



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

中国买家美国购房数量下降 中位价继续攀升

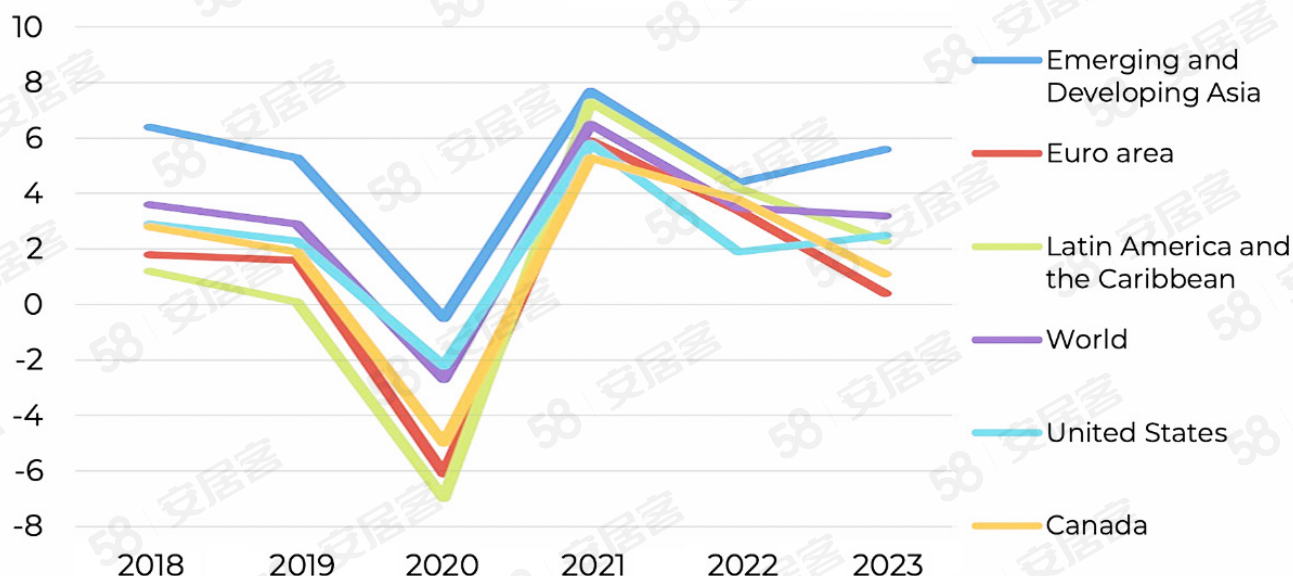


旅游业复苏 全球经济保持韧性

全球经济依然面临持续的通货膨胀挑战，各国政府需要采取政策以维持支出，同时应对疫情后的复苏低于预期等问题。此外，俄乌冲突和巴以冲突的持续也对全球经济造成了负面影响。

2021年全球经济经历了V型复苏后，2023年全球GDP增长达3.2%。其中，亚洲（5.6%）、美国（2.5%）和拉丁美洲及加勒比地区（2.3%）的经济增长最为显著。

2018-2023年各国GDP变化百分比

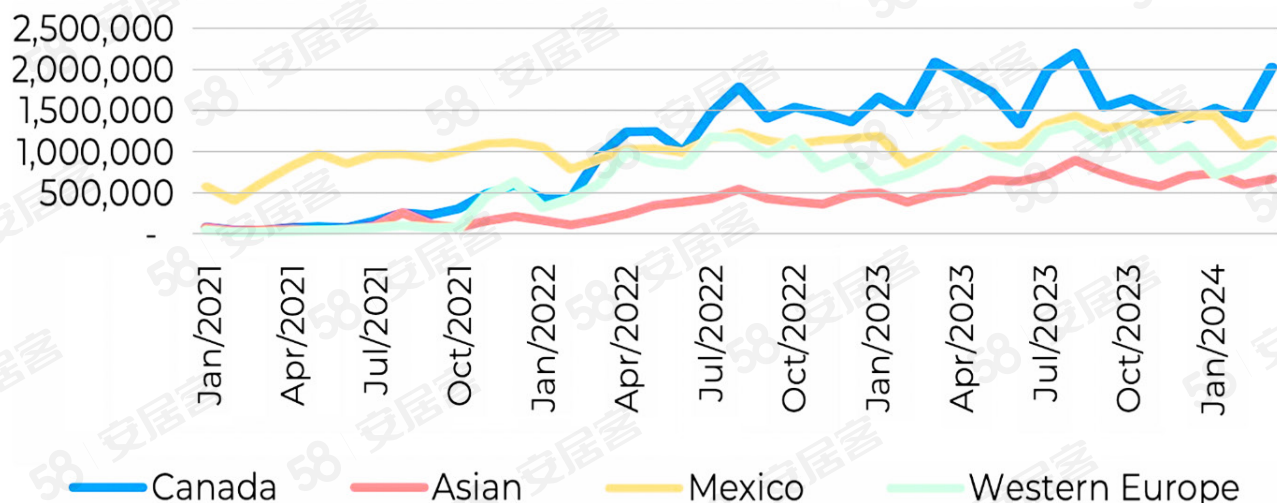


*数据来源：IMF, NAR, 58安居客研究院综合整理

随着旅行限制的解除，国际旅行全面复苏。然而，即便国际旅游回暖，全球通货膨胀导致的高旅行成本仍然限制了许多旅行者的出行。

截至2024年2月，与去年相比，月度到达人数增长最多的国家包括墨西哥（+222,027）、日本（+65,212）和中国（+62,736）。国际旅行的回暖使游客到达量接近疫情前水平，截至2024年2月，美国的月度游客到达量为470万人次，略低于2020年2月的500万水平。

