

trendarsa

yatırım ofisi

trendarsa ile;
Hem **karlı** bir yatırım yapın
hem de **doğanın** kucağında
arzu ettiğiniz **yaşama** kavuşun

www.trendarsa.net



İçindekiler

SAKARYA ARSA VE GAYRİMENKUL YATIRIM REHBERİ	1
1. Analiz Özeti: Sakarya Yatırım Potansiyeli	4
2. SAKARYA ARSA YATIRIMINDA TEMEL DİNAMİKLER VE STRATEJİK VİZYON	5
2.1 Lojistik Ağların Arazi Değerine Etkisi	5
2.2 İstanbul Sanayisinin Kayması ve OSB Genişlemeleri	6
3. 2026 SAKARYA BÖLGESEL ARSA VE TARLA m² FİYAT BEKLENTİSİ (Tahmini)	7
4. SAKARYA İLÇELERİNE GÖRE YATIRIM POTANSİYELİ VE BÖLGE ANALİZİ	8
3.1 Karasu ve Kocaali: Turizm ve Liman Odaklı Fırsatlar	8
3.2 Sapanca ve Geyve: Eko-Turizm ve Nitelikli Konut	8
4. 2026 SAKARYA ARSA FİYATLARI VE DEĞERLEME KRİTERLERİ	10
4.1 Tarla ve Arsa Arasındaki Fiyat Makası	10
4.2 Komşu İllerle Karşılaştırmalı Analiz	10
4.3 Tablo 2: Sakarya ve Çevresi Bölgesel Yatırım Karşılaştırması	11
5. YATIRIM YAPARKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUKUKİ VE TEKNİK DETAYLAR	11
5.1 Toprak Koruma Kanunu ve Tarımsal Sit Alanları	11
5.3 Zemin Etüdü ve Deprem Riski	11
5.4 Hisseli Tapu ve Şufa Hakkı Riski	11
5.5 Tarla vasıflı araziye ev yapılabilir mi?	12
5.6 Kuzey Marmara Otoyolu Sakarya arsa fiyatlarını nasıl etkiledi?	12
5.7 Sakarya'da arsa alırken nelere dikkat etmeliyim?	12
6. Endeksa Verileri	13
6.1 Sakarya Konut İmarlı Arsa (5 Yıllık) Grafik	13
6.2 İlçe İlçe Satış Yoğunluk Haritası	14
6.2 Sakarya İlçeleri Konut İmarlı Arsa Fiyatları	15

SAKARYA'DA GAYRİMENKUL YATIRIMININ ZİRVESİ: BUGÜNDEN GELECEĞE KAZANÇ

En Değerli Arsa & Tarla Fırsatları | Büyüme ve Gelişim Analizi



Sakarya arsa ve tarla m2 fiyatları, en karlı yatırım bölgeleri ve imar durumu. Karasu, Hendek ve Sapanca fırsatları ile detaylı yatırım ve kazanç rehberi.

1.Analiz Özeti: Sakarya Yatırım Potansiyeli

Kriter	Derecelendirme	Stratejik Açıklama
Lojistik Konum	Çok Yüksek	İstanbul-Ankara hattı, Kuzey Marmara Otoyolu ve liman bağlantısı.
Sanayi Gelişimi	Yüksek	Yeni OSB projeleri, otomotiv yan sanayi ve üretim üssü kimliği.
Turizm Potansiyeli	Orta-Yüksek	Sapanca (Lüks Konut), Karasu (Deniz), Geyve (Eko-Turizm).
Arazi Arzı	Orta	Tarımsal koruma statüleri (Büyük Ova) sebebiyle İmar genişlemesi kontrollü.
Risk Faktörü	Orta	Zemin sıvılaşma riskleri ve deprem yönetmeliğine uygunluk gerekliliği.

Sakarya arsa yatırımı, coğrafi olarak İstanbul'a olan yakınlığı, Kuzey Marmara Otoyolu ile güçlenen lojistik altyapısı ve hızla genişleyen Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) ağı sayesinde Marmara Bölgesi'nin en stratejik sermaye değerlendirme araçlarından biridir.

Bölge, sanayi desantralizasyonu ile konut dışı gayrimenkul talebinde ciddi bir artış grafiği sergilemektedir. Sakarya tarla ve arazi piyasası, sadece tarımsal üretim değil, gelecekteki imar genişleme projeksiyonları açısından da kurumsal yatırımcıların radarındadır.

