

ARNAVUTLUK YATIRIM PROFİLİ

A. ARNAVUTLUK İŞ ORTAMI

A.1. İş Ortamı

A.1.a. İş Ortamına İlişkin Genel Göstergeler

Arnavutluk komünizm sonra liberalleşme çalışmaları kapsamında özellikle son yıllarda reform sürecinde olan, yatırım ortamını iyileştirmeye çalışan bir ekonomi olup Avrupa Birliği (AB) adaylığı çerçevesinde mevzuatını ve uygulamalarını AB standartlarına uyumlaştırmaktadır.

Ülke ekonomisinde imalat sanayiinde faaliyet gösteren küçük veya büyük işletmeler yeni yeni gelişmekte olup, ülkede tüketilen malların önemli bir kısmı ithal edilmektedir. Arnavutluk'ta 132.172'si ticari işletme, 105.709'u çiftçi olmak üzere toplam 237.881 aktif hukuki ünite bulunmakta olup işletmelerin %86'sı hizmetler sektöründedir ve cironun %67,1'ini gerçekleştirmektedir. İşletmelerin yalnızca %1,5'i (50+ kişilik) büyük işletme olmasına karşın ülkedeki istihdamın %49,6'sını, cironun ise %45,7'sini gerçekleştirmektedir. İşletmelerin %85,8'i ise (1-4 kişilik) küçük işletmedir. Aktif işletmelerin %5,3'ü yabancı ortaklı olup yabancı ortaklı işletmelerin %41,8'i İtalyan, %8,3'ü Kosovalı, %6,5'i Türk ve %4,6'sı Yunan ortaklıdır.

Son yıllarda ortalama %4 oranında büyümekte olan Arnavutluk'ta 2022 yılında 19 milyar dolar olarak gerçekleşen gayrisafi yurtiçi hasıla 2023 yılında, 23,5 milyar dolara, 2024 yılında 27 milyar dolara, 2025 yılında ise 30,3 milyar dolara yükselmiştir. Sektör bazında Arnavutluk'un GSYH'sinin %48'ini hizmetler, %23'ünü sanayi ve %16'sını ise tarım sektörü oluşturmaktadır.

Dünya Bankası'nca ülkelerin iş yapılabilirliğini irdeleyen "Doing Business" çalışmasının 2020 yılı raporuna göre Arnavutluk 190 ekonomi içerisinde iş yapılabilirlik açısından 82. sırada yer almaktadır.

Tablo 1: Dünya Bankası Doing Business Raporu Ülke Bilgileri

2020	Şirket Kurma	İnşaat/ Müteahhidlik İzinleri	Elektrik Erişimi	Tapu/Mülkiyet Kayıtları	Banka Kredisine Erişim	Vergi Ödenebilirliği	Dış Ticaret Uygulamalarına Açıklık	Mahkeme Süreci	Şirket Tasfiyesi
Dünya Sıralaması	46	166	107	98	48	123	25	120	39
Prosedür Sayısı	5	19	6	5	-	-	6/9 (İhr/İth)	39	-
Gerekli Gün Sayısı	4,5	324	71	19	-	-	8/10 saat (İhr/İth)	525	2 yıl
Maliyet (% kişi başına düşen gelir)	10,8	6,8	448,6	8,9 (% taşınmazın değeri)	-	-	10/77 (Dolar)	42,7 (% taşınmaz bedeli)	10 (% varlık değeri)

Kaynak: Arnavutluk Doing Business 2020 Raporu

A.1.b. Şirket Kurulumuna İlişkin Mevzuat

Arnavutluk'ta 5 farklı şirket türü vardır;

Bireysel: İşletmenin, devlet otoritelerine veya ticari işlemler karşısında tüm ticari borçlardan sorumlu bir sahibi vardır. Arnavutça kısıtlaması "B.I" olarak yazılmaktadır.

Genel Ortaklık: Ticari borçlardan kısıtlama olmaksızın sorumlu olan bir veya daha fazla genel ortağa sahip olan işletme türüdür. Arnavutça kısıtlaması "O.P." olarak yazılmaktadır.

Limited Ortaklık: "Genel" iş ortaklarının yanı sıra "sınırlı" iş ortakları veya katkılarının değerinin sınırına kadar ticari yükümlülüklerden sorumlu olan iş ortakları da yer almaktadır. Arnavutça kısıtlaması "O.K." olarak yazılmaktadır.

Limited Şirket: İşletmenin tüm mülkiyeti ile ilgili tüm borçları ve diğer yükümlülüklerinden sorumlu olan bir veya daha fazla kişi tarafından kurulan işletme türüdür. Arnavutça kısaltması "SH.P.K" olarak yazılmaktadır.

Anonim Şirket: Anonim şirketler, öz kaynakları hisselerle bölünmüş olan ve hissedarlarının tüm varlıkları ile ilgili diğer tüm borç ve yükümlülüklerden sorumlu olduğu işletmelerdir. Şirketin bir veya birkaç hissedarı olabilir. Bu şirketin başlangıç sermayesi en az 10.000 €'dur. Arnavutça kısıtlaması "SH.A." olarak yazılmaktadır.

Arnavutluk'ta şirket kuruluş işlemleri için Milli Sicil Merkezine (QKB) (www.qkb.gov.al) başvurup kayıt olunmalıdır. Ülkede en yaygın şirket türü limited şirket (Sh.p.k) olup minimum sermaye 100 Lek (Yaklaşık 1 Avro)'dur. Şirket kuruluşu genellikle 1-2 gün sürmekte olup başvuru çevrimiçi ortamdan da yapılabilmektedir.

