



GİGDEKS 20

Uluslararası Yatırımcıya Gayrimenkul Satış Endeksi

2026 Yılı 1. Çeyrek Raporu

Nisan 2026

Başlarken

Gayrimenkul sektörünün uluslararası yatırımcılarla buluştuğu nokta GİGDER olarak, bağımsız araştırma şirketi AGS Global ile iş birliğimizin bir ürünü olan GİGDEKS'i 2026'nın birinci 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 20'nin sektörümüze ışık tutmasını ve yeni başarılarla vesile olmasını temenni ediyoruz.

Ocak 2026

Şubat 2026

Mart 2026



Yönetici Özeti



GİGDEKS'te Düşüş Trendi Kırıldı, Yön Yeniden Yukarı

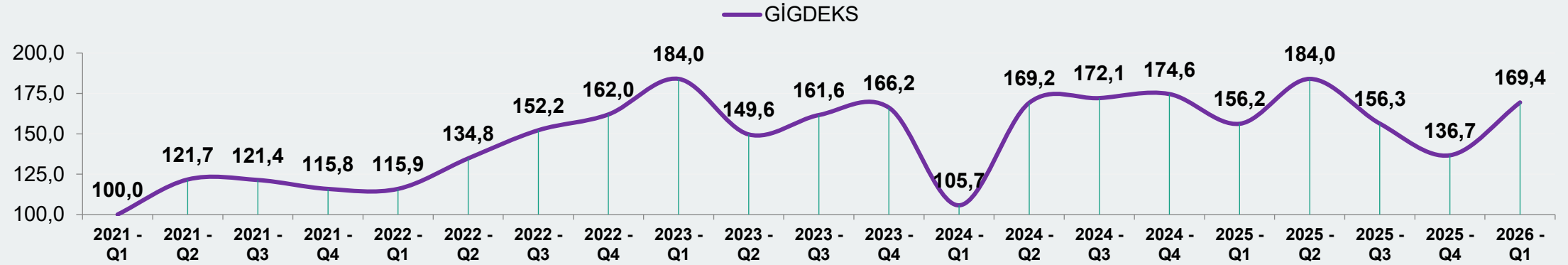
GİGDEKS, 2025'in ikinci yarısından itibaren yaşadığı ardışık düşüşleri sonlandırarak toparlanma sürecine girdi.

2025'in 3. ve 4. çeyreklerinde devam eden düşüş eğilimiyle **136,7** seviyesine kadar gerileyen endeks; 2026'nın ilk çeyreğinde **169,4** puan seviyesine hızlı bir sıçrama gerçekleştirdi.

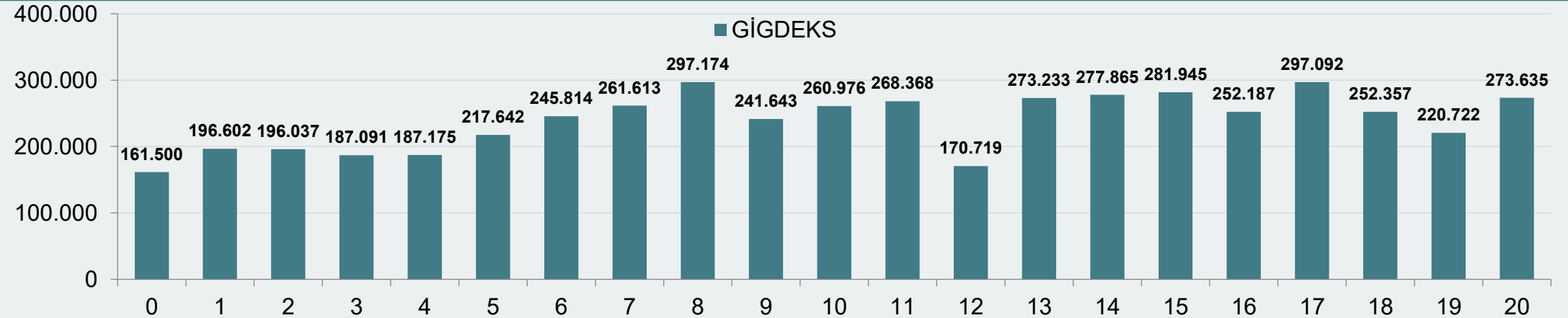
- 2026'nın ilk çeyreğinde (Ocak – Şubat – Mart) GİGDER üyesi firmaların katılımıyla hazırlanan GİGDEKS 20'de, 2025'in ikinci yarısından itibaren yaşanan ardışık düşüşlerin sonlandığı görüldü.
- 2025'in 3. ve 4. çeyreklerinde devam eden düşüş eğilimiyle **136,7** seviyesine kadar gerileyen endeks; 2026'nın ilk çeyreğinde **169,4** puan seviyesine hızlı bir sıçrama gerçekleştirdi. Birim fiyat bazında uluslararası yatırımcıya ortalama satış fiyatı ise **273.635 dolar** olarak ölçüldü.
- Ankete katılan GİGDER üyelerinin **%40,9'u**, önümüzdeki 3 ayda uluslararası yatırımcılara yönelik konut satışlarında belirgin bir değişim beklemediklerini aktardı. Satışlarda artış bekleyenlerin oranı **%45,5** iken düşüş öngörenlerin oranı **%13,6** olarak kaydedildi.
- GİGDER üyelerinin **%54,6'sı**, Dubai'den uzaklaşan varlıklı bireylerin yeni tercihinin Türkiye olabileceğini öngördü. Kalan **%45,4'lük** kesim ise bu konuda daha temkinli bir yaklaşım sergiledi. Türkiye'nin yatırımcı dostu politikalar benimsemesi hâlinde, uluslararası sermaye için güçlü bir alternatif merkez olma potansiyelinin yüksek olduğu düşünülüyor.
- 2026 yılının ilk çeyreğinde GİGDER üyeleri tarafından uluslararası yatırımcılara gerçekleştirilen konut satışlarının **%33,5'i** ikinci el pazarına ait. Bu sonuçlar, yatırımcıların Türkiye'de sadece yeni inşaatlara değil, doğrudan mevcut piyasa stokuna da entegre olduğunu gösteriyor.

