

TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni

2024 YILI ÜÇÜNCÜ ÇEYREKTE DOĞRUDAN YATIRIMLARIN YARISI İMALAT SEKTÖRÜNE YAPILDI



Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketleri

2024 üçüncü çeyrekte doğrudan yatırım girişleri 2,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 1,5 milyar dolar olmuştur. Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin 4,5 katına ulaşmıştır.



Sektörler ve Ülkeler

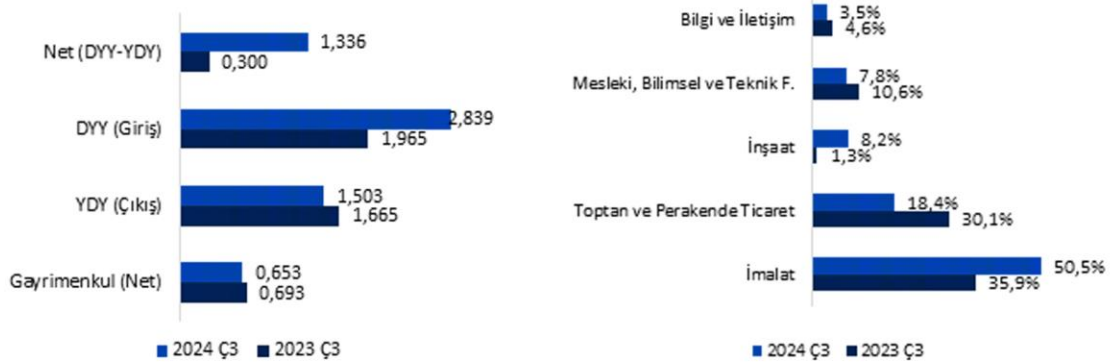
2024 üçüncü çeyrekte doğrudan yatırım girişlerinde imalat yüzde 50,5'lik payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 18,4'lük payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 40'ı Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır.



Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler

2024 üçüncü çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 32,4 düşmüş, 1997'ye gerilemiştir. Yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 55,5'i İstanbul'dadır. İstanbul'da kurulan 1108 şirketin ardından 126 ve 117 şirket ile Ankara ve Antalya gelmektedir.

Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketleri, 2024 Ç3 (milyar dolar, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni - 2024 III

2004 YILI ÜÇÜNCÜ ÇEYREKTE DOĞRUDAN YATIRIMLARIN YARISI İMALAT SEKTÖRÜNE YAPILDI

Bu bültende öne çıkanlar...

2024 yılı üçüncü çeyreğinde,

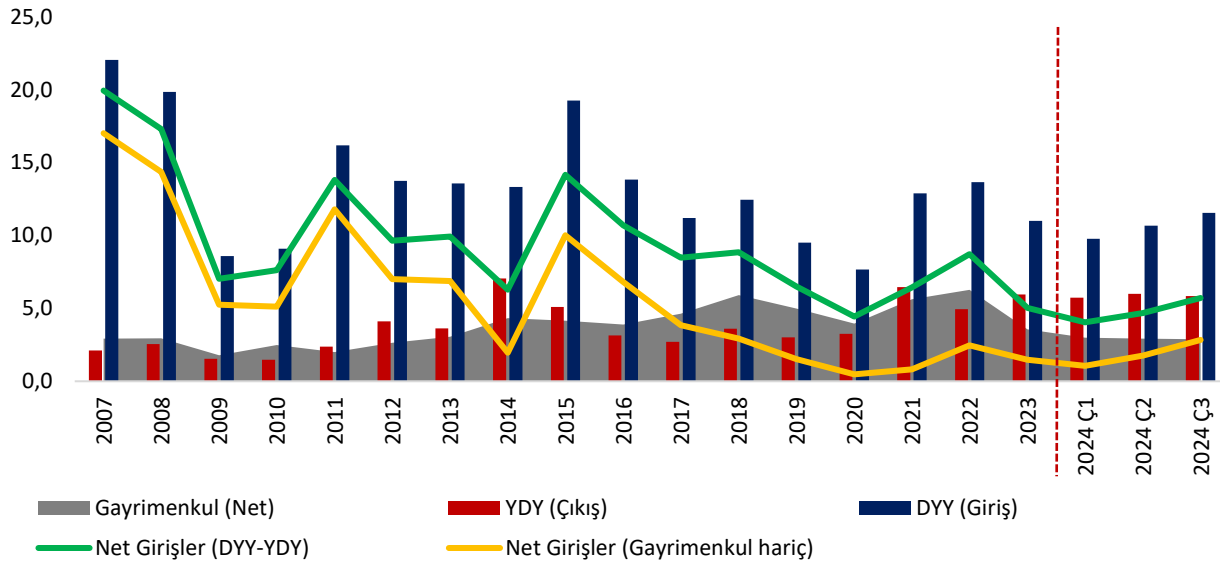
- **Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin 4,5 katına ulaşmıştır.** Doğrudan yatırım girişleri 2,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 1,5 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 683 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 24,6 düşmüş ve 6629'a gerilemiştir.** Satışların yüzde 35,8'i İstanbul, yüzde 32'si ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 1212'si Rusya, 485'i İran ve 429'u Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır.
- **İmalat, Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür.** İmalat yüzde 50,5'lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 18,4'lük payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla imalat sektöründe yatırım payı artarken toptan-perakende ticaret sektöründe gerilemiştir.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 40'ı Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ABD, İrlanda ve Almanya'nın Türkiye'ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 32,4 düşmüştür.** Tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayıları gerilemiştir. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken limited şirketlerde toptan ticaret birinci sektördür. 2023 yılında gayrimenkul acenteleri yüksek şirket sayıları ile ilk sıralardayken 2024 yılında gerilemiştir.
- **Sayılarına göre bakıldığında, Türkiye'de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır.** Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, tüm ülkelerin Türkiye'de kurdukları şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir.
- **Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 55,5'i İstanbul'dadır.** Bu çeyrekte İzmir dışında tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısı gerilemiştir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup üçüncü çeyrekte yatırım payı gerilemiştir.** Yunanistan, Fransa, Lüksemburg ve Kanada'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır; Kanada'da 15,7, Lüksemburg'da 8,1, Fransa'da 5,4 ve Yunanistan'da ise 2,7 katına çıkmıştır.
- **Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları artmaktadır.** 2017-2021 yılları arasında ortalama 73 milyon dolar olan üç aylık gayrimenkul alımları, 2022 yılında 157 milyon dolara, 2023 yılında 446 milyon dolara, 2024 yılı ilk üç çeyreğinde de 509 milyon dolara çıkmıştır.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

2024 yılında doğrudan yabancı sermaye girişleri artış eğilimindedir. Eylül ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler de 5,7 milyar dolar düzeyine yükselmiştir.