Arnavutluk'ta **şahıs şirketi (bireysel) kurulması için** istenen evraklar:

- QKB'de memur tarafından elektronik ortamda doldurulan form
- Başvuranın kimlik kartı veya pasaportun aslı
- Temsilcinin kimlik kartı veya pasaportun aslı
- Vekalet yolu ile temsilde vekalet belgesi veya noter onaylı fotokopisi
- Başvuru ücretinin ödendiğini gösteren belge,
- QKB tarafından başvuru sırasında talep edilebilecek diğer belgeler.

Arnavutluk'ta **limited şirket kurulması için** istenen evraklar:

- Kurucuların noter tasdikli pasaport fotokopisi
- Kuruluş sözleşmesi
- Tüzük/ana sözleşme
- Avukat'a verilen vekaletname
- QKB'de memur tarafından elektronik ortamda doldurulan form

Arnavutluk'ta **anonim şirket kurulması için** istenen evraklar da limited şirket için istenen evraklarla aynıdır. Sadece banka teminat mektubunun en az 2.000.000 Lek olması

gerekmektedir. Bu sermayenin ¼'nün yatırılmış kalan kısmının taahhüt edilmiş olması yeterlidir.

Ülkede şube ana şirketin tüzel kişiliğine bağlı açılmakta olup yerel bir temsilci istenmektedir. Buna karşın ayrı bir sermaye şartı aranmamaktadır. Temsilciliğin ise ticari faaliyet yapma yetkisi olmayıp yalnızca pazar araştırması/koordinasyon yapması beklenmektedir. Türkiye'de mevcut bir limited şirketin Arnavutluk'ta şube veya temsilcilik kaydı için istenen evraklar:

- Türkiye'deki şirketin ana sözleşmesi (apostilli)
- Türkiye'deki ticari sicil kaydı (apostilli)
- Türkiye'deki şirketin vergi kayıt belgesi (apostilli)
- Türkiye'deki şirketin sosyal sigortalar kayıt belgesi (apostilli)
- Türkiye'deki şirketin (şirket, şube veya temsilcilik açılacağına dair) genel kurulu kararı (apostilli)
- Türkiye'deki şirketin son mali yıl bilançosu
- Arnavutluk'ta kurulacak şirketin kuruluş sözleşmesi
- Arnavutluk'taki şirketin tüzük/ana sözleşmesi
- Banka teminat mektubu (asgari 100.000 Lek)
- Kurucuların noter tasdikli pasaport fotokopisi
- Arnavutluk'taki avukata verilen vekaletname
- QKB'de memur tarafından elektronik ortamında doldurulan form

Mevcut bir yabancı anonim şirketin Arnavutluk'ta şube veya temsilcilik kaydı için istenen evraklar da limitet şirketin şube veya temsilcilik kaydı için istenen evraklarla aynıdır.

- ❖ Noter masrafları: Türkiye'den daha düşük olup evraklara göre değişmektedir.
- ❖ Avukatlık masrafları: Şirketin kayıt işlemleri için ortalama 300-700 Avro'dur.

Arnavutluk'ta iş kurmak için avukat veya muhasebeci tutmak yasal olarak zorunluluk değildir, ancak pratik açıdan bakıldığında, yabancı yatırımcıların bilmedikleri piyasalar için danışmanlık almaları önerilmektedir.

Kayıtların tamamlanmasıyla QKB elektronik postayla otomatik olarak bu durumu Vergilendirme Genel Müdürlüğüne ve Belediye Vergilendirme Bölümüne bildirir. Her yeni kayıt için ilgili belediyelere şirketlerin adresleri ve diğer bilgiler aktarılır. Vergi Levhası/Numarası (NIPT) bu kayıtlar sırasında hazırlanır. Kayıt sürecinin tamamlanması ve sertifikanın verilmesiyle şirket kurulmuş, vergi ve sosyal sigortalara da aynı zamanda kayıt gerçekleştirilmiş olur. Kayıt işlemleri ortalama 15 gün içinde bitirilmektedir. Şirket kurulduktan sonra, vergi numarası verilir ve bir ay içinde Belediye Vergileri yatırılır. Ayrıca Sosyal Sigorta Müdürlüğüne kayıt olunur. Belediye Vergisi (ortalama); tabela için 3.000 Lek, temizlik için 7.000 Lek, yeşil alan için 2.000 Lek, ofis için metrekare başına hesaplanarak ödenir.

Vergi borcu olmayan şahıs ve limited şirketlerin tasfiyesi başvuru tarihinden 45 gün içerisinde

kendiliğinden gerçekleşmektedir. Anonim şirketlerin tasfiye süreci ise ortakların tasfiye memuruna başvurusu ile başlamaktadır. Ancak şirket feshi süreçleri bürokratik ve zaman alıcı olabilmektedir.

A.1.c. Vergi Uygulamaları

Arnavutluk'ta ulusal ve yerel düzeylerde olmak üzere iki tür vergilendirme sistemi vardır. Yerel vergiler daha ziyade oteller, restoranlar ve diğer benzer hizmet alanlarında uygulanırken ulusal vergiler, doğrudan ve dolaylı vergiler şeklinde ikiye ayrılmaktadır.

