

DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF İKİNCİ ÇEYREK: ÇIKIŞLAR DEVAM EDİYOR



DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE HAREKETLERİ

2026 ikinci çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 1,6 milyar dolar, çıkışları ise 2,5 milyar dolar olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 0,9 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,9 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır.



SEKTÖRLER VE ÜLKELER

2026 ikinci çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü yüzde 35,4'lük payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 28,9'luk payı ile toptan-perakende sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 29,6'sı Hollanda ve yüzde 12,3'ü ABD tarafından yapılmıştır

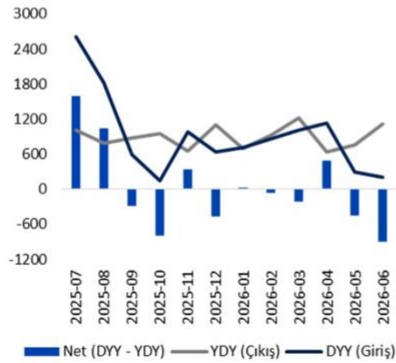


KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

2026 ikinci çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı aynı çeyreğin bir önceki yılına kıyasla yüzde 101,0 artmış, 3.019'a çıkmıştır. Suriye ortaklı şirketler ilk sıradadır.

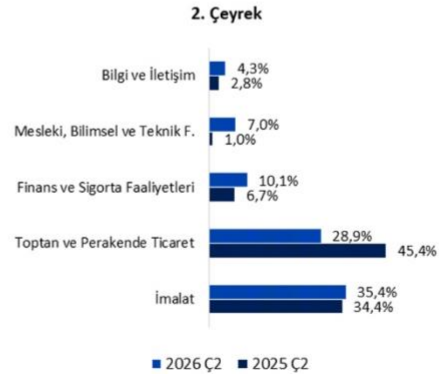
DOĞRUDAN YATIRIMLAR

Temmuz 2025 – Haziran 2026 (milyon dolar)



TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR

2025 – 2026 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni- 2026 - II

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF İKİNCİ ÇEYREK: ÇIKIŞLAR ÖNE ÇIKTI

Bu bültende öne çıkanlar...

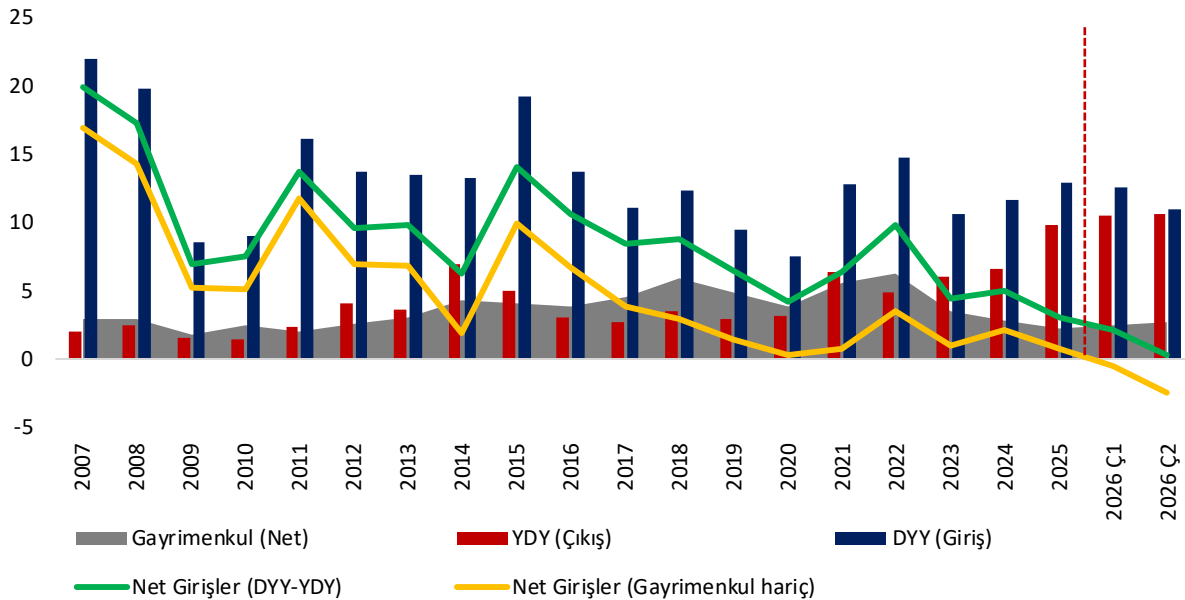
2026 yılı ikinci çeyreğinde;

