



2022-10 London Real Estates Analysis

Photo by Dmitry Vechorko on Unsplash

2022-10 London Real Estates Analysis

2022-12-10

簡介

報告編寫於2022-12-10，而所使用數據庫最後更新至2022-10-29。

報告內容涵蓋日期主要從2022-01-01，至2022-10-29，但也有些是比較去年數據的圖表。本研究系列，盡量維持每個月可以有一些有用的地區物業資料給予大家。請記着我不是網紅，亦沒有收取任何機構贊助費用。只是從數據的角度去看世界。

我不會為買賣給予建議，相反我只會提供現實給大家看。例如大家熱烈追捧的某些區域是否真的值得再去追捧？樓價有否過熱？我們可以一同探討。

政府數據會在每個月的最後一兩天更新。例如在2月28日他們會更新至1月尾的數據，但可能會遲幾天。即是一般在3月頭便可看到1月的數據。所以於2022年5月3日，英國政府便發佈了直至到2022年3月尾的數據。

本研究會從倫敦整體開始，之後會慢慢收細至各大區，和各城市。至於各區內每城市的分析，我會另外製作PDF檔，放在網頁上，讓大家根據所需要去下載。

[超連結：英國物業價格分析PDF下載（可按）](#)

[超連結：英國倫敦樓市研究\(1\) 基礎知識篇 + 過去27年（可按）](#)

This report contains HM Land Registry data Crown copyright and database right 2022. This data is licensed under the Open Government Licence v3.0.

