

巴哈马

奢侈品市场摘要



2025/26 巴哈马已经巩固了其作为加勒比地区最dynamic奢华之一的位置
季节 目的地，提供了一种无与伦比的融合，包括可进入性、遗产和宜居性。本报告探讨了该群岛的主要房地产市场。

knightfrank.co.uk/%E7%A0%94%E7%A9%



从品牌住宅和尖端健康中心到冠军高尔夫锦标赛、顶级钓鱼场和世界闻名的帆船运动场景，加勒比海的巴哈马几乎没有几个目的地能匹敌其生活方式的广度。

这个群岛拥有700个岛屿，但高端活动的主体集中在几个关键枢纽。作为商业和政治中心的纳骚，仍然是高端发展和基础设施的重心。邻近的天堂岛融合了度假奢华和住宅隐逸，而港岛继续吸引着被其粉色沙滩和低层本地建筑吸引的低调人群。在阿克尤马斯群岛，买家可以找到离网隐逸和私人岛屿的潜力，而比米尼则已成为品牌度假式生活的热门场所，从佛罗里达和纽约可以快速抵达。

购买者倾向于分为三个主要群体。首先，有美国和加拿大的购买者，他们约占交易量的85%。许多人在佛罗里达州有根基，并将生活方式作为投资。接下来是高净值家庭，其中许多人长期重复访问，从租赁升级为拥有。第三个群体来自欧洲和拉丁美洲，他们被直飞航班、全年阳光以及可以通过投资获得永久居留权的可能性所吸引。

买家倾向于寻找能够平衡居住舒适度和即锁门离开便利性的房产。需求涵盖纳索斯的滨海新公寓到伊克斯umas的私人庄园。购买者通常偏爱有租赁潜力的、管理良好的、提供服务的房产。

生活方式的吸引力得益于不断增长的便利设施。纳索斯拥有阿尔巴尼，这是一个豪华区域，拥有艾尼·埃尔斯设计的高尔夫球场、马术设施和深水码头。莱福德凯是成熟家庭的常驻地，设有私人俱乐部、海滩和丰富的社交日程。跨群岛，健康成为一个日益重要的优先事项——提供冷疗、静脉注射疗法和干细胞治疗设施的机构越来越普遍（参见下一页）。新加入的如细胞实验室，一个先进的干细胞和再生医学实验室，标志着医疗与奢侈相结合的服务出现，旨在面向长期居住的居民。

品牌公寓也在兴起。即将在科顿湾的圣托米尼岛、阿巴科斯的蒙塔奇岛以及最近宣布的比米尼的巴厘树项目，正为购房者提供由国际运营商支持的全服务住宅。这是向服务型生活方式转变的一部分：购房者想要简单、安全和酒店级别的便利设施。

我的巴哈马

詹姆斯·戴维斯

什么使巴哈马群岛区别于其他加勒比目的地？

巴哈马群岛提供了一个罕见的结合了交通便利性、历史遗产和宜居性的组合。纳撒尼尔，特别是，长期以来一直是富裕的欧美买家经常踏足的地方——它靠近佛罗里达和新泽西，并得到强大的基础设施和深厚的奢侈品传统的支持。像莱福德凯这样的地方自20世纪50年代以来一直存在，并且仍然是世界上最具排他性的社区之一。

如何描述您的客户群体？

这是一个真正的熔炉。邻近意味着有很多美国买家，但我们也能看到加拿大人、英国人、瑞士人、葡萄牙人和甚至斯堪的纳维亚家庭的身影。有些人正在全职搬迁，尤其是在现在有了好的学校和设施的情况下。美国买家主要寻求生活方式投资——某

他们可以享受季节性，着眼于长期居住。

巴哈马群岛有哪些关键目的地？

纳苏是枢纽，拥有重要的基础设施、私人庄园如老堡和奥尔巴尼，以及大部分品牌住宅。港岛吸引那些知情者——更安静、规模较小，但非常受欢迎。阿克苏马斯提供真正的隐私，包括私人岛屿和精品别墅度假村。你得知道去哪里寻找，但产品可以非常出色。

房地产之外还有什么吸引力？

钓鱼非常重要——特别是在阿巴科斯的蓝鳍金枪鱼锦标赛，它吸引了众多知名人士。高尔夫也是生活方式的重要组成部分。你在阿尔巴尼和莱福德凯有锦标赛级别的球场，还有难以超越的自然美景。有些海滩确实世界一流。



