

# TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni

## 2024 YILI DÖRDÜNCÜ ÇEYREKTE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN SAYISI YÜZDE 30,8 DÜŞTÜ



### Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketleri

2024 dördüncü çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 3,7 milyar dolar, çıkışları ise 2,4 milyar dolar olmuş; net girişler 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 35,6 altında gerçekleşmiştir.



### Sektörler ve Ülkeler

2024 üçüncü çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat yüzde 34,5'lik payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 25,3'lük payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 43,9'u Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır.

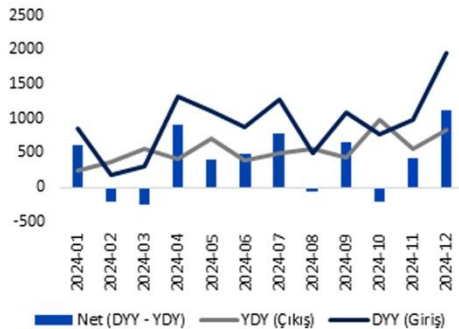


### Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler

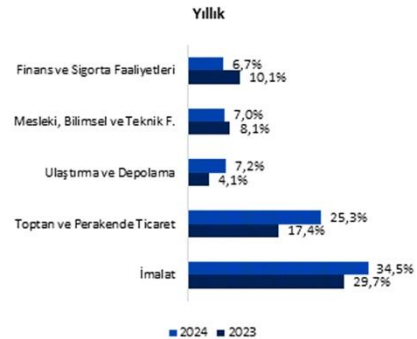
2024 üçüncü çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 30,8 düşmüş, 1816'ya gerilemiştir. İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır.

### Doğrudan Yatırımlar

Ocak – Aralık 2024, aylık (milyon dolar)



### Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2023-2024 (ilk 5 sektör, % pay)



## TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni - 2024 IV

### 2024 YILI DÖRDÜNCÜ ÇEYREKTE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN SAYISI YÜZDE 30,8 DÜŞTÜ

Bu bültende öne çıkanlar...

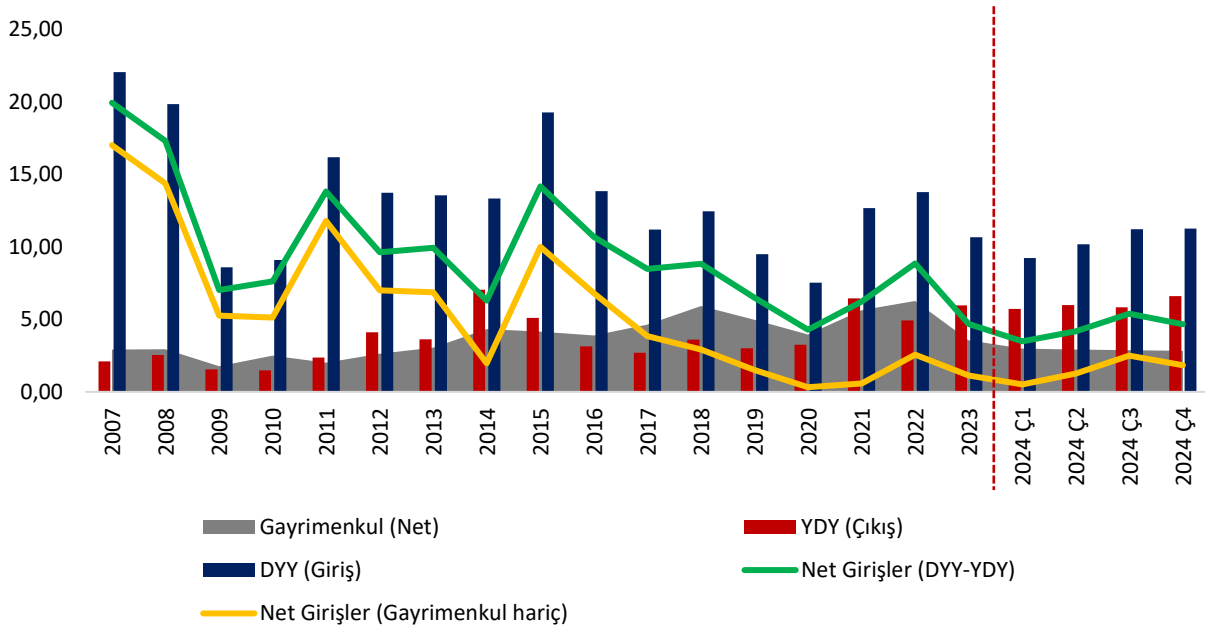
2024 yılı dördüncü çeyreğinde;

- Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 35,6 altında gerçekleşmiştir. Doğrudan yatırım girişleri 3,7 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,4 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 688 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 3,3 düşmüş ve 6583'e gerilemiştir. Satışların yüzde 35,8'i İstanbul, yüzde 32,8'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 1232'si Rusya, 611'i İran ve 477'si Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır.
- İmalat Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. İmalat yüzde 34,5'lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 25,3'lük payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla imalat sektöründe yatırım payı daralırken toptan-perakende ticaret sektöründe artmıştır.
- Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 43,9'u Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ABD, İrlanda ve İsviçre'nin Türkiye'ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 30,8 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 60,2'si İstanbul'dadır. Bu çeyrekte tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısı gerilemiştir.
- Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup dördüncü çeyrekte yatırım payı gerilemiştir. Yunanistan, Cezayir, Özbekistan ve Kazakistan'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır; Cezayir'de geçen yıl yatırım yapılmazken 2024 yılında 150 milyon dolar yatırım yapılmış, yatırımlar Kazakistan'da 6,6, Özbekistan'da 6,1 ve Yunanistan'da 3,6 katına çıkmıştır.
- Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları artmaktadır. 2017-2021 yılları arasında ortalamada 255 milyon dolar olan üç aylık gayrimenkul alımlarının 2022 yılında 505 milyon dolara, 2023 yılında 1,4 milyar dolara, 2024 yılında da 2 milyar dolara çıktığı görülmektedir.