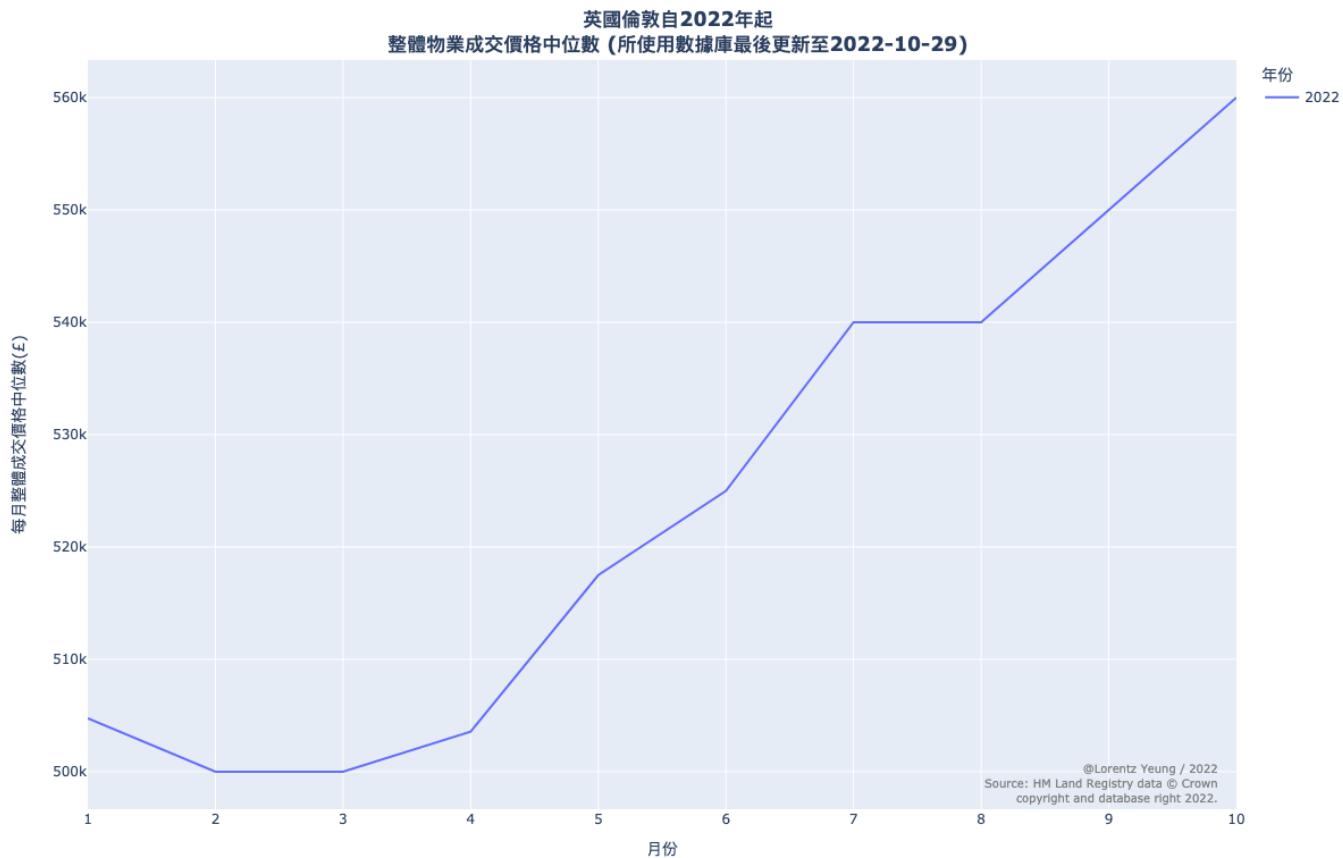
2022-10 London Real Estates Analysis

第1部分 每月整體成交價格中位數(£)走勢

首先是看倫敦區的整體大趨勢。

下面的折線圖顯示了自2022年以來，每個月的倫敦整體成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦整體成交價格中位數，下面是月份。

另外，「k」是千的意思，510k即是510千，也即是我們的51萬英鎊。



2022-10 London Real Estates Analysis

第2部分 各區樓價中位數(£)走勢

之後，我們會看各區樓價中位數趨勢。

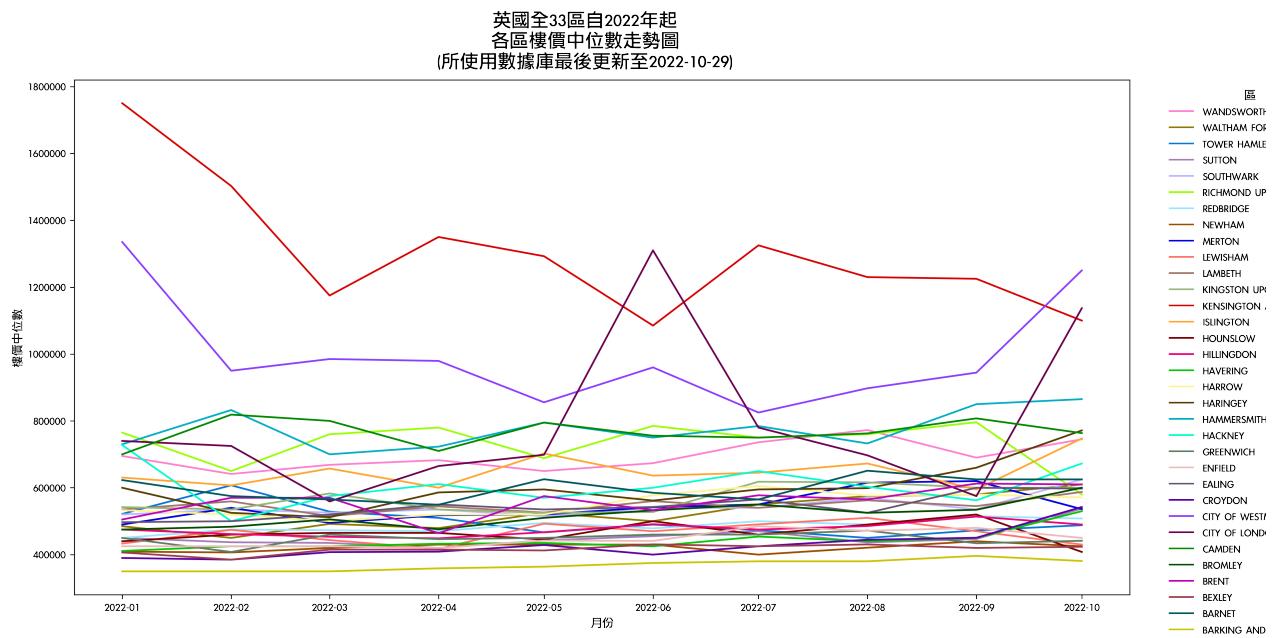
以下是每個月的倫敦物業成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦成交價格中位數價格，下面是月份。