获取永久居留身份的最低投资要求

美元1m

巴哈马群岛提供了一种罕见的结合，包括可达性、遗产和宜居性。

主要房地产市场概述

T

巴哈马房地产市场在后疫情时代经历了急剧上涨，因为高净值买家重视生活方式、便利性和私密性。自那以后，市场活动趋于平稳，但需求仍然保持高位，特别是在纳骚、天堂岛和港口岛等成熟的区域。

在纳撒尔，海景公寓楼通常从大约300万美元起，奖杯豪宅可高达4000万美元。在港口岛，海景物业价格区间在250万美元至1500万美元之间，反映了这座岛屿的供应紧张和高端吸引力。在比米尼，品牌住宅通常从350万美元起，可高达800万美元。私人岛屿，提供稀缺的专属性和开发潜力，价格区间从1000万美元到超过1亿美元，具体取决于位置、基础设施和规模。

核心地段库存仍然紧张。在港口岛，大部分住房库存通常由家庭代代相传，新开发机会有限，且倾向于场外交易。相比之下，在拿骚，重点是扩大经统一规划发展的社区，

品牌化服务式公寓。像奥尔巴尼和旧要塞这样的项目仍在不断新增新的阶段，而像比米尼的巴兰亚树、伊柳瑟拉的红石度假村和亚布acos的蒙泰奇岛这样的新兴项目将加入不断扩大的品牌化公寓项目管道中，为已包括艾曼在朱姆拉斯和拿骚的罗斯伍德巴哈马度假村的名单再添新成员。酒店集团的投入推动了各岛屿的基础设施投资，特别是在机场周围。

虽然美国买家——他们构成了市场份额的最大份额——通常不受税收动机的驱动，但巴哈马仍然吸引寻求在低税收环境中获得居留权的国际投资者。该国没有所得税、资本利得税或遗产税。要获得经济永久居留身份，个人必须通过房地产投资或从巴哈马中央银行购买零息债券，进行最低100万美元的投资。在这两种情况下，该资产必须持有至少10年。这些选项继续支撑长期需求，特别是来自拉丁美洲和欧洲的买家。

品牌 BIMINI



在迈阿密以东仅48海里处，比米尼岛是莱佛士酒店集团最新品牌住宅项目所在地——该项目拥有54套私宅，配备全套服务设施，坐落于白色沙滩和蔚蓝碧波之畔。这是在巴哈马群岛这片沃土上涌现的全球化趋势的最新例证。

