

DOĞRUDAN YATIRIMLAR BÜLTENİ

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF İLK ÇEYREK: ÇIKIŞLAR ÖNE ÇIKTI



DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE HAREKETLERİ

2026 birinci çeyrekte, doğrudan yatırım girişleri 2,6 milyar dolar, çıkışları ise 2,8 milyar dolar olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 0,7 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,3 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır.



SEKTÖRLER VE ÜLKELER

2026 birinci çeyrekte Türkiye'de yapılan yabancı yatırımlarda imalat sektörü yüzde 32,0'lik payı ile birinci sektördür. İmalatı yüzde 25,5'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Yatırımların yüzde 23,2'si Almanya ve yüzde 19,9'u ABD tarafından yapılmıştır.

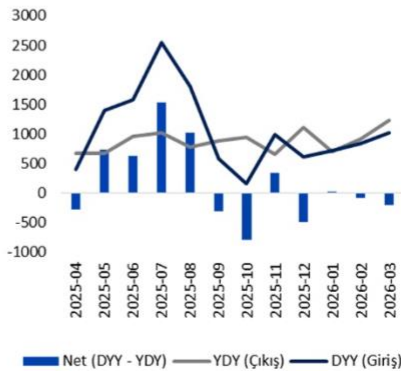


KURULAN YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

2026 birinci çeyrekte Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı aynı çeyreğin bir önceki yılına kıyasla yüzde 63,9 artmış, 2.449'a çıkmıştır. İran ortaklı şirketler ilk sıradadır.

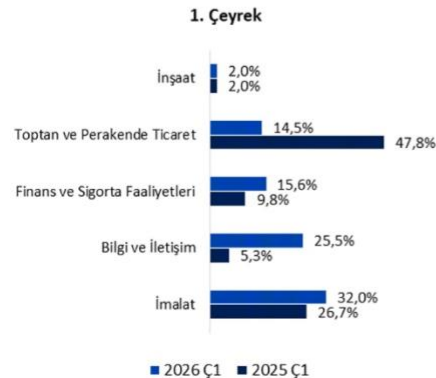
DOĞRUDAN YATIRIMLAR

Nisan 2025 – Mart 2026 (milyon dolar)



TÜRKİYE'DE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR

2025 – 2026 (ilk 5 sektör, % pay)



TEPAV Doğrudan Yatırımlar Bülteni- 2026 - I

DOĞRUDAN YATIRIMDA ZAYIF İLK ÇEYREK: ÇIKIŞLAR ÖNE ÇIKTI

Bu bültende öne çıkanlar...

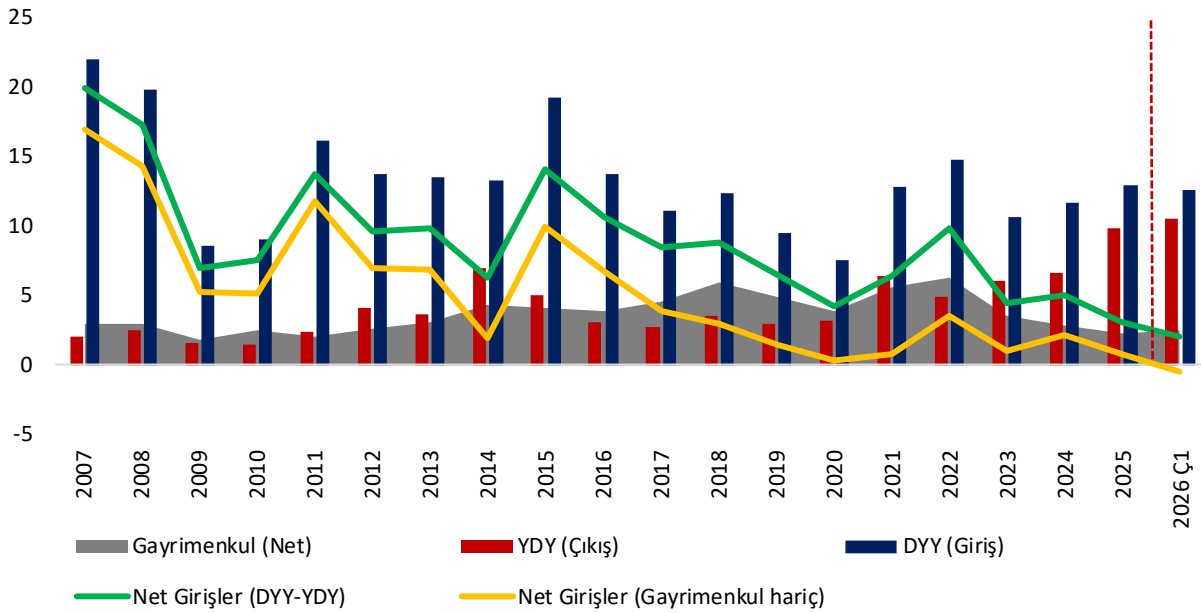
2026 yılı birinci çeyreğinde;

