

TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni

2025 YILI BİRİNCİ ÇEYREKTE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN SAYISI YÜZDE 28,9 DÜŞTÜ



Doğrudan Yabancı Sermaye Hareketleri

2025 yılı birinci çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 3,0 milyar dolar, çıkışları ise 2,1 milyar dolar olmuş; net girişler 829 milyon dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin üzerinde gerçekleşmiştir.



Sektörler ve Ülkeler

2025 birinci çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda toptan-perakende ticaret yüzde 48,0'lık payı ile birinci sektördür. Onu yüzde 22,2'lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 44,4'ü Kazakistan ve Hollanda tarafından yapılmıştır.

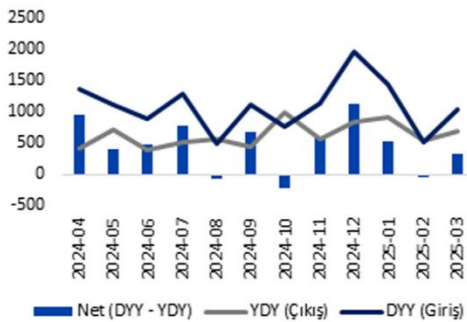


Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler

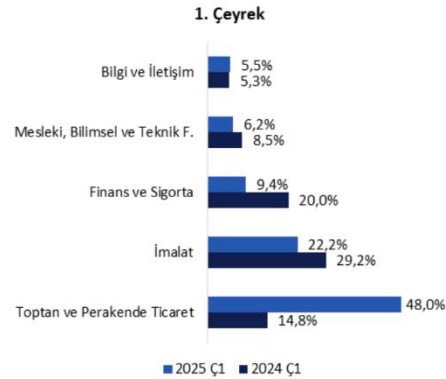
2025 yılı birinci çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 28,9 düşmüş, 1494'e gerilemiştir. İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır.

Doğrudan Yatırımlar

Nisan - Mart 2025, aylık (milyon dolar)



Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024 - 2025 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni - 2025 I

2025 YILI BİRİNCİ ÇEYREKTE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN SAYISI YÜZDE 28,9 DÜŞTÜ

Bu bültende öne çıkanlar...

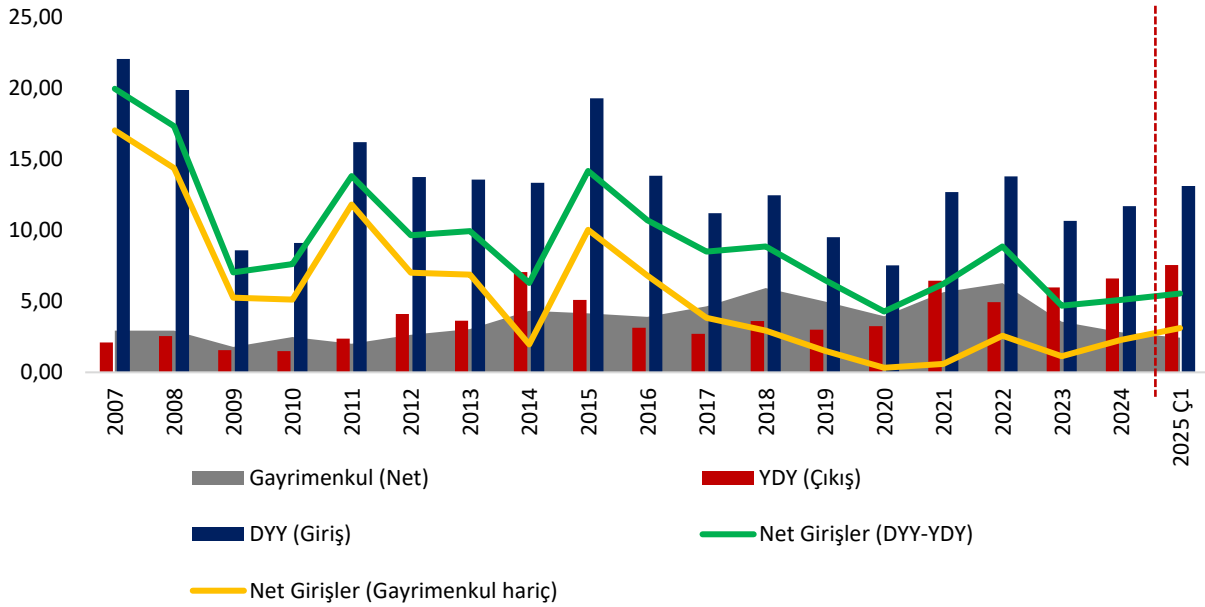
2025 yılı birinci çeyreğinde;

