T.C.
FİLİBE BAŞKONSOLOSLUĞU
TİCARET ATAŞELİĞİ

T.C.
SOFYA BÜYÜKELÇİLİĞİ
TİCARET MÜŞAVİRLİĞİ

T.C.
BURGAZ BAŞKONSOLOSLUĞU
TİCARET ATAŞELİĞİ

BULGARİSTAN
MÜTEAHHİTLİK ve TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ ÜLKE RAPORU



KASIM 2026
SOFYA

1. Müteahhitlik Sektörü

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2025-2026 Yılı Bilgileri ve 2026-2027 Yılı Beklentileri

2016-2025 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
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	193	2,3	4,3%
2020	11,9	190	2,6	4,8%
2021	10,5	194	2,5	4,0%
2022	12,0	191	2,9	3,8%
2023	14,9	194	3,7	4,4%
2024	12,5	204	4,4	4,8%
2025	14,6	215	5,3	5,2%

Kaynak: Bulgaristan İnşaat Odası, Ulusal İstatistik Enstitüsü

Son yıllarda Bulgaristan'da inşaat sektörü ciddi dönüşümlerden geçmektedir. Yüksek enflasyon, nitelikli iş gücü eksikliği ve artan enerji maliyetleri müteahhitler için başlıca sorunlar olup, bu sorunlar sektörü enerji verimliliğini ve dijitalleşmeyi artırma, daha kısa sürede gerçekleştirilecek daha istikrarlı ve daha düşük maliyetli çözümler arayışına sokmaktadır. Avrupa Birliği'nin çevreye ilişkin kuralları her geçen yıl daha da sıkılaştırılmakta ve Bulgaristan dahil üye ülkelerde inşaat sektöründeki firmaların faaliyet dönüşümüne yön vermektedir.

2025-2026 döneminde inşaat sektörü artan maliyet ortamında çalışmaya devam etmiştir. İnşaat malzemeleri, çalışma ücretleri, ulaşım, makine, yakıt ve enerji vb. girdilerin fiyatlarında görülen büyük artışlar, sektörde bütün hizmet zincirini etkilemektedir. Bu durum, sektördeki şirketleri süreçlerini optimize etme, hatta bazı durumlarda iş modellerini gözden geçirme baskısı altına almıştır. Nihai tüketici açısından ise bunun anlamı onarım işleri için daha yüksek fiyatlı teklifler ve sınırlı tedarikçi seçeneği anlamına gelmektedir.

Halihazırda Bulgaristan'da ekonominin en büyük sorunlarından biri olan nitelikli iş gücü bulma zorlukları müteahhitlik sektörüne de olumsuz etki etmektedir. Hal böyleyken şirketler, daha az emek gücü ile çalışılmasını mümkün kılacak mekanizasyon ve otomasyonu inşaat işlerine daha fazla entegre etmeye başlamıştır.

Projelerde dijitalleşme sayesinde harcamalar daha somut bir şekilde planlanmakta, uygulamada daha az hata yapılmakta, müteahhitler ile teknik müşavirler arasındaki koordinasyon etkinleştirilmektedir. Bu kapsamda, binaların inşaatına başlanmadan önce tam bir 3D modellemenin yapıldığı ve bina ömrü boyunca efektif kullanım ve bakım sağlayan BIM'in (Building Information Modeling) Bulgaristan'da kullanımı yaygınlaşmaktadır. Diğer taraftan, inşaat süreçlerinin

dijitalleşmesine katkı sağlayacak BIM'in bu süreçlere kanalize edilmesi için bütünsel bir çerçevenin oluşturulması ve ulusal bir BIM modelinin belirlenmesi yönünde çalışmalar yürütülmektedir.

Son dönemde proje sürelerini düşürmeye ve daha iyi kalite kontrolüne elverişli oldukları ve daha az atık yarattıkları için modüler ve prefabrik teknolojiler hızla kullanılmaya başlanmıştır.

Çevrenin korunmasına yönelik hukuki zorunluluklar müteahhitleri sürdürülebilirliği artıran malzemelerin ve düşük karbon izi olan çözümlerin kullanımını yaygınlaştırmaya, binalarda enerji verimliliğini artıracak izolasyonu yapmaya ve akıllı sistem ve cihazları daha çok kullanmaya itmiştir.

2021-2025 dönemi Bulgaristan'da birçok genel seçimin yapıldığı ve stabil bir hükümetin kurulamadığı siyasi istikrarsızlık dönemi olmuştur. Bu süreçte AB fonlarından, özellikle de Ulusal Toparlanma ve İstikrar Planı kapsamında tahsis edilecek kaynaklardan faydalanma gecikmiştir. Böylece ülkede AB finansmanıyla gerçekleştirilecek altyapı projelerinde bir gelişme kaydedilememiştir.

2025 Yılı Gelişmeleri

2025 yılında Bulgaristan inşaat sektörü çıktısı yıllık bazda %17,2 artarak 14.613 milyon euro olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe yaratılan gayri safi katma değer yıllık bazda %6,5 artmış ve 5.266 milyon euro olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu rakam toplam katma değerin %5,2'sine, GSYİH'nın ise %4,5'ine tekabül etmiştir. Bina inşaatı, inşaat sektörünün %38,1'ini oluşturmuş olup, 5.574 milyon euroluk üretim gerçekleştirmiştir. Bu alt sektörde 2024 yılına göre %16,4'lük bir artış yaşanmıştır. Altyapı projelerinde üretim yıllık bazda %8,5 artarak 3.884 milyon euro seviyesine ulaşmış olup, bu alt sektör toplam inşaat sektörü çıktısının %26,6'sını oluşturmuştur. İhtisaslaşmış inşaat işlerinde çıktı yıllık bazda %25,7 artmış ve 5.155 milyon euro olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu alt sektörün payı %35,3 olmuştur.

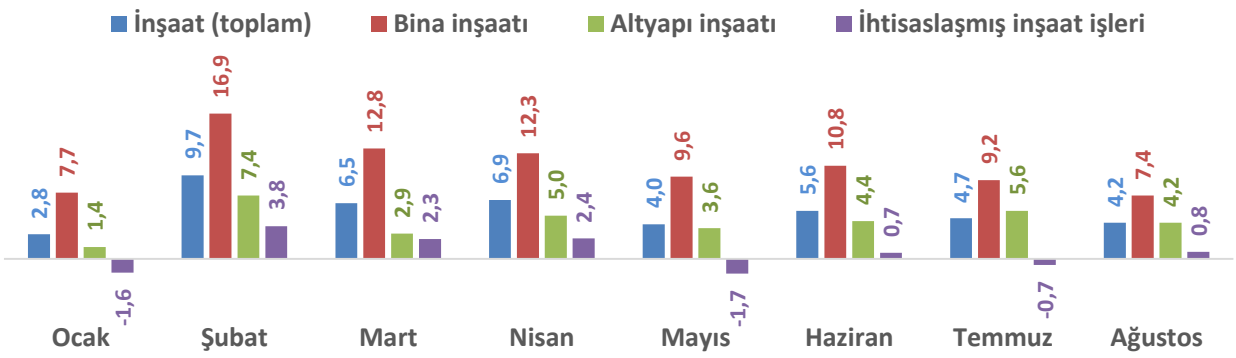
2025 yılında inşaat alanında 4.790 milyon euro değerinde 6.384 adet kamu ihale sözleşmesi imzalanmıştır. 2024 yılına göre sözleşme sayısında %14,3 artış, sözleşme değerlerinde ise %11,8 oranında bir düşüş meydana gelmiştir.

