



GİGDEKS 18

Uluslararası Yatırımcıya Gayrimenkul Satış Endeksi

2025 Yılı 3. Çeyrek Raporu

Ekim 2025

Başlarken

Gayrimenkul sektörünün uluslararası yatırımcılarla buluştuğu nokta GİGDER olarak, bağımsız araştırma şirketi AGS Global ile iş birliğimizin bir ürünü olan GİGDEKS'i, **2025'in üçüncü çeyrek verileriyle** kamuoyuna sunmaktan heyecan duyuyoruz.

Bu kez **18. sayısı** hazırlanan GİGDEKS, uluslararası gayrimenkul satışları için vazgeçilmez bir barometre görevi görüyor. Rapor, özellikle **birim fiyat bazında** uluslararası yatırımcılara yapılan satışları ve sektörün gelecek çeyrekteki eğilimlerini **gerçek zamanlı olarak takip etme imkanı** sunarak alanında bir ilk olma özelliğini taşıyor.

GİGDEKS 18'in, gayrimenkul hizmet ihracatçıları ve uluslararası gayrimenkul yatırımcıları için değerli bir kılavuz olmasını temenni ediyoruz.

TEMMUZ 2025

AĞUSTOS 2025

EYLÜL 2025





GİGDEKS Baz Puan 156,3 Seviyesiyle Düşüşte

GİGDEKS 18, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birim fiyat bazında **252.357 dolar** oldu. Endeks ise **156,3** olarak gerçekleşti.

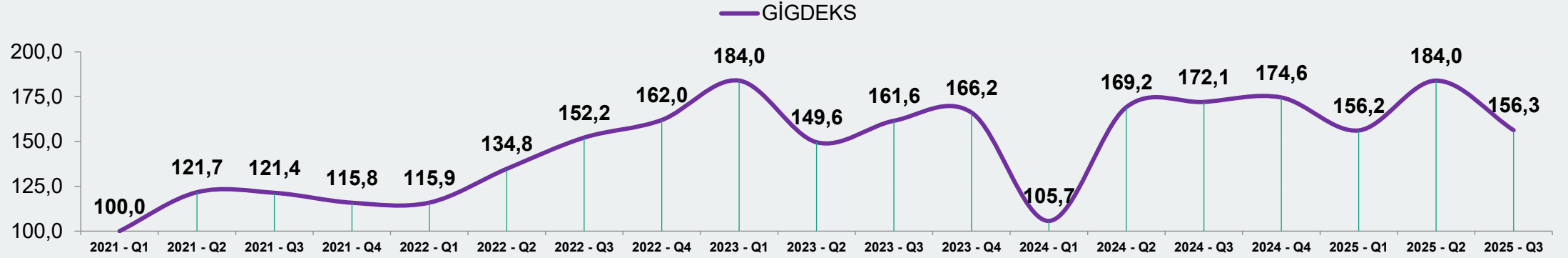
Bir önceki çeyrekte 184 seviyesinde ölçülen endeks, bu dönemde **156,3'e** gerileyerek düşüş kaydetti. Söz konusu tablo, uluslararası yatırımcı ilgisinin ülkemize olan ilgisinin zayıfladığını ortaya koyuyor.