- **Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 829 milyon dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin üzerinde gerçekleşmiştir.** Doğrudan yatırım girişleri 3,0 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,1 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 414 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 19,5 düşmüş ve 4578'e gerilemiştir.** Satışların yüzde 39,0'u İstanbul, yüzde 32,1'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 779'u Rusya, 448'i İran ve 304'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır.
- **Toptan ve perakende ticaret sektörü Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür.** Toptan ve perakende ticaret sektörü yüzde 48,0'lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 22,2'lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla toptan-perakende ticaret sektöründe yapılan yatırımlar artmış, imalat sektöründe yapılan yatırımlar ise azalmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 44,4'ü Kazakistan ve Hollanda tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Kazakistan, İsviçre ve Fransa'nın Türkiye'ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 28,9 düşmüştür.** Tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayıları gerilemiştir. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken limited şirketlerde toptan ticaret birinci sektördür. 2024 yılında işletme ve diğer idari danışmanlık sektörü yüksek şirket sayıları ile ilk 3'te iken 2025 yılında beşinciliğe gerilemiştir.
- **Sayılarına göre bakıldığında, Türkiye'de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır.** Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, Çin ve Suudi Arabistan dışındaki tüm ülkelerin Türkiye'de kurdukları şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir.
- **Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 69,9'u İstanbul'dadır.** Bu çeyrekte tüm illerde kurulan yabancı şirket sayısı gerilemiştir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup birinci çeyrekte yatırım payı gerilemiştir.** ABD, İngiltere, Almanya ve Azerbaycan'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır; Azerbaycan'da 2024 yılının birinci çeyreğinde 8 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının birinci çeyreğinde 31 milyon dolara yükselmiş, yatırımlar Almanya'da 2,1, ABD'de 1,8 ve İngiltere'de 1,7 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 birinci çeyreğinde de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,3 milyar dolar düzeyine yükselmiştir.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

Mart ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 5,5 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 birinci çeyreği itibarıyla da 13,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 7,6 milyar dolar, net girişler ise 5,5 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2025 Ç1 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



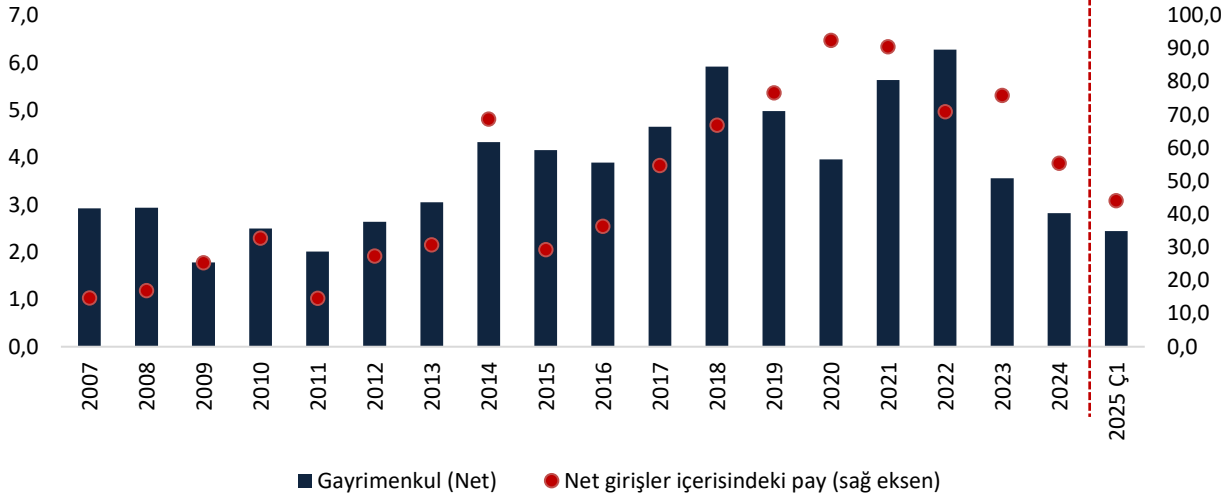
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yüzde 44,0'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

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.

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, 2022 yılından sonra hem düzey hem de net girişler içindeki payı olarak gerilemiştir. 2025 yılı mart ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,4 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 44,0 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 8,9 milyar dolardan 10,7 milyar dolara çıkmaktadır (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2025 Ç1 (milyar dolar ve %)



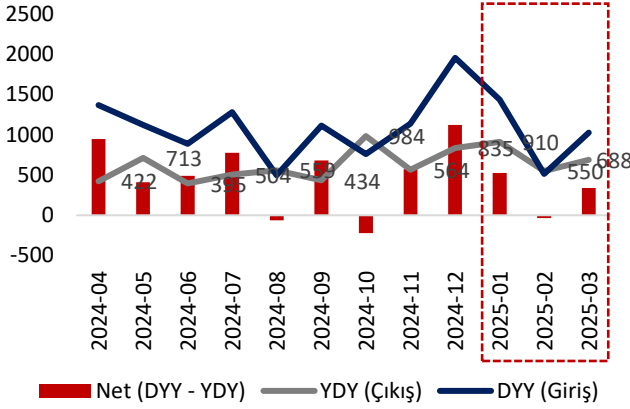
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2025 Yılı Birinci Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