2.SAKARYA ARSA YATIRIMINDA TEMEL DİNAMİKLER VE STRATEJİK VİZYON

Yatırım Tezi: Neden Sakarya? Neden Şimdi?



Lojistik Konum (Çok Yüksek):

İstanbul-Ankara hattı, Kuzey Marmara Otoyolu ve liman bağlantısı.



Sanayi Gelişimi (Yüksek):

Yeni OSB projeleri, otomotiv yan sanayi ve üretim üssü kimliği.



Turizm Potansiyeli (Orta-Yüksek):

Sapanca (Lüks Konut), Karasu (Deniz), Geyve (Eko-Turizm).



Arazi Arzı (Orta):

Tarımsal koruma statüleri (Büyük Ova) sebebiyle imar genişlemesi kontrollü.



Risk Faktörü (Orta):

Zemin sıvılaşma riskleri ve deprem yönetmeliğine uygunluk gerekliliği.

Sakarya, İstanbul'un sanayi ve lojistik baskısını stratejik bir avantaja çevirerek Marmara'nın yeni sermaye çekim merkezi oluyor.

© NotebookL

Sakarya gayrimenkul piyasası incelendiğinde, yatırımcıların odaklanması gereken birincil dinamik, şehrin İstanbul'un "sanayi arka bahçesi" olma yolundaki dönüşümüdür. İstanbul'daki sanayi tesislerinin yer darlığı ve metrekaşe maliyetlerindeki fahiş artışlar, üreticileri çeper illere itmektedir. Kocaeli'nin doluluk oranına ulaşmasıyla birlikte Sakarya, en güçlü alternatif olarak öne çıkar. Bu dönüşüm, özellikle sanayi ve lojistik imarlı arazilere olan talebi doğrudan yönetir.

2.1 Lojistik Ağların Arazi Değerine Etkisi

Kuzey Marmara Otoyolu'nun tamamlanması, Sakarya'nın kuzey aksındaki ilçelerin (Adapazarı kuzeyi, Kaynarca, Karasu) ticari kaderini yeniden şekillendirmiştir. Ulaşım süresinin kısalması, hammadde ve ürün sevkiyatını optimize ettiği için lojistik depolama alanlarına duyulan ihtiyacı artırmıştır. Otoyol çıkışlarına yakın, tır ve ağır vasıta trafiğine uygun kadastral yolu olan tarla vasıflı araziler, gelecekteki lojistik imar planlarında öncelikli alanlar olarak değerlendirilmektedir. [Marmara Bölgesi yatırım rehberi](#) analizlerinde de görüldüğü üzere, ulaşım akslarına 5-10 km mesafedeki araziler, konut alanlarından daha hızlı prim yapma potansiyeline sahiptir.

2.2 İstanbul Sanayisinin Kayması ve OSB Genişlemeleri

Büyümenin Tetikleyicisi: İstanbul'un Desantralizasyonu ve 'Taşma Etkisi'



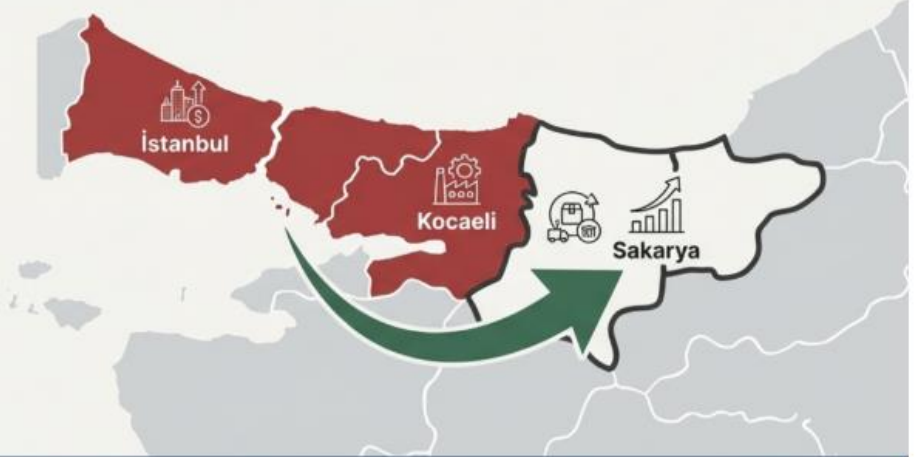
İstanbul: Yüksek maliyet ve yer darlığı, üreticileri çeper illere itiyor.