- **Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 0,9 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,9 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır.** Doğrudan yatırım girişleri 1,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,5 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler de dikkate alındığında, doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,5 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 3,8 azalmış ve 4918'e gerilemiştir.** Satışların yüzde 43,0'u İstanbul, yüzde 32,0'si ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 912'si Rusya, 395'i İran ve 347'si Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- **Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 64,3'ü imalat ile toptan-perakende ticaret sektörlerindedir.** İmalat sektörü yüzde 35,4'lük payı ile öne çıkmış, onu yüzde 28,9'luk payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla toptan-perakende ticaret sektöründe yapılan yatırımlar azalmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 29,6'sı Hollanda tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ABD, BAE, İngiltere, Almanya, Avusturya, Danimarka, Fransa, Kanada ve İsviçre'nin Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 101,0 artmıştır.** Limited şirketlerde neredeyse tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı artmıştır. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken, limited şirketlerde uzmanlaşmamış toptan ticaret birinci sektördür.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin merkezi dağılımında İstanbul yüzde 37,6'lık payla ilk sırada yer alırken ülke bazlı kırılımda Suriye ortaklı girişimler sayıca ilk sırada yer almayı sürdürmektedir.** Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, ilk 10'da yer alan ülkelerin tamamının kurulan şirket sayılarının arttığı gözlenmektedir. Bölgesel bazda ise geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte ilk 10'da yer alan illerin tamamında kurulan şirket sayısının arttığı gözlenmektedir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup ikinci çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir.** Hollanda, ABD, İsviçre ve Bahamalar'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2025 yılının ikinci çeyreğinde 409 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının ikinci çeyreğinde bu sayı 763 milyon dolara çıkmış, yatırımlar Hollanda'da 1,87, ABD'de 1,37 ve İsviçre'de 1,41 katına çıkmıştır.
- **Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul yatırımları, yerel piyasadaki uzun amortisman süreleri ve döviz bazlı getiri arayışıyla 2026'nın ikinci çeyreğinde 2,6 milyar dolara ulaşarak son beş yılın ortalamasına göre 10 katın üzerinde artmıştır.** Avrupa'daki "Altın Vize" imkânları ve Dubai'deki vergi avantajları gibi finansal ve düzenleyici teşvikler, Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkule yönelimini desteklemekte ve bu eğilim Türk yatırımcıların küresel portföy çeşitlendirme stratejilerinde giderek daha fazla öne çıkmaktadır.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

Haziran ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 0,3 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, 2026 yılı ikinci çeyreği itibarıyla 11,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 10,7 milyar dolar ile 2007'den bu yana en yüksek seviyeye ulaşmış, net girişler ise 0,3 milyar dolar ile 2007'den bu yana en düşük seviyeye gerilemiştir (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2026 Ç2 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



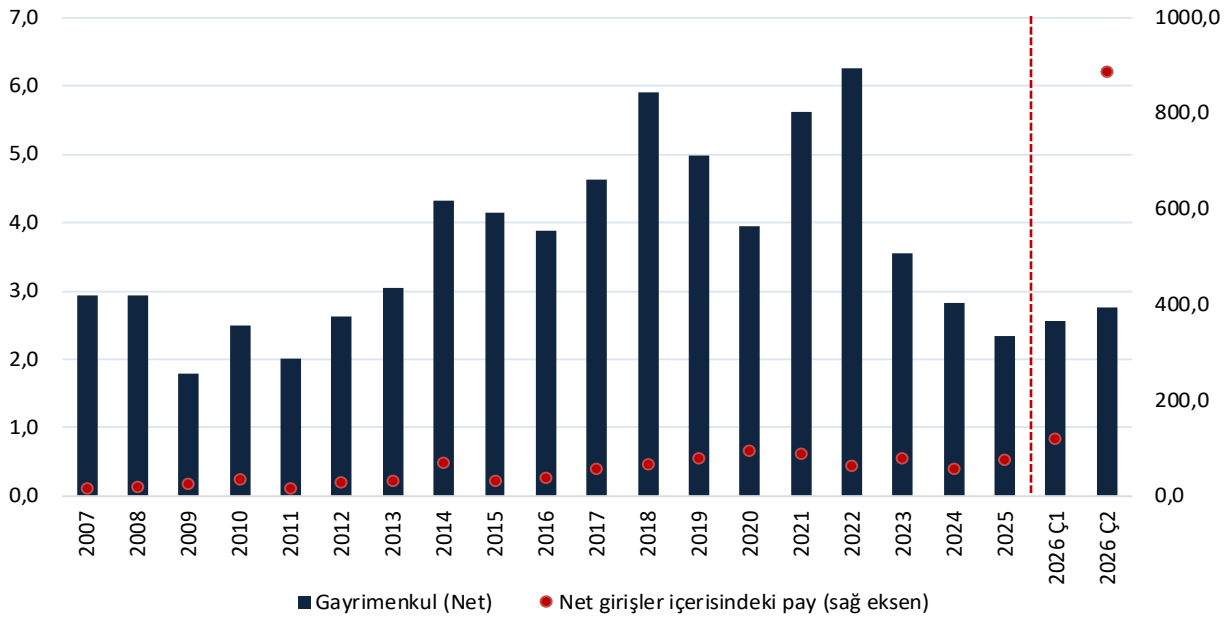
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2007'den bu yana ilk defa 2026'nın 1. ve 2. çeyreklerinde gayrimenkul alımları hariç net girişler negatife düşmüştür. 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

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.