Doğrudan yatırım girişleri 2007 yılında 22 milyar dolar ile tarihi yüksek seviyeye yükselmiş ancak izleyen yıllarda bu ivme korunamamış ve 2020 yılında 7,7 milyar dolara kadar gerilemiştir. İstisnai yıllar 2011 ve 2015'tir ve doğrudan yabancı yatırım kaynaklı girişler sırasıyla 16,2 milyar dolar ve 19,3 milyar dolar olmuştur. Net doğrudan yatırım girişlerinin seyri de buna paraleldir; 2007 yılında 19,9 milyar dolar ile zirve yapmış, 2020 yılında ise 4,4 milyar dolara kadar gerilemiştir. Pandemi sonrasında 13 milyar doları aşan doğrudan yatırım girişleri, 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 11,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 5,8 milyar dolar, net girişler ise 5,7 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2024 Ç3 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



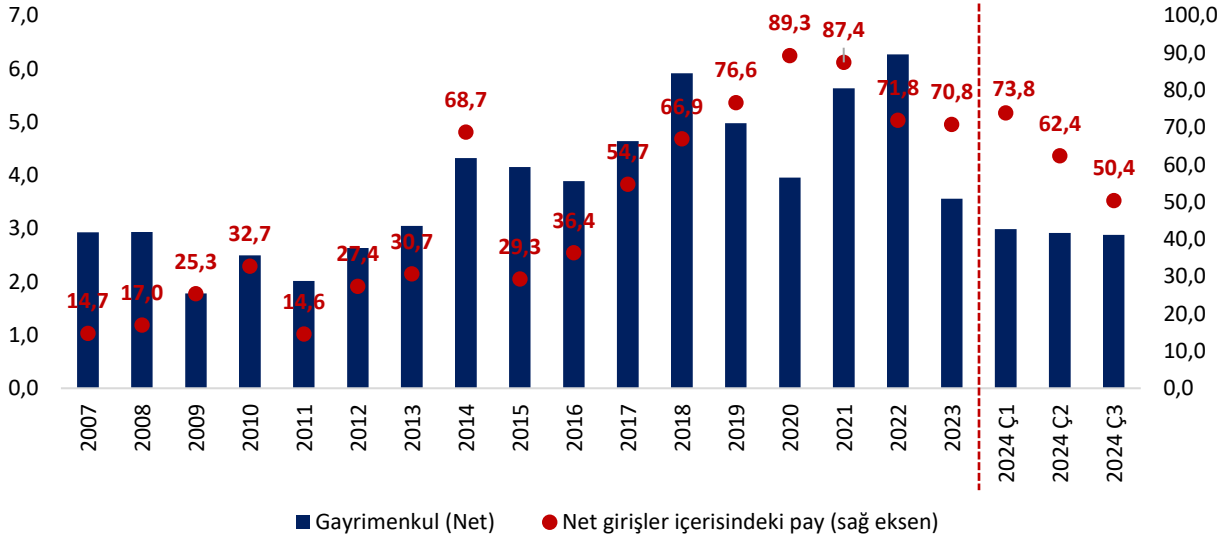
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı gerilemektedir; 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla yüzde 50,4'e düşmüştür. Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının artmasına neden olmuştur.¹ Gayrimenkul alımları (net) 2007 yılında 2,9 milyar dolar iken 2018 yılına kadar 5,9 milyar dolara çıkmış, net girişler içindeki payı ise bu dönemde yüzde

¹2012 yılında çıkarılan 6302 sayılı "Mütekabiliyet Yasası" değişikliğiyle, daha önce yabancı uyruklu bir kişinin Türkiye'de taşınmaz edinimi koşulu olan ve yabancı uyruklu kişinin ülkesinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına aynı hakların tanınmasını şeklinde tanımlanan karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Diğer taraftan, sınır komşusu ülke vatandaşlarının sınır illeri hariç mülk edinimleri mümkün kılınmıştır. 2017 yılında katma değer istisnası getirilmiş, yurt dışında çalışma izni alarak yerleşen Türk vatandaşları ile yabancıların bedelini döviz olarak getirmeleri durumunda katma değer vergisinden muaf olma hakkı tanınmıştır. Yabancılar açısından konut piyasasını cazip kılacak bir diğer düzenleme de 2018 yılında yapılan "Türk Vatandaşlığı Kanunu" değişikliği ile Türkiye'de gayrimenkul sahibi yabancıların Türk vatandaşlığına geçişi için gereken asgari taşınmaz bedelinin 1 milyon dolardan 250 bin dolara düşürülmesidir. 2022 yılında Türk lirasında yaşanan hızlı değer kaybı nedeniyle söz konusu tutar 400 bin dolara çıkarılmıştır.

14,7'den yüzde 66,9'a ulaşmıştır. Pandemi sonrasında da yüksek düzeylerde seyreden gayrimenkul alımları, 2023 yılında düzey olarak gerilerken net girişler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur. 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,9 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 50,4 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 5,7 milyar dolardan 2,8 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2024 Ç3 (milyar dolar ve %)



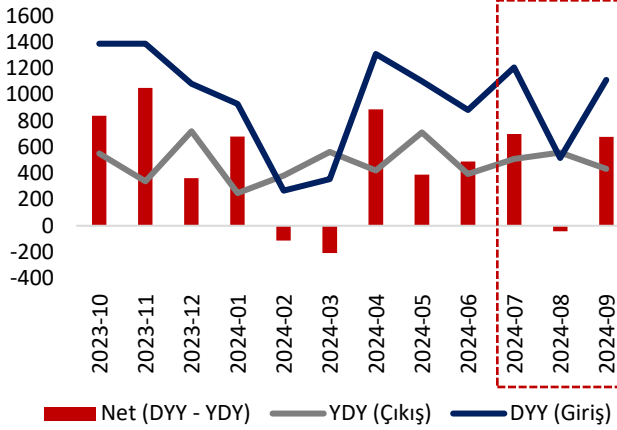
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2024 Yılı Üçüncü Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

