

TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni - 2023 IV

DÖRDÜNCÜ ÇEYREKTE YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞI YÜZDE 61,3 GERİLEDİ

2023 yılı dördüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım girişleri 3,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 1,6 milyar dolar olmuştur. Net girişler ise 2,1 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin sınırlı miktar altında gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişlerinin ekim ve kasım aylarında yılın en yüksek düzeylerinde gerçekleşmekle beraber kademeli olarak gerilediği, çıkışların ise dalgalı bir seyir izlediği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de yılın en yüksek çeyreklik seviyesinde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,4 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.

İmalat sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. 2023 yılı genelinde yüzde 30,7 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 17,6 pay ile toptan ve perakende ticaret, yüzde 10,7 ile finans-sigorta faaliyetleri sektörleri izlemektedir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise, imalat sektörü yüzde 25,9’luk payı ile öne çıkmış, onu yüzde 17,3’lük payı ile finans-sigorta faaliyetleri sektörü izlemiştir.

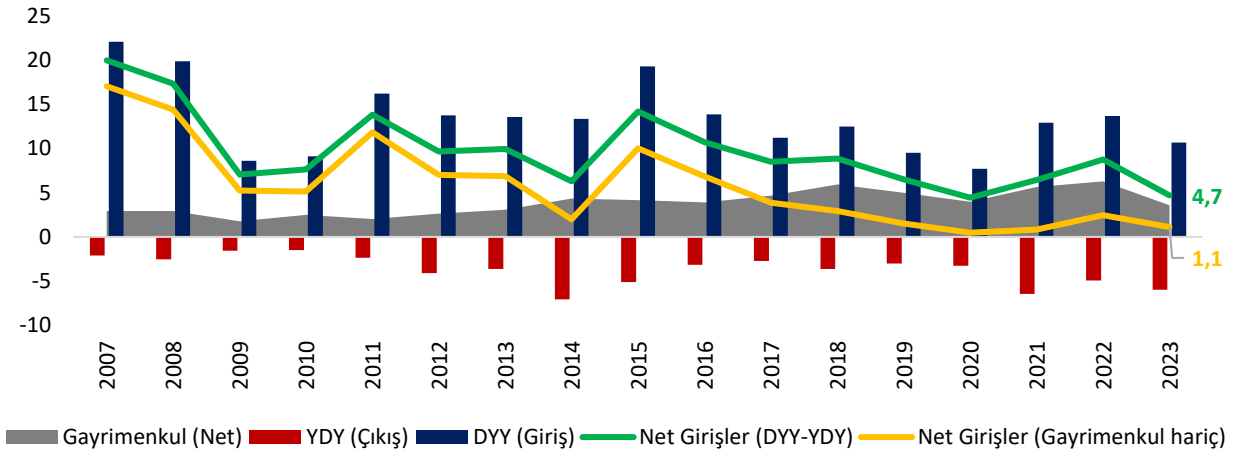
Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıktadır. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 38,9’u gayrimenkul sektörüne, yüzde 18,7’si ise finans ve sigorta faaliyetleri sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul alanında yapılan yatırımların payı yüzde 26,9’dan yüzde 38,9’a çıkmıştır. Yıllık verilerde de gelişmeler benzer nitelikte olup gayrimenkul sektörünün payı yüzde 16,2’den yüzde 36,8’e çıkarken imalat ve finans-sigorta faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, geçen yılın son çeyreği ile karşılaştırıldığında özellikle İngiltere, Yunanistan, İtalya ve İspanya gibi Avrupa ülkelerindeki yatırım artışları dikkat çekmektedir; İngiltere ve Yunanistan’da 2 katına, İtalya’da 10 katına, İspanya’da ise 3,4 katına çıkmıştır.

2023 yılı dördüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 61,3 düşmüş ve 6 bin 968’ya gerilemiştir. Satışların yüzde 27’si Rus uyruklu vatandaşlara yapılmıştır. Söz konusu satışların 1877’si Rusya, 674’ü İran ve 318’i Irak uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 73,2, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 60 ve Irak uyruklu vatandaşlarda yüzde 67,7 gerilemiştir. Satışların 2 bin 330’u Antalya, 2 bin 264’ü ise İstanbul’da yapılmıştır. Antalya ve İstanbul’da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak sırasıyla yüzde 67,7 ve yüzde 57,8 düşmüştür.