Doğrudan vergiler içinde gelir ve kurumlar vergisi, dolaylı vergiler içinde ise KDV, ÖTV ve ithalatta uygulanan gümrük vergileri yer almaktadır.

Kurumlar vergisi, Arnavutluk'ta ekonomik karakter taşıyan türden faaliyette bulunan tüm Arnavut ve yabancı tüzel kişilerden tahsil edilmektedir. Ülkenin DTÖ'ye üyeliği çerçevesinde işletmelere uygulanan kurumlar vergisi oranı ve gerçek kişilere uygulanan gelir vergisi oranları indirilmiştir. Ülkedeki vergi idaresi Arnavutluk Vergiler Genel Müdürlüğü (DPT)'dür.

Vergi beyannemeleri KDV için aylık, kurumlar vergisi için ise yıllık bazda verilmektedir. Muhasebe kayıtlarının IFRS'ye uyumlu olması ve Arnavutça tutulması gereklidir. Ülkede sabit kıymetlere göre değişken oranlarda (%5-25) amortisman uygulaması vardır. Transfer fiyatlandırması kurallara bağlanmıştır. Stratejik yatırımlar ve belli sektörlerde sunulan teşvikler kapsamında vergi muafiyetleri mevcuttur.

Ülkedeki en temel vergiler aşağıdaki gibidir:

Kurumlar Vergisi: Ticari kayıt defterleri kullanan ve KDV ödeyen bütün şirketler (yerli veya yabancı) kurumlar (kazanç) vergisine tabidirler. Ülke içinde yerleşik vergi mükellefi, sadece Arnavutluk Cumhuriyeti toprakları içinde oluşan gelirler için yükümlüdür ve bu oran işletmelerin geneli için %15, küçük işletmeler için ise ciroya bağlı olarak %5'e düşebilmektedir.

Katma Değer Vergisi (KDV): Katma Değer Vergisi oranı genel olarak %20 olup turizm ve bazı özel sektörlerde (tarım ürünlerinin bazıları, kitap ve yayınların bazıları gibi) %6, ihracatta ise %0 olarak uygulanmaktadır. Buna ilaveten finansal hizmetler, sigorta, eğitim, sağlık hizmetleri, konut kiralama da KDV'den muaftır.

Yıllık cirosu 10 milyon Lek üzerinde olan kişi ve kurumların KDV kaydı zorunlu olup bu eşğin altındakiler gönüllü KDV mükellefi olabilmektedir. İthal edilen mallar için KDV gümrük aşamasında ödenmekte olup Arnavutluk'ta hizmet danışmanlık, dijital hizmetler, inşaat gibi hizmetleri sunan yerli ve yabancı firmalar da KDV mükellefidir.

Ödenecek KDV=Çıkan KDV (Satışta tahsil edilen) – İndirilecek KDV (Alımlarda ödenen)'dir.

KDV beyannameleri aylık verilmekte olup takip eden ayın 14'üne kadar verilmesi zorunludur. Tüm işlemler dijital raporlanmakta olup e-fatura ve e-beyan sistemleri zorunludur. Ülkede KDV iade süreçleri oldukça yavaştır.

Kaynak Vergisi (Stopaj): Yurt dışına yapılan danışmanlık, teknik hizmet, lisans/royalty ödemeleri, temettü dağıtımı ve faiz ödemeleri başlıca uygulama alanları olup vergi oranı %15'tir. Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması (ÇVÖA) olan ülkelerle (Türkiye dahil) bu oran %5 veya %10 olabilmektedir.

Verginin ödemedi ödeyen tarafından kesilerek devlete ödendiği ve dolaylı olarak gelir sahibinin yüklendiği bir vergidir. Dolayısıyla yurt dışı ödemelerde kritik öneme sahiptir, doğru yapılandırılmazsa yatırım maliyetlerini artırmaktadır.

Gelir Vergisi: Dünyada nerede üretilirse üretilsin tüm gelirler için, Arnavutluk'ta mukim tüm şahıslar vergiye tabidir (%0-23). Ancak, Arnavutluk'ta mukim olmayanlar, sadece Arnavutluk sınırları içinde elde ettikleri gelir için vergi mükellefi olurlar.

(Özel) Tüketim Vergisi: Arnavutluk'ta Özel Tüketim Vergisi (Excise Tax / Akciza) ise Türkiye'deki ÖTV'ye benzer bir yapıda olup genelde sağlık, çevre veya kamu geliri açısından hassas kabul edilen belirli ürün gruplarına uygulanmaktadır. Vergi ürününe göre nisbi veya maktu olabilmektedir.

Bu kapsamda alkol ve alkollü içecekler, tütün ve tütün ürünleri, enerji/petrol ürünleri, gazlı ve şekerli içecekler, kahve, havai fişekler, pnömatik lastikler, akkor lambalar, plastik, cam veya karışık ambalajlar ÖTV'ye tabiidir.

Diğer Özel Vergiler, Harçlar ve Çevresel Katkı Payları

Liman Vergisi: Limanların kullanımı karşılığında alınan vergidir ve gemi işletmecileri öder. Arnavutluk Cumhuriyetinde uygulanan Deniz Limanı Vergisi 1 (Bir) Avro'dur.

Akaryakıt Vergisi: Arnavutluk'ta üretilen ve dışarıdan ithal edilen benzin, LPG ve dizel yakıt için litre başına dağıtım şirketleri üzerinden tahsil edilir. Arnavutluk'ta akaryakıt fiyatlarının yüksek olmasının ana sebebidir.