GİGDEKS: Ana Göstergeler

GİGDEKS Çeyreklik Gelişim (n: 100)



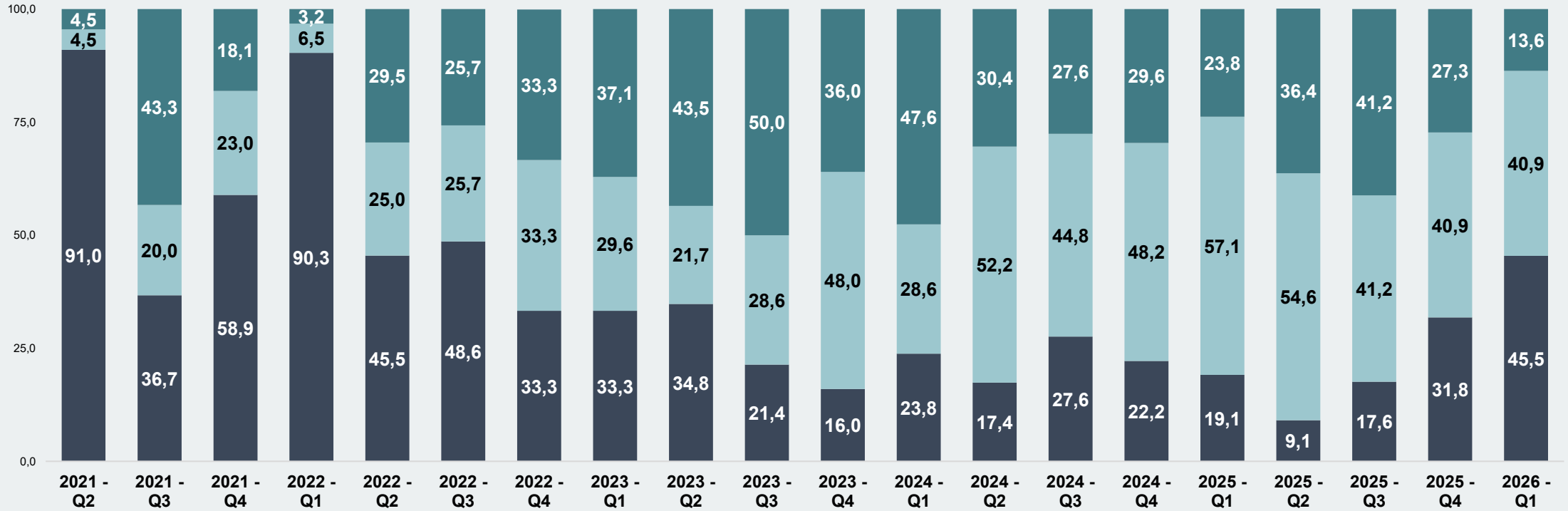
Ortalama Satış Fiyatı (\$)