I. Yıllık Temel Eğilimler

Doğrudan yabancı sermaye kaynaklı net girişler, 2007-2020 yılları arasında 20 milyar dolardan 4,5 milyar dolara gerilemiş, 2023 dördüncü çeyreği itibarıyla da yine pandemi dönemindeki düşük seviyelerde gerçekleşmiştir. 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 incelenen dönemin en düşük seviyesine (4,5 milyar dolar) gerilemiştir. Pandemi sonrasında 13-14 milyar dolar aralığında seyreden doğrudan yatırım girişleri, 2023 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla 10,6 milyar dolara gerilemiş ve net girişler 4,7 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2023 (milyar dolar)



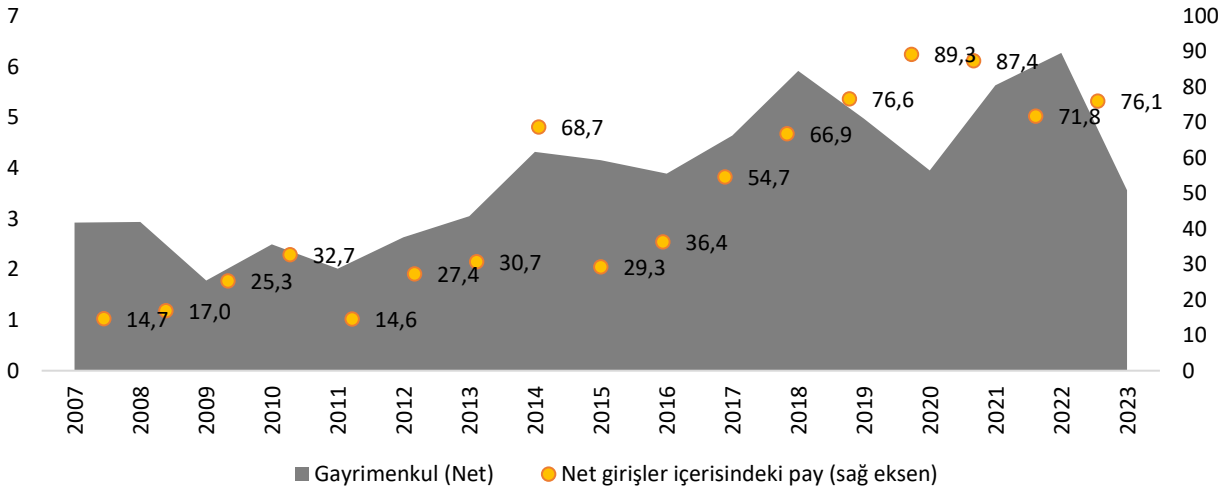
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2011 yılından sonra yabancıların gayrimenkul alımları tedrici olarak artmış ve temel doğrudan yatırım kaynağı olmuştur. Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının sürekli artmasına neden olmuştur.¹ Gayrimenkul alımları (net) 2007 yılında 2,9

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 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 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.

milyar doları düzeyinde iken 2018 yılına kadar 5,9 milyar dolara kadar çıkmış, net girişler içindeki payı ise yüzde 14,7'den yüzde 66,9'a ulaşmıştır. Pandemi sonrasında da yüksek düzeyler korunmuş, 2023 dördüncü çeyreği itibarıyla gayrimenkul alımları (net) 3,6 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 76,1 olarak gerçekleşmiştir. Diğer bir ifadeyle, doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 4,7 milyar dolardan 1,1 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2023 (milyar dolar ve %)