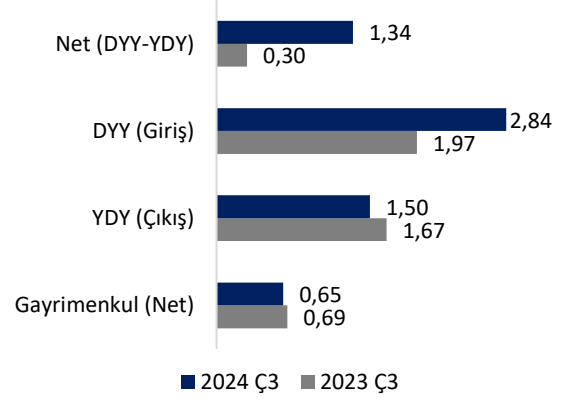
2024 yılı üçüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 2,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 1,5 milyar dolar olmuş; net girişler ise 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin 4,5 katına ulaşmıştır. Akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2023 yılı Kasım ayından itibaren gerileyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2024 yılı ikinci çeyreğinde artışa geçtiğini, çıkışların ise dalgalı bir seyir izlediği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de ilk çeyrekte 359 milyon dolar, ikinci çeyrekte 1,7 milyar dolar, üçüncü çeyrekte ise 1,3 milyar dolar düzeylerinde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 653 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 683 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ekim 2023 – Eylül 2024, aylık (milyon dolar)



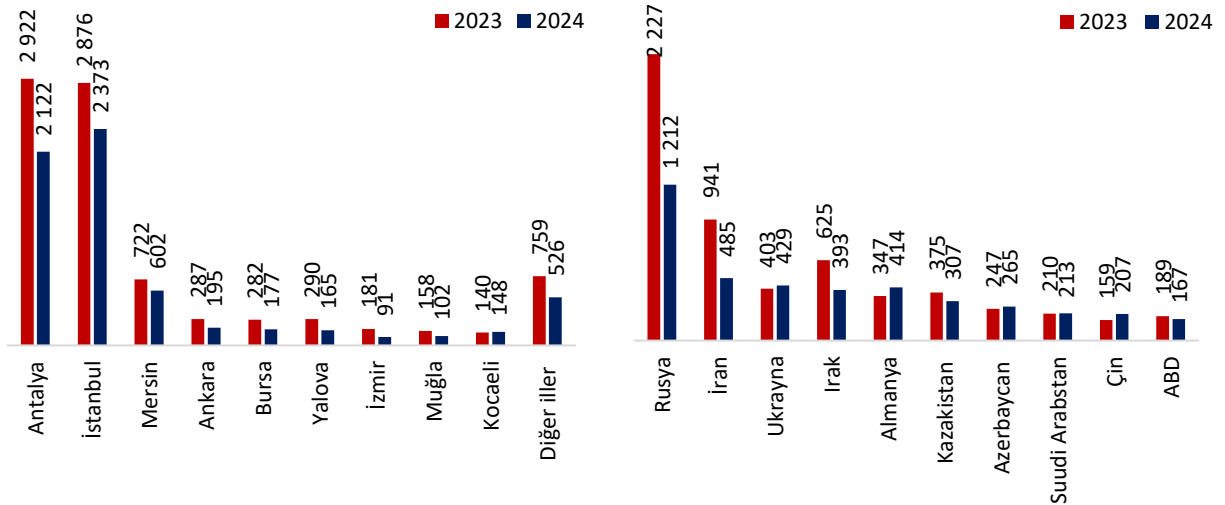
2023 Ç3 – 2024 Ç3, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2024 yılı üçüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 24,6 düşmüş ve 6629'a gerilemiştir. Satışların yüzde 35,8'i İstanbul, yüzde 32'si ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 1212'si Rusya, 485'i İran ve 429'u Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 45,6, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 48,5 daralırken Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 6,5 artmıştır. Satışların 2122'si Antalya, 2373'ü ise İstanbul'da yapılmıştır. Antalya ve İstanbul'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak sırasıyla yüzde 27,4 ve yüzde 17,5 düşmüştür (Grafik 4).

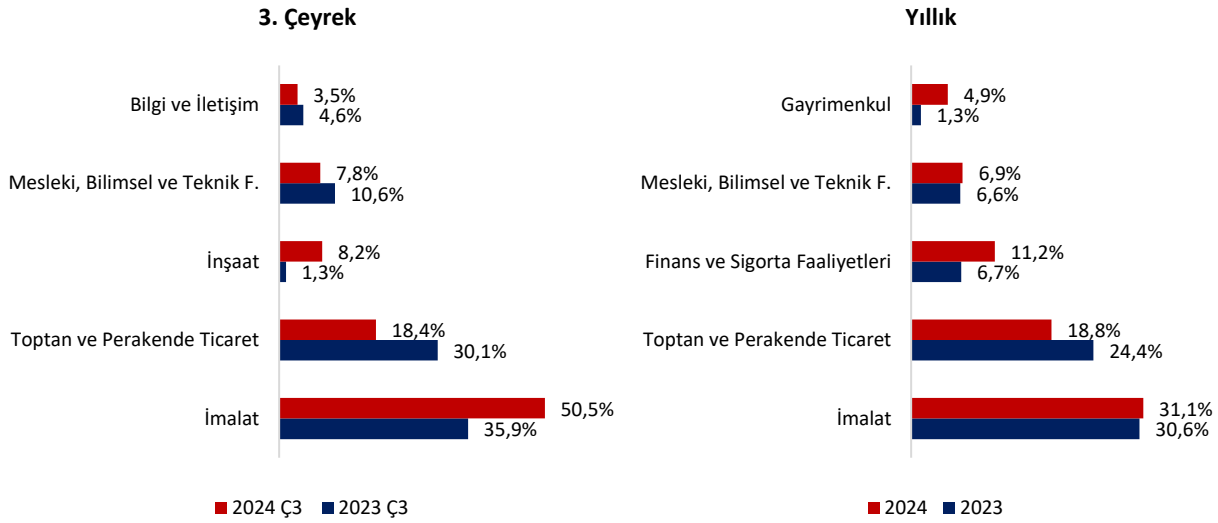
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet) , 2023 Ç23-2024 Ç3



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde imalat, Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 31,1 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 18,8 pay ile toptan ve perakende ticaret, yüzde 11,2 ile finans-sigorta faaliyetleri sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, toptan ve perakende ticaret sektöründe yatırım payı daralırken imalat, finans-sigorta ve gayrimenkul sektörlerinde artmıştır. Üçüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 50,5’lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 18,4’lük payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yılın üçüncü çeyreğine göre imalat sektöründe yatırım payı artarken toptan-perakende ticaret sektöründe gerilemiştir. İnşaat da 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yatırım payını artıran ikinci sektör olmuştur (Grafik 5).