Yönetici Özeti

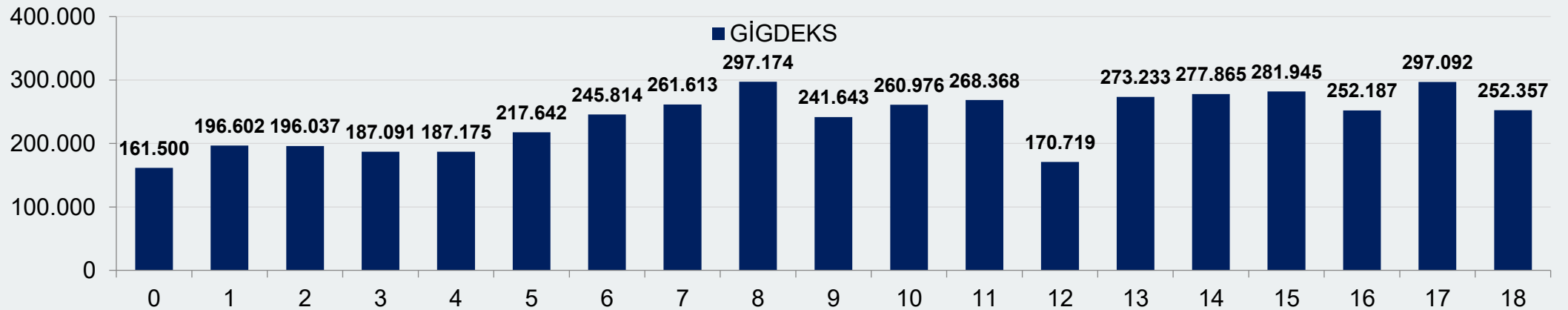
- 2025 yılının üçüncü çeyreğinde (Temmuz – Ağustos – Eylül) GİGDER üyesi firmaların katılımıyla hazırlanan GİGDEKS 18 verilerine göre, uluslararası yatırımcıya ortalama satış fiyatı birim fiyat bazında **252.357 dolar** olarak gerçekleşti. Bir önceki çeyrekte **184** seviyesinde olan endeks ise bu dönemde **156,3'e** gerileyerek düşüş kaydetti.
- Ankete katılan GİGDER üyelerinin **%41,2'si**, önümüzdeki 3 ayda uluslararası yatırımcılara yönelik konut satışlarında belirgin bir değişim beklemediklerini aktardı. Öte yandan satışların düşeceğini düşünenlerin oranı da **%41,2** olurken, artış bekleyenler **%17,6** ile daha sınırlı kaldı.
- GİGDER üyelerinin tamamı, uluslararası yatırımcılara yapılan konut satışlarında **devlet politikalarının öngörülebilirliği ve istikrarının yatırımcı kararlarında belirleyici** olduğunu vurguladı. Bu da yatırım ortamının güvenilirliği ve sürdürülebilirliğinin, yatırım tercihlerini doğrudan etkilediğine işaret ediyor.
- Uluslararası yatırımcıların Türkiye’de konut tercihinde öne çıkan başlıca kriterler; **vatandaşlık imkânı, fiyat / performans dengesi ile lokasyon ve altyapı olanakları** oldu. Bu bulgular, yatırımcıların yalnızca mülk değerine değil, aynı zamanda yaşam kalitesi, erişim kolaylığı ve uzun vadeli güven unsurlarına da önem verdiğini gözler önüne seriyor.

GİGDEKS: Ana Göstergeler

GİGDEKS Çeyreklik Gelişim (n: 100)



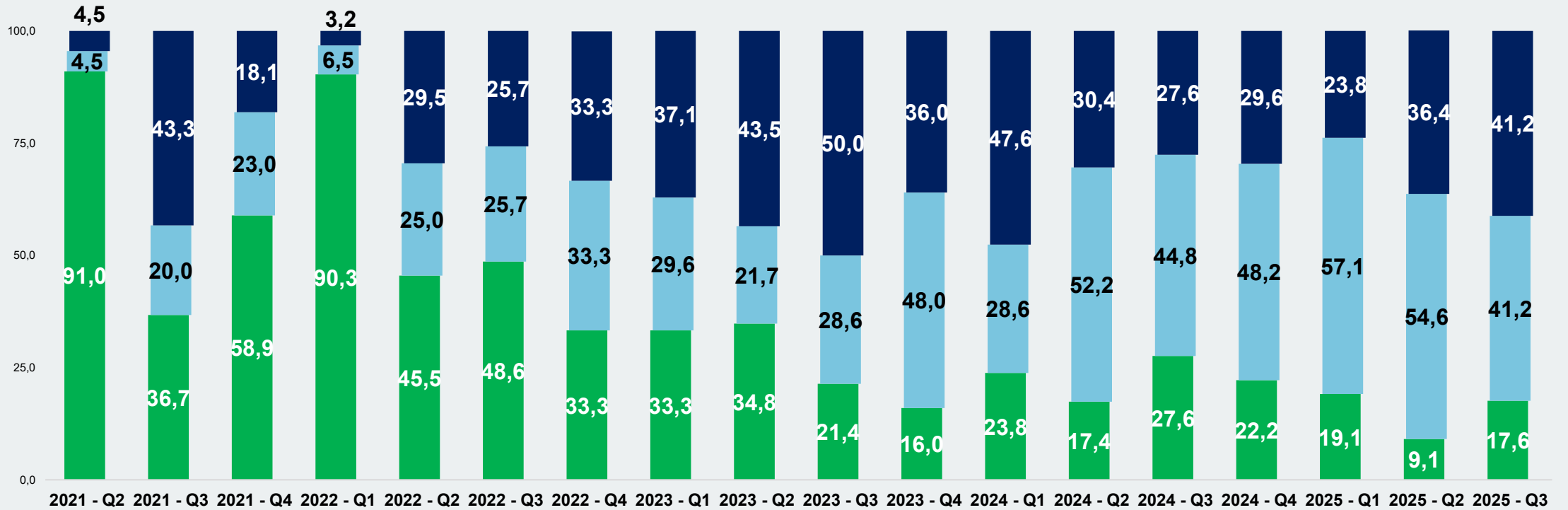
Ortalama Satış Fiyatı (\$)



