MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ
ARNAVUTLUK ÜLKE RAPORU

1- MÜTEAHHİTLİK SEKTÖRÜ

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

İnşaat ve gayrimenkul sektörü Arnavutluk'un ekonomik büyümesini sürükleyen en önemli faktörlerden birisidir. 2001-2009 yılları arasında altın çağlarını yaşayan sektördeki büyümenin hızı her ne kadar azalmış olsa da yine ekonomi içerisinde önemli bir faktör olarak öne çıkmaktadır.

Nitekim INSTAT verilerine göre 2021-2024 yıllarında Arnavutluk Gayrisafi Yurt İçi Hasılasının (GSYİH) %15,8'ini inşaat faaliyetleri oluştururken 2025 yılında bu oran %16,8'e yükselmiştir. Bu oranla Arnavutluk %5'lik AB ortalamasının epey üstünde kalarak AB ve Batı Balkanlar'da birinci sırada yer almaktadır. İkinci sıradaki Romanya'da inşaatın GSYİH içindeki payı ise %8,6'dır. Yeni inşaat izinleri sayısı ile bu izinlerin parasal değerindeki artış, bu trendin 2026 yılında da devam edeceğini göstermektedir. İnşaat sektöründeki patlama; konut yatırımları, altyapı projeleri ve özellikle kıyı şeridindeki turizm odaklı projelerle desteklenmektedir.

Sektör, 2025 yılında ekonomik büyümeye 0,54 yüzde puanlık katkı sağlarken, gayrimenkul sektörü de 0,45 yüzde puanlık bir katkıda bulunmuştur. Bu ikisi birlikte, ülkenin %3,9'luk büyümesinin neredeyse dörtte birini oluşturmaktadır. Buna ilaveten Arnavutluk'un en büyük 200 şirketi sıralamasında inşaat şirketlerinin ortalamanın üstünde bir oranda (%10) büyümesi ve sektörün büyük şirketlere doğru kayması da dikkat çekmektedir.

Yeni İnşaat İzinleri Sayısı	2023	2024	2025	2026/6 ay
Toplam Bina Sayısı	1602	1336	1158	782
1. Konut İnşaatı	1291	970	890	568
2. Konut Dışı İnşaatlar	311	366	268	214
a. Otel ve benzeri yapılar	59	50	31	25
b. Ofis Binaları	12	14	4	5
c. Toptan/perakende ticaret binaları	82	81	60	31
d. Endüstriyel binalar	101	132	91	74
e. Diğer	57	89	82	79

Kaynak: INSTAT

Arnavutluk'ta izin verilen yeni inşaatların toplam parasal değeri 2023 yılında 824 milyon €'iken, 2024 yılında 1,06 milyar €'ya yükselmiş, 2025 yılında ise 755 milyon €'ya düşmüştür. 2026 yılının ilk yarısında bu rakam 380 milyon € olarak gerçekleşmiştir.

Yeni İnşaat İzinleri Parasal Değeri (Bin Arnavut Leki)	2023	2024	2025	2026/6 ay
TOPLAM	**89.621.487**	**106.444.914**	**73.860.107**	**36.405.707**
Toplam Bina Değeri	**80.976.693**	**91.836.552**	**57.332.673**	**28.004.265**
1. Konut İnşaatı	56.029.352	72.117.391	34.674.601	18.567.217
2. Konut Dışı İnşaatlar	24.947.341	19.719.161	22.658.072	9.437.048
a. Otel ve benzeri yapılar	6.576.198	4.507.486	10.304.363	2.874.552
b. Ofis Binaları	91.914	252.779	117.721	63.442
c. Toptan/perakende ticaret binaları	3.065.270	1.327.313	1.029.923	654.706
d. Endüstriyel binalar	7.834.836	8.040.436	5.790.505	3.673.692
e. Diğer	7.379.123	5.591.147	5.415.560	2.170.656
Toplam Sivil Mühendislik İşler Değeri	**8.644.794**	**14.608.362**	**16.527.434**	**8.401.442**
1. Yol, otoban	5.642.363	6.082.874	5.043.305	5.530.553
2. Boru hattı, telekomünikasyon ve elektrik ağı	1.438.059	6.797.434	7.781.231	2.117.135
3. Endüstri bölgelerindeki kompleks yapılar	44.999	160.566	104.520	0
4. Diğer mühendislik işleri	1.519.373	1.567.488	3.598.378	753.754
**Ortalama € Kuru*	*108,80*	*100,71*	*97,85*	*95,83*

Kaynak: INSTAT

Ülkedeki Konut Sektörü

Son yıllarda Arnavutluk'ta konut sektörünün hızla büyüdüğü görülmekte olup, inşaat izinlerinin artışı, kiraların istikrarlı artışı, AB'ye üyelik beklentisi, kayıt dışı paranın konut satın alımına yönelmesi ve özellikle turistik bölgelerde yabancıların konut satın alımının bu durumu sürüklediği değerlendirilmektedir. Öyle ki, Arnavutluk Merkez Bankası verilerine göre 2025 yılında yabancıların gayrimenkul alımı bir önceki yıla göre %48 oranında artmış olup gayrimenkul yatırım miktarı doğrudan yabancı yatırımların %34'ünden fazlasını oluşturmuştur. Bu oranın 10 yıl önce %3-5 bandında olması dikkat çekmektedir. Yabancıların özellikle sahil kesimindeki villa tipi gayrimenkullere yöneldiği görülmekte olup bunun başlıca sebebinin Karadağ ve Hırvatistan'a göre halen ucuz kalmakta olduğu değerlendirilmektedir.

Ülkedeki En Büyük Müteahhitlik Şirketleri

- Gener 2 – Arnavutluk'un en büyük yerel inşaat şirketlerinin başında gelir. Yıllık cirosu yaklaşık 160-165 milyon dolar civarındadır. Konut ve ticari binaların yanı sıra enerji ve altyapı projelerinde de çok güçlüdür. Tiran'daki ünlü ABA Business Center ile Coin gibi projeler bu firmaya aittir.
- Gjoka Construction – Ülkenin ikinci en büyük konut, endüstri ve yol inşaat firmasıdır. Başkent Tiran'ı Kuzey Makedonya'ya bağlayan "Arbër Road" projesinin yapım, işletim ve onarım işini

üstlenmiştir. Ayrıca şirket, deniz turizm destinasyonlarını ülkenin kuzeyine bağlayan Llogora Tüneli'nin, Lope Stream bölgesel su şebekesinin, çeşitli otoyol projesi lotlarının, Gojan Hidroelektrik Santrali'nin yapım işlerini üstlenmiştir.

