

AKÇAKOCA TİCARET VE SANAYİ ODASI

2026 İNŞAAT SEKTÖRÜ GÖRÜNÜM RAPORU

Türkiye, Küresel Eğilimler ve Akçakoca Perspektifi

%28,66

Yıllık inşaat maliyeti artışı

123.603

Temmuz 2026 konut satışı

31 / 35

Akçakoca OSB yatırımcı / sanayi
parseli

Yayına Hazırlanma Tarihi: 21 Ağustos 2026

Rapor Hakkında

Bu çalışma, Akçakoca Ticaret ve Sanayi Odası üyeleri ile kamuoyunun 2026 yılı inşaat sektörü görünümünü güncel ve karşılaştırılabilir verilerle değerlendirebilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda Türkiye geneli göstergeler, uluslararası ekonomik görünüm, yapı malzemeleri sektörü, konut piyasası ve Akçakoca'nın yerel yatırım dinamikleri birlikte ele alınmıştır.

Kapsam ve metodoloji

Veriler, 21 Ağustos 2026 itibarıyla yayımlanmış son resmi/kurumsal kaynaklardan derlenmiştir. Akçakoca'ya ilişkin değerlendirmeler; Akçakoca Demir Çelik İhtisas OSB'nin kamuya açık verileri, Düzce'nin içinde bulunduğu bölgesel konut fiyat göstergeleri ve ilçenin turizm-sanayi-ekonomik yapısı ile birlikte yorumlanmıştır. İlçe düzeyinde düzenli yayımlanmayan göstergelerde tahmin yerine nitel değerlendirme kullanılmıştır.

Bu rapor yatırım tavsiyesi niteliğinde değildir. Proje bazlı yatırım kararlarında güncel mevzuat, imar durumu, finansman koşulları ve teknik fizibilite ayrıca değerlendirilmelidir.

İçindekiler

1. Yönetici Özeti
2. 2026 Türkiye Ekonomisi ve İnşaat Sektörü
3. İnşaat Üretimi, Ciro ve Maliyetler
4. Konut Piyasası ve Fiyatlar
5. Yapı Malzemeleri ve Küresel Eğilimler
6. Akçakoca İçin Sektörel Görünüm
7. Fırsatlar, Riskler ve 2026-2028 Perspektifi
8. Üyeler İçin Stratejik Öneriler
9. Sonuç
10. Kaynakça

1. Yönetici Özeti

2026 yılında Türkiye inşaat sektörü tek yönlü bir görünüm sergilememektedir. Haziran 2026'da inşaat üretimi yıllık bazda %6,0 gerilerken, aynı ay inşaat ciro endeksi yıllık %29,9 artmıştır. Bu ayrışma, nominal ciro artışının maliyet ve fiyat etkileriyle birlikte okunması gerektiğini; reel faaliyet tarafında ise ivme kaybının belirginleştiğini göstermektedir.

Maliyet baskısı devam etmektedir. TÜİK'e göre Haziran 2026'da inşaat maliyet endeksi yıllık %28,66 artmış; malzeme maliyetleri %27,78, işçilik maliyetleri %30,25 yükselmiştir. Özellikle işçilik maliyetlerindeki artış, hem yeni projelerde hem de bakım-onarım işlerinde fiyatlama ve sözleşme yönetimini önemli hale getirmektedir.

Konut piyasasında ise Temmuz 2026'da 123.603 konut satılmış, satışlar geçen yılın aynı ayına göre %17,0 azalmıştır. Ocak-Temmuz döneminde toplam satışlar %5,5 gerilerken ipotekli satışlar %30,9 artmıştır. Bu durum, toplam talebin zayıflamasına karşın kredi kanalına duyarlılığın yüksek olduğunu göstermektedir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Temmuz 2026'da yıllık nominal %25,0 yükselmiş, reel olarak %5,1 gerilemiştir. Düzce'nin dahil olduğu TR42 bölgesinde yıllık nominal artış %24,7 ile Türkiye ortalamasına yakın gerçekleşmiştir.

