

TEPAV DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

2025 YILI İKİNCİ ÇEYREKTE YABANCI YATIRIMLARIN YÜZDE 71'İ TİCARET VE İMALAT SEKTÖRLERİNDE



Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketleri

2025 ikinci çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 3,4 milyar dolar, çıkışları ise 2,3 milyar dolar olmuş, net girişler 1,1 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 41,2 altında gerçekleşmiştir.



Sektörler ve Ülkeler

2025 ikinci çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda toptan ve perakende ticaret yüzde 37,2'lik payı ile birinci sektördür. Toptan ve perakende ticareti yüzde 33,8'lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 56,3'ü Hollanda ve yüzde 9,6'sı ABD tarafından yapılmıştır.

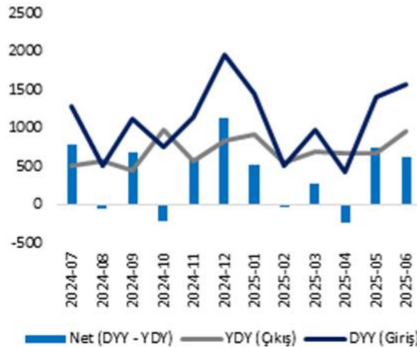


Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler

2025 ikinci çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 13 düşmüş, 1502'ye gerilemiştir. Çin ve İran ortaklılar ilk iki sıradadır.

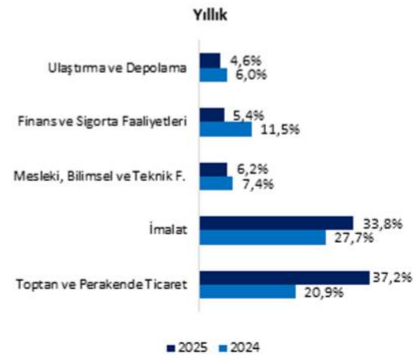
Doğrudan Yatırımlar

Temmuz 2024 – Haziran 2025 (milyon dolar)



Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar

2024 – 2025 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni - 2025 - II

2025 YILI İKİNCİ ÇEYREKTE YABANCI YATIRIMLARIN YÜZDE 71'İ TİCARET VE İMALAT SEKTÖRLERİNDE

Bu bültende öne çıkanlar...

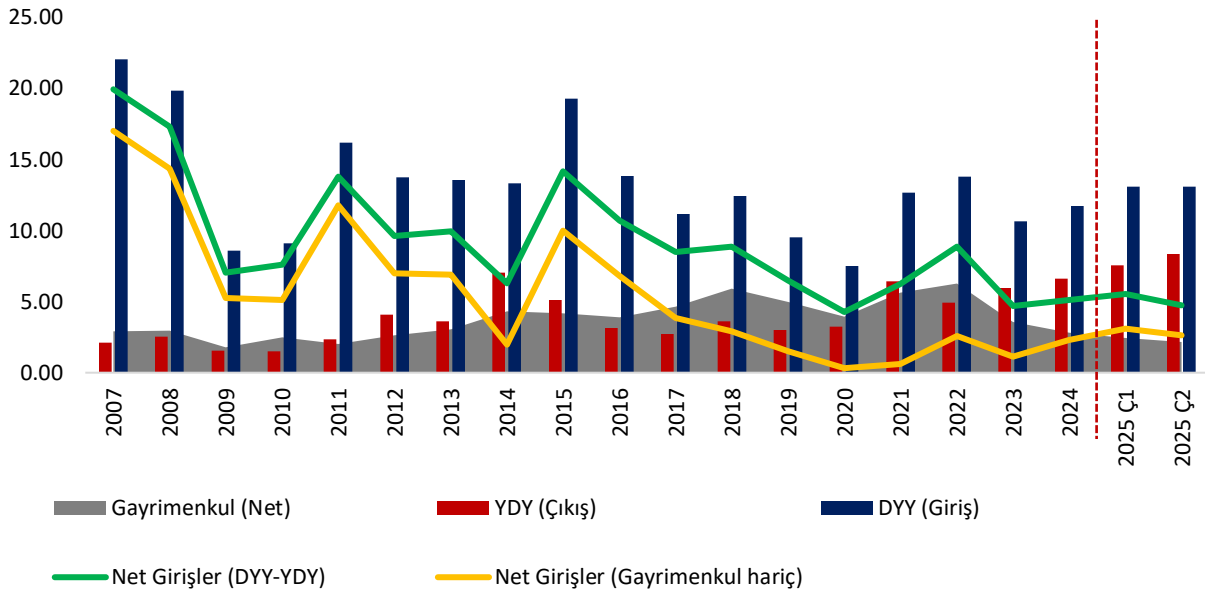
2025 yılı ikinci çeyreğinde;

