**Denizli’de konut piyasasının belirleyicileri ve konut balonu analizi**

Büyük şehirlerde konut inşa edilebilecek arazilerin azalması, son yıllarda yatırımcıları Anadolu kentlerinde yatırım yapmaya sevk etmektedir. Bu kentlerden biri de gelişen sanayisi ile öne çıkan ve bununla birlikte yoğun göç alan Denizli kentidir. Denizli’nin 50 bine yakın bir öğrenci nüfusuna ev sahipliği yapması ve kentte yaşayanlar ile gurbetteki yerlilerin konut talepleri, bu kentteki konut piyasasının gelişmesinde önemli yere sahiptir. Denizli özellikle son yıllarda markalı konut projelerinin gerçekleştirildiği bir şehir haline gelmiştir. Bu yatırımlarda, kentte iş gücüne katılma ve istihdam oranının Türkiye ortalamasının üzerinde olması, yoğun göç, büyük öğrenci nüfusu ve gurbetteki yerlilerin konut taleplerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Denizli konut piyasasının markalı konut üreticileri için neden cazip hale geldiğini açıklamak amacıyla Denizli konut piyasasının arz ve talep yönünün değerlendirilmesi gerekir. Konut talebi belirleyicileri bölgeye özgü demografik ve sosyo-ekonomik faktörler ile ülke genelini etkileyen makroekonomik değişkenleri kapsarken, konut arzı belirleyicileri genellikle makro değişkenleri kapsamaktadır. Bu değerlendirme, Denizli konut fiyatlarındaki sürekli yükselişin konut talebi uyarıcılarına bağlı olup olmadığının araştırılmasına da olanak sağlayabilecektir. Konut fiyatları konut talebini etkileyecek faktörlerin uyarması ile artmıyorsa, konut fiyatlarındaki artış sanal bir artış olabilir. Bu da konut balonu varlığının incelenmesini gerektirmektedir. Konut balonu tanımları farklılaşabilmekte ve balonun olup olmadığı birçok göstergeye bağlı olarak değerlendirilmektedir. Pratikte ise, konut balonu genel olarak fiyat/kira göstergesine bağlı olarak analiz edilmektedir. Çalışmanın amacı konut arzı ve talebinin belirleyicileri çerçevesinde Denizli konut piyasasındaki gelişmeleri değerlendirmektir. Bu amaçla öncelikle konut kavramı, konut piyasasının genel özellikleri ve konut talebi ile arzının belirleyicilerinden bahsedilmiştir. Daha sonra Denizli konut piyasasının arz ve talep yönü bu belirleyiciler çerçevesinde kente özgü istatistikler ile incelenmiştir. Son olarak en çok tartışılan konulardan biri olan konut balonunun varlığı, Denizli konut piyasası için de bazı temel göstergelere bağlı olarak araştırılmıştır.