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, 2022 yılından sonra hem düzey hem de net girişler içindeki payı olarak gerilemiştir. 2026 yılı haziran ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,8 milyar dolar iken, net girişler 0,3 milyar dolara gerilemiştir. Böylece gayrimenkul alımları net girişlerin yaklaşık dokuz katına ulaşmış, gayrimenkul alımlarının net girişlere oranı yüzde 885,6 olarak gerçekleşmiştir. Net girişler, gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında, 0,3 milyar dolardan -2,5 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2026 Ç2 (milyar dolar ve %)



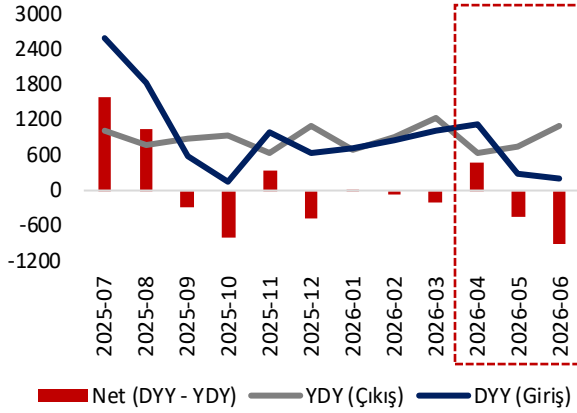
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2026 Yılı İkinci Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

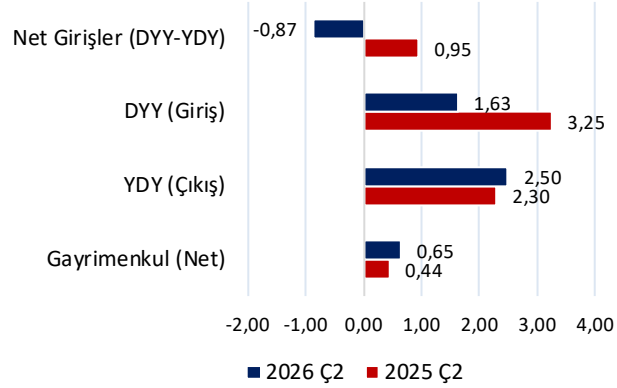
2026 yılının ikinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 1,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında, akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2026 yılı Nisan ayındaki kısmi artışın ardından mayıs ve haziran aylarında gerilediği, çıkışların ise önce azaldığı, sonra da arttığı gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2026'nın birinci çeyreğinde -0,3 milyar dolar seviyesinde iken 2026'nın ikinci çeyreğinde -0,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2026 yılının ikinci çeyreğinde 645 milyon dolar olup, söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,5 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Temmuz 2025 – Haziran 2026, aylık (milyon dolar)



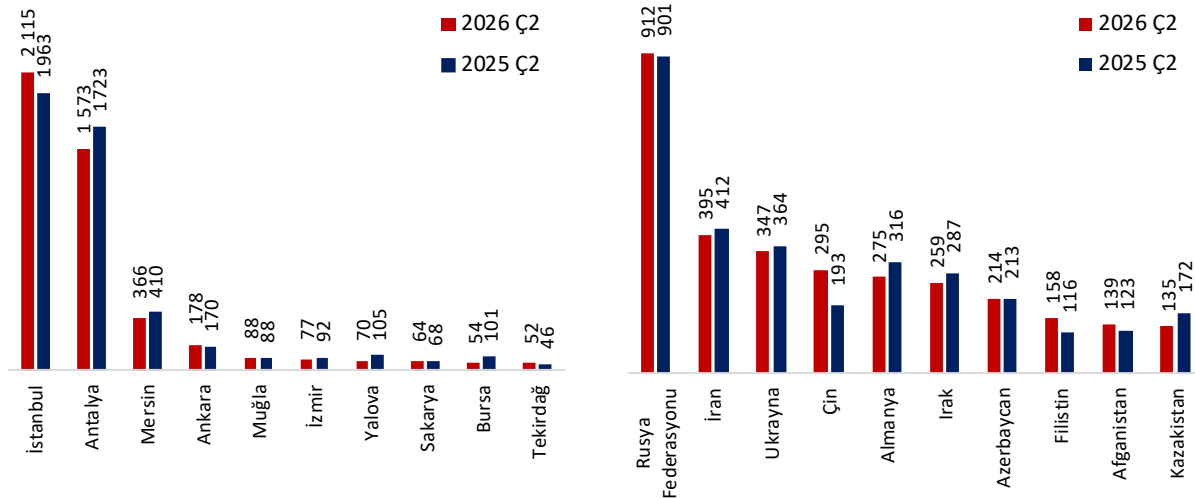
2025 Ç2 – 2026 Ç2, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2026 yılının ikinci çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 3,8 düşmüş ve 4918'e gerilemiştir. Satışların yüzde 43,0'ü İstanbul'da, yüzde 32,0'si ise Antalya'da yapılmıştır. Konut satışı gerçekleştirilen yabancıların 912'si Rusya, 395'i İran ve 347'si Ukrayna uyruklu vatandaşlardır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları ilk 10 uyuğun 5'inde düşmüş, Kazakistan uyruklu vatandaşlarda yüzde 21,5, Almanya uyruklu vatandaşlarda yüzde 13,0 düşüş görülmüş, diğer taraftan Çin uyruklu vatandaşlarda yüzde 52,8 artış kaydedilmiştir. Satışların 2115'i İstanbul, 1573'ü ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları, geçen yılın aynı dönemine kıyasla İstanbul'da yüzde 7,7 artmış, Antalya'da ise yüzde 8,7 düşmüştür (Grafik 4).