- **Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 0,7 milyar dolarlık net doğrudan yatırım girişine kıyasla, 0,3 milyar dolarlık net sermaye çıkışı yaşanmıştır.** Doğrudan yatırım girişleri 2,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım çıkışları 2,8 milyar dolar olmuştur. Gayrimenkul kaynaklı net girişler de dikkate alındığında doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 0,9 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır.
- **Yabancılara yapılan konut satışı yüzde 8,8 azalmış ve 4390'a gerilemiştir.** Satışların yüzde 44,2'si İstanbul, yüzde 27,2'si ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarının 639'u Rusya, 379'u İran ve 260'ı Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılmıştır.
- **Türkiye'de yapılan yabancı yatırımların yüzde 57,5'i imalat ile bilgi-iletişim sektörlerindedir.** İmalat sektörü yüzde 32,0'lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 25,5'lik payı ile bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yıla kıyasla toptan-perakende ticaret sektöründe yapılan yatırımlar azalmıştır.
- **Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 23,2'si Almanya tarafından yapılmıştır.** Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Almanya, ABD, İngiltere, BAE, İspanya ve Singapur'un Türkiye'de yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin sayısı yüzde 63,9 artmıştır.** Limited şirketlerde neredeyse tüm faaliyet gruplarında kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı artmıştır. Anonim şirketlerde bilgisayar programlama başat sektör iken, limited şirketlerde karma toptan ticaret birinci sektördür.
- **Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin merkezi dağılımında İstanbul yüzde 43,9'luk payla ilk sırada yer alırken ülke bazlı kırılımda İran ortaklı girişimler sayıca ilk sırada yer almayı sürdürmektedir.** Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, BAE, Suudi Arabistan ve ABD dışındaki tüm ülkelerde kurulan şirket sayılarının arttığı gözlenmektedir. Bölgesel bazda ise İstanbul'un ilk sırada olmasına karşın, geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte İstanbul ve Antalya'da kurulan yabancı şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir.
- **Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup birinci çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir.** Hollanda, İngiltere, BAE, Yunanistan, İsviçre ve İrlanda'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2025 yılının birinci çeyreğinde 247 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının birinci çeyreğinde bu sayı 703 milyona çıkmış, yatırımlar İngiltere'de 1,23, BAE'de 1,44, Yunanistan'da 2,8, İsviçre'de 4,63 ve İrlanda'da 10,2 katına çıkmıştır.
- **Türk yatırımcıların yurt dışı gayrimenkul yatırımları, yerel piyasadaki uzun amortisman süreleri ve döviz bazlı getiri arayışıyla 2026'nın ilk çeyreğinde 2,7 milyara ulaşarak son beş yılın ortalamasına göre 10 katın üzerinde artmıştır.** Avrupa'daki "Altın Vize" imkânları 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)

Mart ayı itibarıyla yıllık (net) doğrudan yabancı sermaye kaynaklı girişler 2,1 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 bu yıllarda 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 birinci çeyreği itibarıyla 12,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki doğrudan yatırım çıkışları 10,5 milyar dolar, net girişler ise 2,1 milyar dolar olmuştur (Grafik 1).

Grafik 1. Doğrudan Yatırımlar, 2007-2026 Ç1 (yıllıklandırılmış, milyar dolar)



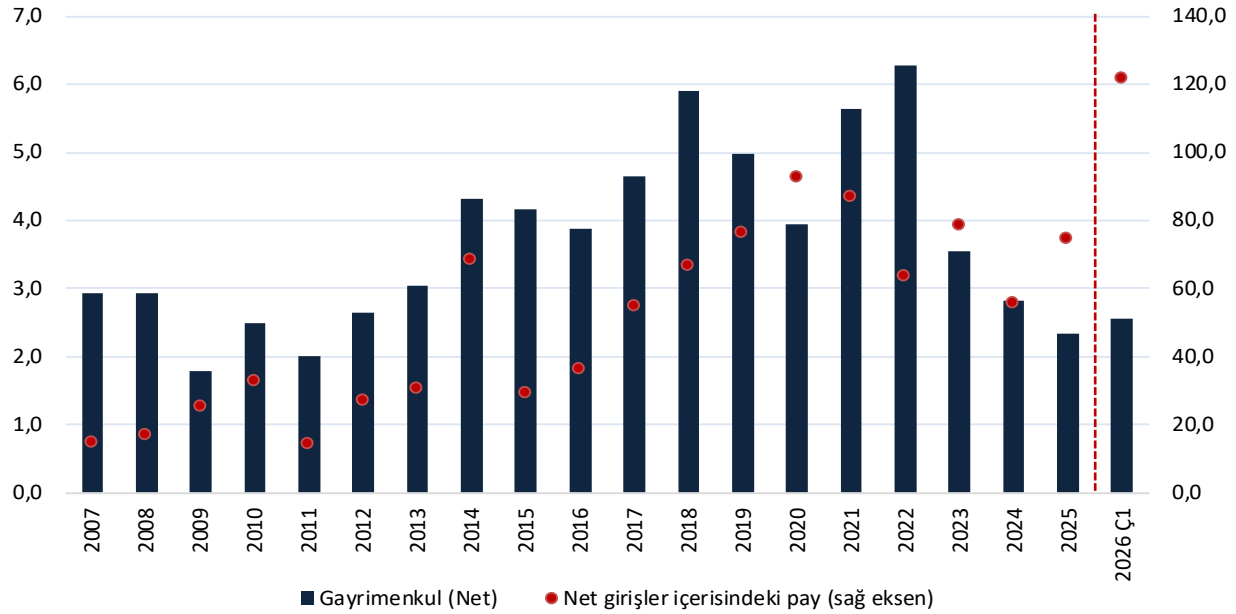
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

Gayrimenkul alımlarının net girişlere oranı 2026 yılı birinci çeyreği itibarıyla yüzde 121,9'a 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

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 aşgari 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.

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 pay olarak gerilemiştir. 2026 yılı Mart ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,6 milyar dolar, net girişlere oranı ise yüzde 121,9 olarak gerçekleşmiştir. Net girişler, gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 3,3 milyar dolardan -0,5 milyar dolara gerilemektedir (Grafik 1 ve Grafik 2).