Akçakoca açısından temel sonuç

İlçede 2026-2028 döneminin en dikkat çekici iş alanları; Akçakoca Demir Çelik İhtisas OSB ile bağlantılı sanayi yapıları, fabrika/depo ve altyapı işleri, mevcut yapı stokunun yenilenmesi, deprem güvenliği, enerji verimliliği, turizm tesislerinin modernizasyonu ve nitelikli düşük yoğunluklu konut projeleridir. Standart ve yüksek stoklu konut projelerinde ise finansman ve satış hızı daha dikkatli yönetilmelidir.

2. 2026 Türkiye Ekonomisi ve İnşaat Sektörü

2.1 Makroekonomik çerçeve

Temmuz 2026 itibarıyla yıllık tüketici enflasyonu %31,75 düzeyindedir. Yüksek enflasyon ve sıkı finansal koşullar, inşaat sektöründe hem tüketici talebini hem de firmaların işletme sermayesi ihtiyacını etkilemeye devam etmektedir. Sektör açısından faizlerin yönü, 2026'nın ikinci yarısı ve 2027 görünümünün başlıca belirleyicilerinden biridir.

2.2 Uluslararası kuruluşların Türkiye görünümü

OECD'nin Haziran 2026 Ekonomik Görünüm raporu Türkiye ekonomisinin 2026'da %3,1, 2027'de %3,8 büyümesini öngörmektedir. OECD, yılın ilk bölümünde yüksek enerji ve emtia fiyatları ile sıkı finansal koşulların iç talebi baskıladığını; 2026'nın sonlarına doğru daha düşük faizler ve iyileşen güven koşullarının tüketim ve yatırımları destekleyebileceğini belirtmektedir.

IMF'nin Temmuz 2026 Dünya Ekonomik Görünüm güncellemesinde Türkiye için 2026 reel büyüme tahmini %2,9'dur. Her iki kurumun tahminleri, büyümenin devam edeceği ancak finansman koşullarının ve enflasyonun yatırım kararlarında belirleyici olmaya devam edeceği bir çerçeveye işaret etmektedir.

Sektöre yansımaları

Faizlerde kalıcı gerileme; ipotekli konut satışları, proje finansmanı ve yatırımcı talebini destekleyebilir. Buna karşılık finansal koşulların uzun süre sıkı kalması, yüksek borçlulukla yürütülen projelerde nakit akışı ve stok maliyeti riskini artırır.

