tepav

Sayı 32 | KASIM 2026



DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF ÜÇÜNCÜ ÇEYREK: GİRİŞLER GEÇEN YILIN GERİSİNDE

DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE HAREKETLERİ

2026 üçüncü çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 3,6 milyar dolar, çıkışları ise 1,9 milyar dolar olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 2,4 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 1,7 milyar dolarlık net sermaye girişi yaşanmıştır.

SEKTÖRLER VE ÜLKELER

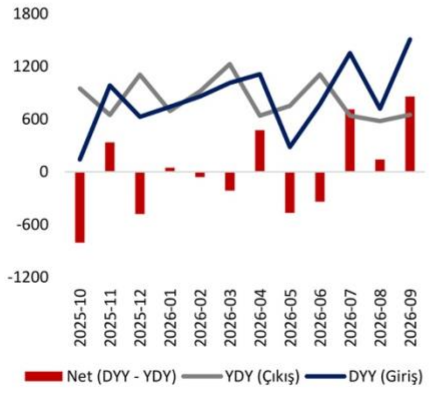
2026 üçüncü çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü yüzde 39,6'lık payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 20,1'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 20,3'ü Kazakistan ve yüzde 14,2'si Çin tarafından yapılmıştır.

KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

2026 üçüncü çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı aynı çeyreğin bir önceki yılına kıyasla yüzde 14,4 artmış, 2.670'e çıkmıştır. Suriye ortaklı şirketler ilk sıradadır.

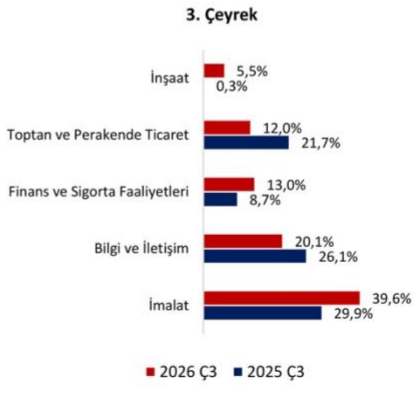
DOĞRUDAN YATIRIMLAR

Ekim 2025 – Eylül 2026 (milyon dolar)



TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR

2025 – 2026 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni- 2026- III

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF ÜÇÜNCÜ ÇEYREK: GİRİŞLER GEÇEN YILIN GERİSİNDE

Bu bültende öne çıkanlar…

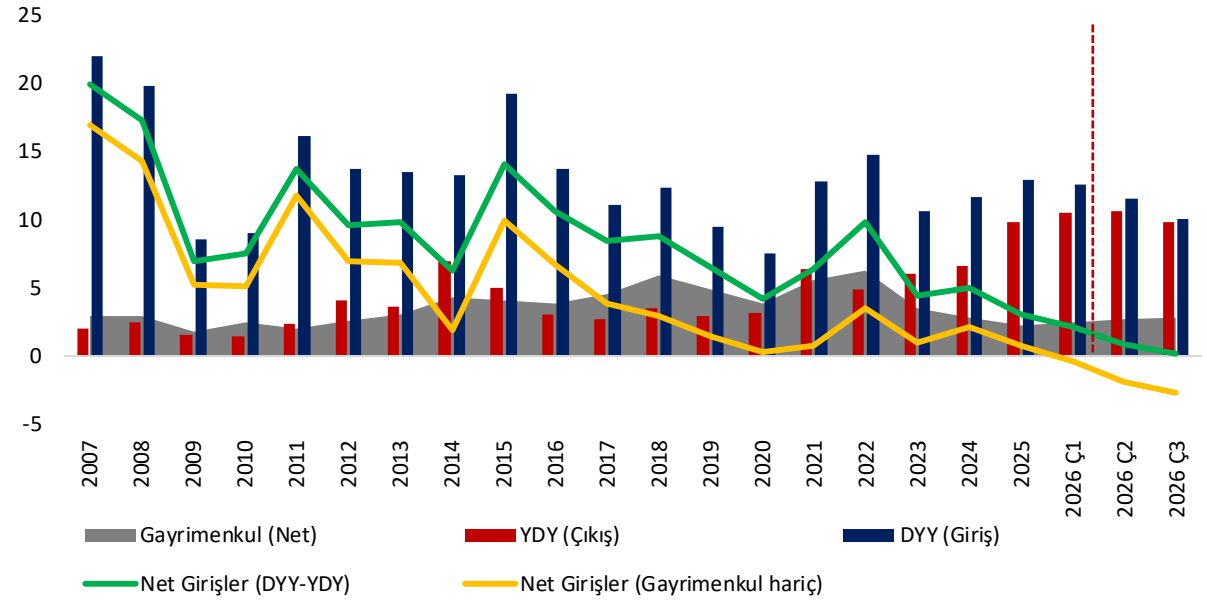
2026 yılı üçüncü çeyreğinde;