Kocaeli: %90+ sanayi doluluk oranıyla kapasitesinin sınırında.



Sakarya: Altyapısı hazır en güçlü ve mantıklı alternatif.



Sakarya, bölgesel sanayi ve lojistik büyümenin doğal ve stratejik genişleme alanıdır.

Sakarya'da mevcut OSB'lerin doluluk oranlarının %90 seviyelerine yaklaşması ve yeni ihtisas OSB'lerin (Otomotiv, Makine, Gıda) planlanması, bölgeye nitelikli istihdam göçünü tetiklemektedir. Bir bölgeye sanayi yatırımı geldiğinde, oluşan domino etkisiyle konut imarlı arsa talebi de artış gösterir. Sanayi bölgelerine komşu olan ancak henüz imara açılmamış "ham toprak" niteliğindeki araziler, **OSB yakınında arsa almak mantıklı mı** sorusunu soran yatırımcılar için orta-uzun vadede yüksek getiri fırsatı sunar.

Formül: Yatırım Bölgesi Nüfus Artış Hızı / İl Geneli Nüfus Artış Hızı) x Sanayi Yatırım Hacmi = Bölgesel Talep Çarpanı

Büyümenin İkiz Motoru 1: Lojistik Üstünlük

Kuzey Marmara Otoyolu: Bölgenin Kaderini Değiştiren Arter



Vurgulanan Veri:

Ulaşım akslarına 5-10 km mesafedeki araziler, konut alanlarından daha hızlı prim yapma potansiyeline sahiptir. Özellikle otoyol çıkışlarına yakın, tır trafiğine uygun kadastral yolu olan tarlalar, gelecekteki lojistik imar planlarında önceliklidir.

Kuzey Marmara Otoyolu ve Karasu Limanı, Sakarya'yı bölgesel bir lojistik üs haline getirerek arazi değerlerini dönüştürüyor.

Sakarya gayrimenkul piyasasında fiyatlar; arazinin **imar durumu** (sanayi, konut, turizm), **altyapı olanakları** ve **Kuzey Marmara Otoyolu'na mesafesine** göre keskin farklılıklar göstermektedir. 2025 yılı son çeyreğindeki piyasa verileri ve enflasyonist beklentiler ışığında, 2026 yılı için **Sakarya arsa metrekaare birim fiyatları** projeksiyonu, özellikle sanayi bölgelerinde (Hendek, Akyazı) ve lüks konut akslarında (Sapanca) yukarı yönlü bir ivme işaret etmektedir. Aşağıdaki tablo, **Sakarya satılık arsa ve tarla fiyatları** için bölgesel bazda **tahmini ortalama** pazar değerlerini yansıtmaktadır.

3. 2026 SAKARYA BÖLGESEL ARSA VE TARLA m²FİYAT BEKLENTİSİ(Tahmini)

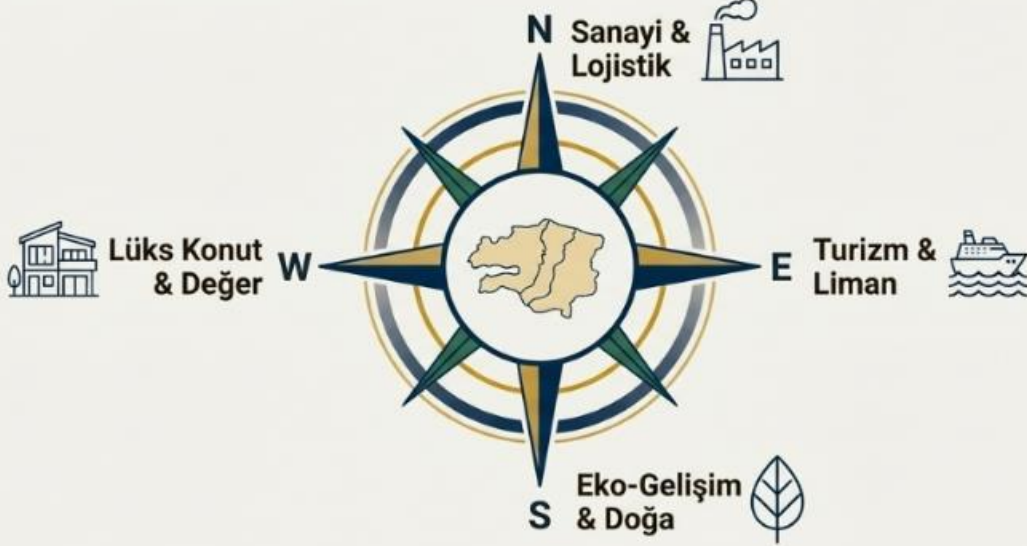
Bölge / İlçe	Odak Tipi	İmarlı Arsa (TL/m ²)	Tarla Vasıflı Arazi (TL/m ²)	2026 Trend Beklentisi
Sapanca & Serdivan	Lüks Konut / Villa	12.000 ₺ - 25.000 ₺	2.500 ₺ - 5.000 ₺	Stabil Yüksek (Doğunluk)
Hendek & Akyazı	Sanayi & Depolama	5.000 ₺ - 10.000 ₺	1.200 ₺ - 3.000 ₺	Çok Yüksek (Sanayi Talebi)
Adapazarı (Kuzey)	Lojistik & Konut	4.500 ₺ - 8.500 ₺	1.000 ₺ - 2.500 ₺	Yüksek (Otoyol Etkisi)
Karasu & Kocaali	Turizm & Yazlık	3.500 ₺ - 7.500 ₺	750 ₺ - 2.000 ₺	Orta (Sezonluk Talep)
Geyve & Pamukova	Eko-Turizm & Tarım	2.000 ₺ - 4.500 ₺	400 ₺ - 1.200 ₺	Yükselişte (Alternatif Rota)