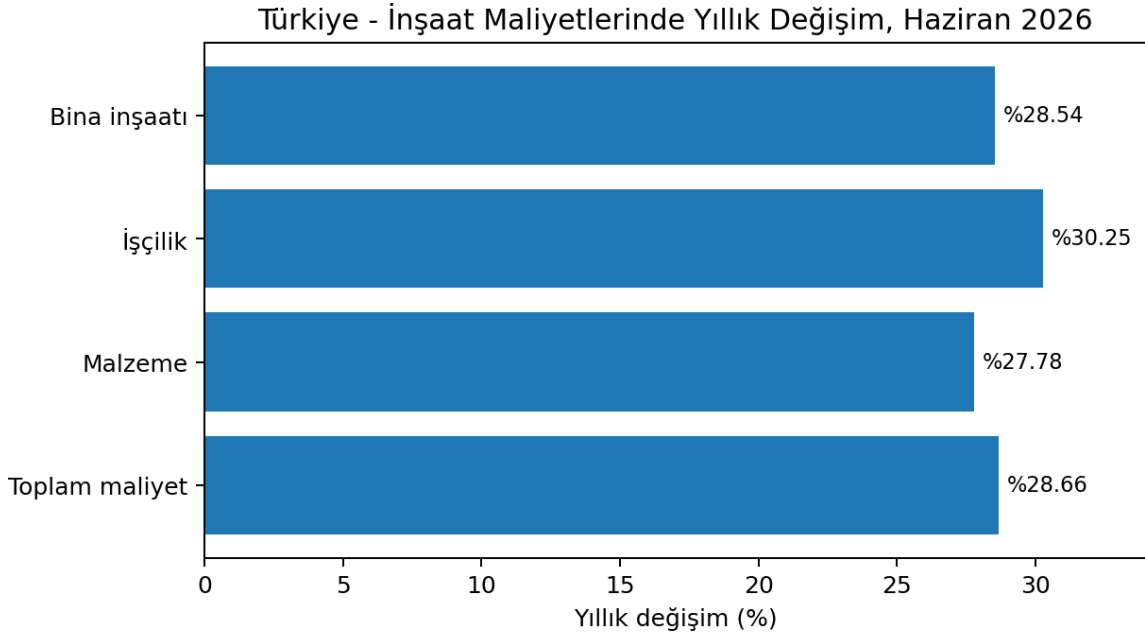
3. İnşaat Üretimi, Ciro ve Maliyetler

3.1 Üretimde ivme kaybı

TÜİK verilerine göre inşaat üretimi Mayıs 2026'da yıllık %3,0 azaldıktan sonra Haziran'da %6,0 gerilemiştir. Mayıs verisinin alt detayında bina inşaatı yıllık %4,5 azalırken bina dışı yapıların inşaatı %6,2 artmıştır. Bu ayrışma, altyapı ve bina dışı yatırımların bazı dönemlerde konut/bina üretiminden daha dirençli olabildiğini göstermektedir.

3.2 Ciro ve maliyetlerin birlikte okunması

Haziran 2026'da inşaat ciro endeksi yıllık %29,9 artarken aylık %0,7 azalmıştır. Aynı dönemde inşaat maliyet endeksinin yıllık %28,66 artması, nominal ciro artışının önemli bölümünün fiyat ve maliyet artışlarıyla birlikte değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Haziran 2026.

3.3 İşletmeler açısından maliyet yönetimi

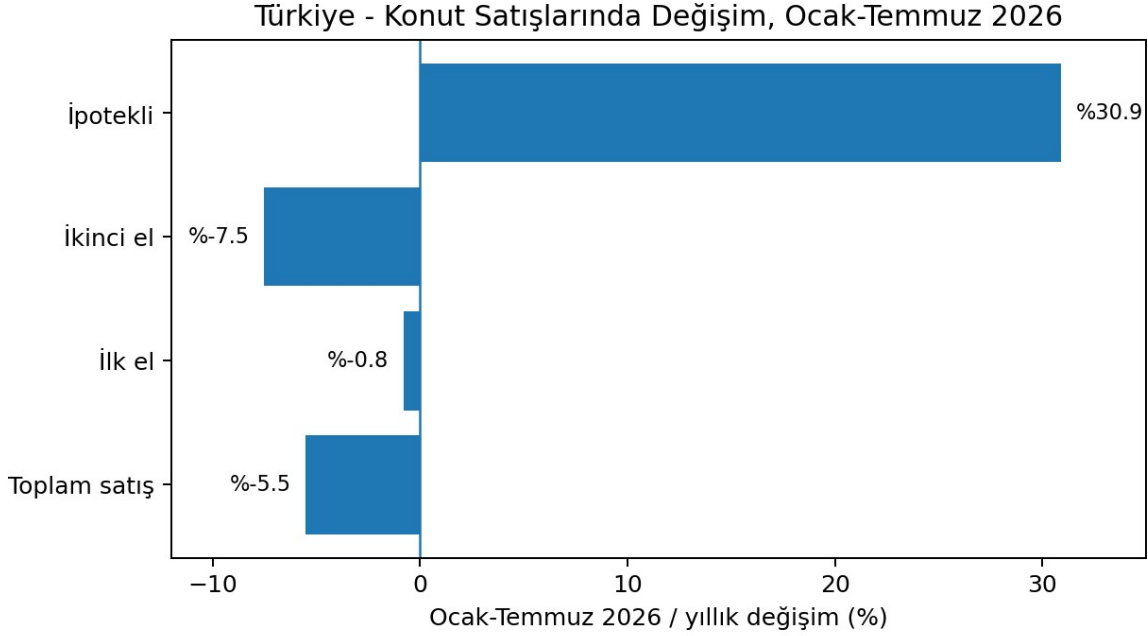
- Uzun süreli sabit fiyatlı işlerde maliyet güncelleme ve fiyat farkı hükümleri açık yazılmalıdır.
- Malzeme tedarik takvimi, proje nakit akışına göre planlanmalı; yüksek stok finansman maliyetine karşı korunmalıdır.
- İşçilik maliyetindeki artış nedeniyle taşeron sözleşmeleri, hakediş takvimi ve iş programı daha sık güncellenmelidir.