2025'te sektörde çalışanların sayısı %5,5 oranında artarak 214,7 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu rakam ekonomi genelinde çalışanların %6'sını teşkil etmektedir. 2025 yılında sektörde ortalama yıllık çalışma ücreti %12,1 artarak 13.132 euro olmuştur. Sektördeki ücretler ekonomideki genel ortalamanın %82,2'si kadardır.

2025 yılında inşaat sektöründe 83,5 milyon euro büyüklüğünde doğrudan yabancı yatırım gerçekleşmiştir. 2024 yılına göre yatırımlarda 73,7 milyon euro (%752) artış gözlenmiştir. 2025 yılında inşaat sektörüne yapılan yatırımların toplam yatırımlara oranı %2,6 olarak meydana gelmiştir.

2026 Yılı Gelişmeleri

Bulgaristan İstatistik Enstitüsü verilerine göre 2026 yılının ilk sekiz ayında inşaat sektörü çıktısının önceki yılın ilgili aylarına göre aylık büyüme oranları şöyledir:



2026 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektöründe yaratılan gayri safi katma değer 1.271 milyon euro olarak gerçekleşmiş, bu da GSYİH'nın %4,7'sine tekabül etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde sektörel gayri safi katma değer 1.561 milyon euro olarak meydana gelmiş, GSYİH'nın %5,2'si kadar olmuştur.

2026 yılının ikinci çeyreğinde inşaat sektöründe ortalama 246,9 bin kişi çalışmıştır. Aynı dönemde sektörde ortalama aylık ücret yıllık bazda %10,1 artarak 1.182 euro olmuştur.

Ekim 2025'te İnşaat Siciline kayıtlı toplam firma sayısı 8.511'dir. İnşaat siciline kayıtlı 18 Türk firma bulunmaktadır. Yabancı sermayeli şirketlerin toplam sayısı 50'dir.

Bulgaristan İnşaat Odası'nın 2025 yıllık sektörel raporuna göre Sicilde kayıtlı şirketlerden personel bakımından büyük olanların payı %0,68, orta ölçekli olanların payı %11,69 ve küçük olanların payı %87,63'tür.

2026-2027 Yılı Beklentileri

Bulgaristan'ın 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren euro para birimine geçmesinin döviz maliyetlerini ortadan kaldırarak Euro Bölgesi tedarikçileriyle işlemleri kolaylaştırmak ve bunun yanı sıra kurdan kaynaklı bazı ithal malzemelerin maliyetinde hafif bir düşüşe yol açmak gibi olumlu bir etkisi bulunmaktadır. Fakat inşaat malzemeleri, çalışma ücretleri, ulaşım, enerji gibi sektör girdilerinde genel fiyat seviyeleri hem iç hem de dış etkenlerle yükselme eğiliminde olup, Bulgar müteahhitler 2026 yılında da artan maliyet koşullarında çalışmaktadır. Bu bağlamda, süreçlerin otomasyonu, daha verimli makinelerin ve kaynak yönetim yazılımlarının kullanılması gibi teknolojik çözümlere olan ihtiyacın giderek artması beklenmektedir.

Uzman görüşlerine göre Bulgaristan'da ekonomik büyümenin yavaşlamasının aksine inşaat sektörü zorluklara rağmen büyüme için kilit bir rol oynamaya devam edecek ve gelecek yıllarda da ekonomik gelişmelerin odağında kalacaktır. Güçlü iç talep, artan alım gücü, finansmana erişimin kolay olması, Toparlanma ve İstikrar Mekanizması ile SAFE Programı başta olmak üzere Avrupa finansmanıyla yapılacak yatırımlar sektördeki canlılığı destekleyecek faktörler addedilmektedir. Tahminlere göre 2026 yılında sektördeki büyüme %2,7, 2027'de ise %2,5 olacaktır.

Avrupa, inşaat sektörünü dijital dönüşümün gerçekleştirilmesi gereken beş kilit sektör arasına almıştır. Son yıllarda ana sektörler arasında inşaatta en düşük verimliliğin olması bunun nedeni olarak gösterilmektedir. Sektördeki yöneticilerin üçte ikisinden fazlası yeni üretim

teknolojilerini ve dijitalleşmeyi sektördeki dönüşümü sağlayacak başlıca etkenler olarak görmektedir. Bulgaristan ekonomisinin tamamında reformların gerçekleştirilmesine ivme sağlayacak bu süreç inşaat sektörünün bütünsel olarak modernleşmesini, inşaatlarda proje – onay – inşaat işleri – kullanım zincirinde dijital yönetimi, söz konusu süreçlerde verimlilik ve sektördeki rekabet artışlarını, inovasyonların sektöre entegre edilmesi ile çalışan niteliklerinin artırılmasını, istikrarlı gelişim için uygun politikaların yürütülmesini ve çevresel dönüşümün gerçekleşmesiyle uyumlu olarak inşaatı biten yerlerin yönetimini kapsamaktadır.

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

Önümüzdeki Dönemde Yapımı Öngörülen Karayolu Projeleri

Bulgaristan'da önümüzdeki dönemde hayata geçirilmesi planlanan karayolu altyapı yatırımlarının, 2026–2040 dönemini kapsayan yeni Ulusal Bölgesel Kalkınma Konsepti doğrultusunda şekillenmesi beklenmektedir. Bu kapsamda, bütçe açığının yarattığı finansman baskısını azaltmak ve büyük ölçekli altyapı projelerini hayata geçirmek amacıyla, yeni otoyol ve hızlı yol projelerinde imtiyaz ve kamu-özel sektör iş birliği modellerinin uygulanması öngörülmektedir.

Planlar doğrultusunda, yaklaşık 800 kilometrelik otoyolun imtiyaz modeliyle inşa edilmesi hedeflenmektedir. Bu projeler arasında yer alan Karadeniz Otoyolu'nun tasarım çalışmalarına başlanırken, otoyolun inşasıyla bağlantılı olarak Malko Tırnovo yakınlarındaki sınır kapısının genişletilmesi de planlanmaktadır.

