

DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

2025 YILI ÜÇÜNCÜ ÇEYREKTE YABANCILARA KONUT SATIŞI YÜZDE 42,4 DÜŞERKEN SATIŞLARIN YÜZDE 74'Ü İSTANBUL VE ANTALYA'DA GERÇEKLEŞTİ



DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE HAREKETLERİ

2025 üçüncü çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 5,0 milyar dolar, çıkışları ise 2,7 milyar dolar olmuş, net girişler 2,4 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 68,6 üzerinde gerçekleşmiştir.



SEKTÖRLER VE ÜLKELER

2025 üçüncü çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü yüzde 29,9'luk payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 26,1'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 28,6'sı Hollanda ve yüzde 26,7'si Lüksemburg tarafından yapılmıştır.

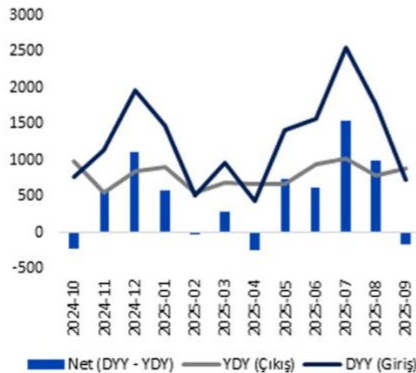


KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

2025 üçüncü çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 16,9 artmış, 2.334'e çıkmıştır. İran ve Çin ortaklılar ilk iki sıradadır.

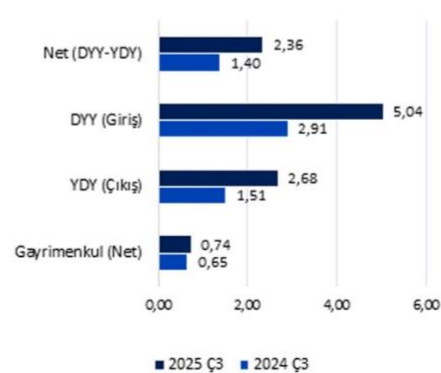
DOĞRUDAN YATIRIMLAR

Ekim 2024 – Eylül 2025 (milyon dolar)



TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR

2024 – 2025 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni- 2025- III

2025 YILI ÜÇÜNCÜ ÇEYREKTE YABANCILARA KONUT SATIŞI YÜZDE 42,4 DÜŞERKEN SATIŞLARIN YÜZDE 74'Ü İSTANBUL VE ANTALYA'DA GERÇEKLEŞTİ

Bu bültende öne çıkanlar...

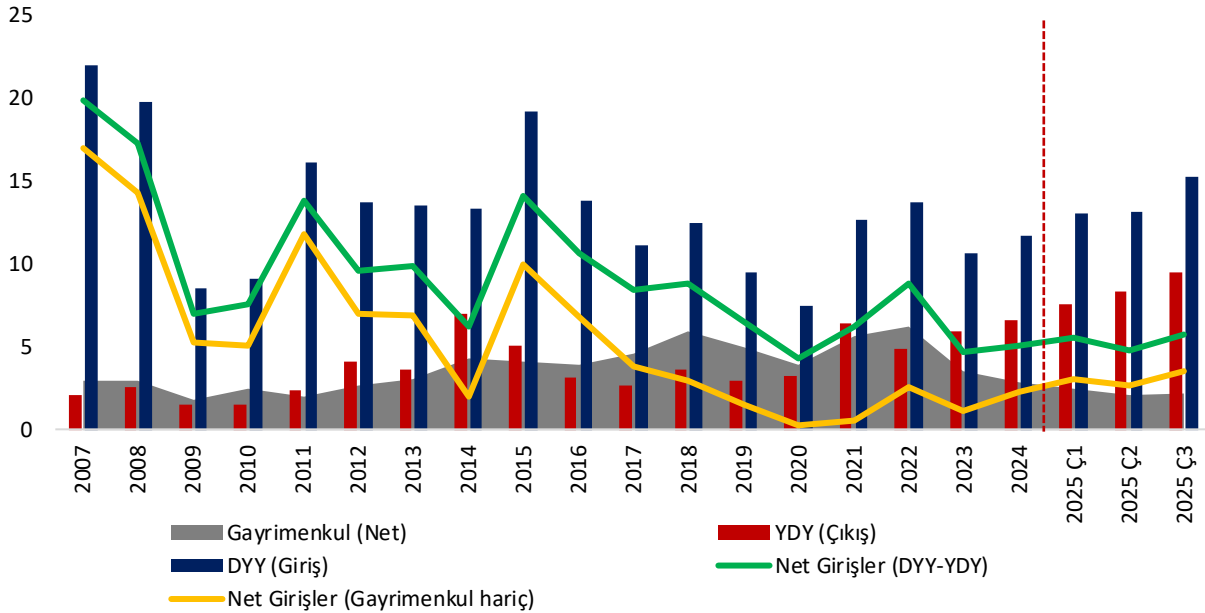
2025 yılı üçüncü çeyreğinde;