- **Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 1,1 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin altında gerçekleşmiştir.** Doğrudan yatırım girişleri 3,4 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,3 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 659 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 1,2 artmış ve 4776'ya yükselmiştir.** Satışların yüzde 35,6'sı İstanbul, yüzde 35,5'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 876'sı Rusya, 370'i İran ve 344'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- **Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 71'i toptan-perakende ticaret ile imalat sektörlerindedir.** Toptan ve perakende ticaret sektörü yüzde 37,2'lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 33,8'lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla toptan-perakende ticaret ve imalat sektöründe yapılan yatırımlar artmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 56,3'ü Hollanda tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Hollanda, ABD ve Danimarka'nın Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 13,0 düşmüştür.** Neredeyse tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayıları gerilemiştir. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken limited şirketlerde toptan ticaret birinci sektördür. 2024'te gayrimenkul aracılık sektörü 50 adet şirket ile dördüncü sektör iken 2025'te 26 sayı ile yedinci sıraya gerilemiştir.
- **Sayılarına göre bakıldığında, Türkiye'de kurulan yabancı şirketlerde Çin ve İran ortaklılar ilk iki sıradadır.** Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, Çin ve BAE dışındaki tüm ülkelerin Türkiye'de kurdukları şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir.
- **Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 61,3'ü İstanbul'dadır.** Bu çeyrekte Ankara dışındaki tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısı gerilemiştir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup ikinci çeyrekte yatırım payı gerilemiştir.** Hollanda, BAE, İtalya, İsviçre ve Romanya'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır; Hollanda'da 2024 yılının ikinci çeyreğinde 68 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu sayı 409 milyon dolara çıkmış, yatırımlar Romanya'da 6,9, Avusturya'da 2,4 ve İsviçre'de 2,3 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. 2025 yılı ilk yarısında da de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,3 milyar dolar düzeyine yükselmiştir.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

Haziran ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 4,8 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, 2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla da 13,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 8,3 milyar dolar, net girişler ise 4,8 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2025 Ç2 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



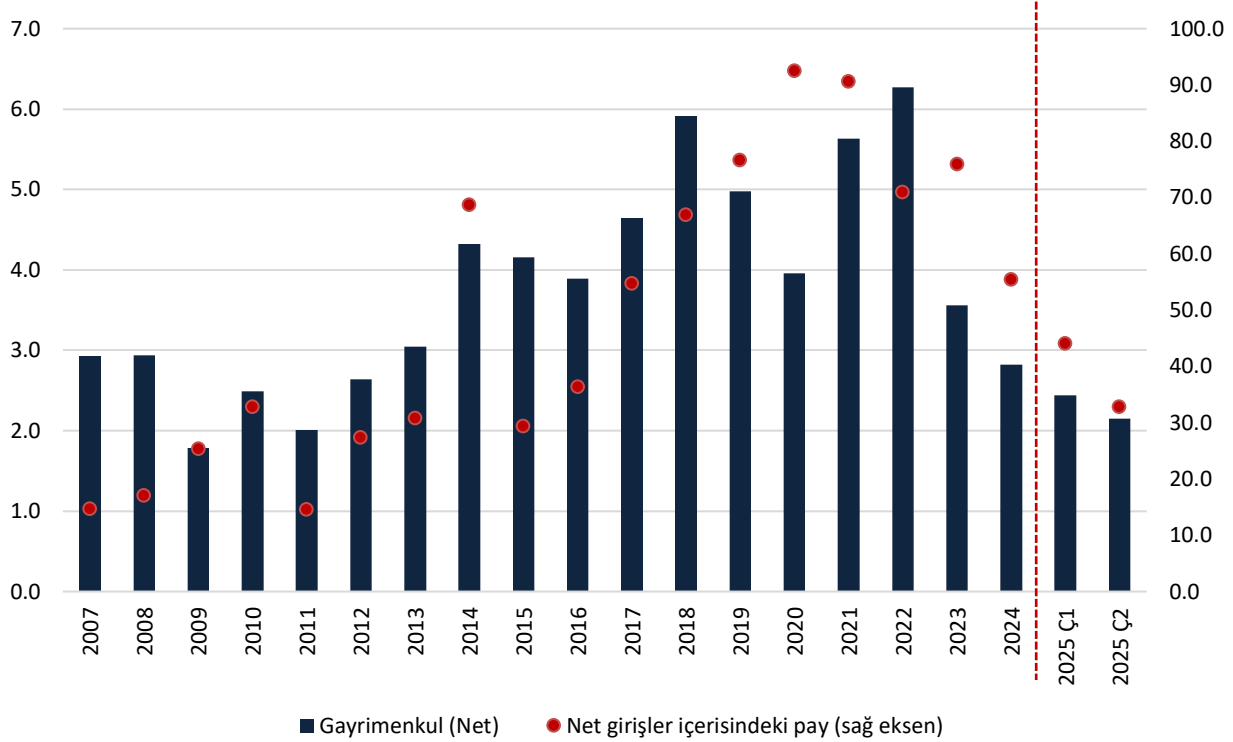
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı 2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla yüzde 32,8'e gerilemiştir. Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının zaman içinde 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 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.

