

DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

• 2025 YILI SON ÇEYREKTE DE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI ŞİRKETLERDE İRAN ORTAKLILAR İLK SIRADA



DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE HAREKETLERİ

2025 dördüncü çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 1,8 milyar dolar, çıkışları ise 2,7 milyar dolar olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 1,5 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,9 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır.



SEKTÖRLER VE ÜLKELER

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü yüzde 35,6'lık payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 20,9'luk payı ile toptan - perakende sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 17,8'i Hollanda ve yüzde 16,6'sı Hollanda tarafından yapılmıştır.

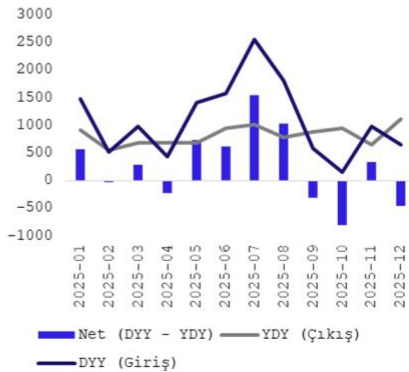


KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 5,5 artmış, 2.463'e çıkmıştır. İran ortaklı şirketler ilk sıradadır.

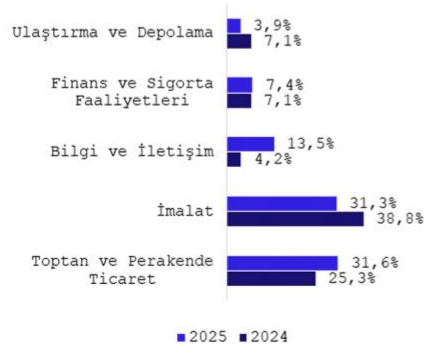
DOĞRUDAN YATIRIMLAR

Ocak 2025 – Aralık 2025 (milyon dolar)



TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR

2024 – 2025 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni- 2025- IV

2025 YILI SON ÇEYREKTE DE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI ŞİRKETLERDE İRAN ORTAKLILAR İLK SIRADA

Bu bültende öne çıkanlar...

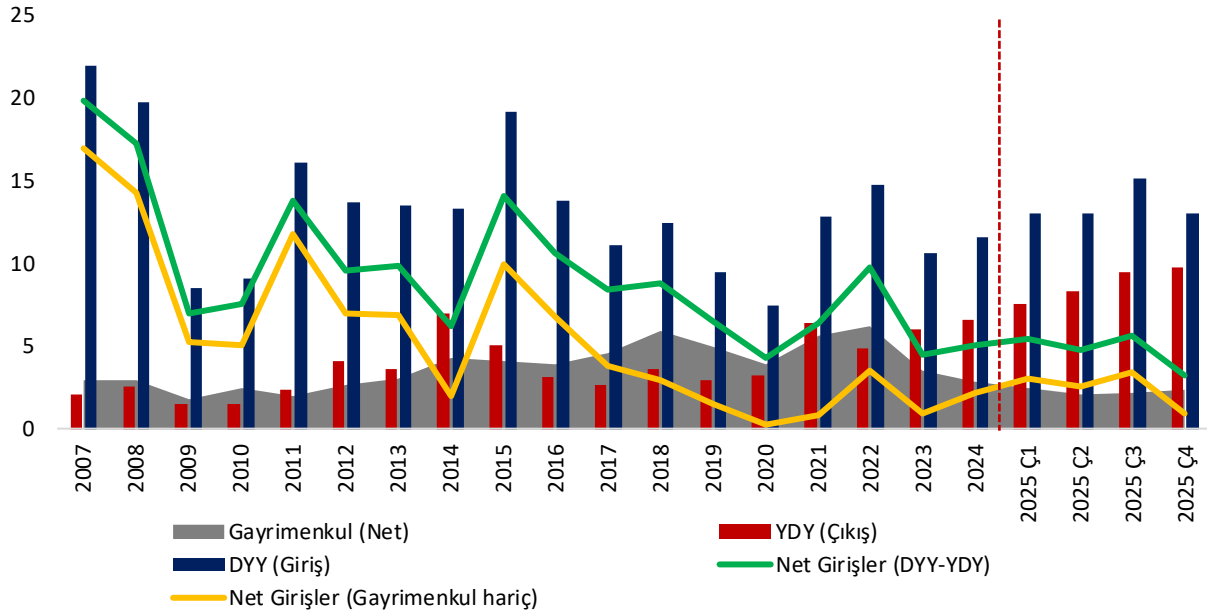
2025 yılı dördüncü çeyreğinde;

- Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 1,5 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,9 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır. Doğrudan yatırım girişleri 1,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,7 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler de dikkate alındığında doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,7 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır.
- Yabancılar yapılan konut satışı yüzde 1,1 azalmış ve 6590'a gerilemiştir. Satışların yüzde 37,1'i İstanbul, yüzde 33,1'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarının 1129'u Rusya, 551'i İran ve 523'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 56,5'i imalat ile toptan-perakende ticaret sektörlerindedir. İmalat sektörü yüzde 35,6'lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 20,9'luk payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla imalat ve toptan-perakende ticaret sektörlerinde yapılan yatırımlar azalmıştır.
- Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 17,8'i Hollanda tarafından yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Fransa, Danimarka, İspanya ve Lüksemburg'un Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 5,5 artmıştır. Neredeyse tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayıları gerilemiştir. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken limited şirketlerde toptan ticaret birinci sektördür.
- Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin merkezi dağılımında İstanbul yüzde 59,7'lik payla ağırlığını korurken ülke bazlı kırılımda İran ortaklı girişimler sayıca ilk sırada yer almayı sürdürmektedir. Geçen yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında, Çin ve Pakistan haricindeki tüm ülkelerin Türkiye'de kurdukları şirket sayılarında genel bir gerileme kaydedilmiştir. Bölgesel bazda ise İstanbul'un baskın konumuna karşın, yabancı yatırımcıların odağındaki diğer önemli merkezler olan Antalya ve İzmir'de kurulan yeni şirket sayılarında bu çeyrek itibarıyla düşüş gözlenmiştir.
- Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup dördüncü çeyrekte yatırım payı gerilemiştir. Hollanda, İspanya, İtalya, Özbekistan ve Romanya'ya yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır; Hollanda'ya 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 209 milyon dolar yatırım yapılırken 2025'te bu sayı 432 milyona çıkmış, yatırımlar İspanya'da 13,8, İtalya'da 8,5 ve Özbekistan'da 1,8 katına çıkmıştır.
- Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul yatırımları, yerel piyasadaki uzun amortisman süreleri ve döviz bazlı getiri arayışıyla 2025 sonunda 2,5 milyar dolara ulaşarak son beş yılın ortalamasına göre 10 kat artmıştır. Avrupa'daki "Altın Vize" imkanları ve Dubai'deki vergi avantajları bu yükselişin ana itici gücü olurken Türk yatırımcılar küresel portföy çeşitlendirmesinde kalıcı bir aktör konumuna gelmiştir.

I. Temel Eğilimler (yıllıklandırılmış veriler)

Aralık ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 3,3 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. Doğrudan yatırım girişleri 2007 yılında 22 milyar dolar ile tarihi yüksek seviyeye yükselmiş, ancak izleyen yıllarda bu ivme korunamamış ve 2020 yılında 7,5 milyar dolara kadar gerilemiştir. İstisnai yıllar 2011 ve 2015'tir ve doğrudan yabancı yatırım kaynaklı girişler sırasıyla 16,2 milyar dolar ve 19,3 milyar dolar olmuştur. Net doğrudan yatırım girişlerinin seyri de buna paraleldir; 2007 yılında 19,9 milyar dolar ile zirve yapmış, 2020 yılında ise 4,3 milyar dolara kadar gerilemiştir. Pandemi sonrasında 13 milyar doları aşan doğrudan yatırım girişleri, 2025 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla 13,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 9,8 milyar dolar, net girişler ise 3,3 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2025 Ç4 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



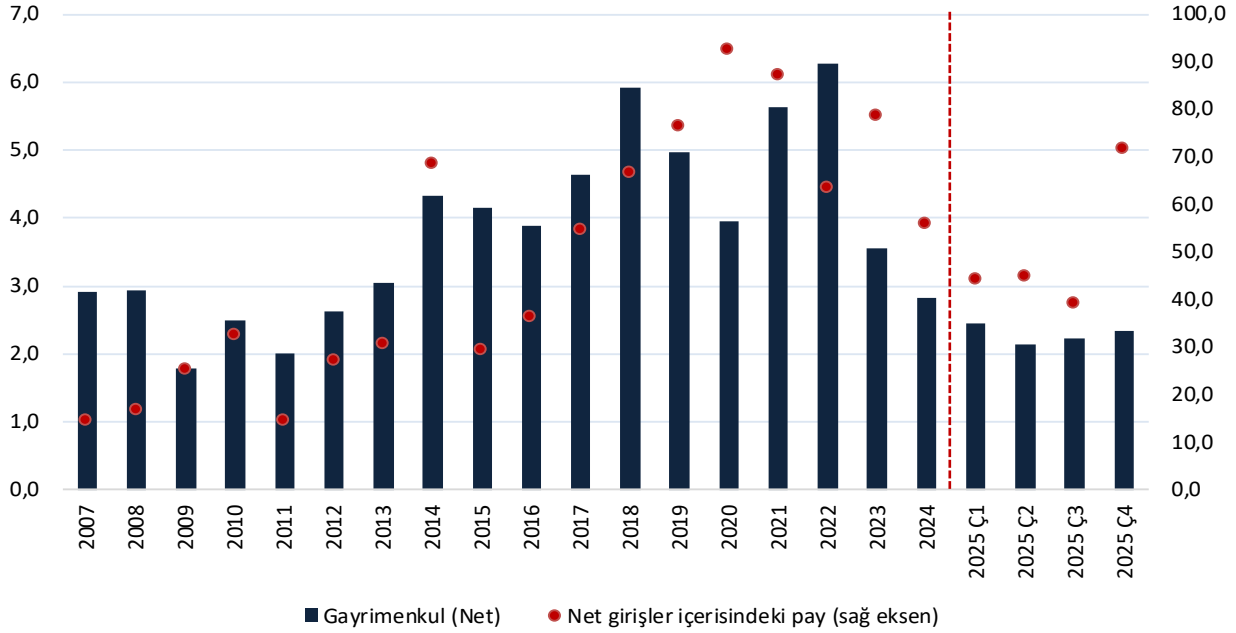
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı 2025 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla yüzde 72,0'ye yükselmiştir. Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının zaman içinde artmasına neden olmuştur.¹ Gayrimenkul alımları (net) 2007 yılında 2,9 milyar dolar iken 2018 yılına kadar 5,9 milyar dolara çıkmış, net girişler içindeki payı ise bu

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.