- **Doğrudan yabancı yatırım net girişleri 2,4 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin üstünde gerçekleşmiştir.** Doğrudan yatırım girişleri 5,0 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,7 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,6 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 42,4 azalmış ve 10.710'a gerilemiştir.** Satışların yüzde 38,5'i İstanbul, yüzde 35,5'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 1970'i Rusya, 970'i İran ve 782'si Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- **Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 56'sı imalat ve bilgi-iletişim sektörlerindedir.** İmalat sektörü yüzde 29,9'luk payı ile öne çıkmış, onu yüzde 26,1'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yılın üçüncü çeyreğine göre bilgi-iletişim, toptan-perakende ticaret, finans-sigorta ve insan sağlığı-sosyal hizmet sektörlerinde yatırım payları artarken imalat sektöründe yatırım payı azalmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 55,3'ü Hollanda ve Lüksemburg tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Lüksemburg, Kazakistan, BAE ve Çekya'nın Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 16,9 artmıştır.** Çoğu faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayıları artmıştır. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken limited şirketlerde toptan ticaret birinci sektördür. 2024'te bilgisayar programlama sektörü 64 adet şirket ile beşinci sektör iken 2025'te 42 şirket ile dokuzuncu sıraya gerilemiştir.
- **Sayılarına göre bakıldığında, Türkiye'de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Çin ortaklılar ilk iki sıradadır.** Geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında, Çin ve Türkmenistan dışındaki tüm ülkelerin Türkiye'de kurdukları şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir.
- **Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 62,4'ü İstanbul'dadır.** Bu çeyrekte Ankara, İzmir, Antalya, Mersin ve Bursa'da kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği gözlenmektedir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup üçüncü çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir.** Hollanda, İngiltere, Singapur, Avusturya ve İsviçre'de yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır.
- **Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları artmaktadır.** 2017-2021 yılları arasında ortalamada 255 milyon dolar olan üç aylık gayrimenkul alımlarının 2022 yılında 505 milyon dolara, 2023 yılında 1,4 milyar dolara, 2024 yılında da 2 milyar dolara çıktığı görülmektedir. 2025 yılı ilk yarısında da bu artış eğilimi korunmuş ve 2,4 milyar dolar düzeyine yükselmiştir.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

Eylül ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 5,7 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 üçüncü çeyreği itibarıyla 15,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 9,5 milyar dolar, net girişler ise 5,7 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2025 Ç3 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



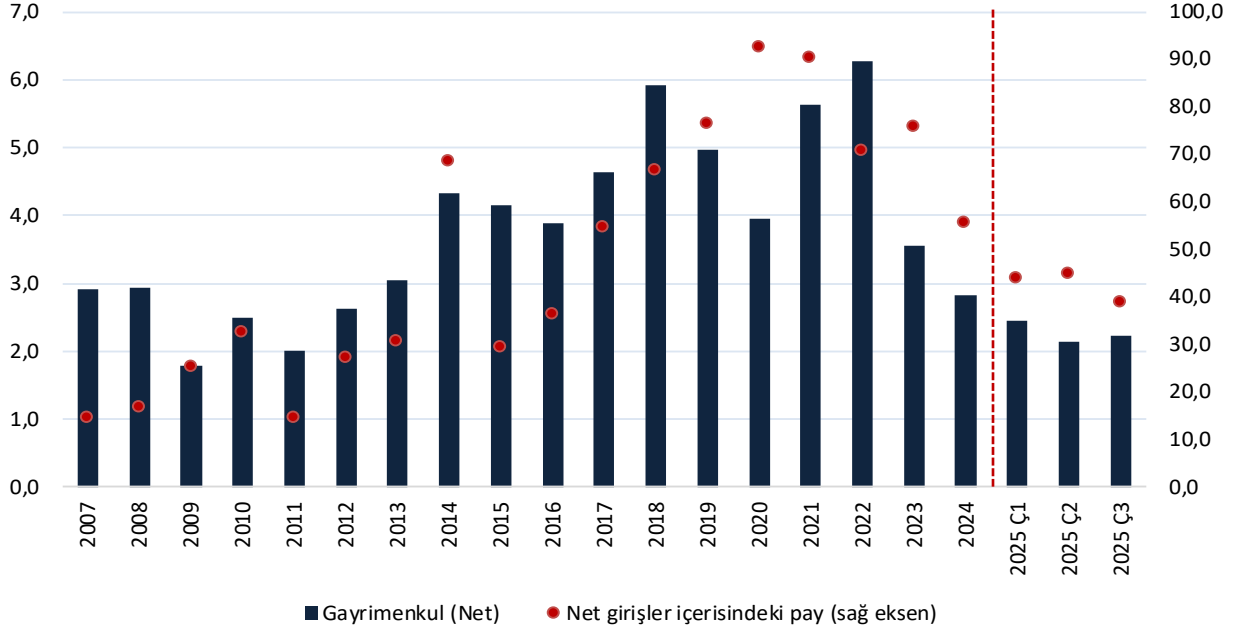
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla yüzde 38,9'a gerilemiştir. Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının zaman içinde artmasına neden olmuştur¹. 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 Eylül ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,2 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 38,9 olarak gerçekleşmiştir. Net girişler, gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 5,7 milyar dolardan 3,5 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2025 Ç3 (milyar dolar ve %)



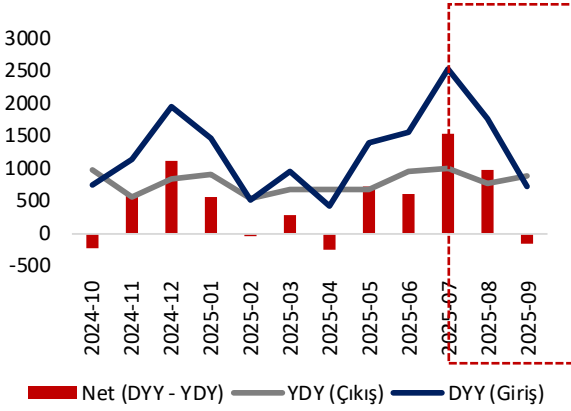
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2025 Yılı Üçüncü Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

