



# GİGDEKS 19

## Uluslararası Yatırımcıya Gayrimenkul Satış Endeksi

2025 Yılı 4. Çeyrek Raporu

Ocak 2026

# Başlarken

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

Uluslararası yatırımcıya gayrimenkul satışında birim fiyatlar ve gelecek projeksiyonları konusunda eşsiz bir içgörü sunan bu rapor, sektörün gidişatını anlamak isteyenler için vazgeçilmez bir rehber niteliğinde.

GİGDEKS 19'un sektörümüze ışık tutmasını ve yeni başarılarla vesile olmasını temenni ediyoruz.

Ekim 2025

Kasım 2025

Aralık 2025



# Yönetici Özeti



## GİGDEKS Baz Puanda Keskin Düşüş: 136,7

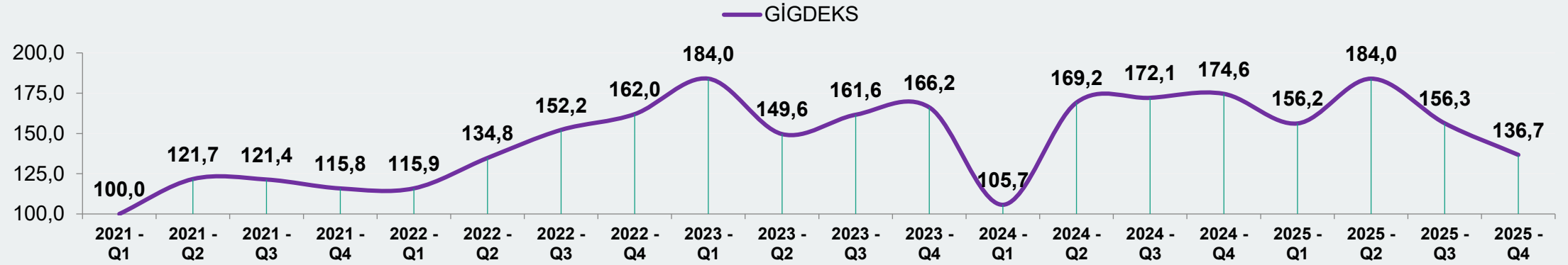
GİGDEKS 19'da ortalama birim fiyat **220.722** dolar olarak kaydedilirken endeks ise **136,7** seviyesine geriledi.

Bir önceki çeyrekte **156,3** seviyesinde olan endeksin bu dönemde **136,7**'ye inmesiyle birlikte GİGDEKS, **2024 yılının birinci çeyreğindeki 105,7'nin ardından en düşük** seviyesini gördü.