## I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

**2024 yılında doğrudan yabancı sermaye girişleri artış eğilimindedir. Aralık ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 4,7 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmiştir.** Doğrudan yatırım girişleri 2007 yılında 22 milyar dolar ile tarihi yüksek seviyeye yükselmiş ancak izleyen yıllarda bu ivme korunamamış ve 2020 yılında 7,5 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 4,3 milyar dolara kadar gerilemiştir. Pandemi sonrasında 13 milyar doları aşan doğrudan yatırım girişleri, 2024 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla 11,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 6,6 milyar dolar, net girişler ise 4,7 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

**Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2024 Ç4 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)**



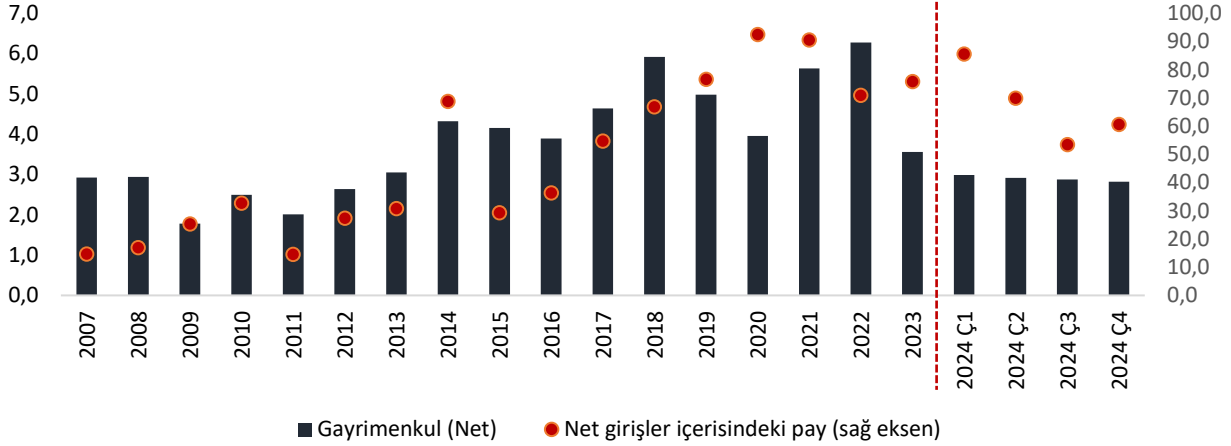
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

**Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı 2024 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla yüzde 60,7'ye yükselmiştir.** Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının zaman içinde artmasına neden olmuştur.<sup>1</sup> Gayrimenkul alımları (net) 2007 yılında

<sup>1</sup>2012 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 hakkın 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

2,9 milyar dolar iken 2018 yılına kadar 5,9 milyar dolara çıkmış, net girişler içindeki payı ise bu dönemde yüzde 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 Aralık ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,8 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 60,7 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 4,7 milyar dolardan 1,8 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

**Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2024 Ç4 (milyar dolar ve %)**



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

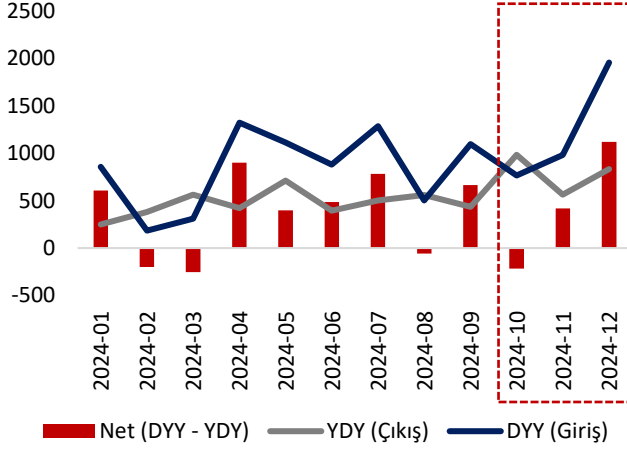
## II. 2024 Yılı Üçüncü Çeyrek Gelişmeleri (Akım verileri)

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 3,7 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 2,4 milyar dolar olmuş; net girişler ise 1,3 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 64,4'ü oranında gerçekleşmiştir.** Akım verileri baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2024 yılı dördüncü 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 1,4 milyar dolar ve dördüncü çeyrekte 1,3 milyar dolar düzeylerinde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 634 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 688 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