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 Aralık ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,3 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 72,0 olarak gerçekleşmiştir. Net girişler, gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 3,3 milyar dolardan 0,9 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2025 Ç4 (milyar dolar ve %)



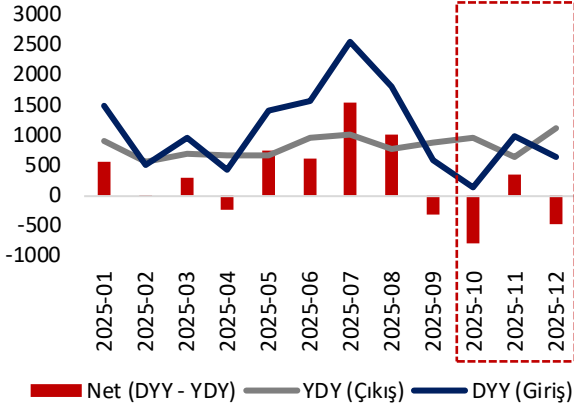
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2025 Yılı Dördüncü Çeyrek Gelişmeleri (Akım veriler)

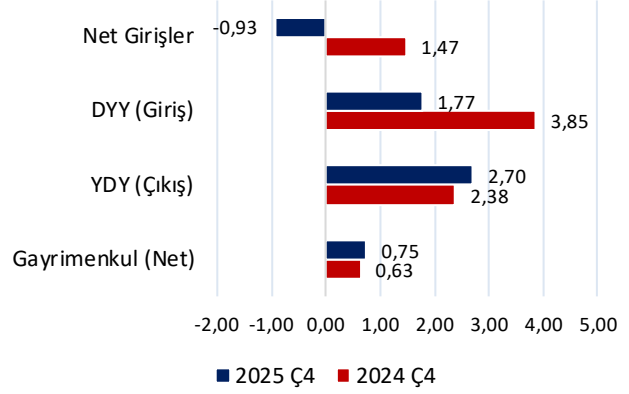
2025 yılının dördüncü çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 1,8 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım (YDY- outward FDI) çıkışları ise 2,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında, akım veriler baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2025 yılı birinci çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2025 yılı dördüncü çeyreğinde önce artışa, sonra düşüşe geçtiği, çıkışların ise daha dengeli düzeylerde gerçekleştiği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2025'in üçüncü çeyreğindeki 2,3 milyar dolar seviyesinden 2025'in dördüncü çeyreğinde -0,9 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2025 yılının dördüncü çeyreğinde 750 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 1,7 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Ocak 2025 – Aralık 2025, aylık (milyon dolar)



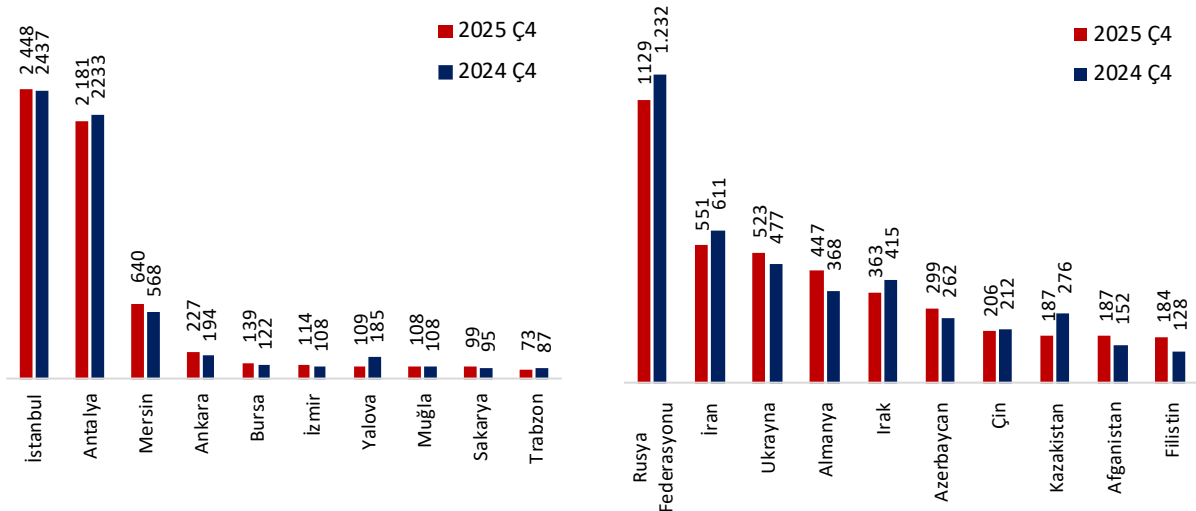
2024 Ç4 – 2025 Ç4, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2025 yılı dördüncü çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 1,1 azalmış ve 6.590'a gerilemiştir. Satışların yüzde 37,1'i İstanbul'da, yüzde 33,1'i ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 1129'u Rusya, 551'i İran ve 523'ü Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 8,4, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 9,8 azalırken Ukrayna uyruklu vatandaşlarda yüzde 9,6 artmıştır. Satışların 2448'i İstanbul, 2181'i ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre İstanbul'da yüzde 0,5 artmış, Antalya'da ise yüzde 2,3 düşmüştür (Grafik 4).