14,7'den yüzde 66,9'a ulaşmıştır. Pandemi sonrasında da yüksek düzeylerde seyreden gayrimenkul alımları, 2022 yılından sonra hem düzey hem de net girişler içindeki payı olarak gerilemiştir. 2025 yılı Haziran ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,1 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 32,8 olarak gerçekleşmiştir. (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2025 Ç2 (milyar dolar ve %)



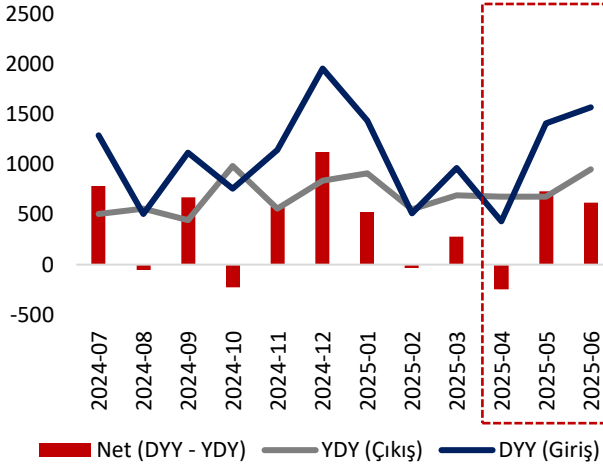
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2025 Yılı İkinci Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

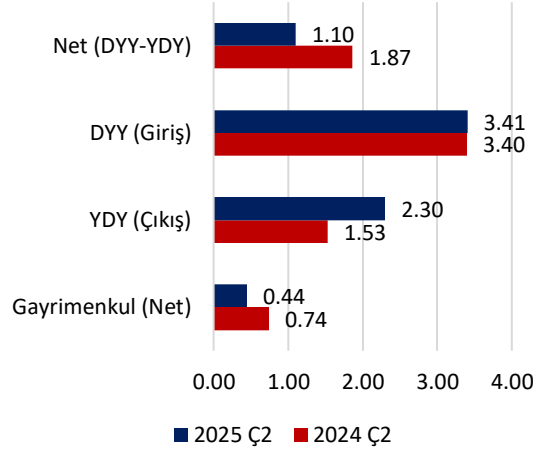
2025 yılı ikinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 3,4 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 2,3 milyar dolar olmuş; net girişler ise 1,1 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin altında gerçekleşmiştir. Akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2025 yılı ikinci çeyreğinde yükselişe geçtiği, çıkışların ise daha dengeli düzeylerde gerçekleştiği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2025'in birinci çeyreğindeki 0,8 milyar dolar seviyesinden 2025'in ikinci çeyreğinde 1,1 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2025 yılının ikinci çeyreğinde 445 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 659 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Temmuz 2024 – Haziran 2025, aylık (milyon dolar)



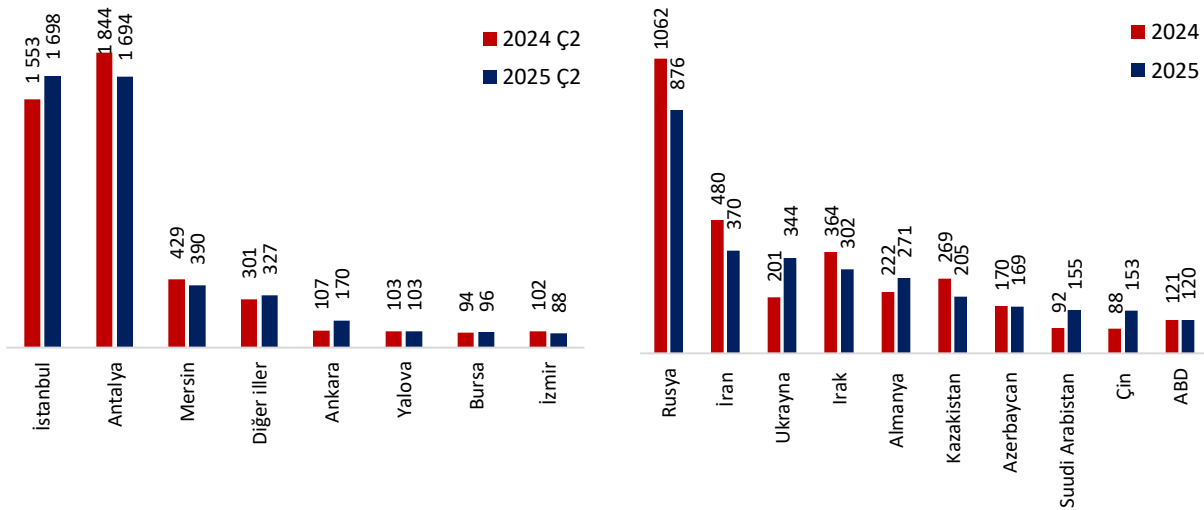
2024 Ç2 – 2025 Ç2, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2025 yılı ikinci çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 1,2 artmış ve 4776'ya yükselmiştir. Satışların yüzde 35,6'sı İstanbul, yüzde 35,5'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 876'sı Rusya, 370'i İran ve 344'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 17,5 ve İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 22,9 daralırken Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 71,1 artmıştır. Satışların 1698'i İstanbul, 1694'ü ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak İstanbul'da yüzde 9,3 artmış ve Antalya'da yüzde 8,1 düşmüştür (Grafik 4).