美国月度旅客到达量

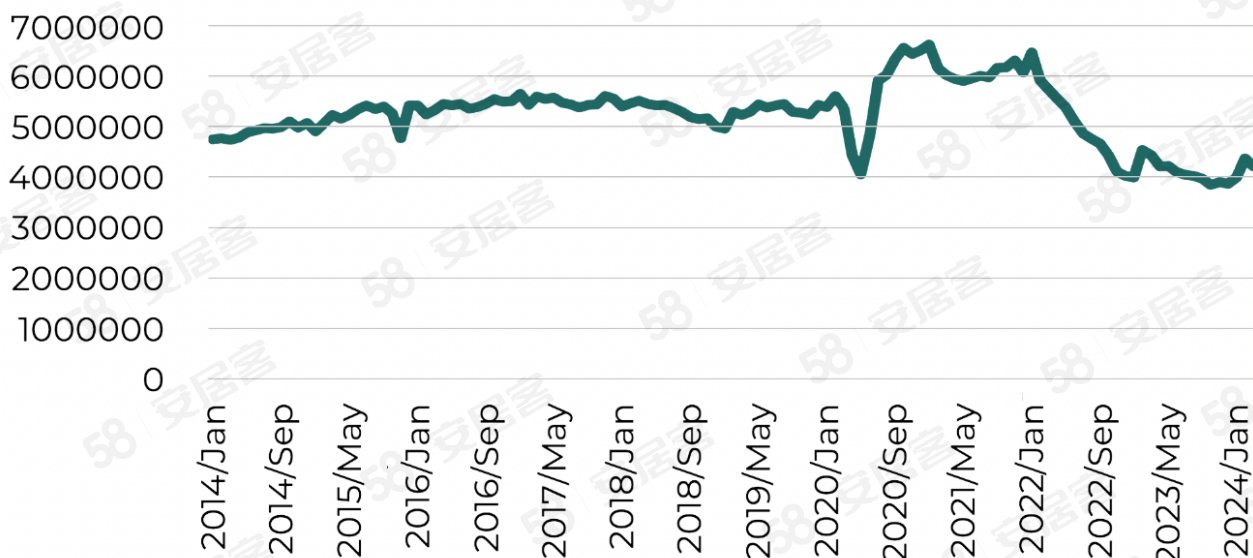


*数据来源：National Travel and Tourism Office, NAR, 58安居客研究院综合整理

低供应量与高住房需求促使房价坚挺

美国房地产市场在2023年录得自1995年以来的最低年度销售记录，总成交量为409万套。由于抵押贷款利率上涨以应对通货膨胀，以及历史性低库存，许多买家保持观望，国内买家活动低迷。截至2024年4月，现有房屋销售年化率为414万套，同比下降1.9%。

月度房屋销售量折年数

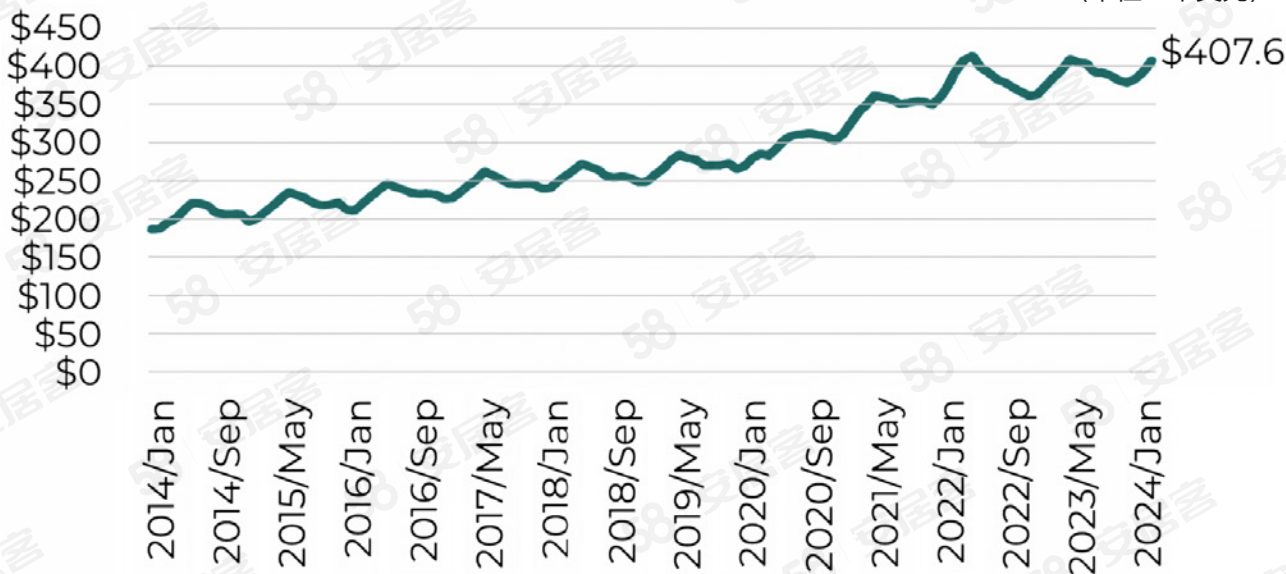


*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

尽管抵押贷款利率较高，积累的需求和低库存维持了美国中位房价的坚挺，年同比上涨5.7%。截至2024年3月底，市场上的未售房屋数量比一年前增加了14%，但仅相当于每月销售速度的3.2个月，远低于理想的6个月水平。2024年4月，现有房屋销售的中位价格达40.76万美元，同比上涨5.7%。