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırımları (net), 2007-2026 Ç1 (milyar dolar ve %)



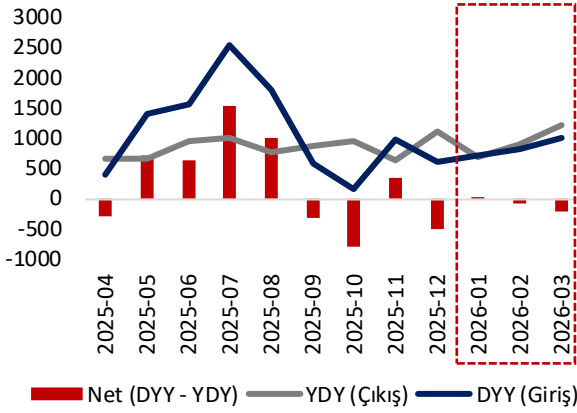
Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

II. 2026 Yılı Birinci Çeyrek Gelişmeleri (Akım verileri)

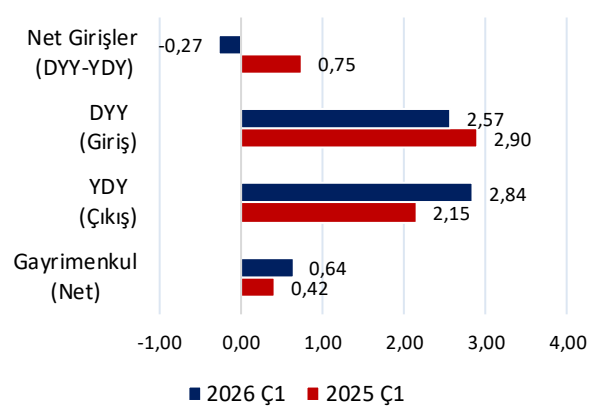
2026 yılının birinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım (DYY- inward FDI) girişleri 2,6 milyar dolar, yurt dışına doğrudan yatırım (YDY- outward FDI) çıkışları ise 2,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında, akım verileri baz alınarak aylar itibarıyla gelişmeler incelendiğinde, 2025 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dalgalı bir seyir izleyen doğrudan yabancı yatırım girişlerinin 2026 yılı birinci çeyreğinde artışa geçtiği, çıkışların da benzer bir seyirle yükseldiği gözlenmektedir. Söz konusu gelişmelere paralel olarak net girişler de 2025'in dördüncü çeyreğinde -0,9 milyar dolar seviyesinde iken 2026'nın birinci çeyreğinde -0,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul kaynaklı net girişler 2026 yılının birinci çeyreğinde 640 milyon dolar olup söz konusu girişler hariç tutulduğunda doğrudan yatırım kaynaklı sermaye hareketleri (net) 0,9 milyar dolar çıkış şeklinde hesaplanmaktadır (Grafik 3).

Grafik 3. Doğrudan Yatırımlar

Nisan 2025 – Mart 2026, aylık (milyon dolar)



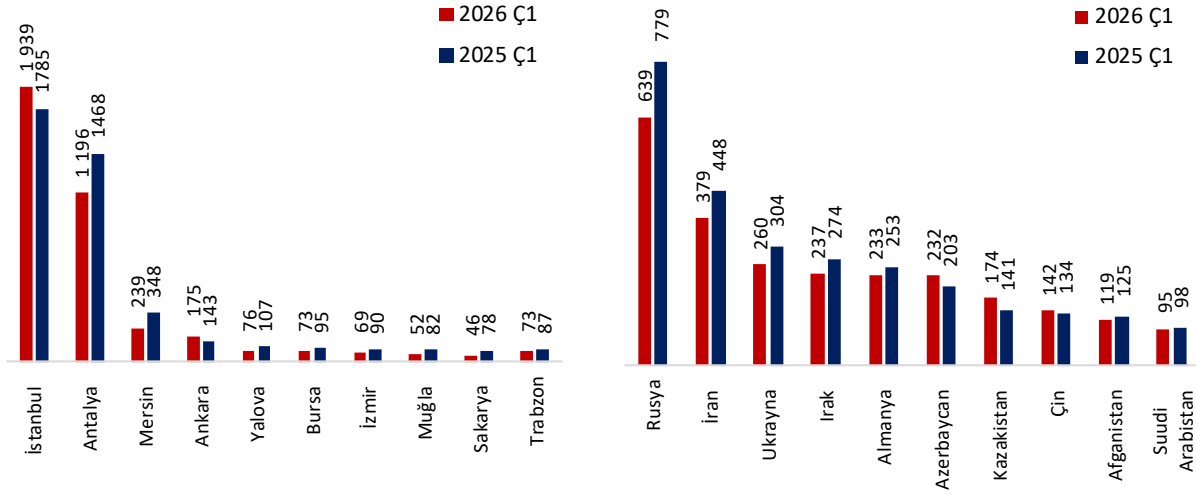
2025 Ç1 – 2026 Ç1, toplam (milyar dolar)



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

2026 yılı birinci çeyreğinde yabancılara yapılan konut satışı yüzde 8,8 azalmış ve 4.390'a gerilemiştir. Satışların yüzde 44,2'si İstanbul'da, yüzde 27,2'si ise Antalya'da yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarınının 639'u Rusya, 379'u İran ve 260'ı Ukrayna uyruklu vatandaşlar tarafından satın alınmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında, konut satışları Rusya uyruklu vatandaşlarda yüzde 18,0 azalırken, İran uyruklu vatandaşlarda yüzde 15,4, Ukrayna uyruklu vatandaşlarda ise yüzde 14,5 azalmıştır. Satışların 1939'u İstanbul, 1196'sı ise Antalya'da yapılmıştır. İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışları, geçen yılın aynı dönemine kıyasla İstanbul'da yüzde 8,6 artmış, Antalya'da ise yüzde 18,5 düşmüştür (Grafik 4).

