	•Tinsa-Erko/E-79 karayolu üzerinde tüne
2010	•Kayı İnşaat/Serdika Center AVM Sofya
2011	•Mapa-Cengiz JV/Lyulin Otopanı
2012	•Doğuş/Sofya metrosu Nadejda-Cherni Vrah hattı
2013	•İçtaş-TIE/Varna ve Burgaz Havalimanları ek terminal yapıları
2019	•Doğuş-Via Construct/Sofya metrosu Hat 3 üzerinde inşaat işleri
2019	•Özer Elektrik/Kazanlık'ta güneş enerjisi santrali inşaatı
2020	•Vemak/Bulgaristan-Sırbistan doğalgaz boru hattının kısmi inşaat işleri
2025	•Cen-Duy/Elin Pelin-Kostenets demiryolu hattının modernizasyonu
2027	•Doğuş/Sofya metrosu Hat 3 Slatina kısmının yapımı

Bulgaristan hükümeti tarafından 2019 yılının başında Elin Pelin – Kostenets demiryolunun modernizasyonuna ilişkin 1,2 milyar levalık (614 milyon euro) büyük altyapı ihalesi açılmış olup söz konusu ihale çerçevesinde Elin Pelin – Vakarel hattı ihalesini Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Duygu Mühendislik İnşaat Turizm Dış Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. Türk şirketlerinin oluşturduğu DZZD “Cen-Duy JP Elin Pelin” adlı konsorsiyum kazanmıştır.

Türk müteahhit firmalarınca Bulgaristan’da üstlenilen son proje ise Sofya 3’ncü metro hattınının Slatina kısmı – lot 4’ün 6 km uzunluğundaki metro tünellerinin inşaat işleri projesidir. Proje Doğuş İnşaat liderliğindeki DVU21 ortaklığı tarafından üstlenilmiştir. Sofya metrosu genişletme projesi kapsamındaki hat 3’ün Slatina kısmı bahse konu şirketin Bulgaristan’da gerçekleştireceği 4’üncü büyük proje olacaktır.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Bulgaristan’da Türk müteahhitlik firmalarının karşılaştığı başlıca sorunlar kalifiye personel bulma, Türkiye’den işçi transferi (üçüncü ülke vatandaş sayısı istihdam edilen Bulgar ve diğer AB vatandaş sayısının en çok %20’si (KOBİ’ler için %35’i) kadar olmalıdır) ve vize teminidir.

Bulgaristan’ın Türkiye vatandaşlarına uyguladığı vize işlemleri ile ilgili olarak birtakım sorunlar bulunmaktadır. Türk iş adamlarının bu ülkeye yaptığı kısa süreli iş ziyaretleri için başvuru

tarihi ile vize işleminin neticelenmesi arasındaki sürenin uzunluğu bu sorunların başında gelmektedir.

Bulgaristan Kamu İhaleleri Kanununa göre, kamu ihalesini açan idare, ihale teklifindeki ürünlerin en az %50'sinin AB menşesine sahip olmadığı durumlarda, teklifi sunan şirketi ihaleden eleme hakkına sahiptir. Bulgaristan Kamu İhaleleri Kanununun İngilizce çevirisine <https://www2.aop.bg/en/legislation-and-methodology/national-legislation/> linkinden ulaşmak mümkündür. Yukarıda bahsi geçen şart sadece yabancı şirketin kayıtlı olduğu ülke ile Bulgaristan veya AB arasında kamu alımları konusunda bir anlaşmanın (ikili veya çok taraflı) bulunduğu durumlarda istisnaya uğramaktadır. Bulgar mevzuatındaki bahse konu kurallar AB Direktiflerine uyum politikası çerçevesinde getirilmiştir. Bu şekilde kamu alımlarında AB dışında üretilmiş ürünler sağlayan şirket tekliflerinin elenmesi mümkün hale getirilmiştir. Bulgaristan'da inşaat dahil çeşitli alanlarda kamu ihalelerine katılan Türk şirketleri bahse konu uygulama ile ilgili şikayetlerini Müşavirliğimiz nezdinde dile getirmiş, Müşavirliğimiz de bu şikayetleri Bulgar Makamlarına iletmiştir.

c) Firma Özelinde Karşılaşılan Sorunlar

Müşavirliğimize firma özelinde herhangi bir sorun intikal etmemiştir.

5. Görüş ve Değerlendirmeler

Covid-19 pandemisinden kaynaklanan global tedarik zincirlerindeki kırılmalar, küresel çapta salgınla başlayan hammadde ve malzeme fiyat artışlarının Ukrayna'daki savaş nedeniyle arzda yaşanan düşüşle birleşmesi Bulgar inşaat sektörünün gelişimi önünde ciddi riskler oluşturmuştur. Ancak, 2022 yılından itibaren bu riskler kısmen aşılsa da enflasyon halen sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Şöyle ki, inşaat malzeme fiyatları daha yüksek seviyelerde istikrara kavuşarak inşaat piyasasını arz yönünden baskı altında tutmaya devam etmektedir. Diğer taraftan, yüksek enflasyon sonucunda düşen satın alma gücü de talebi kısıtlamaktadır. 2023 yılında beklenen faiz artışlarının ipotekli krediler ve konut alımları üzerinde sınırlandırıcı etkisinin olacağı da bilinmektedir.

2021-2023 siyasi istikrarsızlık döneminde düzenli çalışan bir Parlamentonun olmaması AB fonlarından, özellikle de Ulusal Toparlanma ve İstikrar Planı kapsamında sağlanan kaynaklardan faydalanmayı geciktirmiştir.

Bu kapsamda, Bulgaristan inşaat sektöründe kısa vadede güçlü bir değişim ve dönüşüm beklenmemekle birlikte, orta ve uzun vadede büyük altyapı eksiklikleri bulunan ülkede AB fonlarının canlandırıcı etkisiyle inşaat sektörünün olumlu bir çizgide ilerleyeceği öngörülmektedir.

KAYNAKÇA:

1. Bulgaristan İnşaat Odası 2022 İnşaat Sektörü Raporu
2. Bulgaristan İnşaat Odası 2023 Birinci Çeyrek İnşaat Sektörü Raporu
3. <http://www.nsi.bg/>
4. <http://bnb.bg/>
5. <https://gradat.bg/>
6. <https://www.capital.bg/>
7. <https://www.investor.bg/>