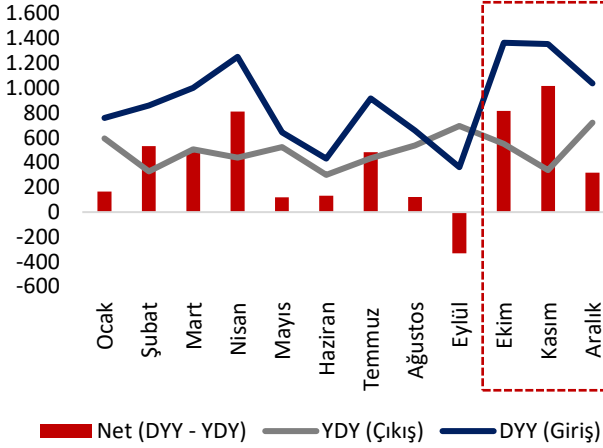
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2023 Yılı Dördüncü Çeyrek Gelişmeleri

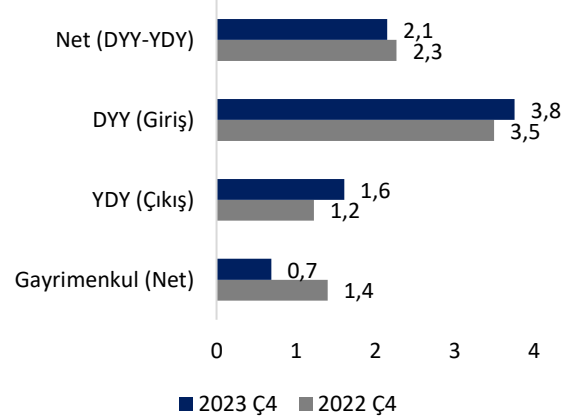
2023 yılı dördüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 3,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 1,6 milyar dolar olmuş; net girişler ise 2,1 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin sınırlı miktar altında gerçekleşmiştir. Akım veriler baz alınarak son çeyrekteki gelişmeler aylar itibarıyla incelendiğinde, doğrudan yabancı yatırım girişlerinin ekim ve kasım aylarında yılın en yüksek düzeylerinde gerçekleşmekle beraber kademeli olarak gerilediği, çıkışların ise dalgalı bir seyir izlediği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de yılın en yüksek çeyreklik seviyesinde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2023 yılı dördüncü çeyreğinde 0,7 milyar dolarında olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,4 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ocak-Aralık 2023, aylık (milyon dolar)



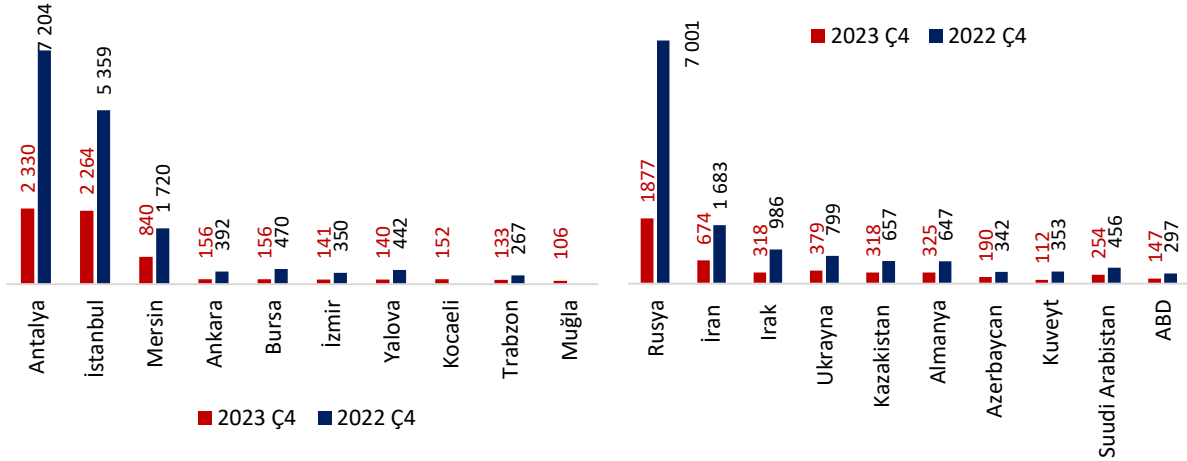
2022 Ç4 – 2023 Ç4, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2023 yılı dördüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 61,3 düşmüş ve 6 bin 968'ya gerilemiştir. Satışların yüzde 27'si Rus uyruklu vatandaşlara yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 1877'si Rus, 674'ü İran ve 318'i Irak uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rus uyruklu vatandaşlarda yüzde 73,2, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 60 ve Irak uyruklu vatandaşlarda yüzde 67,7 gerilemiştir. Satışların 2 bin 330'u Antalya, 2 bin 264'ü ise İstanbul'da yapılmıştır. Antalya ve İstanbul'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak sırasıyla yüzde 67,7 ve yüzde 57,8 düşmüştür. Diğer taraftan, geçen yıl dördüncü çeyrekte yabancılara konut satışlarında ilk 10 il arasında yer alan Samsun ve Sakarya listeden çıkmış, yerine Muğla ve Kocaeli girmiştir (Grafik 4).