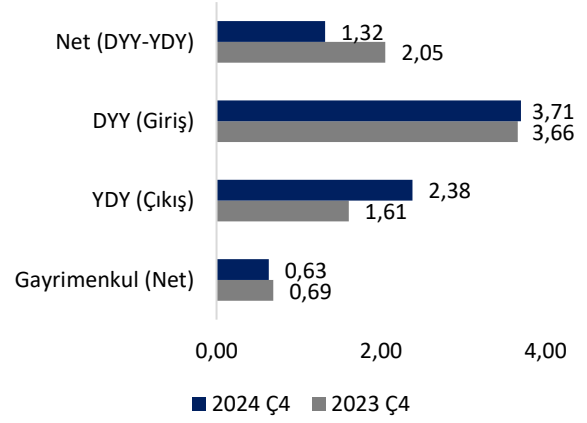
İçin gereken asgari taşınmaz bedelinin 1 milyon dolardan 250 bin dolara düşürülmesidir. 2022 yılında Türk lirasında yaşanan hızlı değer kaybı nedeniyle söz konusu tutar 400 bin dolara çıkarılmıştır.

### Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ocak 2024 – Aralık 2024, aylık (milyon dolar)



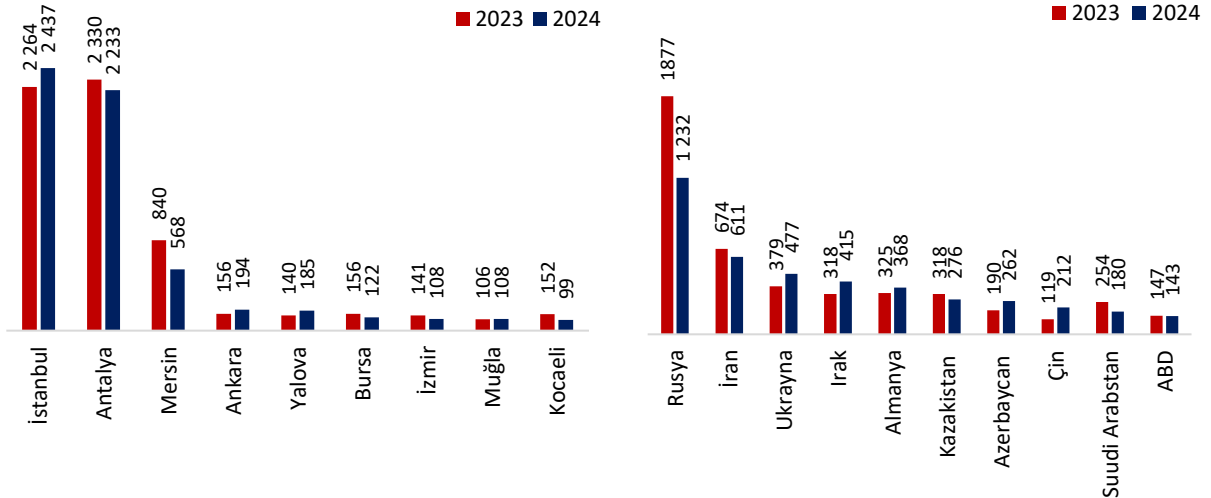
2023 Ç4 – 2024 Ç4, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 3,3 düşmüş ve 6583'e gerilemiştir. Satışların yüzde 35,8'i İstanbul, yüzde 32,8'i ise Antalya'da yapılmıştır.** Yabancılara yapılan konut satışlarının 1232'si Rusya, 611'i İran ve 477'si Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 34,4, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 9,3 daralırken Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 25,9 artmıştır. Satışların 2437'si İstanbul, 2233'ü ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak sırasıyla İstanbul'da yüzde 7,6 artmış ve Antalya'da yüzde 4,2 düşmüştür (Grafik 4).

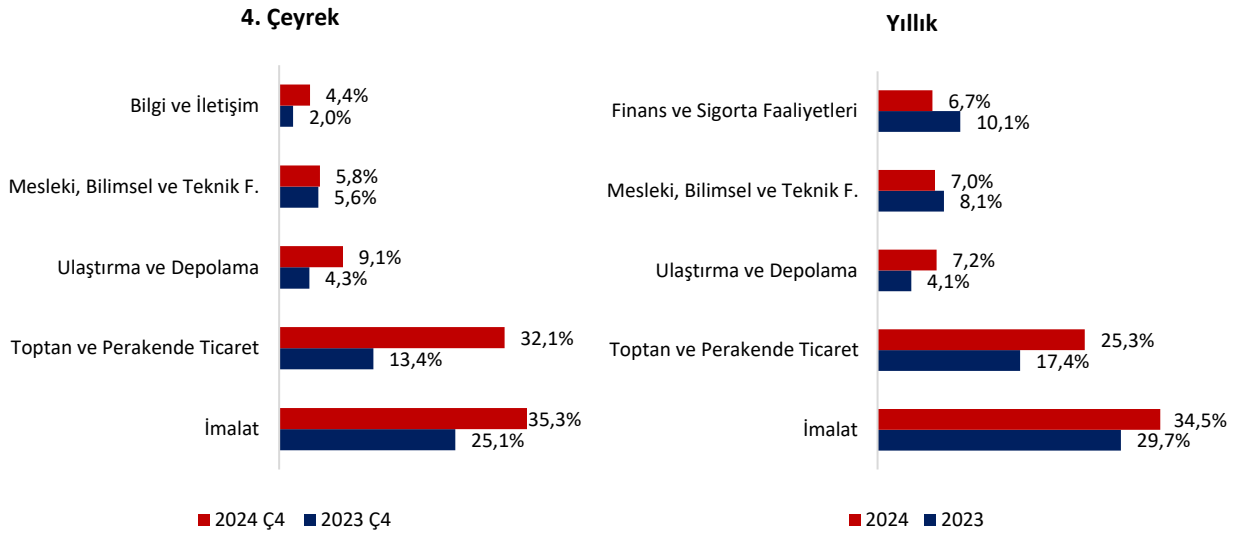
### Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2023 Ç4 - 2024 Ç4