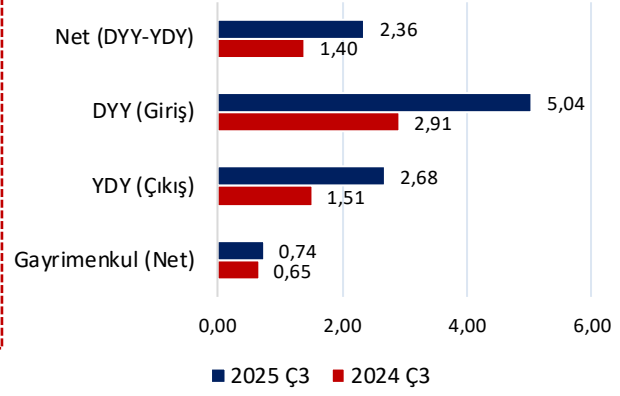
2025 yılı üçüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 5,0 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları (YDY - outward FDI) 2,7 milyar dolar olmuş; net girişler ise 2,4 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin üstünde gerçekleşmiştir. Akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2024 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2025 yılı üçüncü çeyreğinde önce artışa sonra düşüşe geçtiği, çıkışların ise daha dengeli düzeylerde gerçekleştiği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2025'in ikinci çeyreğindeki 1,1 milyar dolar seviyesinden 2025'in üçüncü çeyreğinde 2,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 740 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,6 milyar dolar giriş şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ekim 2024 – Eylül 2025, aylık (milyon dolar)



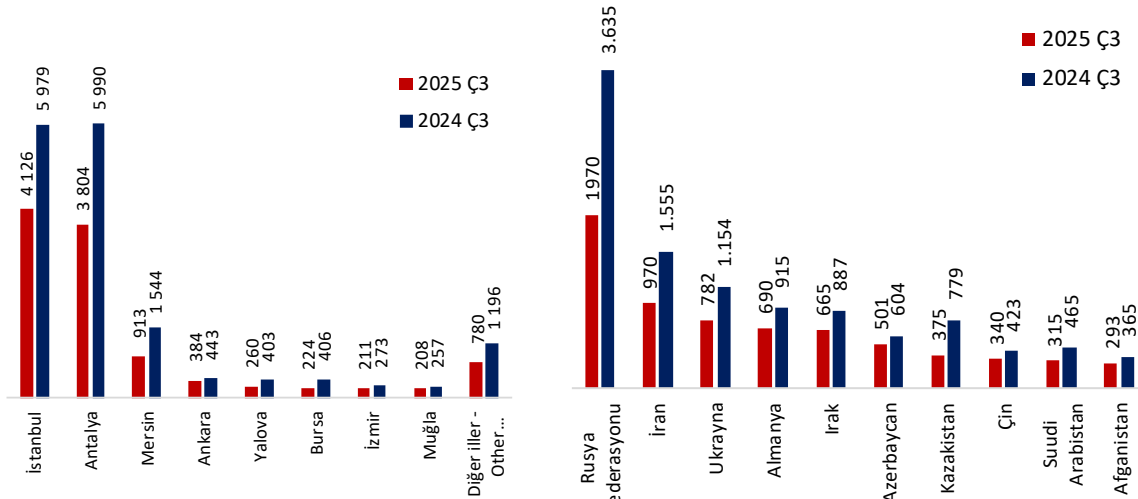
2024 Ç3 – 2025 Ç3, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2025 yılı üçüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 42,4 azalmış ve 10.710'a gerilemiştir. Satışların yüzde 38,5'i İstanbul, yüzde 35,5'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 1970'i Rusya, 970'i İran ve 782'si Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 45,8, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 37,6 daralırken, Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 37,1 azalmıştır. Satışların 4126'sı İstanbul, 3804'ü ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları yıllık olarak İstanbul'da yüzde 31,0 ve Antalya'da yüzde 36,5 düşmüştür (Grafik 4).

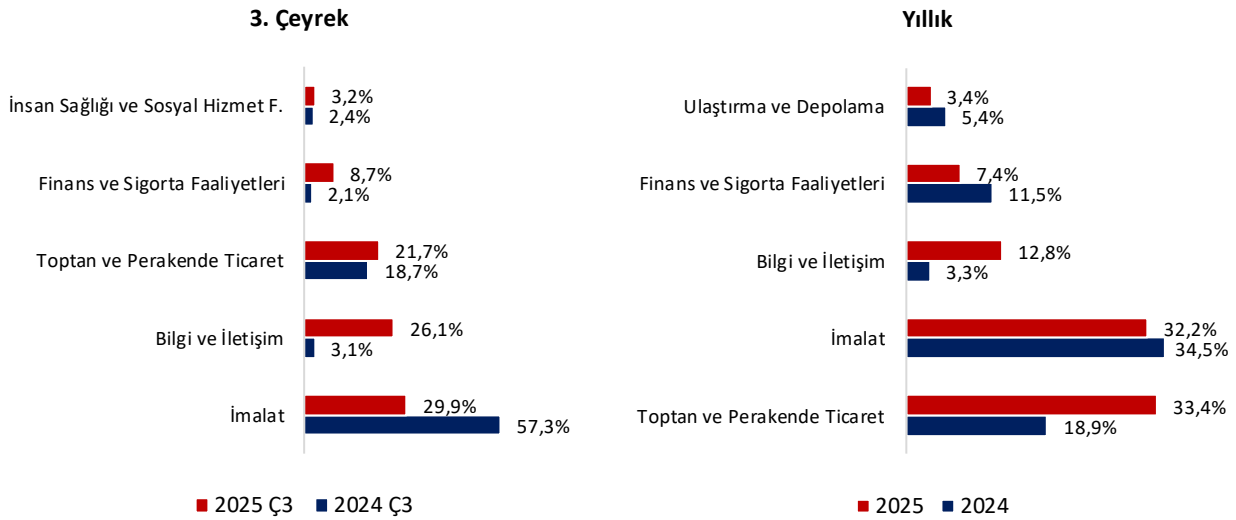
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2024 Ç3 - 2025 Ç3



