

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ
ARNAVUTLUK ÜLKE RAPORU

1- MÜTEAHHİTLİK SEKTÖRÜ

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 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 2001-2009 döneminde Arnavutluk Gayrisafi Yurt İçi Hasılasının (GSYİH) %19'unu inşaat sektörü oluştururken 2014 yılından itibaren bu oran %11-13 arasında seyretmiştir. 2024 yılında bu oran %12 olarak gerçekleşmiştir. Yine 2024 yılında sektörün büyümesi %4,5 olmuştur. Her ne kadar sektörün büyümesi yavaşlamış olsa da Arnavutluk'un en büyük 200 şirketi sıralamasındaki inşaat şirketlerinin ortalamasının üstünde bir oranda (%10) büyüdüğü de ve sektörün büyük şirketlere doğru kaydığı da dikkat çekmektedir.

Ülkede 2022 yılında verilen inşaat izin sayısı 1420 iken bu sayı 2023 yılında 1602'ye yükselmiş ve ardından 2024 yılında 1336'ya düşmüştür.

Yeni İnşaat İzinleri Sayısı

	2022	2023	2024	2025/6
Toplam Bina Sayısı	1420	1602	1336	610
1. Konut İnşaatı	1113	1291	970	459
2. Konut Dışı İnşaatlar	307	311	366	151
a. Otel ve benzeri yapılar	51	59	50	20
b. Ofis Binaları	7	12	14	1
c. Toptan/perakende ticaret binaları	61	82	81	32
d. Endüstriyel binalar	106	101	132	49
e. Diğer	82	57	89	49

Kaynak: INSTAT

Arnavutluk'ta izin verilen yeni inşaatların toplam parasal değeri ise 2022 yılında yaklaşık 950,7 milyon € iken, bu rakam 2023 yılında 822 milyon €'ya gerilemiş, 2024 yılında ise 1,05 milyar €'ya yükselmiştir.

Yeni İnşaat İzinleri Parasal Değeri (Bin Arnavut Leki)

	2022	2023	2024	2025/6
TOPLAM	113.140.115	89.621.487	106.444.914	38.497.294
Toplam Bina Değeri	97.767.733	80.976.693	91.836.552	27.256.295
1. Konut İnşaatı	72.788.114	56.029.352	72.117.391	12.193.795
2. Konut Dışı İnşaatlar	24.979.619	24.947.341	19.719.161	15.062.500
a. Otel ve benzeri yapılar	7.264.278	6.576.198	4.507.486	8.726.001
b. Ofis Binaları	591.140	91.914	252.779	27.105
c. Toptan/perakende ticaret binaları	2.466.857	3.065.270	1.327.313	437.006
d. Endüstriyel binalar	8.735.593	7.834.836	8.040.436	2.183.335
e. Diğer	5.921.751	7.379.123	5.591.147	3.689.053
Toplam Sivil Mühendislik İşler Değeri	15.372.382	8.644.794	14.608.362	11.240.999
1. Yol, otoban	5.839.166	5.642.363	6.082.874	2.819.634
2. Boru hattı, telekomünikasyon ve elektrik ağı	6.365.897	1.438.059	6.797.434	6.334.696
3. Endüstri bölgelerindeki kompleks yapılar	0	44.999	160.566	10.565
4. Diğer mühendislik işleri	3.167.319	1.519.373	1.567.488	2.076.104
<i>*Ortalama € Kuru</i>	<i>119</i>	<i>109</i>	<i>101</i>	<i>98</i>

Kaynak: INSTAT

Ülkedeki Konut Sektörü

Son yıllarda Arnavutluk'ta konut sektörünün hızla büyüdüğü görülmekte olup, inşaat izinlerinin artışı, kiralara 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 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 Karadağ ve Hırvatistan'a göre halen ucuz kalmakta olduğu değerlendirilmektedir.

