**Konut piyasalarının iktisadi değeri ve Türkiye ekonomisi açısından analizi**

Özellikle 2008 küresel krizinden sonra giderek daha fazla dikkat çekmeye başlayan konut piyasalarının yapısal özellikleri diğer piyasalardan oldukça farklı olduğundan bu piyasaların analiz yöntemleri de farklılaşmaktadır. Bu piyasada bir taraftan işleme konu olan malın (konutun) fiziksel ve mekânsal açıdan heterojen özellikler taşıması ve diğer taraftan da arz ve talebinin yapısal olarak pek çok farklı ve değişken unsura bağımlı olması piyasa analizlerini güçleştirmektedir. Ayrıca konutların tüketim malı olma dışında paranın değerinin korunması açısından hala en güvenilir yatırım araçları arasında yer almaları ve spekülatif kazanç sağlama amaçlı olarak da talep ediliyor olmaları, konut piyasalarındaki hareketlerin ekonomik büyümenin göstergesi ve/veya belirleyicisi olma özelliğini de ortaya çıkarmaktadır. Spekülatif amaçlı talebin artmasıyla konut fiyatlarında meydana gelen aşırı artışların ise ekonomilerde balon etkisi yaratarak küresel ölçekte krizlere yol açabileceği de yakın geçmişte yaşanan önemli bir ekonomik olgu olarak literatürdeki yerini almıştır. Türkiye ekonomisi içinde de önemli bir paya sahip olan ve dış koşullara karşı oldukça hassas bir yapıda olmakla birlikte ekonomik ajanların karar mekanizmalarını hızla etkileyerek ekonomik büyümeye yön veren inşaat sektörünün ve dolayısıyla konut piyasasının detaylı analizlerinin yapılması Türkiye ekonomisinin gelişme potansiyelinin tespiti açısından önem arz etmektedir. Bu bölümde konut piyasalarının özellikleri, ekonomideki yeri genel olarak değerlendirilerek Türkiye’de konut arz ve talebini belirleyen faktörlerin deskriptif ve ampirik analizi yapılmıştır. Ayrıca konut piyasası analizlerinde sıkça karşılaşılan konut balonunun varlığı sorusu da Türkiye ekonomisi açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmeye çalışılmıştır.