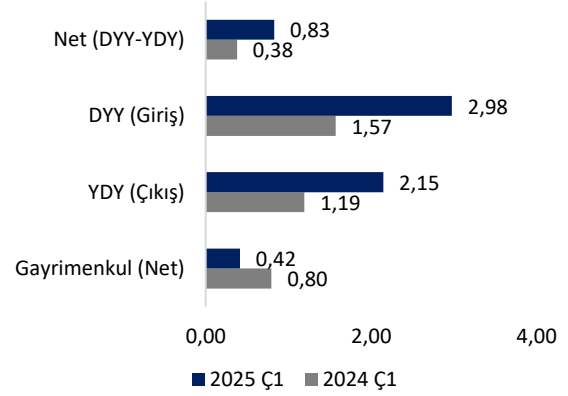
2025 yılı birinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 3,0 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 2,1 milyar dolar olmuş; net girişler ise 829 milyon dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin üzerinde gerçekleşmiştir. Akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2025 yılı ilk çeyreğinde düşüşe geçtiği, çıkışların ise daha dengeli düzeylerde gerçekleştiği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2024'ün dördüncü çeyreğindeki 1,5 milyar dolar seviyesinden 2025'in birinci çeyreğinde 829 milyon dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2025 yılının birinci çeyreğinde 415 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 414 milyon dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Nisan 2024 – Mart 2025, aylık (milyon dolar)



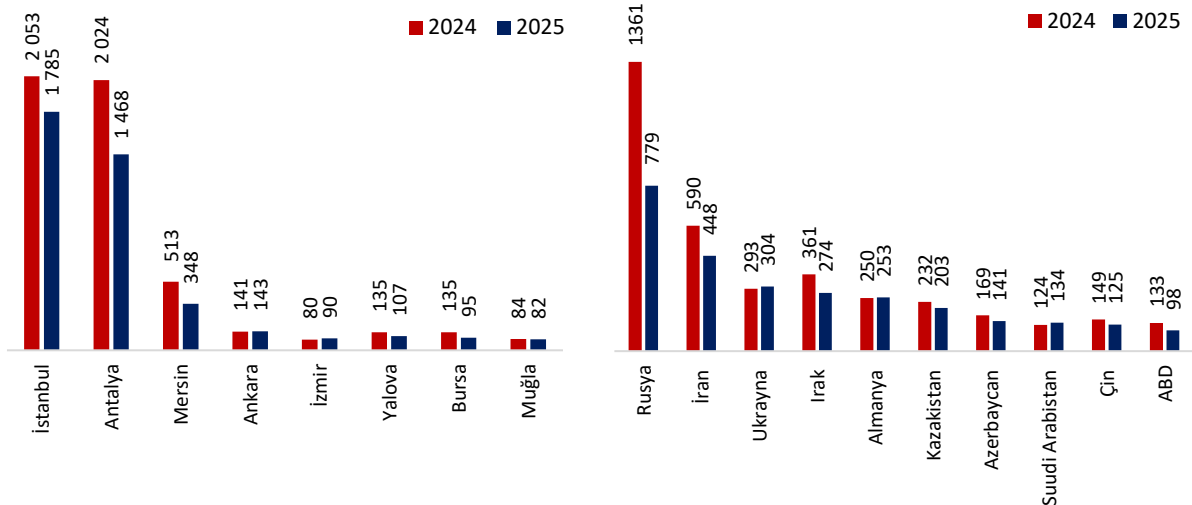
2024 Ç1 – 2025 Ç1, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2025 yılı birinci çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 19,5 düşmüş ve 4578'e gerilemiştir. Satışların yüzde 39,0'u İstanbul, yüzde 32,1'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 779'u Rusya, 448'i İran ve 304'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 42,8, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 24,1 daralırken Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 3,8 artmıştır. Satışların 1785'i İstanbul, 1468'i ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak sırasıyla İstanbul'da yüzde 13,1 ve Antalya'da yüzde 27,5 düşmüştür (Grafik 4).