Ülkedeki En Büyük Müteahhitlik Şirketleri

Arnavutluk'un en büyük 200 şirketini sıralayan "Monitor 200" listesinde yer alan halihazırdaki en büyük müteahhitlik firmalardan bazıları aşağıdaki gibidir;

- Gen 2 – 2024 geliri 16,3 milyar Lek'tir. Mühendislik, konut inşaatı ve alışveriş merkezi yönetimi konularında uzmanlaşmıştır. 2024'teki ciddi büyümeyle beraber bu segmentteki en büyük şirket haline gelmiştir. Tiran şehir merkezindeki yapay göl çevresinde çok sayıda kompleksin inşaa ve satışını gerçekleştirmektedir. Tiran merkezdeki "Coin" alışveriş merkezinin sahibidir.
- Gjoka Construction – 2024 geliri 10,6 milyar Lek'tir. Ülkenin ikinci en büyük konut ve endüstri inşaat firmasıdır. Başkent Tiran'ı Kuzey Makedonya'ya bağlayan "Arbër Road" projesinin yapım, işletim ve onarım işini üstlenmektedir. 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 – 2024 geliri 9 milyar Lek'tir (beyan). Yol yapımı ve inşaat malzemeleri üretimi alanlarında faaliyet göstermektedir.
- Shijaku – 2024 geliri 8,2 milyar Lek'tir. İnşaat, ağırlama ve hidroelektrik santrali, işlenmiş inşaat malzemeleri sektörlerinde faaliyet göstermektedir.
- Green Coast – 2024 geliri 8,1 milyar Lek'tir. BALFIN Group bünyesinde olup ülkenin güneyinde aynı isimle 500 dekarlık bir arazide turist villa kompleksi projesi yürütmektedir.
- NOVA Construction 2012 – 2024 geliri 5,7 milyar Lek'tir. Ekseriyetle geniş konut projelerine odaklanmıştır.
- Alb-Star – 2024 geliri 5 milyar Lek'tir (beyan). Finman Holding'in bir şirketi olup inşaat, endüstri ürünlerinin dış ticareti, endüstriyel ve içme suyu toptancılığı ve taşımacılık sektörlerinde faaliyet göstermektedir.
- BALFIN Construction – 2024 geliri 4,6 milyar Lek'tir. Konut, AVM sosyal ve kültürel merkezler ile altyapı inşaatına odaklanmaktadır.
- Kastrati Construction – 2024 geliri 4,2 milyar Lek'tir. Yer üstüne 37, yer altına 5 katlı “Down Town One” en büyük projesidir.
- Sektördeki diğer büyük şirketler ise 2T, Gikuria, Raphael 2002, Alb Building, GPG Company, İntekar Simple Society (Türk Şirketi) – ASL Ortak Girişimi (Llogara Tüneli projesinin üst yüklenicisidir), Field Ltd, INC Spa, Geci, Agi Kons, Concord Investment, Bami Holding, Contact sh.pk, Park Construction Albania, Arlis Construction, ORION, Elmazaj Construction ve Durres Marina sh.a'dır.

Tamamlanan ve Devam Eden Projeler

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 315 km ile yaklaşık %20'sinin Arnavutluk topraklarından geçmesi planlanmaktadır.

Arnavutluk topraklarında koridor rotasının büyük kısmı mevcut yollar (SH1, SH4 gibi) ile entegre edilmekte olup, bunların otoyol (A segmenti-autostradë) standardına yükseltilmesi planlanmaktadır.

Mavi Hat'tın Arnavutluk içindeki ilk segmenti olan 21 km'lik Thumanë-Kashar bölümü 35 yıllık bir özel ortaklık modeliyle hayata geçirilmiş olup 2024 yılı haziran ayında trafiğe açılmıştır.

Anılan proje kapsamında ayrıca Arnavutluk'un başkenti Tiran'ın şehir içi trafiğini rahatlatmak ve Mavi Hat boyunca giden trafiğin şehir içini es geçerek ilerlemesi amacıyla yapılan

Tiran çevre yolu projesi lot bazlı finansman ve yapım modeliyle yürütülmüş ve son lotun trafiğe açılışı 30 Aralık 2024'te yapılmıştır. 28,7 km uzunluğundaki projenin tümüyle 1 Aralık 2027'de tamamlanması planlanmaktadır.