- Proje fizibilitesinde sadece yapım maliyeti değil; arsa, finansman, vergi, pazarlama ve satışta bekleme süresi birlikte dikkate alınmalıdır.

4. Konut Piyasası ve Fiyatlar

4.1 Satışlarda zayıflama, ipoteklide artış

Temmuz 2026'da Türkiye genelinde 123.603 konut satılmıştır. Yıllık bazda toplam satışlar %17,0, ilk el satışlar %8,6 ve ikinci el satışlar %20,8 gerilemiştir. Ocak-Temmuz döneminde toplam satış 823.119 adetle %5,5 azalırken ipotekli satışlar %30,9 artmıştır.

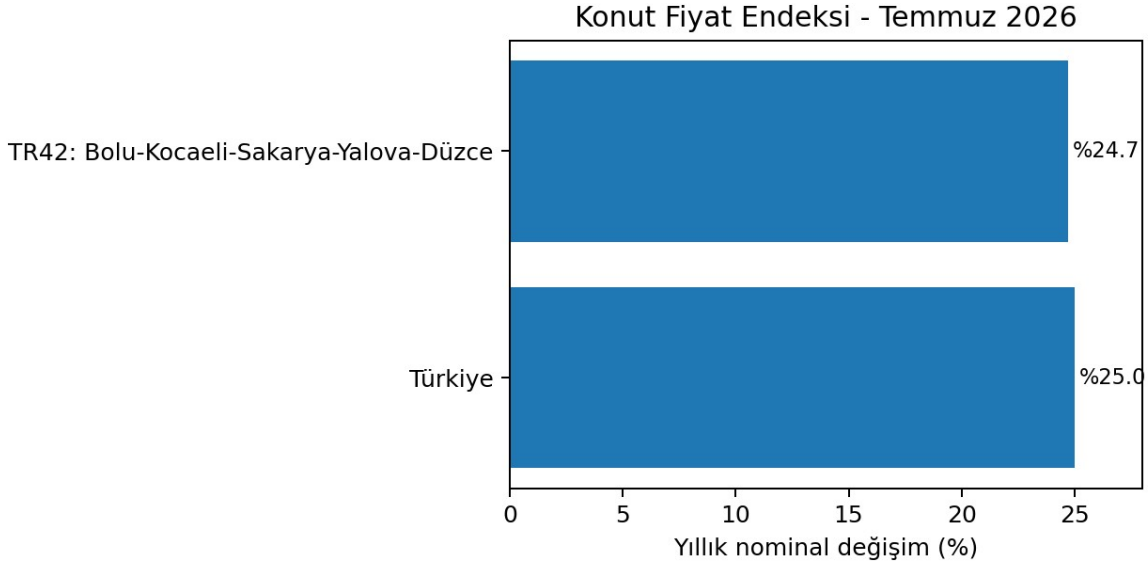


Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Temmuz 2026.

Temmuz ayında ikinci el konutların toplam satış içindeki payı %65,6'dır. Yeni projelerin bu geniş ikinci el stoku karşısında; deprem güvenliği, enerji verimliliği, otopark, asansör, ısı-ses yalıtımı, modern planlama ve işletme giderleri gibi başlıklarda ayrışması önem kazanmaktadır.

4.2 Fiyatlar reel olarak geriliyor

TCMB Konut Fiyat Endeksi Temmuz 2026'da aylık %1,5, yıllık nominal %25,0 artmış; yıllık reel değişim ise -%5,1 olmuştur. Aynı dönemde Düzce'nin içinde bulunduğu TR42 bölgesinde yıllık nominal konut fiyat artışı %24,7 seviyesindedir.



Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, Temmuz 2026. TR42: Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce.

Bu tablo, konut fiyatlarının TL bazında yükselmeye devam ettiğini ancak genel fiyat seviyesine göre reel değer kaybının sürdüğünü göstermektedir. Müteahhit açısından satış fiyatındaki nominal artışın tek başına kârlılık göstergesi olarak kullanılması bu nedenle yanıltıcı olabilir.