- **Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 2,4 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 1,7 milyar dolarlık net sermaye girişi yaşanmıştır.** Doğrudan yatırım girişleri 3,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 1,9 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda, doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 0,9 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılara yapılan konut satışı yüzde 3,9 artmış ve 6225'e yükselmiştir.** Satışların yüzde 39,8'i İstanbul, yüzde 30,9'u ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 1125'i Rusya, 488'i İran ve 450'si Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- **Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 59,6'sı imalat ile bilgi-iletişim sektörlerindedir.** İmalat sektörü yüzde 39,6'lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 20,1'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla toptan-perakende ticaret sektöründe yapılan yatırımlar azalmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 20,3'ü Kazakistan tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Çin, ABD, Fransa, İrlanda ve Hong Kong'un Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 14,4 artmıştır.** Limited şirketlerde ilk beşte bulunan faaliyet gruplarının tamamında 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 44,5'lik payla ilk sırada yer alırken, ülke bazlı kırılımda Suriye ortaklı girişimler sayıca ilk sırada yer almaktadır.** Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, ilk 10'da yer alan ülkelerin tamamının kurulan şirket sayılarının arttığı gözlenmektedir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup üçüncü çeyrekte yatırım payı gerileme göstermiştir.** Hollanda'daki yatırım düşüşü dikkat çekmektedir. Hollanda'da 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 466 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının üçüncü çeyreğinde bu sayı 161 milyon dolara inmiş, yatırımlar İtalya'da 2,11, Romanya'da 1,28 ve İsviçre'de 1,09 katına çıkmıştır.
- **Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul yatırımları, 2026'nın üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık 2,4 milyar dolara gerilemiş, ancak 2017-2021 ortalamasının 9 katının üzerinde kalmıştır.** 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)

Eylül ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 0,2 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 üçüncü çeyreği itibarıyla 10,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 9,9 milyar dolara gerilemiş, net girişler ise 0,2 milyar dolar ile 2007'den bu yana en düşük seviyeye gerilemiştir (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2026 Ç3 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



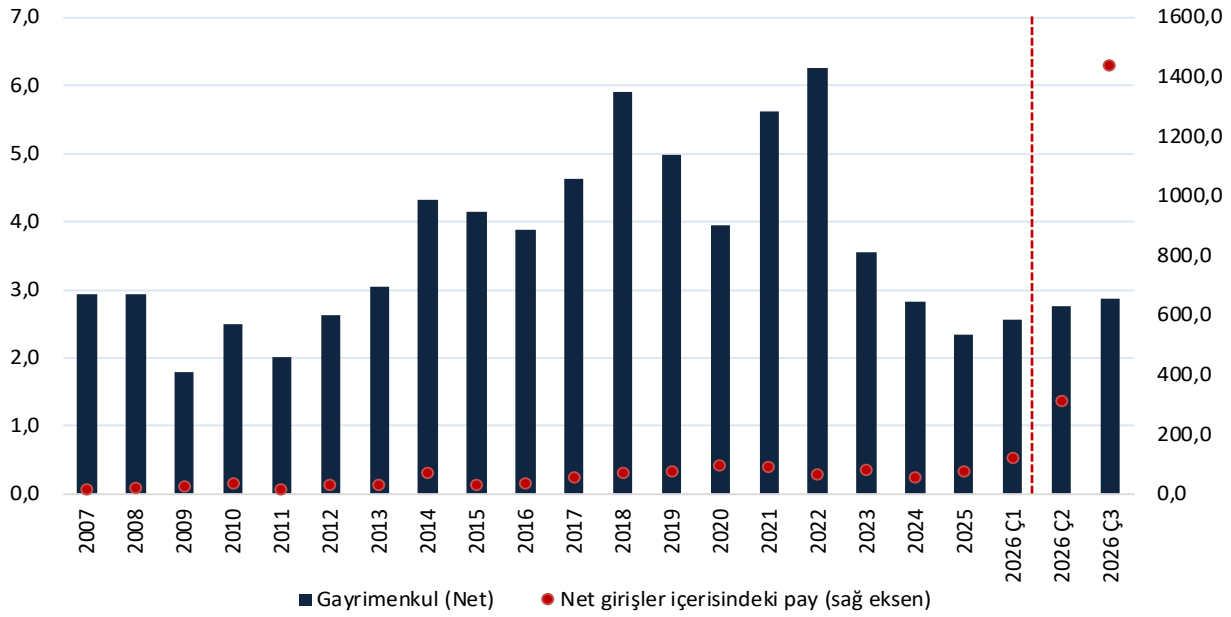
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2026'nın 1. ve 2. çeyreklerinde negatife düşen gayrimenkul alımları hariç net girişler, 3. çeyrekte de negatif kalmıştır. 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

[1]2012 yılında çıkarılan 6302 sayılı "Mütekabiliyet Yasası" değişikliğiyle, daha önce yabancı uyruklu bir kişinin Türkiye'de taşınmaz edinimi koşulu olan ve yabancı uyruklu kişinin ülkesinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına aynı hakkın tanınmasını şeklinde tanımlanan karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Diğer taraftan, sınır komşusu ülke vatandaşlarının sınır illeri hariç mülk edinmeleri 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. Bu konudaki son düzenleme, 18 Kasım 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 11994 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yapılmış olup Türkiye'de