- Salillari – Özellikle yol, otoyol, tünel, köprü ve diğer büyük sivil altyapı mühendisliği projelerinde Arnavutluk'un en eski ve en deneyimli firmalarından biridir.
- AgiKons – Yaklaşık 97 milyon doları aşan cirosu ve geniş çalışan kadrosuyla özellikle büyük ölçekli konut projeleri, lüks rezidanslar ve sahil şeridindeki turizm kompleksleri (resortlar) ile tanınır.
- Kastrati Construction – Arnavutluk'un en büyük holdinglerinden biri olan Kastrati Group'un inşaat koludur. Tiran'ın en yüksek gökdelenlerinden biri olan Downtown One, Lake Park Central, Garden Residence Turdiu ile Hilton ve Hyatt Regency gibi uluslararası otellerin inşaatlarını üstlenmiştir.
- Balfin Construction – Arnavutluk'un en büyük yatırım gruplarından olan Balfin Group bünyesindedir. Ülkedeki en büyük alışveriş merkezleri (TEG ve QTU), Green Coast Resort ve Vala Mar Residences gibi devasa turizm ve gayrimenkul projelerinin arkasındaki güçtür.
- Fusha Sh.p.k. – Tiran ve çevresinde kamu ihaleleri, meydan düzenlemeleri (ünlü İskender Bey Meydanı restorasyonu dahil), yol ve altyapı projelerinde ana aktörlerden biridir.
- Alb-Star – Altyapı, su şebekeleri, mühendislik, endüstriyel tesisler ve son yıllarda stadyum inşaatları (Tiran'daki Air Albania Stadyumu) gibi prestijli projelerde yer alan çok yönlü dev bir firmadır.
- Shijaku – İnşaat, ağırlama ve hidroelektrik santrali, işlenmiş inşaat malzemeleri sektörlerinde faaliyet göstermektedir.
- NOVA Construction 2012 – Ekseriyetle geniş konut projelerine odaklanmıştır.
- Edil-Al – Tiran'daki konut ve alışveriş merkezi projelerine odaklanmıştır.
- Orion Construction – Park Avenue, River Residence gibi modern Tiran projeleri mevcuttur.
- Bami Holding – Yol ve altyapı projeleriyle bilinen ünlü bir şirkettir.
- Sektördeki diğer büyük şirketler ise 2T, Gikuria, Raphael 2002, Alb Building, GPG Company, Field Ltd, INC Spa, Geci, Concord Investment, Contact sh.pk, Park Construction Albania, Arlis Construction, Elmazaj Construction ve Durres Marina sh.a'dır.

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

Ülkede ihaleye çıkılması beklenen büyük ölçekli projeler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Sıra	**Proje Adı**	**Sektör**	**Açıklama**
1	Koridor 8 (Doğu-Batı Ekseni)	Karayolu + Demiryolu	İtalya'nın Adriyatik kıyısındaki Bari limanından başlayıp, Arnavutluk (Dıraç-Avlonya) ve Kuzey Makedonya (Üsküp) üzerinden geçerek Bulgaristan'ın Karadeniz kıyısındaki Varna ve Burgaz limanlarına ulaşması planan Koridor VIII projesinin; doğu-batı yönünde güvenli ve hızlı bir taşımacılık rotası oluşturarak, AB ülkeleri ile Balkanlar, Karadeniz ve Hazar Denizi bölgesi arasındaki bağlantıyı güçlendirmesi beklenmektedir. Koridor'un Arnavutluk'tan geçen kısmı Adriyatik kıyısındaki Dıraç ve Avlonya limanlarından başlayıp ikisinin ortasındaki Rrogozhinë'de birleşmekte, akabinde Elbasan üzerinden devam ederek Ohrid gölü kıyısındaki Qafë Thanë sınır kapısından Kuzey Makedonya'ya ulaşmaktadır.Projenin Arnavutluk kısmı 2 milyar Avro'dan fazla bir değere sahiptir. Hattın Durres- Rrogozhine (Lekaj) arası kısmı tamamlanmıştır. Rroghozhine'den K. Makedonya sınırındaki Qafe Thane'ye olan kısım ve Tiran trafiğini hem Koridor 8 hem de Mavi Hat'tan sıyırarak rahatlatmaya yönelik projeler halihazırda ana inşaat konusudur.
1.1	*Elbasan – Qafë Thane Genişletme Projesi*	*Karayolu*	*Kısmen tamamlandı, kalan kısımların yapımı devam ediyor. İhaleye açılması beklenen bazı bölümler halen bulunmaktadır.*
1.2	*Elbasan – Paper ve Paper – Grykshit Köprüsü*	*Karayolu*	*İnşaat aşamasındadır.*
1.3	*Elbasan Bypass*	*Karayolu*	*İhalenin 2 ayrı lotunu Sallillari ve 2T kazanmıştır. Yeni ihaleler açılması beklenmektedir.*

1.4	*Kuzey Makedonya ile Yeni Ortak Tünel (5,8 km)*	*Karayolu*	*Mevcut dağlık yola alternatif olarak dağın altından yeni sınır geçişi projesidir. Arnavutluk Bushtrices köprüsünden girip K. Makedonya'nın mevcuttaki sınır kapısı Kjafasan'dan çıkması planlanmaktadır. Tasarım çalışması sürmekte olup 1.1'deki projeyle eşgüdüm halinde ihalesine çıkılacaktır.*
1.5	*Durres – Rrogozhine Demiryolunu Modernizasyonu*	*Demiryolu*	*İhale aşamasındadır.*
1.6	*Rrogozhine - Qafe Thane Demiryolu Modernizasyonu*	*Demiryolu*	*Projenin 2027 ortasında bitmesi beklenen detaylı mühendislik tasarımının ardından ihaleye çıkılacaktır.*
1.7	*Tiran Bypass*	*Karayolu*	*"Mavi Hat"tı ve Durres - Tiran hattını (Koridor 8) Tiran trafiğine sokmadan Tiran-Elbasan otoyoluna bağlayacak hattır (Kashar - Mullet). Bazı lotlar için inşaata başlanmış olup henüz ihaleye çıkılması beklenen kısımlar mevcuttur.*
1.8	*Tiran-Durres Alternatif Yol*	*Karayolu*	*2024 yılından itibaren ihaleye açılan (3 lot) Kombinat-Nroq-Plepa güzergahlı yolun son lotunun ihalesi 2026 yılında tamamlanmıştır.*
2	Adriyatik-İyon Koridoru / "Mavi Hat" (Kuzey - Güney Ekseni)	Karayolu + Demiryolu	Arnavutluk'un kuzeyindeki Karadağ sınırından (Murriqan) başlayıp güneyindeki Yunanistan sınırına (Kakavija) kadar uzanan, ülkenin en kritik lojistik ve altyapı projesidir. 2,5 - 3 milyar Avro'luk bir değere sahiptir. Thumanë – Kashar (A segment) Otoyolu, Fier ve Avlonya bypass hatları ile güneydeki Kakavija sınır kapısına kadar giden mevcut duble yolların büyük kısmı tamamlanmış olup, ilerleyen fazlarda mevcut otoyolların tümü A kategori (120km/s) standardına yükseltilecektir. Hükümet, kuzey ve en güney uçlardaki stratejik etaplarda PPP (özel imtiyaz) modelinden vazgeçerek buraları uluslararası banka kredileri ve AB hibeleriyle doğrudan devlet ihalesi olarak yapma kararı almıştır.
2.1	*Vore - Hani i Hotit Demiryolu hattı*	*Demiryolu*	*İhale aşamasındadır.*