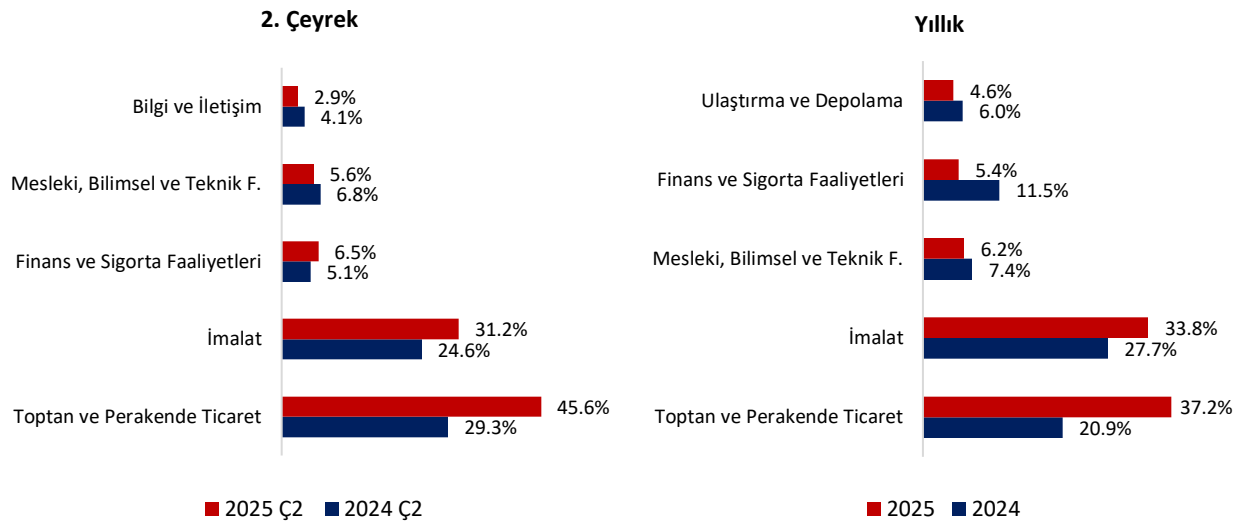
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2024 Ç2 - 2025 Ç2



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2025 yılının ikinci çeyreğinde toptan ve perakende ticaret sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 37,2 oranında yatırım payı alan toptan ve perakende ticaret sektörünü, yüzde 33,8 pay ile imalat, yüzde 6,2 ile mesleki, bilimsel-teknik faaliyetler izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, finans-sigorta, ulaştırma ve depolama ve mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler sektörlerinde yatırım payı daralırken toptan-perakende ticaret ve imalat sektörlerinde artmıştır. İkinci çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise toptan ve perakende ticaret yüzde 45,6’lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 31,2’lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Geçen yılın birinci çeyreğine göre toptan-perakende ticaret, imalat ve finans-sigorta sektörlerinde yatırım payı artmıştır. Mesleki, bilimsel-teknik faaliyetler ile bilgi-iletişim sektörleri 2025 yılı ikinci çeyreğinde yatırım payı azalan sektörlerden olmuştur (Grafik 5).

Grafik 5. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024-2025 (ilk 5 sektör*, % pay)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç1 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 56,3’ü Hollanda tarafından yapılmıştır. İkinci çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 56,3’lük payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 9,6’lık yatırım payı ile ABD gelmektedir. Ayrıca BAE, Azerbaycan ve İngiltere yüzde 3,7-4,2 aralığında yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Hollanda, ABD ve Danimarka’nın Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk iki ülkenin korunduğu; Hollanda’nın yüzde 31,2’lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 10,5’lik payı ile Almanya’nın izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Hollanda ve Kazakistan Türkiye’deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Azerbaycan, BAE, İngiltere ve İrlanda’nın yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024 Ç2-2025 Ç2 (ilk 10 ülke*)