İkinci El Arabalar İçin İthalat Vergisi: Kullanılmış araç ithalatında uygulanan vergidir. Aracı ithal eden kişi veya şirket öder. Araç yaşı arttıkça vergi yükü artabilir ve hesaplamada emisyon kriterleri önemlidir. Filo kuran şirketler için önemli bir maliyet kalemidir.

Karbon Vergisi: Çevreyi kirleten faaliyetler üzerinden alınır. Enerji üreticileri, sanayi tesisleri öder.

Plastik ve cam tek kullanışlı ambalajların vergisi: Ambalaj atıklarının geri kazanımı için alınan katkı payıdır. Hem üreticiler hem ithalatçılar hem de paketleme yapan firmalar öder. Arnavutluk'ta ambalajlar için geri kazanılabilir / geri dönüştürülebilir olma şartı önemlidir; zira üretici veya ithalatçı atık yönetimi yükümlülüğüne tabidir, dolayısıyla ya geri dönüşüm sistemine katılmalı ya da yarattığı atıklar için katkı payı ödemelidir. Firma şayet atık yönetimini kendisi yürütmüyorsa geri kazanım sistemi kapsamında ücret karşılığında geri dönüşüm kuruluşuna katılabilmektedir.

Madencilik Vergileri: Arnavutluk'ta madencilik sektöründe faaliyet gösteren şirketler veya maden çıkartma lisansı alanlar Arnavutluk devletine madencilik vergisi ödemek zorundadır. Madencilik vergisi aylık hesaplanır ve ihracat yapıldığı anda ödenir. Madencilik vergisinin %25'i madencilik faaliyetinin bulunduğu yerel idareye gider. Kiralama vergisi (altın, gümüş %10, bakır, nikel, demir, nikel, krom vs. %7-%5, granit %6, mermer %5 vs.)

Yıllık Balıkçılık Faaliyeti Vergisi: Balıkçılık lisansının alınmasından sonra bu verginin ödenmesi zorunludur. Vergi ödenmeksizin lisans geçerlilik kazanmaz. Gemi balıkçılığı (bir gemi için) yıllık vergiler türe göre değişmektedir.

Oyun Salonu, Kasino ve Hipodromlarda Düzenlenen Sportif Yarışlar İçin Kayıt Vergisi: Bu vergi, her faaliyetin başlangıcında (kayıtta), faaliyetler kapsamında yıllık olarak ve gelir üzerinden ek vergi şeklinde uygulanır.

A.1.d. Sosyal Güvenlik Uygulamaları

Ülkede emeklilik primi için işveren payı %15, çalışan payı ise %9,5'tir. Sağlık sigortası için ise her iki tarafın payı %1,7'dir. Ülkede sosyal güvenlikle sorumlu kuruluş Arnavutluk Sosyal Sigorta Kurumu (ISSH)'dur.

Çalışma Saatleri: Arnavutluk İş Kanunu'na göre normal günlük çalışma süresi 8 saati aşamaz. Diğer taraftan, normal haftalık toplam çalışma süresi de 40 saati aşmamalıdır. Bazı durumlarda, işveren tarafından talep edildiği ve onaylandığı takdirde, işçi iş saatlerinden sonra da çalışabilir. Ancak her halükârda haftada 48 saatlik çalışma süresi geçilemez. Yani fazla mesai saatlerinin toplamı hafta başına 8 saati aşamaz. Ulusal tatil günlerinde çalışılması ve 18 yaşın altındaki çocuklar ile gebelik döneminde olan kadınların gece çalışmaları Arnavut İş Kanunu tarafından yasaklanmaktadır.

Fazla Mesai Ödemeleri: Fazla mesai çalışmalarının karşılığının, ek maaş veya ek tatil olarak verilmesi öngörülmektedir. Fazla mesai için, uygulanan maaştan %25 daha fazlası veya normal tatillerden %25 daha fazlası uygulanır. Fazla mesai karşılığı, fazla mesaiden itibaren iki ay içerisinde kullanılmalıdır. Resmî tatiller esnasında veya hafta sonlarında yapılan fazla mesai için normal maaşın ve fazla mesai süresinin %50 daha fazlası olarak uygulanır.

Emeklilik yaşı: Sosyal sigorta yasasında, emeklilik yaşı erkekler için 65 ve kadınlar için 61,8'dir. Emeklilik yaşı 67-62'ye ulaşıncaya kadar her yıl üçer ay yükseltilmektedir.

Asgari ücret: Arnavutluk'ta Asgari Ücretin Tayinine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararına göre 2023 yılında asgari ücret aylık 50.000 Lek'tir. Asgari ücret ayda en az 174 saatlik normal iş süresi için ödenmektedir. Çalışma saatlerine göre fazla mesai ödemesi yapılacaksa, saati 115 Lek'ten daha az olamaz. Diğer ödemelerin ise 20.000 Lek üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Yabancı İşçi Çalıştırma: Arnavutluk'ta iş yapan müteahhitler, çalıştırdıkları Arnavut işçi sayısını %10'unu geçmeyecek şekilde yabancı işçi çalıştırabilirler. Ancak söz konusu oran, alınacak özel izinlere bağlı olarak değişebilmektedir. Yabancı işçi istihdamı için gerekli evraklar;