2.2	*Milot – Balldren Aksı*	*Karayolu*	*Salillari liderliğindeki konsorsiyum yapılmaktadır.*
2.3	*Kaşar – Lekaj Aksı*	*Karayolu*	*Gjoka İnşaat liderliğindeki konsorsiyum tarafından yapılmaktadır*
2.4	*Lekaj - Fier Aksı*	*Karayolu*	*Fusha, Agbes Construksion, Albavia, Kupa, Ante-Group, Klodioda, Sphaera konsorsiyumu tarafından yapılmaktadır.*
2.5	*Murriqan - Balldren (Karadağ Sınırı - Lezhë) Aksı (~41 km)*	*Karayolu*	*Karadağ sınırından ülkeye girişi sağlayan bu bölüm için PPP modeli iptal edilmiştir. 255 milyon Euro bütçeli proje, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi (WBIF) fonlarıyla finanse edilecektir. Çevresel etki süreçleri bitmiş olup, yüklenici inşaat firmasını belirleyecek kamu ihalesine çıkılması beklenmektedir*
2.6	*Fier - Gjirokastër - Kakavija (Yunanistan Sınırı)*	*Karayolu*	*Koridorun en güney fazını oluşturan bu hatta mevcut yolların duble yola genişletilmesi planlanmakta olup, tasarım ve inceleme ihalesi açılmıştır. Tasarım çalışmalarının ardından önümüzdeki dönemde inşaat ihalelerinin paketler halinde duyurulması öngörülmektedir.*
3	Durres'te Yeni Ticari Liman "Porto Romano"	Liman	Birinci aşamanın inşası için uluslararası ihale, Durrës Liman İdaresi tarafından ilk olarak Aralık 2024'te duyurulmuştu. Bu süreç tartışmalara sahne oldu ve iptal edildi. İkinci duyuru açılması beklenmektedir. Büyük ölçekli demiryolu ve karayolu ağlarına da bağlanarak Batı Balkanlar'da bölgesel merkez liman olması amaçlanmaktadır.
4	Vlora Marina	Denizcilik	Ülkenin dünya standartlarındaki ilk karma projesidir. Projenin ana hissedarı ve geliştiricisi, Arnavutluk'un en büyük holdinglerinden biri olan Brunes sh.p.k. ve yerel girişimci Geront Çela'dır. Marinanın yönetim ve işletmesini, Akdeniz genelinde dev bir lüks liman ağına sahip olan D-Marin üstlenmiştir. Marinanın 2027 yazında faaliyete geçmesi beklenmekte olup tüm projenin (rezidanslar, konutlar, Marriott Hotel, alışveriş merkezleri) tamamlanmasının 2031'i bulması beklenmektedir. Balfin Grubu projede ana yatırımcı ortak,

			gayrimenkul geliştirici ve satış/pazarlama yürütücüsü olarak yer almaktadır.
5	Vlora Uluslararası Havalimanı	Havayolu	Çalışmaların %85'inin tamamlandığı düşünülmektedir. Ancak Arnavutluk Altyapı ve Enerji Bakanlığı, havalimanının taahhüt edilen yasal tamamlanma ve operasyonel hazırlık sürelerinin (en son tanınan ek mühlet Mayıs 2026'ydı) aşılması üzerine imtiyaz sözleşmesini resmi olarak feshetmiştir. Konsorsiyumun %98 hissesine sahip olan Mabco Constructions (Kosovalı iş insanı Behgjet Pacolli) fesih kararının haksız olduğunu savunarak konuyu Londra'daki Uluslararası Tahkim Mahkemelerine taşımış ve yürütmeyi durdurma tedbiri talep etmiştir.
6	Yeni Vlora Kargo, Yolcu ve Balıkçı Limanı	Denizcilik	Vlora'da eski ticari limanın lüks turizm merkezine (Vlora Marina) dönüştürülmesi kapsamında eski kargo faaliyetlerinin tamamı Vlora'nın kuzey batısındaki Triport bölgesine taşınacaktır. Yeni kargo ve entegre limanın; en az 400 balıkçı ve ticari tekneyi, 120 metre uzunluğa kadar olan kargo gemilerini ve 152 metreye kadar olan yolcu feribotlarını ağırlayacak şekilde modern iskelelerle inşa edilmesi planlanmıştır. Bu kapsamda 2022 yılında PPP kapsamında ihale edilmiştir. Ancak projenin mevcut durumu ciddi finansal ve bürokratik sıkıntılar nedeniyle tıkanmış ve belirsiz bir aşamaya girmiştir.
7	Orikum Marina	Denizcilik	Arnavutluk'un Avlonya Körfezi'ndeki Dukati Koyu'nda yer alan ve ülkenin ilk resmi ve aktif yat limanını Akdeniz'in en modern entegre lüks yaşam ve deniz turizmi merkezlerinden birine dönüştürmeyi hedefleyen mega bir sahil geliştirme projesidir. Yat limanına ilaveten otel, rezidans ve sosyal alanlar da projeye dahildir. Concord Group tarafından yürütülen projenin 2030 yılına kadar tamamlanması planlanmaktadır. Proje kapsamında alt yükleniciler için fırsatlar doğması muhtemeldir.
8	Arnavutluk-Kosova Demiryolu (Durres-Priştine)	Demiryolu	Batı Balkanlar'ın lojistik haritasını yeniden şekillendirecek en stratejik mega projelerden biridir. Arnavutluk topraklarındaki büyük oranda dağlık araziden geçecek olup Kosova tarafındaki kısmı ise çoğunlukla düz arazidir. Fizibilite çalışması tamamlanmış ve hükümetlerce onaylanmıştır. Hattın halihazırda var olan

			Vora - İşkodra hattını paylaştıktan sonra, İşkodra'dan Yakova'ya uzanan dağlık arazide 105.8 kilometreli yeni bir hat inşa edilmesini kapsamaktadır. Yakova'dan sonra ise hat Priştine'ye bağlanacaktır. Durres Limanı'nı doğrudan Kosova ve Batı Balkan pazarlarına bağlayarak lojistik merkez haline getirmeyi amaçlayan 1,9 milyar Euroluk bir projedir. EBRD, EIB ve WBIF tarafından da finansmana destek sağlanması beklenmektedir. Demiryolu hattı sadece ticari değil, aynı zamanda NATO ve müttefik güçlerin bölgedeki lojistik ve sevkiyat hareketliliğini kolaylaştırmak adına stratejik bir askeri koridor (Pan-Avrupa Koridoru VIII ile entegre) olarak tasarlanmaktadır.
9	Tiran - Durres ve Tiran - Rinas Havalimanı Hattı	Demiryolu	İnşaat aşamasındadır. Projeyle ilgili yan işlere dair ihaleler açılabilmektedir. Örneğin 4 km'lik ilave demiryolu, istasyon, köprü inşaası ihalesinin sonuçlanması beklenmektedir. Ayrıca Porto Romano liman projesinin bu hatta bağlanması da planlanmaktadır.
10	Skavica Hidroelektrik Santrali	Enerji (HES)	Arnavutluk'un kuzeyindeki Kara Drin Nehri üzerinde planlanan, ülkenin enerji arz güvenliği ve iklim krizi yönetimi açısından en kritik fakat aynı zamanda en çok tartışılan mega enerji projesidir. Santralin planlanan nominal kapasitesinin 210 MW olması, 147 metre yüksekliğinde bir barajı ve 54 km²'lik geniş bir rezervuar gölü oluşturulması planlanmaktadır. Proje, getireceği su depolama kapasitesiyle yaz aylarında yaşanan kuraklık dönemlerinde ülkenin enerjide dışa bağımlılığını azaltmayı ve nehrin aşağısındaki İşkodra ovalarında dönemsel olarak yaşanan ve büyük maddi zararlara yol açan yıkıcı sel baskınlarını kontrol altına almayı hedeflemektedir. Projenin fizibilite ve ön mühendislik (FEED) tasarımları Bechtel ve KESH iş birliğiyle yürütülmektedir. İlk etapta yatırım tutarı 250 milyon Euro civarında öngörülmüş olsa da, güncel mühendislik, tünel işleri ve kamulaştırma maliyetleriyle birlikte toplam bütçenin 1 milyar Euro'yu aşacağı tahmin edilmektedir. Finansman paketlerinin (UKEF ve diğer uluslararası kalkınma bankaları)