5. Yapı Malzemeleri ve Küresel Eğilimler

5.1 Yapı malzemelerinde faaliyet dirençli, güven sınırlı

Türkiye İMSAD İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi Haziran 2026'da bir önceki aya göre 0,7 puan artarak 73,6'ya yükselmiştir. Faaliyet Endeksi 122,4'e çıkarken Güven Endeksi 45,9'a, Beklenti Endeksi 59,1'e gerilemiştir. İMSAD, iç pazardaki finansal koşullar ile küresel ve jeopolitik gelişmelerin yılın geri kalanında belirleyici olacağını vurgulamaktadır.

5.2 Dünya inşaat sektöründe öne çıkan yönelimler

- Yeni yapı üretiminin yanında mevcut binaların yenilenmesi ve enerji performansının artırılması.
- Düşük enerji tüketimli binalar, yalıtım, güneş enerjisi ve enerji yönetimi çözümlerinin yaygınlaşması.
- Karbon ayak izi, döngüsel ekonomi ve geri dönüştürülebilir yapı malzemelerinin tedarik kararlarında daha fazla önem kazanması.
- Konut erişilebilirliği sorununun birçok ekonomide temel gündem haline gelmesi; daha verimli proje, maliyet ve finansman modellerine yönelim.
- Dijital tasarım, BIM, prefabrik/modüler üretim ve süreç otomasyonunun maliyet ve süre yönetiminde daha yaygın kullanılması.

Akçakoca'daki yapı malzemesi üreticileri ve tedarikçileri açısından bu eğilimler, yalnız yerel konut talebine bağlı kalmadan sanayi yapıları, enerji verimliliği ve ihracat bağlantılı ürün gruplarına yönelme fırsatı yaratmaktadır.

6. Akçakoca İçin Sektörel Görünüm

6.1 Akçakoca'nın çok katmanlı talep yapısı

Akçakoca'da inşaat talebi yalnız yerleşik nüfusa yönelik standart konuttan oluşmamaktadır. İlçenin turizm, ikinci konut, sanayi, hizmetler ve tarıma dayalı ekonomik yapısı; konut, ticari yapı, turizm tesisi, sanayi yapısı, bakım-onarım ve altyapı işlerini aynı pazarda buluşturmaktadır.

6.2 Akçakoca Demir Çelik İhtisas OSB

Akçakoca Demir Çelik İhtisas OSB'nin resmi internet sitesinde 31 yatırımcı/sanayi firması ve 35 sanayi parseli bulunduğu belirtilmektedir. OSB ayrıca altyapı, dere ıslahı, taş tahkimat ve yol projelerinin sürdüğünü duyurmaktadır. Bu yatırım süreci, ilçedeki inşaat ve bağlantılı meslekler için orta vadede en somut yeni iş alanlarından biridir.

- Fabrika, atölye ve depo binaları
- Çelik konstrüksiyon ve endüstriyel çatı/cephe sistemleri
- Beton, endüstriyel zemin ve saha betonları
- Elektrik, mekanik tesisat ve yangın sistemleri
- Yol, drenaj, altyapı, istinat ve çevre düzenleme işleri
- İdari binalar, güvenlik yapıları ve yardımcı tesisler

Yerel tedarik zinciri fırsatı

OSB yatırımlarının yalnız ana yüklenicilere değil; beton, demir-çelik, elektrik, mekanik, nakliye, iş makinesi, iş güvenliği, mimarlık-mühendislik, çevre düzenleme ve yapı malzemesi tedarikçilerine de iş hacmi yaratması beklenebilir.

6.3 Turizm, ikinci konut ve mevcut yapı stoku

Akçakoca'nın kıyı turizmi ve ikinci konut niteliği, konut talebinin bir bölümünü ilçe dışından gelen alıcılara bağlamaktadır. 2026 koşullarında büyük ve yüksek stoklu projeler yerine; az katlı, kaliteli, iyi yalıtılmış, otoparkı ve kullanım esnekliği bulunan projelerin daha dayanıklı bir talep tabanına sahip olabileceği değerlendirilmektedir.

Bunun yanında otel, pansiyon, apart ve yeme-içme işletmelerinin renovasyonu; çatı, cephe, su yalıtımı, mekanik-elektrik yenilemesi ve enerji verimliliği uygulamaları, yeni inşaat kadar önemli bir alt pazar oluşturabilir.