- Dilekçe formu (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- Çalışma kontratı orijinal veya noterden onaylanmış hali (Çalışma süresi en az 1 yıl) (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- Pasaport fotokopisi veya noterden onaylanmış hali (İlk sayfa, süre sayfası, son giriş sayfası ve son sayfa) (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)

- Yabancı kişinin bizzat başvuramaması halinde vekâletname (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- Vergi dairesinden şirketin borcunun olmadığına dair belge (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- Denetim tutanağı fotokopisi ya da iş müfettişliğinden alınan kayıt belgesi (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- 5 adet fotoğraf
- Çalıştığı şirketin sicil kaydı ve vergi numarası, ortaklarından biri ise statüsü ve şirketin tüzel kişiliği (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır.)
- Diploma fotokopisi (Türkiye'den alınacaktır.)
- Harç ödemesi (Arnavutluk'ta)

A.2. Potansiyel Yatırım Alanları

2021 yılında Türkiye ile Arnavutluk arasında imzalanan stratejik iş birliği anlaşmasının konularından birinin **turizm** olduğu, ülkenin Avrupa'da ve dünyada her geçen gün turistik bir cazibe merkezi olarak öne çıkıyor olduğu, diğer yandan InterContinental, Marriott, Hilton, Accor (Mercure, Mövenpick, MGallery), Maritim ve Melia gibi uluslararası zincir otellerin ülkedeki varlığı dikkate alındığında ülkede turizm ve otelcilik yatırımlarında önemli iş fırsatlarının olduğu değerlendirilmektedir. Nitekim Hyatt, Radisson, Swissotel, Pullman markalarının yapım/proje aşamasındaki otelleri ve İspanyol zinciri Melia'nın resort otelcilikteki hızlı büyüyen girişimleri göz önünde bulundurulduğunda, **başta resort otelcilik olmak üzere otel gruplarımızın ve diğer turizm hizmet sağlayıcılarımızın Arnavutluk'a yatırım yaparak ülkedeki hızla büyüyen pazardan pay almalarının ve pazara ilk giren avantajlarından faydalanmalarının** kritik olduğu değerlendirilmektedir.

Yenilenebilir enerjinin yaygınlaştığı ve Arnavutluk tarafından sunulan 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 fırsatlarının takibi önem kazanmaktadır. Ülkenin topoğrafik uygunluğu ve mevcut durumda ülke elektriğinin %90'ının hidroelektrikten sağlanıyor olduğu göz önünde bulundurulduğunda, bu alandaki yatırım fırsatları da devam etmektedir.

Ülkede **sağlık, geri dönüşüm, endüstriyel tarım ve gıda işleme** alanlarında önemli bir potansiyel olduğu görülmekle birlikte tekstil, ayakkabı, inşaat malzemeleri, mobilya, elektrikli ev aletleri ve makineler konusunda ülkemizin sahip olduğu fiyat avantajı dikkate alındığında bunların da yatırım yapılabilecek potansiyel alanlar olduğu değerlendirilmektedir.

Bunlara ilaveten **inşaat 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 2001-2009 döneminde Arnavutluk Gayrisafi Yurt İçi Hasılasının (GSYİH) %19'unu inşaat sektörü oluştururken 2014 yılından itibaren bu oran %11-13 arasında seyretmiştir.

Arnavutluk'ta izin verilen yeni inşaatların toplam parasal değeri 2023 yılında 822 milyon € iken, 2024 yılında 1,05 milyar €'ya yükselmiş, 2025 yılında ise 754 milyon €'ya gerilemiştir. İzin verilen yeni inşaat değerinin ortalama %65'ini konut oluştururken %13'ünü ise büyük çaplı sivil mühendislik işleri oluşturmaktadır.

Son yıllarda Arnavutluk'ta konut sektörünün hızla büyüdüğü görülmekte olup, inşaat izinlerinin artışı, kiraların istikrarlı artışı, AB'ye üyelik beklentisi, sermayenin konut inşaatına ve konut satın alımına yönelmesi ve özellikle turistik bölgelerde yabancıların konut satın alımının bu durumu sürüklediği değerlendirilmektedir. Öyle ki, Arnavutluk Merkez Bankası verilerine göre 2024 yılında yabancıların gayrimenkul alımı %16,6 oranında artmış olup gayrimenkul yatırım miktarı doğrudan yabancı yatırımların %25'inden 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, ülkenin Karadağ ve Hırvatistan'a göre halen ucuz kalmış olduğu değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan, merkez ve kuzey Avrupa'yı Balkan yarımadasına ve en nihayetinde Marmara bölgesi üzerinden İstanbul limanlarına bağlamayı amaçlayan 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 ve "Western Balkans Investment Framework" programı kapsamında Avrupa Birliği ve Dünya Bankası tarafından desteklenen yaklaşık 1500 km'lik **Adriatic Ionian Highway** projesi çerçevesinde, koridorun 3185 km ile yaklaşık %20'sinin Arnavutluk topraklarından geçmesi planlanmaktadır.

Buna ilaveten **Corridor VIII** projesi kapsamında da Arnavutluk liman şehri Durres'ten başlayarak Adriyatik'in Arnavutluk, Kuzey Makedonya ve Bulgaristan üzerinden Karadeniz'e bağlanması öngörülmektedir.