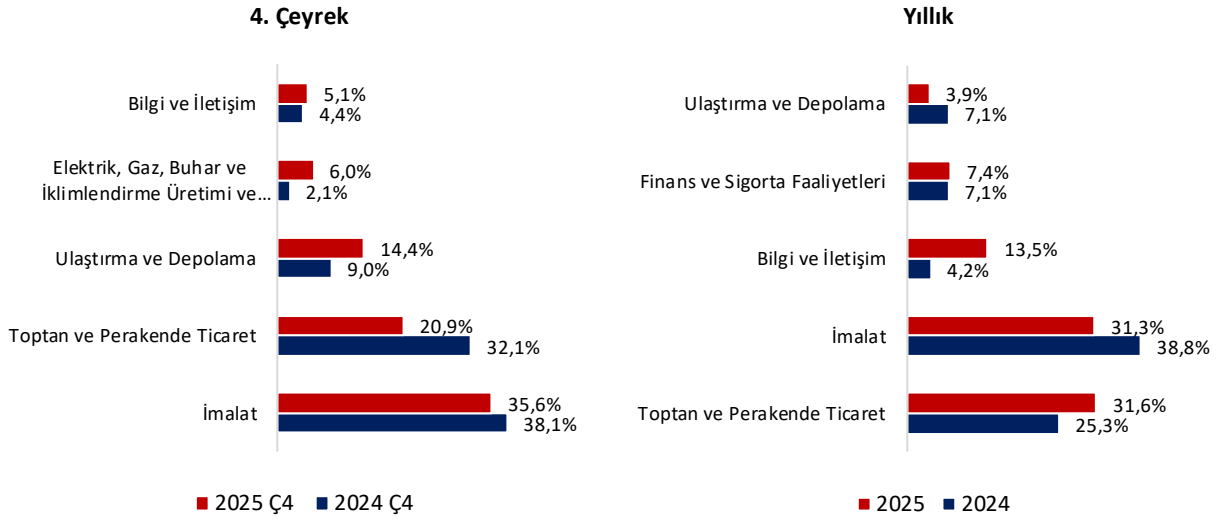
Grafik 4. Yabancılara konut satışları (adet), 2024 Ç4 - 2025 Ç4



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2025 yılının dördüncü çeyreğinde imalat sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde yüzde 31,6 oranında yatırım payı alan toptan ve perakende ticaret sektörünü, yüzde 31,3 pay ile imalat, yüzde 13,5 ile bilgi ve iletişim sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, imalat ve ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı daralırken toptan-perakende ticaret, bilgi-iletişim ve finans-sigorta sektörlerinde artmıştır. Dördüncü çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 35,6’lık payı ile öne çıkmış, onu yüzde 20,9’luk payı ile toptan-perakende ticaret sektörü izlemiştir. Geçen yılın dördüncü çeyreğine göre imalat ve toptan-perakende ticaret sektörlerinde yatırım payı azalmış; ulaştırma-depolama, elektrik üretimi ve bilgi-iletişim de ise artmıştır (Grafik 5).

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



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 17,8’i Hollanda tarafından yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 17,8’lik payı ile ilk sıradaki Hollanda’nın ardından yüzde 16,6’lık yatırım payı ile Fransa gelmektedir. Ayrıca Almanya, İrlanda, İngiltere ve İsviçre yüzde 5’in üzerinde yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Fransa, Danimarka, İspanya ve Lüksemburg’un Türkiye’ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında, ülke sıralamalarında ilk sıranın korunduğu; Hollanda’nın yüzde 29,7’lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 12,1’lik payı ile Lüksemburg’un izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Hollanda, Lüksemburg, Kazakistan ve Fransa’nın Türkiye’deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Almanya, ABD, İsviçre, İngiltere ve İrlanda’nın yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2024 Ç4-2025 Ç4 (ilk 10 ülke*)

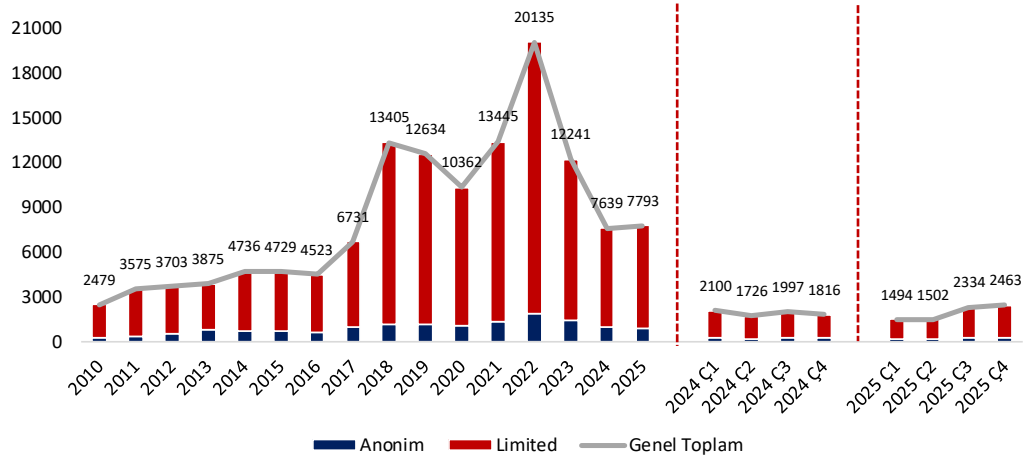
4. Çeyrek					Yıllık				
2024			2025		2024			2025	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	774	32,8	292	17,8	Hollanda	1.622	24,3	2.863	29,7
Fransa	95	4,0	272	16,6	Lüksemburg	78	1,2	1.164	12,1
Almanya	298	12,6	241	14,7	Kazakistan	23	0,3	1.138	11,8
İrlanda	153	6,5	96	5,9	Almanya	877	13,1	779	8,1
İngiltere	95	4,0	94	5,7	ABD	738	11,1	536	5,6
İsviçre	135	5,7	91	5,6	Fransa	203	3,0	419	4,3
ABD	238	10,1	78	4,8	BAE	313	4,7	367	3,8
Danimarka	1	0,0	69	4,2	İsviçre	478	7,2	347	3,6
İspanya	47	2,0	67	4,1	İngiltere	390	5,9	313	3,2
Lüksemburg	31	1,3	62	3,8	İrlanda	484	7,3	197	2,0