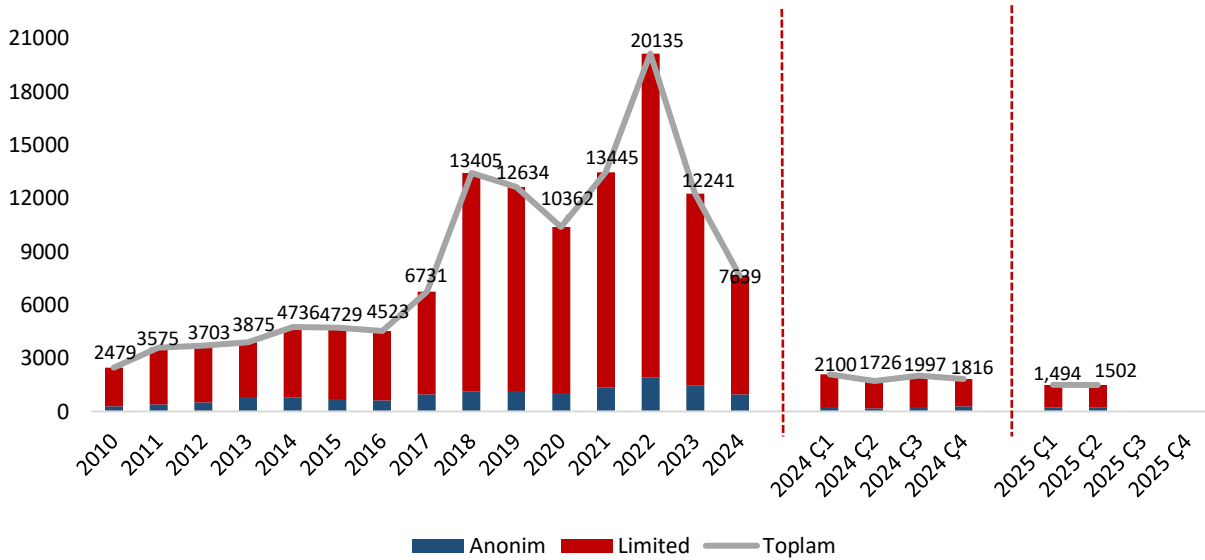
2. Çeyrek					Yıllık				
2024			2025		2024			2025	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	267	15,8	1.188	56,3	Hollanda	1.201	19,3	2.380	31,2
ABD	121	7,2	203	9,6	Almanya	560	9,0	798	10,5
BAE	57	3,4	89	4,2	ABD	512	8,2	699	9,2
Azerbaycan	112	6,6	89	4,2	Kazakistan	10	0,2	630	8,3
İngiltere	146	8,6	78	3,7	İsviçre	323	5,2	405	5,3
Almanya	94	5,6	63	3,0	Azerbaycan	401	6,4	381	5,0
Danimarka	19	1,1	58	2,8	BAE	362	5,8	337	4,4
Fransa	32	1,9	52	2,5	Fransa	300	4,8	325	4,3
Singapur	18	1,1	51	2,4	İngiltere	495	7,9	268	3,5
Belçika	5	0,3	38	1,8	İrlanda	352	5,6	243	3,2

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2025 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 13 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. 2025 ikinci çeyrekteki kurulan şirket sayısı 1502 olup yüzde 86,8’i limited, yabancı sermaye oranı ise yüzde 74,4’tür. Ortak olunan şirketlerin sermayesi yüzde 41,4 artarak 7,8 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da yüzde 45,5 artarak 5,8 milyar TL’ye yükselmiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2025 Ç2)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2024 Ç2-2025 Ç2)

	2024 Nisan-Haziran			2025 Nisan-Haziran			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	192	1.534	1.726	199	1.303	1.502	-13,0%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	1,180	4,313	5,493	4,356	3,411	7,767	41,4%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (TL)	0,971	3,003	3,974	2,878	2,903	5,781	45,5%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	82,3%	69,6%	72,3%	66,1%	85,1%	74,4%	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde Çin ve İran ortaklılar ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında Çin ortaklı şirketlerin 49 ve İran ortaklı şirketlerin 45 ile ilk iki sırada yer aldığı; Almanya ve Türkmenistan’ın da 35 ve 34 şirket sayısı ile ilk 5 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Pakistan, Azerbaycan, BAE, Rusya, Mısır ve İngiltere bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, Çin ve BAE dışındaki tüm ülkelerin kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2024 Ç1-2025 Ç1)

	2024 Nisan - Haziran				2025 Nisan - Haziran		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	75	1	76	Çin	46	3	49
Azerbaycan	57	4	61	İran	44	1	45
Almanya	38	5	43	Almanya	29	6	35
Çin	34	4	38	Türkmenistan	34	0	34
Rusya Federasyonu	30	3	33	Pakistan	28	2	30
BAE	13	13	26	Azerbaycan	19	8	27
Irak	25	0	25	BAE	18	8	26
Ürdün	22	1	23	Rusya Federasyonu	16	2	18
Lübnan	22	0	22	Mısır	17	0	17
ABD	16	4	20	İngiltere	12	5	17