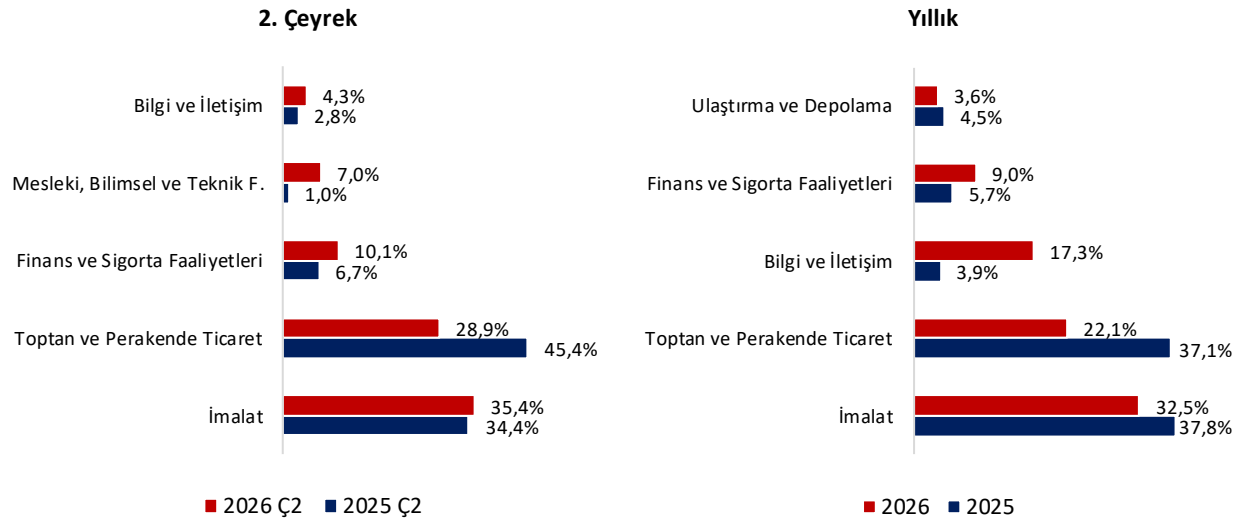
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2025 Ç2 - 2026 Ç2



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü ilk sırada gelmektedir. Yıllık olarak incelendiğinde, yüzde 32,5 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 22,1 pay ile toptan-perakende ticaret, yüzde 17,3 ile bilgi-iletişim sektörleri izlemektedir. Geçen yılla karşılaştırıldığında, imalat, toptan-perakende ticaret ve ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı daralırken bilgi-iletişim ve finans-sigorta sektörlerinde artmıştır. İkinci çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 35,4’lük payı ile öne çıkmış, onu yüzde 28,9’luk payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yılın ikinci çeyreğine göre toptan-perakende ticaret sektöründe yatırım payı azalmış; imalat, finans-sigorta, mesleki-bilimsel-teknik faaliyetler ve bilgi-iletişim sektörlerinde ise artmıştır (Grafik 5).

Grafik 5. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2025-2026 (ilk 5 sektör*, % pay)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2026 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 29,6’sı Hollanda tarafından yapılmıştır. İkinci çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 29,6’lık payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 12,3’lük yatırım payı ile ABD gelmektedir. Ayrıca BAE, İngiltere ve Almanya yüzde 5’in üzerinde yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ABD, BAE, İngiltere, Almanya, Avusturya, Danimarka, Fransa, Kanada ve İsviçre’nin Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında, ülke sıralamalarında ilk sıranın korunduğu; Hollanda’nın yüzde 24,6’lık payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 12,4’lük payı ile Lüksemburg’un izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Lüksemburg, BAE, İngiltere, Fransa ve İspanya’nın Türkiye’deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Hollanda, ABD, Kazakistan ve İsviçre’nin yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

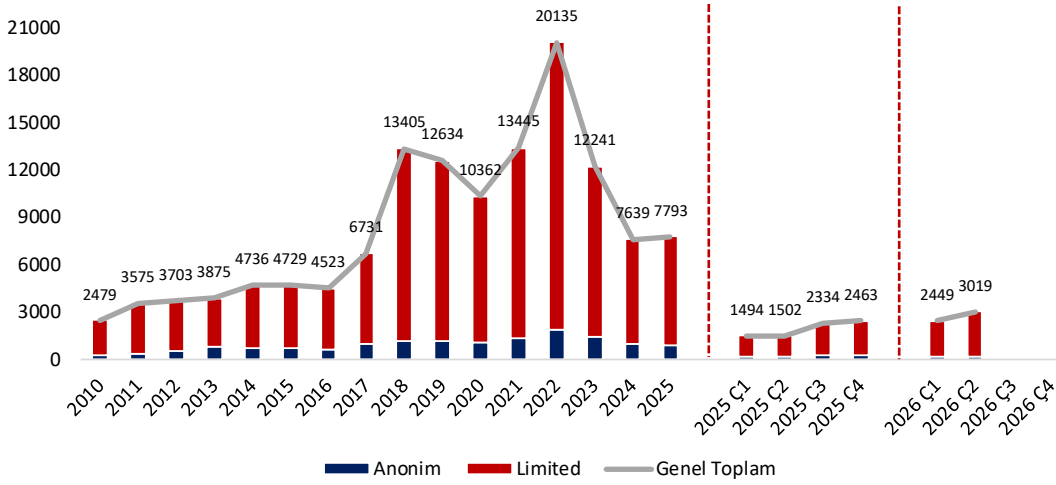
Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2025 Ç2-2026 Ç2 (ilk 10 ülke*)