成屋销售中位价

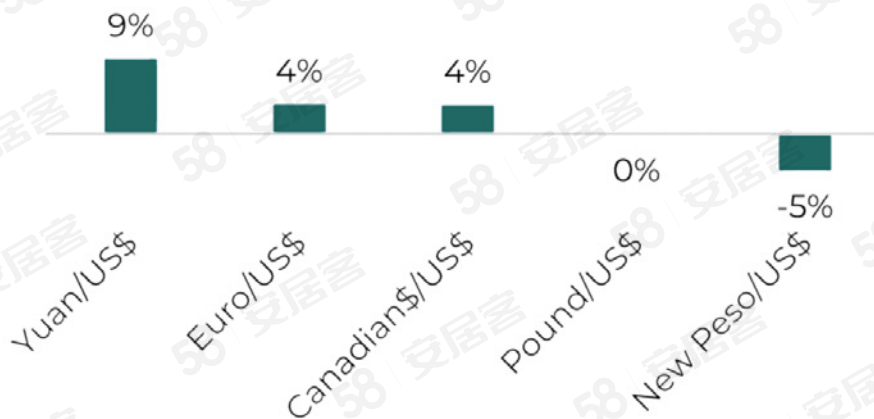
(单位：千美元)



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

当某国货币对美元贬值时，需要更多的本币来购买美元，使得美国房产在外国买家的本币中变得更贵。截至2024年3月，购买美元所需的人民币（上涨9.4%）、欧元（上涨3.7%）和加拿大元（上涨3.6%）均比去年增加。然而，购买美元所需的比索减少了4.6%。

外币计量的房屋售价同比变化



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

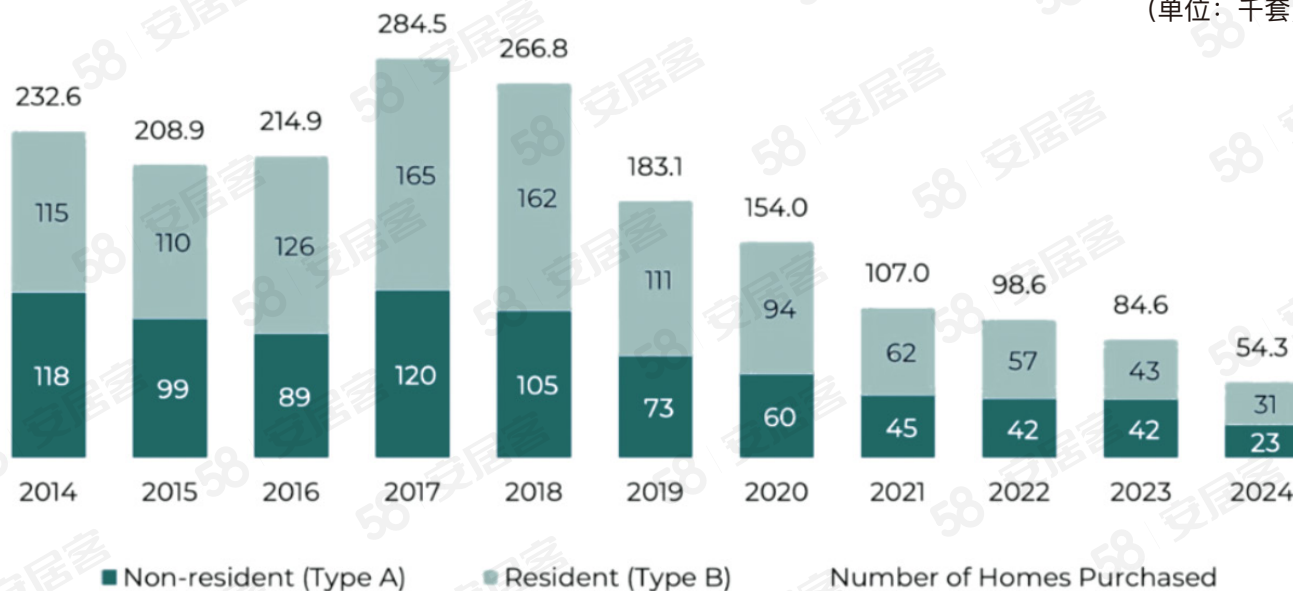
尽管如此，股市和财富增长使外国买家能够继续投资美国房地产，因为与许多其他国家的中央商务区物业相比，美国的单户住宅价格和投资回报仍具吸引力。

外国买家成交大幅减少

随着全球经济恢复和美元升值使得美国房屋的购买成本上升，2023年4月至2024年3月期间，外国买家购买的现有房屋数量减少至54,300套，为2009年以来的最低水平，同比下降了36%，减少了30,300名买家。在所有外国买家成交中，非居民买家占当年房屋购买总量的43%。

外国买家购买的成屋数量

(单位：千套)