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 61,3’ü İstanbul’dadır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 921 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 90 ve 71 şirket sayıları ile Ankara ve İzmir’in izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, Antalya (68), Gaziantep (37), Mersin (29) ve Kilis de (22) ilk 10 il

arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte Ankara dışındaki tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2024 Ç2-2025 Ç2)

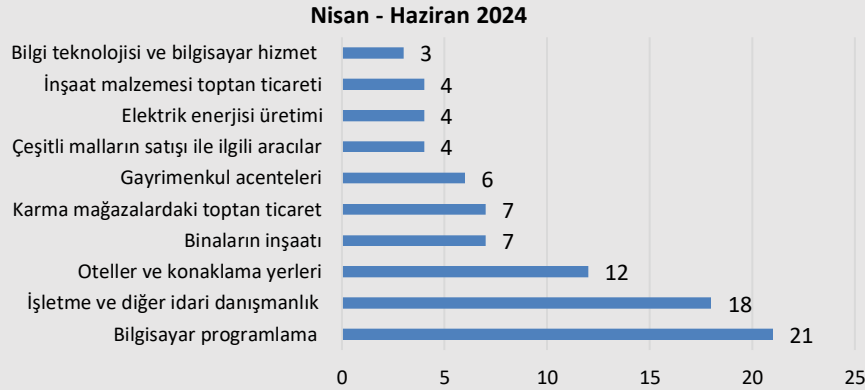
2024 Nisan - Haziran				2025 Nisan - Haziran			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	854	131	985	İstanbul	795	126	921
Antalya	105	16	121	Antalya	65	3	68
Ankara	79	11	90	Ankara	60	30	90
İzmir	66	13	79	İzmir	57	14	71
Gaziantep	59	0	59	Mersin	28	1	29
Mersin	51	0	51	Gaziantep	36	1	37
Bursa	46	3	49	Bursa	21	3	24
Konya	24	0	24	Konya	23	0	23
Adana	23	0	23	Adana	19	1	20
Kayseri	18	1	19	Kilis	27	0	27

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

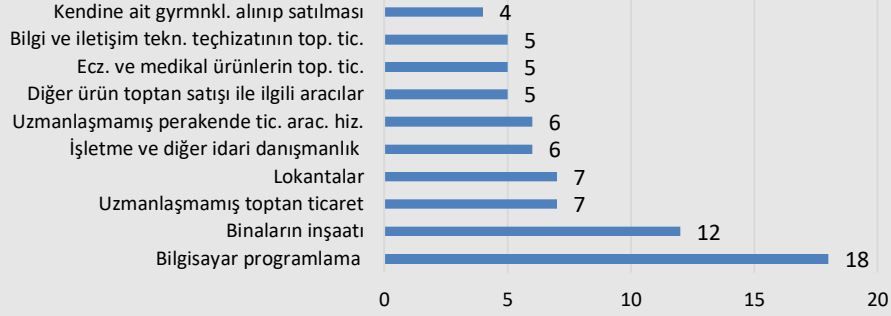
KUTU 1. Yabancı Sermayeli Şirket Kuruluşlarının Faaliyet Dağılımı

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 kırımlarının 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