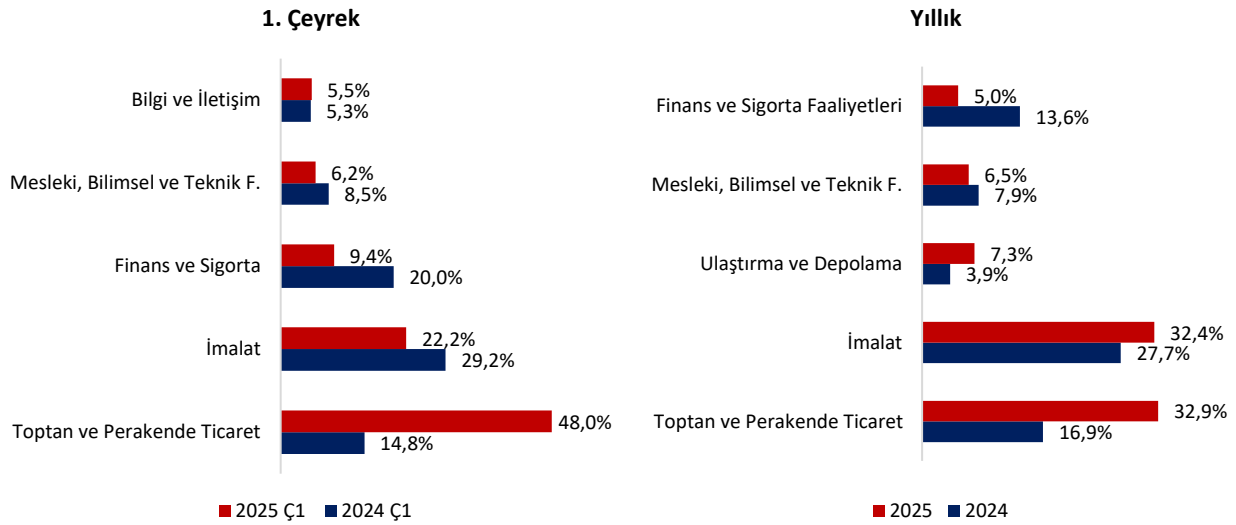
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2024 Ç1 - 2025 Ç1



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2025 yılının birinci çeyreğinde toptan ve perakende ticaret Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 32,9 oranında yatırım payı alan toptan ve perakende ticaret sektörünü, yüzde 32,4 pay ile imalat, yüzde 7,3 ile ulaştırma ve depolama sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, finans-sigorta ve mesleki, bilimsel-teknik faaliyet sektörlerinde yatırım payı daralırken toptan-perakende ticaret, imalat ve ulaştırma-depolama sektörlerinde artmıştır. Birinci çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise toptan ve perakende ticaret yüzde 48,0’lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 22,2’lik payı ile imalat sektörü izlemiştir. Geçen yılın birinci çeyreğine göre toptan-perakende ticaret ve bilgi-iletişim sektörlerinde yatırım payı artmıştır. İmalat, finans-sigorta ve mesleki, bilimsel-teknik faaliyetler 2025 yılı birinci 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 birinci çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 44,4’ü Kazakistan ve Hollanda tarafından yapılmıştır. Birinci çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 33,9’luk payı ile ilk sıradaki Kazakistan’ın ardından yüzde 10,5’lik yatırım payı ile Hollanda gelmektedir. Ayrıca ABD, Almanya ve İsviçre yüzde 7,2-9,4 aralığında yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Kazakistan, İsviçre ve Fransa’nın Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk iki ülkenin korunduğu; Hollanda’nın yüzde 20,2’lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 11,5’lik payı ile Almanya’nın izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Kazakistan ve İsviçre’nin Türkiye’deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Azerbaycan ve İngiltere’nin yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024 Ç1-2025 Ç1 (ilk 10 ülke*)

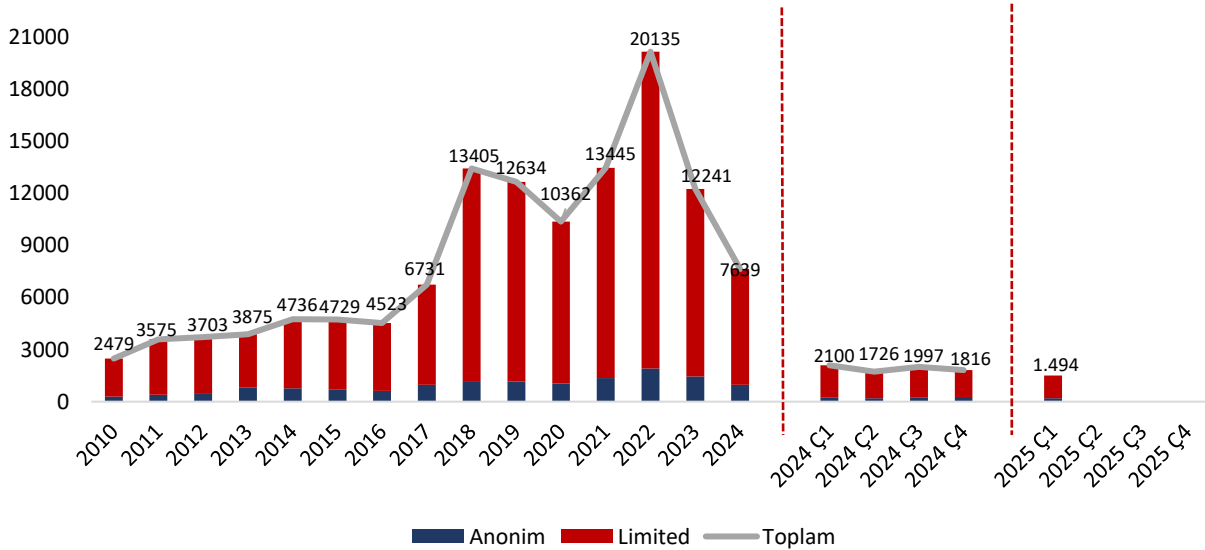
	1. Çeyrek					Yıllık			
	2024		2025			2024		2025	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Kazakistan	2	0,2	610	33,9	Hollanda	1.219	20,2	1.460	20,2
Hollanda	310	24,2	188	10,5	Almanya	535	8,9	829	11,5
ABD	241	18,8	170	9,4	Kazakistan	10	0,2	632	8,8
Almanya	104	8,1	161	8,9	ABD	439	7,3	617	8,6
İsviçre	26	2,0	129	7,2	İsviçre	227	3,8	502	7,0
Fransa	28	2,2	92	5,1	Azerbaycan	382	6,3	404	5,6
Azerbaycan	100	7,8	88	4,9	İrlanda	285	4,7	396	5,5
Avusturya	8	0,6	61	3,4	İngiltere	384	6,4	336	4,7
İngiltere	77	6,0	41	2,3	Fransa	304	5,0	305	4,2
Libya	1	0,0	38	2,1	BAE	358	5,9	304	4,2