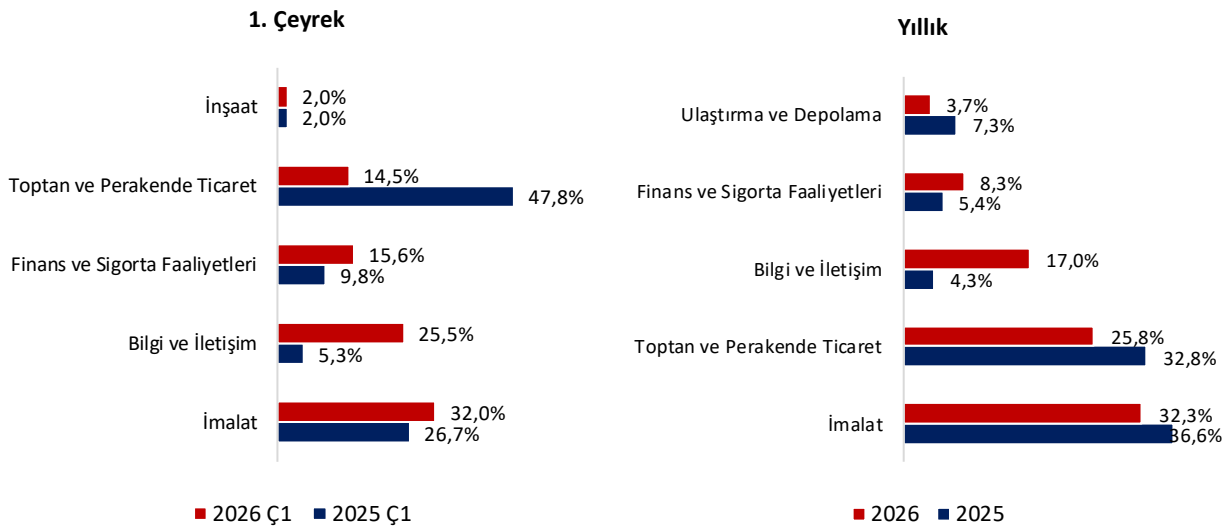
Grafik 4. Yabancılara yapılan konut satışları (adet), 2025 Ç1 - 2026 Ç1



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2026 yılının birinci çeyreğinde imalat sektörü Türkiye’de yapılan yabancı yatırımlarda ilk sektördür. Yıllık olarak incelendiğinde, yüzde 32,3 oranında yatırım payı alan imalat sektörünü, yüzde 25,8 pay ile toptan-perakende ticaret, yüzde 17,0 ile bilgi ve iletişim sektörleri izlemektedir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında, imalat, toptan-perakende ticaret ve ulaştırma-depolama sektörlerinde yatırım payı daralırken bilgi-iletişim ve finans-sigorta sektörlerinde artmıştır. Birinci çeyrek gelişmeleri kıyaslandığında ise imalat yüzde 32,0’lik payı ile öne çıkmış, onu yüzde 25,5’lik payı bilgi-iletişim sektörü izlemiştir. Geçen yılın birinci çeyreğine göre toptan-perakende ticaret sektöründe yatırım payı azalmış; imalat, bilgi-iletişim, 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 Ç1 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların yüzde 23,2'si Almanya tarafından yapılmıştır. Birinci çeyrekte doğrudan yabancı yatırımların ülke dağılımlarına bakıldığında, yüzde 23,2'lik payı ile ilk sıradaki Almanya'nın ardından yüzde 19,9'luk yatırım payı ile ABD gelmektedir. Ayrıca Hollanda, İngiltere ve BAE, yüzde 5'in üzerinde yatırım payları olan ülkelerdir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Almanya, ABD, İngiltere, BAE, İspanya ve Singapur'un Türkiye'ye yatırımlarını önemli oranda artırdığı gözlenmektedir. Diğer taraftan yıllıklandırılmış verilere bakıldığında, ülke sıralamalarında ilk sıranın korunduğu; Hollanda'nın yüzde 30,7'lik payı ile ilk sırayı aldığı, onu yüzde 12,5'lik payı ile Lüksemburg'un izlediği görülmektedir. Yıllık verilerde geçen yıla kıyasla Hollanda, Lüksemburg, İngiltere, BAE, Fransa ve İspanya'nın Türkiye'deki yatırımları belirgin bir artış gösterirken Almanya, ABD, Kazakistan ve İsviçre'nin yatırımları gerilemiştir (Tablo 1).