右邊有各顏色所代表的區份列表。無可否認意大利粉一般的線條十分之難分辨，所以我另外準備了每一區的各自走勢線，方便大家觀察。

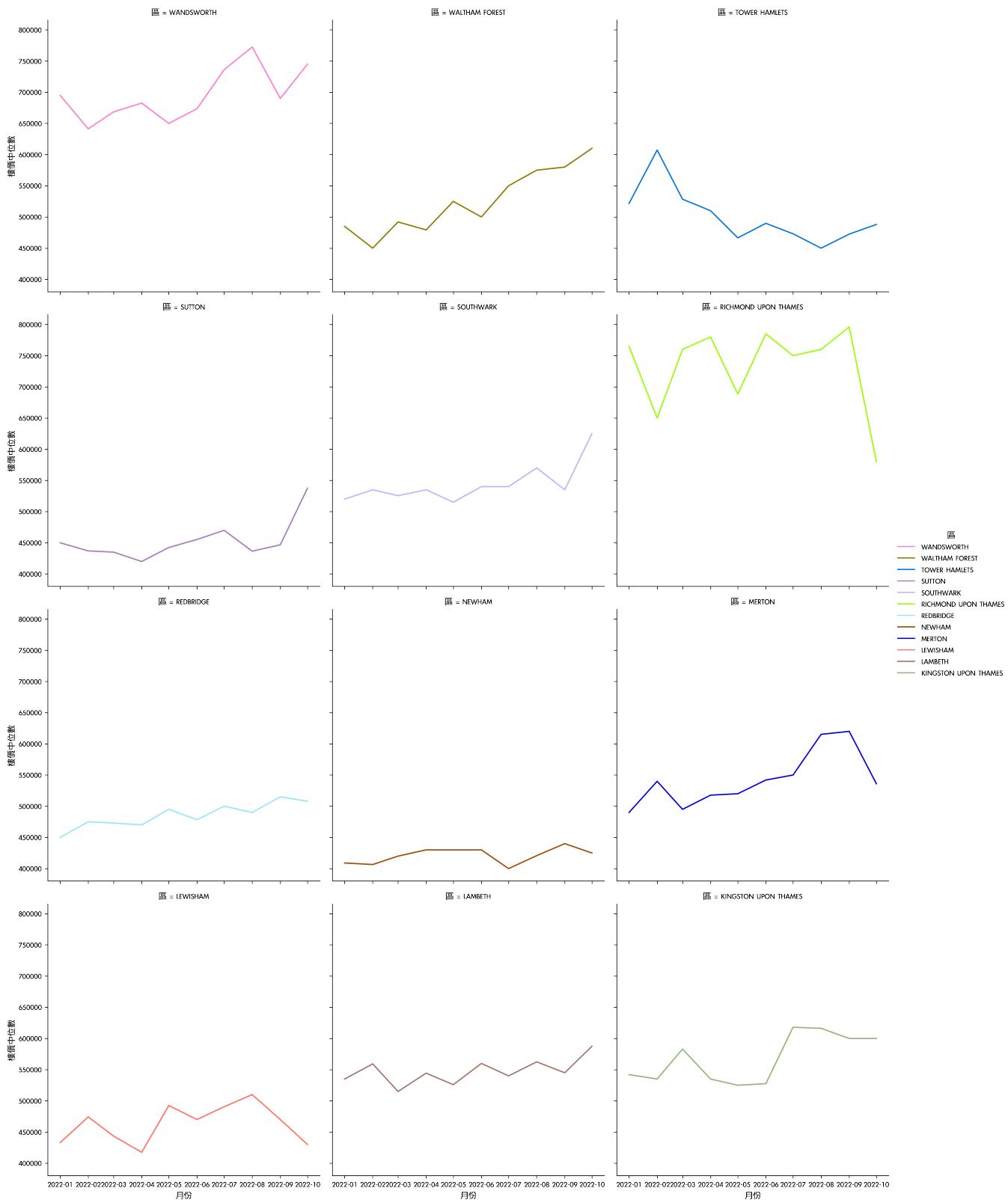
總圖（大圖）和各區獨立細圖所使用的顏色是一樣的。各區走勢有異，所以如果閣下買樓預算有限，可以選擇一些線條長期處於低處的地區；又或者如果打算是投資用，可以選擇一些線條走勢不斷向上的。