2. Çeyrek					Yıllık				
2025			2026		2025			2026	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	1.198	56,8	649	29,6	Hollanda	2.422	31,8	2.319	24,6
ABD	217	10,3	269	12,3	Lüksemburg	64	0,8	1.162	12,4
BAE	92	4,4	263	12,0	Almanya	907	11,9	1.063	11,3
İngiltere	81	3,8	234	10,7	ABD	750	9,8	698	7,4
Almanya	90	4,3	221	10,1	BAE	344	4,5	614	6,5
Avusturya	16	0,8	94	4,3	İngiltere	284	3,7	597	6,3
Danimarka	58	2,8	77	3,5	Kazakistan	631	8,3	527	5,6
Fransa	42	2,0	64	2,9	Fransa	287	3,8	371	3,9
Kanada	0	0,0	55	2,5	İsviçre	489	6,4	262	2,8
İsviçre	43	2,0	50	2,3	İspanya	150	2,0	218	2,3

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2026 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı aynı çeyreğin bir önceki yılına göre yüzde 101,0 artışla 3019’a yükselirken aynı dönemde, şirketlerin toplam yabancı sermaye tutarı yüzde 11,7 oranında azalarak 6,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Türkiye’de yabancı sermayeli şirketleşme süreci, 2018 yılından itibaren ivme kazanarak 2022 yılında 20.135 şirket ile tarihsel zirvesine ulaşmıştır. Takip eden dönemde daralma eğilimine giren rakamlar, 2023 yılında yüzde 39,2 düşüşle 12.241’e, 2024 yılında ise yüzde 38,6 gerileme ile 7.639’a inmiş, 2025’te ise yüzde 2 yükselişle 7.793’e çıkmıştır. 2026 yılının ikinci çeyreği özelinde incelendiğinde, kurulan 3.019 şirketin yüzde 93,0’ünün limited şirket statüsünde olduğu ve yabancı sermaye payının yüzde 81,6 düzeyinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde şirket bünyelerindeki doğrudan yabancı sermaye toplamı azalış göstermiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2026 Ç2)

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2025 Ç2-2026 Ç2)

	2025 Nisan - Haziran			2026 Nisan - Haziran			% Değişim
	Anonim	Limited	Değişim	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	199	1.303	1.303	210	2809	3.019	101,0%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)	4356	3411	7767	2456	4405	6861	-11,7%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	2878	2903	5781	1913	3682	5595	-3,2%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	66,07	85,11	74,43	77,91	83,59	81,56	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2026 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde Suriye ve İran ortaklıları ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında, Suriye ortaklı şirketlerin 1629 ve Almanya ortaklı şirketlerin 147 ile ilk iki sırada yer aldığı; Almanya’nın da 89 şirket sayısı ile ilk 3 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Türkmenistan, Çin, Azerbaycan, Pakistan, Irak, Rusya ve ABD bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, bu çeyrekte ilk 10’da yer alan ülkelerin tamamının kurulan şirket sayılarının arttığı gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı - İlk 10 ülke (2025 Ç2-2026 Ç2)

2025 Nisan - Haziran				2026 Nisan - Haziran			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
Çin	3	46	49	Suriye	1	1.628	1.629
İran	1	44	45	İran	4	143	147
Almanya	6	29	35	Almanya	18	71	89
Türkmenistan	0	34	34	Türkmenistan	1	81	82
Pakistan	2	28	30	Çin	6	47	53
Azerbaycan	8	19	27	Azerbaycan	5	46	51
BAE	8	18	26	Pakistan	3	41	44
Rusya	2	16	18	Irak	2	37	39
Mısır	0	17	17	Rusya	1	37	38
İngiltere	5	12	17	ABD	15	16	31

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 37,6'sı İstanbul'dadır. 2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1134 şirketin İstanbul'da kurulduğu, İstanbul'u 250 ve 243 şirket sayıları ile Adana ve Kilis'in izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra Mersin (155), Konya (144), Ankara (138) ve Şanlıurfa (125) da ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, bu çeyrekte ilk 10'da yer alan illerin tamamında kurulan şirket sayısının arttığı gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2025 Ç2-2026 Ç2)