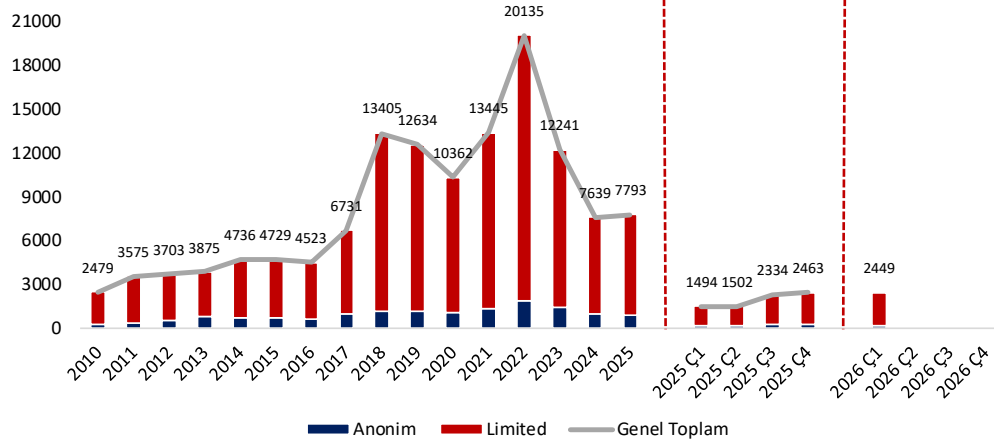
Tablo 1. Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar, 2025 Ç1-2026 Ç1 (ilk 10 ülke*)

	1. Çeyrek				Yıllık				
	2025		2026		2025		2026		
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% Pay	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay	
Almanya	189	10,5	342	23,2	Hollanda	1.500	20,8	2.868	30,7
ABD	183	10,2	293	19,9	Lüksemburg	75	1,0	1.162	12,5
Hollanda	198	11,0	203	13,8	Almanya	937	13,0	932	10,0
İngiltere	47	2,6	178	12,1	ABD	666	9,3	646	6,9
BAE	32	1,8	108	7,3	Kazakistan	632	8,8	527	5,7
İspanya	34	1,9	62	4,2	İngiltere	355	4,9	444	4,8
Singapur	20	1,1	60	4,1	BAE	310	4,3	443	4,8
İsviçre	150	8,3	58	3,9	Fransa	268	3,7	349	3,7
İtalya	22	1,2	31	2,1	İsviçre	584	8,1	255	2,7
Avusturya	58	3,2	20	1,4	İspanya	140	2,0	212	2,3

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2026 Ç1 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı, aynı çeyreğin bir önceki yılına göre yüzde 63,9 artışla 2449'a yükselirken aynı dönemde şirketlerin toplam yabancı sermaye tutarı yüzde 409,4 oranında artarak 12,7 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 gerilemeyle 7.639'a inmiş; 2025'te ise yüzde 2 yükselişle 7.793'e çıkmıştır. 2026 yılının ilk çeyreği özelinde incelendiğinde, kurulan 2.449 şirketin yüzde 92,0'sinin limited şirket statüsünde olduğu ve yabancı sermaye payının yüzde 95,3 düzeyinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde ortaklık kurulan şirketlerin toplam sermayesi yüzde 328,4 artışla 13,3 milyar TL'ye çıkmış, şirket bünyelerindeki doğrudan yabancı sermaye toplamı artış göstermiştir (Grafik 6, Tablo 2).

Grafik 6. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler (2010-2026 Ç1)

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Tablo 2. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü (2025 Ç1 - 2026 Ç1)

	2025 Ocak - Mart			2026 Ocak - Mart			% Değişim
	Anonim	Limited	Genel Toplam	Anonim	Limited	Genel Toplam	
Sayı	202	1292	1.494	197	2.252	2.449	63,9%
Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (milyon TL)	372	2728	3100	547	12735	13282	328,4%
Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Sermaye Toplamı (milyon TL)	262	2222	2484	347	12308	12656	409,4%
Yabancı Sermaye Oranı (%)	70,5%	81,5%	80,1%	63,5%	96,6%	95,3%	

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

2026 yılı birinci 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 109 ve Almanya ortaklı şirketlerin 105 ile ilk sırada yer aldığı; Azerbaycan’ın da 65 şirket sayısı ile ilk 3 içinde bulunduğu görülmektedir. Diğer ülkeler arasında Pakistan, Çin, Rusya, İngiltere, Özbekistan, Afganistan ve Mısır bulunmaktadır. Geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, BAE, Suudi Arabistan ve ABD dışındaki tüm ülkelerin kurulan şirket sayılarının arttığı gözlenmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Ülkelere Göre Dağılımı* - İlk 10 ülke (2025 Ç1-2026 Ç1)

	2025 Ocak-Mart			2026 Ocak-Mart			
	Anonim	Limited	Toplam	Anonim	Limited	Toplam	
İran	1	63	64	İran	5	104	109
Almanya	12	36	48	Almanya	21	84	105
Çin	3	34	37	Azerbaycan	7	58	65
Azerbaycan	4	30	34	Pakistan	2	43	45
Rusya	2	23	25	Çin	6	39	45
BAE	6	17	23	Rusya	3	27	30
Suudi Arabistan	1	22	23	İngiltere	7	17	24
Pakistan	2	20	22	Özbekistan	1	23	24
Özbekistan	2	16	18	Afganistan	1	19	20
ABD	6	12	18	Mısır	5	12	17

Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

* Bir şirketin yabancı ortakları farklı uyruklardan olabilmektedir.