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

**2024 yılının dördüncü çeyreğinde imalat, Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür.** Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 34,5 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 25,3 pay ile toptan ve perakende ticaret, yüzde 7,2 ile ulaştırma ve depolama sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, finans-sigorta ve mesleki, bilimsel-teknik faaliyet sektöründe yatırım payı daralırken imalat, toptan-perakende ticaret ve ulaştırma-depolama sektörlerinde artmıştır. Dördüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 35,3’lük payı ile öne çıkmış, onu yüzde 32,1’lik payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yılın dördüncü çeyreğine göre imalat, toptan-perakende ticaret ve ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı artmıştır. Mesleki, bilimsel ve teknik Faaliyetler de 2024 yılı dördüncü çeyreğinde yatırım payını artıran dördüncü sektör olmuştur (Grafik 5).

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



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

\*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 43,9’u Almanya ve Hollanda tarafından yapılmıştır.** Dördüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 32,4’lük payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 11,5’lik yatırım payı ile Almanya gelmektedir. Ayrıca ABD, BAE ve İrlanda yüzde 6,5-9,6 aralığında yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Hollanda, Almanya ve ABD’nin Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk iki ülkenin korunduğu; Hollanda’nın yüzde 23,6’lık payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 11,5’lik payı ile Almanya’nın izlediği görülmektedir. Geçen yıla kıyasla ABD, İrlanda ve İsviçre’nin Türkiye’deki yatırımları belirgin artarken BAE ve Fransa’nın yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2023 Ç4-2024 Ç4 (ilk 10 ülke\*)

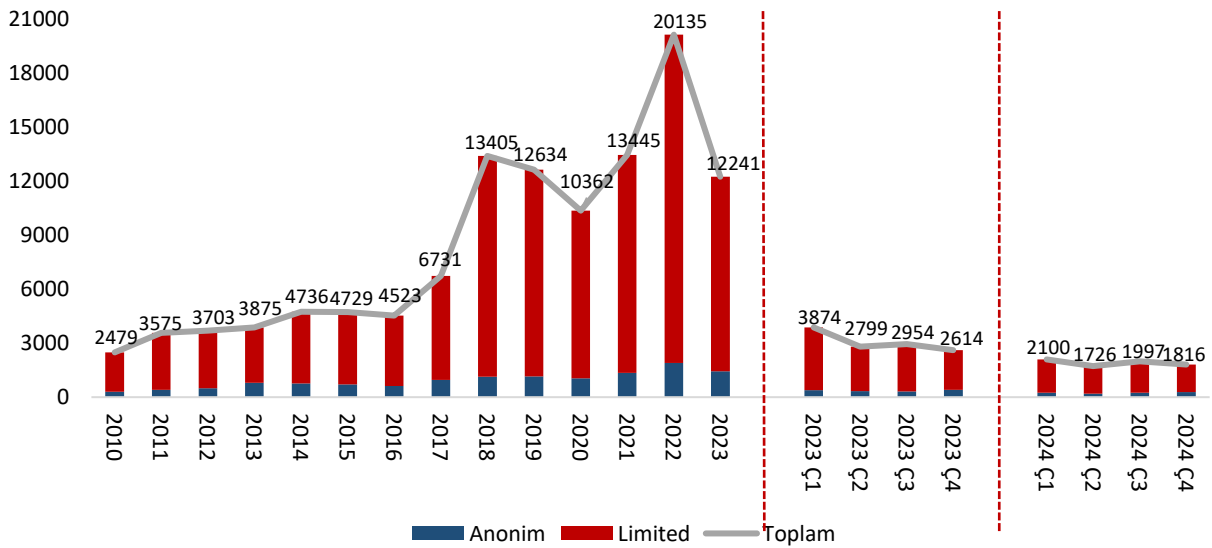
| 4. Çeyrek  |              |       |              |       | Yıllık     |              |       |              |       |
|------------|--------------|-------|--------------|-------|------------|--------------|-------|--------------|-------|
| 2023       |              |       | 2024         |       | 2023       |              |       | 2024         |       |
|            | milyon dolar | % pay | milyon dolar | % pay |            | milyon dolar | % pay | milyon dolar | % pay |
| Hollanda   | 326          | 14,9  | 764          | 32,4  | Hollanda   | 1.167        | 19,9  | 1.582        | 23,6  |
| Almanya    | 166          | 7,6   | 271          | 11,5  | Almanya    | 511          | 8,7   | 772          | 11,5  |
| ABD        | 114          | 5,2   | 226          | 9,6   | ABD        | 206          | 3,5   | 688          | 10,3  |
| BAE        | 268          | 12,3  | 197          | 8,3   | İrlanda    | 272          | 4,6   | 484          | 7,2   |
| İrlanda    | 64           | 2,9   | 153          | 6,5   | Azerbaycan | 375          | 6,4   | 416          | 6,2   |
| İsviçre    | 155          | 7,1   | 115          | 4,9   | İsviçre    | 215          | 3,7   | 399          | 6,0   |
| Azerbaycan | 96           | 4,4   | 113          | 4,8   | İngiltere  | 325          | 5,5   | 372          | 5,6   |
| Fransa     | 221          | 10,1  | 104          | 4,4   | BAE        | 583          | 9,9   | 307          | 4,6   |
| İngiltere  | 207          | 9,5   | 92           | 3,9   | Fransa     | 403          | 6,9   | 240          | 3,6   |
| Lüksemburg | 7            | 0,3   | 35           | 1,5   | Norveç     | 0            | 0,0   | 232          | 3,5   |