Not: Tablodaki veriler; piyasa analizleri, geçmiş yıl artış oranları ve bölgesel gelişim planlarına dayalı **ortalama tahmini değerlerdir**. Parselin konumu, manzarası, şekli ve imar haklarına göre gerçek satış rakamları değişiklik gösterebilir. Yatırım Tavisiyesi değildir.

4. SAKARYA İLÇELERİNE GÖRE YATIRIM POTANSİYELİ VE BÖLGE ANALİZİ

Yatırım Pusulası: İlçe İlçe Stratejik Analiz

Tek Bir Sakarya Yok: Potansiyeli Doğru Adreste Arayın



Başarı, 'homojen pazar' algısından uzaklaşarak her ilçeyi kendi iç dinamikleriyle analiz etmekten geçer.

NotebookLM

Sakarya satılık arsa piyasasında başarı, "homojen pazar" algısından uzaklaşarak her ilçeyi kendi iç dinamikleriyle analiz etmekten geçer. Karasu'daki turizm odaklı beklenti ile Hendek'teki sanayi odaklı beklenti, tamamen farklı değerlendirme parametrelerine dayanır.

3.1 Karasu ve Kocaeli: Turizm ve Liman Odaklı Fırsatlar

Sakarya'nın denize kıyısı olan kuzey hattı, yaz turizmi ve Karasu Limanı'nın ticari hacmi ile ayrışır. Karadeniz ticaretinde stratejik bir noktada olan liman, arkasındaki lojistik sahaları değerli kılar. Bölgedeki arazilerde imar planları genellikle **turizm gelişim bölgelerinde arsa almak** stratejisine uygun olarak turizm tesis alanı veya ikinci konut (yazlık) odaklıdır. Yatırım sürecinde liman arkası ticari alanlar ile sahil bandındaki turizm imarlı arsalar net çizgilerle ayrıştırılmalıdır.

3.2 Sapanca ve Geyve: Eko-Turizm ve Nitelikli Konut

Sapanca, İstanbul'a yakınlığı sebebiyle üst segment villa ve turizm yatırımlarının merkez üssüdür. Ancak Sapanca'da arsa metrekaresi fiyatları doygunluk noktasına yaklaşmıştır. Alternatif arayan yatırımcılar için Geyve, Pamukova ve Taraklı hattı, doğa ile bütünleşen projeler için daha bakir ve maliyet açısından erişilebilir fırsatlar sunar. Özellikle manzaralı ve kadastral yolu olan zeytinlik veya meyve bahçesi vasıflı araziler, **tiny house arsa ve yasal izinler** çerçevesinde bungalov işletmeciliği için yoğun talep görmektedir.

3.3 Hendek ve Akyazı: Sanayi ve Üretim Üssü

Sanayi ve Üretim Üssü: Hendek & Akyazı

Odak:

OSB genişlemesi, sanayi imarlı arsalar, lojistik depolama. D-100 karayolu üzerindeki konum.

Yatırımcı Profili:

Kurumsal yatırımcı, sanayici, lojistik firmaları.