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 düzey olarak gerilemiştir. 2026 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,9 milyar dolar iken, net girişler 0,2 milyar dolara gerilemiştir. Net girişler, gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında, 0,2 milyar dolardan -2,7 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2026 Ç3 (milyar dolar ve %)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

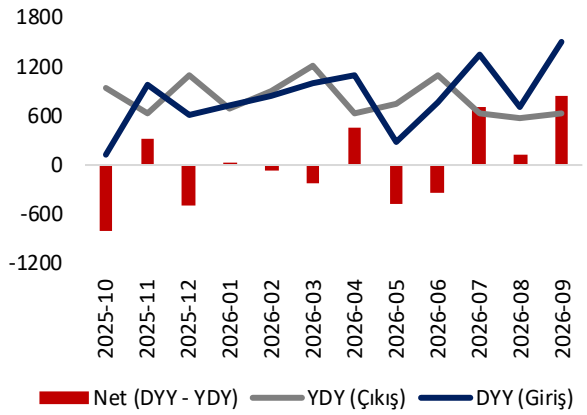
II. 2026 Yılı Üçüncü Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

2026 yılının üçüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 3,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 1,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında, akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2025 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin, 2026 yılı Temmuz ayındaki artışın ardından ağustos ayında gerilediği ve eylül ayında yeniden arttığı, çıkışların ise önce azaldığı, sonra da arttığı gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2026'nın ikinci çeyreğinde -0,3 milyar dolar seviyesinde iken 2026'nın üçüncü çeyreğinde 1,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2026 yılının üçüncü çeyreğinde 856 milyon dolar olup, söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 0,9 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

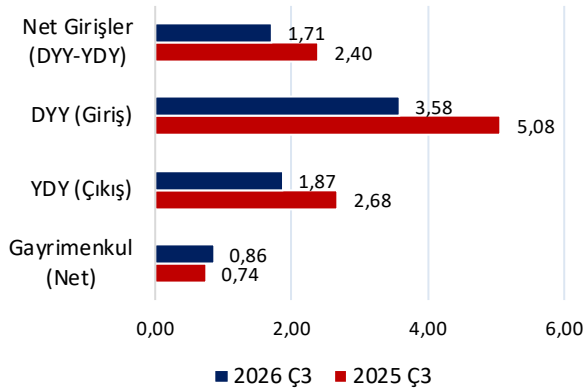
çalışmayan yabancılara; mevduat, devlet borçlanma araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları veya bireysel emeklilik sistemi aracılığıyla en az 150 bin ABD doları tutarında yatırım yapmaları hâlinde 3 yıl, en az 200 bin ABD doları tutarında yatırım yapmaları hâlinde ise 5 yıl süreyle ikamet izni verilmesine imkân tanınmıştır.

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ekim 2025 – Eylül 2026, aylık (milyon dolar)



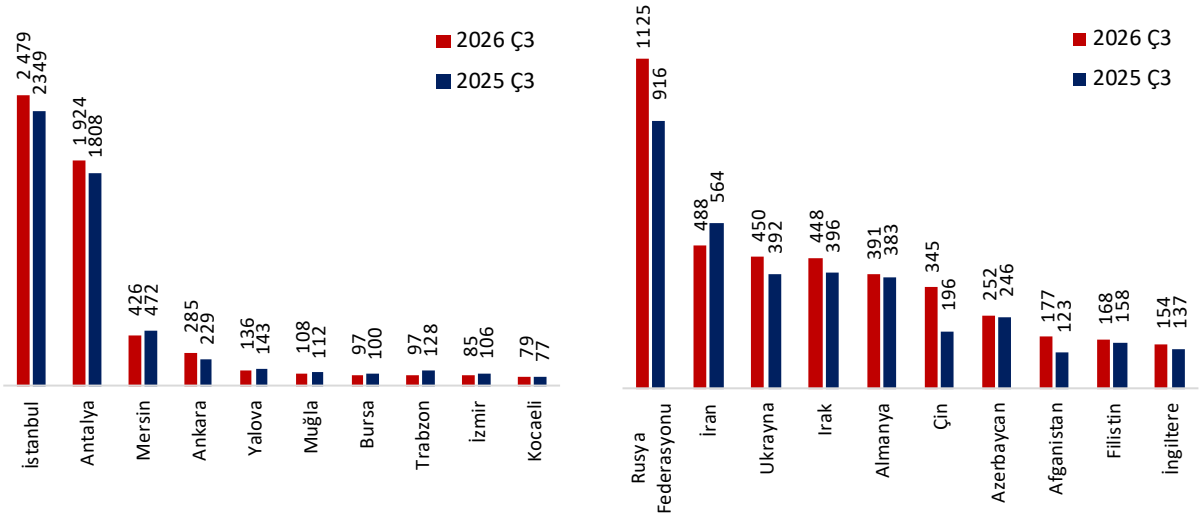
2025 Ç3 – 2026 Ç3, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2026 yılının üçüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 3,9 artmış ve 6225'e yükselmiştir. Satışların yüzde 39,8'i İstanbul'da, yüzde 30,9'u ise Antalya'da yapılmıştır. Konut satışı gerçekleştirilen yabancıların 1125'i Rusya, 488'i İran ve 450'si Ukrayna uyruklu vatandaşlardır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları ilk 10 uyruğun 9'unda artmış, Çin uyruklu vatandaşlarda yüzde 76,0, Afganistan uyruklu vatandaşlarda yüzde 43,9 artış görülmüş, diğer taraftan İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 13,5 düşüş kaydedilmiştir. Satışların 2479'u İstanbul, 1924'ü ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları, geçen yılın aynı dönemine kıyasla İstanbul'da yüzde 5,5 artmış, Antalya'da ise yüzde 6,4 yükselmiştir (Grafik 4).