Grafik 5. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2023-2024 (ilk 5 sektör*, % pay)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2024 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 40’ı Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır. Üçüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 22,3’lük payı ile ilk sıradaki Almanya’nın ardından yüzde 17,7’lik yatırım payı ile Hollanda gelmektedir. Ayrıca, ABD, Azerbaycan ve İrlanda yüzde 6,5-7,4 aralığında yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ABD, İrlanda ve Almanya’nın Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk iki ülkenin korunduğu; Hollanda’nın yüzde 17,6’lık payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 10,2’lik payı ile Almanya’nın izlediği görülmektedir. Geçen yıla kıyasla ABD, İsviçre ve Katar’ın Türkiye’deki yatırımları belirgin artarken İrlanda’nın yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2023 Ç3-2024 Ç3 (ilk 10 ülke*)

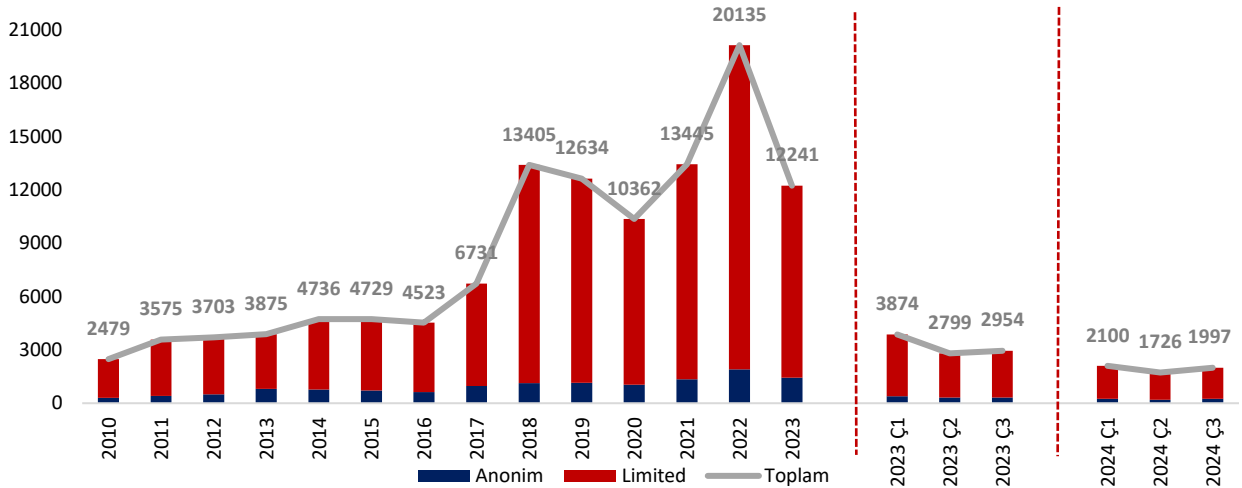
3. Çeyrek					Yıllık				
2023		2024			2023		2024		
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Almanya	195	18,0	303	22,3	Hollanda	1085	19,8	1144	17,6
Hollanda	298	27,5	241	17,7	Almanya	667	12,1	667	10,2
ABD	36	3,3	100	7,4	ABD	176	3,2	576	8,8
Azerbaycan	93	8,6	91	6,7	İngiltere	407	7,4	487	7,5
İrlanda	45	4,2	88	6,5	İsviçre	143	2,6	439	6,7
İngiltere	65	6,0	57	4,2	Azerbaycan	300	5,5	399	6,1
Lüksemburg	43	4,0	33	2,4	İrlanda	460	8,4	395	6,1
İtalya	49	4,5	10	0,7	BAE	322	5,9	378	5,8
İspanya	26	2,4	5	0,4	Fransa	249	4,5	357	5,5
Japonya	54	5,0	0	0,0	Katar	104	1,9	300	4,6

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2024 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 32,4 düşmüştür. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı 2018 yılı ile birlikte hızla yükselmiş ve 2022 yılında 20135 ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılında ise yüzde 39,2 oranında gerileyerek 12241’e düşmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde de geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 32,4 düşerek 1997 olmuştur. Bu dönemde kurulan şirketlerin yüzde 87,7’si limited olup yabancı sermaye oranı ilk dokuz ayda yüzde 74,5’tir. Ortak olunan şirketlerin sermayesi yüzde 40,1 artarak 10 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da yüzde 108,2 artarak 8,4 milyar TL’ye yükselmiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2024 Ç3)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2023 Ç3-2024 Ç3)

	2023 Temmuz-Eylül			2024 Temmuz-Eylül			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	312	2642	2954	246	1751	1997	-32,4
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)	3501,7	3670,8	7172,6	7538,7	2510,8	10049,5	40,1
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	895,5	3121,1	4016,6	6246,3	2115,9	8362,1	108,2
Yabancı Sermaye Oranı (%)*	86,3/46,0	81,2/82,8	82,5/69,1	51,7/70,4	77,9/79,5	67,6/74,5	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Ocak-Haziran/Ocak-Eylül dönemlerine ait göstergelerdir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında İran ortaklı şirketlerin 77 ve Almanya ortaklı şirketlerin 66 ile ilk iki sırada yer aldığı; Çin ve Azerbaycan’ın da 43 ve 41 şirket sayısı ile ilk 10 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Rusya, Irak, Suriye, Ürdün ve Lübnan bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, tüm ülkelerde kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2023 Ç3-2024 Ç3)

	2023 Temmuz-Eylül				2024 Temmuz-Eylül		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	5	152	157	İran	2	75	77
Rusya	10	108	118	Almanya	7	59	66
Azerbaycan	13	62	75	Azerbaycan	4	37	41
Almanya	21	51	72	Çin	9	34	43
Irak	2	46	48	Rusya	2	33	35
Mısır	1	47	48	Irak	3	26	29
ABD	10	30	40	ABD	9	19	28
Suriye	0	34	34	Suriye	1	26	27
Ürdün	1	29	30	Ürdün	1	21	22
BAE	5	24	29	Lübnan	2	15	17