Arnavutluk topraklarında anılan koridor rotalarının büyük kısmı mevcut yollar ile entegre edilmekte olup, bunların 120 km/s hız limitli A segmenti otoyol standardına yükseltilmesi planlanmaktadır. Söz konusu hattın Arnavutluk kısmında çalışmalar henüz birkaç yıldır başlamış olup önümüzdeki dönemde hattın pek çok diğer kısımları için ihaleler açılacağı öngörülmektedir.

Ayrıca Azerbaycan'dan çıkarılan doğalgazı TANAP üzerinden Türkiye ve Yunanistan üzerinden 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 kapasitesi bulunmaktadır.

Söz konusu hatlardan Arnavutluk içine henüz gaz dağıtımını yapılmamasına karşın bu yönde projeksiyonlar bulunmaktadır. Dolayısıyla bu proje kapsamında boru hattı inşaatı, kompresör/istasyonlar, izleme/denetim ve danışmanlık konularında fırsatlar olacağı değerlendirilmektedir.

Ülkede bunlara ilaveten **Porto Romano kargo limanı inşaatı, Vlora'daki liman ve marina inşaatı, mevcut Durres Limanının marinaya çevrilmesi** projelerinin de önemli müteahhitlik ve teknik müşavirlik fırsatları sunacağı değerlendirilmektedir.

Tüm bunlara karşın Arnavutluk ekonomisinin işgücü anlamında sürekli göç verdiği, bu nedenle yatırımcıların nitelikli ve yetişmiş işgücü temini açısından zorluklar yaşadığı da dikkate alınmalıdır.

B. YABANCI YATIRIM MEVZUATI VE YATIRIM TEŞVİKLERİ

B.1. Yabancı Yatırımlara İlişkin Ülke Mevzuatı

B.1.a. Genel

02.11.1994 tarihli ve 7764 sayılı “Yabancı Yatırımlar Kanunu” Arnavutluk'taki yabancı yatırımcılar için avantajlı bir ortam oluşturmaktadır. Bütün yabancılar için şahsi ya da tüzel kişilik olarak aşağıda yer alan hükümler geçerlidir:

- 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 kamulaştırılmaz 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 sahiptirler.
- Uluslararası anlaşmalara uygun olarak, en elverişli uygulamalar da sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, 16.09.2011 tarihli ve 316 sayılı Kanun ile “Yabancı Yatırımlar Kanunu”na bazı maddeler eklenmiştir. Söz konusu Kanuna göre altyapı, turizm, enerji ve tarım sektörlerinde yapılacak ve en az 10 milyon Avro'ya ulaşan yabancı yatırımlar için özel bir hükümet güvencesi uygulanacaktır.

Arnavutluk'taki yatırımcılara, yatırımları için hukuki koruma hakkı verilmiştir. Arnavutluk'taki yatırımcıların, yatırımlarıyla ilgili yasal hakları yargı koruması altındadır. Arnavutluk Medeni Usul Kanunu, yerel ve uluslararası ticari tahkimle ilgili hükümleri içermektedir. ICSID Sözleşmesi, Arnavutluk için 14 Kasım 1991'den beri yürürlüktedir.

Bu kapsamda 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 sahiptirler.

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 sağlayacaktır 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 kararların uygulanmayacağına inanmayacağına dairdir. Yasaya göre, bu hukuki korumadan yararlanabilecek olan yabancı şirketlerin en az 10 milyon Avro'luk yatırım yapmış olmaları ve altyapı, turizm, enerji ve tarım sektöründe faaliyet göstermeleri, ayrıca, devletle de anlaşma imzalamış olmaları gerekmektedir.

B.1.b. Yabancı Sermayeye Yönelik Kısıtlamalar

Arnavutluk yabancı yatırımcılara yerli yatırımcılarla aynı şartları sağlamakla birlikte, yabancı gerçek kişileri ile yabancı sermayeli şirketlerin gayrimenkul edinimleri kısmen sınırlandırılmıştır. Bu kapsamda ticari amaçla gayrimenkul edinimi (otel, fabrika, ofis, AVM, turizm tesisi, ticari proje için arsa) serbest olmasına karşın tarım arazilerinde sınırlama mevcuttur.

Yabancılar ülkede tarım arazisini doğrudan satın alamamakta olmasına karşın Arnavutluk'ta tarımsal faaliyet yapan bir şirket kurarak bu şirket üzerinden tarımsal arazi satın alımı yapabilir ya da özellikle 30-99 yıllık kiralama yoluyla uzun vadeli kiralama yapabilir (bu husus tarım ve enerji projelerinde yaygındır).

Yabancıların, hava ve denizcilik kabotajları da yasalarla kısıtlanmıştır. Arnavutluk yasalarına göre yabancı yatırımlarla ilgili anlaşmazlıklar konusunda uluslararası tahkim kararını uygulamakla zorunludur.

B.2. Yatırım Teşvik Mevzuatı

Arnavutluk'ta devlet destekleri ve yatırım teşvikleri, klasik "yüksek vergi indirimi" modelinden ziyade izin süreçlerini hızlandırma, arazi erişimi, maliyet azaltma ve belirli sektörleri destekleme üzerine kuruludur. Bununla birlikte vergi indirimi, vergi kredisi, erteleme, muafiyet gibi teşvikler de bulunmaktadır. Bu kapsamda en önemli destek mekanizması "Stratejik Yatırım Programı" olup bunun haricinde tarım hibeleri, KOBİ destekleri ve serbest bölge/özel ekonomik bölge teşvikleri de bulunmaktadır.

