



GİGDEKS 22

Uluslararası Yatırımcıya Gayrimenkul Satış Endeksi

2026 Yılı 3. Çeyrek Raporu

Ekim 2026

Başlarken

“

Gayrimenkul sektörünün nabzını tutmayı sürdürüyoruz!

GİGDER ve AGS Global'in güçlü iş birliğiyle hazırlanan, piyasanın güvenilir rehberi GİGDEKS, 22. sayısıyla yayında. 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.

Veriye dayalı stratejik kararlar almak isteyen tüm sektör profesyonellerine yeni ufuklar açmasını dileriz.



**Temmuz
2026**



**Ağustos
2026**



**Eylül
2026**

Yönetici Özeti

Ana Göstergeler

Endeks Değeri: 2026 yılı 2. çeyreğinde **120,3** seviyesine kadar gerileyen GİGDEKS endeksi, 3. çeyrekte toparlanma eğilimi göstererek **141,9** puana yükselmiştir. Ancak bu değer, geçtiğimiz yılın aynı döneminin (2025 Q3: **156,3**) belirgin şekilde altındadır.

Ortalama Satış Fiyatı: Uluslararası yatırımcıya satılan konutların ortalama birim fiyatı 2026 yılı 2. çeyreğinde **194.262 \$** seviyesindeyken, 3. çeyrekte **229.182 \$** olarak ölçülmüştür. Fiyatlarda çeyreklik artış yaşansa da genel trend geçmiş dönemlerin (2025 Q3: **252.357 \$**) gerisindedir.

Pazar Öngörülleri

Gelecek 3 aylık dönem için uluslararası yatırımcıya konut satışı (adet ve ciro bazında) beklentilerinde olumsuz görüşlerin arttığı gözlemlenmektedir.

Katılımcı Beklentileri:

%36,8 - Azalacak

%36,8 - Değişmeyecek

%26,3 - Artacak

"Artar" diyenlerin oranındaki bu düşüş, sektörün temkinli duruşunu yansıtmaktadır.

Gündem

GEDAŞ Zorunluluğunun Kalkması:

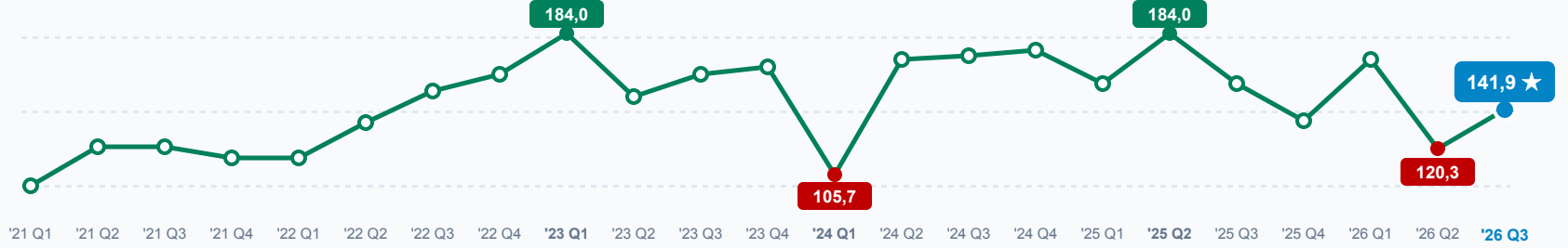
Değerleme raporunun GEDAŞ tarafından düzenlenme zorunluluğunun kaldırılması sektör temsilcileri tarafından pozitif karşılanmıştır. Katılımcıların **%63,2'si olumlu**, sadece **%5,3'ü olumsuz** etki beklemektedir. Bu adım operasyonel hızı artıracaktır.

Konut Piyasasında Canlanma Koşulları:

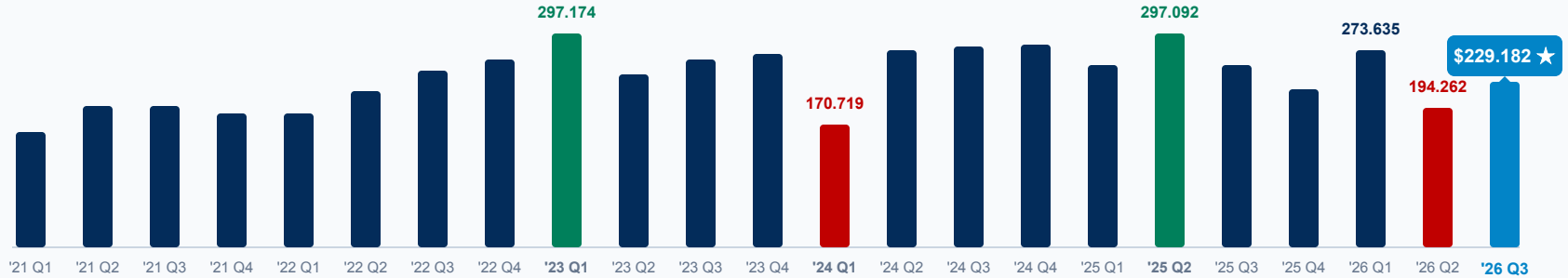
- Ekonomik belirsizliklerin azalması (**%89,5**)
- Konut kredisi faizlerinin düşmesi (**%63,2**)
- Alım gücünün artması (**%57,9**)
- Erişilebilir konut fiyatları (**%42,1**)
- Yeni konut arzının artması (**%21,1**)