Demiryolu Yenileme Projeleri

2034 yılına kadar gerçekleştirilmesi planlanan ulaştırma altyapı yatırımları kapsamında, Bulgaristan'ın en yoğun demiryolu güzergahlarından biri olan Burgaz–Varna–Rusçuk hattının belirli kesimlerinin modernizasyonu öngörülmektedir. Ayrıca, Bulgaristan ile Romanya arasındaki ulaştırma bağlantılarının geliştirilmesi amacıyla Silistre ve Nikopol'de Tuna Nehri üzerinde inşa edilmesi planlanan iki yeni köprüye ilişkin proje hazırlık çalışmalarının da finansman kapsamına alınması öngörülmektedir.

Bulgaristan, Romanya ve Yunanistan'ın, kuzey-güney ulaşım koridoru üzerindeki projelerin hayata geçirilmesine yönelik olarak Avrupa Birliği finansmanından yararlanmak üzere ortak başvuruda bulunmaları planlanmaktadır. Bulgaristan tarafından bu kapsamda belirlenen demiryolu projeleri arasında, Yunanistan sınırına yönelik iki demiryolu bağlantısının geliştirilmesi ile Tuna Köprüsü–Rusçuk yük garı arasındaki demiryolu hattının elektrifikasyonu yer almaktadır.

Bunun yanı sıra, Uyum Politikası finansman araçları kapsamında, Mihaylovo–Dimitrovgrad demiryolu kesimine ilişkin ön proje etütlerinin hazırlanması ve Lyubimets–Svilengrad–Yunanistan sınırı güzergahında demiryolu altyapısının inşası için Avrupa Birliği mali desteğine başvurulması öngörülmektedir.

"Kapitan Andreevo–Kapıkule Kuzey" Sınır Geçiş Noktası

Bulgaristan Bakanlar Kurulu, "Kapitan Andreevo–Kapıkule Kuzey" adlı yeni sınır geçiş noktasının açılmasına ilişkin anlaşma taslağını onaylamıştır. Yeni sınır kapısının, mevcut Kapitan

Andreevo–Kapıkule sınır geçiş noktasının kuzeyinde, Bulgaristan tarafında Svilengrad ilçesi sınırları içerisinde, Türkiye tarafında ise Edirne ili bölgesinde kurulması öngörülmektedir.

Sofya Metrosunu Genişletme Projeleri

AB fonları kapsamında Sofya metro ağının genişletilmesine ve mevcut hatların geliştirilmesine yönelik projeler planlanmaktadır. Bu çerçevede, 2. metro hattının Studentski Grad yönünde uzatılması ve beş yeni istasyonun inşa edilmesi planlanmaktadır. Simeonovo teleferiği yönünde yeni metro bağlantılarının oluşturulması ve ilave hat kesimlerinin geliştirilmesi seçenekleri de değerlendirilmektedir.

Havalimanı Modernizasyonu

Varna Havalimanında hava araçlarının uzun süreli konumlandırılması için özel alanların ayrılması, uçaklar için yer altı elektrik besleme (GPU) sistemlerinin kurulması, manevra sahasındaki kaplamaların rekonstrüksiyonu ve rehabilitasyonu ile Terminal 2 ticari alanının genişletilmesi öngörülmektedir.

Bölgesel Gelişime ve Çevreye İlişkin Projeler

2021-2027 program döneminde bölgesel gelişim alanında kentsel ve kırsal olmak üzere iki eksende 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 İş Birliği Programları hakkında ayrıntılı bilgi https://www.mrrb.bg/bg/infrastruktura-i-programi/programi-za-teritorialno-sutrudnichestvo-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 veya hibe destekler, kamu-özel sektör işbirliği vb. Bulgaristan'da AB fonları müteahhitlik hizmetleri sektörüne hareketlilik getirmektedir. Kamu ihalelerinin kayda değer bir kısmında AB fonları başlıca finansman kaynağıdır.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Bulgaristan'da müteahhitlik ve teknik müşavirlik sektörü, Avrupa Birliği fonları, altyapı modernizasyon projeleri ve gayrimenkul yatırımları sayesinde Türk firmaları ve mühendisleri için önemli iş fırsatları sunmaktadır. Sektörde iş fırsatı sunan kamu ihaleleri aşağıdaki internet sayfalarından takip edilebilmektedir.

a) Kamu İhaleleri Ajansı (dili Bulgarca'dır):
https://app.eop.bg/today/reporting/search

b) İmtiyaz İhaleleri (dili Bulgarca'dır):
https://nkr.government.bg/Concessions
c) 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 portallardan da takip edilebilmektedir:

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

Bunlara ilaveten, birtakım internet kaynakları ile çeşitli basın yayın organları Müşavirliğimizce günlük olarak taranmakta ve tespit edilen güncel ihale ve projelere ilişkin bilgiler belirli bir format çerçevesinde düzenlenerek Bakanlığımız internet sitesinde Müşavirliğimizin raporlarının bulunduğu kısımda '' Güncel Kamu İhaleleri'' bölümünde yayımlanmaktadır.

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

Bulgaristan'da, müteahhitlik sektöründe yabancı yatırımcılara hiçbir kısıtlama yoktur. 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 uygunsuz 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 uzun vadeli yabancı ve yerel kaynaklı yatırımların yetersizliği ve sektördeki hareketliliğin büyük ölçüde AB fonları ile finansmanı sağlanan kamu ihalelerine bağlı olmasıdır.

Bu bilgiler ışığında sektördeki temel riskler; AB fonlarına olan yüksek bağımlılık, potansiyel projelerin uzunca bir süre onay beklemesi veya askıya alınması, proje kapsamına yapılması gereken ödemelerin gecikmeye uğraması, ihale prosedürlerine yolsuzluk karışması, ihalelerde aranan kalite ve finansal yeterlilik şartlarının uyumsuzluğu, yolsuzluğa ilişkin problemlerin çözüme kavuşturulamaması, yabancı yatırımların yetersiz kalması, işçi bulmada yaşanan sıkıntılar olarak özetlenebilir.