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

\*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 30,8 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, 2024 yılında da yüzde 38,6 düşerek 7639 olmuştur. Dördüncü çeyrekteki kurulan şirket sayısı 1816 olup yüzde 85,1’i limited, yabancı sermaye oranı ise yüzde 85,6’dır. Ortak olunan şirketlerin sermayesi yüzde 75,0 azalarak 4,6 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da yüzde 75,9 azalarak 4,0 milyar TL’ye yükselmiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2024 Ç4)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2023 Ç4-2024 Ç4)

|                                                                | 2023 Ekim - Aralık |         |              | 2024 Ekim - Aralık |         |              | % Değişim |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|---------|--------------|--------------------|---------|--------------|-----------|
|                                                                | Anonim             | Limited | Genel Toplam | Anonim             | Limited | Genel Toplam |           |
| Sayı                                                           | 413                | 2.201   | 2.614        | 275                | 1541    | 1816         | -30,5     |
| Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)          | 15909,8            | 2564,8  | 18474,7      | 1737,7             | 2885,6  | 4623,2       | -75,0     |
| Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL) | 14262,5            | 2161,3  | 16423,9      | 1738,7             | 2357,4  | 3958,9       | -75,9     |
| Yabancı Sermaye Oranı (%)*                                     | 89,6%              | 84,3%   | 88,9%        | 92,2%              | 81,7%   | 85,6%        |           |

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

\* Ocak-Eylül/Ocak-Aralık dönemlerine ait göstergelerdir.

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklıları ilk iki sıradadır.** Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında İran ortaklı şirketlerin 82 ve Almanya ortaklı şirketlerin 57 ile ilk iki sırada yer aldığı; Azerbaycan ve Çin’in de 42 ve 40 şirket sayısı ile ilk 5 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Türkmenistan, BAE, Suriye, Pakistan ve Özbekistan bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, tüm ülkelerin kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı\* - İlk 10 ülke (2023 Ç4-2024 Ç4)

|                   | 2023 Ekim-Aralık |         |        |                 | 2024 Ekim-Aralık |         |        |
|-------------------|------------------|---------|--------|-----------------|------------------|---------|--------|
|                   | Anonim           | Limited | Toplam |                 | Anonim           | Limited | Toplam |
| İran              | 3                | 139     | 142    | İran            | 4                | 78      | 82     |
| Almanya           | 26               | 58      | 84     | Almanya         | 15               | 42      | 57     |
| Rusya Federasyonu | 6                | 75      | 81     | Azerbaycan      | 7                | 35      | 42     |
| Azerbaycan        | 7                | 55      | 62     | Çin             | 6                | 34      | 40     |
| Hollanda          | 31               | 17      | 48     | Türkmenistan    | 4                | 29      | 33     |
| BAE               | 25               | 22      | 47     | BAE             | 12               | 17      | 29     |
| Irak              | 0                | 42      | 42     | Suriye          | 0                | 28      | 28     |
| ABD               | 11               | 28      | 39     | Pakistan        | 4                | 19      | 23     |
| Mısır             | 0                | 36      | 36     | Özbekistan      | 5                | 16      | 21     |
| Çin               | 5                | 29      | 34     | Suudi Arabistan | 3                | 18      | 21     |