Fırsat Analizi:

Hendek 2. OSB çevresinde tarla vasfından sanayi parseline dönüşme potansiyeli taşıyan araziler, kurumsal firmaların yakın takibindedir.

Sanayi İmarlı Arsa Nedir?

Üzerinde fabrika, atölye, depo kurulmasına yasal olarak izin verilen, altyapısı (elektrik, su, doğalgaz) sanayi kapasitesine göre planlanmış parsellerdir.



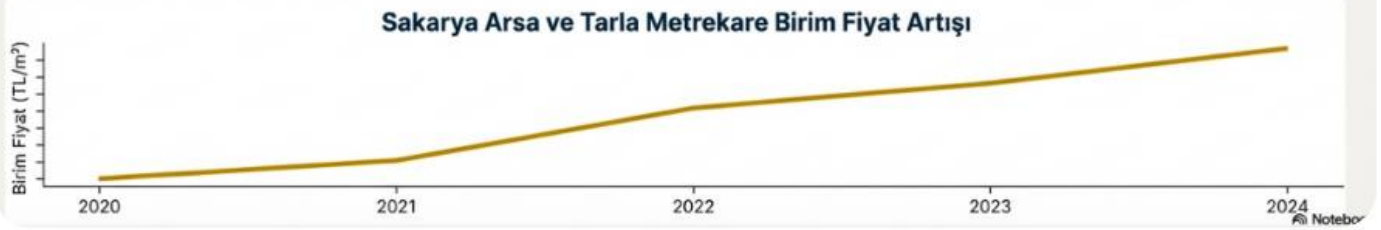
Hendek, Sakarya sanayisinin lokomotif ilçelerinden biridir. D-100 karayolu üzerindeki konumu, ilçeyi üretim tesisleri için vazgeçilmez kılar. **Sanayi imarlı arsa**, üzerinde fabrika, atölye, depo veya üretim tesisi kurulmasına yasal olarak izin verilen, altyapı hizmetleri (elektrik, su, doğalgaz) sanayi kapasitesine göre planlanmış parsellerdir. Hendek 2. OSB çevresinde tarla vasfından sanayi parseline dönüşme potansiyeli taşıyan araziler, kurumsal firmaların yakın takibindedir.

4. 2026 SAKARYA ARSA FİYATLARI VE DEĞERLEME KRİTERLERİ

Değerleme Analizi: Sakarya vs. Komşu İller

Bölge	Odak Sektörü	Birim Fiyat	Beklenen Prim Potansiyeli (3 Yıl)
1 Hendek / Akyazı	Sanayi & Lojistik	Orta-Yüksek	Yüksek
2 Karasu / Kocaeli	Turizm & Liman	Orta	Orta-Yüksek
3 Sapanca	Lüks Konut	Çok Yüksek	Stabil
4 Geyve / Pamukova	Eko-Turizm & Tarım	Düşük-Orta	Yüksek
5 Kocaeli (Genel)	Ağır Sanayi	Çok Yüksek	Düşük

“Kilit Çıkarım: Sakarya, komşusu Kocaeli’ye kıyasla daha erişilebilir metrekare birim fiyatları ile orta vadede daha yüksek yüzdesel getiri potansiyeli sunmaktadır.”



Sakarya tarla fiyatları analizi yapılırken, arazinin vasfı (tarla, arsa, bahçe), imar planına olan mesafesi ve zemin yapısı belirleyici faktörlerdir. 2024-2025 döneminde yaşanan enflasyonist baskı fiyatları yukarı çekmiş olsa da, doğru değerlendirme yöntemleri ile halen fırsat yakalamak mümkündür.

4.1 Tarla ve Arsa Arasındaki Fiyat Makası

İmarlı arsa ile tarla arasındaki fiyat uçurumu, yatırımcı için risk ve fırsatı aynı anda barındırır. Şehir merkezine yakın, 1/1000’lik uygulama imar planı sınırındaki tarlalar, imar beklentisi satın alındığı için yüksek fiyatlanır. **İmarlı arsa nedir** sorusunun cevabını bilen yatırımcılar, arsanın üzerine yapılabilecek inşaat alanını belirleyen KAKS (Emsal) ve TAKS oranlarına odaklanır. Sakarya’da genel olarak uygulanan kat sınırlaması (zemin+2 veya zemin+3), arsa payı maliyetlerini doğrudan etkiler.