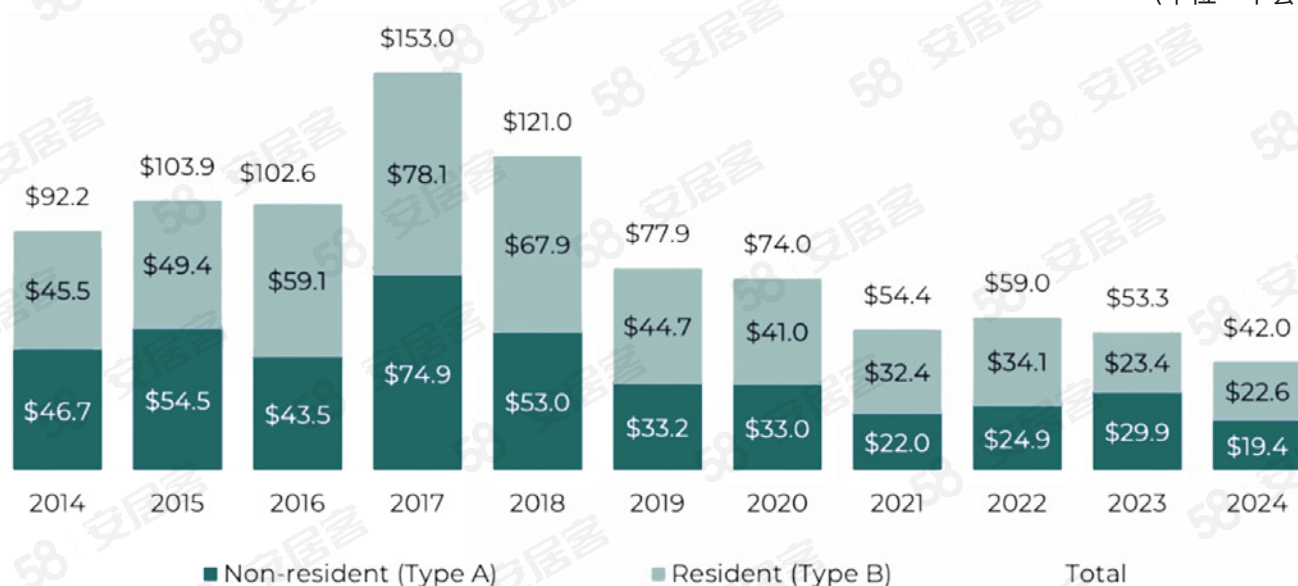


*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

除了购买数量减少外，外国买家的购买金额也下降至420亿美元，同比减少21.2%。房价上涨使得外国买家的平均购买价格上升至78.03万美元，同比增长21.9%。

外国买家购买的房屋总价

(单位：千套)



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

在2023年4月至2024年3月期间，外国买家在美国现有房屋销售中的比例略有下降。外国买家购买的现有房屋占比为1.3%（前值为1.8%），外国买家购买金额占现有房屋销售总额的比例略微下降至2.0%（前值为2.3%）。

中国不再是海外买家第一来源国

按地区划分，亚洲买家仍然是最大群体，占比36%。拉丁美洲买家排名第二，占比29%（尽管墨西哥地理上属于北美，但在统计中包括在拉丁美洲/加勒比地区）。欧洲买家占17%，加拿大买家占13%。

前十外国买家房屋购买数量占比

	Canada	China*	Mexico	India	Colombia	Brazil	U.K.	Germany	Cuba	Israel
2007	10%	9%	13%	6%	3%	3%	12%	3%	0%	0%
2008	23%	8%	9%	6%	1%	2%	12%	4%	0%	0%
2009	18%	7%	10%	9%	1%	1%	11%	5%	0%	0%
2010	23%	9%	10%	5%	1%	1%	9%	4%	0%	2%
2011	23%	9%	7%	7%	1%	3%	7%	4%	0%	1%
2012	24%	12%	8%	6%	1%	3%	6%	3%	0%	1%
2013	23%	12%	8%	5%	1%	2%	5%	3%	0%	2%
2014	19%	16%	9%	5%	1%	2%	5%	3%	0%	2%
2015	14%	16%	9%	8%	1%	2%	4%	3%	1%	1%
2016	12%	14%	8%	7%	2%	3%	4%	3%	0%	1%
2017	12%	14%	10%	5%	1%	4%	5%	2%	1%	1%
2018	10%	15%	8%	5%	2%	3%	3%	2%	0%	2%
2019	11%	11%	9%	5%	1%	2%	3%	2%	0%	1%
2020	12%	12%	9%	6%	4%	3%	2%	2%	0%	1%
2021	8%	6%	7%	4%	2%	1%	4%	1%	0%	2%
2022	11%	6%	8%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	2%
2023	10%	13%	11%	7%	3%	2%	3%	2%	0%	2%
2024	13%	11%	11%	10%	4%	4%	4%	4%	2%	2%

Top 10 list is based on the most recent year.

*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

按购买房屋数量计算，加拿大在2023年4月至2024年3月期间成为外国买家的主要来源国，占外国买家总数的13%（前期为10%）。

中国，作为过去十几年来外国买家来源国的第一名，此次排名第二，占11%。墨西哥是第三大来源国，占11%（与前期相同）。印度仍是第四大外国买家，占10%，哥伦比亚维持第五位，占4%。

所有前五大外国买家的购买数量均有所减少。尽管购买数量减少中国仍然是按购买金额计算的最大外国买家。中国买家购买的现有房屋金额为75亿美元，虽然比前期的136亿美元显著减少，但由于平均购买价格为130万美元（前期为120万美元），仍位居第一。

前五外国买家购买房屋总价

(单位：十亿美元)

Dollar Volume of Existing-Homes Purchased by Top 5 Foreign Buyers
in Billion Dollars