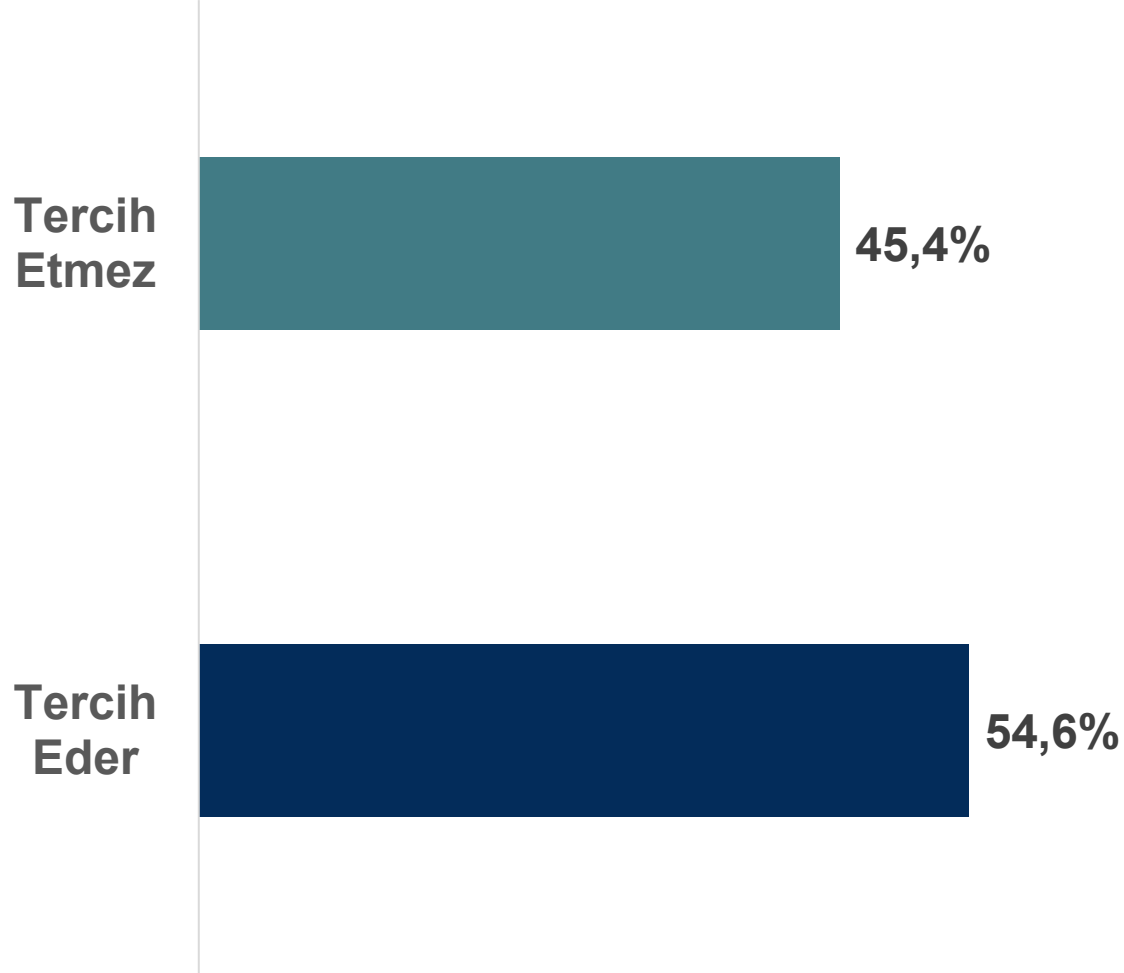
GİGDEKS: Ana Göstergeler

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

■ ARTAR ■ DEĞİŞMEZ ■ AZALIR



ABD & İsrail – İnan savaşı nedeniyle uluslararası yatırımcıların Dubai ilgisinde ciddi düşüş yaşıyor.
Dubai ilgisi azalan varlıklı bireyler, Türkiye'yi tercih eder mi?



Orta Doğu'daki artan gerilim, küresel sermayenin güvenli liman arayışını hızlandırdı. GİGDEKS 20 verileri, bu süreçte Dubai'ye olan ilginin azalmasıyla birlikte varlıklı bireylerin yönünü Türkiye'ye çevirip çevirmeyeceğine dair önemli bir tablo ortaya koyuyor.

GİGDER üyelerinin %54,6'sı, Dubai'den uzaklaşan varlıklı bireylerin yeni tercihlerinin Türkiye olabileceğini öngörürken, %45,4'lük kesim bu konuda daha temkinli bir yaklaşım benimsiyor.

2026 ilk çeyrekte (Ocak – Şubat – Mart) uluslararası yatırımcıya gerçekleştirdiğiniz konut satışlarının yüzde kaı ikinci eldi?



Her 3 Yatırımcıdan 1'i 2. Ele Yöneliyor

İkinci el pazarındaki %33,5'lik hacim, uluslararası yatırımcıların Türkiye'de sadece yeni inşaatlara değil, doğrudan mevcut piyasa stokuna da entegre olduğunu gösteriyor.

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 —