Arnavutluk'taki "Stratejik Yatırım Kanunu" (55/2015 sayılı Kanun), büyük ölçekli ve ülke ekonomisi için kritik görülen yatırımları ülkeye çekmek, bürokratik süreçleri hızlandırmak ve kolaylaştırmak ve yatırımcıya devlet desteği sağlamak amacıyla oluşturulmuş özel bir teşvik mekanizmasıdır. Anılan teşvik sistemi Arnavutluk Yatırım Ajansı (AIDA) eliyle yürütülmekte olup, tüm danışmanlık süreçleri de anılan kurum tarafından sağlanmaktadır. Bu program hızlandırılmış süreçler, arazi birleştirme, desteklemeler, altyapı yardımları, stratejik projelerin gerçekleştirilmesi için kamu varlıklarının kullanılması, stratejik yatırım projesinin geliştirilmesi ve uygulanması için taşınmaz varlıklar ile özel mülkiyetin kamulaştırılması ve yatırım sözleşmesinin parlamento tarafından onaylanması faydaları sunmaktadır.

Yatırım tutarına ve yaratılan yeni iş sayısında göre "destekli süreç" ve bundan daha iyi şartları içeren "özel muamele" olmak üzere iki basamaklı bir statü uygulaması mevcuttur.

Tüm sektörler söz konusu teşvik programında olmayıp sadece belirlenmiş kritik sektörler bu kapsama alınmıştır. Desteklenen sektörler: turizm, enerji ve madencilik, ulaştırma,

telekomünikasyon ve şehir atık yönetimi, tarım ve balıkçılıktır. Sektör bazında “destekli süreç” statüsü için azami yatırım tutarları ve şartları şu şekildedir:

- Enerji ve madencilik – 30 milyon Avro
- Ulaştırma, elektrik altyapısı ve şehir atık yönetimi – 30 milyon Avro
- Turizm – 5 milyon Avro ve en az 80 yeni iş yaratımı
- Tarım (büyük çiftlikler) ve balıkçılık – 30 milyon Avro ve en az 50 yeni iş yaratımı
- Özel ekonomik alanları – 5 milyon Avro
- Özel gelişim alanları – 1 milyon Avro ve en az 150 yeni iş yaratımı

Anılan sektörlere ilaveten, sektörüne bakılmaksızın 100 milyon Avro ve üstü tüm yatırımlar da stratejik yatırım statüsü kazanabilmekte olup kapsamdaki teşviklerden faydalanabilmektedir. Anılan Kanun kapsamında ayrıca stratejik yatırımların yeni iş yaratma potansiyeli de değerlendirme kriterleri arasındadır.

Yatırımın stratejik yatırım statüsü kazanması için “Stratejik Yatırım Komitesi”nin onayından geçmesi gerekmektedir.

Yatırım stratejik yatırım statüsünden bağımsız olarak Arnavutluk’ta sağlanan teşviklerin başlıcaları aşağıdaki gibidir:

Turizm

- 93/2015 sayılı Turizm Kanunu kapsamındaki “Arnavutluk 1 Euro Programı” kapsamında 99 yıllığına turizm arazisi kiralama
- 4-5 yıldızlı özel statülü konaklama tesislerinin 10 yıllık kurumlar vergisi muafiyeti,
- Agroturizm tesis ve 4-5 yıldızlı konaklama tesis inşasının altyapıya etki vergisinden muafiyeti
- 4-5 yıldızlı otelcilik hizmetlerinde %6 KDV. Ayrıca agroturizm tesislerinde otelcilik ve restoran (içecek hariç) hizmetlerinde %6 KDV
- Devlet tarafından yol, su, elektrik gibi teknik altyapıların sağlanması

Enerji

- 07.10.2015 tarihli ve 822 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında güneş enerjisi projesi uygulayacak yatırımcılar, ürettikleri enerjiyi açık piyasada satabilmektedir
- İletim veya dağıtım şebekelerine bağlantının yalnızca doğrudan maliyetlerinin ödenmesi
- 15 MW ve üzeri kapasiteli santrallerden üretilen elektrik için uzun vadeli (15 yıl) sözleşme

Sanayi

- 300.000.000 Lek (Yaklaşık 3,02 milyon Avro) üstü veya 50 kişi ve üstü istihdam yaratan üretim tesisi yatırımlarında hazine mülkünün 1 Avro’ya kiralanması
- Sıfır riskli ve ihracatçı mükellefler için KDV’nin anında iadesi
- Otomotiv sektöründe faaliyet gösteren tüzel kişiler için %5 kurumlar vergisi oranı

T.C. Tiran Ticaret Müşavirliği

- Makine ve ekipman ithalatında KDV muafiyeti
- İşbaşı mesleki eğitim için çeşitli finansman teşvikleri
- Gümrük işlemlerinin kolaylaştırılması

Tarım

- Tarım makinelerinin tedarikinde KDV muafiyeti
- Tarım makinesi ve ekipman ithalatında KDV muafiyeti
- Agroturizm tesislerinde otelcilik ve restoran (içecek hariç) hizmetlerinde %6 KDV
- Kimyasal gübreler, pestisitler, tohumlar ve fideler dahil olmak üzere tarımsal girdilerin tedarikine %10 KDV (hormonlar hariç)
- Agroturizm mükelleflerini ve kooperatiflere %5 gelir/kurumlar vergisi
- 10-99 yıllık tarım arazisi kiralama
- Balıkçılıkla ilgili altyapı, balıkçı limanları, inşaat faaliyetleri ve gemi bakım hizmetleri için 100.000.000 ALL'nin (Yaklaşık 1 milyon Avro) üzerinde yatırım yapıldığında 1 Avro kiralama bedeli