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2025 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı yıllık bazda yüzde 5,5 artışla 7.793’e yükselirken aynı dönemde şirketlerin toplam yabancı sermaye tutarı yüzde 25,5 oranında gerileyerek 6,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Türkiye’de yabancı sermayeli şirketleşme süreci, 2018 yılından itibaren ivme kazanarak 2022 yılında 20.135 şirket ile tarihsel zirvesine ulaşmıştır. Takip eden dönemde daralma eğilimine giren rakamlar; 2023 yılında yüzde 39,2 düşüşle 12.241’e, 2024 yılında ise yüzde 38,6 gerileme ile 7.639’a inmiştir. 2025 yılının son çeyreği özelinde incelendiğinde, kurulan 2.463 şirketin yüzde 90,1’inin limited şirket statüsünde olduğu ve yabancı sermaye payının yüzde 47,0 düzeyinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde ortaklık kurulan şirketlerin toplam sermayesi yüzde 14,3 artışla 13,2 milyar TL’ye çıksa da, şirket bünyelerindeki doğrudan yabancı sermaye toplamı düşüş eğilimini sürdürmüştür (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2025 Ç4)



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2024 Ç4 - 2025 Ç4)

	Sayı	2024 Ekim - Aralık			2025 Ekim - Aralık			% Değişim
		Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)		315	1.994	2.309	243	2.220	2.463	6,7%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)		8021	3568	11589	8729	4512	13241	14,3%
Yabancı Sermaye Oranı (%)		75,0%	67,0%	73,0%	28,0%	84,0%	47,0%	-25,5%

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı şirketlerde İran ve Almanya ortaklıları ilk iki sıradadır. Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ülke dağılımına bakıldığında, İran ortaklı şirketlerin 76 ve Almanya ortaklı şirketlerin 45 ile ilk iki sırada yer aldığı; Irak ve Çin’in de 36’şar şirket sayısı ile ilk 5 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Azerbaycan, Pakistan, İsviçre, ABD, Hollanda ve Mısır bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, Çin ve Pakistan dışındaki tüm ülkelerin kurulan şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ükelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2024 Ç4-2025 Ç4)

	2024 Ekim-Aralık				2025 Ekim-Aralık		
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İran	1	161	162	İran	2	74	76
Azerbaycan	6	96	102	Almanya	12	33	45
Almanya	10	90	100	Irak	4	32	36
Rusya Fed.	4	59	63	Çin	2	34	36
Suriye	2	56	58	Azerbaycan	5	26	31
Ürdün	2	45	47	Pakistan	1	29	30
Irak	6	40	46	İsviçre	19	6	25
Mısır	2	43	45	ABD	7	17	24
BAE	25	14	39	Hollanda	6	15	21
Lübnan	0	39	39	Mısır	0	20	20

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 59,7’si İstanbul’dadır. 2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 1155 şirketin İstanbul’da kurulduğu, İstanbul’u 133 ve 109 şirket sayıları ile Gaziantep ve Ankara’nın izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra Antalya (95), Adana (92), Mersin (91) ve Kayseri’de (70) ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte Antalya ve İzmir’de kurulan yabancı şirket sayısının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2024 Ç4-2025 Ç4)

2024 Ekim-Aralık				2025 Ekim-Aralık			
	Anonim	Limited	Toplam		Anonim	Limited	Toplam
İstanbul	180	909	1.089	İstanbul	180	975	1.155
Ankara	27	81	108	Gaziantep	2	131	133
Antalya	7	100	107	Ankara	15	94	109
İzmir	26	47	73	Antalya	6	89	95
Mersin	1	49	50	Adana	1	91	92
Bursa	5	45	50	Mersin	2	89	91
Gaziantep	1	39	40	Kayseri	1	69	70
Konya	1	28	29	Konya	1	65	66
Kayseri	1	20	21	Bursa	2	62	64
Kocaeli	8	12	20	İzmir	17	42	59

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

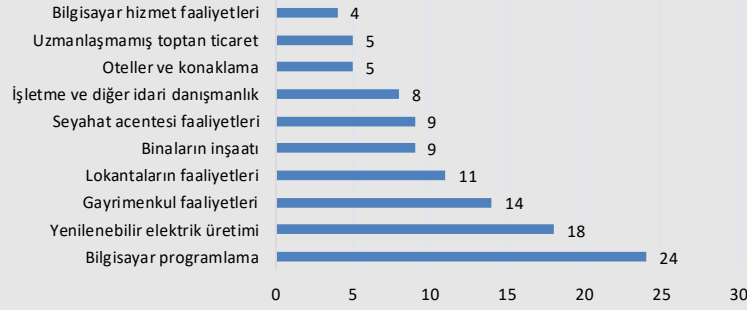
KUTU 1. Yabancı Sermayeli Şirket Kuruluşlarının Faaliyet Dağılımı