Sektördeki avantajlardan birkaçı; AB fonları kapsamındaki projelerin yarattığı imkanlar, yabancı yatırımcıların yerel yatırımcılarla eşit haklara sahip olması, ülkenin coğrafi konumu, görece düşük personel giderleri, işgücünün eğitilebilir olması, düşük vergi oranları ve 2026 yılından itibaren ülkenin Euro Bölgesine katılmış 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 yüklenilen 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.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Bir taraftan azalan nüfus, diğer taraftan eğitimli ve kalifiye iş gücünün diğer AB üyesi ülkelere göç etmesi nedeniyle işletmeler iş gücü ediniminde büyük sorunlarla karşılaşmaktadır. Yapılan araştırmalar işverenlerin büyük bir kısmının çalıştırabilecekleri nitelikli personel bulmakta ciddi sıkıntı yaşadığına işaret etmektedir. İş gücü eksikliği (özellikle Sofya dışında bulunan yerlerde), tecrübesizlik, nitelik ve motivasyon eksikliği, çalışmak isteyenlerin gerçekçi olmayan beklentileri, personel arayan işverenlerin sayısında artış en büyük sorunlar olarak görülmektedir. İlerleyen zaman içerisinde işverenlerin kıdemsiz uzman ve stajyer bulmada dahi zorlanacağı değerlendirilmektedir. Genel veya özel nitelikli olması fark etmeksizin nitelikli iş gücü bulmada işverenler daha da büyük güçlüklerle karşılaşacaktır. Yakın gelecekte düşük istihdam sağlayan ve çalışma koşulları kötü olan bölgelerden göçün hızlanması beklenmektedir. Uzmanlara göre iş gücü göçü sadece ücret ödemelerinden değil, becerilerini geliştirmek için daha çok sayıda çalışanın fırsat arayışlarından kaynaklanmaktadır. İşe alma sürecinde sosyal becerilerin daha da kritik öneme erişeceği öngörülmektedir.

Nitelikli iş gücü bulma zorlukları ekseninde gelecek yılların kritik olacağı değerlendirilmektedir. Bu dönemde iş gücü piyasasına giriş yapacak gençlerin, iş gücü piyasasından çıkacak emeklilerin sadece üçte ikisini karşılayabileceği hesaplanmaktadır. Nitelikli personel bulma zorluklarından en fazla etkilenecek mesleklerin teknik meslekler olduğu anlaşılmaktadır.

AB üyesi ülkeler dışından işçi/personel transferinde karşılaşılan hukuki ve bürokratik zorluklar/engeller emek piyasasında iş adamlarının karşılaştığı sıkıntıları daha da artırmaktadır. Ülkedeki işverenler ve sanayiciler yurtdışından kalifiye işçi getirmenin alternatifi olmadığı, insan kaynakları sorununun giderek derinleştiği ve yakın zamanda yatırım yapılacak insanların kalmayacağı üzerinde hemfikirdir. Onlara göre, yurtdışından işçi getirmek için yapılan mevzuat değişiklikleri yetersiz ve Bulgaristan mevzuatı işçi getirmek konusunda hala en katıları arasındadır. İşveren ve sanayicilere göre mevcut işsizler iş gücü piyasası için bir kaynak değildir, bu işsizlerin bir kısmı iş aramayı reddetmektedir.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. 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 2002 yılından beri faaliyet gösteren ve ulaşım altyapısı, yüksek yapı inşaatı ve çevre projeleri alanında çalışmalar yürüten en büyük yabancı sermayeli inşaat Avusturyalı inşaat grubu Strabag'ın Bulgaristan temsilcisi Strabag Bulgaria'dır. Bulgaristan'da gerçekleştirdikleri projeler arasında Elin Pelin – Kostenets demiryolu modernizasyonu, muhtelif karayolları modernizasyonları, Sofya Havalimanı Terminal 2, Megapark Sofya ve Megamall Sofya gibi büyük projeler yer almaktadır.

Bulgaristan'da şubesi bulunan bir diğer önemli yabancı firma ise Belçikalı Cordeel'dir. Şirket, ağırlıklı olarak endüstriyel, lojistik ve ticari inşaat alanlarına odaklanmakta olup, ayrıca iş merkezleri, idari ofisler, depolar ve üretim tesislerinin inşaasını da kapsamaktadır. En büyük Projeleri arasında Sofya'da bulunan Bulgaria Mall ve BSR iş merkezi, Şumnu'da TESY ve Ficosota üretim tesisleri, 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. şirketidir. Yunanistan'ın da önde gelen inşaat firmalarından olan Gek Terna Group, Bulgaristan'da Icon Ltd. şirketi üzerinden Bulgaristan pazarında özellikle büyük ölçekli altyapı, demiryolu ve ticari gayrimenkul projelerine odaklanmaktadır.

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 (Lot 3) ve Struma (Lot 4) otoyol kesimleri, Lukoil Neftochim Burgas rafinerisi endüstriyel tesisleri, Kalipetrovo güneş enerjisi santrali, Filibe (Plovdiv) Opera Binası renovasyonu ve mekanik-biyolojik atık işleme tesisi dahil olmak üzere ulaştırma, sanayi, enerji ve kamu üstyapısı alanlarındaki büyük ölçekli projeleri tamamlamıştır.

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. Duygu Mühendislik İnşaat Turizm Dış Ticaret ve Sanayi Limited Şirketinin Bulgaristan'da üstlendiği projeler arasında, Cengiz İnşaat ortaklığıyla (DZZD Cen-Duy) yürütülen Bulgaristan'ın en uzun ikiz tüp demiryolu tünelini (7,68 km) barındıran Elin Pelin-Vakarel hattı ile Kostenets-Septemvri tünel inşaatları yer almaktadır. Ayrıca şirket, Vidin-Sofya demiryolu hattının (Medkovets-Sratsimir kesimi) modernizasyon ihalesini de tek başına kazanmıştır. Bunlara ilaveten, Doğuş 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. Halihazırda Doğuş İnşaat liderliğindeki DVU21 ortaklığı, Sofya Metrosu Hat III'ün genişletme (Etap 4) projesini yürütmektedir.Türk Deha Tek Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Kircaali şehrinde çinko geri kazanım (WAELZ) 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 sicil web sitesinden ulaşılabilmektedir: http://register.ksb.bg/

H. Funda And İnşaat Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi, Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş., Elte Mühendislik Taahhüt İnşaat Limited Şirketi, Özgün İnşaat Tesisat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi, 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, Santes Uluslararası Mühendislik Sanayi ve Ticaret OOD, UET Uran Endüstri Tesisleri İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi AD, Alacalı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi AD, Bakyapı İnşaat Enerji Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi AD, Duygu Taahhüt ve İnşaat AD, Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Elsitel Elektromekanik İnşaat Proje Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi AD, Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi Anonim Şirketi AD, Aytaçlar İnşaat Nakliye petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş., Limak İnşaat Sanayi ve Ticaret AD İnşaat Sicili'nde kayıtlı Türk firmalarıdır.

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

Bulgaristan'da Müteahitlik sektörü; konut inşaatı, ticari yapılar, sanayi tesisleri, altyapı projeleri, tadilat ve gayrimenkul alanlarını kapsar. Bulgaristan Ulusal İstatistik Enstitüsü, yeni binalara ilişkin yapı ruhsatlarını ve inşaatı başlayan projeleri düzenli olarak yayımlamaktadır. Kurumun derlediği ruhsat istatistiklerinin sektörün geleceği için bir tahmin aracı olarak kullanılabileceği değerlendirilmektedir. 2026 yılı ikinci çeyreğinde 2.216 konut binasına ruhsat verilmiş olup planlanan konut sayısı ise 11.499 olmuştur. Aynı dönemde 1.774 konut binasının inşaatına başlanmıştır. Bu sayı, ruhsat verilen binalardan ayrı bir göstergedir; iki veri grubu aynı projeleri veya aynı dönemdeki proje aşamalarını bire bir temsil etmemektedir.