	Canada	China*	Mexico	India	Colombia	All Foreign Buyers	Share of Top 5
2010	\$17.1	\$11.2	\$6.5	\$5.0	\$0.5	\$66.0	61%
2011	\$13.1	\$7.0	\$4.2	\$5.1	\$0.6	\$66.4	45%
2012	\$15.9	\$12.0	\$6.5	\$5.2	\$0.6	\$82.5	49%
2013	\$11.8	\$12.8	\$3.6	\$3.9	\$0.5	\$68.2	48%
2014	\$13.8	\$22.7	\$4.5	\$5.8	\$0.5	\$92.2	51%
2015	\$11.2	\$28.5	\$4.9	\$8.0	\$0.9	\$103.9	52%
2016	\$8.9	\$27.3	\$4.8	\$6.1	\$1.2	\$102.6	47%
2017	\$19.0	\$31.7	\$9.3	\$7.8	\$1.0	\$153.0	45%
2018	\$10.5	\$30.4	\$4.2	\$7.2	\$1.2	\$121.0	44%
2019	\$8.0	\$13.4	\$3.7	\$4.2	\$0.8	\$77.9	39%
2020	\$9.5	\$11.5	\$5.8	\$5.4	\$1.3	\$74.0	45%
2021	\$4.2	\$4.8	\$2.9	\$3.1	\$1.1	\$54.4	29%
2022	\$5.5	\$6.1	\$2.9	\$3.6	\$1.0	\$59.0	32%
2023	\$6.6	\$13.6	\$4.2	\$3.4	\$0.9	\$53.3	54%
2024	\$5.9	\$7.5	\$2.8	\$4.1	\$0.7	\$42.0	50%

*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

中国买家在美置业的平均购买价格为125.6万美元，较去年上涨了40%，主要集中在加州和纽约等高价区域。加拿大买家购买的平均价格为83.4万美元，主要集中在度假区，通常价格较高。中国买家的中位购买价格为69.79万美元，紧随其后的是印度买家为62.5万美元（显著高于前期）。印度买家更倾向于在当前热门市场如佛罗里达或德克萨斯州购买房产。

前五外国买家购房均价

Average Purchase Price of Top 5 Foreign Buyers						
	Canada	China*	Mexico	India	Colombia	All Foreign Buyers
2010	\$247,300	\$412,200	\$214,700	\$333,300	\$175,000	\$311,400
2011	\$269,100	\$370,900	\$283,000	\$346,400	\$277,500	\$315,000
2012	\$321,700	\$484,000	\$396,200	\$419,000	\$269,400	\$400,000
2013	\$269,100	\$555,900	\$225,500	\$372,700	\$330,000	\$354,200
2014	\$314,700	\$590,800	\$224,100	\$459,000	\$220,800	\$396,200
2015	\$380,300	\$831,800	\$274,800	\$460,200	\$307,100	\$499,600
2016	\$332,100	\$936,600	\$266,200	\$420,400	\$341,500	\$477,500
2017	\$560,800	\$781,800	\$326,800	\$522,440	\$293,100	\$536,900
2018	\$383,900	\$752,600	\$208,800	\$547,700	\$267,600	\$454,400
2019	\$400,000	\$674,900	\$233,700	\$431,500	\$336,300	\$426,100
2020	\$517,200	\$622,300	\$403,500	\$561,800	\$227,500	\$480,870
2021	\$473,600	\$710,400	\$407,500	\$662,600	\$672,200	\$508,400
2022	\$485,000	\$1,005,700	\$365,700	\$702,600	\$334,300	\$598,200
2023	\$779,300	\$1,234,500	\$448,800	\$576,500	\$355,400	\$639,900
2024	\$834,000	\$1,255,600	\$462,700	\$751,800	\$301,700	\$780,300

*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

前五外国买家购房中位价

Median Purchase Price of Top 5 Foreign Buyers						
	Canada	China*	Mexico	India	Colombia	All Foreign Buyers
2010	\$200,000	\$320,800	\$134,400	\$283,300	\$175,000	\$219,400
2011	\$177,300	\$282,100	\$168,800	\$305,600	\$150,000	\$228,300
2012	\$171,900	\$333,300	\$200,000	\$308,300	\$275,000	\$274,200
2013	\$183,000	\$412,500	\$156,300	\$300,000	\$175,000	\$225,900
2014	\$212,500	\$516,400	\$141,100	\$321,400	\$225,000	\$268,300
2015	\$196,300	\$486,100	\$171,200	\$380,000	\$250,000	\$284,900
2016	\$222,300	\$542,100	\$176,500	\$333,400	\$425,000	\$277,400
2017	\$288,600	\$529,900	\$180,900	\$340,600	\$275,000	\$302,300
2018	\$292,000	\$439,100	\$189,100	\$412,800	\$225,000	\$292,400
2019	\$268,200	\$454,900	\$170,100	\$358,600	\$325,000	\$280,600
2020	\$292,300	\$449,500	\$249,900	\$448,300	\$216,200	\$314,600
2021	\$400,900	\$476,500	\$341,400	\$538,900	\$342,300	\$351,800
2022	\$416,100	\$470,600	\$315,100	\$501,100	\$236,600	\$366,100
2023	\$572,900	\$723,200	\$278,100	\$515,600	\$458,300	\$396,400
2024	\$548,600	\$697,900	\$329,500	\$625,000	\$280,000	\$475,000