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

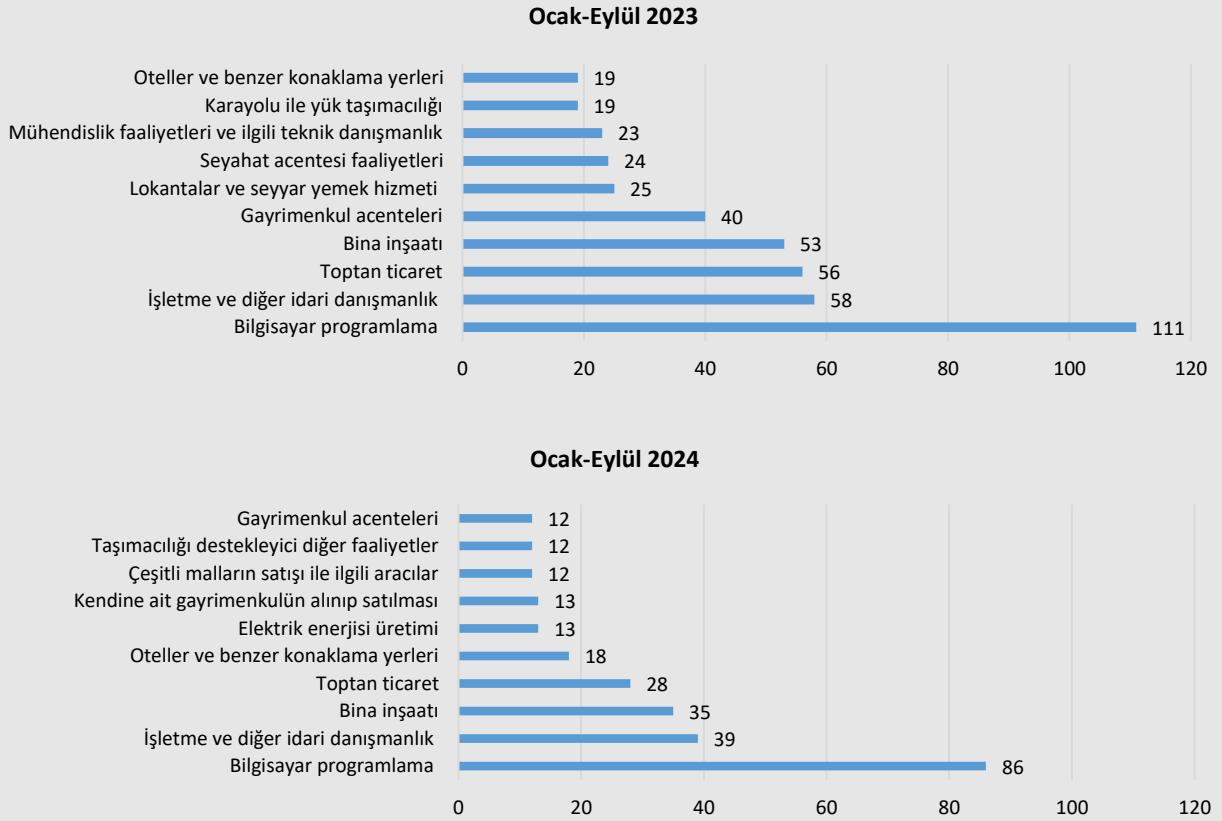
* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 55,5’i İstanbul’dadır. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1108 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 126 ve 117 şirket sayıları ile Ankara ve Antalya’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, İzmir (103), Mersin (83), Gaziantep (51) ve Bursa da (59) ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte İzmir dışında tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4).

KUTU 1. Yabancı Sermayeli Şirket Kuruluşlarının Faaliyet Dağılımı

Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlere dair veriler Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından aylık bazda yayımlanan “Kurulan Kapanan Şirket İstatistikleri” altında yer almaktadır. Ulusal resmi istatistik kapsamında olan ve TOBB web sitesinden düzenli olarak kamuoyu ile paylaşılan söz konusu istatistikler; Türkiye genelinde Yabancı Sermaye Kanunu esas alınmak suretiyle, ortağının uyruğu veya ikametgâh ülkesine göre yabancı sermayeli kabul edilen şirketlerin sayısını ve sermayelerinin toplamını içermektedir. İl ve ülke kırılımlarının yanı sıra, en çok yabancı ortak sermayeli şirket kuruluşu yapılan ilk 20 iktisadi faaliyet bilgisi de mevcuttur.*

Kutu 1, Şekil 1. En Çok Yabancı Sermayeli Anonim Şirket Kuruluşu Olan İlk 10 Faaliyet

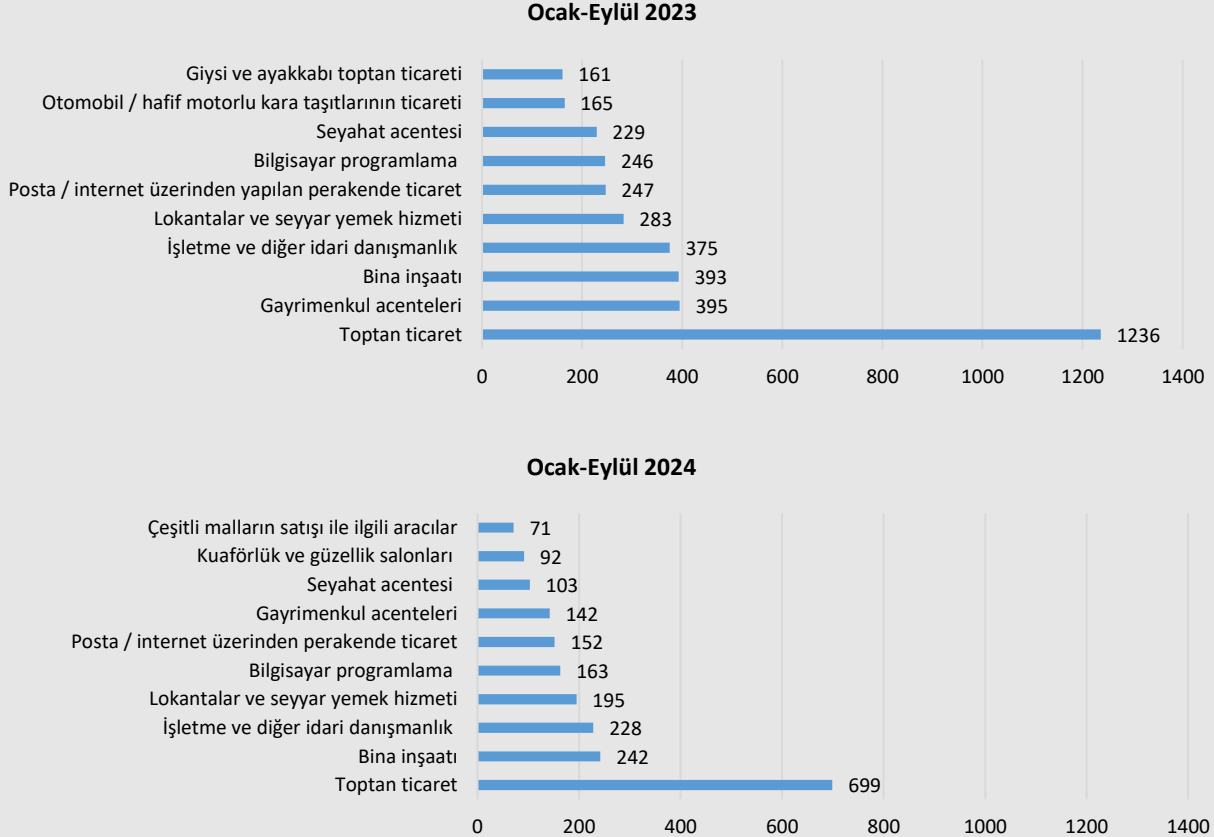


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Detaylı bilgi için bakınız: “Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri Metaverisi”
<https://www.tobb.org.tr/BilgiErisimMudurlugu/Sayfalar/metaveri.php>

Bu veriler ışığında 2023 ve 2024 yıllarının Ocak-Eylül dönemleri karşılaştırıldığında, hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının gerilediği görülmektedir. En çarpıcı gelişme ise gayrimenkul acentelerinde gözlenmektedir; sayıları 40'tan 12'ye gerilemiştir. Anonim şirketlerde, bilgisayar programlama her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken işletme ve diğer idari danışmanlık, bina inşaatı ve toptan ticaret de ilk dört arasındaki yerini korumuştur (Kutu 1, Şekil 1).