“Mavi Hat” haricinde başkent Tiran ve Kuzey Makedonya'yı birbirine bağlayan 60 km'lik ve 244 milyon € büyüklüğündeki Arbër otoyolu projesi ise 3781 metre uzunluğundaki Murriz Tüneli'nin 2025 Mart ayında tamamlanmasıyla birlikte tamamen trafiğe açılmıştır.

Korça–Ersekë arasındaki C segmentli 35 km'lik ve toplamda 60 milyon €'dan fazla proje değerli bölgesel otoyolu ise 2024 yılında tamamlanmış olmasına karşın yolun bazı bölümlerinde çökmeler meydana gelmiş ve lot yüklenicisi tarafından onarılmıştır.

Ülkenin güneyine ulaşımı kolaylaştıracak olan Orikum-Himarë yolu projesinde Llogara tünelinin inşaatı Türk İntekar Simple Society – ASL Ortak Girişimi tarafından tamamlanmış olup yolun kalan kısımları da büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Arnavutluk'un başkenti Tiran'dan ve Tiran'ı denize bağlayan şehir olan Durres'ten sonra Arnavutluk'un en büyük üçüncü şehri olan ve ülkenin kıyı turizminin büyük çoğunluğunu gerçekleştiren güney sahillerinin başlangıç şehri olan Vlora'da 2021 yılında başlanan yeni uluslararası havalimanı yapımı projesinin 2025 yılında tamamlanması öngörülmektedir. Kosova asıllı Behgjet Pacolli'nin sahibi olduğu İsviçre merkezli Mabco Constructions liderliğinde ve arasında Türk şirketi YDA Group'un da olduğu konsorsiyum, planlanan 104 milyon €'u aşarak halihazırda yaklaşık 140 milyon € harcama yapmış bulunmaktadır. Yıllık yaklaşık 3 milyon turist beklenen havalimanı, Tiran Uluslararası Havalimanı'ndan sonra ülkenin ikinci havalimanı olacaktır.

Ülkenin yegâne limanı olan Durres Limanının kapasitesinin yeterli olmaması nedeniyle mevcut liman marinaya çevirilerek, liman kapasitesini artırmak, liman işlevlerini modernize etmek ve liman faaliyetlerini Durres'in hemen kuzeyindeki Porto Romano'ya aktarmayı amaçlayan Porto Romano yeni liman projesinde ilk ihale yetersizlik nedeniyle iptal edilmiş olup ikinci ihalenin teklifleri değerlendirme aşamasındadır. Dolayısıyla projede henüz inşaat aşamasına geçilememiş olmasına karşın ihale / teklif toplama, ön-yeterlilik ve kamulaştırma işlemleri açısından ciddi mesafe kat edilmiş durumdadır. İlk fazı 390 milyon € olarak planlanan projenin devlet bütçesiyle yapılması öngörülmektedir.

Diğer taraftan mevcut kargo limanı ticaret limanı fonksiyonlarından çıkarılacak; eski liman alanı yacht marinası, yat limanı ve turistik kullanım için yeniden düzenlenecektir. Proje, Arnavutluk devletinin “Albanian Seaports Development Company” aracılığıyla yaklaşık %33 pay sahibi olduğu proje Birleşik Arap Emirlikleri'nden Muhammed Alabbar liderliğindeki Eagle Hills Real Estate Development şirketi tarafından yürütülmektedir. Yaklaşık 2,5 milyar € büyüklüğündeki projenin yaklaşık 450 hektar alanı kapsaması planlanmaktadır. Arnavutluk devletinin yatırımcıya arazi temini ile izin, bazı vergi ve gümrük kolaylıkları sağlaması beklenmektedir. Proje kapsamında Sentez İnşaat tarafından 150 dekardan fazla bir deniz alanının zemin güçlendirme işi üstlenilmiştir.

Ionian-Adriatic Pipeline (IAP) projesi kapsamında Fier (Arnavutluk)'tan başlayıp Karadağ ve Bosna-Hersek üzerinden Hırvatistan'ın Split kentine bağlanması planlanan doğalgaz boru

hattının 2025 yılında Arnavutluk kesiminde inşaatın başlaması planlanmasına karşın henüz başlamamıştır. Bu konuda ilk aşamanın 2026 yılında başlatılması öngörülmektedir. Yılda yaklaşık 5 milyar metreküp gaz taşınması öngörülen proje maliyetinin 600 milyon € civarında olması beklenmektedir.