6.4 Deprem güvenliği

Düzce'nin deprem geçmişi nedeniyle yapı güvenliği Akçakoca'da temel bir sektörel önceliktir. Mevcut yapıların performans değerlendirmeleri, mevzuata uygun güçlendirme/yık-yap kararları, nitelikli mühendislik hizmetleri ve belgeli malzeme kullanımı önümüzdeki dönemde tüketici tercihlerini daha fazla etkileyebilir.

7. Fırsatlar, Riskler ve 2026-2028 Perspektifi

7.1 Akçakoca fırsat matrisi

Alan	2026-2028 Potansiyel	Gerekçe
------	----------------------	---------

OSB sanayi yapıları	Çok yüksek	Devam eden yatırım ve altyapı süreci
Fabrika/depo/çelik konstrüksiyon	Çok yüksek	OSB ve sanayi yatırımlarıyla doğrudan bağlantılı
Mevcut bina yenileme	Yüksek	Eski stok, turizm tesisleri ve bakım ihtiyacı
Enerji verimliliği/yahtım	Yüksek	Enerji maliyetleri ve konfor beklentisi
Deprem güvenliği/güçlendirme	Yüksek	Bölgesel deprem riski ve yapı güvenliği hassasiyeti
Nitelikli az katlı konut	Orta-Yüksek	İkinci konut ve yaşam kalitesi talebi
Turizm tesisi renovasyonu	Orta-Yüksek	Sezon öncesi modernizasyon ihtiyacı
Standart yüksek stoklu konut	Temkinli	Finansman ve satış hızı riski

7.2 Başlıca riskler

Risk	Sektörel Etki
Finansman riski	Yüksek faiz ve uzun satış süresi, proje sermayesinin maliyetini yükseltebilir.
Maliyet riski	Malzeme ve özellikle işçilik maliyetleri yüksek artışını sürdürmektedir.
Satış/stok riski	Konut satışlarındaki gerileme, standart projelerde stokta kalma süresini uzatabilir.
Arsa riski	Yüksek arsa payı, projenin piyasanın taşıyabileceği satış fiyatının üzerine çıkmasına neden olabilir.
Tahsilat riski	Vadeli satış ve ticari alacaklarda gecikme, işletme sermayesi ihtiyacını artırabilir.
Nitelikli işgücü	Usta ve teknik personel maliyeti ile erişilebilirliği proje programlarını etkileyebilir.

7.3 Senaryolar

Temel senaryo

Enflasyon geriler ancak finansman koşulları sıkı kalır. Konut talebi seçici; sanayi, altyapı ve renovasyon işleri görece daha dirençli seyreder.

Olumlu senaryo

Faizlerde belirgin ve kalıcı düşüşle ipotekli talep güçlenir; 2027'ye doğru ertelenmiş konut ve yatırım talebi daha görünür hale gelir.

Olumsuz senaryo

Enerji, kur veya jeopolitik kaynaklı yeni maliyet şoku; malzeme fiyatlarını ve finansman baskısını artırarak düşük sermayeli projelerde nakit akışı sorunlarını büyütür.

8. Üyeler İçin Stratejik Öneriler

8.1 Müteahhit ve proje geliştiriciler

- Projeyi satış fiyatından önce başabaş fiyatı ve nakit akışı üzerinden değerlendirin.
- Büyük tek etap yerine, talebe göre ilerleyebilen etaplı proje modellerini tercih edin.

- Arsa karşılığı oranlarını güncel finansman ve satış hızı varsayımlarıyla yeniden test edin.
- Projelerde deprem güvenliği, enerji verimliliği ve düşük işletme giderini görünür satış unsuru haline getirin.
- OSB sanayi yapıları için yeterlilik, referans, ekip ve tedarik zinciri hazırlıklarını bugünden tamamlayın.

8.2 Yapı malzemesi ve tedarik firmaları

- Stok devir hızını yakından takip edin; yüksek maliyetli yavaş stoktan kaçın.
- OSB yatırımlarında kullanılabilecek endüstriyel yapı ürünlerini ürün gamına ekleyin.
- Yalıtım, su yalıtımı, çatı/cephe, yangın güvenliği ve enerji verimli yapı bileşenlerine ağırlık verin.
- Proje bazlı fiyatlama ve tedarik sözleşmeleriyle kur/maliyet oynaklığını sınırlamaya çalışın.