Bulgaristan'da faaliyet göstermek isteyen Türk müteahitlerin başlıca incelemesi gereken konular şunlardır:

- Şirket kuruluşu: Bulgaristan'da şirket kurmak veya mevcut bir şirket üzerinden faaliyet göstermek.
- İnşaat sicili: Yapılacak işin türüne ve kapsamına göre Bulgaristan İnşaat Odası'nın siciline kayıt gerekliliğini kontrol etmek.
- Ruhsat ve teknik belgeler: İmar durumu, yapı ruhsatı, proje onayları ve teknik sorumlulukları netleştirmek.
- İşçilik ve taşeronluk: İş sözleşmeleri, sosyal güvenlik yükümlülükleri ve yabancı çalışanların çalışma izinlerini incelemek.
- Vergi ve sözleşmeler: KDV, kurumlar vergisi, ödeme vadeleri, teminatlar ve sözleşme hükümlerini yerel bir mali müşavir ve hukuk uzmanıyla değerlendirmek.

Diğer taraftan, firmalarımızın olası fırsatlardan haberdar olabilmesi adına https://ticaret.gov.tr/yurtdisi-teskilati/avrupa/bulgaristan/raporlar/musavirlik-raporlari adresinde 2,5 milyon euro ve daha fazla değere sahip kamu ihalelerinin duyurusu yapılmaktadır.

Firmalarımızın olası iş ortaklarını tanıyabilmelerini teminen Bulgaristan'da en büyük inşaat şirketlerinin bilgileri şöyledir:

1. **Geotechmin OOD ve bağlı şirketleri:** Bulgaristan'da Struma Otoyolunu'nun farklı kesimlerinin yapımında, Sofya Metrosu'nun genişletilmesinde ve Zemlyane metro deposunun inşasında görev almıştır. Şirketler grubu ayrıca Sofya Havalimanı'nın genişletilmesi, Devnya Çimento Fabrikası'nın modernizasyonu, 22 kilometrelik Kostinbrod-Buçin Prohod yolunun modernizasyonu ve Gabrovo-Tryavna bölgesindeki atık yönetimi tesisleri gibi projeleri gerçekleştirmiştir. Grubun resmi portföyüne göre tamamlanan çalışmalar arasında 100 kilometreden fazla yol ve otoyol, 3 metro istasyonu, 1 metro deposu, 12 atık yönetimi tesisi ve 50 viyadük ile köprü bulunmaktadır.
2. **Trace Group Hold PLC**: Bulgaristan'ın önde gelen inşaat şirketlerinden biri olup Trakya ve Hemus otoyollarının yapımında, Sofya Metrosu'nun genişletilmesinde ve Aheloy çevre yolunun inşasında görev almıştır. Şirket ayrıca Filibe Demiryolu İstasyonu'nun modernizasyonu, Filibe İntermodal Terminali'nin inşası ve Filibe–Burgaz demiryolu hattının rehabilitasyonu gibi demiryolu altyapı projelerini gerçekleştirmiştir. Faaliyetleri yol ve köprü yapımıyla sınırlı kalmayıp su temini ve kanalizasyon şebekeleri, arıtma tesisleri, kamu binaları ve çevre altyapısı projelerini de kapsamaktadır.
3. **GBS Infrastructure Construction**: Bulgaristan'da yol ve otoyol inşaatı, köprü, tünel ve ulaşım altyapısı projelerinde faaliyet gösteren Glavbolgarstroy grubunun şirketlerinden biridir. Şirket, Struma Otoyolu'nun bazı kesimlerinin yapımında, Jeleznitsa Tüneli bağlantılı altyapı çalışmalarında ve Plovdivtsi Barajı ile içme suyu arıtma tesisinin inşasında görev almıştır. Ayrıca su temini ve atık su altyapısı, gaz iletim hatları ve enerji tesisleri gibi alanlarda projeler yürüterek Bulgaristan'ın ulaşım ve kamu altyapısının geliştirilmesine katkıda bulunmuştur.
4. **Highways EAD**: Ülkenin karayolu ve otoyol altyapısının inşası, onarımı ve bakımı alanında faaliyet gösteren kamu sermayeli şirketlerden biridir. Şirket, özellikle Hemus ve Trakia otoyolları başta olmak üzere ulusal karayolu ağında bakım, rehabilitasyon, kış şartlarında yol güvenliğinin sağlanması ve yeni yol kesimlerinin inşası gibi faaliyetler yürütmektedir. Ayrıca köprülerin, köprü bağlantı yapılarının ve tünellerin inşası, yeniden yapılandırılması ve onarımı alanlarında da çalışmalar gerçekleştirmektedir.
5. **Glavbolgarstroy AD:** Bulgaristan'ın önde gelen inşaat şirketlerinden biri olup konut, kamu binaları, hastaneler, ofisler, sanayi tesisleri, lojistik merkezleri ve spor komplekslerinin inşasında faaliyet göstermektedir. Şirketin önemli projeleri arasında Sofya'daki Arena Armeec spor salonu ve Lıvov Most kavşağı gibi büyük ölçekli yapılar bulunmaktadır. Ayrıca limanlar, havaalanları ve ileri teknoloji gerektiren endüstriyel tesislerin inşasını üstlenen şirket, beton ve betonarme yapı elemanlarının üretimi dahil olmak üzere inşaat projelerinin tasarım, mühendislik ve uygulama süreçlerinde de hizmet vermektedir.
6. **European Roads AD**: Bulgaristan'da yol ve otoyol inşaatı, onarımı ve rehabilitasyonu alanlarında faaliyet gösteren, 50 yılı aşkın deneyime sahip önemli bir altyapı şirketidir. Şirket, Trakia Otoyolu'nun çeşitli kesimlerinin onarımı, Vidin–Botevgrad hızlı yolunun 2. etabı ve Ruse–Veliko Tırnovo otoyolu ile Byala çevre yolu gibi büyük ölçekli ulaşım altyapısı projelerinde görev almaktadır. Ayrıca asfalt ve asfalt karışımları, beton ve agrega üretimi, yol bakım ve yenileme çalışmaları ile su temini ve kanalizasyon altyapısı gibi alanlarda da hizmet sunmaktadır.