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



Ekim - Aralık 2025

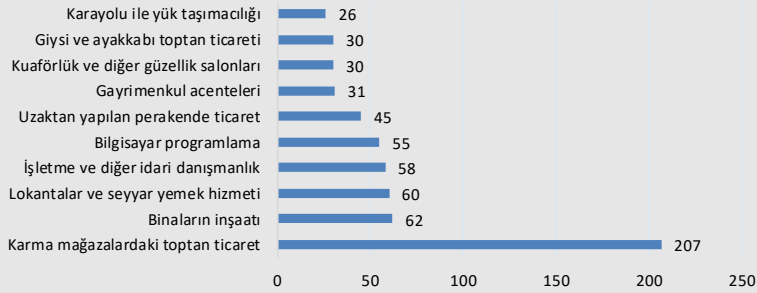


Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

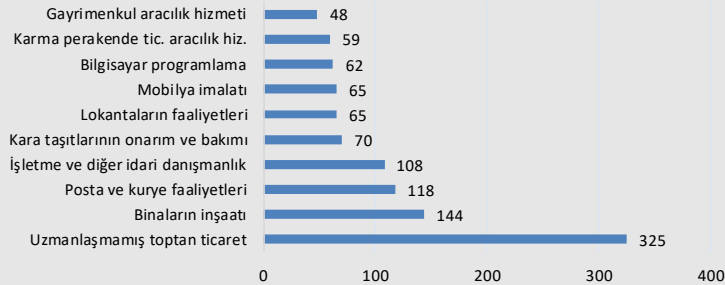
Bu veriler ışığında 2024 ve 2025 yıllarının Ekim-Aralık dönemleri karşılaştırıldığında, yenilenebilir elektrik üretimi, gayrimenkul faaliyetleri ve lokantaları-seyyar yemek hizmeti dışında kalan hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının azaldığı görülmektedir. En çarpıcı artış yenilenebilir elektrik üretimi ve gayrimenkul faaliyetlerinde gözlenmektedir; sayıları sırasıyla 5'ten 18'e ve 7'den 14'e yükselmiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken, bina inşaatı sektörü de ilk beş arasındaki yerini korumuştur (Kutu 1, Şekil 1).

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

Ekim - Aralık 2024



Ekim - Aralık 2025



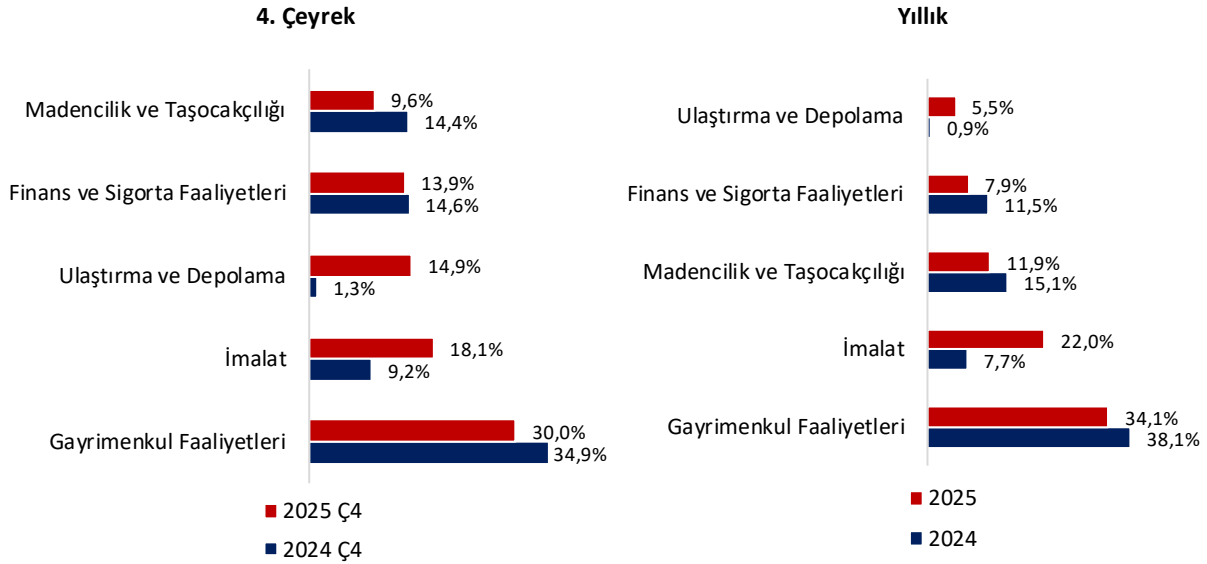
Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