Formül: $\text{Toplam Beklenen Satış Geliri} - \text{İnşaat ve Ruhsat Maliyeti} / \text{Arsa Maliyeti} = \text{Yatırımın Geri Dönüş Oranı (ROI)}$

4.2 Komşu İllerle Karşılaştırmalı Analiz

Sakarya, komşusu Kocaeli’ye kıyasla daha erişilebilir metrekare birim fiyatlarına sahiptir. **Kocaeli satılık arsa tarla fiyatları** ile Sakarya’nın kuzey aksı karşılaştırıldığında, Sakarya’nın orta vadede daha yüksek yüzdesel getiri potansiyeli sunduğu teknik analizlerde görülmektedir. Aşağıdaki tablo, bölgesel dinamikleri özetlemektedir:

4.3 Tablo 2: Sakarya ve Çevresi Bölgesel Yatırım Karşılaştırması

Bölge	Odak Sektörü	Birim Fiyat Seviyesi	Beklenen Prim Potansiyeli (3 Yıl)
Hendek / Akyazı	Sanayi & Lojistik	Orta-Yüksek	Yüksek (OSB Genişlemesi)
Karasu / Kocaeli	Turizm & Liman	Orta	Orta-Yüksek (Liman Hacmi)
Sapanca	Lüks Konut	Çok Yüksek	Stabil (Doygunluk)
Geyve / Pamukova	Eko-Turizm & Tarım	Düşük-Orta	Yüksek (Alternatif Rota)
Kocaeli (Genel)	Ağır Sanayi	Çok Yüksek	Düşük (Doygun Fiyat)

5.YATIRIM YAPARKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUKUKİ VE TEKNİK DETAYLAR

Güvenli arazi alımı süreci, sadece konum seçimiyle değil, hukuki altyapının sağlamlığıyla tamamlanır. Bölgedeki tarımsal sit alanları, zemin sıvılaşma riskleri ve hisseli tapu sorunları, yatırımcıların en sık hata yaptığı noktalarıdır.

5.1 Toprak Koruma Kanunu ve Tarımsal Sit Alanları

Sakarya Ovası, Türkiye'nin en verimli tarım arazilerinden bazılarında ev sahipliği yapar. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereği, "Büyük Ova Koruma Alanı" statüsündeki arazilere imar izni verilmesi oldukça zordur. Yatırımcıların, "ileride imara açılır" vaadiyle pazarlanan mutlak tarım arazilerinden uzak durması gerekir. **Sit alanı olan arsaya ev yapılır mı** konusundaki kısıtlamalar, arazinin atıl sermaye olarak kalmasına neden olabilir.

5.3 Zemin Etüdü ve Deprem Riski

1999 depreminden sonra Sakarya'da yapılaşma kuralları ve zemin denetimleri kökten değişmiştir. Yatırım yapılacak arsaların zemin etüd raporları, sıvılaşma riski taşıyıp taşımadığı ve fay hattına mesafesi mutlaka Resmi Kurumlar (Belediye İmar Müdürlüğü, AFAD) verileriyle teyit edilmelidir. Zemin iyileştirmesi gerektiren arsalar, inşaat maliyetini %20-%30 oranında artıracığı için, bu durum **arsa alırken kaçınılması gereken hatalar** listesinin başında gelir ve arsa değerinden düşülmelidir.

5.4 Hisseli Tapu ve Şufa Hakkı Riski

Bölgedeki tarım arazilerinin büyük kısmı miras yoluyla bölündüğü için hisseli tapu niteliğindedir. Hisseli tapularda diğer hissedarların önalım (şufa) hakkı bulunmaktadır. **Şufa hakkı önalım hakkı nedir** sorusunun detaylarına hakim olmak, olası davaların önüne geçer. Bu risk, satış bedelinin

tapuda gerçek değer üzerinden gösterilmesi ve noter kanalıyla diğer hissedarlara bildirim yapılması ile minimize edilebilir.

Yatırım amacına göre değişir. Sanayi ve depolama yatırımı için Hendek ve Akyazı, turizm ve yazlık odaklı yatırım için Karasu ve Kocaali, lüks konut ve eko-turizm için Sapanca ve Geyve bölgeleri öne çıkmaktadır.

5.5 Tarla vasıflı araziye ev yapılabilir mi?

Tarla vasıflı arazilerde yapılaşma, arazinin büyüklüğüne, kadastral yola cephesine ve İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşüne bağlıdır. Genellikle 5.000 metrekare altındaki tarlalara yasal konut izni verilmemektedir; ancak "bağ evi" statüsünde sınırlı metrajlı yapılar belirli şartlarla mümkün olabilir.