7. **Hidrostroy AD:** Bulgaristan'ın önde gelen altyapı ve inşaat şirketlerinden biri olup otoyol, karayolu, demiryolu, konut, kamu binaları ve sanayi tesislerinin yapımında faaliyet göstermektedir. Şirketin önemli projeleri arasında Hemus Otoyolu'nun belirli kesimlerinin inşası, Burgaz çevre yolunun yapımı, Gabrovo çevre yolu ve Varna'daki Vasil Levski Bulvarı'nın inşası bulunmaktadır. Ayrıca atık su arıtma tesisleri, su temini ve kanalizasyon sistemleri, barajlar, limanlar ve kıyı koruma yapıları gibi hidroteknik altyapı projelerini de gerçekleştirmekte; Bulgaristan'ın yanı sıra yurt dışındaki altyapı projelerinde de yer almaktadır.
8. **GP Grup AD:** Bulgaristan'ın önde gelen inşaat şirketlerinden biri olup karayolu ve demiryolu altyapısı, metro hatları, tüneller, endüstriyel tesisler ve konut projelerinin yapımını gerçekleştirmektedir. Şirketin önemli projeleri arasında Sofya Batı Çevre Yolu, Struma Otoyolu üzerindeki Jeleznitsa Tüneli, Sofya Metrosu'nun çeşitli istasyonları ve Elin Pelin–Kostenets demiryolu hattı bulunmaktadır. Ayrıca atık su arıtma tesisleri, barajlar, enerji ve liman altyapısı, spor kompleksleri, oteller ve kamu binalarının inşası ile mevcut yapıların yenilenmesi ve bakım hizmetlerinde de faaliyet göstermektedir.

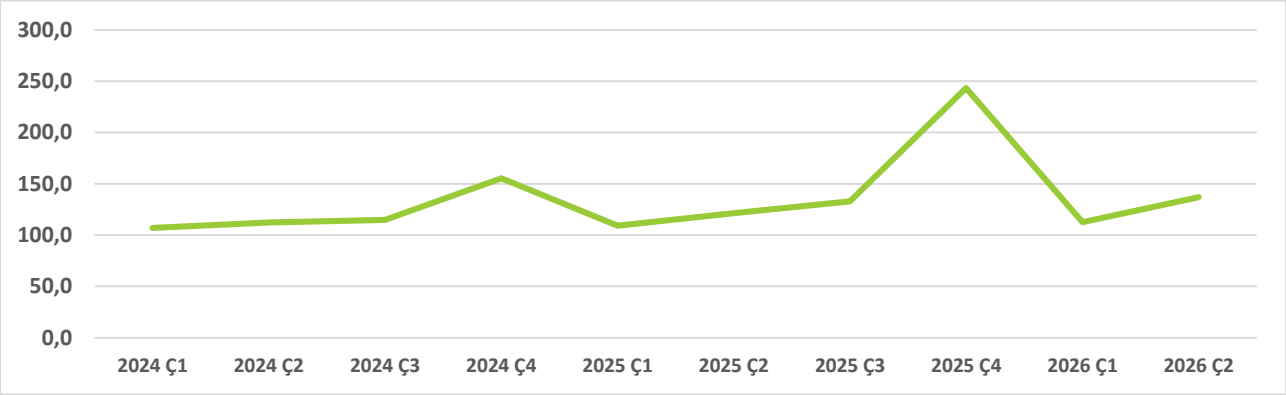
Söz konusu firmalar yalnızca Bulgaristan'da faaliyette bulunan önemli firmalar hakkında bilgi edinme amaçlı olarak paylaşılmış olup, firmalarımızın ülkede çalışmaya başlamadan önce Bulgaristan'da bulunan yurt dışı temsilciliklerimizle iletişime geçmelerinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir. Yurt dışı temsilciliklerimizin iletişim bilgileri için https://ticaret.gov.tr/yurtdisi-teskilati/yurt-disi-temsilciliklerimiz adresine başvurulabilir.

2. Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2025-2026 Yılı Bilgileri ve 2026-2027 Yılı Beklentileri

Teknik müşavirlik sektörünün değerlendirilmesinde bu rapor için mimarlık, mühendislik ve teknik test ve analiz hizmetleri baz alınmıştır. Söz konusu hizmetler, NACE sınıflandırmasına göre "M71" kodu altında yer almaktadır. Bu nedenle, kaynaklardan derlenen bilgilerden bu kod altındakilerine yer verilmiştir.

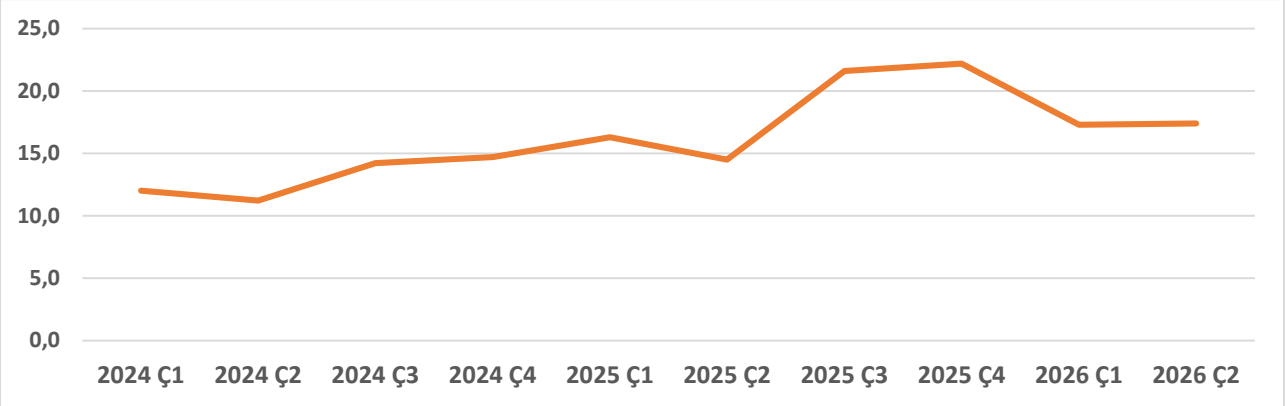
Mevsimsellikten Arındırılmamış Üretim Endeksi (2021=100)



Kaynak: Ulusal İstatistik Enstitüsü

Yukarıdaki grafikten de görülebileceği gibi Bulgaristan'da teknik müşavirlik alanındaki üretim bazı dönemlerde kaydedilen artışlar göz ardı edildiğinde yatay bir seyir izlemektedir.

Teknik Müşavirlik Alanında İstihdam (Bin Kişi)



Kaynak: Ulusal İstatistik Enstitüsü

Bununla birlikte, anılan sektörde istihdam edilen 15 yaş ve üzeri kişilerin sayılarına bakıldığında üretim endeksine paralel ancak görece daha yukarı doğru eğimli bir grafik karşımıza çıkmaktadır. 2026 yılının en güncel verilerine göre sektörde yaklaşık 17-18 bin kişi istihdam edilmektedir.