			kesinleşmesi ve yürütmedeki yasal süreçlerin netleşmesi beklendiği için fiziki büyük inşaat çalışmalarının sahada tam kapasiteyle başlaması 2027 yılına sarkmış durumdadır.
11	Moglica Pompalı Rezervuarlı Hidroelektrik Santrali	Enerji (HES)	Norveçli enerji devi Statkraft (iştiraki Devoll Hydropower Sh.A. aracılığıyla) tarafından Arnavutluk'un güneydoğusundaki Devoll Nehri kaskadı üzerinde geliştirilen, ülke tarihinin en büyük enerji depolama ve mega altyapı projesidir. Proje, geleneksel bir barajdan ziyade, bölgedeki rüzgar ve güneş gibi değişken yenilenebilir enerji kaynaklarını dengelemek amacıyla tasarlanmış devasa bir Pompalı Rezervuarlı Hidroelektrik Santrali (PHES / Pumped-Storage) yatırımıdır. Planlanan kurulu güç arasındadır. Bu güç, tek başına Drin Nehri kaskadının toplam gücüne yakın olup, Arnavutluk'u bölgenin en büyük enerji bataryası haline getirecektir. Projenin toplam yatırım maliyetinin 1.79 milyar Euro (yaklaşık 900 milyon € ile 1.8 milyar € arası teknik kırılımlar dahil) olacağı hesaplanmaktadır. Proje, Energy Community (Enerji Topluluğu) tarafından bölge için kritik bir elektrik altyapısı olarak değerlendirilmiş ve 2026 PECI (Ortak Çıkar Projeleri) listesine aday gösterilmiştir. Üretilecek dengeleme enerjisi yalnızca Arnavutluk iç pazarına değil, denizaltı ve karasal bağlantı hatları üzerinden Yunanistan, İtalya ve Kosova gibi komşu AB ve Balkan ülkelerine ihraç edilmek üzere tasarlanmaktadır. Mevcut imtiyaz sözleşmesi, Statkraft'a 2033 yılının sonuna kadar bu projeyi inşa etme hakkı tanımaktadır. Ana inşaat, tünel açma ve elektromekanik ekipman tedarikine yönelik uluslararası dev yapım ihalelerinin 2027 yılı itibarıyla başlaması planlanmaktadır.
12	Belshi Güneş Enerjisi Santrali (SPP)	Enerji (GES)	50 MWp (Megawatt-peak) kurulu güce sahip, karaya kurulu bir fotovoltaik güneş enerjisi santrali projesi orta Arnavutluk'ta, başkent Tiran'ın yaklaşık 50 km güneyinde yer alan Belsh bölgesinde 68.5 hektarlık bir alanı kapsayacaktır. Projenin toplam yatırım değeri yaklaşık

			41.7 milyon Euro olarak kesinleşmiştir. EBRD, WBIF ve KESH özkaynaklarıyla finanse edilecektir. Müşavirlik ihalesini K.Makedonya merkezli Colenco Ltd. kazanmış ve 2026 Temmuzda sözleşme imzalanmıştır. EPC ihalesinin açılması beklenmektedir.
13	Ersekë Güneş Parkı Faz 3 Projesi	Enerji (GES)	Özel sektör ve kamu ortaklı ilerleyen Ersekë bölgesindeki yatırımın ilk iki fazı (40 MW) devreye alınmıştır. Hükümet teşvikli ve alım garantili 70 MW kapasiteli 3. Faz için yapım ve tedarik süreçleri yakın dönemde takvimlendirilecektir. Aynı bölgede Türk firması Fortis Energy ayrıca, 75 MWp kurulu güçte bir GES santrali ve 40 MWh'lik bir batarya sistemi kurmaktadır.
14	Arnavutluk Ulusal Su Temini ve Kanalizasyon Modernizasyonu Programı	Altyapı	Ülkedeki 61 belediyenin su şebekesini, atık su altyapısını ve yerel su idarelerinin finansal/operasyonel yapılarını baştan aşağı yenilemeyi hedefleyen büyük bir reform ve yatırım hareketidir. Dünya Bankası, İsviçre Ekonomik İlişkiler Müsteşarlığı (SECO) ve Arnavutluk Hükümeti ortaklığıyla fonlanan bu program, toplamda yaklaşık 134.8 milyon Euro bütçeye sahiptir. Programın ilk fazları büyük oranda kurumsal kapasite, teknik altyapı hazırlığı ve öncelikli ekipman tedariklerine odaklanmış ve sözleşmelere bağlanmıştır. Önümüzdeki dönemde bölgesel su dağıtım şebekeleri ve depo rehabilitasyonları ile öncelikli güney kıyısı altyapı yatırımları konularında inşaat işleri; AKUM (Ulusal Su Temini, Kanalizasyon ve Katı Atık Altyapısı Ajansı) teknik personeli için BT altyapısı ile akıllı sayaç ve izleme sistemleri konularında mal ve hizmet tedariği ihalelerine çıkılması beklenmektedir.
15	Mavi Deniz İçin Temiz ve Dirençli Çevre Projesi	Altyapı	AKUM, yukarıdaki modernizasyon programına paralel olarak yine Dünya Bankası fonlu anılan projeyi de eş zamanlı yürütmektedir. Bu kapsamda alt yükleniciler için büyük yapım ihaleleri planlanmaktadır. Anılan proje kapsamında yaklaşık 20 milyon Euro bütçeli "Gjirokastër (Ergiri) Kanalizasyon ve Atık Su Arıtma Tesisi" ile kanalizasyon bakım ve vidanjör araçları

			tedariki konusunda uluslararası ihaleler açılması beklenmektedir.

c) Projelerin Finansmanı

Arnavutluk'ta projelerin finansmanı için kamu kaynağı kullanımı kısıtlı olup yeni projelerin finansmanı uluslararası finans kuruluşları ve kalkınma bankaları, Avrupa Birliği (AB) fonları, Doğrudan Yabancı Yatırımlar (DYY) ve Kamu-Özel İş birliği (KÖİ/PPP) modellerinin kombinasyonu ile sağlanmaktadır.