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

Porto Romano kargo limanı projesi kapsamında liman inşaatı (dolgular, rıhtım, mendirekler gibi), kanal dredging, liman altyapısı, EPC, deniz mühendisliği ve danışmanlık gibi alanlarda ihaleler olabileceği değerlendirilmektedir. Proje kapsamında Porto Romano — Sukth arasındaki demiryolu hattı için teknik proje ihalesi duyurulmuş durumdadır.

Benzer şekilde Vlora’da da bir liman ve marina inşaatı ihaleleri planlanmaktadır.

Mevcut Durres Limanının marinaya çevrilmesi projesinde ise marina inşaatı, rıhtım, altyapı, altyapı hazırlığı ve proje yönetimi konusunda çeşitli ihalelere çıkılacağı değerlendirilmektedir.

2025 yılı başında İtalya–Arnavutluk–BAE üçlü anlaşmasıyla yaklaşık 1 milyar € değerinde denizaltı bağlantısı/yenilenebilir enerji ihracı projesi duyuruldu. Proje kapsamında Arnavutluk’ta üretilen elektriğin Vlora şehri üzerinden İtalya’nın Puglia bölgesine ulaştırılması amaçlanmakta olup; projenin teknik paketleri (kablo, bağlantı istasyonları, kara altyapısı gibi) için uluslararası EPC ihaleleri beklenmektedir.

Adriatic Ionian Highway (Mavi Hat) uluslararası paralı otoyol projesi kapsamında Arnavutluk içinden 318 km’si geçecek olup proje kapsamında 5 otoyolun sıfırdan yapılması, 8 yolun ise A segmenti otoyola dönüştürülmesi planlanmaktadır. Yolun farklı kesimleri için ihaleler açılacaktır. Diğer taraftan söz konusu yol üzerindeki Vlora-Saranda bölümünde Llogara tüneli tamamlayıcı inşaatı ve ilgili bağlantı yolları için gözetim/denetim hizmetleri ile bakım/bağlantı işleri için ihaleler açılması beklenmektedir.

Elbasan’da yapılması planlanan Auto Moto Park projesinin, Arnavutluk’ta büyük kapsamlı motorsporları ve otomotiv altyapısı odaklı olarak 50 hektar alana yayılmış yaklaşık 5 km pist uzunluğunda ve 188 milyon € büyüklüğünde olması planlanmaktadır. Proje kapsamında önümüzdeki dönemde çeşitli ihaleler açılması planlanmaktadır.

c) Projelerin Finansmanı

Kişi başına milli geliri 9685 dolar civarında ve gayri safi milli hasıla büyüklüğü 27 milyar dolar olan Arnavutluk’ta en küçük bir altyapı projesinin finansmanı için bile kaynak bulmakta zorlanmaktadır. Bu nedenle, yeni projelerin finansmanı için AB yardımları, Kalkınma kuruluşlarının hibeleri ve özel finans kuruluşlarının kredileri en önemli finansman kaynaklarıdır.

Çoğunlukla kamu-özel iş birliği (PPP) modeli ile gerçekleştirilmesi öngörülen yeni yatırımların bütçeye ilave yük getirmemesi ve IMF ile yürütülen istikrar programı çerçevesinde kamu borç yükünün %70’i aşmaması planlanmaktadır. Modele göre müteahhitlik firmalarının

geliştirecekleri yatırım projelerini Proje Değerlendirme Kuruluna sunmaları, Kurul tarafından fizibilite ve maliyet öngörülerini onaylanan projelerin inşaatlarının başlamasını müteakip inşaat bedellerinin 10-12 yıllık sürelerle firmaya geri ödenmesi öngörülmektedir. Hükümet, projelerin geri ödeme tutarının bütçe gelirlerinin %5'ini aşmamasını taahhüt etmektedir.