Kurulan yabancı sermayeli şirketlerin yüzde 43,9'u İstanbul'dadır. 2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin il dağılımına bakıldığında, 879 şirketin İstanbul'da kurulduğu, İstanbul'u 214 ve 184 şirket sayıları ile Adana ve Kilis'in izlediği görülmektedir. Bunun yanı sıra Konya (172), Ankara (115), Mersin (104) ve Kayseri'de (94) ilk 10 il arasındadır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, bu çeyrekte İstanbul ve Antalya'da kurulan yabancı şirket sayılarının gerilediği gözlenmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketlerin İllere Göre Dağılımı - İlk 10 il (2025 Ç1-2026 Ç1)

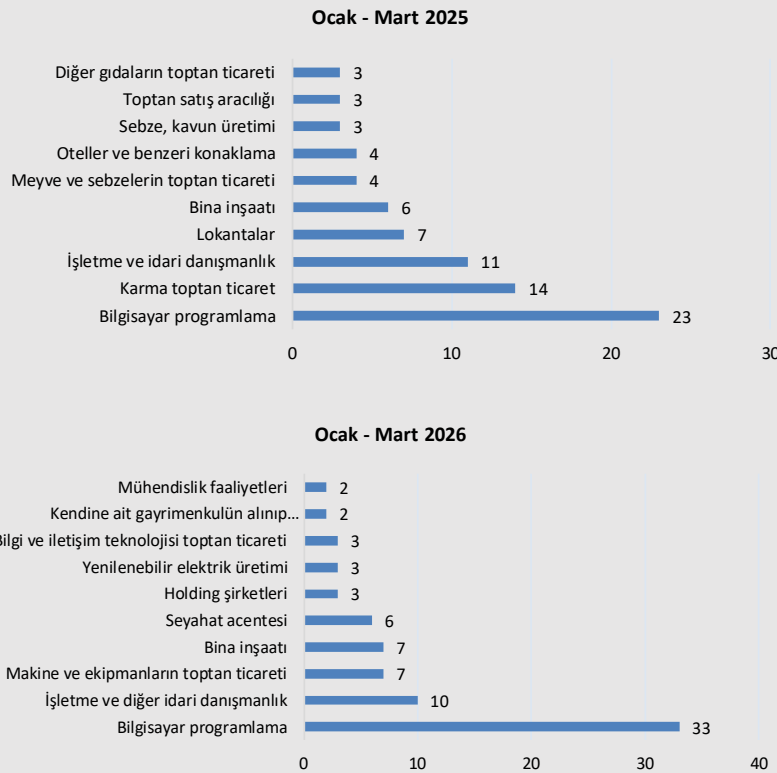
	2025 Ocak-Mart			2026 Ocak - Mart			
	Anonim	Limited	Toplam	Anonim	Limited	Toplam	
İstanbul	135	783	918	İstanbul	115	764	879
Ankara	19	75	94	Adana	1	213	214
Antalya	4	89	93	Kilis	0	184	184
İzmir	12	49	61	Konya	2	170	172
Bursa	8	31	39	Ankara	24	91	115
Mersin	2	36	38	Mersin	1	103	104
Kocaeli	7	15	22	Kayseri	1	93	94
Gaziantep	1	17	18	Şanlıurfa	0	92	92
Hatay	1	15	16	İzmir	14	73	87
Kayseri	1	14	15	Antalya	8	55	63

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.*

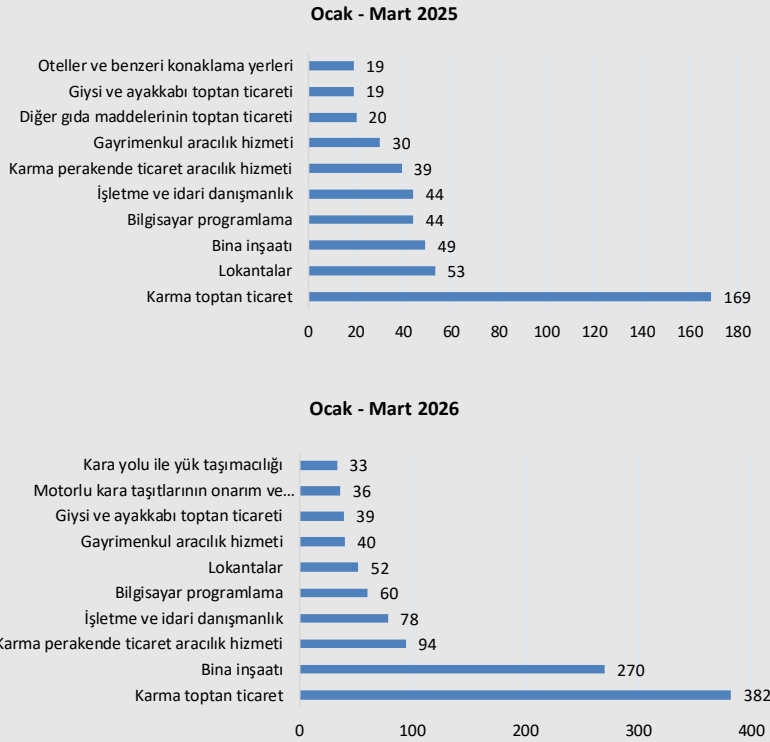
Kutu 1, Şekil 1. En Çok Yabancı Sermayeli Anonim Şirket Kuruluşu Olan İlk 10 Faaliyet



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

Bu veriler ışığında 2025 ve 2026 yıllarının Ocak-Mart dönemleri karşılaştırıldığında, bilgisayar programlama, makine-ekipmanların toptan ticareti, bina inşaatı ve seyahat acenteleri dışında kalan hemen her faaliyet grubunda kurulan anonim şirket sayısının azaldığı görülmektedir. En çarpıcı artış bilgisayar programlamada gözlenmektedir; sayısı 23’ten 33’e yükselmiştir. Bilgisayar programlama, anonim şirketlerde her iki yılda da en yüksek yabancı şirket sayısı ile başat sektör olurken işletme-diğer idari danışmanlık ve 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