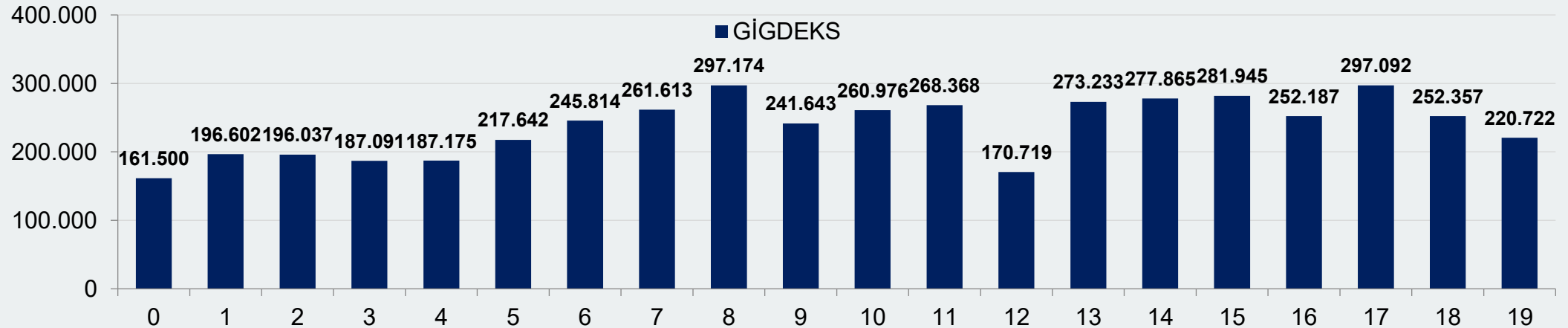
- 2025'in son çeyreğinde (Ekim – Kasım – Aralık) GİGDER üyesi firmaların katılımıyla hazırlanan GİGDEKS 19'da, uluslararası yatırımcıya gayrimenkul satış piyasasındaki daralmanın belirginleştiği görüldü.
- GİGDEKS 19 verilerine göre uluslararası yatırımcıya ortalama satış fiyatı birim fiyat bazında **220.722 dolar** olarak gerçekleşti. Bir önceki çeyrekte **156,3** olan endeks ise sert bir düşüşle **136,7**'ye geriledi.
- Ankete katılan GİGDER üyelerinin **%40,9'u**, önümüzdeki 3 ayda uluslararası yatırımcılara yönelik konut satışlarında belirgin bir değişim beklemediklerini aktardı. Öte yandan, satışlarda artış bekleyenlerin oranı **%31,8** olurken, düşüş öngörenlerin oranı **%27,3** olarak kaydedildi.
- GİGDER üyelerinin **%54,6'sı** 2026 yılında konut fiyatlarında reel artış bekleyerek gayrimenkulün enflasyon karşısında değer koruma gücüne olan güvenini ortaya koydu. Düşüş beklentisinin **%18,2** gibi sınırlı bir seviyede kalması ise piyasadaki beklentinin yukarı yönlü ivmenin korunacağı şeklinde olduğunu gösterdi.
- Bölgesel ve küresel savaş risklerinin yükseldiği mevcut konjonktürde katılımcıların **%77,3'ü**, Türkiye'nin "B planı ülke" olarak yatırımcı göçü çekeceğini öngördü. Bu güçlü beklenti, Türkiye'nin kriz dönemlerinde uluslararası sermaye açısından stratejik bir "güvenli liman" olarak algılandığını ortaya koydu.

# GİGDEKS: Ana Göstergeler

## GİGDEKS Çeyreklik Gelişim (n: 100)



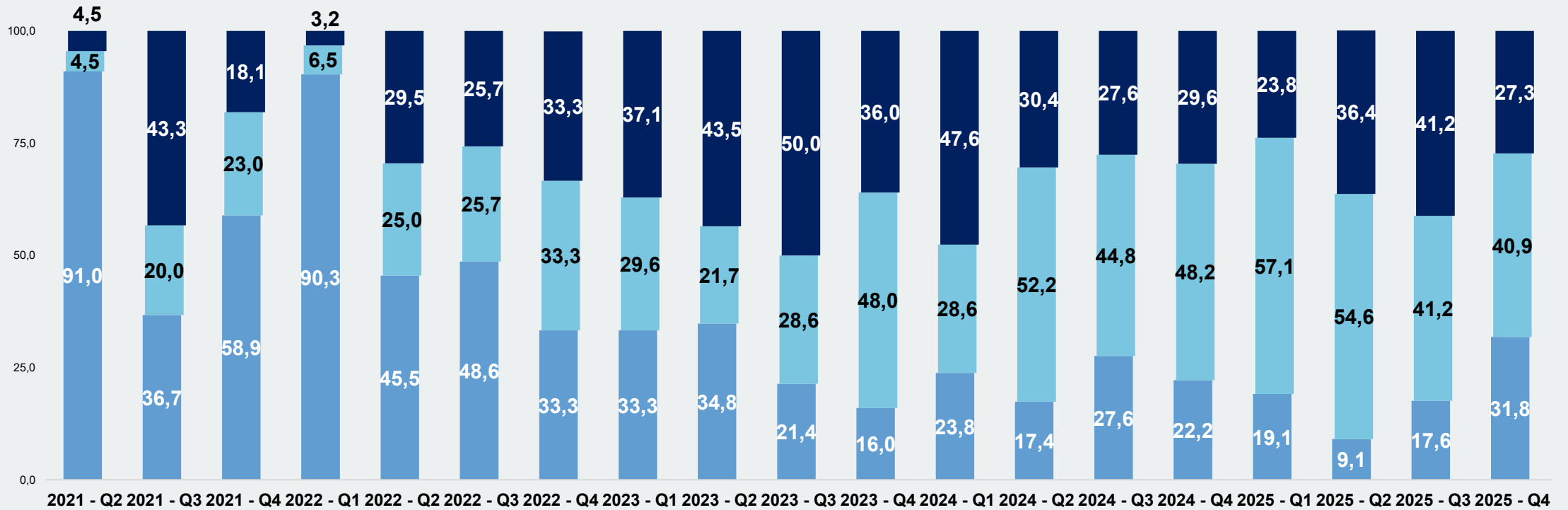
## Ortalama Satış Fiyatı (\$)