5.6 Kuzey Marmara Otoyolu Sakarya arsa fiyatlarını nasıl etkiledi?

Otoyol, özellikle İstanbul'dan ulaşımı kolaylaştırdığı için güzergah üzerindeki Adapazarı Kuzeyi ve Kaynarca gibi bölgelerdeki arazilerin lojistik ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak değerlendirilmesini sağlamış, fiyatlarda son 3 yılda reel artışlar görülmüştür.

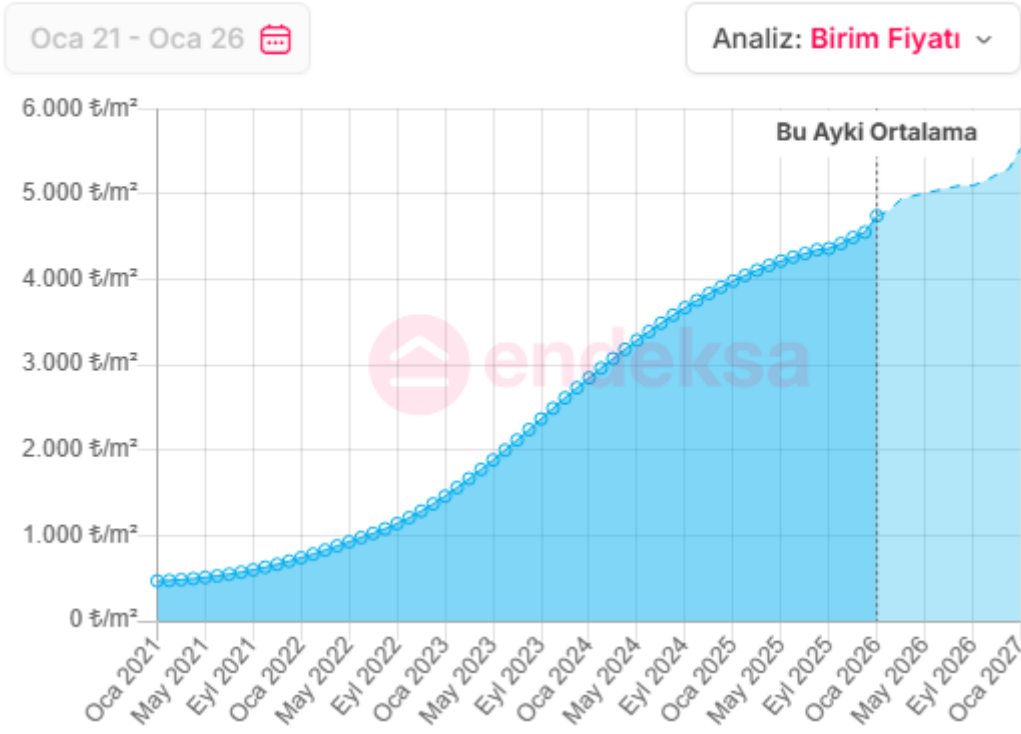
5.7 Sakarya'da arsa alırken nelere dikkat etmeliyim?

Öncelikle arazinin "Büyük Ova" koruma alanında olup olmadığına bakılmalıdır. Ardından zemin etüdü, imar durumu (TAKS/KAKS), kadastral yol varlığı ve hisse durumu (müstakil veya müşterek) kontrol edilmelidir.