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

2025’in dördüncü çeyreğinde ilk onda bulunan faaliyet gruplarının hepsinde Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları artmıştır. Toptan ticaret birinci ve en önemli faaliyet koludur, 2024 ve 2025’in dördüncü çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2024’te ilk on içerisinde olmayan mobilya imalatı, kara taşıtlarının onarım-bakımı ve posta-kurye sektörleri 2025’te ilk on içerisinde yer alan sektörlerden olmuşlardır. Bina inşaatı, işletme-diğer idari danışmanlık, lokanta sektörü, bilgisayar programlama ve gayrimenkul acenteleri sektörleri de yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk 10 arasında yer almaktadır. 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 dördüncü çeyrekte yatırım payı düşüş göstermiştir. 2025 yılı dördüncü çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 30,0’u gayrimenkul sektörüne, yüzde 18,1’i ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, imalat ve ulaştırma-depolama sektöründe yapılan yatırımların payı artmıştır. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken imalat ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; imalat sektörünün payı yüzde 7,7’den yüzde 22,0’ye yükselirken madencilik-taş ocakçılığı ve finans-sigorta sektörlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, imalat ve ulaştırma-depolama sektörlerinin payları hem dördüncü çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç4-2025 Ç4 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2025 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Hollanda, İspanya, İtalya, Özbekistan ve Romanya’ya yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 16,7’si Hollanda’da, yüzde 15,6’sı ise ABD’de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi İspanya (yüzde 14,4), BAE (yüzde 9,6) ve İngiltere (yüzde 5,6) izlemektedir.

Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, İspanya, İtalya, Özbekistan ve Romanya'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 209 milyon dolar yatırım yapılırken 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bu sayı 432 milyon dolara çıkmış, yatırımlar İspanya'da 13,8, İtalya'da 8,5 ve Özbekistan'da 1,8 katına çıkmıştır. Diğer taraftan ABD, İngiltere, Yunanistan ve Almanya'da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 19,0'unun ABD ve yüzde 18,2'sinin de Hollanda'da yapıldığı; Hollanda ve BAE'nin ağırlığının artarken ABD'nin ağırlığının azaldığı görülmektedir. Hollanda ve BAE'nin yanı sıra İspanya, İtalya, İsviçre ve Romanya da yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2024 Ç4-2025 Ç4 (ilk 10 ülke*)

4. Çeyrek						Yıllık			
2024		2025		2024		2025			
milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	milyon dolar		% pay	milyon dolar	% pay	
Hollanda	209	10,8	432	16,7	ABD	1.334	20,2	1.619	19,0
ABD	418	21,5	405	15,6	Hollanda	969	14,7	1.554	18,2
İspanya	27	1,4	373	14,4	BAE	578	8,8	825	9,7
BAE	219	11,3	249	9,6	İngiltere	733	11,1	818	9,6
İngiltere	207	10,6	145	5,6	İspanya	87	1,3	501	5,9
Yunanistan	213	11,0	143	5,5	Almanya	447	6,8	482	5,6
İtalya	13	0,7	110	4,2	Yunanistan	548	8,3	440	5,2
Özbekistan	49	2,5	89	3,4	İtalya	196	3,0	271	3,2
Romanya	46	2,4	77	3,0	İsviçre	103	1,6	197	2,3
Almanya	112	5,8	74	2,9	Romanya	89	1,4	183	2,1

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2025 Ç4 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

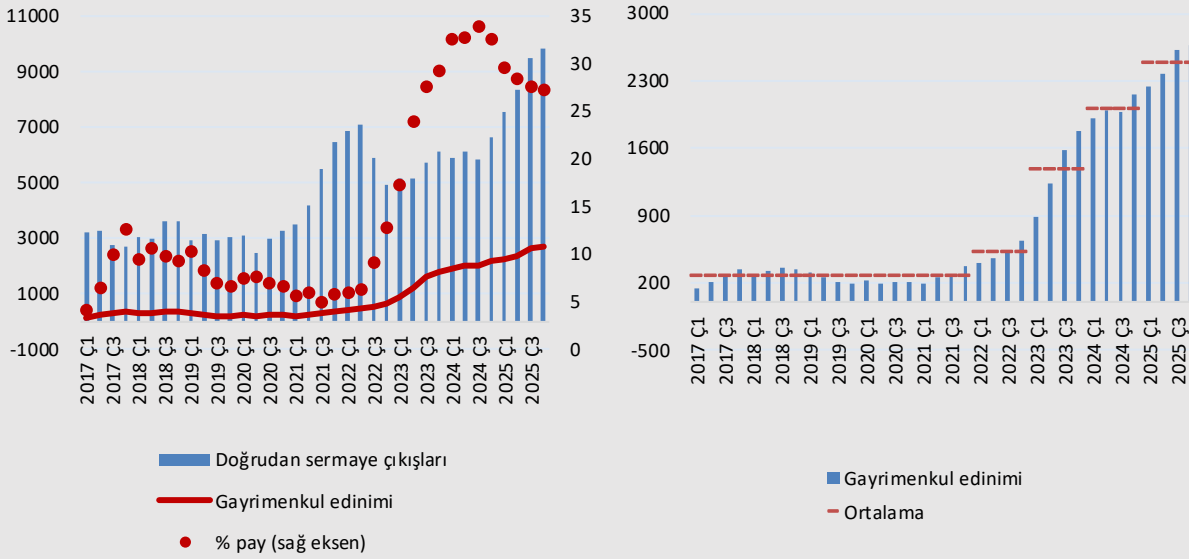
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları²

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

Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2025 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla 2,7 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 yılında da bu artış eğilimi korunmuş ve 2,5 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

Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul piyasasına yönelik ilgisi, iç piyasadaki amortisman sürelerinin uzaması ve döviz bazlı getiri arayışı gibi motivasyonlarla stratejik bir büyüme sergiledi. Başta Portekiz, Yunanistan ve İspanya gibi ülkelerin sunduğu "Altın Vize" (Golden Visa) programlarının sağladığı serbest dolaşım imkanları ile Dubai'nin sunduğu yüksek kira getirisi ve vergi avantajları bu yönelimin temel itici güçleri olmuştur. Özellikle 2017-2021 yılları arasında ortalamada 255 milyon dolar olan yatırım tutarının 2025 sonunda 2,5 milyar dolara ulaşarak 10 katlık bir hacim genişlemesi kaydetmesi, Türk yatırımcıların portföy çeşitlendirme ve yaşam planlaması ekseninde küresel piyasalarda kalıcı bir aktör haline geldiğini teyit etmektedir. *

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

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

Ek. Tanım ve Veri Kaynakları²

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

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

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

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

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

Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Varlık Edinimi

Sermaye: Yurt içinde yerleşik kişilerin, yurt dışında yerleşik bir şirket kurmak, kurulmuş bir şirkete ortak olmak, şube açmak yoluyla doğrudan yatırım amacıyla yaptıkları yatırımlar ile bu yatırımların tasfiyesi ve yurtdışında gayrimenkul alımları bu kalemden izlenmektedir. Bu veriler işlem bazında, yatırımın yapıldığı ülke, sektör ve kuruluş bilgilerini de içerir şekilde banka raporlarından elde edilmektedir.

² TCMB, “Ödemeler Dengesi İstatistikleri”ne ilişkin Yöntemsel Açıklama” dokümanından derlenmiştir. Erişim için bakınız: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/0ab87526-c290-4bdd-94d4-b8e99e70eba9/BOPMetaveri.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-0ab87526-c290-4bdd-94d4-b8e99e70eba9-nLtZad3>

³ Verilere erişim için bakınız: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Odemeler+Dengesi+ve+Ilgili+Istatistikler/Odemeler+Dengesi+Istatistikleri/>

Diğer Sermaye: Bu kalem;

- a) Türkiye’de yerleşik ana ortağın yurt dışındaki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- b) Türkiye’de yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın yurt dışındaki ana ortağına verdiği,
- c) Türkiye’de yerleşik doğrudan yatırım şirketinin yurt dışında yerleşik grup şirketlerine verdiği, kredileri ve geri ödemelerini kapsamakta olup veri kaynağı banka raporlarıdır.

Finans Hesabı / Doğrudan Yatırımlar / Net Yükümlülük Oluşumu

Sermaye: Yurt dışında yerleşik kişilerin, Türkiye’de yerleşik bir şirket kurmak, kurulmuş bir şirkete ortak olmak, şube açmak yoluyla doğrudan yatırım amacıyla Türkiye’ye getirdikleri sermaye tutarları ile kârların sermayeye katılımı “Sermaye” kalemini oluşturmaktadır. Bu veriler; banka raporları, “Yurt içi Doğrudan Yatırım Anketi”, T.C. Ticaret Bakanlığı kayıtlarından sağlanan sermayeye ilişkin ilave aylık veriler ile Borsa İstanbul Günlük Bültenlerinden yararlanılarak derlenmektedir.

Diğer Sermaye: Bu kalem;

- a) Yurt dışında yerleşik ana ortağın Türkiye’deki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- b) Yurt dışında yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın Türkiye’deki ana ortağına verdiği,
- c) Yurt dışında yerleşik grup şirketlerinin Türkiye’de yerleşik doğrudan yatırım şirketine verdiği, kredileri ve geri ödemelerini kapsamaktadır. Veri kaynağı, özel sektörün yurt dışından kullandığı kredilerin kredi bazında ayrıntısına ilişkin banka raporlarıdır.

Gayrimenkul: Yurt dışında yerleşik kişilerin Türkiye’de alım satımını yaptıkları gayrimenkul bedellerini göstermektedir. Veri kaynağı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün, alım satımı yapılan gayrimenkullerin ülke ayrımında sayılarına ilişkin kayıtları ile TÜİK tarafından gerçekleştirilen “Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi” çerçevesinde hesaplanan birim fiyatlarıdır.

Birincil Gelir Dengesi / Yatırım Geliri /Doğrudan Yatırımlar

Gelir: Bu kalemde, yurt dışında yapılan doğrudan yatırımlar nedeniyle yurt içine yapılan kâr transferleri (dağıtılan kârlar) ve yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile yurt içindeki doğrudan yatırım şirketince (ana ortak, iştirak ya da grup şirketi) yurt dışındaki şirkete sağlanan kredilere ilişkin faiz gelirleri kaydedilmektedir.

Gider: Yurt içinde yapılan doğrudan yatırımlar nedeniyle yurt dışına yapılan kâr transferleri (dağıtılan kârlar) ve yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile yurt dışındaki doğrudan yatırım şirketinden (ana ortak, iştirak ya da grup şirketi) sağlanan kredilere ilişkin faiz ödemeleri kaydedilmektedir.

Dağıtılan kârlar, gelir olarak kaydedilen yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ile faiz gelir ve giderleri banka raporlarından; gider olarak kaydedilen yeniden yatırıma dönüştürülen kârlar ise yıllık olarak yapılan “Yurt içi Doğrudan Yatırım Anketi”nden elde edilmektedir.