Kutu 1, Şekil 2. En Çok Yabancı Sermayeli Limited Şirket Kuruluşu Olan İlk 10 Faaliyet



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2024 yılında tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları gerilemiştir. 2023 yılı ilk dokuz ayında gayrimenkul acenteleri 395 sayı ile ikinci sektör iken 2024'te 142 sayı ile yedinci sıraya gerilemiştir. Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirketlerde toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur, 2023-2024 yıllarında da bu niteliğini korumuştur. İşletme ve idari danışmanlık ile bina inşaatı da yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk sıralarda yer almaktadır. 2023 yılında gayrimenkul acenteleri ikinci önemli sektör iken 2024 yılında yedinci sıraya gerilemiştir. Diğer taraftan, lokantalar ve seyyar yemek hizmeti, bilgisayar programlama, posta/internet üzerinden yapılan perakende ticaret ve seyahat acentesi her iki yılda da ilk 10 arasında listelenen sektörler olurken 2024 yılında kuaförlük ve güzellik salonları ile çeşitli malların satışı ile ilgili araçlar da bu listeye dahil olmuştur (Kutu 1, Şekil 2).

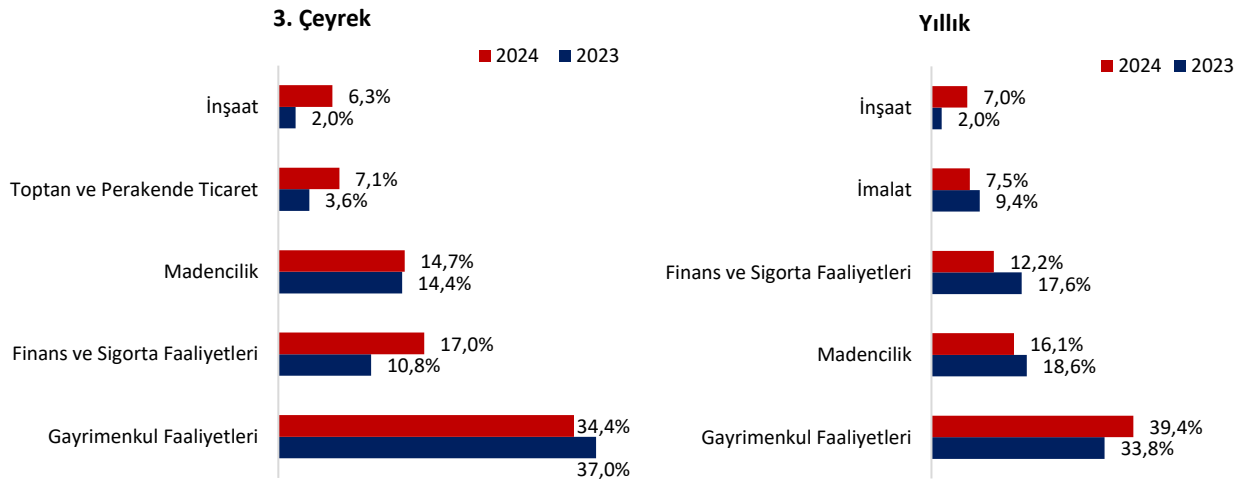
Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2023 Ç3-2024 Ç3)

2023 Temmuz-Eylül				2024 Temmuz-Eylül			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İSTANBUL	188	1474	1662	İSTANBUL	145	963	1108
ANKARA	43	140	183	ANTALYA	13	104	117
ANTALYA	12	170	182	ANKARA	27	99	126
MERSİN	3	111	114	İZMİR	31	72	103
İZMİR	26	73	99	MERSİN	1	82	83
GAZİANTEP	2	93	95	BURSA	4	55	59
BURSA	6	86	92	GAZİANTEP	0	51	51
KONYA	1	53	54	KAYSERİ	3	29	32
ŞANLIURFA	0	43	43	KONYA	1	29	30
HATAY	0	42	42	HATAY	0	27	27

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup üçüncü çeyrekte yatırım payı gerilemiştir. 2024 yılı üçüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 34,4'ü gayrimenkul sektörüne, yüzde 17'si ise finans-sigorta sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul alanında yapılan yatırımların payı gerilerken finans-sigorta sektörünün payı artmıştır. Yıllık verilerde de sıralamalar benzer nitelikte iken eğilimler farklılaşmaktadır; gayrimenkul sektörünün payı yüzde 33,8'den yüzde 39,4'e çıkarken madencilik ve finans-sigorta faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, inşaat sektörünün payı hem üçüncü çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2023 Ç3-2024 Ç3 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2024 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Yunanistan, Fransa, Lüksemburg ve Kanada'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 18,7'si ABD'de, yüzde 17,8'i ise Hollanda'da yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi Yunanistan (yüzde 10,8), İngiltere (yüzde 8,5) ve BAE (yüzde 8,1) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Yunanistan, Fransa, Lüksemburg ve Kanada'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Kanada'da 15,7, Lüksemburg'da 8,1, Fransa'da 5,4 ve Yunanistan'da 2,7 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, Hollanda'da ve ABD'de yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 39,2'sinin Hollanda ve ABD'de yapıldığı ancak her iki ülke ağırlığının da gerilediği görülmektedir. Yunanistan, İngiltere, Almanya ve İtalya yatırım paylarını artıran ülkelerdir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2023 Ç3-2024 Ç3 (ilk 10 ülke*)

3. Çeyrek					Yıllık				
2023		2024			2023		2024		
milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	
ABD	392	24,1	323	18,7	Hollanda	1268	23,9	1252	19,9
Hollanda	432	26,6	308	17,8	ABD	1391	26,2	1213	19,3
Yunanistan	70	4,3	186	10,8	İngiltere	442	8,3	671	10,7
İngiltere	122	7,5	147	8,5	BAE	401	7,6	513	8,2
BAE	126	7,7	140	8,1	Almanya	287	5,4	468	7,4
Almanya	86	5,3	101	5,8	Yunanistan	170	3,2	394	6,3
Fransa	14	0,9	76	4,4	İtalya	68	1,3	232	3,7
İtalya	42	2,6	74	4,3	Fransa	60	1,1	140	2,2
Lüksemburg	8	0,5	65	3,8	Lüksemburg	36	0,7	104	1,7
Kanada	3	0,2	47	2,7	İsviçre	115	2,2	99	1,6