這些不是什麼建議，只是希望大家可以從圖表理性分析一下自己的所需，不要盲目追捧特定區域。

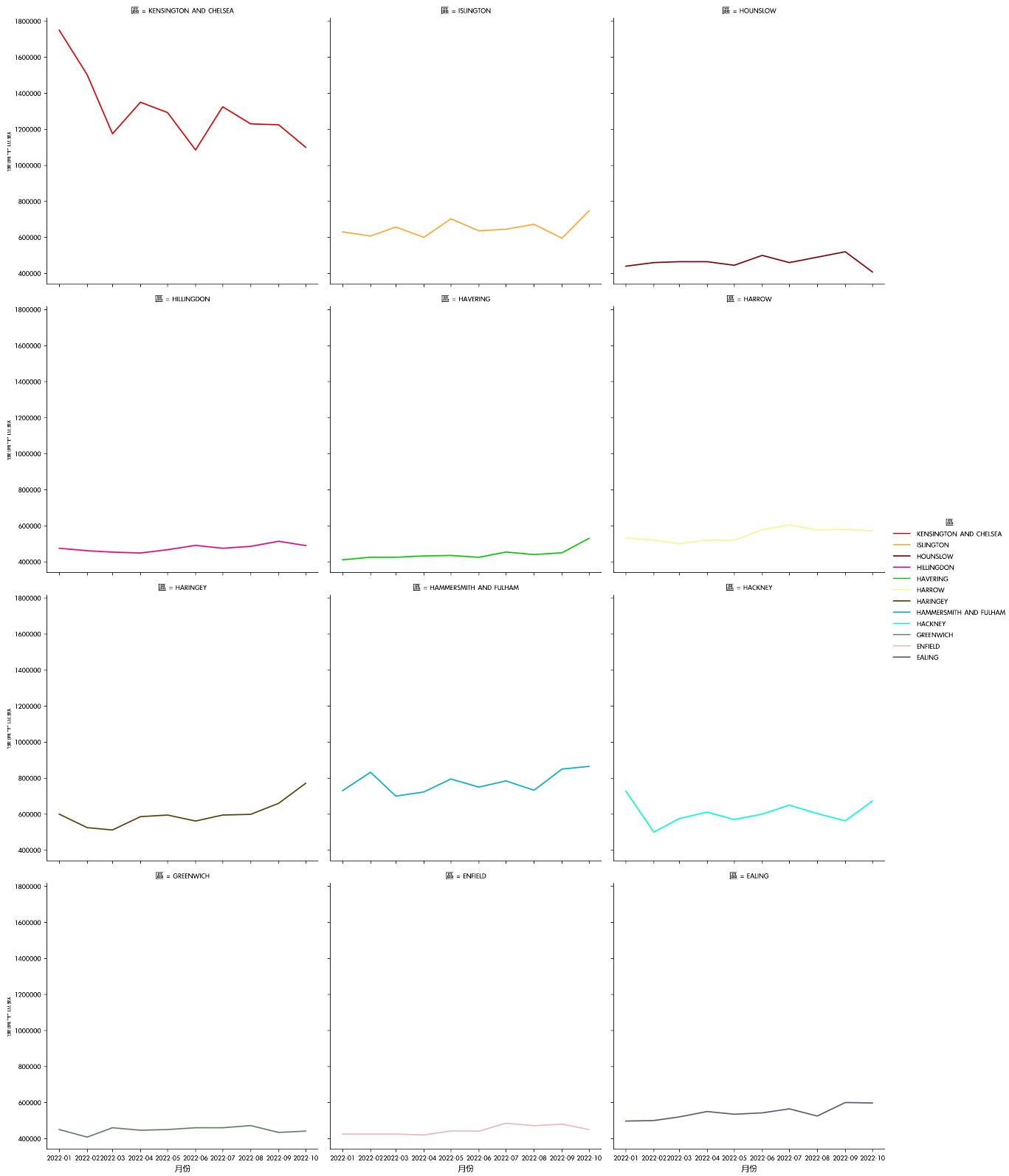
2022-10 London Real Estates Analysis