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 28,9 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 birinci çeyrekteki kurulan şirket sayısı 1494 olup yüzde 86,5’i limited, yabancı sermaye oranı ise yüzde 80,1’dir. Ortak olunan şirketlerin sermayesi yüzde 57,8 azalarak 3,1 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da yüzde 47,2 azalarak 2,5 milyar TL’ye düşmüştür (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2025 Ç1)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2024 Ç1-2025 Ç1)

	2024 Ocak – Mart			2025 Ocak - Mart			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	250	1.850	2.100	202	1.292	1.494	-28,9%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)	3,855	3,488	7,343	0,372	2,728	3,100	-57,8%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	1,631	3,075	4,706	0,262	2,222	2,484	-47,2%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	42,3%	88,2%	64,1%	70,5%	81,5%	80,1%	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklılar ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında İran ortaklı şirketlerin 64 ve Almanya ortaklı şirketlerin 48 ile ilk iki sırada yer aldığı; Çin ve Azerbaycan’ın da 37 ve 34 şirket sayısı ile ilk 5 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Azerbaycan, Rusya, Suudi Arabistan, BAE, Pakistan, Özbekistan ve ABD 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 (2024 Ç1-2025 Ç1)

	2024 Ocak-Mart				2025 Ocak-Mart		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	0	111	111	İran	1	63	64
Almanya	13	48	61	Almanya	12	36	48
Azerbaycan	10	40	50	Çin	3	34	37
Mısır	1	37	38	Azerbaycan	4	30	34
BAE	15	20	35	Rusya	2	23	25
Rusya	4	29	33	Suudi Arabistan	1	22	23
Çin	3	26	29	BAE	6	17	23
Irak	2	23	25	Pakistan	2	20	22
Suriye	1	22	23	Özbekistan	2	16	18
ABD	4	19	23	ABD	6	12	18

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

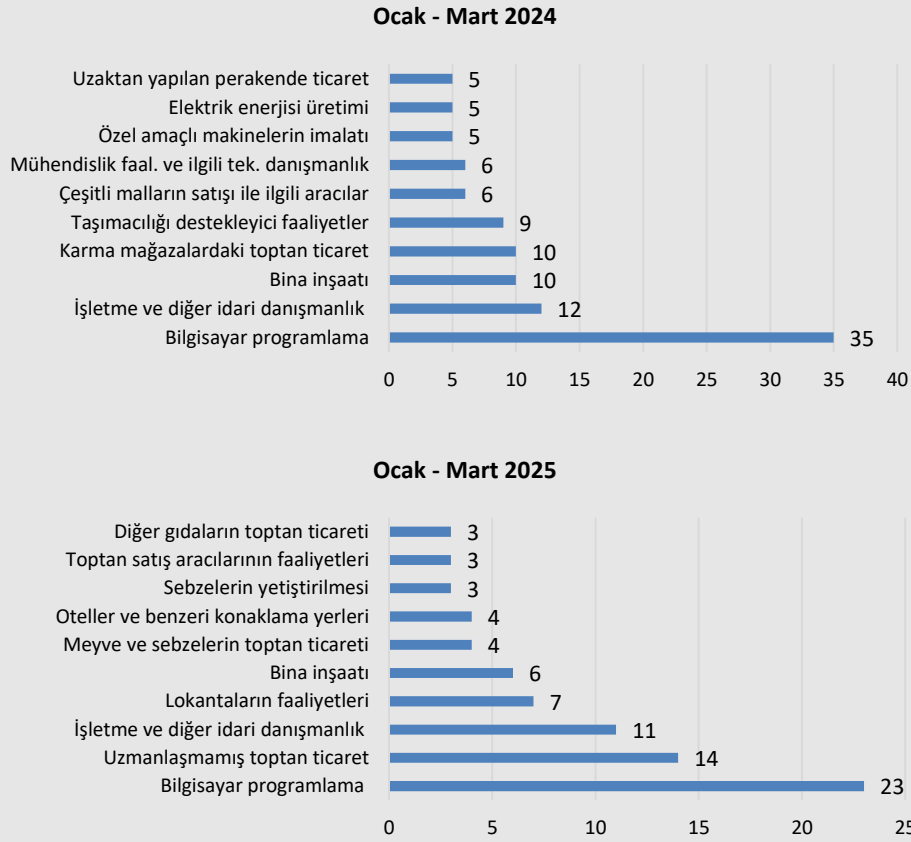
* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 69,9’u İstanbul’dadır. 2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 918 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 94 ve 93 şirket sayıları ile Ankara ve Antalya’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, İzmir (61), Bursa (39), Mersin (38) ve Kocaeli de (22) 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