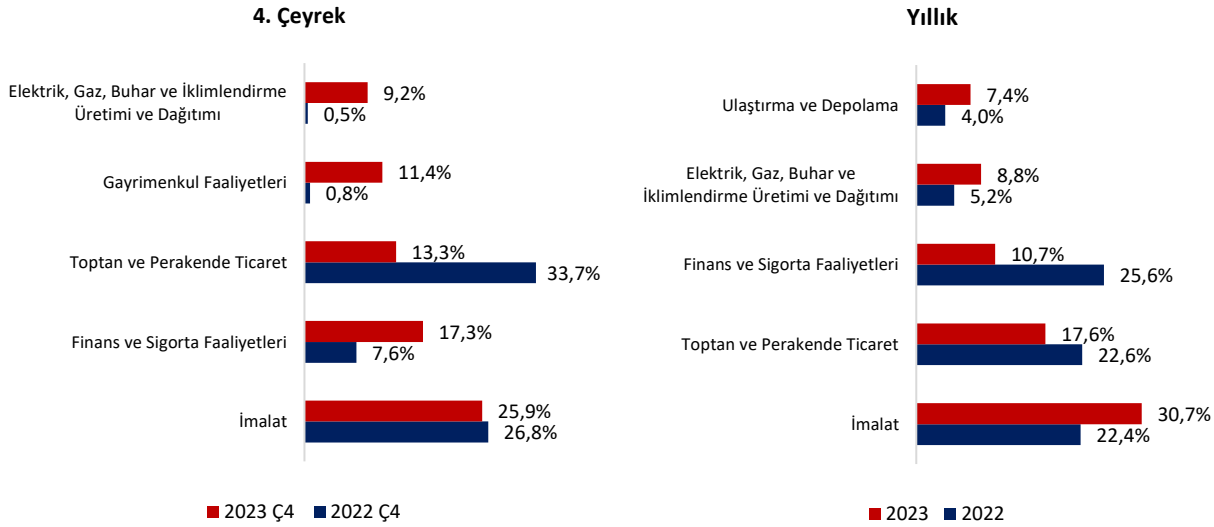
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2022 Ç4-2023 Ç4



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2023 yılının dördüncü çeyreğinde imalat sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektör olurken yıllıklandırılmış verilerde de imalat en fazla yatırım yapılan sektördür. 2023 yılı genelinde yüzde 30,7 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 17,6 pay ile toptan ve perakende ticaret, yüzde 10,7 ile finans-sigorta faaliyetleri sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, imalat, elektrik-gaz üretimi ve dağıtımı ile ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı artarken finans-sigorta faaliyetleri ile toptan-perakende ticaret sektörlerinde gerilemiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat sektörü yüzde 25,9’luk payı ile öne çıkmış, onu yüzde 17,3’lük payı ile finans-sigorta faaliyetleri sektörü izlemiştir. Toptan ve perakende ticaret sektörünün geçen yıl son çeyrekte yüzde 33,7 olan yatırım payının 2023 yılı sonunda yüzde 13,3’e gerilemesi dikkat çekmektedir (Grafik 5).