Arnavutluk; özellikle otoyollar, havalimanları ve enerji santralleri gibi dev altyapı yatırımlarında Kamu-Özel Ortaklığı (PPP) modelini en aktif kullanan Balkan ülkelerinden biridir. Bu kapsamda yatırımın finansmanı ilk etapta özel sektör/yatırımcı tarafından üstlenilmektedir. Devlet, proje tamamlandıktan sonra "kullanılabilirlik ödemeleri" veya işletme garantileri ile projeyi uzun vadede (genellikle 10 ila 35 yıl) bütçeden finanse etmektedir.

Buna ilaveten büyük projelerin en önemli uzun vadeli ve düşük faizli kredi kaynakları küresel ve bölgesel kalkınma bankalarıdır. Bu hususta Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Dünya Bankası öne çıkmaktadır.

Enerji (özellikle hidroelektrik, rüzgar ve güneş enerjisi), gayrimenkul ve lüks turizm projelerinde ise doğrudan yabancı sermaye finansmanı ön plandadır.

Bunlara ilaveten İtalya başta olmak üzere Yunanistan, Avusturya ve Almanya'nın yardım kuruluşları da bazı projeleri finanse etmektedir.

Türk İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı (TİKA) da Arnavutluk'ta pek çok eserin ve yapının restorasyonu, yeniden hizmete kazandırılması ve yeni sosyal tesislerin kurulması hususunda ciddi yatırımlar yapmaktadır.

d) Sektördeki İş Fırsatları

2021 yılında Türkiye ile Arnavutluk arasında imzalanan stratejik iş birliği anlaşmasının konularından birinin turizm olduğu, diğer yandan Maritim, Movenpick, Marriott, Hilton ve Hyatt Regency gibi zincir otellerin ülkedeki varlığı dikkate alındığında ülkede turizm ve otelcilik yatırımlarında önemli iş fırsatlarının olduğu değerlendirilmektedir.

Buna ilaveten Arnavutluk AB'nin Avrupa kıtası genelinde inşa etmeyi öngördüğü çeşitli lojistik hatlarından ikisine ev sahipliği yapmaktadır. Bunlardan ilki; İtalya'nın Adriyatik kıyısındaki Bari limanından başlayıp, Arnavutluk (Dıraç-Avlonya) ve Kuzey Makedonya (Üsküp) üzerinden geçerek Bulgaristan'ın Karadeniz kıyısındaki Varna ve Burgaz limanlarına ulaşması planan Koridor VIII olup; diğeri ise Trans-European Transport Network (TEN-T) kapsamında

İtalya'nın Trieste şehrinden Yunanistan'ın Kalamata şehrine kadar kıyı şeridinden geçmesi planlanan, "Mavi Hat" olarak da adlandırılan "Adriatic Ionian Highway" projesidir. Avrupa Birliği ve Dünya Bankası gibi kurumlarca da finanse edilen söz konusu hatlarda karayolu ve demiryolu konularında çeşitli yapım ve müşavirlik ihaleleri açılmaktadır.

Ayrıca Arnavutluk'un geçirdiği değişim ve dönüşüm içerisinde liman, marina, havalimanı, yenilenebilir enerji santralleri, kamu tesisleri, sosyal tesisler ve su-elektrik şebeke inşaatı/yenilemesi gibi fırsatlar da sıkça çıkmakta olup bunların da yakinen takip edilmesinde fayda görülmektedir.

Azerbaycan'dan çıkarılan doğalgazı TANAP hattıyla Türkiye ve Yunanistan'dan geçirip Arnavutluk üzerinden Adriyatik Denizi'ni geçerek İtalya'ya ulaştırmayı planlayan Trans Adriatic Pipeline (TAP) bağlantısı 2020 yılında bitirilmiş ve gaz iletimine başlanmıştır. Faaliyete geçirilen bu boru hattı bağlantısının yıllık 10 milyar metreküp gaz iletim kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Ionian Adriatic Pipeline (IAP) Projesi de önemli bir bölgesel doğalgaz boru hattı olup yıllık 5 milyar metreküp kapasite öngörülmektedir.

Söz konusu hatlardan Arnavutluk içine henüz gaz dağıtımı yapılmamakta olup bu yönde projeksiyonlar bulunmaktadır. Dolayısıyla bu projeler kapsamında boru hattı inşaatı, kompresör/istasyonlar, izleme/denetim ve danışmanlık konularında fırsatlar olacağı değerlendirilmektedir.

Son olarak, yenilenebilir enerjinin yaygınlaştığı ve Arnavutluk tarafından da verilen teşviklerde, özellikle de rüzgâr ve güneş enerjisi alanında verilen ruhsat ve izinlerde artış olduğu dikkate alındığında bu alandaki özellikle büyük üretim ve iletim konularında yatırım fırsatların takibi de ayrıca önem kazanmaktadır.

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

Arnavutluk'ta yabancı müteahhitlik firmalarının kurulması ve faaliyetleri için herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup firma kurulumu için yerli ortak şartı aranmamaktadır Şirketlere yabancı hisse sahiplerinin katılım oranları konusunda sınır olmayıp %100 yabancı sahiplik mümkündür. Ülkede vergi sistemi de yabancı yatırımcılara karşı ayrımcılık yapmamaktadır. Ayrıca, kamu ihale usulleriyle ilgili mevzuat da yerli ve yabancı firmalar arasında çok az ayırım öngörmektedir.

Ülkede büyük inşaat projelerine yönelik ihalelerde yabancı firmalarla rekabet edecek edebilecek kısıtlı sayıda yerli müteahhitlik firmaları bulunmaktadır. Bu durum, deneyimli ülkemiz firmaları için avantaj doğurmaktadır.

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

Ülkede inşaat işi yapan Türk firmalar ihtiyaçları olan makine, ekipman ve malzemeleri çoğunlukla Türkiye'den temin etmektedir.

Tam boy iş makineleri için çoğunlukla Ro-Ro, ağır ama sabit parçalarda konteynır, çimento ve dökme inşaat malzemeleri için tır ve konteynır, küçük veya sarf malzemeler için ise tüm sevkiyat metotları kullanılmaktadır.

Ülkenin halihazırda yüksek kapasiteyle işleyen tek yük limanı Durres Limanı'dır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Ülkede kısıtlı iş imkanları, düşük ücretler ve kurumlar arası yüksek geçişkenlik nedeniyle yetişmiş işgücü çoğunlukla göç etmekte olduğundan kalifiye işgücü temininde güçlük yaşanmakta, Arnavutluk'ta iş yapan Türk firmaları çoğunlukla Türkiye'den işçi getirme yolunu seçmektedir.

Buna ilaveten ülkede son yıllarda Endonezya, Hindistan, Bangladeş gibi ülkelerden uygun maliyetli işçiler getirilmekte olup inşaat sektöründe ise özellikle Mısır'dan getirilen işçiler teknik donanım ve maliyet açısından öne çıkmaktadır.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Arnavutluk, son yıllarda ulaştırma, karayolu, demiryolu, enerji, hidroelektrik, liman ve turizm altyapısı yatırımları nedeniyle çok sayıda yabancı müteahhitlik ve mühendislik firmasının faaliyet gösterdiği bir pazar hâline gelmiştir.