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2024 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları

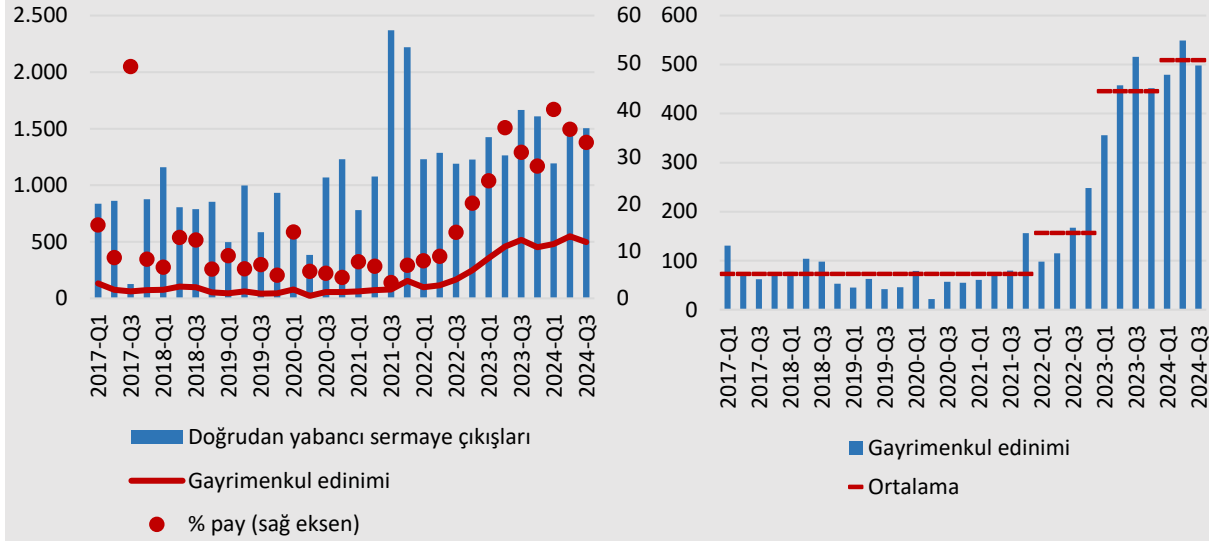
Yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımlarına ilişkin veri, TCMB tarafından aylık olarak yayınlanan Ödemeler Dengesi İstatistikleri kapsamında yayımlanmaya başlanmıştır. İlgili veri, "Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Varlık Edinimi / Yatırım" kaleminin bir alt detayı olarak "Gayrimenkul Edinimi" şeklinde bilgi mahiyetinde paylaşılmaktadır. Yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'deki gayrimenkul alım ve satım işlemlerinde olduğu gibi verinin netleştirilmediği, sadece gayrimenkul alımlarını içerdiği veri yorumlanırken dikkate alınmalıdır.

2027 yılı Ocak ayından itibaren yayımına başlanan söz konusu veriler incelendiğinde, Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımlarını 2022 yılı itibarıyla hızla artırdığı gözlenmektedir. 2017-2021 yılları arasında ortalama 73 milyon dolar olan üç aylık gayrimenkul alımlarının 2022 yılında 157 milyon dolara, 2023 yılında 446 milyon dolara, 2024 yılı ilk üç çeyreğinde de 509 milyon dolara çıktığı görülmektedir (Kutu 2, Şekil 1).

Son yıllarda Türk vatandaşlarının altın vize (golden visa) programlarına talebi artmıştır. Altın vize, yatırım yoluyla belirli bir ülkeye oturma izni veya vatandaşlık hakkı kazandıran bir tür vize programıdır. Bu

yatırımlar genellikle gayrimenkul alımı, iş kurma, büyük meblağlarda para yatırma gibi seçenekleri içermektedir. Ekonomik fırsatlar, daha iyi yaşam koşulları ve çocuklarının geleceği gibi nedenlerle Türkiye’den de altın vize talepleri artmıştır.

Kutu 2, Şekil 1. Doğrudan Yabancı Sermaye Çıkışları ve Gayrimenkul Edinimleri (milyon dolar ve yüzde)



Kaynak: TCMB Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

Özellikle gayrimenkul yatırımları üzerinden sağlanan altın vize başvuruları, Türk yatırımcıları için cazip olmuştur. Portekiz ve Yunanistan’ın altın vize programları gayrimenkul yatırıma dayalı olarak daha kolay başvuru süreci ve düşük yatırım tutarları ile öne çıkmıştır. Türk yatırımcılar Yunanistan’da ikinci, Portekiz’de ise dördüncü sırada yer almaktadır.* 2022 yılı ve sonrasında Türk vatandaşlarının aracı şirketlere olan talepleri de hızla yükselmiştir. Henley & Partners’ın Türk yatırımcılardan aldığı talepler 2021’de yüzde 147, 2022’de yüzde 53, 2023’te ise yüzde 136 artmıştır. 2024 yılında Henley & Partners kaynaklı başvurularda da Türk vatandaşlarının en çok başvurduğu oturum programları Yunanistan Altın Vize Programı, Letonya Yatırımla Oturum Programı ve Portekiz Altın Oturum İzni Programı olurken en çok başvuru alan vatandaşlık programı St. Lucia Yatırımla Vatandaşlık Programı olmuştur. Ülkenin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunan yabancı kişilere ve ailelerine vatandaşlık belgesi verilmesine olanak sağlayan İtalya, İspanya ve Malta’nın programlarına da ilgi artmıştır.**

* Yunanistan için bakınız: <https://www.investmentvisa.com/news-and-media/greece-golden-visa-gaining-popularity>. Portekiz için bakınız: <https://getgoldenvisa.com/portugal-golden-visa-statistics>

** Demirel, B. (2024). “Türkiye: A Gateway to Global Opportunities,” Henley Global Mobility Report, July 2024. <https://www.henleyglobal.com/publications/global-mobility-report/2024-july/turkiye-gateway-global-opportunities>

Ek. Tanım ve Veri Kaynakları²

Doğrudan yatırım; yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomi dışındaki bir ekonomide bir işletmenin yönetimini kontrol ettiği veya yönetiminde söz sahibi olduğu uzun vadeli bir yatırım şeklidir. Doğrudan yatırımda, yatırımcının işletmenin sermayesinde yüzde 10 ya da daha fazla paya sahip olması veya yönetiminde söz sahibi olması esası bulunmaktadır.