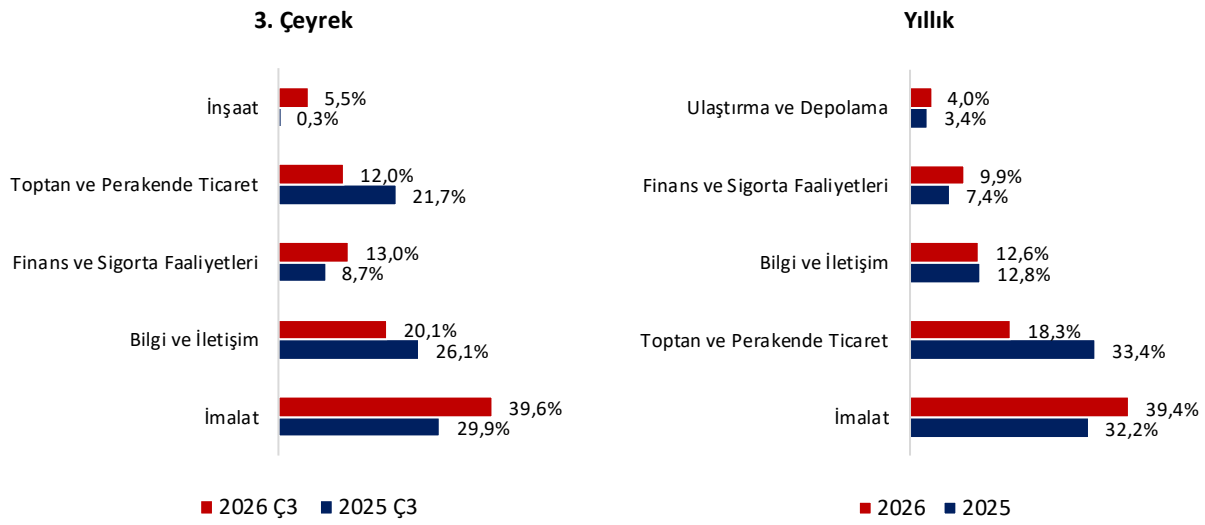
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2025 Ç3 - 2026 Ç3



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2026 yılının üçüncü çeyreğinde imalat sektörü Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde, yüzde 39,4 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 18,3 pay ile toptan-perakende ticaret, yüzde 12,6 ile bilgi-iletişim sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, toptan-perakende ticaret ve bilgi-iletişim sektörlerinde yatırım payı daralırken, imalat, finans-sigorta ve ulaştırma-depolama sektörlerinde artmıştır. Üçüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 39,6'lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 20,1'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yılın üçüncü çeyreğine göre toptan-perakende ticaret ve bilgi-iletişim sektörlerinde yatırım payı azalmış; imalat, finans-sigorta ve inşaat sektörlerinde ise artmıştır (Grafik 5).

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



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri
*2026 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 20,3'ü Kazakistan tarafından yapılmıştır. Üçüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 20,3'lük payı ile ilk sıradaki Kazakistan'ın ardından yüzde 14,2'lik yatırım payı ile Çin gelmektedir. Ayrıca Almanya, Hollanda, İrlanda ve ABD yüzde 5'in üzerinde yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Çin, ABD, Fransa, İrlanda ve Hong Kong'un Türkiye'ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında, ülke sıralamalarında ilk sıranın değiştiği, Almanya'nın yüzde 19,1'lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 17,5'lik payı ile Hollanda'nın izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Almanya, İngiltere, Fransa ve Çin'in Türkiye'deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Hollanda, Kazakistan, BAE ve İsviçre'nin yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