GİGDEKS: Ana Göstergeler

GİGDEKS Çeyreklik Gelişim (n: 100)



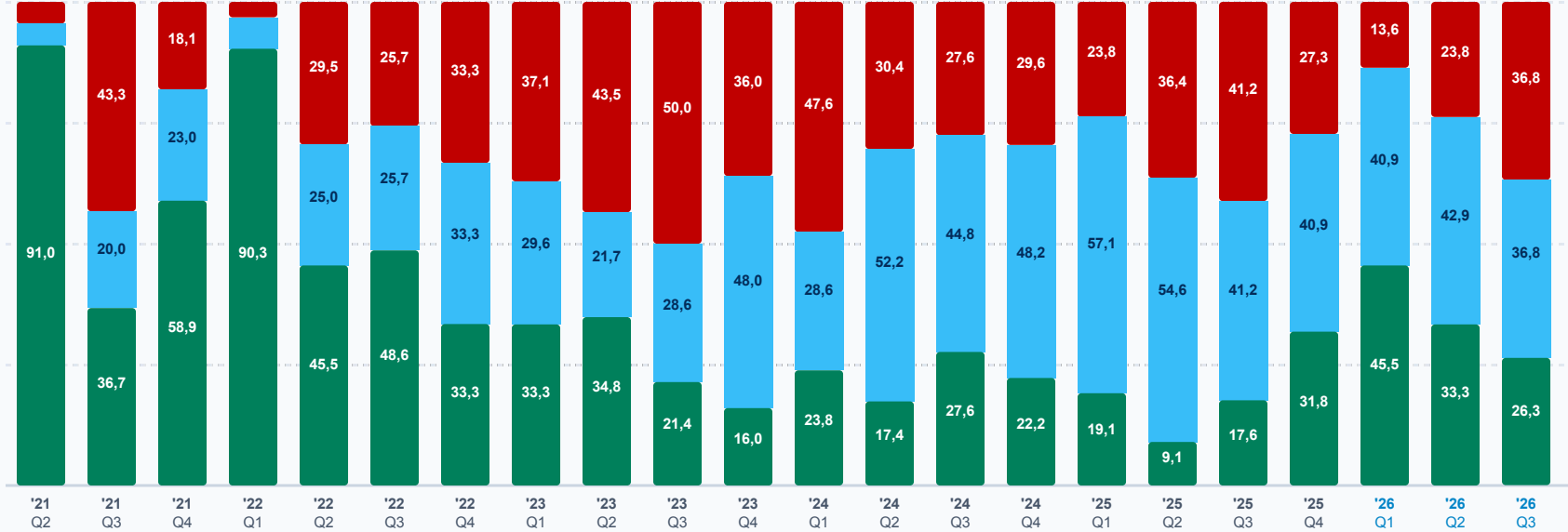
Ortalama Satış Fiyatı (\$)



GİGDEKS: Ana Göstergeler

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

ARTAR DEĞİŞMEZ AZALIR



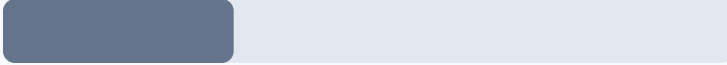
Genelgede yapılan güncelleme ile vatandaşlık amacıyla gerçekleştirilen taşınmaz işlemlerinde değerlendirme raporunun GEDAŞ tarafından düzenlenme zorunluluğu sona erdirildi.
Bu gelişme sektöre nasıl yansır?