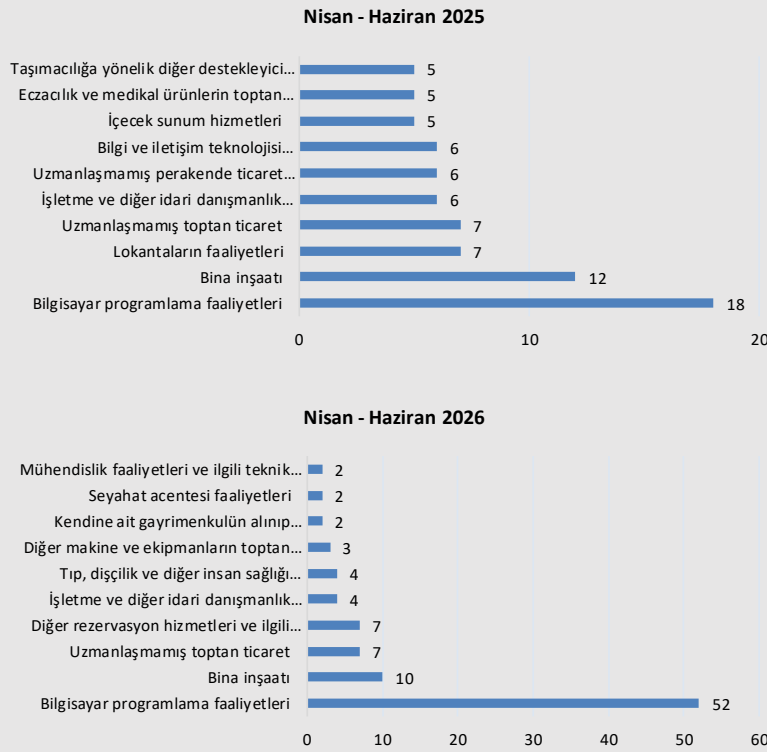
2025 Nisan - Haziran				2026 Nisan - Haziran			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	126	795	921	İstanbul	125	1.009	1.134
Ankara	30	60	90	Adana	2	248	250
İzmir	14	57	71	Kilis	0	243	243
Antalya	3	65	68	Mersin	1	154	155
Gaziantep	1	36	37	Konya	1	143	144
Mersin	1	28	29	Ankara	30	108	138
Kilis	0	27	27	Şanlıurfa	0	125	125
Bursa	3	21	24	Kayseri	2	104	106
Konya	0	23	23	Bursa	12	90	102
Adana	1	19	20	İzmir	12	80	92

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.*

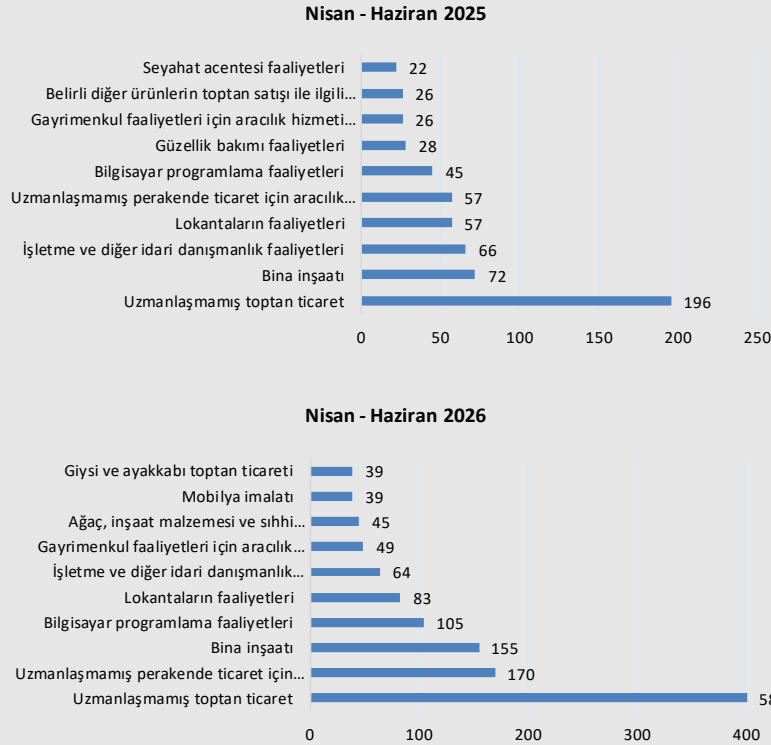
Kutu 1, Şekil 1. En Çok Yabancı Sermayeli Anonim Şirket Kuruluşu Olan İlk 10 Faaliyet



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Bu veriler ışığında 2025 ve 2026 yıllarının Nisan-Haziran dönemleri karşılaştırıldığında, bilgisayar programlama, uzmanlaşmamış toptan ticaret ve rezervasyon hizmetleri dışında kalan hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının azaldığı görülmektedir. En çarpıcı artış, bilgisayar programlamada gözlenmektedir; sayısı 18’den 52’ye yükselmiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken; bina inşaatı, uzmanlaşmamış toptan ticaret ve işletme-diğer idari danışmanlık sektörleri de ilk beş arasındaki yerlerini korumuştur (Kutu 1, Şekil 1).