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2025 yılının üçüncü çeyreğinde imalat sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 33,4 oranında yatırım payı alan toptan ve perakende ticaret sektörünü, yüzde 32,2 pay ile imalat, yüzde 12,8 ile bilgi ve iletişim sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, imalat, finans-sigorta ve ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı daralırken toptan-perakende ticaret ve bilgi-iletişim sektörlerinde artmıştır. Üçüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 29,9’luk payı ile öne çıkmış, onu yüzde 26,1’lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yılın üçüncü çeyreğine göre bilgi-iletişim, toptan-perakende ticaret, finans-sigorta ve insan sağlığı-sosyal hizmet sektörlerinde yatırım payı artmıştır. İlk 5 sektör içerisinde imalat sektörü 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yatırım payı azalan tek sektör olmuştur (Grafik 5).

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



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 28,6’sı Hollanda tarafından yapılmıştır. Üçüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 28,6’lık payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 26,7’lik yatırım payı ile Lüksemburg gelmektedir. Ayrıca Kazakistan, Almanya ve BAE yüzde 5’in üzerinde yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, Lüksemburg, Kazakistan, BAE ve Çekya’nın Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında ülke sıralamalarında ilk sıranın korunduğu; Hollanda’nın yüzde 32,2’lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 11,0’lik payı ile Kazakistan’ın izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Hollanda, Kazakistan ve Lüksemburg’un Türkiye’deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken İsviçre, İngiltere, İrlanda ve Fransa’nın yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024 Ç3-2025 Ç3 (ilk 10 ülke*)

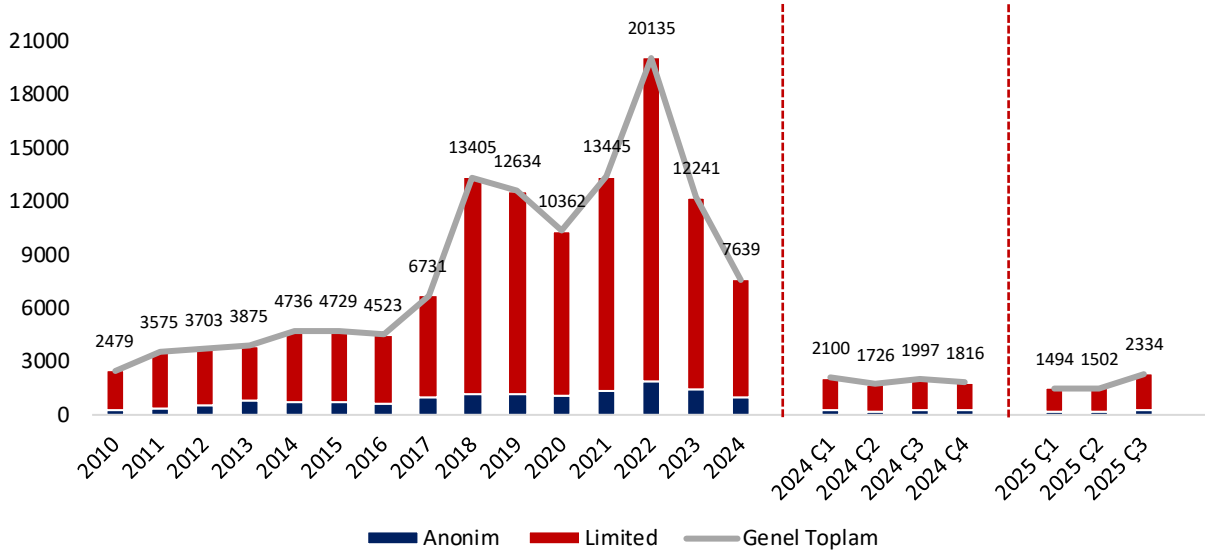
3. Çeyrek					Yıllık				
2024			2025		2024			2025	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	252	18,6	1.175	28,6	Hollanda	1.174	18,1	3.345	32,2
Lüksemburg	28	2,1	1.097	26,7	Kazakistan	22	0,3	1.139	11,0
Kazakistan	19	1,4	527	12,8	Lüksemburg	54	0,8	1.133	10,9
Almanya	330	24,4	259	6,3	Almanya	745	11,5	836	8,1
BAE	19	1,4	222	5,4	ABD	614	9,5	696	6,7
Çekya	2	0,2	110	2,7	BAE	380	5,9	547	5,3
İrlanda	88	6,5	98	2,4	İsviçre	498	7,7	391	3,8
İngiltere	61	4,5	91	2,2	İngiltere	502	7,7	314	3,0
İsviçre	161	11,9	63	1,5	İrlanda	395	6,1	254	2,5
ABD	112	8,3	58	1,4	Fransa	329	5,1	242	2,3

