

圣巴托洛缪医院



奢侈市场摘要

2025/26赛季

圣巴托洛缪岛仍然是世界上最排他性的住宅和生活方式目的地之一。本报告探讨了该岛的豪华房产市场，介绍了重大新项目，并突出了不断发展的生活方式供应——从精致餐饮和海滩俱乐部到健康养生和设计主导的体验——继续吸引全球高净值买家。

knightfrank.co.uk/研究



2023年，科洛米埃海滩附近一处价值1.36亿美元的地产（当地称为洛克菲勒海滩）的交易，巩固了圣巴托洛缪岛作为全球顶级富豪第二居所目的地的地位。

大卫·洛克菲勒曾拥有的海滨庄园反映了该岛的发展历程：他可以说是最早一批在此购置财产、帮助将圣巴托洛缪岛打造成超级富豪首选隐居地的世界知名人士。

这是一个独特且难以触及的目的地。进入此地非常困难，但这正是其魅力所在。自从洛克菲勒开始建造这座最终成为130英亩的庄园以来，这座岛屿已经走了很长一段路。像伊甸岩、尼基海滩和凯旋品牌白这样的标志性酒店、餐厅和海滩俱乐部赋予了该岛屿享乐主义的声誉，但正是隐私、安全以及低调奢华吸引着高净值人士再次归来。

2025/2026赛季带来了一股新的潮流，使该岛餐饮场景更具吸引力。布鲁克林的标志性披萨店Lucali已经进驻于古斯塔维亚。该店被《纽约时报》称为“伪装成披萨店的豪华餐厅”，其窑炉披萨店于2025年10月在前Mi Brasa的场地开业。

今年冬天，帕勃罗餐厅将入驻古斯塔维亚，占据了曾经承载着著名的罗布雄餐厅的显赫空间。帕勃罗餐厅设有底楼和屋顶两种环境，它将圣特罗佩兹原版的风情带到圣巴托洛缪岛，以其融合墨西哥和国际美食而闻名。最后，普雷斯酒吧定于感恩节开业。这是厨师西里尔·利纳克的第一次加勒比冒险，根据公司介绍，这将结合“法国专长、日本个性与岛屿生活方式”。

11月开业的Domaine Padel反映了富裕家和租客需求的一个更广泛的转变：健康不再是一项附加内容，而是生活方式提议的核心部分。这个高端综合体将包括四个高端Padel球场、一个室内健身中心，以及一个提供冷冻疗法、光疗和整骨医学的治疗中心。瑜伽和普拉提工作室、一个健康咖啡馆以及一个Lululemon精品店也位于该地点，该项目强调了在圣巴托洛缪岛（St Barts）对以健康为基础的居住越来越受欢迎的偏好——这个曾经由放纵定义的市场，现在正在演变以适应更广泛的奢侈品定义。

我的圣巴托洛缪

詹姆斯·戴维斯，合伙人，科莱特·弗兰克加勒比

是什么让圣巴托洛缪岛与其他奢华目的地不同？

这是独家与简洁的结合。这座岛屿非常美丽且保存完好，但进入依然很困难。你不会偶然到达这里。每个人都需要付出一些努力才能来到这里——无论你是从安提瓜、圣胡安还是圣马丁乘飞机来，还是简单地乘坐游艇抵达。这就营造出一种特定的氛围。而且尽管有魅力，它依然保持着惊人的低调。

谁在买？

这是一个混合体。很多客户都是多代富裕家庭或多年的老租户，他们多年来一直来到这个岛屿。他们已经知道他们想去哪里——格维诺尔，吕林，弗拉芒德。这些都不是投机性购买。人们在寻找一个他们每年都会使用的长期基地。这非常依赖人际关系，其中许多

市场上最理想的房产正在场外出售。

你如何描述住房库存？

通常你不会在圣巴托洛缪岛购买公寓。那里都是别墅——通常是建筑师设计的，坐落在山坡上，享有海景或有直接的沙滩通道。高端市场的价格舒适地超过了4000万欧元，特别是法拉芒斯海滩的前沿地段。但在岛的南部，较小的房产可以从3500万欧元起价，那里仍然有价值。