Kaynak: TOBB ve TEPAV hesaplamaları

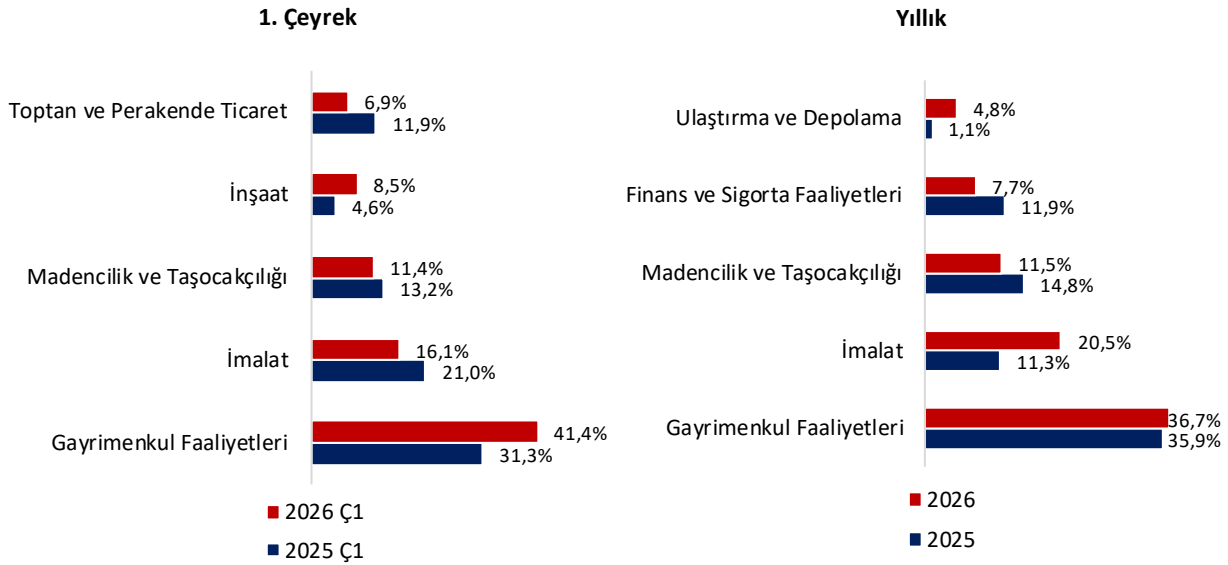
* Detaylı bilgi için bakınız: "Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri Metaverisi"

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

2026'nın birinci çeyreğinde lokantalar dışında ilk onda bulunan faaliyet gruplarının hepsinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli limited şirket sayıları artmıştır. Karma toptan ticaret, birinci ve en önemli faaliyet koludur; 2025 ve 2026'nın birinci çeyreklerinde de bu niteliğini korumuştur. 2025'te ilk on içerisinde olmayan motorlu kara taşıtlarının onarım-bakımı ve karayolu ile yük taşımacılığı sektörleri 2026'da ilk on içerisinde yer alan sektörlerden olmuşlardır. Bina inşaatı, karma perakende ticaret aracılık hizmeti, işletme-diğer idari danışmanlık, lokanta sektörü, bilgisayar programlama, gayrimenkul aracılık hizmeti ve giysi-ayakkabı toptan ticareti sektörleri de yüksek şirket sayıları ile her iki yılda ilk 10 arasında yer almaktadır (Kutu 1, Şekil 2).

Yurt dışına yapılan doğrudan yatırımlarda gayrimenkul sektörü ağırlıkta olup birinci çeyrekte yatırım payı artış göstermiştir. 2026 yılı birinci çeyrekte, yurt dışına yapılan yatırımların yüzde 41,4'ü gayrimenkul sektörüne, yüzde 16,1'i ise imalat sektörüne yapılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde yapılan yatırımların payı artmıştır. Yıllık verilerde gayrimenkul ilk sıradaki yerini korurken imalat ikinci sıraya yükselmiştir. Eğilimler ise farklılaşmaktadır; imalat sektörünün payı yüzde 11,3'ten yüzde 20,5'e yükselirken; madencilik-taş ocakçılığı ve finans-sigorta sektörlerinin yatırım paylarında gerileme gözlenmiştir. Diğer taraftan, gayrimenkul sektörünün payı hem birinci çeyrekte hem de yıllık olarak yükselmiştir (Grafik 7).

Grafik 7. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2025 Ç1-2026 Ç1 (ilk 5 sektör, % pay)*



Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri

*2026 Ç1 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

2026 yılı birinci çeyreğinde Hollanda, İngiltere, BAE, Yunanistan, İsviçre ve İrlanda'ya yapılan doğrudan yatırımlar önemli oranda artmıştır. Bu dönemde yurt dışına yapılan doğrudan yatırımların yüzde 26,1'i Hollanda'da, yüzde 20,3'ü ise ABD'de yapılmıştır. Söz konusu iki ülkeyi İngiltere (yüzde 12,1), BAE (yüzde 8,7) ve Yunanistan (yüzde 5,3) izlemektedir. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Hollanda, İngiltere, BAE, Yunanistan, İsviçre ve İrlanda'daki yatırım artışları dikkat çekmektedir; Hollanda'da 2025 yılının birinci çeyreğinde 247 milyon dolar yatırım yapılırken 2026 yılının birinci çeyreğinde bu sayı 703 milyona çıkmış, yatırımlar İngiltere'de 1,23, BAE'de 1,44, Yunanistan'da 2,8, İsviçre'de 4,63 ve İrlanda'da 10,2 katına çıkmıştır. Diğer taraftan, ABD, Almanya ve İspanya'da yapılan yatırımlar daralmıştır. Yıllık verilerde de yatırımların yüzde 21,6'sının Hollanda ve yüzde 17,1'inin de ABD'de yapıldığı; Hollanda ve BAE'nin ağırlığının artarken ABD'nin ağırlığının azaldığı görülmektedir. Hollanda ve BAE'nin yanı sıra İspanya, İsviçre ve Romanya da yatırım paylarını artıran ülkelerdendir (Tablo 5).