8.3 Mimarlık, mühendislik ve teknik hizmetler

- Sanayi yapıları, enerji verimliliği ve yapı performansı alanlarında uzmanlaşma geliştirin.
- BIM, dijital metraj, maliyet kontrolü ve proje yönetimi araçlarını daha yoğun kullanın.
- Deprem güvenliği iletişiminde teknik doğruluk, raporlama ve belgelendirmeyi ön plana çıkarın.

8.4 Oda ölçeğinde önerilen çalışmalar

- Yılda en az iki kez İnşaat Sektörü İstişare Toplantısı düzenlenmesi.
- Akçakoca'da temel yapı girdilerinden oluşan üç aylık yerel maliyet takip seti oluşturulması.
- OSB yatırımcıları ile yerel müteahhit, tedarikçi ve teknik hizmet firmalarının B2B buluşmalarla eşleştirilmesi.
- Enerji verimliliği, yeşil bina, BIM ve kamu/özel sektör ihale uygulamaları konusunda eğitimler düzenlenmesi.
- Belediye ve ilgili kurumlarla iş birliği içinde ruhsat, iskan ve yapı stoku verilerinin sektörel analizlerde kullanılabilecek şekilde takip edilmesi.

9. Sonuç

2026, inşaat sektörü açısından genel ve homojen bir büyüme yılı değildir. Üretimdeki gerileme, yüksek maliyetler ve konut satışlarındaki zayıflama; özellikle yüksek borçlulukla yürütülen standart konut projelerinde temkinli olmayı gerektirmektedir. Buna karşılık sanayi ve altyapı yatırımları, renovasyon, deprem güvenliği ve enerji verimliliği daha dayanıklı iş alanlarıdır.

Akçakoca'nın görünümünü Türkiye genelinden farklılaştırabilecek başlıca unsur Akçakoca Demir Çelik İhtisas OSB'nin yatırım sürecidir. 31 yatırımcı ve 35 sanayi parselinin bulunduğu OSB'nin altyapı ve sanayi yatırımları ilerledikçe, inşaat sektörünün yanı sıra çok sayıda yerel tedarik ve hizmet koluna yeni iş hacmi oluşması beklenebilir.

Bu çerçevede 2026-2028 döneminde Akçakoca'da başarılı sektör firmalarının; doğru proje seçen, finansmanını kontrollü yöneten, teknik kalite ve güvenliği öne çıkaran, sanayi yatırımlarını takip eden ve enerji verimli çözümlere uyum sağlayan işletmeler olması beklenmektedir.

10. Kaynakça

1. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İnşaat Üretim Endeksi, Haziran 2026. <https://www.tuik.gov.tr/>
2. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İnşaat Maliyet Endeksi, Haziran 2026, Haber Bülteni No: 58199. <https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58199>
3. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Temmuz 2026, Haber Bülteni No: 58339. <https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58339>
4. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Ciro Endeksleri, Haziran 2026, Haber Bülteni No: 58284. <https://veriportali.tuik.gov.tr/>
5. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi, Temmuz 2026. <https://www.tcmb.gov.tr/>
6. OECD, OECD Economic Outlook, Volume 2026 Issue 1 - Türkiye, 3 Haziran 2026. <https://www.oecd.org/>
7. International Monetary Fund (IMF), Republic of Türkiye - Country Data / July 2026 WEO Update. <https://www.imf.org/en/Countries/TUR>
8. Türkiye İMSAD, İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Haziran 2026. <https://www.imsad.org/>
9. Akçakoca Demir Çelik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Kurumsal veriler ve projeler. <https://akcakocaosb.org.tr/>

Veri tarihi ve açıklama

Rapor 21 Ağustos 2026 itibarıyla erişilebilen en güncel yayımlanmış veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Yeni veri yayımlanması, ekonomik koşulların değişmesi veya yerel projelerdeki gelişmeler raporun değerlendirmelerini zaman içinde değiştirebilir.