İlgili işlemlerin muhasebeleştirilmesinde, yerleşiklik ve varlık/yükümlülük esasları temel alınmaktadır. Yurt içinde yerleşik doğrudan yatırımcının yurt dışında yerleşik doğrudan yatırım işletmesine yaptığı yatırım, varlık/yükümlülük esasına göre doğrudan yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomide varlık artışı olarak kaydedilmektedir. Diğer taraftan, yurt dışındaki doğrudan yatırım işletmesinin yurt içindeki doğrudan yatırımcısına-yönetiminde söz sahibi olmayacak ya da yönetiminde yüzde 10'dan daha az bir oy hakkına sahip olacak şekilde- yaptığı yatırım (tersine yatırım) ise doğrudan yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomide yükümlülük artışı olarak kaydedilmektedir. Doğrudan yatırım hesabının varlık tarafı aşağıdaki işlemleri içermektedir:

- Doğrudan yatırımcının yurt dışındaki doğrudan yatırım işletmesine yaptığı yatırımlar,
- Doğrudan yatırım işletmesinin yurt dışındaki doğrudan yatırımcısına yaptığı yatırımlar (tersine yatırım),
- Yurt dışında yerleşik grup şirketlerine yapılan yatırımlar

Doğrudan yatırım kalemi, “Sermaye ve Yatırım Fonu Payları” ile “Borç Enstrümanları” olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. İlk başlık; “Sermaye” kalemi altında doğrudan yatırımcının ana merkezinin bulunduğu ekonomi dışındaki ekonomilerde yeni bir şirket kurmak ya da mevcut şirketlere iştirak etmek amacıyla yaptığı yatırımları kapsamakta, “Yeniden Yatırıma Dönüştürülen Kârlar” kalemi ise doğrudan yatırımlardan elde edilen kârların dağıtılmaksızın sermayeye ilave edilmesini ifade etmektedir. İkinci ana başlık ise doğrudan yatırımcılar ile bağlı kuruluşları, şubeleri ve iştirakleri arasındaki borçlanma faaliyetlerinden doğan yatırımları göstermektedir.

Türkiye’ye ait doğrudan yatırımlara ilişkin veriler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından derlenen ve aylık olarak yayınlanan “Ödemeler Dengesi İstatistikleri” altında yer almaktadır.³ İlgili kalemler ve veri kaynakları şu şekilde belirtilmiştir:

Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Varlık Edinimi

Sermaye: Yurt içinde yerleşik kişilerin, yurt dışında yerleşik bir şirket kurmak, kurulmuş bir şirkete ortak olmak, şube açmak yoluyla doğrudan yatırım amacıyla yaptıkları yatırımlar ile bu yatırımların tasfiyesi ve yurtdışında gayrimenkul alımları bu kalemden izlenmektedir. Bu veriler işlem bazında, yatırımın yapıldığı ülke, sektör ve kuruluş bilgilerini de içerir şekilde banka raporlarından elde edilmektedir.

² TCMB, “Ödemeler Dengesi İstatistikleri”ne ilişkin Yöntemsel Açıklama” dokümanından derlenmiştir. Erişim için bakınız: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/0ab87526-c290-4bdd-94d4-b8e99e70eba9/BOPMetaveri.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-0ab87526-c290-4bdd-94d4-b8e99e70eba9-nLtZad3>

³ Verilere erişim için bakınız: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Odemeler+Dengesi+ve+Ilgili+Istatistikler/Odemeler+Dengesi+Istatistikleri/>

Diğer Sermaye: Bu kalem;

- a) Türkiye’de yerleşik ana ortağın yurt dışındaki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- b) Türkiye’de yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın yurt dışındaki ana ortağına verdiği,
- c) Türkiye’de yerleşik doğrudan yatırım şirketinin yurt dışında yerleşik grup şirketlerine verdiği, kredileri ve geri ödemelerini kapsamakta olup veri kaynağı banka raporlarıdır.

Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Yükümlülük Oluşumu

Sermaye: Yurt dışında yerleşik kişilerin, Türkiye’de yerleşik bir şirket kurmak, kurulmuş bir şirkete ortak olmak, şube açmak yoluyla doğrudan yatırım amacıyla Türkiye’ye getirdikleri sermaye tutarları ile kârların sermayeye katılımı “Sermaye” kalemini oluşturmaktadır. Bu veriler; banka raporları, “Yurt içi Doğrudan Yatırım Anketi”, T,C, Ticaret Bakanlığı kayıtlarından sağlanan sermayeye ilişkin ilave aylık veriler ile Borsa İstanbul Günlük Bültenlerinden yararlanılarak derlenmektedir.

Diğer Sermaye: Bu kalem;

- a) Yurt dışında yerleşik ana ortağın Türkiye’deki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- b) Yurt dışında yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın Türkiye’deki ana ortağına verdiği,
- c) Yurt dışında yerleşik grup şirketlerinin Türkiye’de yerleşik doğrudan yatırım şirketine verdiği, kredileri ve geri ödemelerini kapsamaktadır. Veri kaynağı, özel sektörün yurt dışından kullandığı kredilerin kredi bazında ayrıntısına ilişkin banka raporlarıdır.

Gayrimenkul: Yurt dışında yerleşik kişilerin Türkiye’de alım satımını yaptıkları gayrimenkul bedellerini göstermektedir. Veri kaynağı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün, alım satımı yapılan gayrimenkullerin ülke ayrımında sayılarına ilişkin kayıtları ile TÜİK tarafından gerçekleştirilen “Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi” çerçevesinde hesaplanan birim fiyatlarıdır.

Birincil Gelir Dengesi / Yatırım Geliri /Doğrudan Yatırımlar

Gelir: Bu kalemde, yurt dışında yapılan doğrudan yatırımlar nedeniyle yurt içine yapılan kâr transferleri (dağıtılan kârlar) ve yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile yurt içindeki doğrudan yatırım şirketince (ana ortak, iştirak ya da grup şirketi) yurt dışındaki şirkete sağlanan kredilere ilişkin faiz gelirleri kaydedilmektedir.

Gider: Yurt içinde yapılan doğrudan yatırımlar nedeniyle yurt dışına yapılan kâr transferleri (dağıtılan kârlar) ve yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile yurt dışındaki doğrudan yatırım şirketinden (ana ortak, iştirak ya da grup şirketi) sağlanan kredilere ilişkin faiz ödemeleri kaydedilmektedir.

Dağıtılan kârlar, gelir olarak kaydedilen yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile faiz gelir ve giderleri banka raporlarından; gider olarak kaydedilen yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ise yıllık olarak yapılan “Yurt içi Doğrudan Yatırım Anketi”nden elde edilmektedir.