Nisan - Haziran 2025

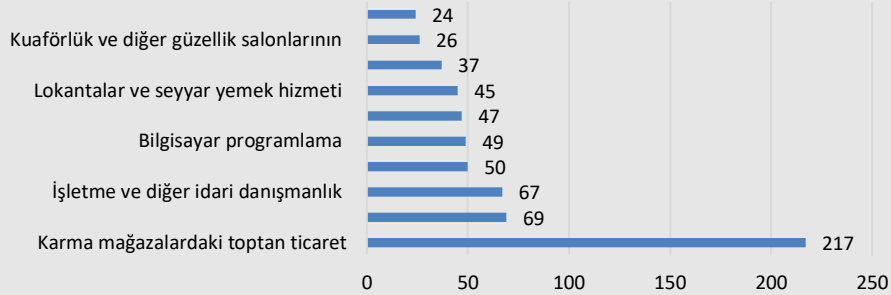


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

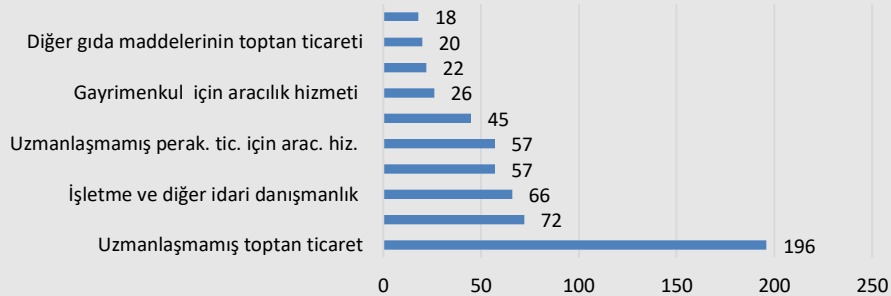
Bu veriler ışığında 2024 ve 2025 yıllarının Nisan-Haziran dönemleri karşılaştırıldığında, hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının gerilediği görülmektedir. En çarpıcı gelişme ise işletme ve diğer idari danışmanlıkta gözlenmektedir; sayıları 18'den 6'ya gerilemiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken bina inşaat sektörü 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

Nisan - Haziran 2024



Nisan - Haziran 2025



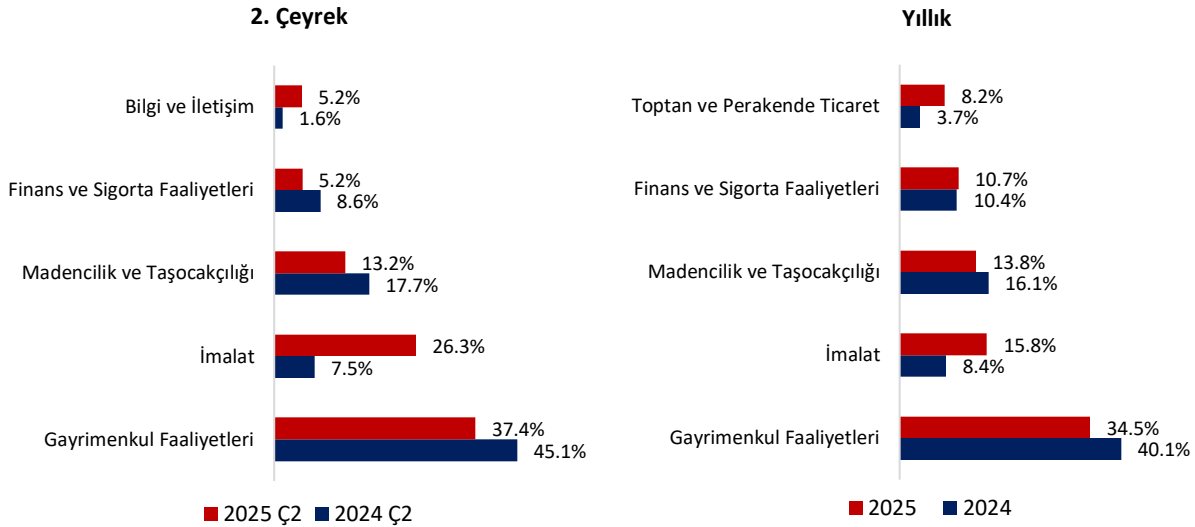
Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

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

2025'in ikinci çeyreğinde çoğu faaliyet grubunda Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları gerilemiştir. Toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur, 2024 ve 2025'in birinci çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2024'te gayrimenkul aracılık sektörü 50 adet şirket ile dördüncü sektör iken 2025'te 26 sayı ile yedinci sıraya gerilemiştir. Bina inşaatı, işletme-diğer idari danışmanlık, lokantalar ile bilgisayar programlama da yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk sıralarda yer almaktadır. Diğer taraftan, perakende ticaret faaliyetleri ve seyahat acenteleri her iki yılda da ilk 10 arasında listelenen sektörler olurken 2025 yılında diğer gıdaların toptan ticareti ve bilgi-iletişim teknoloji teçhizatının toptan ticareti de bu listeye dahil olmuştur (Kutu 1, Şekil 2).

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup ikinci çeyrekte yatırım payı gerilemiştir. 2025 yılı ikinci çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 37,4'ü gayrimenkul sektörüne, yüzde 26,3'i ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul, madencilik-taş ocakçılığı ve finans-sigorta alanında yapılan yatırımların payı gerilemiştir. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken imalat ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; gayrimenkul sektörünün payı yüzde 40,1'den yüzde 34,5'e düşerken imalat, finans-sigorta ve toptan-perakende ticaret sektörlerinin yatırım paylarında yükselme gözlenmiştir. Diğer taraftan, imalat sektörünün payı hem ikinci çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç2-2025 Ç2 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı ikinci çeyreğinde Hollanda, BAE, İtalya, İsviçre ve Romanya’da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 21,2’si Hollanda’da, yüzde 14,3’ü ise ABD’de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi BAE (yüzde 12,1), İngiltere (yüzde 9,8) ve Almanya (yüzde 8,6) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, BAE, İtalya, İsviçre ve Romanya’daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda’da 2024 yılının ikinci çeyreğinde 68 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu sayı 409 milyon dolara çıkmış, yatırımlar Romanya’da 6,9, Avusturya’da 2,4 ve İsviçre’de 2,3 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, ABD, İngiltere ve Almanya’da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 21,1’inin ABD ve yüzde 15,6’sının da Hollanda’da yapıldığı ve ABD’nin ağırlığının artarken Hollanda’nın ağırlığının azaldığı görülmektedir. ABD’nin yanı sıra İngiltere, BAE, Yunanistan, Cezayir, Romanya ve Fransa’da yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç2-2025 Ç2 (ilk 10 ülke*)