Grafik 5. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2022-2023 (ilk 5 sektör*, % pay)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri
*2023 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımlarda Hollanda en fazla yatırım yapan ülke konumundadır. Dördüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 15’lik payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 14,1’lik yatırım payı ile Katar gelmektedir. Ayrıca, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Almanya, Fransa ve İngiltere yüzde 10 dolayında yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Katar, BAE ve Fransa’nın yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk dört ülkenin korunduğu; Hollanda yüzde 20,3’lük payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 12,3’lük payı ile Almanya’nın izlediği görülmektedir. Geçen yıla kıyasla Katar, BAE, Rusya ve Fransa’nın Türkiye’deki yatırımları belirgin artarken İsviçre’nin yatırım yüzde 10,1’den yüzde 3,7’ye gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2022 Ç4-2023 Ç4 (ilk 10 ülke*)

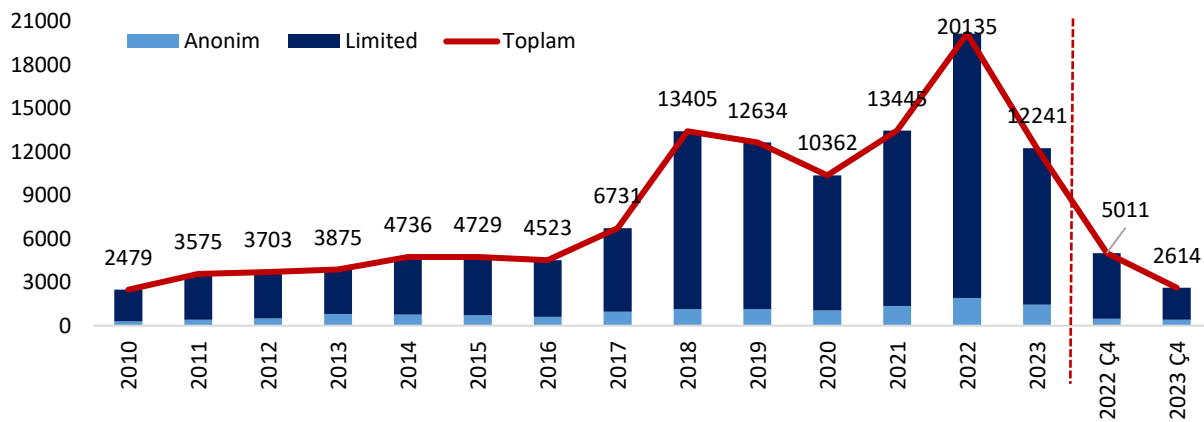
	4. Çeyrek				Yıllık				
	2022		2023		2022		2023		
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	
Hollanda	244	13.5%	318	15.0%	Hollanda	788	11.3%	1134	20.3%
Katar	4	0.2%	300	14.1%	Almanya	972	13.9%	687	12.3%
BAE	7	0.4%	269	12.7%	BAE	274	3.9%	584	10.5%
Almanya	322	17.8%	211	9.9%	Katar	11	0.2%	400	7.2%
Fransa	67	3.7%	209	9.9%	Rusya	24	0.3%	369	6.6%
İngiltere	289	15.9%	207	9.8%	Fransa	177	2.5%	358	6.4%
İsviçre	83	4.6%	152	7.2%	İngiltere	401	5.7%	324	5.8%
ABD	84	4.6%	126	5.9%	İrlanda	371	5.3%	272	4.9%
İspanya	23	1.3%	70	3.3%	ABD	316	4.5%	255	4.6%
İrlanda	252	13.9%	64	3.0%	İsviçre	704	10.1%	207	3.7%

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2023 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2023 yılı genelinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 39,2 oranında gerilemiştir. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı 2018 yılı ile birlikte hızla yükselmiş ve 2022 yılında 20 bin 135 ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılında ise yüzde 39,2 oranında gerileyerek 12 bin 241’e düşmüştür. Dördüncü çeyrekte de geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 47,8 düşmüş ve 2 bin 614 olmuştur. Bu dönemde kurulan şirketlerin yüzde 84,2’si limited olup yabancı sermaye oranı yüzde 86,5’tir. Diğer taraftan, anonim şirketlerde yabancı sermaye oranı yüzde 57,3’ten yüzde 78,8’e yükselmiştir. Ortak olunan şirketlerin sermayesi Türk lirasının değer kaybına bağlı olarak üç katına çıkarak 18,5 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da dört kat artarak 16,4 milyar TL’ye yükselmiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2020-2023)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2022 Ç4-2023Ç4)