Teknik müşavirlik faaliyet alanında 2021-2024 dönemine ilişkin olarak aşağıda yer alan veriler incelendiğinde Bulgaristan'daki genel tablonun teknik müşavirlik alanında da devam ettiği görülmektedir. Tablodan da görülebileceği üzere Bulgaristan'da ilgili alanda faaliyet gösteren girişim sayısı ve net ciro tutarlarında artış hızı yavaşlamaktadır. Ayrıca Bulgaristan'da ilgili alanda emek verimliliği, emek maliyetinden daha yavaş artmaktadır.

	2021	**2022**	**2023**	**2024**	
Firma Sayısı	8.444	8.607	8.811	8.893	
Önceki döneme göre değişim	-	1,93%	2,37%	0,93%	
Emek Verimliliği	19,44	22,96	26,34	27,59	*(Bin Euro)*
Önceki döneme göre değişim	-	18,11%	14,72%	4,75%	
Emek Maliyeti	8,67	9,9	12,22	13,93	*(Bin Euro)*
Önceki döneme göre değişim	-	14,19%	23,43%	13,99%	
Net Ciro	953	1.152	1.311	1.387	*(Milyon Euro)*
Önceki döneme göre değişim	-	20,93%	13,79%	5,77%	

Kaynak: EUROSTAT

Teknik müşavirlik faaliyet alanı doğası gereği inşaat sektörü ile yakından ilişkili olduğu için söz konusu sektördeki gelecek dönem beklentilerinin anılan faaliyet alanı ile paralel olacağı değerlendirilmektedir. Bu nedenle, Bulgaristan'da son dönemdeki siyasi istikrar, büyüme beklentileri, nüfus artış/azalışları ve yeşil dönüşüm gibi trendlerin söz konusu faaliyet alanını etkileyeceği değerlendirilmektedir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Bulgaristan'ın demiryolu ağının modernizasyonu, yenilenmesi planlanan gümrük kapıları, karayolu bağlantılarının geliştirilmesi, limanların yenilenmesi ve intermodal lojistik merkezlerinin kurulması teknik müşavirlik açısından öncelikli fırsat alanlarıdır. Türk firmaları açısından demiryolu ve karayolu projelerinde güzergah etütleri, jeoteknik araştırmalar, köprü ve tünel tasarımı, sinyalizasyon, elektrifikasyon, trafik mühendisliği, çevresel etki değerlendirmesi ve proje yönetimi hizmetleri potansiyel iş alanlarıdır. Türk inşaat firmalarının müteahhitlik deneyimiyle birlikte teknik müşavirlik ve mühendislik hizmetlerini de sunmaları, büyük ölçekli projelerde konsorsiyum veya alt yüklenici ortaklıkları geliştirmelerini kolaylaştırabilir.

Bu alanda faaliyet gösterecek firmalarımızın Bulgaristan'da yerleşik hale gelerek fırsatları yakında takip edebilecekleri gibi raporda daha önce belirtildiği gibi https://ticaret.gov.tr/yurtdisi-teskilati/yurt-disi-temsilciliklerimiz adresinde yer alan duyuruları takip ederek olası fırsatlardan haberdar olmalarının da önem arz ettiği değerlendirilmektedir.

Teknik müşavirlik alanında olası iş ortakları için ise firmalarımızın http://konsultacii.uslugi.catalog.bg/pg/1, http://firmite.biz/otrasul/uslugi/konsultantski, https://zik.bg/ gibi kaynaklara başvurabileceği düşünülmektedir.

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 il idarelerince yayımlanan yönetmeliklerle düzenlenmektedir.

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

Bulgaristan'da teknik müşavirlik faaliyeti kanunla düzenlenmiş bir alan olup, Mimarlar ve Yatırım Proje Mühendisleri Odaları Kanunu hükümlerine tabidir. Mezkur Kanun bölgesel planlama ve yatırım projeleri faaliyetleri çerçevesinde mimar ve mühendis mesleklerinin icraatına ilişkin hak kazanımı ve kaybedilmesi ile ilgili sektörel kuruluşların (Mimarlar Odası ve Yatırım Proje Mühendisleri Odası) yapısı ve faaliyetlerini düzenlemektedir. Söz konusu Odalar, mesleki kurallar geliştirmek ve bu kuralların uygulanmasını denetlemekle, üyelerinin hak ve çıkarlarını korumakla, üyeleri arasında haksız rekabeti önlemekle, üyelerinin fikri mülkiyetini korumakla, şehir ve bölge planlaması, yatırım projeleri ve müteahhitlik hakkındaki mevzuata ilişkin görüş bildirmekle yükümlüdür. Belirtilen amaçlar doğrultusunda Mimarlar Odası ve Yatırım Proje Mühendisleri Odası, ilgili meslekler dahilinde tam ve kısmi haklara sahip gerçek kişilerin ve faaliyette olan büroların sicilini tutmakta, söz konusu kişilere lisans vermekte, mesleki yükümlülüklerin yerine getirilmesini denetlemekte vb. faaliyetleri icra etmektedir. Bu kapsamda, Kanunun öngördüğü şartlara uygun olarak ilgili odaya kayıt yaptırmış mimarlar veya mühendisler mesleklerini icra etme noktasında tam veya kısmi hak kazanmaktadır. Diğer taraftan, teknik müşavirlik faaliyetini serbest meslek olarak icra edenler, tacir olarak kayıt yaptırmış tam hak sahibi müşavirler ve proje şirketleri hizmetlerini proje bürolarında (teknik müşavirlik bürolarında) icra edebilmektedir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Bulgaristan'da yabancı yatırım veya yabancı hissedarlara hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit kabul edilmektedir. Bulgaristan, Türkiye de dahil olmak üzere, 60'ın üzerinde ülke ile "Yatırımların Karşılıklı Korunması ve Desteklenmesi Anlaşması" imzalamış bulunmaktadır.

Bulgaristan Mülkiyet Yasasına 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) sahiptir. Bulgaristan Anayasası ve Yatırım Teşvikleri Kanununa göre yabancı yatırımcılar yerlilerle eşit işleme tabi olup, Bulgaristan'da kurulmuş şirketler, yabancı sermaye paylarına bakılmaksızın, gayrimenkul edinme hakkına sahip olup, tarım arazileri için özel koşullar geçerlidir.

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. Türk vatandaşlarının Bulgaristan'da istihdam edilmesine ilişkin detaylı şartlar T.C. Ticaret Bakanlığı internet sayfasında (https://ticaret.gov.tr/) yayımlanan Bulgaristan'da yatırımlara ilişkin raporlarda/notlarda yer almaktadır.