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

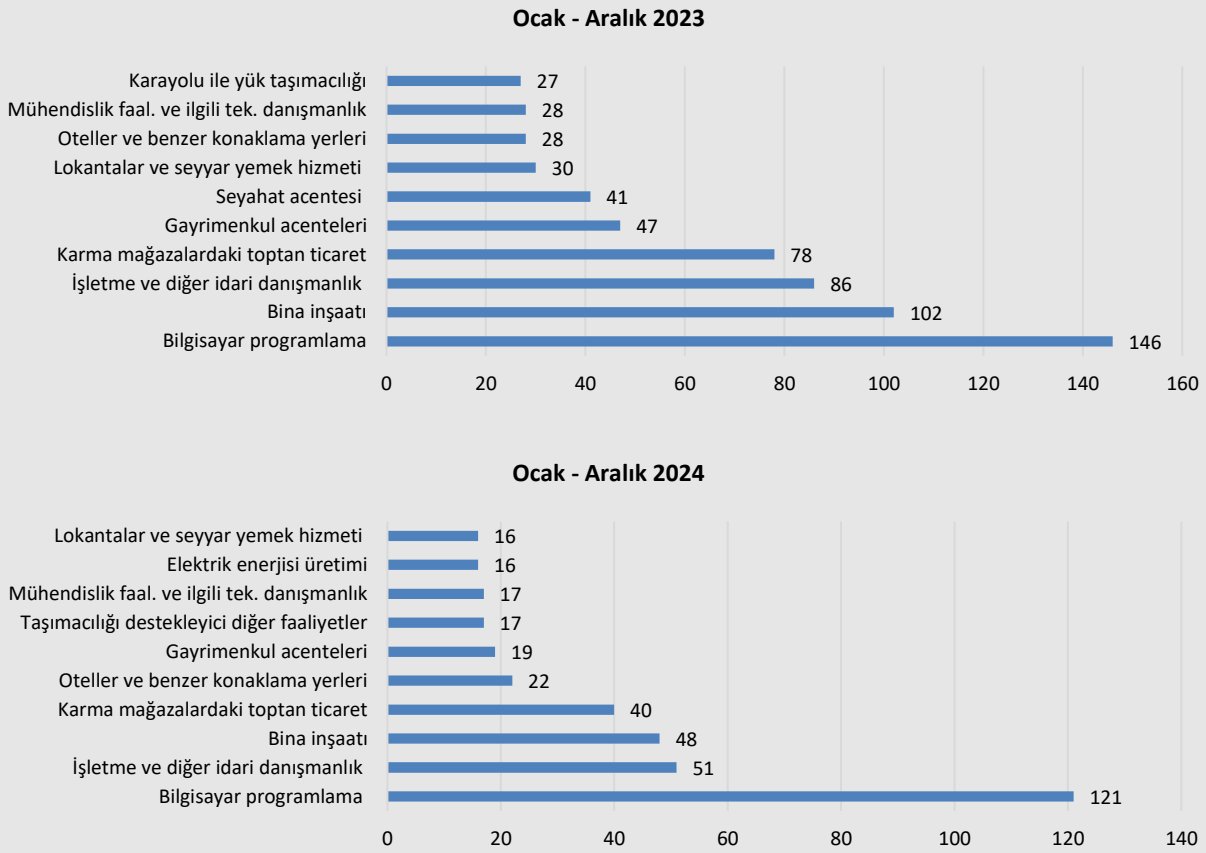
\* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

**Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 60,2’si İstanbul’dadır.** 2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1089 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 108 ve 107 şirket sayıları ile Ankara ve Antalya’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, İzmir (73), Mersin (50), Bursa (50) ve Gaziantep de (40) ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte 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

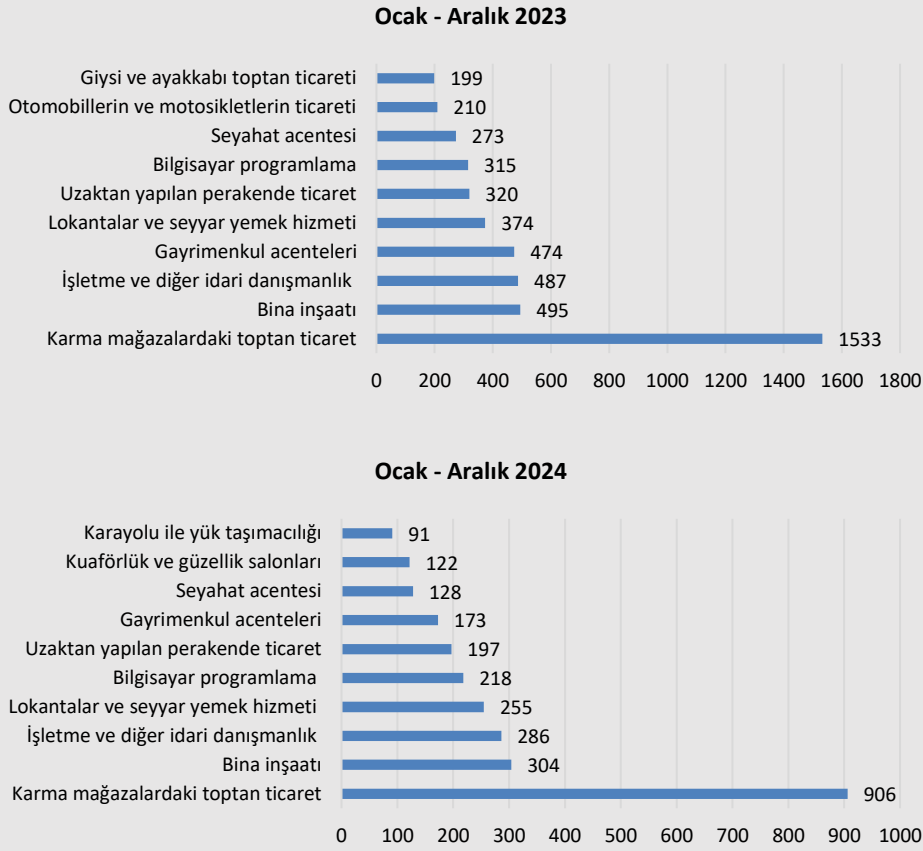


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

\* 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-Aralık dönemleri karşılaştırıldığında, hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının gerilediği görülmektedir. En çarpıcı gelişme ise gayrimenkul acentelerinde gözlenmektedir; sayıları 102'den 48'e gerilemiştir. Anonim şirketlerde, bilgisayar programlama her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken işletme-diğer idari danışmanlık, bina inşaatı ve karma mağazalardaki 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 Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları gerilemiştir.** Toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur, 2023-2024 yıllarında da bu niteliğini korumuştur. 2023’te gayrimenkul acenteleri 474 sayı ile dördüncü sektör iken 2024’te 173 sayı ile yedinci sıraya gerilemiştir. Bina inşaatı ile işletme-idari danışmanlık da yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk sıralarda yer almaktadır. Diğer taraftan, lokantalar-seyyar yemek hizmeti, bilgisayar programlama, uzaktan yapılan perakende ticaret ve seyahat acentesi her iki yılda da ilk 10 arasında listelenen sektörler olurken 2024 yılında kuaförlük-güzellik salonları ile karayolu ile yük taşımacılığı da bu listeye dahil olmuştur (Kutu 1, Şekil 2).