*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

得克萨斯州上升为外国买家第二大热门目的地

前十最受外国买家欢迎的购房目的地

Share of Top 10 States to Total Foreign Buyer Purchases										
	FL	TX	CA	AZ	GA	NJ	NY	NC	IL	MI
2009	23%	11%	13%	7%	1%	1%	2%	3%	4%	1%
2010	22%	8%	12%	11%	5%	2%	4%	2%	1%	2%
2011	31%	9%	12%	6%	2%	3%	3%	2%	3%	1%
2012	26%	7%	11%	7%	4%	1%	4%	2%	3%	3%
2013	23%	9%	17%	9%	2%	2%	3%	1%	2%	2%
2014	23%	12%	14%	6%	2%	3%	3%	2%	3%	2%
2015	21%	8%	16%	5%	2%	3%	3%	2%	3%	2%
2016	22%	10%	15%	4%	2%	4%	4%	3%	4%	2%
2017	22%	12%	12%	4%	3%	4%	3%	3%	3%	2%
2018	19%	9%	14%	5%	4%	4%	5%	3%	3%	3%
2019	20%	10%	12%	5%	3%	4%	3%	3%	3%	2%
2020	22%	9%	15%	3%	3%	4%	5%	3%	3%	2%
2021	21%	9%	16%	5%	3%	4%	4%	3%	3%	3%
2022	24%	8%	11%	7%	2%	3%	4%	4%	3%	1%
2023	23%	12%	12%	4%	2%	2%	3%	4%	4%	1%
2024	20%	13%	11%	5%	4%	4%	4%	4%	3%	2%

*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

佛罗里达州仍然是外国买家的首选目的地，占有所有外国买家的20%。佛罗里达州的主要买家来自拉丁美洲（35%）和加拿大（27%）。它是加拿大、印度和哥伦比亚买家的首选州。

德克萨斯州上升为外国买家的第二大热门目的地，占13%。德克萨斯州外国买家中49%来自拉丁美洲/加勒比地区，31%来自亚洲/大洋洲。德克萨斯州是墨西哥买家的首选目的地，也是印度买家的第二大目的地。

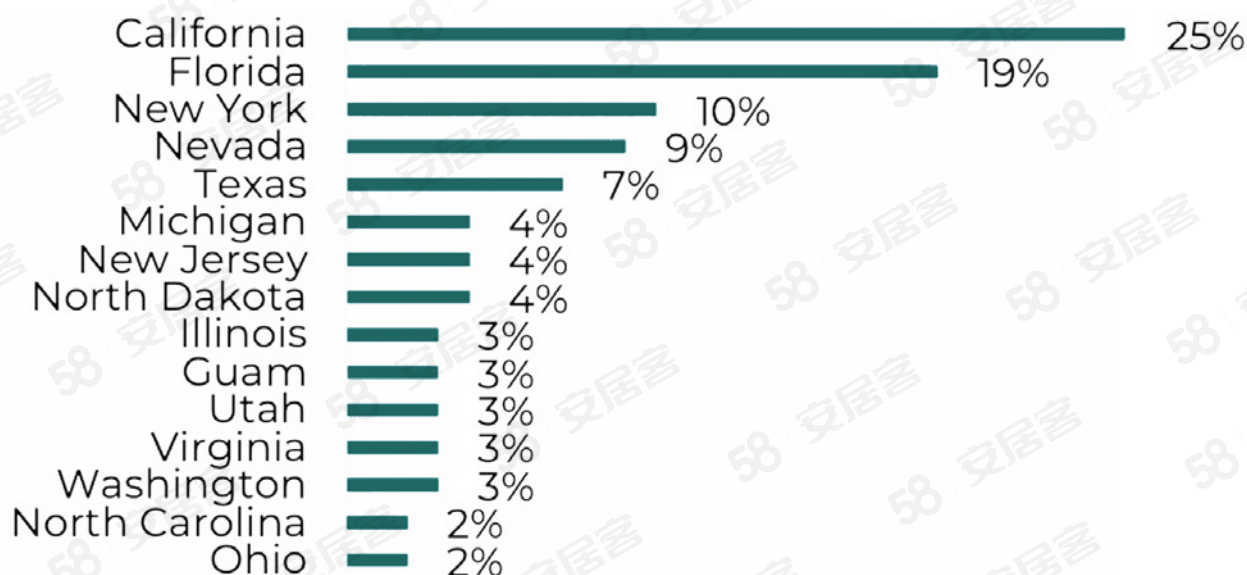
加利福尼亚州的外国买家占比第三，为11%。其中55%的买家来自亚洲/大洋洲，其次是拉丁美洲（20%）。它是中国买家的首选目的地，也是墨西哥买家的第二大目的地。

亚利桑那州是第四大热门目的地，占有所有外国买家的5%，比前期略高。亚利桑那州的外国买家中，60%来自加拿大。

乔治亚州排名第五，占有所有外国买家的4%。乔治亚州的外国买家相对均匀地分布在拉丁美洲/加勒比地区（31%）、亚洲/大洋洲（28%）、非洲（21%）和欧洲（21%）。

