

地产开发商为何纷纷放弃银行贷款？昆士兰州崛起：是什么吸引了大量房地产投资者？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024年11月14日 10:02



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	59%	59%	674
悉尼	63%	63%	692
布里斯班	27%	48%	41
阿德莱德	61%	42%	106
堪培拉	43%	53%	43

截止时间

11月13日下午 14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



本周热点分析

地产开发商为何 纷纷放弃银行贷款？

一项行业调查显示，蓬勃发展的私人信贷行业将在解决住房供应短缺问题上发挥关键作用。调查指出，近四分之三的开发商正寻求非银行贷款机构的支持，以获得更高额度的贷款来启动项目，这一现象表明私人信贷在住房开发领域的影响力日益上升。

贷款机构 Centuria Bass 对 67 位开发商、投资者、基金经理和经纪人进行的调查发现，72%的受访者目前依赖非银行贷款机构进行融资。反映了当前开发商对传统银行贷款之外的信贷需求越来越高。

尽管非银行贷款的成本通常高于银行贷款，但几乎所有受访者（95%）都认为，这些较高的成本被更快的审批速度、更好的贷款价值比率（LVR）以及更灵活的条款所抵消。

例如，银行贷款的审批可能需要数周甚至数月，而私人信贷机构可以在几天甚至更短时间内完成审批。快速的资金到位对于开发商来说极具吸引力，尤其是在项目推进节奏要求较高的市场环境下。

Centuria Bass 隶属于澳大利亚证券交易所上市的基金管理公司 Centuria Capital。该公司联合首席执行官 Nick Goh 表示：“私人贷款机构正在帮助一些优质项目启动，这些项目原本在缺乏资金的情况下很可能搁置或延迟。”

Goh 先生指出，私人信贷受到青睐的主要原因是资金放贷速度快，且能提供更好的贷款价值比率（LVR），这对于开发商的融资选择来说极为重要。

非银行贷款的规模在近年快速增长，当前平均贷款规模在 1500 万到 3000 万澳元之间。

调查显示，由于建筑成本显著上升，75%的受访者表示过去五年中的平均贷款金额有所增加。除了规模增加，融资期限和结构也更加灵活，这使得非银行贷款成为开发商的关键资金来源。

Goh 先生强调，银行和私人贷款机构之间并非单纯竞争关系，反而是互为补充的合作关系。

他解释说：“银行为我们提供财务支持，帮助我们扩大融资工具，并允许夹层贷款成为次级层级银行贷款。这种合作关系促进了市场的健康发展，也体现了行业的专业化水平。”

CBRE（世邦魏理仕）近期发布的另一项调查也表明，非银行信贷行业的增长趋势显著。调查指出，由于市场流动性增加，超过 70% 的非银行贷款机构计划在未来六个月内扩大放贷规模。

世邦魏理仕债务和结构性融资主管 Andrew McCasker 指出，推动该行业扩张的主要因素来自本地机构资本和外国主权财富基金的不断涌入，这不同于以往主要依赖家族理财室和富裕个人投资者的情况。

“资本正在不断增加。Qualitas、Metrics 和 MaxCap 等贷款机构得到了机构投资者和主权财富基金的强力支持，正在积极进入市场。我们可以看到资本风格的多样化：有的机构追求低风险低回报，而另一些则偏好高风险高回报，”麦卡斯克说道。

然而，麦卡斯克也提到，对于那些拥有土地储备的开发商而言，将其转化为建筑贷款资金仍存在一定挑战。土地银行与建筑设施之间的融资转换需要更加灵活的资本结构，而这一需求正推动私人信贷行业提供更多定制化的贷款产品。

目前，Centuria Bass 管理的资产规模约为 30 亿澳元，平均贷款规模从 2019 年的 1200 万澳元增长至 3100 万澳元，几乎翻了三倍，且主要集中在住宅

项目领域。

Goh 先生表示，这些规模较大的私人信贷贷款正在“填补”建设资金的缺口，使一些被推迟的项目得以启动，同时帮助开发商获取更多地块，扩展其项目管道，从而推动住房供应的增加。

“非银行贷款正在成为增加住宅建设供应的关键因素，”Goh 先生指出，“六个月前，一些项目停滞不前、难以推进，而在过去三四个月内，贷款申请量显著上升，这与私人信贷供给的增长直接相关。”

2015 年至 2023 年，私人信贷行业年复合增长率达 23%，规模从不到 750 亿澳元迅速增长至 3100 亿澳元（尽管在 5 万亿澳元的贷款总池中仍仅占 6%左右）。

与此同时，银行在商业地产贷款中的市场份额逐渐缩小，从全球金融危机时期占其资产的 10%降至当前的 5.5%。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/private-credit-a-key-driver-of-housing-supply-20241108-p5kp1a>