PPP modeli dışında uluslararası kalkınma bankaları ve kuruluşları, geçmişte olduğu gibi günümüzde de önemli altyapı projeleri için finansman sağlamaktadır. Arnavutluk'ta müteahhitlik sektöründe en önemli rol oynayan başlıca finansman kuruluşları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- a- İslam Kalkınma Bankası
- b- Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
- c- Dünya Bankası
- d- Avrupa Birliği, IPA fonları
- e- KWF Bankası
- f- İtalya başta olmak üzere, Yunanistan Avusturya ve Alman Ülkelerin yardım kuruluşları.
- g- TİKA

d) Sektördeki İş Fırsatları

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

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 IAP Projesinin de önemli bir bölgesel doğalgaz boru hattı olup yıllık 5 milyar metreküp kapasitesi bulunmaktadır.

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

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 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 yerli müteahhitlik firmaları bulunmamaktadır. Bu durum, ülkemiz firmaları için avantaj doğurmaktadır. Nitekim çoğu yerel inşaat firması da ihalede partner olarak Türk firmaları ile çalışmayı tercih etmektedir.

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

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

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

Ülkenin halihazırda 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.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Yol, çevre altyapısı gibi büyük projelerde Çinli firmalar ilgilenmektedir. Örneğin, Çin'in PowerChina şirketi, Thumane-Vore-Rrogzhine yol parçası ya da Berat çevre yolu gibi projeleri değerlendirmektedir.

Yunan firmalar da özellikle çimento, yapı malzemeleri ve enerji santralleri projelerinde iş birlikleri yapmaktadır. Örneğin Titan Cement, Arnavutluk'ta Antea Cement tesisini kurmuştur. GEK Terna şirketi ise Fier bölgesinde bir termik santral projesi yürütmektedir.

Porto Romano Limanının proje ve teknik müşavirlik işleri ise Hollandalı şirket Royal Haskoning DHV tarafından yürütülmektedir.

Arnavut Edilal ve İspanyol Melia Hotels, Lalzit Koyu'nda 35 hektarlık bir alanda 5 yıldızlı otel kompleksi inşaatına başlamıştır.

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

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

2- TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ**a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 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

Elbasan'da yapılması planlanan Auto Moto Parking projesinin teknik müşavirlik açısından potansiyel taşıdığı değerlendirilmektedir. Porto Romano liman inşaatı ve Durres yat limanı projeleri de aynı zamanda önem arz etmektedir.

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.

Yürürlükteki 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 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 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 sahiptirler. 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 Kuruluşlarına İlişkin Bilgiler

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 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.

Sosyal sigorta yasasında, emeklilik yaşı erkekler için 65 ve kadınlar için 60'tır. Emeklilik yaşı 67-62'ye ulaşıncaya kadar her yıl 3'er ay yükseltilmektedir.

Arnavutluk'ta Asgari Ücretin Tayinine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararına göre asgari ücret aylık 40.000 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.

İşverenin, çalışanların temel haklarını garanti etme yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülük, çalışanın kişiliğinin korunmasına dayanmaktadır. Çalışanın sağlığı için temiz ve emin bir işyeri garanti edilmeli; özel alanları üzerine kontrol uygulanmamalı; çalışanlar kayıtlı olmalı; iş esnasında gerçekleşen kazaların bütün belgeleri tutulmalı; iş yerinde havanın temizliği korunmalı, yüksek ses düzeyinin olduğu ortamlarda, çalışanların sağlığı için ses normal seviyelerde korunmalı, iş yerinin emniyeti garanti edilmeli, iş malzemeleri ve makinelerinin bakımı yapılmalı, çalışanların işini yapabilmeleri için bütün zorunlu malzemeler temin edilmeli; işçilere çalışma saatleri esnasında yiyecek ve içecek su sağlanmalı, iş yerinde ilk yardım malzemeleri hazır bulundurulmalıdır.