Arnavutluk'ta büyük ölçekli projeler üstlenen/talip olan başlıca 3. ülkeler ve bu ülkelerin küresel ya da yerel ortaklı firmaları şunlardır:

İtalya: Coğrafi yakınlığı ve tarihi bağları nedeniyle İtalya, Arnavutluk inşaat ve teknik müşavirlik sektöründe en yaygın varlık gösteren ülkelerden biridir. İtalyan firmaları genellikle ulaştırma, liman modernizasyonu, kentsel mimari ve çevre altyapısı (kanalizasyon/su sistemleri) projelerinde yer almaktadır. INC S.p.A. (Vlora çevre yolu ve Durres-Tiran demiryolu rehabilitasyonu ve Rinas Havalimanı bağlantısı), ECM S.p.A. (Progress Rail ile birlikte Tiranë–Durrës hattının sinyalizasyon modernizasyonunu), Gruppo Koni (Otel, konut ve ticari bina projeleri), SOL S.p.A. (Enerji sektöründe yatırım faaliyetleri), Emmecidue S.r.l. (Enerji ve hidroelektrik yatırımları) Arnavutluk'ta önemli projeler üstlenen başlıca firmalarıdır.

Fransa: Avrupa Birliği fonları ve uluslararası kalkınma bankaları (KfW, EBRD vb.) tarafından finanse edilen çevre, enerji ve kentsel dönüşüm projelerinde Fransız müteahhitler sıklıkla boy göstermektedir. VINCI / EUROVIA (Albavia ile iş birliği üzerinden karayolu inşaatı ve altyapı faaliyetleri), SUEZ Consulting (SAFEGE) (Vore–Hani i Hotit demiryolu rehabilitasyonu müşavirliği) başlıca büyük proje üstlenen firmalarıdır.

İspanya: EPTISA, Fransız SUEZ Consulting ile birlikte Vore–Hani i Hotit demiryolu rehabilitasyonu müşavirliğini üstlenmiştir.

Norveç: 279 MW kurulu güçteki Devoll hidroelektrik projesinde Norveç merkezli Statkraft yatırımı (%50'sini) üstlenmiş, Norconsult ise mühendislik ve teknik müşavirliği gerçekleştirmiş. Sweco ise tasarım ve denetim işi üstlenmiştir.

Avusturya: EVN AG Devoll hidroelektrik yatırımındaki yatırımcı ortaktır (%50). Ayrıca Kelag firması da enerji sektöründe ülkede bağlantılı faaliyetler gerçekleştirmektedir.

ABD: Hill International, Llogara Tüneli projesinde uluslararası konsorsiyum lideri olarak inşaat yönetimi ve kontrollük hizmetleri vermiştir. Ayrıca Bechtel Arnavutluk'ta geçmişte Enka İnşaatla ortak şekilde önemli bir karayolu projesi yürütmüş olmasına karşın 10 yıldan fazla bir süredir pazarda bir proje yürütmemiştir.

Çin: PowerChina, Llogara Tüneli ihalesinde teklif veren şirketlerden biridir. Ayrıca şirketin Thumane-Vore-Rrogozhine yol parçası ya da Berat çevre yolu gibi projeleri değerlendirmiş olduğu da düşünülmektedir.

ı) Ülke Firmaları ile İş birliği Olanakları (Ülke İçinde, Üçüncü Ülkelerde, vs.)

Gener 2, Salillari, Balfin, Albstar, Kastrati, Edilal, R&T ve Gjoka iş birliğine açık firmalardır.

2- TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

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

Arnavutluk'ta teknik müşavirlik işlemlerinin çoğu, gerekli eğitimi alan ve lisanslama işlemlerini tamamlayan gerçek kişiler tarafından yürütülmektedir. Teknik müşavirlik faaliyetinde bulunan firmalar, söz konusu lisanslara sahip kişileri istihdam etmek suretiyle faaliyetlerini yürütmektedir. Büyük inşaat firmaları aynı zamanda teknik müşavirlik hizmeti de vermektedir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Ülkede açılan büyük ölçekli neredeyse bütün altyapı ve üstyapı işlerinin tasarım, denetim ve mühendislik kısımları ayrıca ihale edilmekte olup bu projelerde teknik müşavirlik firmalarımız için önemli fırsatlar bulunmaktadır. Ayrıca yapımı devam eden Durres Marina projesinde de sık sık müşavirlik konularında ihtiyaçlar ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca Porto Romano kargo limanı projesi için yapılacak yeni ihale ile karayolu ve demiryolu hatları için açılabilecek yeni ihalelerin de yakinen takip edilmesinde fayda görülmektedir.

3- MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK YABANCI YATIRIM MEVZUATI

a) Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuat

Arnavutluk'taki inşaat faaliyetlerine ilişkin düzenlemeler, Altyapı ve Enerji Bakanlığına bağlı Ulusal Toprak Düzenleme Ajansı (Agjencia Kombetare Planifikimite Territorit) tarafından yürütülmektedir.

Yürüklükteki mevutlarına bakıldığında 10/09/1998 tarihli ve 8402 sayılı "İnşaat İşlerinin Kontrolü ve Düzenlenmesi Hakkında Kanun", 16/07/2007 tarihli ve 9780 sayılı "İzinsiz Yapılan

İnşaatlara Karşı Arazi Korunması ve Denetimi Kanunu" ve 2014/107 sayılı Arazilerin Geliştirilmesi ve Planlaması Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Arnavutluk'ta kamu altyapı projelerinin çoğu kamu-özel ortaklığı ile yapılmaktadır. Söz konusu modele göre kamunun ihtiyaç duyulduğu bir altyapı projesi için ihaleye çıkılmakta, en uygun inşaat ve işletme teklifi veren firma ile bir imtiyaz anlaşması imzalanmaktadır. Projenin inşaat işlerinin yarısı tamamlandıktan sonra proje bedeli, 8-10-12 yıl gibi imtiyaz sözleşmesinde yer alan süre içerisinde firmaya geri ödenmektedir. Kamu-özel iş birliği uygulamalarını düzenleyen 77/2015 sayılı Kamu Özel İş birliği İmtiyazları Kanunu, Arnavutluk Maliye Bakanlığı bünyesindeki Agjencia e Trajtimit te Koncesioneve (Atrako-İmtiyazlı İşletmeler Ajansı) tarafından yürütülmektedir.

b) Yabancı Yatırım Mevzuatı

02.11.1994 tarihli ve 7764 sayılı "'Yabancı Yatırımlar Yasası" Arnavutluk'taki yabancı yatırımcılar için avantajlı bir ortam oluşturmaktadır. Bütün yabancılara, şahsi ya da tüzel kişilik olarak aşağıda yer alan hükümleri içermektedir.