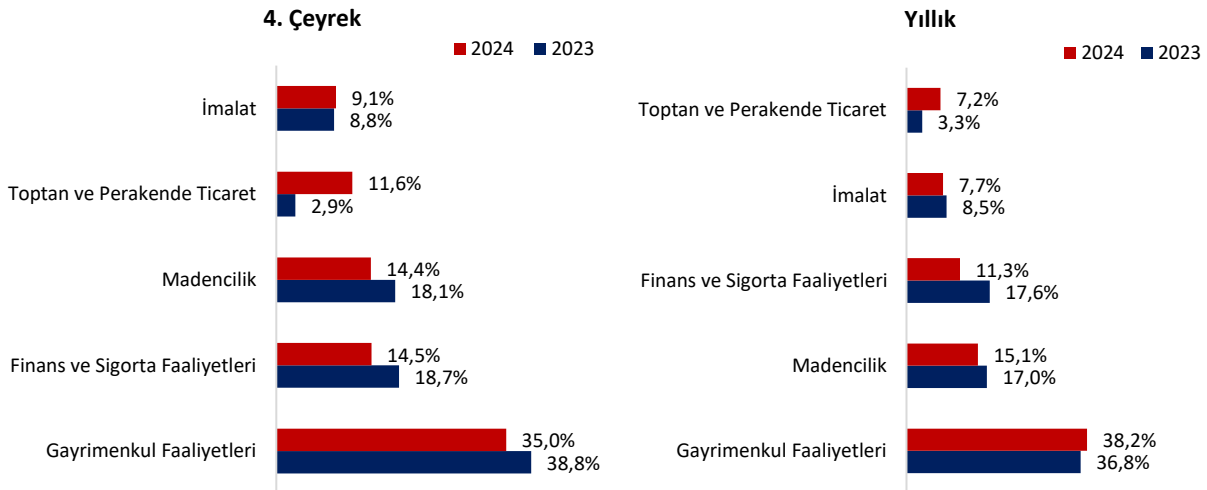
**Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2023 Ç4-2024 Ç4)**

| 2023 Ekim-Aralık |        |         |        | 2024 Ekim-Aralık |        |         |        |
|------------------|--------|---------|--------|------------------|--------|---------|--------|
|                  | Anonim | Limited | Toplam |                  | Anonim | Limited | Toplam |
| İSTANBUL         | 300    | 1220    | 1520   | İSTANBUL         | 180    | 909     | 1089   |
| ANTALYA          | 15     | 153     | 168    | ANTALYA          | 27     | 81      | 108    |
| ANKARA           | 24     | 108     | 132    | ANKARA           | 7      | 100     | 107    |
| İZMİR            | 24     | 84      | 108    | İZMİR            | 26     | 47      | 73     |
| MERSİN           | 2      | 92      | 94     | MERSİN           | 1      | 49      | 50     |
| GAZİANTEP        | 0      | 75      | 75     | GAZİANTEP        | 5      | 45      | 50     |
| BURSA            | 9      | 53      | 62     | BURSA            | 1      | 39      | 40     |
| KAYSERİ          | 3      | 40      | 43     | KAYSERİ          | 1      | 28      | 29     |
| KONYA            | 4      | 37      | 41     | KONYA            | 1      | 20      | 21     |
| ADANA            | 1      | 28      | 29     | ADANA            | 8      | 12      | 20     |

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

**Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup dördüncü çeyrekte yatırım payı gerilemiştir.** 2024 yılı dördüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 35,0'ı gayrimenkul sektörüne, yüzde 14,5'i ise finans-sigorta sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul ve finans-sigorta alanında yapılan yatırımların payı gerilemiştir. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken madencilik ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; gayrimenkul sektörünün payı yüzde 36,8'den yüzde 38,2'ye çıkarken madencilik ve finans-sigorta faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, toptan-perakende sektörünün payı hem dördüncü çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

**Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2023 Ç4-2024 Ç4 (ilk 5 sektör, % pay)\***



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

\*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

**2024 yılı dördüncü çeyreğinde Yunanistan, Cezayir, Özbekistan ve Kazakistan'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır.** Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 21,4'ü ABD'de, yüzde 11,2'si ise BAE'den yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi Yunanistan (yüzde 10,9), Hollanda (yüzde 10,8) ve İngiltere (yüzde 10,6) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Yunanistan, Cezayir, Özbekistan ve Kazakistan'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Cezayir'de 2023 yılında yatırım yapılmazken 2024 yılında 150 milyon dolar yatırım yapılmış, yatırımlar Kazakistan'da 6,6, Özbekistan'da 6,1 ve Yunanistan'da 3,6 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, Hollanda, Almanya ve Romanya'da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 34,9'unun ABD ve Hollanda'da yapıldığı ancak her iki ülke ağırlığının da gerilediği görülmektedir. İngiltere, BAE, Yunanistan ve Almanya yatırım paylarını artıran ülkelerdir (Tablo 5).

**Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2023 Ç4-2024 Ç4 (ilk 10 ülke\*)**

| 4. Çeyrek    |       |              |       |       | Yıllık       |       |              |       |       |
|--------------|-------|--------------|-------|-------|--------------|-------|--------------|-------|-------|
| 2023         |       | 2024         |       |       | 2023         |       | 2024         |       |       |
| milyon dolar | % pay | milyon dolar | % pay |       | milyon dolar | % pay | milyon dolar | % pay |       |
| ABD          | 297   | 18,0%        | 417   | 21,4% | ABD          | 1.321 | 23,3%        | 1.333 | 20,2% |
| BAE          | 154   | 9,3%         | 218   | 11,2% | Hollanda     | 1.395 | 24,6%        | 970   | 14,7% |
| Yunanistan   | 59    | 3,6%         | 213   | 10,9% | İngiltere    | 513   | 9,0%         | 733   | 11,1% |
| Hollanda     | 492   | 29,8%        | 210   | 10,8% | BAE          | 459   | 8,1%         | 577   | 8,8%  |
| İngiltere    | 145   | 8,8%         | 207   | 10,6% | Yunanistan   | 203   | 3,6%         | 548   | 8,3%  |
| Cezayir      | 0     | 0,0%         | 150   | 7,7%  | Almanya      | 355   | 6,3%         | 449   | 6,8%  |
| Almanya      | 132   | 8,0%         | 113   | 5,8%  | İtalya       | 112   | 2,0%         | 196   | 3,0%  |
| Özbekistan   | 8     | 0,5%         | 49    | 2,5%  | Fransa       | 55    | 1,0%         | 156   | 2,4%  |
| Romanya      | 52    | 3,1%         | 46    | 2,4%  | Cezayir      | 5     | 0,1%         | 151   | 2,3%  |
| Kazakistan   | 7     | 0,4%         | 46    | 2,4%  | Lüksemburg   | 35    | 0,6%         | 111   | 1,7%  |

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

\*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

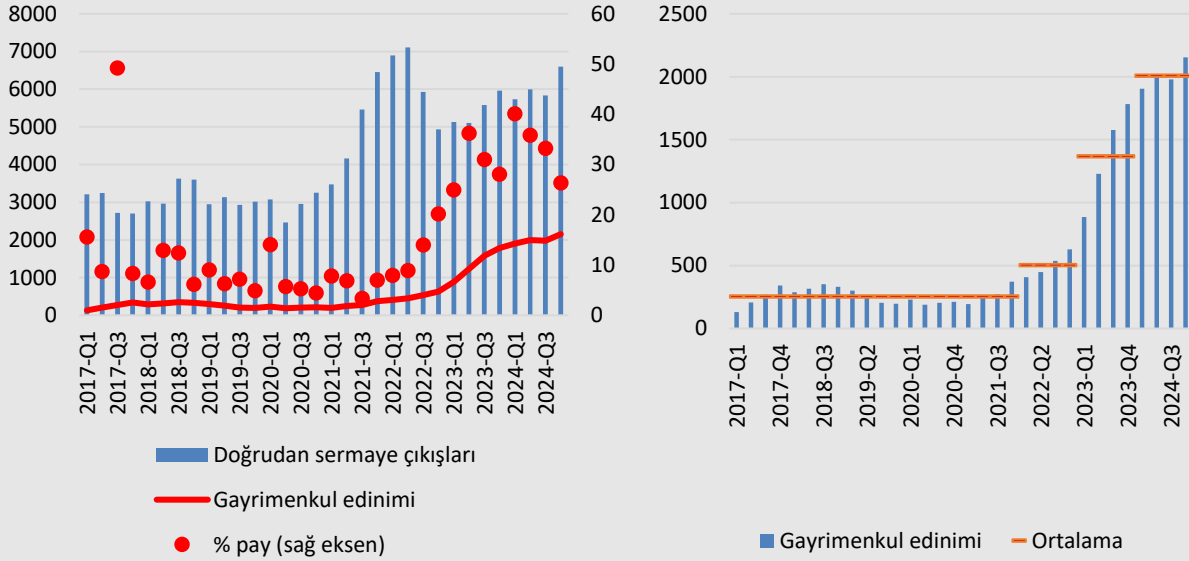
## KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları

**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.

**2007 yılı Ocak ayından itibaren zaman serisi olarak kamuoyunun bilgisine sunulan bu veriler incelendiğinde, Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımlarını 2022 yılı itibarıyla hızla artırdığı gözlenmektedir.** 2017-2021 yılları arasında ortalama 255 milyon dolar olan üç aylık gayrimenkul alımlarının 2022 yılında 505 milyon dolara, 2023 yılında 1,4 milyar dolara, 2024 yılında da 2 milyar 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’in 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 oturma programları Yunanistan Altın Vize Programı, Letonya Yatırımla Oturma Programı ve Portekiz Altın Oturma 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 Kaynakları<sup>2</sup>

**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.<sup>3</sup> 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 yurt dışında gayrimenkul alımları bu kalemden izlenmektedir. Bu veriler işlem bazında, yatırımın yapıldığı ülke, sektör ve kuruluş bilgilerini de içerir şekilde banka raporlarından elde edilmektedir.

<sup>2</sup> 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>

<sup>3</sup> 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.