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



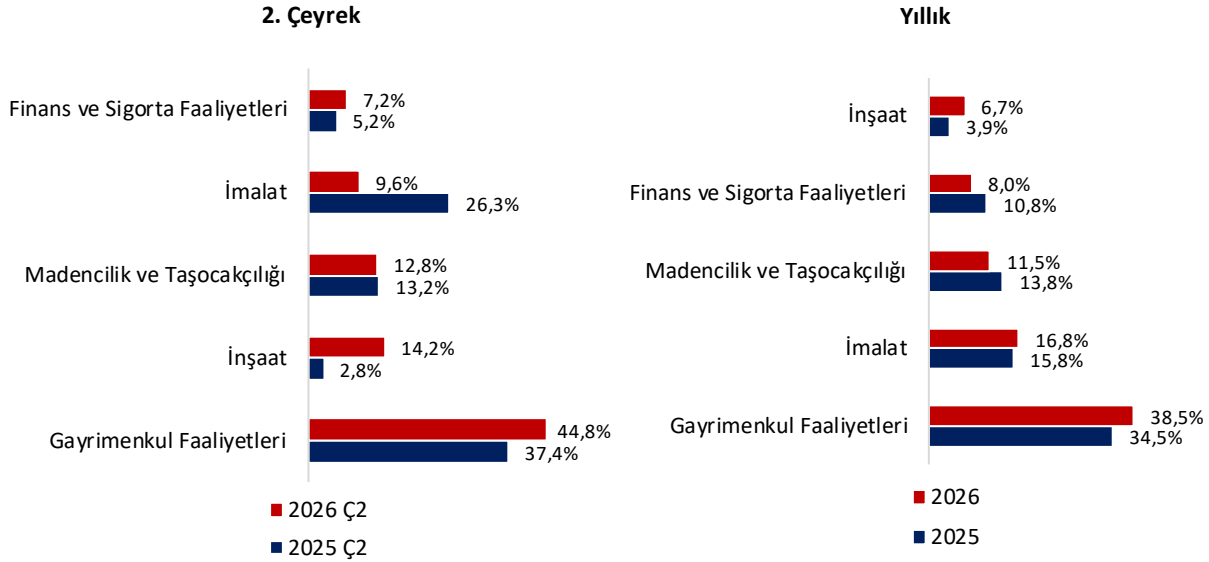
Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2026'nın ikinci çeyreğinde işletme-diğer idari danışmanlık dışında ilk onda bulunan faaliyet gruplarının hepsinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları artmıştır. Uzmanlaşmamış toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur; 2025 ve 2026'nın ikinci çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2025'te ilk on içerisinde olmayan ağaç, inşaat malzemesi-sıhhi teçhizat toptan ticareti, mobilya imalatı ve giysi ve ayakkabı toptan ticareti sektörleri 2026'da ilk on içerisinde yer alan sektörler olmuşlardır. Uzmanlaşmamış perakende ticaret için aracılık hizmeti, bina inşaatı, bilgisayar programlama, lokanta, gayrimenkul için aracılık hizmeti ve işletme-diğer idari danışmanlık sektörleri de yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk 10 arasında yer almaktadır (Kutu 1, Şekil 2).

*Detaylı bilgi için bakınız: "Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri Metaverisi"

<https://www.tobb.org.tr/BilgiErisimMudurlugu/Sayfalar/metaveri.php>

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup ikinci çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir. 2026 yılı ikinci çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 44,8'i gayrimenkul sektörüne, yüzde 14,2'si ise inşaat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul, inşaat ve finans-sigorta sektörlerine yapılan yatırımların payı artmıştır. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki, imalat ise ikinci sıradaki yerini korumaktadır. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; gayrimenkul sektörünün payı yüzde 34,5'ten yüzde 38,5'e çıkarken madencilik ve finans-sigorta faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, inşaat sektörünün payı hem ikinci çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2025 Ç2-2026 Ç2 (ilk 5 sektör, % pay)*

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2026 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı ikinci çeyreğinde Hollanda, ABD, İsviçre ve Bahamalar'a yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 34,1'i Hollanda'da, yüzde 16,9'u ise ABD'de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi İngiltere (yüzde 7,6), BAE (yüzde 6,3) ve Yunanistan (yüzde 5,6) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, ABD, İsviçre ve Bahamalar'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2025 yılının ikinci çeyreğinde 409 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının ikinci çeyreğinde bu sayı 763 milyona çıkmış; yatırımlar Hollanda'da 1,87, ABD'de 1,37 ve İsviçre'de 1,41 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, Almanya, İtalya, BAE, Romanya ve İngiltere'de yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 24,5'inin Hollanda ve yüzde 17,6'sının da ABD'de yapıldığı; Hollanda'nın ağırlığının artarken ABD'nin ağırlığının azaldığı görülmektedir. Hollanda'nın yanı sıra İspanya ve İsviçre de yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2025 Ç2-2026 Ç2 (ilk 10 ülke*)