Arnavut İş Yasasına göre, etnik, ırksal, dini, yaş veya siyasi görüşler nedeniyle işveren tarafından yapılan her türlü ayrımcılık, yasaklanmıştır. İş sözleşmelerinde, işveren ve işçi tarafından yazılı veya sözlü olarak şartlar koşulabilir veya değiştirilebilir. İş sözleşmeleri, sözlü olarak yapıldığı durumlarda, işveren ilgili sözleşmeyi yazılı metin olarak 30 günlük süre içerisinde düzenlemelidir. Bu yükümlülüğün gerçekleşmemesi, sözleşmenin geçerliliğini olumsuz etkilemez ama işveren İş Müfettişliği tarafından cezalandırılabilir. Genel kural olarak, Arnavut İş Yasasına göre, iş sözleşmeleri, sınırsız bir süre için düzenlenir. Yine de işin geçici tipine dayanarak, süreli iş sözleşmesi de yapılabilir.

Arnavut İş Yasasına göre, bir iş sözleşmesi, en azından aşağıdaki konuları kapsamalıdır:

- Tarafların kimliği;

- İş yeri;
- Genel iş tanımlaması;
- Başlangıç tarihi;
- Süre, (sürelî iş sözleşmesi ise)
- Ücretli iznin süresi;
- İş sözleşmesinin sona erdirilmesi durumunda bildirim süresi;
- Maaş detayları ve ödeme tarihleri;
- Normal haftalık çalışma saatleri.

İşveren ve çalışan arasında süreli iş sözleşmesi düzenlendiyse, sözleşme ön bildirim olmadan süre bitiminde sona erecektir. Süreli iş sözleşmesinin bitiminde iş ilişkisi devam ederse, zımnî süreyle sınırlı olmayan bir kontrat düzenlenmiş gibi değerlendirilir. Bu yüzden, süresiz iş sözleşmelerinin sona erdirilme süreçleri, Arnavut İş Yasasına dayanılarak yapılmalıdır.

Taraflar arasında en azından 3 senelik süreli iş sözleşmesi imzalanmışsa, sürenin bitiminde işveren sözleşmeyi yenilemeyi reddederse, süreyle sınırlı olmayan sözleşmesinin sonu olarak kabul edilir. Arnavut İş Yasasına göre, çalışmanın ilk üç ayı, deneme süresi olarak düşünülecektir. Deneme süresi esnasında her iki taraf, diğer tarafa 5 gün önceden bir bildirimde bulunarak iş akdini sona erdirebilir.

Ayrıca, deneme döneminden sonra çalışma ilişkisinin sona erdirilmesi Arnavutluk İş Yasasından belirtilen özel prosedürlere ve taleplere bağlıdır. Bu bağlamda, herhangi bir iş sözleşmesinin sona erdirilmesinde işveren iş sözleşmesini bitirme niyetini ve sebeplerini çalışana bir ihbarla bildirmelidir. İhbarın tesliminden itibaren 72 saat içerisinde, iş akdini sona erdirmeye bitirme niyeti hakkında tartışmak için bir toplantı düzenlenmelidir. İş akdinin sona erdirilmesine dair alınan karar, toplantıdan sonra 48 saat sonra başlamak üzere en geç toplantıdan sonraki bir hafta geçmeden çalışana bildirilir. İşveren, bu tarz sona erdirmeye prosedürüne uymazsa, ceza olarak çalışana iki aylık maaşına eşit miktarı ödeme yapmak durumunda kalabilir. İşveren tarafından çalışana teslim edilen son bildirimden sonra, sınırsız süreli iş sözleşmeleri için aşağıda belirtilen bildirim süresinin geçmesiyle iş sözleşmesi sona erer. Arnavut İş Yasasına uygun olarak, her iki taraf sınırsız süreli iş sözleşmelerinin sona erdirilmesi için aşağıdaki takip eden bildirim sürelerine uymalıdır.

- Çalışmanın ilk yılı için, bir aylık süre;
- İki ile beş yıl için 2 aylık süre;
- Beş yıldan dahası için 3 aylık süre.