2. Çeyrek					Yıllık				
2024			2025		2024			2025	
	%		%			%		%	
	milyon dolar	pay	milyon dolar	pay		milyon dolar	pay	milyon dolar	pay
Hollanda	68	4,8	409	21,2	ABD	1.282	20,7	1.586	21,1
ABD	281	19,8	276	14,3	Hollanda	1.376	22,2	1.173	15,6
BAE	114	8,0	232	12,1	İngiltere	646	10,4	808	10,7
İngiltere	224	15,8	189	9,8	BAE	499	8,1	752	10,0
Almanya	164	11,6	166	8,6	Yunanistan	278	4,5	567	7,5
Yunanistan	91	6,4	117	6,1	Almanya	453	7,3	524	7,0
İtalya	48	3,4	88	4,6	İtalya	200	3,2	230	3,1
İsviçre	28	2,0	63	3,3	Cezayir	1	0,0	150	2,0
Romanya	8	0,6	55	2,9	Romanya	86	1,4	149	2,0
Avusturya	16	1,1	38	2,0	Fransa	78	1,3	142	1,9

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

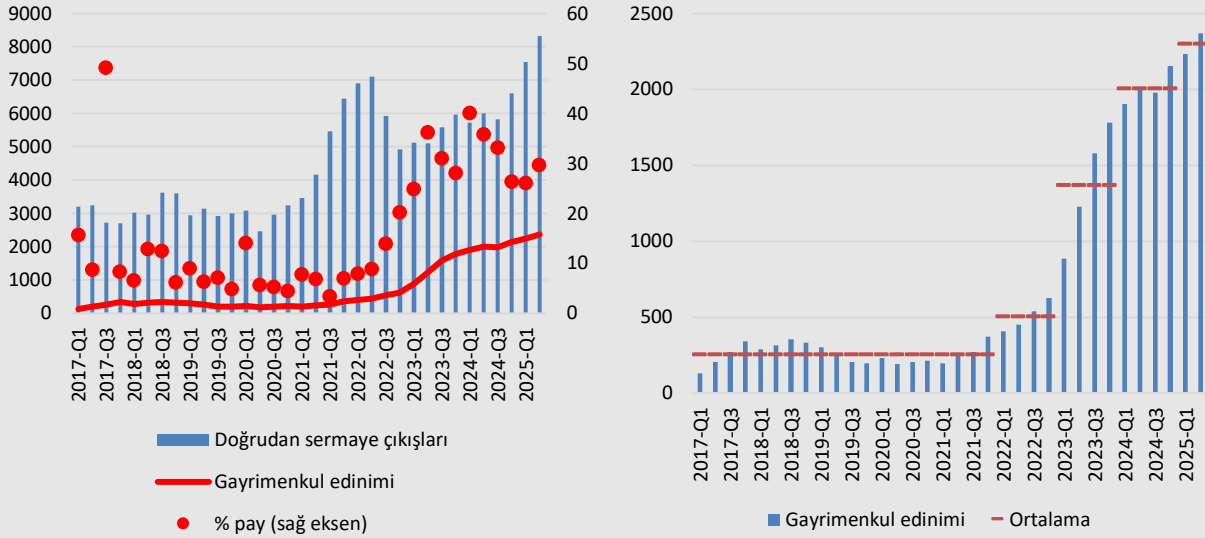
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları

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.

Türkiye’de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımlarını 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla 2,4 milyar dolara yükselmiştir. 2017-2021 yılları arasında ortalama 255 milyon dolar olan üç aylık yurt dışı gayrimenkul alımlarının 2022 yılında 505 milyon dolara, 2023 yılında 1,4 milyar dolara, 2024 yılında da 2 milyar dolara çıktığı görülmektedir. 2025 yılı ilk yarısında da de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,3 milyar dolar düzeyine yükselmiştir (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.¹ 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.² 2025 yılında da gayrimenkul alımlarının Dubai, Yunanistan, İspanya ve Portekiz’de yoğunlaştığına dair bilgiler çeşitli kaynaklar tarafından kamuoyuyla paylaşılmıştır.³

¹ 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>

² 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>

³ Bakır, N. (2025). “Yurt dışında konut furysı sürüyor,” Dünya Gazetesi, 16 Temmuz 2025.

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.