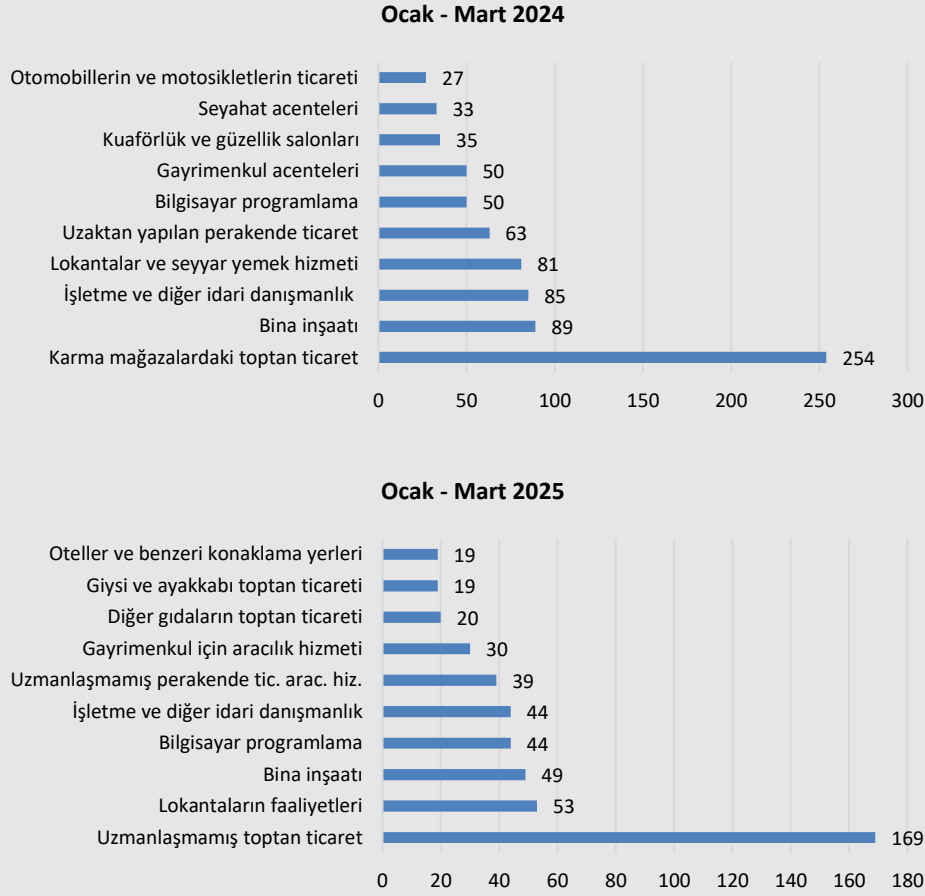


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

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

Bu veriler ışığında 2024 ve 2025 yıllarının Ocak-Mart dönemleri karşılaştırıldığında, hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının gerilediği görülmektedir. En çarpıcı gelişme ise bilgisayar programlamada gözlenmektedir; sayıları 35'ten 23'e gerilemiştir. Buna rağmen bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken işletme-diğer idari danışmanlık da 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

2025'in birinci çeyreğinde tüm faaliyet gruplarında 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 işletme ve diğer idari danışmanlık sektörü 85 sayı ile üçüncü sektör iken 2025'te 44 sayı ile beşinci sıraya gerilemiştir. Bina inşaatı ile bilgisayar programlama da yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk sıralarda yer almaktadır. Diğer taraftan, lokantalar-seyyar yemek hizmeti, perakende ticaret faaliyetleri ve gayrimenkul her iki yılda da ilk 10 arasında listelenen sektörler olurken 2025 yılında diğer gıdaların toptan ticareti, giysi-ayakkabı toptan ticareti ve oteller-benzeri konaklama yerleri de bu listeye dahil olmuştur (Kutu 1, Şekil 2).