Tablo 5. Yurt Dışına Yapılan Doğrudan Yatırımlar, 2025 Ç1-2026 Ç1 (ilk 10 ülke*)

	1. Çeyrek					Yıllık			
	2025		2026			2025		2026	
	milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay		milyon dolar	% pay	milyon dolar	% pay
Hollanda	247	12,9	703	26,1	Hollanda	832	11,9	2.010	21,6
ABD	570	29,8	547	20,3	ABD	1.592	22,7	1.596	17,1
İngiltere	265	13,9	325	12,1	BAE	635	9,1	896	9,6
BAE	162	8,5	233	8,7	İngiltere	843	12,0	878	9,4
Yunanistan	51	2,7	143	5,3	Yunanistan	541	7,7	532	5,7
İsviçre	30	1,6	139	5,2	İspanya	103	1,5	496	5,3
Almanya	146	7,6	101	3,8	Almanya	522	7,4	437	4,7
İrlanda	5	0,3	51	1,9	İsviçre	96	1,4	306	3,3
Romanya	26	1,4	40	1,5	İtalya	190	2,7	231	2,5
İspanya	40	2,1	35	1,3	Romanya	102	1,5	197	2,1

Kaynak: TCMB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri ve TEPAV hesaplamaları

*2026 Ç1 dönemleri esas alınarak sıralama yapılmıştır.

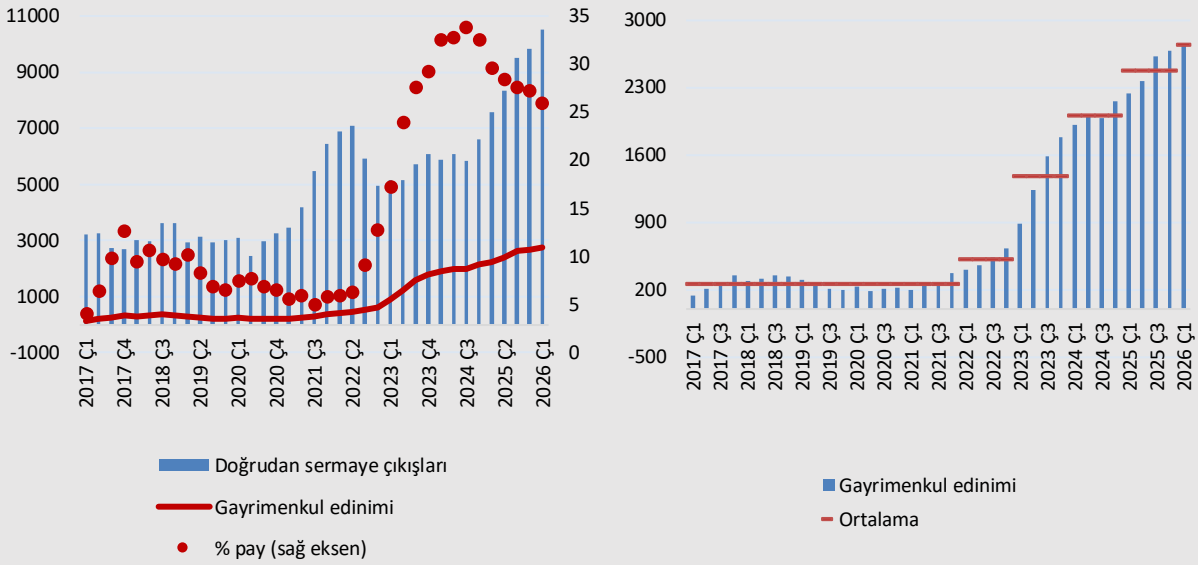
KUTU 2. Yurt İçi Yerleşiklerin Yurt Dışında Gayrimenkul Alımları²

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

Türkiye'de yerleşiklerin yurt dışındaki gayrimenkul alımları 2022 yılı itibarıyla hızla artmıştır; 2026 yılı birinci 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 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 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 sergilemiştir. 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 ortalama 255 milyon dolar olan yatırım tutarının 2026'nın ilk çeyreğinde 2,7 milyar dolara ulaşarak 10 katın üzerinde bir hacim genişlemesi kaydetmesi, Türk yatırımcıların portföy çeşitlendirme ve yaşam planlaması ekseninde küresel piyasalarda kalıcı bir aktör haline geldiğini teyit etmektedir.*

*[Bloomberg](https://www.bloomberght.com/turkler-11-ayda-yurt-disindan-2-4-milyar-dolarlik-konut-aldi-3767927) 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:

- 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 kalemdedir. 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;

- Türkiye’de yerleşik ana ortağın yurt dışındaki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- Türkiye’de yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın yurt dışındaki ana ortağına verdiği,
- 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;

- Yurt dışında yerleşik ana ortağın Türkiye’deki şube, iştirak ve bağlı ortaklığına verdiği,
- Yurt dışında yerleşik şube, iştirak ve bağlı ortaklığın Türkiye’deki ana ortağına verdiği,
- 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 ayrımına 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.