Oturma İzinleri

Dört tür oturma izni bulunmaktadır: Kısa vadeli (kısa süreli vize ülkeye giriş tarihinden sonraki 6 aylık süre zarfında 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 yabancının 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 (otelcilik, kamp kurma ve karavana yerleri kiralanması dahil konaklama, kitap satışları, bebek mama ve bezleri) %9 oranında KDV uygulanmaktadır.
- Kurumlar vergisi oranı %10'dur. İşsizlik oranının ülke ortalamasının %25 üzerinde olan bölgelerde vergi mükellefleri belirli koşullar altında kurumlar vergisinden muaftır;
- Gelir vergisi oranı %10'dur;
- Kar dağıtımında stopaj vergi 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 brüt aylık çalışma ücretinin yaklaşık üçte biri kadar olup, işveren ile çalışan arasında paylaşılmaktadır. Ağustos 2026'dan itibaren sigorta tavanı 2.300 euro olarak belirlenmiştir ve brüt ücretin tavanı aşması durumunda aşan kısmı için sigorta primi ödenmemektedir.

Şirket Kuruluşlarına İlişkin Bilgi

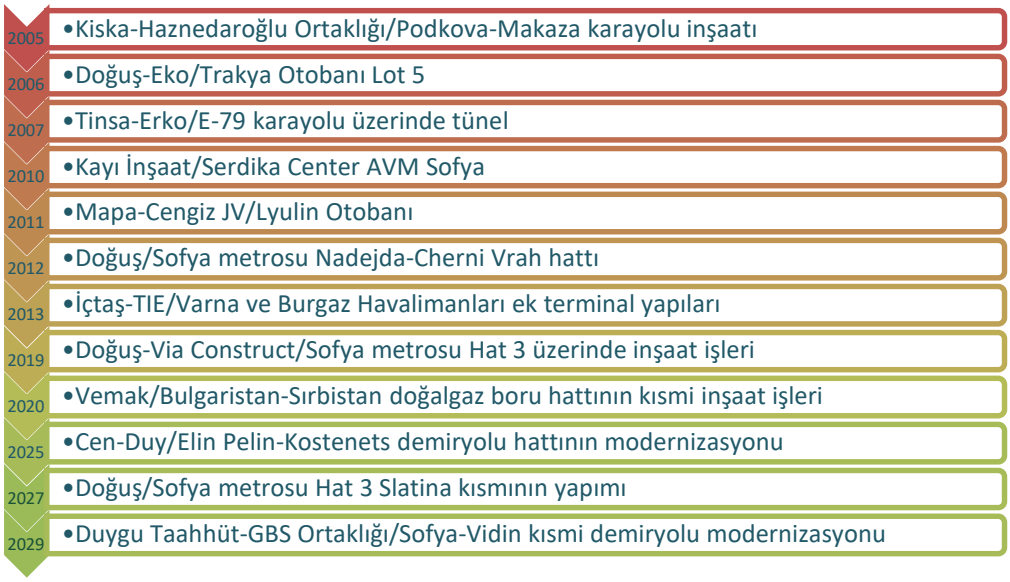
Bulgaristan'da şirket kurulumu, Adalet Bakanlığı'na bağlı Kayıtlar Ajansı'nda tutulan ticaret siciline kayıt ile gerçekleşmektedir. Ticaret siciline kayıt olduktan sonra firmalar hukuki varlık kazanmakta, faaliyetlerine başlayabilmektedir. Bulgaristan'da %100 yabancı sermayeli şirket kurulabilmektedir.

Bulgaristan Ticaret Kanununda şirket türleri Limited Şirket, Anonim Şirket, Komandit Şirket, Hisseli Komandit Şirket, Kolektif Şirket ve Değişken Sermayeli Şirket 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:



Türk müteahhit firmalarınca Bulgaristan'da üstlenilen son büyük projeler şöyledir:

- Bulgaristan hükümeti tarafından 2019 yılının başında Elin Pelin – Kostenets demiryolunun modernizasyonuna ilişkin 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.
- Sofya 3'ncü metro hattının Slatina kısmı – lot 4'ün 6 km uzunluğundaki metro tünellerinin inşaat işleri projesi 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 projedir.
- Sofya-Vidin demiryolunun kısmi modernizasyonuna ilişkin projeyi Duygu Taahhüt'ün Bulgar GBS şirketi ile yaptığı ortaklık kazanmıştır. 300 milyon euro değerinde olan bu projenin 2029 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Bulgaristan'da Türk müteahhitlik firmalarının karşılaştığı başlıca sorunlar kalifiye personel bulma, Türkiye'den işçi transferi (üçüncü ülke vatandaş sayısının istihdam edilenlerin toplam sayısının en fazla %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.

Son yıllarda Bulgaristan'da yaşanan siyasi istikrarsızlık ve sık değişen hükümetler, büyük ölçekli stratejik projelerin sürdürülebilirliğini olumsuz etkilemektedir. Bu belirsizlik ortamında izin ve ruhsat süreçleri ile bürokratik işlemlerin yavaş ilerlediği ve bazı projelerin zaman takvimini aksattığı değerlendirilmektedir.

c) Firma Özelinde Karşılaşılan Sorunlar

Müşavirliğimize firma özelinde herhangi bir sorun intikal etmemiştir.

5. Görüş ve Değerlendirmeler

2021-2025 dönemi Bulgaristan'da siyasi istikrarsızlık dönemi olmuş, düzenli çalışan bir Parlamentonun bulunmaması 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 ve inşaat sektörünün "dijital" ve "yeşil" dönüşümü yolunda ilerleyen desteğiyle Bulgaristan inşaat sektörünün olumlu bir çizgide ilerleyeceği öngörülmektedir.

Diğer taraftan, sektörde fiyat artışları küresel çapta ekonomik gelişmeleri yansıtmakla birlikte yenilikleri de teşvik etmektedir. Uzmanlara göre tüketiciler verimlilik ve şeffaflık arayışı içerisinde olmaya devam edecek, şirketler ise optimizasyon ve dijitalleşme yolunda ilerlemeye mecbur kalacaktır. Sonuç itibariyle Bulgaristan inşaat sektörü ülke ekonomisinin büyümesi ve ülkenin kalkınma yolundaki ilerleyişinde kilit rol oynamaya devam ederek önümüzdeki yıllarda ekonomik analizlerin odağında olacaktır.

KAYNAKÇA:

1. https://ksb.bg/
2. http://www.nsi.bg/
3. http://bnb.bg/
4. https://www.mtc.government.bg/en
5. https://www.mi.government.bg/en/homepage/
6. https://portal.registryagency.bg/en/
7. https://ted.europa.eu/en/
8. https://gradat.bg/
9. https://www.capital.bg/
10. https://www.investor.bg/
11. https://money.bg/
12. https://forbesbulgaria.com/
13. https://stroitelite.eu/
14. https://www.the-building.eu/
15. https://www.strategy.bg/bg