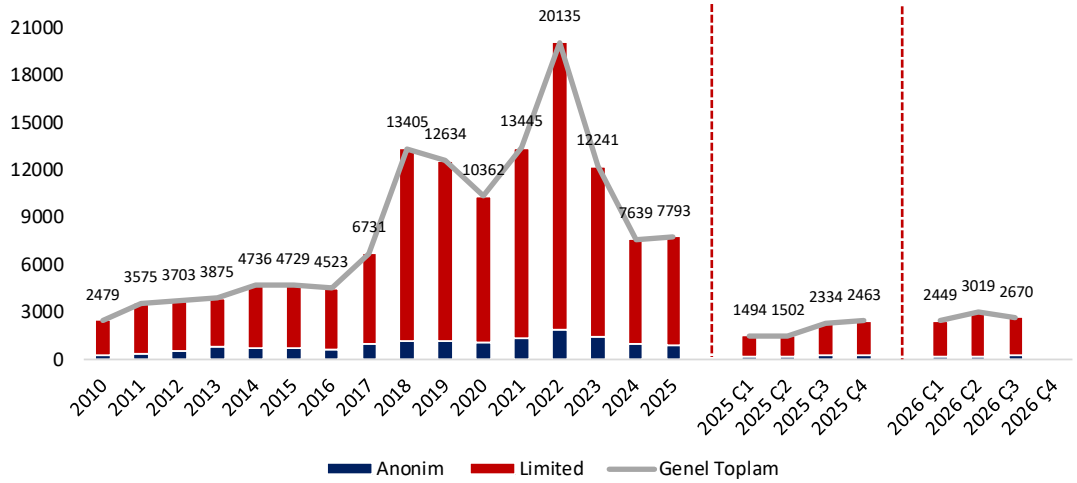
Tablo 1. Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2025 Ç3-2026 Ç3 (ilk 10 ülke*)

	3. Çeyrek					Yıllık			
	2025		2026			2025		2026	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Kazakistan	527	12,8	451	20,3	Almanya	836	8,1	1.521	19,1
Çin	14	0,3	316	14,2	Hollanda	3.345	32,2	1.392	17,5
Almanya	259	6,3	289	13,0	ABD	696	6,7	820	10,3
Hollanda	1.175	28,6	248	11,2	İngiltere	314	3,0	600	7,5
İrlanda	98	2,4	189	8,5	Kazakistan	1.139	11,0	451	5,7
ABD	58	1,4	180	8,1	Fransa	242	2,3	435	5,5
İngiltere	91	2,2	94	4,2	BAE	547	5,3	412	5,2
Fransa	22	0,5	86	3,9	Çin	31	0,3	324	4,1
İsviçre	63	1,5	67	3,0	İrlanda	254	2,5	295	3,7
Hong Kong	27	0,7	49	2,2	İsviçre	391	3,8	266	3,3

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları
*2026 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı aynı çeyreğin bir önceki yılına göre yüzde 14,4 artışla 2670'e yükselirken, aynı dönemde şirketlerin toplam yabancı sermaye tutarı yüzde 18,8 oranında artarak 5,1 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 37,6 gerileme ile 7.639'a inmiş, 2025'te ise yüzde 2 yükselişle 7.793'e çıkmıştır. 2026 yılının üçüncü çeyreği özelinde incelendiğinde, kurulan 2.670 şirketin yüzde 91,0'inin limited şirket statüsünde olduğu ve yabancı sermaye payının geçen yılki yüzde 85,6'dan yüzde 70,8'e gerilediği görülmektedir. Bu dönemde şirket bünyelerindeki doğrudan yabancı sermaye toplamı artış göstermiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2026 Ç3)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2025 Ç3-2026 Ç3)

	2025 Temmuz – Eylül			2026 Temmuz - Eylül			%
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	Değişim
Sayı	247	2.087	2.334	240	2.430	2.670	**14,4%**
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)	1.562	3.491	5.053	1.766	5.490	7.256	**43,6%**
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	1.270	3.053	4.323	557	4.578	5.135	**18,8%**
Yabancı Sermaye Oranı (%)	81,31	87,44	85,55	31,52	83,40	70,77	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2026 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı şirketlerde Suriye ve İran ortaklı olanlar ilk iki sıradadır. Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında, Suriye ortaklı şirketlerin 1124 ve İran ortaklı şirketlerin 175 ile ilk iki sırada yer aldığı, Almanya'nın da 117 şirket sayısı ile ilk 3 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Türkmenistan, Irak, Azerbaycan, Çin, Pakistan, Mısır ve Rusya 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 Ülkelere Göre Dağılımı - İlk 10 ülke (2025 Ç3-2026 Ç3)

2025 Temmuz - Eylül				2026 Temmuz - Eylül			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	4	71	75	Suriye	3	1.121	1.124
Çin	9	36	45	İran	10	165	175
Almanya	12	32	44	Almanya	31	86	117
Türkmenistan	2	40	42	Türkmenistan	3	62	65
Azerbaycan	7	24	31	Irak	2	61	63
Irak	0	28	28	Azerbaycan	7	52	59
Pakistan	0	25	25	Çin	4	47	51
BAE	10	15	25	Pakistan	2	40	42
Hollanda	15	6	21	Mısır	2	33	35
ABD	11	9	20	Rusya	2	31	33

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 44,5'i İstanbul'dadır. 2026 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1189 şirketin İstanbul'da kurulduğu, İstanbul'u 157 ve 144 şirket sayıları ile Adana ve Ankara'nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra Mersin (130), Konya (117), İzmir (115) ve Şanlıurfa (87) da ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte ilk 10'da yer alan illerin İstanbul ve Gaziantep dışında tamamında kurulan şirket sayısının arttığı gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2025 Ç3-2026 Ç3)

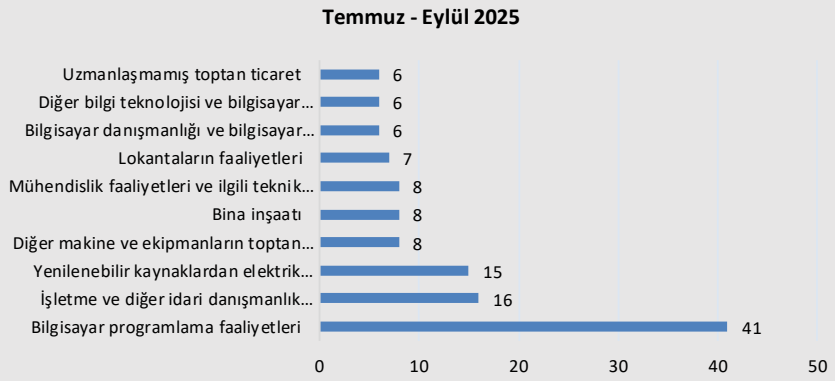
	2025 Temmuz - Eylül				2026 Temmuz - Eylül		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	172	1.025	1.197	İstanbul	164	1.025	1.189
Gaziantep	2	207	209	Adana	0	157	157
Kilis	0	160	160	Ankara	25	119	144
Ankara	29	92	121	Mersin	0	130	130
İzmir	10	67	77	Konya	6	111	117
Antalya	3	68	71	İzmir	14	101	115
Adana	3	61	64	Şanlıurfa	0	87	87
Mersin	1	62	63	Gaziantep	0	84	84
Kayseri	1	39	40	Antalya	4	78	82
Bursa	4	35	39	Bursa	4	70	74

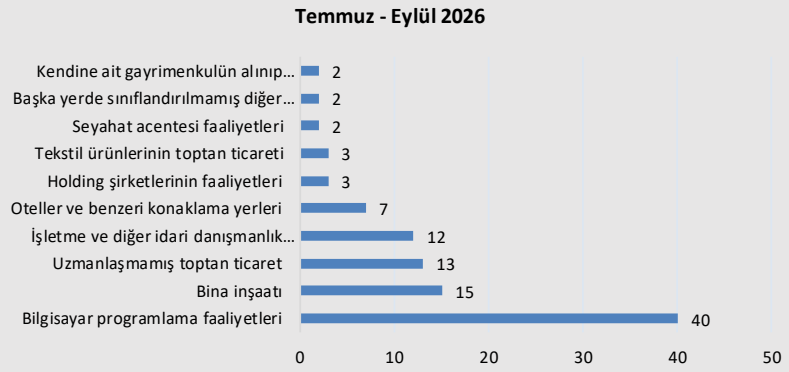
Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

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 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

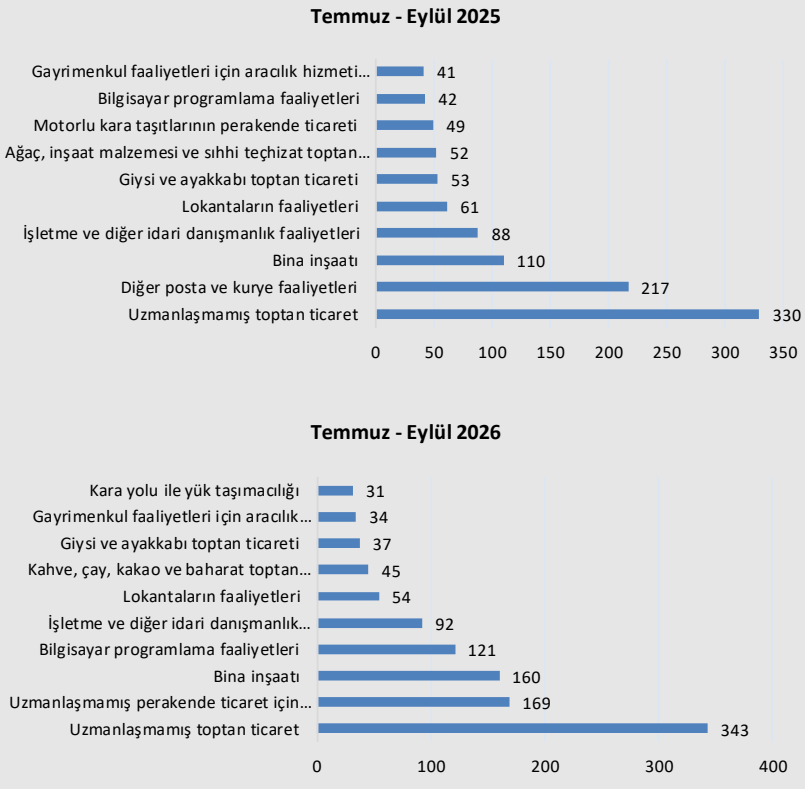




Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Bu veriler ışığında 2025 ve 2026 yıllarının Temmuz-Eylül dönemleri karşılaştırıldığında, bina inşaatı ve uzmanlaşmamış toptan ticarette kurulan anonim şirket sayısının arttığı, bilgisayar programlama ile işletme-diğer idari danışmanlıkta ise azaldığı görülmektedir. En çarpıcı artış uzmanlaşmamış toptan ticarette gözlenmektedir, sayısı 6'dan 13'e yükselmiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken, bina inşaatı 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

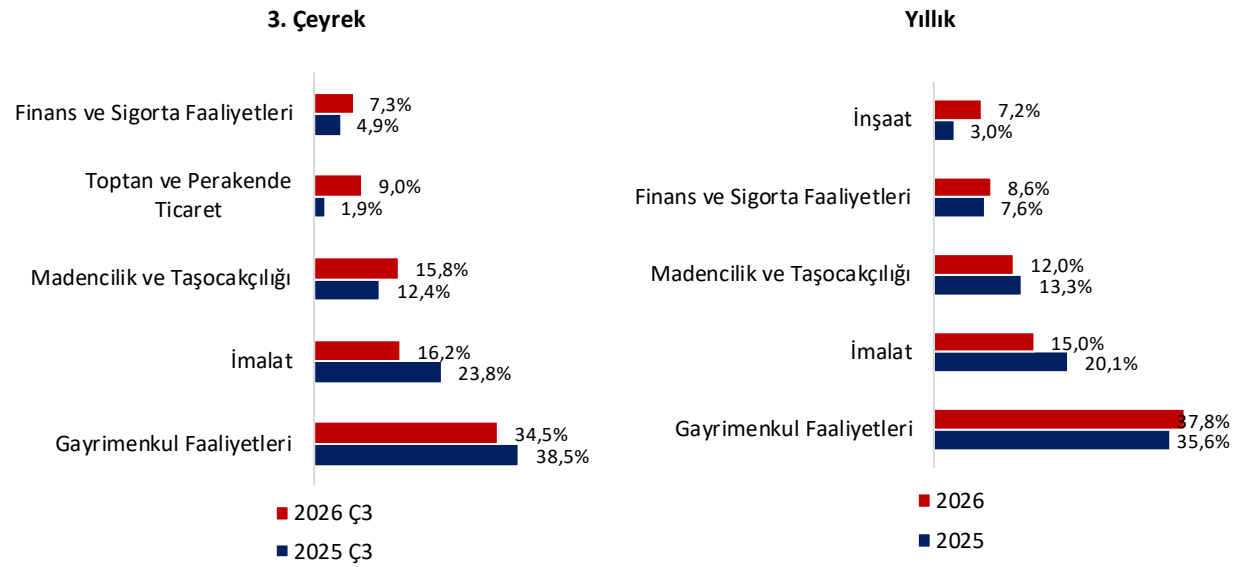
2026'nın üçüncü çeyreğinde ilk beşte bulunan faaliyet gruplarının hepsinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları artmıştır. Uzmanlaşmamış toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur; 2025 ve 2026'nın üçüncü çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2025'te ilk on içerisinde olmayan uzmanlaşmamış perakende ticaret için aracılık hizmeti, kahve-çay-kakao-baharat toptan ticareti ve kara yolu ile yük taşımacılığı sektörleri 2026'da ilk on içerisinde yer alan sektörler olmuşlardır. Bina inşaatı, bilgisayar programlama, işletme-diğer idari danışmanlık, lokanta, giysi ve ayakkabı toptan ticareti ve gayrimenkul için aracılık hizmeti 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 üçüncü çeyrekte yatırım payı gerileme göstermiştir. 2026 yılı üçüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 34,5'i gayrimenkul sektörüne, yüzde 16,2'si ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, madencilik, toptan-perakende ticaret 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 35,6'dan yüzde 37,8'e çıkarken, imalat ve madencilik faaliyetlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, finans-sigorta sektörünün payı hem üçüncü çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2025 Ç3-2026 Ç3 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri
*2026 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı üçüncü çeyreğinde Hollanda'ya yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda azalmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 26,2'si ABD'de, yüzde 13,1'i ise İngiltere'de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi Hollanda (yüzde 10,9), BAE (yüzde 9,2) ve Yunanistan (yüzde 8,0) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında İtalya, ABD, Romanya ve İsviçre'de yatırımlar artmıştır. İtalya'da 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 18 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının üçüncü çeyreğinde bu sayı 38 milyon dolara çıkmış; yatırımlar İtalya'da 2,11, Romanya'da 1,28 ve İsviçre'de 1,09 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, Hollanda, İngiltere, BAE, Yunanistan ve Almanya'da yapılan yatırımlar daralmış; Hollanda'da 466 milyon dolardan 161 milyon dolara gerilemiştir. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 22,9'unun Hollanda ve yüzde 19,1'inin de 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 Ç3-2026 Ç3 (ilk 10 ülke*)

	3. Çeyrek					Yıllık			
	2025		2026			2025		2026	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
ABD	368	17,4	388	26,2	Hollanda	1.331	16,9	2.059	22,9
İngiltere	219	10,4	194	13,1	ABD	1.632	20,7	1.718	19,1
Hollanda	466	22,1	161	10,9	İngiltere	880	11,2	834	9,3
BAE	182	8,6	137	9,2	BAE	795	10,1	761	8,5
Yunanistan	129	6,1	119	8,0	Yunanistan	510	6,5	530	5,9
Almanya	96	4,6	77	5,2	İspanya	155	2,0	430	4,8
İsviçre	58	2,8	63	4,3	İsviçre	167	2,1	337	3,7
İtalya	18	0,9	38	2,6	Almanya	520	6,6	328	3,6
Romanya	25	1,2	32	2,2	İtalya	174	2,2	207	2,3
Mısır	29	1,4	28	1,9	Romanya	152	1,9	192	2,1

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları
*2026 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları[2]

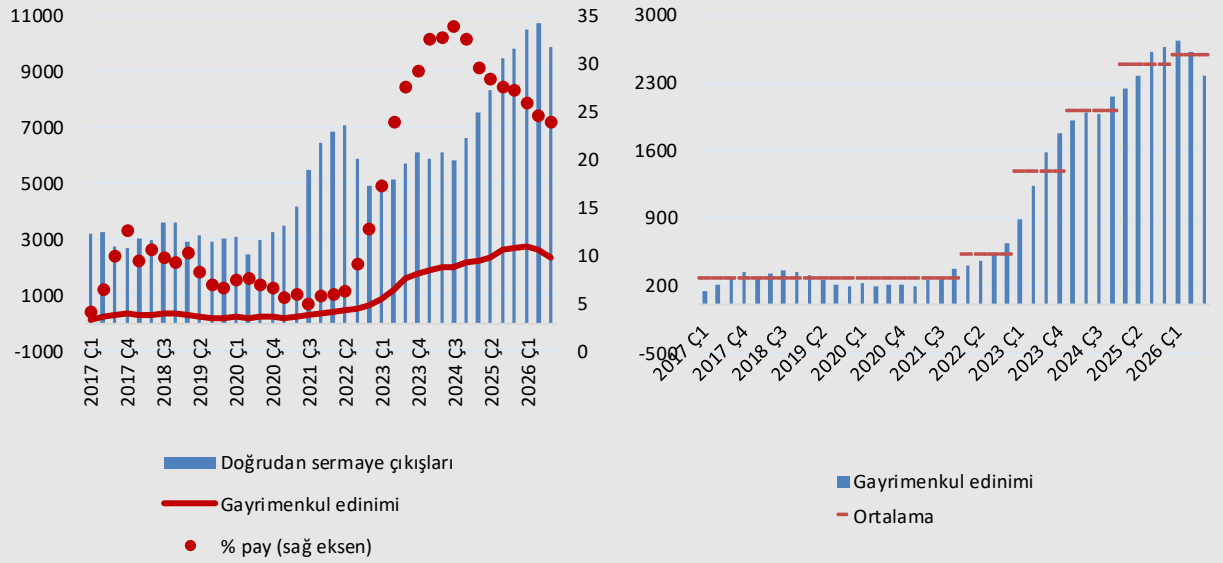
Yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımlarına ilişkin veri, TCMB tarafından aylık olarak yayınlanan Ödemeler Dengesi İstatistikleri kapsamında yayımlanmaya başlanmıştır. İlgili veri, "Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Varlık Edinimi / Yatırım" kaleminin bir alt detayı olarak "Gayrimenkul Edinimi" şeklinde bilgi mahiyetinde paylaşılmaktadır. Yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'deki gayrimenkul alım ve satım işlemlerinde olduğu gibi verinin netleştirilmediği, sadece gayrimenkul alımlarını içerdiği bilgisi yorumlanırken dikkate alınmalıdır.

Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır. 2026 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla ise kısmen azalarak yıllık 2,4 milyar dolara gerilemiştir. 2017-2021 yılları arasında ortalamada 255 milyon dolar olan yıllıklandırılmış 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 2,6 milyar dolara, üçüncü çeyreğinde ise 2,4 milyar dolara gerilemiştir (Kutu 2, Şekil 1).

Son yıllarda Türk vatandaşlarının altın vize (golden visa) programlarına talebi artmıştır. Altın vize, yatırım yoluyla belirli bir ülkeye oturum 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 ortalamada 255 milyon dolar olan yatırım tutarının 2026'nın üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık 2,4 milyar dolara ulaşarak 9 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 Kaynakları[2]

Doğrudan yatırım; yatırımcının yerleşiği 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 yönetimde söz sahibi olması esası bulunmaktadır.

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

[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/

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 fiyatlardır.

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.