那么生活方式呢？

我们都知道夜生活，但它远不止于此。你可以在白天冲浪或远足，然后发现自己身处一个沙滩俱乐部或餐厅，它们在任何世界门户城市或其他顶级海滨地点都不会显得格格不入。这是一种罕见的融合——这就是人们爱上这个岛屿的原因。



人们正在寻找一个他们每年都会使用的长期基地。这非常依赖关系，许多最令人向往的房子都是在场外出售的。

€40_m
标记超级头等交易的入门级别

核心房地产市场概述

T

圣巴托洛繆岛的住宅市场仍然非常活跃，尽管全球高端房地产面临着更广泛的不利因素。需求继续受到熟悉该岛生活方式并受住房库存限制的回归的国际买家的推动。

据Hamaka Living称，大约80%的买家是国际买家，其中美国、加拿大、法国、瑞士和英国的买家兴趣最浓厚。许多购买者曾在该岛上跨越多个季节租赁，现在正寻求更永久的居所。这些收购往往具有长期性和生活方式驱动性，而非投机性。

平均别墅销售价格在900万欧元到1400万欧元之间，具体取决于位置、海景和土地面积等因素。

近期高端交易包括一栋位于弗拉芒德的海滨别墅，价值5400万欧元，以及价值2500万至4500万欧元的古维诺尔和杜莱万特等地其他房产。维泰和马里戈特等地的入门级房产通常从3500万欧元起售价。

大多数房产是带泳池和全景视野的独立别墅。没有高层开发，区域规划限制也进一步限制了新建筑。许多销售是在场外进行的，这导致市场透明度很高。

租金回报率在市场高端仍然具有吸引力。高规格住宅的季节性总收入可达到120万欧元，为拥有产权提供了额外的经济合理性。

古斯塔维亚新年夜： 世界抛锚之处

圣巴尔斯的买家往往是为了混合了喧嚣和宁静的生活而来，但从未像新年夜那样嘈杂。

每年十二月，古斯塔维亚港都会成为加勒比地区最奢华的盛事之一背景：一个临时停泊地对世界最大和最豪华的游艇。这是一年中的唯一几次这种规模的船只聚集在一个目的地——它们中的许多被亿万富翁、商业领袖和名人拥有或租赁。

除夕本身是巅峰，标志是海湾上壮观的烟花表演，以及别墅、海滩俱乐部和在游艇本身的私人派对日历。节日季节也带来了超高端别墅租赁的激增，许多首次访客在体验岛屿最繁荣时最终转化为买家。

活动并非在1月1日结束。几周后，该岛将举办年度圣巴托洛繆桶赛艇锦标赛——这是游艇赛历中最负盛名的事件之一。对于一小部分全球旅客而言，这是一个始于戈斯塔维亚、终于戈斯塔维亚的冬季巡回赛。



ST BARTS
关键岛屿位置



近期研究



2025年财富报告



2025/26年度居所报告



全球超级首脑
智能Q1 2025

我们喜欢问题，如果你对我们的研究有任何疑问，或者想要一些属性方面的建议，我们很乐意收到你的信息。

房地产咨询



詹姆斯·戴维斯 合伙人，科尼什·弗兰克加勒比 +44 20 7591 2646 jam.es.davies@knightfrank.com

研究咨询



利亚姆·贝利 +44 7919 303 148 liam.bailey@knightfrank.com



© knight frank LLP 2025。本文件仅提供一般信息，不得以任何方式依赖。尽管本文件中提供的信息、分析、观点和预测均采用了高标准，但knight frank LLP不对任何人的本文件内容负责，也不对因使用、依赖或参考本文件内容而产生的任何损失或损害承担任何责任。本文件的内容不一定代表knight frank LLP就任何特定物业或项目所持有的观点。本文件不得以任何方式修改，无论是改变其内容、移除本声明或任何knight frank LLP标志，或以其他方式。未经knight frank LLP事先书面批准，不得以任何形式（包括全文或部分）复制本文件。