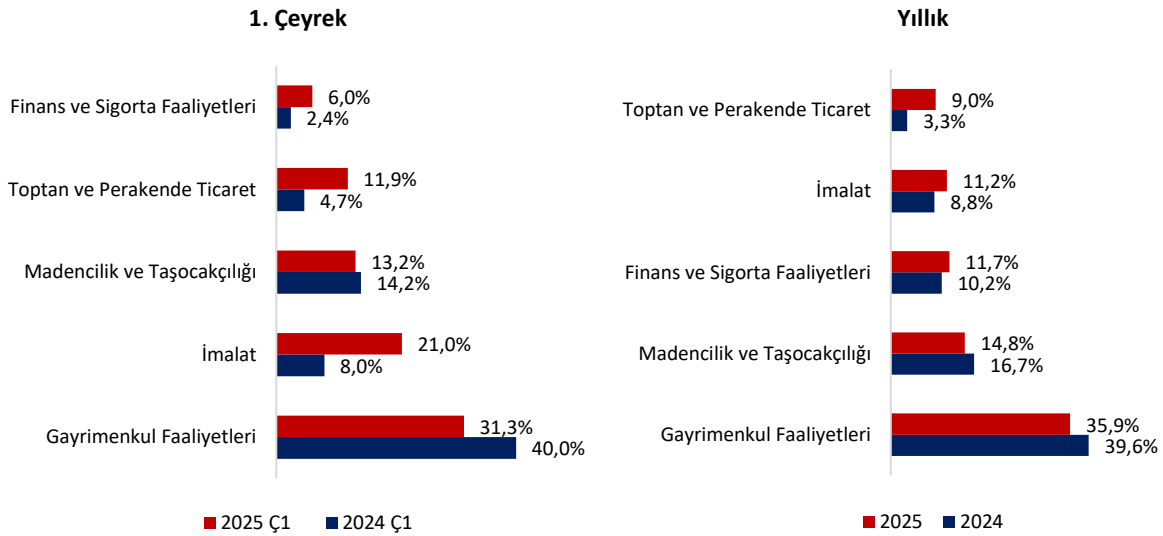
Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2024 Ç1-2025 Ç1)

2024 Ocak-Mart				2025 Ocak-Mart			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	180	1.035	1.215	İstanbul	135	783	918
Antalya	1	128	129	Ankara	19	75	94
Ankara	18	102	120	Antalya	4	89	93
İzmir	18	70	88	İzmir	12	49	61
Mersin	2	74	76	Bursa	8	31	39
Gaziantep	2	49	51	Mersin	2	36	38
Bursa	5	43	48	Kocaeli	7	15	22
Adana	2	35	37	Gaziantep	1	17	18
Kayseri	0	27	27	Hatay	1	15	16
Hatay	0	27	27	Kayseri	1	14	15

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup birinci çeyrekte yatırım payı gerilemiştir. 2025 yılı birinci çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 31,3'ü gayrimenkul sektörüne, yüzde 21,0'i ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul ve madencilik-taş ocakçılığı alanında yapılan yatırımların payı gerilemiştir. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken madencilik ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; gayrimenkul sektörünün payı yüzde 39,6'dan yüzde 35,9'a düşerken finans-sigorta ve imalat sektörlerinin yatırım paylarında yükselme gözlenmiştir. Diğer taraftan, toptan-perakende sektörünün payı hem birinci çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç1-2025 Ç1 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı birinci çeyreğinde ABD, İngiltere, Almanya ve Azerbaycan'da yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 29,8'i ABD'de, yüzde 13,9'u ise İngiltere'den yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi Hollanda (yüzde 12,9), BAE (yüzde 8,5) ve Almanya (yüzde 7,6) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ABD, İngiltere, Almanya ve Azerbaycan'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Azerbaycan'da 2024 yılının birinci çeyreğinde 8 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının birinci çeyreğinde bu sayı 31 milyon dolara çıkmış, yatırımlar Almanya'da 2,1, ABD'de 1,8 ve İngiltere'de 1,7 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, Hollanda, İsviçre, İtalya ve Yunanistan'da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 34,7'sinin ABD ve İngiltere'de yapıldığı ve her iki ülke ağırlığının da arttığı görülmektedir. ABD ve İngiltere'nin yanı sıra, BAE, Yunanistan ve Almanya da yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç1-2025 Ç1 (ilk 10 ülke*)