Bilgi ve İletişim Teknolojileri

- Yazılım üreticileri ve geliştiricileri için %5 kurumlar vergisi

Teknolojik ve Ekonomik Gelişim Bölgesi (TEDA)

- Arnavut mallarının bölgeye girişinde %0 KDV oranı
- Bölgeye ithal edilen mallar için %0 KDV ve gümrük vergisi
- Bir TEDA'ya kuruluşundan itibaren 3 yıl içinde yatırım yapılırsa, 2 yıl boyunca sermaye harcamaları vergi hesaplamasında %20 oranında indirilebilir
- Geliştiriciler ve kullanıcıların gelirlerinin yarısı için 5 yıl boyunca kurumlar vergisinden muafiyet
- Geliştiricinin inşaat maliyetleri için altyapıya etki vergisinden muafiyet
- TEDA içindeki binalara emlak vergisinden 5 yıllık muafiyet
- Geliştirici ve kullanıcılar için taşınmaz transferinde tapu harcından muafiyet
- İlk yıl için maaş ve sosyal giderler vergi hesaplamasında %150 oranında indirilebilir. Takip eden yıllardaki yeni maaş ve sosyal giderler de aynı oranda indirilebilir
- Bilimsel araştırma ve geliştirme için giderler vergi hesaplamasında 10 yıl boyunca %200 indirilebilir

C. ARNAVUTLUK'TAKİ TÜRK YATIRIMLARI

C.1. Önde Gelen Yatırımlar ve Sektörler Hakkında Bilgilendirme

Arnavutluk Merkez Bankası verilerine göre Türkiye'nin ülkedeki doğrudan yabancı yatırım tutarı 2025 yılında 1,4 milyar Avro'ya ulaşmıştır ve Türkiye yatırımlarda beşinci sırada yer almaktadır.

Yatırımlar açısından önde gelen sektörlere bakıldığında, enerji, maden, havacılık, bankacılık yatırımları ön sıralarda yer almaktadır.

Tablo 2: Türkiye'nin toplam yatırım tutarı

YIL	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Değer/Milyon Avro	634	715	850	1.026	1.299	1.407

Kaynak: Arnavutluk Merkez Bankası

C.2. Türk Yatırımcıların Karşılaştıkları Sorunlar

Arnavut makamlarının vergi ve çalışma güvenliği gibi konularda yapılan değişiklikleri öne sürerek sık sık idari ceza uygulamaları, KDV iadelerinin hiç yapılmaması veya çok geç yapılması, ihalelerde meydana gelen iptal veya değişiklikler nedeniyle firmaların mağdur olması, gümrük işlemlerinin zaman zaman beklenenden uzun sürmesi, ülkede mesleki eğitimin yetersiz ve çoğu alanda hiç olmaması nedeniyle kalifiye eleman tedarikinde zorluklar yaşanması firmaların genel olarak karşılaştıkları sorunlardır.

D. ARNAVUTLUK'TAKİ DİĞER ÜLKELERİN YATIRIMLARI (Doğrudan Yabancı Yatırım Verileri)

Arnavutluk Merkez Bankası verilerine göre Arnavutluk'a yapılan yabancı yatırımları gerçekleştiren ülkeler incelendiğinde ilk sıralarda Hollanda, İsviçre, Kanada, İtalya ve Türkiye'nin yer aldığı görülmektedir.

Tablo 2 Diğer Ülkelerin Toplam Yatırım Tutarı (Türkiye Rakamları Hariç)

YIL	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Toplam/Değer Milyar Avro	7.848	8.568	10.214	12.235	14.115	15.588

Kaynak: Arnavutluk Merkez Bankası

E. YATIRIMCILAR İÇİN YARARLI BİLGİLER

E.1. Faydalı Linkler

Türkiye Tiran Büyükelçiliği: <https://tiran-be.mfa.gov.tr/Mission>

Arnavutluk İstatistik Kurumu: <http://www.instat.gov.al/>

Arnavutluk Merkez Bankası: <https://www.bankofalbania.org/home/>

Maliye Bakanlığı: <http://financa.gov.al>

Gümrükler Genel Müdürlüğü: <https://www.dogana.gov.al/>

Ekonomi ve Yenilikçilik Bakanlığı: <https://ekonomia.gov.al/>

Tarım ve Kırsal Kalkınma Bakanlığı: <https://bujqesia.gov.al/>

Tarım ve Kırsal Kalkınma Ajansı: <https://azhbr.gov.al/>

T.C. Tiran Ticaret Müşavirliği

Arnavutluk Yatırım ve Kalkınma Fonu: <https://www.aida.gov.al/>

Arnavutluk Kalkınma Fonu: <https://www.albaniandf.org>

Elektronik İhale Takibi: <https://www.app.gov.al/>

Tiran Ticaret ve Sanayi Odası: <https://www.cci.al/en/>

Arnavutluk Türkiye Ticaret ve Sanayi Odası: <https://attso.al/>

MÜSİAD Albania: <https://musiadalbania.com/>

Arnavutluk Üretici Birlikleri Derneđi: <http://prodhuesit.org/>