- Yabancı yatırımlar için ön izne ihtiyaç duyulmadığı gibi, hiçbir sektöre de kapalı değildir.
- Şirketlere yabancı hisse sahiplerinin katılım oranları konusunda sınır olmayıp, %100 yabancı sahiplik mümkündür.
- Yabancı yatırımlar, kanunda sayılan ve kamu kullanımı menfaatine olan özel durumlar dışında, doğrudan veya dolaylı olarak kamulaştırılamaz ve millileştirilemez.
- Arnavutluk vergi sistemi de yabancı yatırımcılara karşı ayrımcılık yapmamaktadır.
- Ayrıca, kamu ihale usulleriyle ilgili mevzuat da yerli ve yabancı firmalar arasında çok az ayırım öngörmektedir.
- Yabancı yatırımcılar bütün fonlarını ve desteklerini yatırım şekline çevirme hakkına sahiplerdir.
- Uluslararası anlaşmalara uygun olarak, en elverişli uygulamalar da sağlanmaktadır. Diğer taraftan, 16.09.2011 tarihli ve 316 sayılı kanunu ile "'Yabancı Yatırımlar Yasası"na bazı maddeler eklenmiştir. Söz konusu Kanuna göre altyapı, turizm, enerji ve Tarım sektörlerinde yapılacak ve en az 10 milyon €'ya ulaşan yabancı yatırımları için özel bir hükümet güvencesi uygulanacaktır.

Arnavutluk'taki yatırımcılara, yatırımları için hukuki koruma hakkı verilmiştir. Anlaşmazlık durumunda taraflar bir tahkim kurumuna, davalarının mütalaa edilmesi için başvurabilirler.

Yabancı yatırımcılar ayrıca anlaşmazlık durumlarını bir Arnavut Mahkemesine ya da Tiran'daki tahkime sunma hakkına sahiplerdir. 16.09.2010 tarihinde Arnavut Parlamentosu tarafından Yabancı Yatırım Yasasındaki değişiklikler onaylamıştır.

Yasaya göre Hükümet, yabancı yatırımcıların üçüncü şahıslarla olan anlaşmazlıklarında hukuki yardım vererek hem onları koruyacak hem de onlar adına taraf olacaktır. Diğer bir deyişle, yabancı yatırımcının anlaşma imzaladığı Bakanlık, mahkemede yabancı yatırımcının yerini alacak

şirket adına yasal koruma sağlayacak ve üçüncü şahıslarla olan sorunlarda yabancı yatırımcıyı temsil etmeyi taahhüt etmektedir. Bir diğer önemli koruma ise, devlet tarafından güvence altına alınmış olan yatırımlar için Arnavut mahkemeleri haciz ya da şirket faaliyetlerinin durdurulması gibi kararlar inanmayacağına dairdir. Yasaya göre, bu hukuki korumadan yararlanabilecek olan yabancı şirketlerin en az 10 milyon €'luk yatırım yapmış olmaları ve altyapı, turizm, enerji ve Tarım sektöründe faaliyet göstermeleri, ayrıca, devletle de anlaşma imzalamış olmaları gerekmektedir.

c) Yabancı İşçi Çalıştırma, Oturma İzinleri, Vergiler ve Sosyal Güvenlik Giderleri ve Şirket Kuruluşları

Yabancı İşçi Çalıştırma

Arnavutluk'ta yabancı yatırımcıların şirket kurması, yabancı personel istihdam etmesi ve ticari faaliyet yürütmesi mümkündür. Yabancı sermayeli şirketler genel olarak yerli şirketlerle aynı vergi ve sosyal güvenlik yükümlülüklerine tabidir.

Yabancıların Arnavutluk'ta ücret karşılığı çalışması, temel olarak 79/2021 sayılı "Yabancılar Kanunu" ve ilgili ikincil mevzuata tabidir. Çalışanın, çalışma hakkı sağlayan uygun izin veya muafiyet statüsüne sahip olması gerekir.

Çalışma ve oturma süreçleri büyük ölçüde 'Unique Permit (Leje Unike)' adı verilen tek izin sistemi altında yürütülür. İzin kategorileri arasında işçi olarak çalışma, mevsimlik çalışma, serbest meslek, yatırımcı/şirket yöneticisi ve yüksek nitelikli çalışan kategorileri bulunmaktadır.

İşverenin ve başvuru sahibinin genel olarak yerine getirmesi gereken işlemler:

- Arnavutluk'ta yasal olarak kayıtlı işverenin bulunması.
- Yabancı personelle iş sözleşmesi yapılması.
- Mesleki yeterlilik ve deneyimin belgelenmesi.
- Gerekli durumlarda Ulusal İstihdam ve Beceri Ajansı (AKPA) sürecinin tamamlanması.
- Başvurunun elektronik ortamda, genellikle e-Albania üzerinden yapılması.
- Çalışanın vergi, bordro ve sosyal güvenlik kayıtlarının gerçekleştirilmesi.

Başvuru süresi dosyanın niteliğine ve idari incelemeye göre değişebilmektedir. Genel değerlendirme süresi 4–12 hafta sürebilmektedir.

Oturma İzinleri

90 günden uzun süreli ikamet etmek isteyen yabancıların, tabi oldukları vize ve ikamet kategorisine göre oturma izni almaları gerekmektedir.

Başvuru belgeleri:

- Pasaport ve giriş kayıtları.
- Biyometrik fotoğraf.
- Arnavutluk'ta uygun konaklama/adres belgesi.
- İş sözleşmesi veya yatırım/faaliyet belgeleri.

- Mesleki yeterlilik belgeleri.
- Gerekli durumlarda tercüme ve tasdik edilmiş adli veya diğer resmî belgeler.

İzin harçları: bir yıla kadar 8.000 ALL, iki yıla kadar 9.000 ALL, üç yıla kadar 10.000 ALL; yenileme 4.000 ALL ve mevsimlik işçi izni 4.500 ALL'dir. Harçlar başvuru kategorisine ve güncel tarifeye göre teyit edilmelidir. Başvurular Arnavutluk e-devlet portalı olan https://e-albania.al/ kanalıyla yapılmaktadır.

Sosyal Güvenlik ve İşveren Maliyetleri

Arnavutluk'ta işveren ve çalışan, ücret üzerinden sosyal güvenlik ve sağlık sigortası primi öder. Aşağıdaki oranlar önceki özet çalışmada 2026 için verilen genel oranlardır; ücret tavanı, tabanı ve özel istihdam statüleri bakımından bordro öncesinde teyit edilmelidir.

Prim türü	İşveren	Çalışan
Sosyal güvenlik	%15	%9,5
Sağlık sigortası	%1,7	%1,7
Toplam	%16,7	%11,2

2026 yılında; aylık asgari ücret 50.000 ALL, sosyal güvenlik primi hesaplamasında aylık azami ücret 186.416 ALL'dir. Sosyal güvenlik primi, ilgili alt ve üst sınırlar çerçevesinde; sağlık sigortası primi ise ilgili mevzuat matrahı üzerinden hesaplanmaktadır.

Temel Vergiler

Vergi türü	Genel oran / uygulama
Kurumlar vergisi	Genel oran %15.
Katma Değer Vergisi (KDV)	Standart oran %20.
Temettü stopajı	%8.
Faiz stopajı	Genel olarak %15.
Royalty stopajı	Genel olarak %15.
Teknik, yönetim ve danışmanlık hizmetleri	Ödemenin niteliğine göre genel olarak %15 stopaj.
Ücret gelir vergisi	Genel olarak %13 ve %23 kademeli oranlar.