	1. Çeyrek					Yıllık			
	2024		2025			2024		2025	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
ABD	312	20,9	570	29,8	ABD	1.271	21,8	1.591	22,7
İngiltere	155	10,4	265	13,9	İngiltere	567	9,7	843	12,0
Hollanda	384	25,8	247	12,9	Hollanda	1.404	24,0	832	11,9
BAE	105	7,0	162	8,5	BAE	486	8,3	634	9,1
Almanya	71	4,8	146	7,6	Yunanistan	239	4,1	541	7,7
İtalya	61	4,1	55	2,9	Almanya	360	6,2	523	7,5
Yunanistan	58	3,9	51	2,7	İtalya	165	2,8	190	2,7
İspanya	24	1,6	40	2,1	Fransa	55	0,9	160	2,3
Azerbaycan	8	0,5	31	1,6	Cezayir	6	0,1	150	2,1
İsviçre	37	2,5	30	1,6	Özbekistan	66	1,1	105	1,5

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2024 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

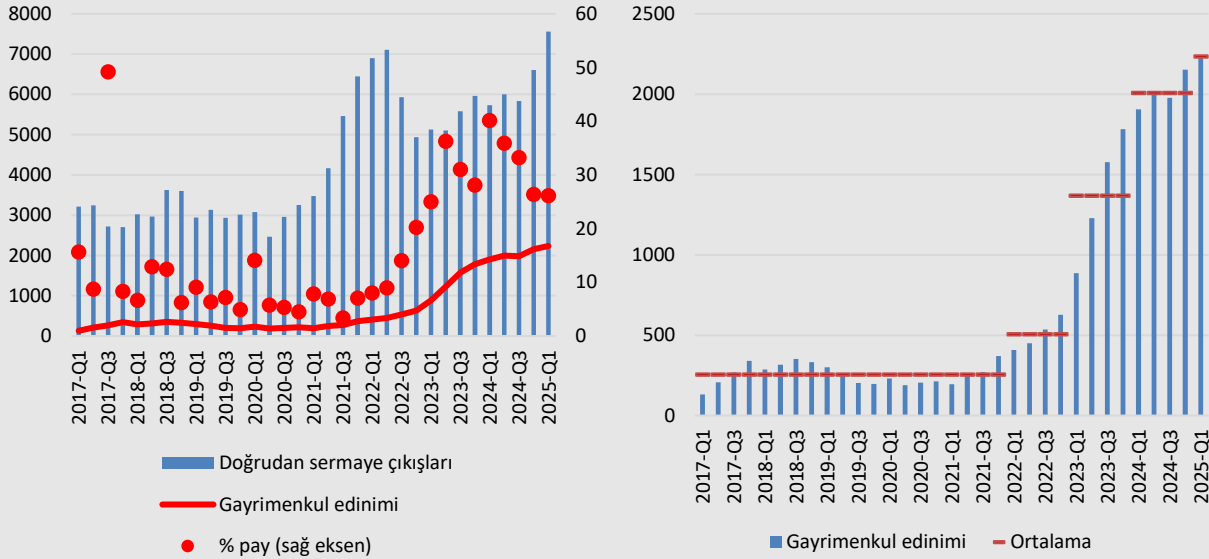
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları²

Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2025 yılı ilk çeyreği itibarıyla 2,3 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 birinci çeyreğinde de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,3 milyar dolar düzeyine yükselmiştir (Kutu 2, Şekil 1).

² 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.

Son yıllarda Türk vatandaşlarının altın vize (golden visa) programlarına talebi artmıştır. Altın vize, yatırım yoluyla belirli bir ülkeye oturma izni veya vatandaşlık hakkı kazandıran bir tür vize programıdır. Bu yatırımlar genellikle gayrimenkul alımı, iş kurma, büyük meblağlarda para yatırma gibi seçenekleri içermektedir. Ekonomik fırsatlar, daha iyi yaşam koşulları ve çocuklarının geleceği gibi nedenlerle Türkiye’den de altın vize talepleri artmıştır.

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



Kaynak: TCMB Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

Özellikle gayrimenkul yatırımları üzerinden sağlanan altın vize başvuruları Türk yatırımcıları için cazip olmuştur. Portekiz ve Yunanistan’ın altın vize programları gayrimenkul yatırıma dayalı olarak daha kolay başvuru süreci ve düşük yatırım tutarları ile öne çıkmıştır. Türk yatırımcılar Yunanistan’da ikinci, Portekiz’de ise dördüncü sırada yer almaktadır.* 2022 yılı ve sonrasında Türk vatandaşlarının aracı şirketlere olan talepleri de hızla yükselmiştir. Henley & Partners’ın Türk yatırımcılardan aldığı talepler 2021’de yüzde 147, 2022’de yüzde 53, 2023’te ise yüzde 136 artmıştır. 2024 yılında Henley & Partners kaynaklı başvurularda da Türk vatandaşlarının en çok başvurduğu 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 Kaynakları³

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.⁴ 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.

³ 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>

⁴ 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 ayrışmasına 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.