Buna rağmen, taraflar yukarıdaki bildirim sürelerini yazılı olarak değiştirebilirler. Altı aylık çalışma süresi için en az iki haftalık bildirim süresi öngörülebilmektedir. Altı ayı geçen çalışmalar için işten ayrılma bildirim süresi bir aydan az olmamalıdır. Bir iş sözleşmesi, haklı nedenlerin varlığı

durumunda, doğrudan fes edilebilir. Arnavut İş Yasasına göre, çalışmanın devamına izin vermeyen ciddi koşullar, makul nedenler olarak sayılmıştır. Yine de Arnavut İş Yasasına göre iş sözleşmesi sona erdirmeye prosedürü her iki taraftan da izlenmelidir. İş sözleşmesinin feshi; ırk, renk, cinsiyet, yaş, gebelik, din veya çalışanların iş verme ilişkisiyle ilgili nedenlere dayanıyorsa, işveren gerekçesiz iş feshinden dolayı çalışanlara bir senelik kadar maaşı ödemelidir.

Öte yandan, Arnavutluk İş Yasasına göre çalışanlar kıdem tazminatından da yararlanırlar “...iş sözleşmesi işveren tarafından fesih edilmiş olmalı ve işçi en azından o iş yerinde 3 sene çalışmış olmalıdır.” İş sözleşmesi işveren tarafından haklı sebebe dayanarak sona erdirilmişse, işçi kıdem tazminatı talep edemez. Kıdem tazminatı, işçinin çalıştığı her sene için 15 günlük maaşından az olamaz.

Arnavut İş Yasasına göre işten toplu çıkartmalar, işverenin inisiyatifi üzerine ve işçilere bağlı olmayan nedenlerle iş sözleşmesinin sona erdirilmesidir. 100 işçiden daha fazla olan işyerinde 90 günlük dönem içerisinde en fazla 10 işçi görevden alınabilir. 100-200 işçi arasında olan işyerlerinde azami 15 işçi görevden alınabilir. 200-300 işçi arasında olan işyerlerinde azami 20 işçi görevden alınabilir. 300 işçiden daha fazla olan işyerlerinde azami 30 işçi, görevden alınabilir. Toplu iş çıkartmalarında, işveren yazılı olarak çalışanları haberdar etmelidir. Bildiri, işyerinde çalışanlar tarafından görünür bir yerde yayımlanır ve özel olarak aşağıdaki nedenleri belirtiyor olmalı:

- Sona erdirmenin sebepleri;
- Görevden alınacak işçilerin sayısı;
- Çalışmakta olan işçilerin sayısı;
- Toplu işten çıkartmalar üstlenmek ve bitirmek için öngörülen dönem.

Bu şekildeki bildirin bir kopyası, Çalışma ve Sosyal İşler Bakanlığına gönderilir. Eğer işveren, uzun bir dönem tayin ederse, yukarıdaki bildirin tarihinden itibaren 20 gün içinde, işveren, toplu işten çıkarılmanın konusu olan işçilerle görüşmelidir. Bu toplantının nedeni, toplu iş çıkartmadan kaçınmak veya görevden alınan işçilerin sayısını azaltmak ve ondan doğacak olumsuz sonuçları azaltmaktır. Bahsedilen görüşmelerin sonunda, işveren görüşmelerin sonucunu Bakanlığa bildirmelidir.

İşveren ve çalışanlar arasında herhangi bir uzlaşmaya varılmazsa, Bakanlık, bildirin tarihinden itibaren (eğer işveren, daha uzun bir süreyi talep etmezse) 20 günün içinde bir anlaşmaya varılması için taraflara yardım eder. Her halükârda, Bakanlık toplu işçi çıkartılan engel olamaz. Yukarıda bahsedilen sürenin sonunda, işveren bildirim sürelerine uyarak, ilişkisinin sona ermesinden işçileri haberdar eder. Ayrıca, toplu iş çıkartma prosedürüyle çıkarılan işçilere en az üç yıllık dönem boyunca işverene hizmet ettikleri süre kadar kıdem tazminatı verilir.