GİGDEKS: Ana Göstergeler

Uluslararası yatırımcıya konut satışında (adet ve ciro bazında) gelecek 3 ay için öngörünüz nedir?

ARTAR DEĞİŞMEZ AZALIR



Uluslararası yatırımcıların Türkiye’de konut alırken aşağıdaki kriterlerden en çok hangilerini dikkate aldığını gözlemliyorsunuz? Önem sırasına göre sıralayınız.

	Puan/4
Vatandaşlık İmkânı	3,12
Fiyat / Performans	2,59
Lokasyon ve Altyapı	2,35
Yatırım Getirisi (kira, değer artışı)	1,94

Yatırımcılar için vatandaşlık imkânı ve fiyat / performans en belirleyici unsur olarak öne çıkarken, lokasyon ve altyapı unsurları da karar süreçlerinde etkili rol oynuyor. Bu durum, yatırımcıların yalnızca gayrimenkul değeri değil, aynı zamanda yaşam kolaylığı ve uzun vadeli güven unsurlarını da dikkate aldığını gösteriyor.

Uluslararası yatırımcılara gayrimenkul satışlarında devlet politikalarının öngörülebilirliği ne düzeyde önemli?



100%

Devlet Politikalarının Önemi

GİGDER üyelerinin tamamı, uluslararası yatırımcılara gayrimenkul satışlarında devlet politikalarının öngörülebilirliğinin kritik bir faktör olduğunu vurguladı. Tüm katılımcılar, bu unsurun yatırım kararlarında **“çok önemli”** olduğunu ifade etti.

GİGDEKS Metodoloji

1. Veri Kaynağı

- GİGDEKS, GİGDER üyesi firmaların uluslararası yatırımcılara gerçekleştirdiği satış verilerine dayanır. Veriler, **adet, ciro ve birim satış fiyatı (USD)** bazında AGS Global tarafından toplanır.

2. Kapsam

- Endeks yalnızca **uluslararası yatırımcılara yapılan konut satışlarını** kapsar. Yerli alıcılara yönelik satışlar değerlendirme dışıdır.

3. Hesaplama Yöntemi

- Her çeyrek için GİGDER üyesi firmalardan elde edilen verilerle **ortalama satış fiyatı (USD)** hesaplanır.
- İlk hesaplanmış olan ortalama satış fiyatı (baz dönem) 100** olarak kabul edilir.
- Sonraki dönemlerin ortalama satış fiyatları, bu baz döneme oranlanarak endeks puanı elde edilir.

$$\text{GİGDEKS} = \frac{\text{Cari Dönem Ortalama Satış Fiyatı}}{\text{Baz Dönem Ortalama Satış Fiyatı}} \times 100$$

- Böylece endeksteeki değişim, uluslararası yatırımcılara yapılan satış fiyatlarındaki göreceli artış ya da azalışı yansıtır.

4. Veri Toplama ve Doğrulama Süreci

- Veriler, GİGDER üyesi firmalardan anket yöntemiyle toplanır ve AGS Global tarafından tutarlılık analizinden geçirilerek doğrulanır.

5. Raporlama Dönemi

- GİGDEKS yılda 4 kez yayımlanır ve her çeyreğe ait sonuçlar izleyen dönemde kamuoyuyla paylaşılır.

ags | global

Teşekkürler

GİGDER
— Gayrimenkul Hizmet İhracatçıları Derneği —