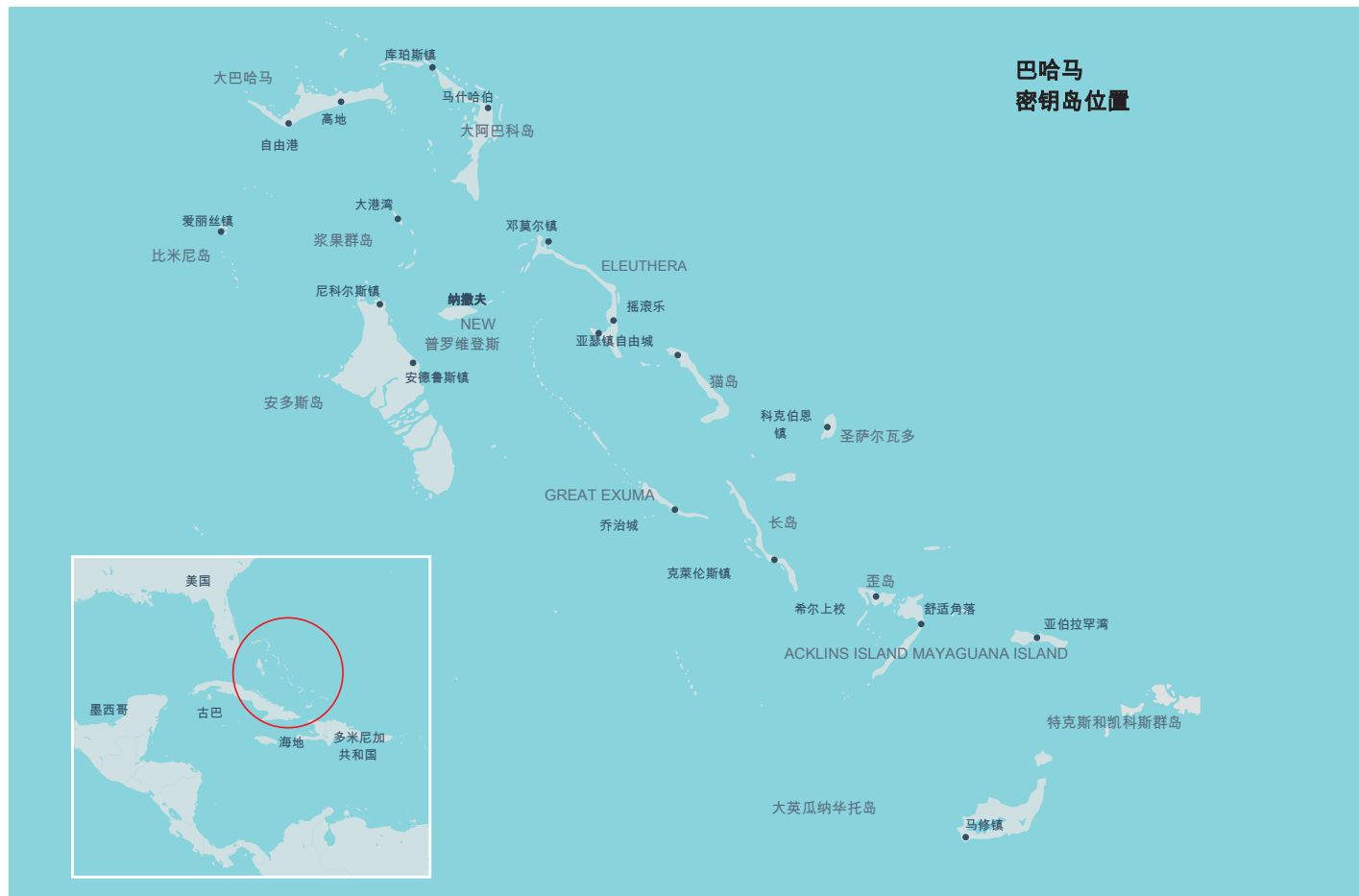
根据Knight Frank的《住宅报告》，品牌住宅领域已迅速扩张，全球计划数量从2011年的169个增长到今天的611个。预计该数字将在2030年达到1,019个，单元数量预计将超过162,000个。

推动这一趋势的因素已经在巴哈马群岛显现出来。买家正在寻求适合长期居住的更大、更实用的住宅，同时兼顾“锁门离家”式生活的便利性：这些是提供五星级酒店舒适和便利设施的有服务、有管理的房产。

在巴奈树比米尼项目的诸多备受关注的特点中，邦迪托（Bonito）Private Members' Club脱颖而出，它提供了一种更常与圣巴托洛缪岛（St Barts）相关的纵情享乐体验。邦迪托比米尼坐落于水边，是原俱乐部（原址位于古斯塔维亚港之上）的姊妹基地——长期以来一直是高净值旅行者的热门去处。它的出现标志着买家偏好的转变：从仅仅拥有 second home 到获取生活方式和社群的入场券。对当今的富裕消费者而言，吸引人的不仅仅是隐私和服务，更是连接——通过策划的活动、熟悉的面孔以及一种归属感。

合适的地点的可用性、强大的互联性，以及巴哈马在纽约和迈阿密富有居民中的受欢迎程度，都帮助使该国成为加勒比地区品牌生活的热门地点。





巴哈马
密钥岛位置

近期研究



2025年财富报告



2025/26年度居住报告



全球超级巨星
智能Q1 2025

我们喜欢问题，如果你对我们的研究有任何疑问，或者想获得一些属性建议，我们都乐意收到你的来信。

房地产咨询



詹姆斯·戴维斯 合伙人，Knight Frank 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。本文件仅为一般信息提供，不得以任何方式依赖于该文件。尽管本文件中提供的信息、分析、观点和预测采用了高标准，但knight frank llp不对本文件内容向任何个人承担关怀义务，并且不对因使用、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。本文件内容不一定代表knight frank llp对任何特定物业或项目的观点。本文件不得以任何方式修改，无论是更改其内容、移除本声明或任何knight frank llp标志，还是以其他方式。未经knight frank llp事先书面批准，严禁复制本文件的全部或部分，包括其出现的形式和内容。