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;

- 1- Dilekçe formu (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır)
- 2- Çalışma kontratı orijinal veya noter tarafından onaylanmış halinde (çalışma süresi en az 1 yıl) (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır)
- 3- Pasaport fotokopisi noter tarafından onaylanmış halinde (ilk sayfa, sure sayfası, son giriş sayfası ve son sayfa) (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır)
- 4- Yabancı kişi bizzat başvuramaması halinde vekâletname (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır)
- 5- Vergi dairesinden şirketin borcu yoktur temyiz belgesi (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır).
- 6- Denetim tutanağı fotokopisi ya da Is Müfettişliğinden kayıt belgesi (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır).
- 7- 5 adet fotoğraf
- 8- Çalıştığı şirketin sicil kaydı ve vergi no. Ortaklarından biri ise statü ve şirketin tüzel kişiliği (Arnavutluk'ta hazırlanacaktır)
- 9- Diploma fotokopisi (Türkiye'de alınacaktır)
- 10- Harç ödemesi (Arnavutluk'ta)

4. Türk Firmalarının Faaliyetleri

a) Türk Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Firmalarınca Takip Edilen Projeler

Ülkenin güneyine ulaşımı kolaylaştıracak olan Orikum-Himarë yolu projesinde Llogara tünelinin inşaatı Türk İntekar Simple Society – ASL Ortak Girişimi tarafından tamamlanmış olup yolun kalan kısımları da büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Arnavutluk'un en büyük üçüncü şehri olan Vlora'da 2021 yılında başlanan yeni uluslararası havalimanı yapımı projesinin 2026 yılında tamamlanması öngörülmektedir. Kosova asıllı Behgjet Pacolli'nin sahibi olduğu İsviçre merkezli Mabco Constructions liderliğindeki konsorsiyum projeyi yürütmektedir. Yıllık yaklaşık 3 milyon turist beklenen havalimanı, Tiran Uluslararası Havalimanı'ndan sonra ülkenin ikinci havalimanı olacaktır.

356 milyon € bedelli ve Arnavutluk'u Karadağ'a bağlayan demiryolu projesi olan Vorë-Hani i Hotit arasındaki 120 km'lik demiryolu yapım ve rehabilitasyonu projesini kapsamındaki işlerin, kontratların ve elektro-mekanik kurulumların denetim ve gözetimi konusunda açılan ihalede Altınok-DMEC- IPSA Türk ortak girişimi ve içerisinde TUMAŞ Türk Mühendislik Danışmanlık'ın da olduğu ortak girişim dahil toplamda 5 konsorsiyum ilk seçim aşamasını geçmiştir.

Bilgin Taahhüt İnşaat Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Sti. tarafından gerçekleştirilmekte olan Saranda Limani, Orikum Bypassı, Dukat yolu dizayn, inşaat ve işletmesi ile Palase-Dhermi yolu inşaatı devam etmektedir.

DOLSAR'ın tasarım kontrolü ve inşaat kontrollüğü hizmetlerini üstelendiği Arnavutluk Yeni Drini Köprüsü yeniden inşaat işleri devam etmektedir. Orta açıklığı 270 m olan bu köprü, Avrupa'nın en büyüklerinden birisi konumundadır.

Türk ortaklı Trema Investment tarafından Farke gölü çevresinde büyük villa inşaat projesi devam etmektedir.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

- Ülkede yolsuzluk ve rüşvetin çok yaygın olması
- Mevzuatın sık değişmesi, uygulamadaki keyfiyet farklılıkları ve Arnavut makamlarının vergi ve çalışma güvenliği 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 bunasahip 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 ve çoğu alanda hiç olmaması nedeniyle kalifiye eleman tedarikinde zorluklar yaşanması
- Yatırımcılar için teşviklerin anlaşılması güç olması ve teşviklerin uygulanmasındaki güçlükler
- Mülkiyet hakları konusunda sık ihtilaflar olması, takip sistem altyapısının yetersizliği

c) Görüş ve Değerlendirmeler

Arnavutluk gelişen bir ülke olması hasebiyle konut ve konut dışı projelerde ciddi fırsatlar sunmaktadır. Diğer taraftan büyük bütçeli projelerde söz konusu projelerin iş bağlantıları projeler açıklanmadan kurulmaktadır. Bu kapsamda bu tür girişimler için erken harekete geçmekte fayda görülmektedir. Buna ilaveten ülkede yolsuzluk kültürünün yaygın olması nedeniyle projelerde bütçe dışı maliyetler de artmakta olup bu hususların göz önünde bulundurulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.