其他主要目的地包括新泽西州、纽约州、北卡罗来纳州、伊利诺伊州和密歇根州。

中国买家购房目的地排名及占比



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

中国买家最集中的购买地区仍然是加州，其次是佛罗里达州和纽约州。

外国买家成交中位价继续攀升

2023年4月至2024年3月期间，所有外国买家的中位购买价格

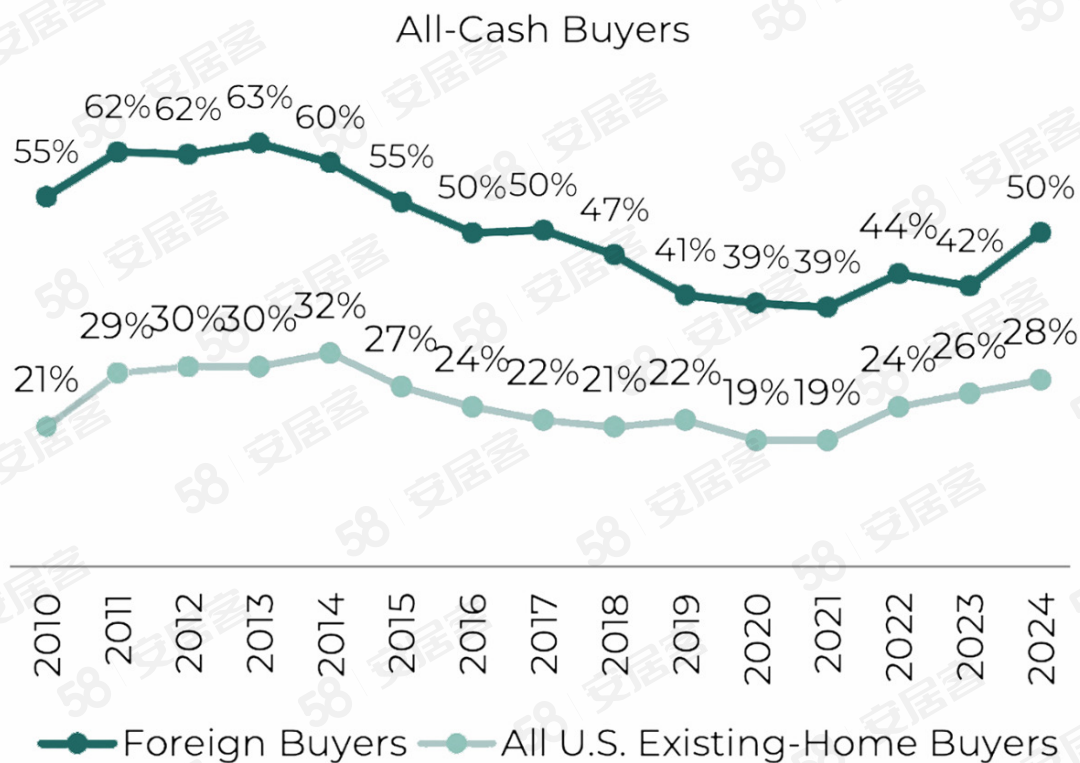
为47.5万美元，高于同期美国现有房屋的中位价格39.26万美元及前一年的中位购买价格。这一价格差异反映了外国买家选择的地点和房产类型。18%的外国买家在2023年4月至2024年3月期间购买了超过100万美元的房产。

通常，居住在美国的外国买家（B类）倾向于购买比居住在国外（A类）的买家更贵的房产。然而，今年居住在外国的外国买家购买了更高价格的房产。2023年4月至2024年3月期间，A类买家的现有房屋中位购买价格为47.82万美元，而B类买家为46.99万美元。居住在美国的买家更倾向于在郊区购买主要居住用的单户住宅，而居住在外国的买家则更倾向于购买度假或出租房产，较多选择市中心的公寓和城市区域。

外国买家的现金购买比例超过50%

由于市场上的有限房源导致的激烈竞争、不同的货币汇率、以及获取按揭融资的困难等原因，外国买家更倾向于全现金购买。外国买家中，现金购买的比例为50%，而所有现有房屋买家的比例为28%。居住在外国的外国买家比居住在美国的买家更有可能进行全现金购买。非居民外国买家的全现金购买比例为68%，而居住在美国的外国买家为36%。

外国买家全现金交易占比及与本土买家对比



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

超过三分之二的加拿大（69%）和中国（68%）买家进行了全现金购买，而墨西哥（44%）和哥伦比亚（42%）买家的比例不到一半。印度买家的现金购买比例最低，为27%，因为大多数（89%）在国际投资中使用按揭融资。