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2025 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 16,9 artmıştır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı 2018 yılı ile birlikte hızla yükselmiş ve 2022 yılında 20.135 ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılında ise yüzde 39,2 oranında gerileyerek 12.241’e, 2024 yılında da yüzde 38,6 düşerek 7.639 olmuştur. 2025 üçüncü çeyrekteki kurulan şirket sayısı 2.334 olup yüzde 89,4’ü limited, yabancı sermaye oranı ise yüzde 86,0’dır. Ortak olunan şirketlerin sermayesi yüzde 58,0 azalarak 5,1 milyar TL’ye, şirketlerdeki yabancı sermaye toplamı da yüzde 50,7 azalarak 4,3 milyar TL’ye düşmüştür (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2025 Ç3)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2024 Ç3-2025 Ç3)

	2024 Temmuz - Eylül			2025 Temmuz - Eylül			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	246	1.751	1.997	247	2.087	2.334	16,9%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyar TL)	7,846	4,173	12,019	1,562	3,491	5,053	-58,0%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	5,707	3,069	8,776	1,270	3,053	4,323	-50,7%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	73,0%	74,0%	73,0%	81,0%	87,0%	86,0%	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Çin ortaklıları ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında İran ortaklı şirketlerin 75 ve Çin ortaklı şirketlerin 45 ile ilk iki sırada yer aldığı; Almanya ve Türkmenistan’ın da 44 ve 42 şirket sayısı ile ilk 5 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Azerbaycan, Pakistan, BAE, Hollanda, ABD ve Özbekistan bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, Çin ve Türkmenistan dışındaki tüm ülkelerin kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ülkelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2024 Ç3-2025 Ç3)

	2024 Temmuz-Eylül				2025 Temmuz-Eylül		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	4	154	158	İran	4	71	75
Almanya	12	80	92	Çin	9	36	45
Azerbaycan	7	85	92	Almanya	12	32	44
Rusya	1	53	54	Türkmenistan	2	40	42
Ürdün	0	41	41	Azerbaycan	7	24	31
ABD	11	30	41	Pakistan	0	25	25
Mısır	0	41	41	BAE	10	15	25
Lübnan	0	39	39	Hollanda	15	6	21
Hollanda	15	20	35	ABD	11	9	20
Libya	1	34	35	Özbekistan	4	16	20

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 62,4’ü İstanbul’dadır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1197 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 209 ve 121 şirket sayıları ile Gaziantep ve Ankara’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra, İzmir (77), Antalya (71), Adana (64) ve Mersin’de (63) ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte Ankara, İzmir, Antalya, Mersin ve Bursa’da kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2024 Ç3-2025 Ç3)

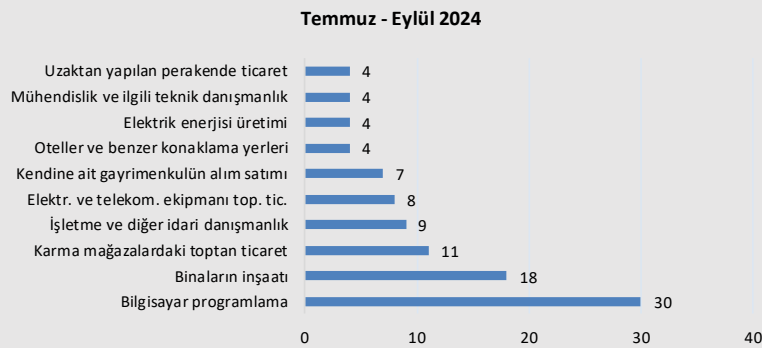
2024 Temmuz-Eylül				2025 Temmuz-Eylül			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	145	963	1.108	İstanbul	172	1.025	1.197
Ankara	27	99	126	Gaziantep	2	207	209
Antalya	13	104	117	Ankara	29	92	121
İzmir	31	72	103	İzmir	10	67	77
Mersin	1	82	83	Antalya	3	68	71
Bursa	4	55	59	Adana	3	61	64
Gaziantep	0	51	51	Mersin	1	62	63
Kayseri	3	29	32	Kayseri	1	39	40
Konya	0	29	29	Bursa	4	35	39
Kocaeli	4	24	28	Konya	2	34	36

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

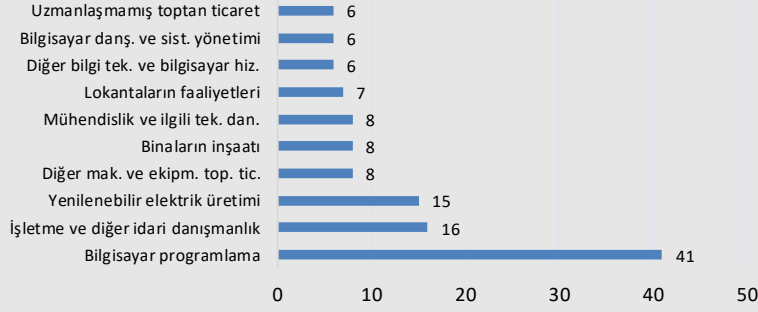
KUTU 1. Yabancı Sermayeli Şirket Kuruluşlarının Faaliyet Dağılımı

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



Temmuz - Eylül 2025

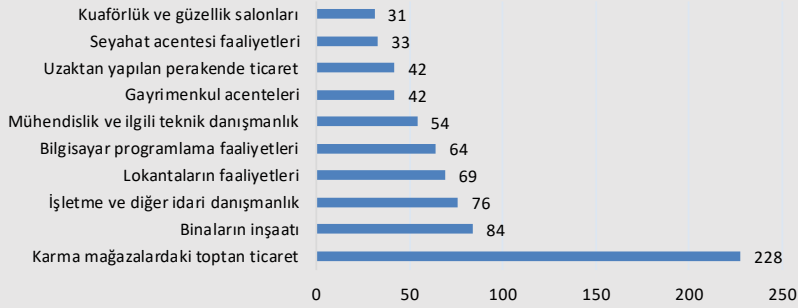


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

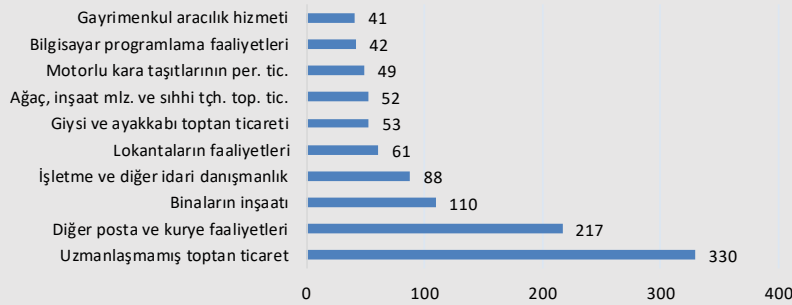
Bu veriler ışığında 2024 ve 2025 yıllarının Temmuz-Eylül dönemleri karşılaştırıldığında, bina inşaatı ve karma mağazalardaki toptan ticaret dışında kalan hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının arttığı görülmektedir. En çarpıcı gelişme ise yenilenebilir elektrik üretimi ve işletme-diğer idari danışmanlıkta gözlenmektedir; sayıları sırasıyla 4'ten 15'e ve 9'dan 16'ya yükselmiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken işletme-diğer idari danışmanlık sektörü de ilk dört arasındaki yerini korumuştur (Kutu 1, Şekil 1).

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

Temmuz - Eylül 2024



Temmuz - Eylül 2025



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

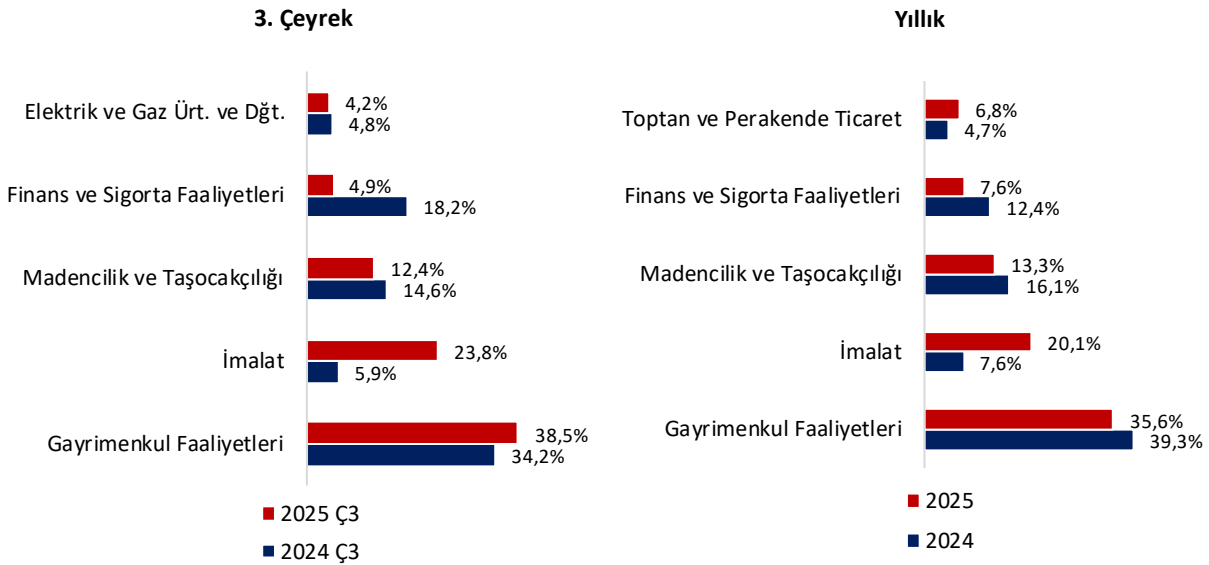
* Detaylı bilgi için bakınız: "Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri Metaverisi"

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

2025'in üçüncü çeyreğinde lokantalar, bilgisayar programlama, mühendislik-iliği teknik danışmanlık ve uzaktan yapılan perakende ticaret dışında kalan çoğu faaliyet grubunda Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları artmıştır. Toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur, 2024 ve 2025'in üçüncü çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2024'te bilgisayar programlama sektörü 64 adet şirket ile beşinci sırada iken 2025'te 42 şirket ile dokuzuncu sıraya gerilemiştir. Bina inşaatı, işletme-diğer idari danışmanlık ile lokanta sektörü de yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk sıralarda yer almaktadır. Diğer taraftan, bilgisayar programlama ile gayrimenkul acente faaliyetleri her iki yılda da ilk 10 arasında listelenen sektörler olurken 2025 yılında posta-kurye faaliyetleri, giysi-ayakkabı toptan ticareti, inşaat malzemeleri ve motorlu kara taşıtlarının perakende ticareti sektörleri de bu listeye dahil olmuştur (Kutu 1, Şekil 2).

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup üçüncü çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir. 2025 yılı üçüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 38,5'i gayrimenkul sektörüne, yüzde 23,8'i ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul ve imalat sektöründe yapılan yatırımların payı artmıştır. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken imalat ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; imalat sektörünün payı yüzde 7,6'dan yüzde 20,1'e yükselirken madencilik-taş ocakçılığı ve finans-sigorta sektörlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, imalat sektörünün payı hem üçüncü çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç3-2025 Ç3 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Hollanda, İngiltere, Singapur, Avusturya ve İsviçre'de yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 22,1'i Hollanda'da, yüzde 17,4'ü ise ABD'de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi

İngiltere (yüzde 10,4), BAE (yüzde 8,6) ve Yunanistan (yüzde 6,1) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, İngiltere, Singapur, Avusturya ve İsviçre'deki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 308 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının üçüncü çeyreğinde bu sayı 466 milyon dolara çıkmış, yatırımlar Singapur'da 93, Avusturya'da 6,5 ve İsviçre'de 2,6 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, ABD, Yunanistan, Almanya ve Fransa'da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 20,7'sinin ABD ve yüzde 16,9'unun da Hollanda'da yapıldığı ve ABD'nin ağırlığının artarken Hollanda'nın ağırlığının azaldığı görülmektedir. ABD'nin yanı sıra İngiltere, BAE, Yunanistan, İsviçre, İspanya ve Cezayir'de yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç3-2025 Ç3 (ilk 10 ülke*)

3. Çeyrek					Yıllık				
2024		2025			2024		2025		
milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	
Hollanda	308	17,7	466	22,1	ABD	1.213	19,3	1.632	20,7
ABD	323	18,6	368	17,4	Hollanda	1.252	19,9	1.331	16,9
İngiltere	147	8,5	219	10,4	İngiltere	671	10,7	880	11,2
BAE	140	8,1	182	8,6	BAE	513	8,1	795	10,1
Yunanistan	186	10,7	129	6,1	Almanya	467	7,4	520	6,6
Almanya	100	5,8	96	4,6	Yunanistan	394	6,3	510	6,5
Singapur	0	0,0	93	4,4	İtalya	232	3,7	174	2,2
Avusturya	11	0,6	71	3,4	İsviçre	99	1,6	167	2,1
Fransa	76	4,4	64	3,0	İspanya	84	1,3	155	2,0
İsviçre	22	1,3	58	2,8	Cezayir	1	0,0	153	1,9

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2025 Ç3 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

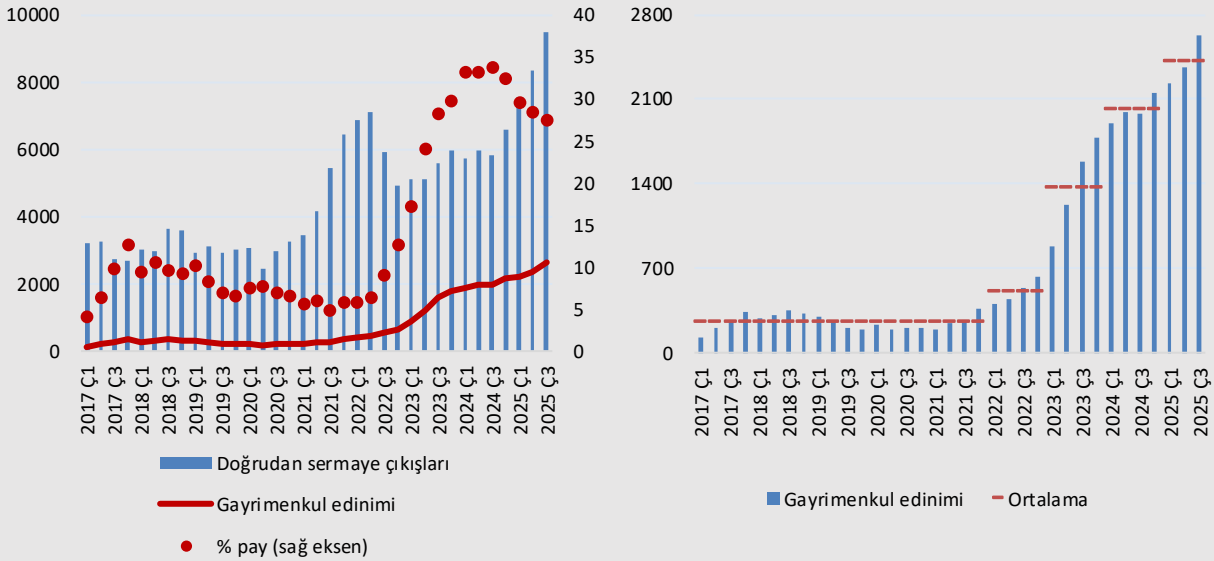
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları²

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 veri yorumlanırken dikkate alınmalıdır.

Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 2,6 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 yılının ilk üç çeyreğinde de bu artış eğilimi korunmuş ve 2,4 milyar dolar düzeyine yükselmiştir (Kutu 2, Şekil 1).

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

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



Kaynak: TCMB Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

Özellikle gayrimenkul yatırımları üzerinden sağlanan altın vize başvuruları Türk yatırımcıları için cazip olmuştur. Portekiz ve Yunanistan’ın altın vize programları gayrimenkul yatırıma dayalı olarak daha kolay başvuru süreci ve düşük yatırım tutarları ile öne çıkmıştır. Türk yatırımcılar Yunanistan’da ikinci, Portekiz’de ise dördüncü sırada yer almaktadır.¹ 2022 yılı ve sonrasında Türk vatandaşlarının aracı şirketlere olan talepleri de hızla yükselmiştir. Henley & Partners’ın Türk yatırımcılardan aldığı talepler 2021’de yüzde 147, 2022’de yüzde 53, 2023’ta ise yüzde 136 artmıştır. 2024 yılında Henley & Partners kaynaklı başvurularda da Türk vatandaşlarının en çok başvurduğu oturma programları Yunanistan Altın Vize Programı, Letonya Yatırımla Oturma Programı ve Portekiz Altın Oturma İzni Programı olurken, en çok başvuru alan vatandaşlık programı St. Lucia Yatırımla Vatandaşlık Programı olmuştur. Ülkenin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunan yabancı kişilere ve ailelerine vatandaşlık belgesi verilmesine olanak sağlayan İtalya, İspanya ve Malta’nın programlarına da ilgi artmıştır.² 2025 yılında da gayrimenkul alımlarının Dubai, Yunanistan, İspanya ve Portekiz’de yoğunlaştığına dair bilgiler çeşitli kaynaklar tarafından kamuoyuyla paylaşılmıştır.³

¹ Yunanistan için bakınız: <https://www.investmentvisa.com/news-and-media/greece-golden-visa-gaining-popularity>. Portekiz için bakınız: <https://getgoldenvisa.com/portugal-golden-visa-statistics>

² Demirel, B. (2024). “Türkiye: A Gateway to Global Opportunities,” Henley Global Mobility Report, July 2024. <https://www.henleyglobal.com/publications/global-mobility-report/2024-july/turkiye-gateway-global-opportunities>

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

Ek. Tanım ve Veri Kaynakları²

Doğrudan yatırım; yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomi dışındaki bir ekonomide bir işletmenin yönetimini kontrol ettiği veya yönetiminde söz sahibi olduğu uzun vadeli bir yatırım şeklidir. Doğrudan yatırımda, yatırımcının işletmenin sermayesinde yüzde 10 ya da daha fazla paya sahip olması veya yönetiminde söz sahibi olması esası bulunmaktadır.

İlgili işlemlerin muhasebeleştirilmesinde, yerleşiklik ve varlık/yükümlülük esasları temel alınmaktadır. Yurt içinde yerleşik doğrudan yatırımcının yurt dışında yerleşik doğrudan yatırım işletmesine yaptığı yatırım, varlık/yükümlülük esasına göre doğrudan yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomide varlık artışı olarak kaydedilmektedir. Diğer taraftan, yurt dışındaki doğrudan yatırım işletmesinin yurt içindeki doğrudan yatırımcısına-yönetiminde söz sahibi olmayacak ya da yönetiminde yüzde 10’dan daha az bir oy hakkına sahip olacak şekilde- yaptığı yatırım (tersine yatırım) ise doğrudan yatırımcının yerleştiği olduğu ekonomide yükümlülük artışı olarak kaydedilmektedir. Doğrudan yatırım hesabının varlık tarafı aşağıdaki işlemleri içermektedir:

- Doğrudan yatırımcının yurt dışındaki doğrudan yatırım işletmesine yaptığı yatırımlar,
- Doğrudan yatırım işletmesinin yurt dışındaki doğrudan yatırımcısına yaptığı yatırımlar (tersine yatırım),
- Yurt dışında yerleşik grup şirketlerine yapılan yatırımlar

Doğrudan yatırım kalemi, “Sermaye ve Yatırım Fonu Payları” ile “Borç Enstrümanları” olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. İlk başlık; “Sermaye” kalemi altında doğrudan yatırımcının ana merkezinin bulunduğu ekonomi dışındaki ekonomilerde yeni bir şirket kurmak ya da mevcut şirketlere iştirak etmek amacıyla yaptığı yatırımları kapsamakta, “Yeniden Yatırıma Dönüştürülen Kârlar” kalemi ise doğrudan yatırımlardan elde edilen kârların dağıtılmaksızın sermayeye ilave edilmesini ifade etmektedir. İkinci ana başlık ise doğrudan yatırımcılar ile bağlı kuruluşları, şubeleri ve iştirakleri arasındaki borçlanma faaliyetlerinden doğan yatırımları göstermektedir.

Türkiye’ye ait doğrudan yatırımlara ilişkin veriler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından derlenen ve aylık olarak yayınlanan “Ödemeler Dengesi İstatistikleri” altında yer almaktadır.³ İlgili kalemler ve veri kaynakları şu şekilde belirtilmiştir:

Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Varlık Edinimi

Sermaye: Yurt içinde yerleşik kişilerin, yurt dışında yerleşik bir şirket kurmak, kurulmuş bir şirkete ortak olmak, şube açmak yoluyla doğrudan yatırım amacıyla yaptıkları yatırımlar ile bu yatırımların tasfiyesi ve yurtdışında gayrimenkul alımları bu 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 kalemdede, 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.