	2022 Ekim-Aralık			2023 Ekim-Aralık			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	484	4527	5011	413	2,201	2614	-48%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyar TL)	2.404	3.254	5.658	15.910	2.565	18.475	227%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyar TL)	0.717	2.631	3.347	14.263	2.161	16.424	391%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	57.3	80.8	66.5	78.8	84.6	86.5	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran, Rusya ve Almanya ile ortaklılar ilk üç sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında İran ortaklı şirketlerin 142, Almanya ortaklı şirketlerin 84 ve Rusya ortaklı şirketleri 81 sayı ile ilk üç sırada yer aldığı; Azerbaycan ve Hollanda’nın da 62 ve 48 şirket sayısı ile ilk 10 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında BAE, Irak, Mısır ve Pakistan’ın bulunması dikkat çekmektedir. Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, tüm ülkelerde kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2022 Ç4-2023 Ç4)

	2022 Ekim-Aralık				2023 Ekim-Aralık		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
Rusya	47	452	499	İran	3	139	142
İran	10	287	297	Almanya	26	58	84
Almanya	31	79	110	Rusya	6	75	81
Azerbaycan	16	84	100	Azerbaycan	7	55	62
Mısır	3	92	95	Hollanda	31	17	48
Suriye	2	68	70	BAE	25	22	47
Ürdün	4	66	70	Irak	0	42	42
Irak	3	66	69	ABD	11	28	39
ABD	12	52	64	Mısır	0	36	36
Pakistan	5	54	59	Çin	5	29	34

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 58,1’i İstanbul’dadır. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1520 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 168 ve 132 şirket sayıları ile Antalya ve Ankara’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, İzmir, Mersin, Gaziantep ve Bursa da 75-108 arasındaki şirket sayıları ile ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte

ilk 10 il arasında yer alan tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği, Hatay'ın bu çeyrekte ilk 10 arasından çıktığı yerine Kayseri'nin listelendiği gözlenmektedir (Tablo 4).

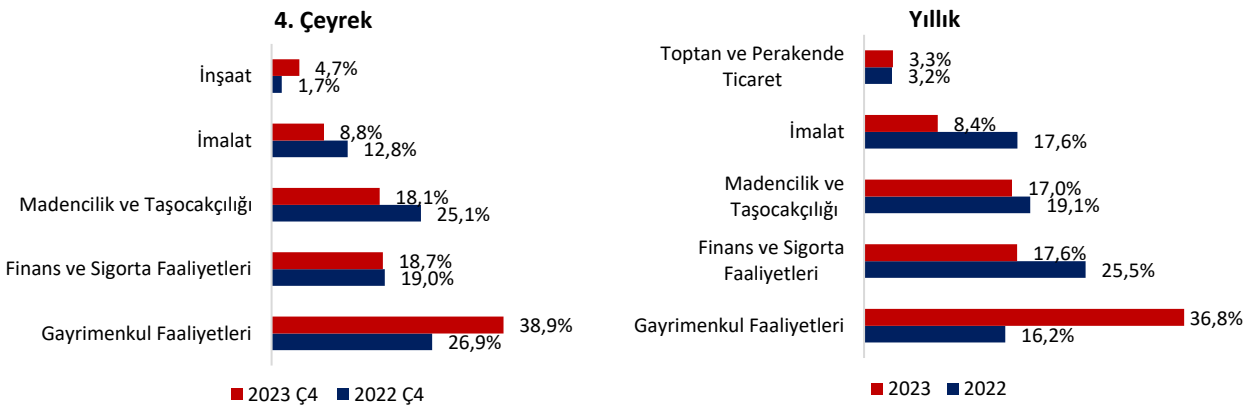
Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2022 Ç4-2023 Ç4)

	2022 Ekim-Aralık				2023 Ekim-Aralık		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	347	2706	3053	İstanbul	300	1220	1520
Antalya	27	457	484	Antalya	15	153	168
Ankara	38	189	227	Ankara	24	108	132
Mersin	2	148	150	İzmir	24	84	108
Bursa	4	122	126	Mersin	2	92	94
Gaziantep	2	121	123	Gaziantep	0	75	75
İzmir	26	96	122	Bursa	9	53	62
Adana	2	64	66	Kayseri	3	40	43
Hatay	1	59	60	Konya	4	37	41
Konya	3	46	49	Adana	1	28	29

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıktadır. 2023 yılı dördüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 38,9'u gayrimenkul sektörüne, yüzde 18,7'si ise finans ve sigorta faaliyetleri sektörüne yapılmıştır. İlk 5 sektör arasında ayrıca yüzde 18,1'lik payı ile madencilik ve yüzde 8,8'lik payı ile imalat sektörleri bulunmaktadır. Geçen yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul alanında yapılan yatırımların payı yüzde 26,9'dan yüzde 38,9'a çıkmıştır. Yıllık verilerde de gelişmeler benzer nitelikte olup gayrimenkul sektörünün payı yüzde 16,2'den yüzde 36,8'e çıkarken imalat ve finans-sigorta faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2022 Ç4-2023 Ç4 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2023 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Yunanistan, İtalya ve İspanya'ya yapılan doğrudan yatırımlar hızla artmıştır. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 29,8'i Hollanda'da, yüzde 18'i ise ABD'de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi BAE, İngiltere ve Almanya izlerken, yatırım payları yüzde 10'un altındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında özellikle İngiltere, Yunanistan, İtalya ve İspanya gibi Avrupa ülkelerindeki yatırım artışları dikkat çekmektedir; İngiltere ve Yunanistan'da 2 katına, İtalya'da 10 katına, İspanya'da ise 3,4 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, ABD'de yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yaklaşık yüzde 50'sinin Hollanda ve ABD'de yapıldığı ancak, Hollanda'nın ağırlığının geçen yıla kıyasla 15 puan gerilediği görülmektedir. Yunanistan, Portekiz, İtalya ve İspanya yatırım paylarını artıran ülkelerdir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2022 Ç4-2023 Ç4 (ilk 10 ülke*)

	4. Çeyrek					Yıllık			
	2022		2023			2022		2023	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	365	28.4%	492	29.8%	Hollanda	1931	39.6%	1395	24.6%
ABD	367	28.6%	297	18.0%	ABD	1181	24.2%	1321	23.3%
BAE	96	7.5%	154	9.3%	İngiltere	211	4.3%	513	9.0%
İngiltere	74	5.8%	145	8.8%	BAE	273	5.6%	459	8.1%
Almanya	64	5.0%	132	8.0%	Almanya	366	7.5%	355	6.3%
Yunanistan	26	2.0%	59	3.6%	Yunanistan	52	1.1%	203	3.6%
Romanya	28	2.2%	52	3.1%	Portekiz	13	0.3%	159	2.8%
İtalya	5	0.4%	49	3.0%	İsviçre	65	1.3%	117	2.1%
Mısır	13	1.0%	37	2.2%	İtalya	26	0.5%	112	2.0%
İspanya	7	0.5%	24	1.5%	İspanya	39	0.8%	89	1.6%

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları
*2023 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

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 kalemde izlenmektedir. Bu veriler işlem bazında,

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/>

yatırımın yapıldığı ülke, sektör ve kuruluş bilgilerini de içerir şekilde banka raporlarından elde edilmektedir.

Diğer Sermaye: Bu kalem;

- Türkiye’de yerleşik ana ortağın yurt dışındaki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- Türkiye’de yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın yurt dışındaki ana ortağına verdiği,
- 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;

- Yurt dışında yerleşik ana ortağın Türkiye’deki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- Yurt dışında yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın Türkiye’deki ana ortağına verdiği,
- 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 ayrımına 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.