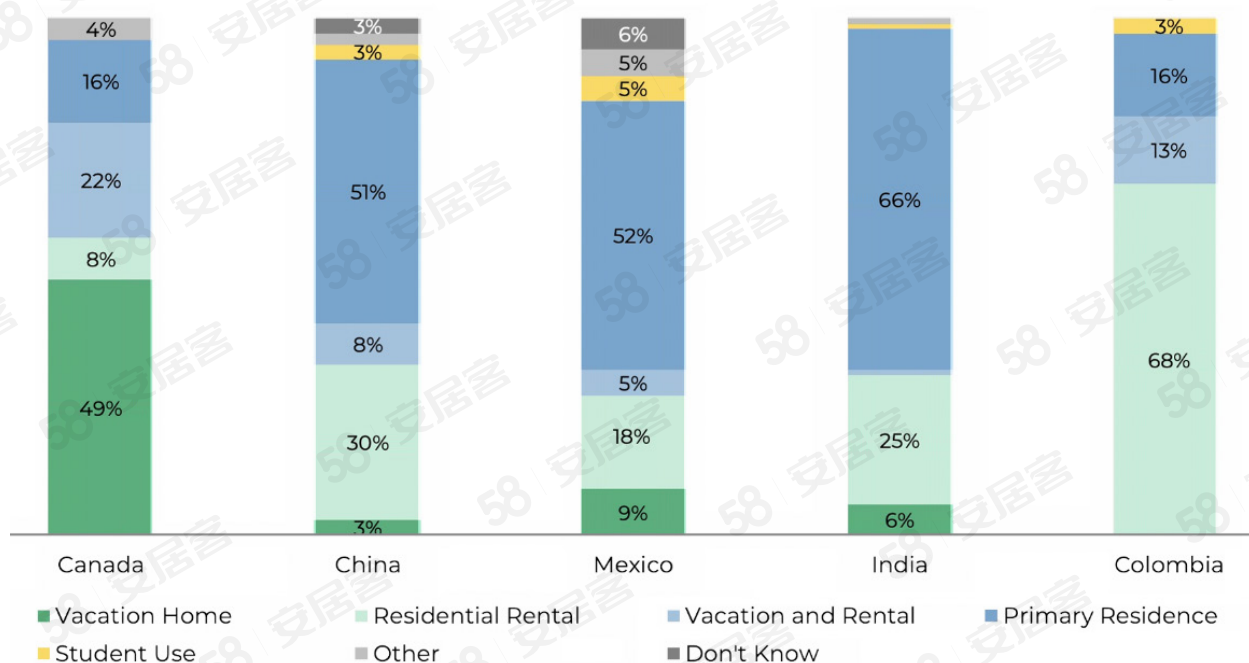
给学生使用的自住兼投资房受到中国买家青睐

45%的外国买家购买房产是为了用作度假屋或出租房，这比去年少了5个百分点。在居住在国外的外国买家中，有68%的人买房是为了度假或出租，而在美国生活的买家中，这个比例只有27%。

全国范围内，过去几年中，用于度假或出租的房产一直很受欢迎，去年占据了17%的房屋销售。远程工作的普及和租金的上涨，使得买房用于度假或出租变得更有吸引力。

在所有买家中，加拿大人最喜欢购买度假房产，占了49%。印度裔买家中，66%的人买房是为了自己住。哥伦比亚买家中，68%的人买房是为了出租。此外，墨西哥（5%）、中国（3%）和哥伦比亚（3%）的买家更倾向于购买房产给学生使用。

外国买家购房目的及占比



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

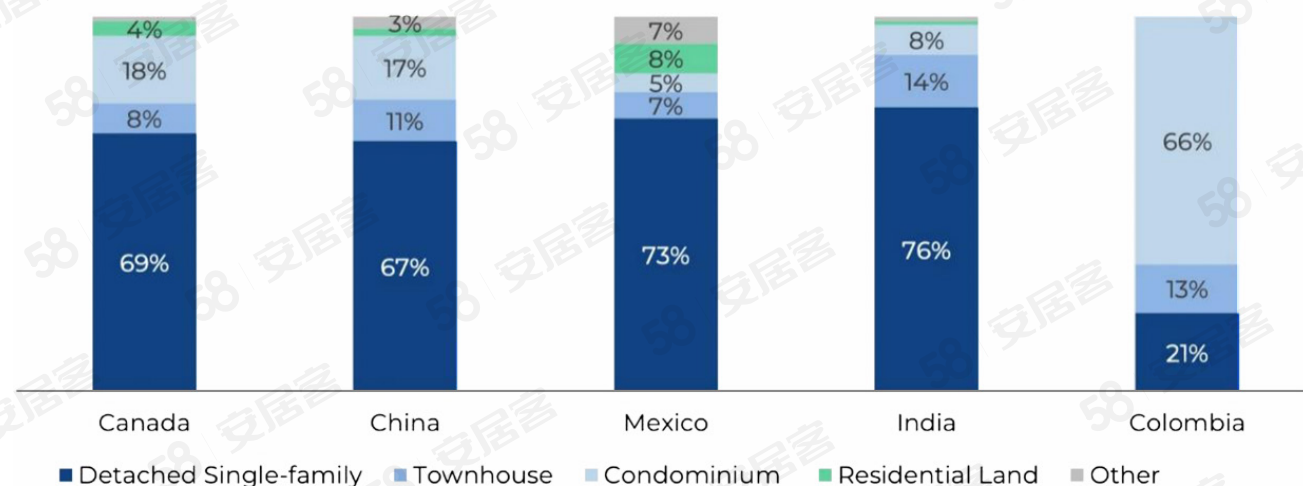
外国买家购买的房屋类型区域于美国本土买家

大多数（65%）外国买家选择购买独栋别墅，无论他们是居住在国外（57%）还是美国（72%）。全国范围内，90%的现有房屋买家都购买了独栋别墅。

居住在国外的外国买家更倾向于购买公寓，有23%的人选择了公寓，而居住在美国的外国买家中，这一比例仅为10%。

67%的中国买家选择购买独栋别墅，11%购买联排，17%购买公寓，3%购买住宅用土地。

外国买家购房类型



*数据来源：NAR, 58安居客研究院综合整理

报告说明

1. 数据来源:

58安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明:

报告整体时间段: 截止2024.09

具体数据指标参考各页标注

3. 版权声明:

58安居客研究院(以下简称“本机构”)是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司(以下简称“本公司”)旗下的内部组织,凡属本机构的权责,上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护,部分文字和数据采集于公开信息,所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编,否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载,需注明出处为58安居客研究院,且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款:

本报告内容由58安居客研究院整理制作,文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述,力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制,报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见,任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述,均应从严格经济学意义上理解,并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见,用户也不应该从这些角度加以解读,本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任,并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

👤 | 58安居客研究院院长：张波

58安居客研究院高级分析师：成沅铭

✉ | 联系方式：zhangbo_ajk@58.com

📍 | 地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号

晶耀前滩商务广场T7幢18-21层



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE