

Mortgage Banking in Housing Finance: Institutions and Tools

Ali BORA

Selçuk University, Turkey
ali.bora@selcuk.edu.tr

Erdal ARSLAN

Selçuk University, Turkey
erdalarслан@selcuk.edu.tr

Abstract:

The aim of the study is to discuss the applicability of the mortgage banking system in Turkey, where specialisation in housing finance is provided. A mortgage is used in the sense that a real estate is given as a pledge in exchange for a debt received. The mortgage banking system is a system formed by financial institutions specializing in using mortgage loans. It is possible to express this system as a system that provides a long-term (up to 30 years) loan to anyone who wants it with a monthly installment at the rental level and generates funds as needed, based on their own resources. Mortgage banking covers the provision and allocation of funds to meet the financing needs of the real estate sector, mainly residential. Mortgage banking activities can generally be grouped into three groups: lending, securitization and providing credit services. Bank loans provided by deposit banks are mainly used in housing finance in Turkey. Approximately 85% of deposits in deposit banks have a maturity of up to three months. In this context, it is not sustainable for deposit banks to provide long-term (10-30 years) housing financing with such a short term. In this study, financing methods for housing acquisition in Turkey will be examined, long-term sources of funds and the market, institutions and instruments that should be established to ensure long-term credit use will be discussed.

Keywords: Mortgage, Mortgage Banking, Housing Loans

JEL Codes: G21, G24

Konut Finansmanında İpotek Bankacılığı: Kurumlar ve Araçlar

Özet:

Çalışmanın amacı, konut finansmanında uzmanlaşmanın sağlandığı İpotek Bankacılığı sisteminin Türkiye’de uygulanabilirliğinin tartışılmasıdır. Kavram olarak ipotek, bir gayrimenkulün alınan borç karşılığı rehin olarak verilmesi anlamında kullanılmaktadır. İpotek Bankacılığı sistemi ise ipotek karşılığı kredi kullandırma konusunda uzmanlaşmış finansal kurumların oluşturduğu sistemdir. Bu sistemi kira düzeyinde bir aylık taksit ile isteyen herkese istediği konutu alması durumunda uzun vadeli (30 yıla kadar) kredi sağlayan ve gerekli fon kaynağını kendi kaynaklarına dayanarak, gerektiğinde fon üreten sistem olarak ifade etmek mümkündür. İpotek bankacılığı, ağırlıklı olarak konut olmak üzere gayrimenkul sektörünün finansman ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fon temini ve tahsisi işlemlerini kapsamaktadır. İpotek bankacılığı faaliyetleri genel olarak; kredilendirme, menkul değerleştirmek ve kredi hizmetlerini sunmak olarak üç grupta toplanabilmektedir. Türkiye’de konut finansmanında ağırlıklı olarak mevduat bankaları tarafından sağlanan banka kredileri kullanılmaktadır. Mevduat bankalarındaki mevduatların yaklaşık olarak %85’inin vadesi üç aya kadardır. Bu çerçevede mevduat bankalarının bu kadar kısa vade ile uzun vadeli (10-30 yıl) konut finansmanını sağlaması sürdürülebilir bir durum olmamaktadır. Bu çalışmada Türkiye’de konut edinmede finansman yöntemleri incelenecek, uzun vadeli fon kaynakları ile uzun vadeli kredi kullanımının sağlanması için oluşturulması gereken piyasa, kurumlar ve araçlar tartışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: İpotekli Konut Kredisi, İpotek Bankacılığı, Konut Kredileri

JEL Kodları: G21, G24