Anket Sonuçları

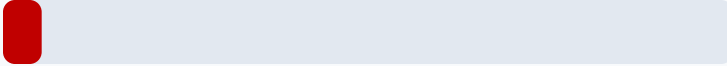
Olumlu %63,2



Etkisi olmaz %31,6



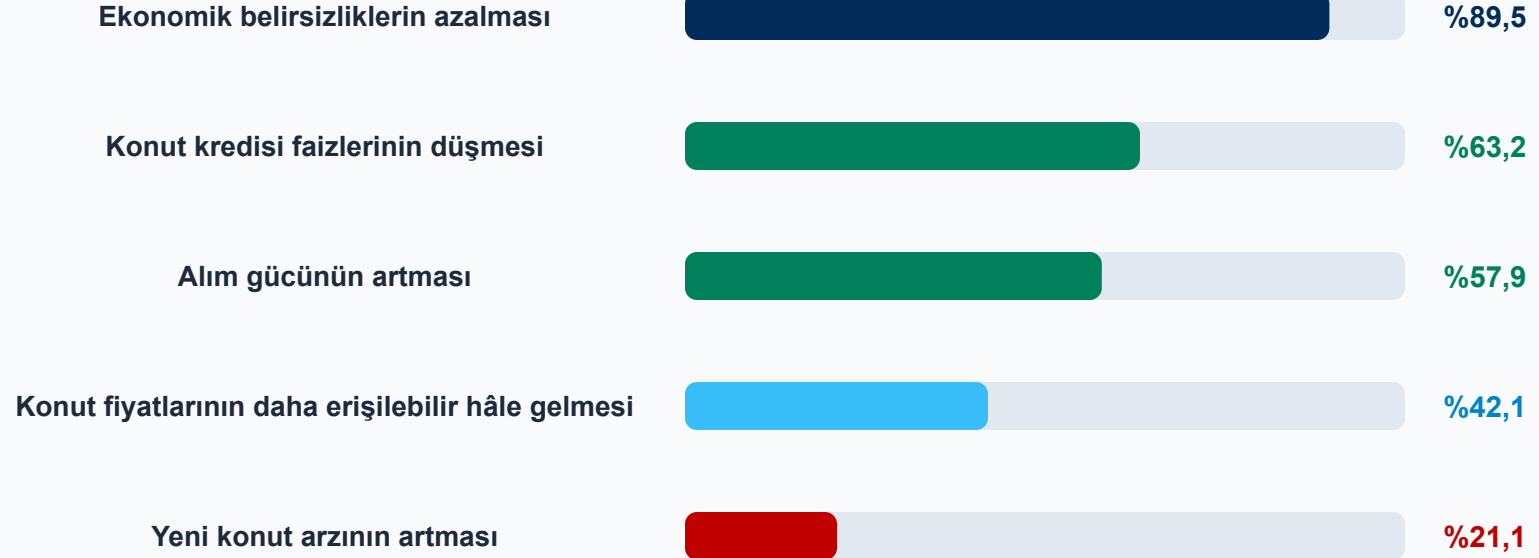
Olumsuz %5,3



Grafik Yorumu ve Sektörel Etkiler

- **Güçlü Beklenti (%63,2):** Katılımcıların ezici çoğunluğu GEDAŞ zorunluluğunun kaldırılmasını piyasa süreçlerini rahatlatarak olumlu bir gelişme olarak değerlendirmektedir.
- **Nötr Yaklaşım (%31,6):** Sektörün yaklaşık üçte biri düzenlemenin işlem hacimleri üzerinde doğrudan nötr bir etki yaratacağını öngörmektedir.
- **Sınırlı Olumsuzluk (%5,3):** Düzenlemenin olumsuz yansıyacağını düşünenlerin oranı oldukça düşük bir seviyededir.
- **Genel Değerlendirme:** Taşınmaz değerlendirme süreçlerindeki esneklik, yabancıya satış işlemlerinde operasyonel hızı ve verimliliği artıracaktır.

Türkiye konut piyasasında yeniden güçlü bir hareketlilik yaşanması için sizce hangi koşulların gerçekleşmesi gerekiyor?



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.

4. Veri Toplama & Doğrulama

Veriler, GİGDER üyesi firmalardan anket yöntemiyle toplanır.

AGS Global tarafından tutarlılık analizinden geçirilerek doğrulanır.

3. Hesaplama Yöntemi

Her çeyrek için GİGDER üyesi firmalardan elde edilen verilerle **ortalama satış fiyatı (USD)** hesaplanır.

İlk hesaplanan ortalama satış fiyatı (**baz dönem**) **100** kabul edilir.

Böylece endeksteeki değişim, satış fiyatlarındaki göreceli artış veya azalışı yansıtır.

$$S = \frac{\text{Cari Dönem Ortalama Satış Fiyatı}}{\text{Baz Dönem Ortalama Satış Fiyatı}}$$

5. Raporlama Dönemi

GİGDEKS yılda **dört kez** yayımlanır.

Her çeyreğe ait sonuçlar izleyen dönemde kamuoyuyla paylaşılır.

Teşekkürler

ags | global

GiGDER

— Gayrimenkul Hizmet İhracatçıları Derneği —