# GİGDEKS: Ana Göstergeler

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

ARTAR DEĞİŞMEZ AZALIR



## Türkiye’de konut fiyatları 2026 yılında reel olarak (enflasyondan arındırılmış) nasıl değişir?

Değişmez

%27,2

Düşer

%18,2

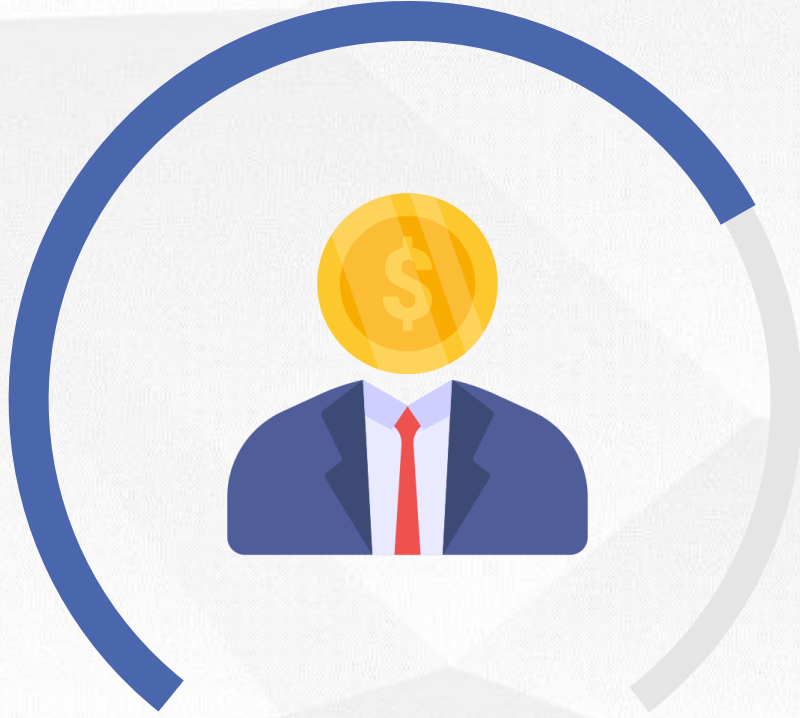
Yükselir

%54,6



Konut fiyatlarında reel artış bekleyenlerin oranının **%54,6** seviyesinde olması, gayrimenkulün enflasyon karşısında koruyucu bir yatırım aracı olarak görülmeye devam ettiğini ve yatırımcı güveninin 2026 için güçlü kaldığını ortaya koymaktadır.

Bölgesel ve küresel savaş risklerinin gündemde olduğu mevcut ortamda, Türkiye'nin "B planı ülke" olarak yatırımcı göçü almasını bekler misiniz?



**%77,3%**

Göç Alır



Katılımcıların **%77,3**'ünün Türkiye'nin yatırımcı göçü alacağını öngörmesi, artan küresel savaş riskleri karşısında ülkemizin uluslararası sermaye için stratejik bir "**güvenli liman**" (B planı) olarak konumlandığını göstermektedir.

# GİGDEKS Metodoloji

## 1. Veri Kaynağı

- GİGDEKS, GİGDER üyesi gayrimenkul firmalarının 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 ve ticari gayrimenkuller 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 görece 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 dört kez yayımlanır ve her çeyreğe ait sonuçlar izleyen dönemde kamuoyuyla paylaşılır.

ags | global

# Teşekkürler

GİGDER  
— Gayrimenkul Hizmet İhracatçıları Derneği —