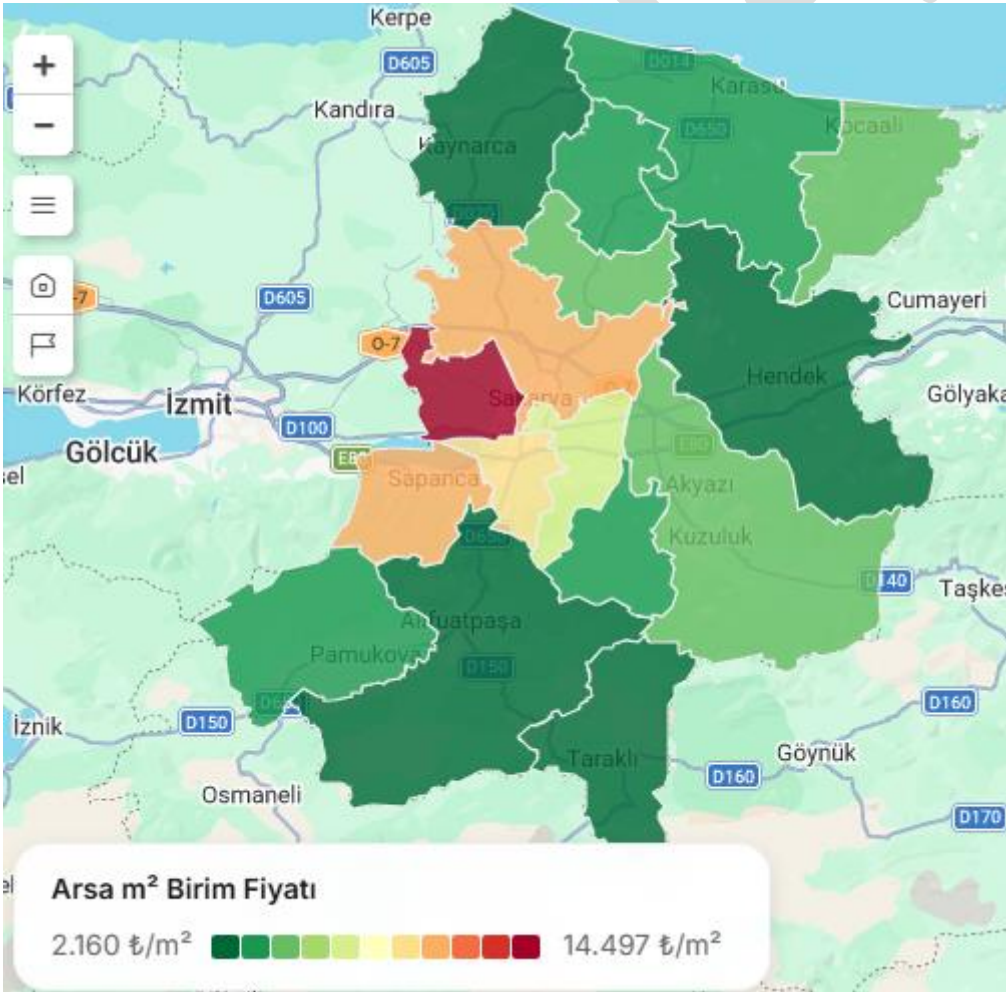
6. Endeksa Verileri

6.1 Sakarya Konut İmarlı Arsa (5 Yıllık) Grafik

Sakarya Konut İmarlı Arsa m² Birim Fiyatları



6.2 İlçe İlçe Satış Yoğunluk Haritası



6.2 Sakarya İlçeleri Konut İmarlı Arsa Fiyatları

Sakarya İlçeleri Konut İmarlı Arsa Fiyatları



İlçeler ▾	Ocak 2026 ▾	Ort. Değer ▾	Yıllık Değişim ▾
Akyazı	4.536 ₺/m ²	3.982.608 ₺	%12,70 ▲
Geyve	2.776 ₺/m ²	1.687.808 ₺	%27,28 ▲
Hendek	2.723 ₺/m ²	3.022.530 ₺	%-1,52 ▼
Karasu	4.187 ₺/m ²	3.211.429 ₺	%27,61 ▲
Kaynarca	3.205 ₺/m ²	2.131.325 ₺	%32,99 ▲
Sapanca	10.500 ₺/m ²	14.962.500 ₺	%23,14 ▲
Kocaali	4.476 ₺/m ²	1.996.296 ₺	%0,11 ▲
Pamukova	3.567 ₺/m ²	2.532.570 ₺	%26,62 ▲
Taraklı	2.160 ₺/m ²	1.604.880 ₺	%29,19 ▲
Ferizli	3.486 ₺/m ²	3.569.664 ₺	%30,07 ▲
Karapürçek	4.337 ₺/m ²	2.936.149 ₺	%24,41 ▲
Söğütü	4.976 ₺/m ²	5.737.328 ₺	%24,28 ▲
Adapazarı	10.413 ₺/m ²	5.935.410 ₺	%40,11 ▲
Arifiye	9.339 ₺/m ²	6.976.233 ₺	%37,66 ▲
Erenler	7.667 ₺/m ²	8.027.349 ₺	%-1,43 ▼
Serdivan	14.497 ₺/m ²	9.002.637 ₺	%21,44 ▲

trendARSA