2. Çeyrek					Yıllık				
2025			2026		2025			2026	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	409	21,2	763	34,1	Hollanda	1.173	15,6	2.364	24,5
ABD	276	14,3	378	16,9	ABD	1.587	21,1	1.698	17,6
İngiltere	189	9,8	170	7,6	İngiltere	808	10,7	859	8,9
BAE	232	12,1	142	6,3	BAE	753	10,0	806	8,4
Yunanistan	117	6,1	125	5,6	Yunanistan	567	7,5	540	5,6
İsviçre	63	3,3	89	4,0	İspanya	119	1,6	473	4,9
Almanya	166	8,6	76	3,4	Almanya	524	7,0	347	3,6
Bahamalar	0	0,0	57	2,5	İsviçre	131	1,7	332	3,5
İtalya	88	4,6	44	2,0	İtalya	230	3,1	187	1,9
Romanya	55	2,9	43	1,9	Romanya	149	2,0	185	1,9

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2026 Ç2 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

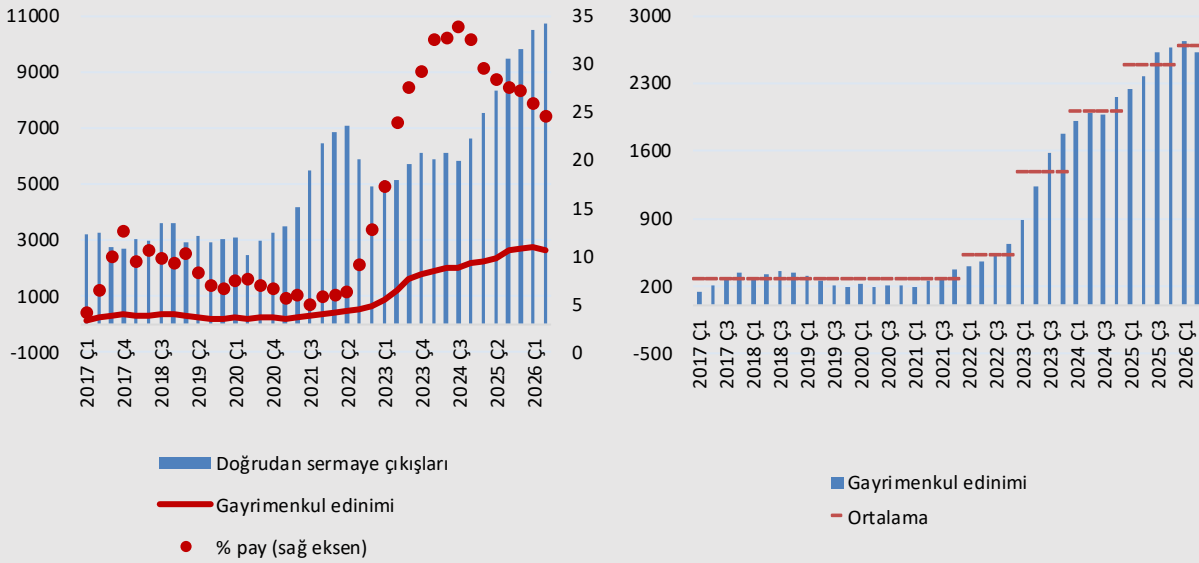
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları²

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 bilgisi yorumlanırken dikkate alınmalıdır.

Türkiye’de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2026 yılı ikinci çeyreği itibarıyla ise kısmen azalarak 2,6 milyar dolara gerilemiştir. 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 2 milyar dolara, 2025 yılında da 2,5 milyar dolara çıktığı görülmektedir. 2026’nın ilk çeyreğinde de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,7 milyar dolar düzeyine yükselmiş, ancak 2026’nın ikinci çeyreğinde kısmen gerileyerek 2,6 milyar dolara düşmüştür (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

Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul piyasasına yönelik ilgisi, iç piyasadaki amortisman sürelerinin uzaması ve döviz bazlı getiri arayışı gibi motivasyonlarla stratejik bir büyüme sergilemiştir. Başta Portekiz, Yunanistan ve İspanya gibi ülkelerin sunduğu "Altın Vize" (Golden Visa) programlarının sağladığı serbest dolaşım imkânları ile Dubai'deki vergi avantajları gibi finansal ve düzenleyici teşvikler, Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkule yönelimini desteklemektedir. Özellikle 2017-2021 yılları arasında ortalama 255 milyon dolar olan yatırım tutarının 2026'nın ikinci çeyreğinde 2,6 milyar dolara ulaşarak 10 katın üzerinde bir hacim genişlemesi kaydetmesi, Türk yatırımcıların küresel portföy çeşitlendirme stratejilerinde giderek daha fazla öne çıkmasını sağlamaktadır.*

*Bloomberg HT, "Türkler 11 ayda yurt dışından 2,4 milyar dolarlık konut aldı," 31 Ocak 2026.

<https://www.bloomberght.com/turkler-11-ayda-yurt-disindan-2-4-milyar-dolarlik-konut-aldi-3767927>

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:

- a) Doğrudan yatırımcının yurt dışındaki doğrudan yatırım işletmesine yaptığı yatırımlar,
- b) Doğrudan yatırım işletmesinin yurt dışındaki doğrudan yatırımcısına yaptığı yatırımlar (tersine yatırım),
- c) 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 İlişkin 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;

- 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.