Kurumlar vergisi

Genel kurumlar vergisi oranı vergilendirilebilir kazanç üzerinden %15'tir. Yıllık brüt cirosu 14 milyon ALL'yi aşmayan ve ilgili istisna koşullarını sağlayan işletmeler için (müteahhitlik

firmaları bu istisnaya dahil olabiliyorken, teknik müşavirlik/tasarım/denetim firmaları dahil olamamaktadır) 31 Aralık 2029'a kadar %0 orana tabiidir.

KDV

Ülkede standart KDV oranı %20'dir ve 2026 genel KDV kayıt eşiği yıllık 10 milyon ALL'dir. Ancak 1 Ocak 2027'den itibaren genel kayıt eşiğinin 5 milyon ALL'ye indirilmesine ve Genel KDV oranının %21'e çıkarılmasına dair değişiklik çalışması bulunmaktadır.

İthalat işlemleri genel olarak KDV'ye tabidir ve KDV beyanı genel olarak aylık dönemler üzerinden yapılmaktadır.

Ücret gelir vergisi

Yıllık vergilendirilebilir ücret geliri	Genel oran
2.040.000 ALL'ye kadar	%13
2.040.000 ALL üzerindeki kısım	%23

Şirket Kuruluşu ve Şirket Türleri

Yabancı gerçek ve tüzel kişiler Arnavutluk'ta şirket kurabilir. Genel olarak yerli ve yabancı yatırımcılar arasında şirket kuruluşu bakımından ayrım bulunmamaktadır.

Şirket türü	Arnavutça adı	Asgari sermaye
Limited şirket	SH.P.K.	100 ALL
Anonim şirket	SH.A.	3.500.000 ALL
Halka arz yoluyla anonim şirket	SH.A.	10.000.000 ALL
Şahıs işletmesi	Person Fizik	Asgari sermaye yok

SH.P.K., Türkiye'deki limited şirkete benzer ve yabancı yatırımcılar tarafından sıkça tercih edilen bir yapıdır.

Yabancı ortaklı şirket kuruluş belgeleri:

- Ana şirketin kuruluş belgesi ve esas sözleşmesi.
- Ana şirketin ticaret sicil kaydı ve güncel şirket durumunu gösteren belge.
- Arnavutluk'ta şirket kurulmasına ilişkin ortaklık veya yönetim kurulu kararı.
- Kurucuların ve şirket yöneticisinin kimlik belgeleri.
- Yeni kurulacak şirketin ana sözleşmesi ve kuruluş belgeleri.
- Yabancı ülkelerden gelen resmî belgelerin gerekli şekilde tasdik edilmesi ve Arnavutçaya onaylı tercümesinin yapılması gerekir.

Kuruluş süreci:

- Şirket türünün ve ortaklık yapısının belirlenmesi.
- Arnavutluk'ta kayıtlı şirket adresinin belirlenmesi.
- Kuruluş kararı, ana sözleşme ve diğer belgelerin hazırlanması.
- Ulusal İşletme Merkezi (QKB) üzerinden kayıt başvurusu yapılması.
- Şirketin NUIS/NIPT işletme ve vergi kimlik numarasının alınması.
- Gerçek faydalanıcı bilgilerinin ilgili sicile bildirilmesi.
- Vergi, muhasebe, bordro, elektronik fatura ve gerekli lisans işlemlerinin tamamlanması.

QKB: https://qkb.gov.al/ | e-Albania: https://e-albania.al/ | Vergi İdaresi: https://tatime.gov.al/

Şube veya Temsilcilik Açılması

Yapı	Özellik
Şube (Branch)	Ana şirketin uzantısıdır; Arnavutluk'ta ticari faaliyet yürütebilir. Ana şirketin sorumluluğu gündeme gelir.
Temsilcilik (Representative Office)	Ana şirketi temsil etmek ve irtibat faaliyetleri yürütmek amacı taşır; genel olarak bağımsız ticari gelir elde etmek için kullanılmaz.
Yerel şirket (SH.P.K.)	Arnavutluk hukukuna göre ayrı tüzel kişiliğe sahiptir.

Şube ve temsilciliklerin QKB'ye kaydedilmesi gerekmektedir. Tek bir proje için faaliyet gösterecek firmalar açısından şube; uzun vadeli ve birden fazla projeye katılacak firmalar açısından yerel SH.P.K. seçeneği değerlendirilebilir. Temsilcilik, doğrudan inşaat sözleşmesi yürütmek için genellikle uygun yapı olarak görülmemektedir.

4. Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar/Engeller

- Ülkede yolsuzluk ve rüşvet algısının çok yüksek olması
- Mevzuatın sık değişmesi, uygulamadaki keyfiyet farklılıkları ve Arnavut makamlarının vergi, çalışma güvenliği ve çevre koruma gibi konularda yapılan değişiklikleri öne sürerek sık sık idari ceza uygulamaları
- İzin alma sürelerinin uzun sürmesi ve bürokrasinin çok ağır işlemesi
- Yargı bağımsızlığı konusundaki soru işaretleri ve mahkeme süreçlerinin çok uzun sürmesi
- Ticari anlaşmazlıkların çözümünde etkin bir tahkim sürecinin olmaması
- KDV iadelerinin hiç yapılmaması veya çok geç yapılması
- Bazı kamu ihalelerinde AB sertifikası veya tecrübesi istenmesi neticesinde buna sahip olmayan Türk firmaların saf dışı kalması

- İhalelerde meydana gelen iptal veya değişiklikler nedeniyle firmaların mağdur olması
- Gümrük işlemlerinin zaman zaman beklenenden uzun sürmesi
- Ülkede mesleki eğitimin yetersiz olması ve çoğu alanda hiç olmaması nedeniyle kalifiye eleman tedarikinde zorluklar yaşanması
- Yatırımcılar için teşviklerin anlaşılmasının güç olması ve teşviklerin uygulanmasındaki güçlükler
- Mülkiyet hakları konusunda sık ihtilaflar olması, takip sistem altyapısının yetersizliği

5. Görüş ve Değerlendirmeler

Arnavutluk'un Batı Balkanlardaki stratejik konumu, yüksek büyüme oranı, Türk insanına yakınlığı, Türklerin ülkedeki etkin ticari ve yatırım varlıkları, AB adaylığında kat ettiği mesafe ve AB merkezli finansman kaynakları, turizme oldukça uygun coğrafi güzellikleri, yurt dışındaki diasporasıyla beraber Arnavutların yaygın bir coğrafyadaki varlığı, ülkenin son yıllarda çektiği ciddi yatırım miktarları ve ülkenin eskimiş yapı stoku bir arada düşünüldüğünde ülke konut, ticari yapı, gökdelen-rezidans, turizm tesisi, yol, HES/GES/RES, liman/marina gibi pek çok alanda ülkemiz firmalarına ciddi inşaat fırsatları vadetmektedir.

Diğer taraftan büyük bütçeli projelerde söz konusu projelerin iş bağlantıları ülkede projeler açıklanmadan kurulmaktadır. Bu kapsamda bu tür girişimler için erken harekete geçmekte fayda görülmektedir. Ayrıca ülkede halen devam eden politik, kadastral vb risklerden dolayı yerel ortak kullanımının değerlendirilmesinde de fayda görülmektedir.