聊聊投资那些事儿

昆士兰州崛起：

是什么吸引了大量房地产投资者？

澳大利亚房地产市场格局正在发生变化，昆士兰州迅速崛起，正成为其中的重要力量。

传统上，新南威尔士州一直是房地产投资者的首选，维多利亚州紧随其后。然而，最新数据显示，昆士兰州即将超越维多利亚州，成为第二大房地产投资市场。

根据 Money.com.au 的数据，过去一年中，昆士兰州的投资者贷款比例已达 23%，仅微弱落后于维多利亚州的 23.3%。

随着昆士兰州持续的增长势头，预计该州将很快超越维多利亚州，成为澳大利亚第二大房地产投资者市场。

昆州崛起的动力何在？

昆士兰州对房地产投资者的吸引力日益增强，原因如下：

1. 投资者撤离维多利亚州

维多利亚州近年来调整了税收政策，实施统一的投资税率并对土地持有额外征税。

这些税收变化降低了投资者对维多利亚州的兴趣，许多人开始寻找更具吸引力的投资目的地，而昆士兰州正成为新的首选。

2. 负担能力强，租金收益高

与维多利亚州和新南威尔士州相比，昆士兰州的房地产投资门槛更低。

在 Townsville, Bundaberg, and Gladstone 等地区，投资者仍可以找到约 50 万澳元的房产，租金收益率达到 5%至 10%甚至更高。

这种较高的租金回报使昆士兰州在投资者眼中更具吸引力。

3. 基础设施繁荣

昆士兰州正在进行重大基础设施建设，包括布里斯班 2032 年奥运会的筹备项目、跨河铁路以及重大新住宅开发项目。

这些项目正在推动房地产价值和投资者的长期增长潜力。

4. 州际移民涌入

昆士兰州的人口增长迅速，截至 2024 年 3 月的一年内，有超过 10.7 万人从澳大利亚其他地区迁往昆士兰。

随着越来越多的人因生活成本更低、生活方式更宜居而搬迁至此，住房需求持续上升，进一步推动了房地产投资。

5. 生活方式和气候吸引力

昆士兰州的温暖气候、海滩以及阳光海岸和黄金海岸等热门地区，使其成为居民和投资者的理想之地。

这些地区宜人的生活方式吸引了大量购房者和投资者，使昆士兰州在自住业主和投资者中大受欢迎。

昆士兰州增长背后的数字

数据表明，昆士兰州的投资者贷款同比增长了 36%，增幅居全国之首，几乎是全国平均水平 21% 的两倍。

此外，昆士兰州首次购房者的投资贷款也增长了 23%，反映了澳大利亚人倾向于投资房产而非单纯自住的趋势。这与维多利亚州形成了鲜明对比，维州的投资者贷款比例在过去一年有所下降。

一年前，维多利亚州的投资者贷款占比 26.2%，而昆士兰州为 22.4%，如今

这一比例已经显著转变，昆士兰州的地位稳步上升，未来前景好。

投资者需要留意什么？

尽管昆士兰州为投资者提供了许多机会，但市场中的风险依然存在。

尤其在昆士兰州的区域市场中，高租金收益固然吸引人，但投资者应充分考虑这些市场的长期发展潜力。

基础设施发展、人口增长和经济稳定性将是衡量未来投资成功的关键因素。

正如 Money.com.au 的住房贷款专家 Mansour Soltani 所说：“便宜并不总意味着好，但它可以为房地产投资提供一个不错的起点。”换句话说，投资者需要在负担能力和投资地区的基本面之间找到平衡。

总结

昆士兰州的崛起反映了澳大利亚经济和房地产市场格局的整体变化。

在维多利亚州因税收调整而吸引力减弱的情况下，昆士兰州的高性价比和良好回报使其成为投资者的新宠。阳光之州在未来几年或将继续保持快速增长的势头。

对于房地产投资者而言，现在可能正是进入昆士兰市场的好时机。

如果您想要抓住昆士兰州房地产市场的机遇，不妨尽早采取行动，以免昆士兰州和维多利亚州之间的差距进一步拉大。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/queensland-surges-ahead-in-the-property-game-whats-fueling-the-investor-boom/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百七十期：[悉尼和墨尔本房价：被低估的郊区](#)

澳星金融第一百六十九期：春季的第一个月，澳洲全国房价小幅上涨

澳星金融第一百六十八期：如果项目都可行，公寓建设将推动住房供应增长

澳星金融第一百六十七期：澳大利亚最昂贵的十个房产都在同一个地方

澳星空中课堂系列视频：

<9> 对话律所合伙人

<8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割

<7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师

<6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响

<5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析

针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 3 种产品：

澳星现金宝： T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，平均LVR 不高于 65%，
年化回报约 9.1%，投资周期 6 个月。

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，
年化回报约 8-9.2%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

 **悉尼：**

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Alina Zhang +61 484 322 767;

 **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

📞 布里斯班:

Kerr Wei +61 450 606 696;

<09/11/2024 -15/11/2024>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。