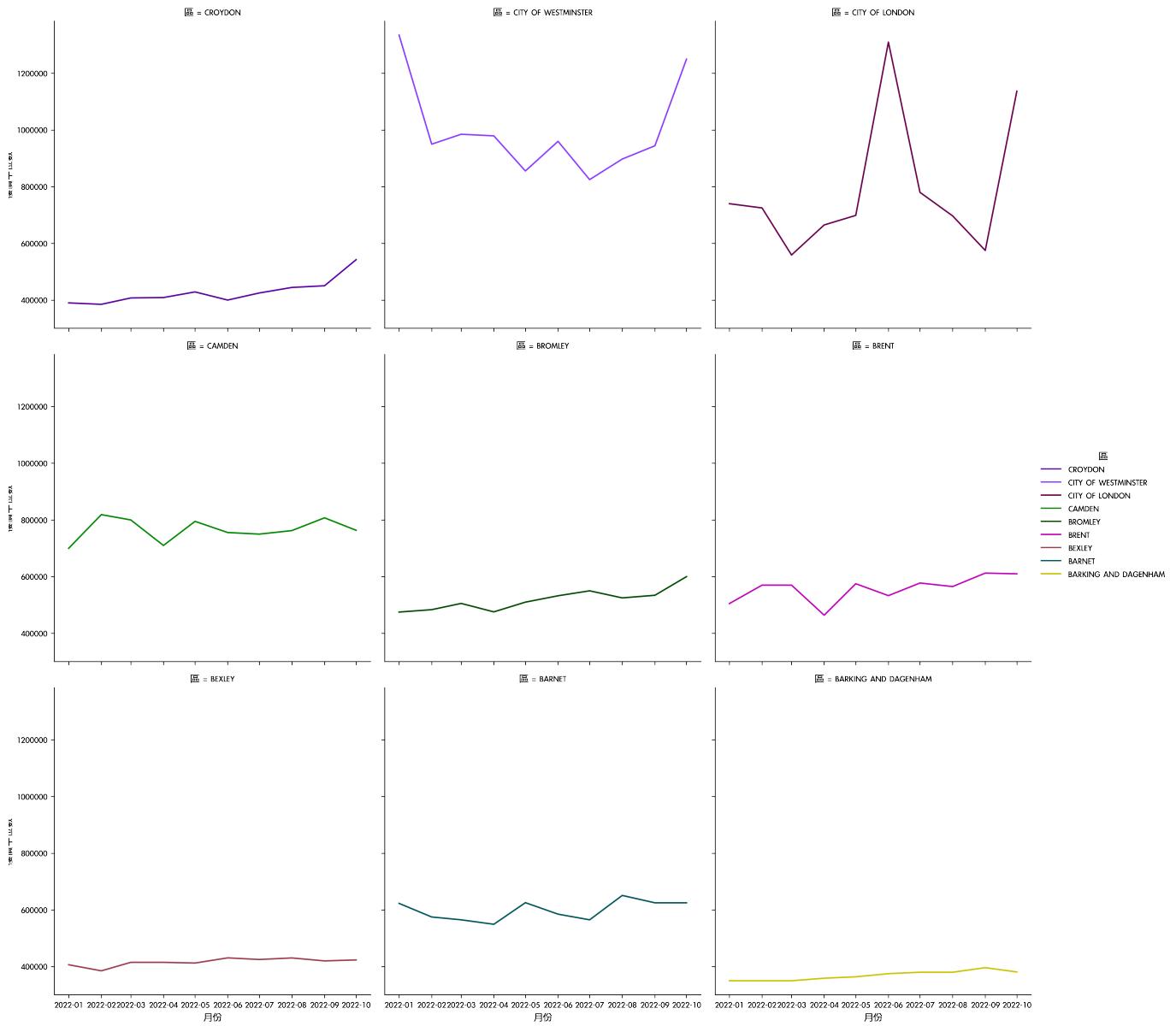
2022-10 London Real Estates Analysis



2022-10 London Real Estates Analysis



2022-10 London Real Estates Analysis



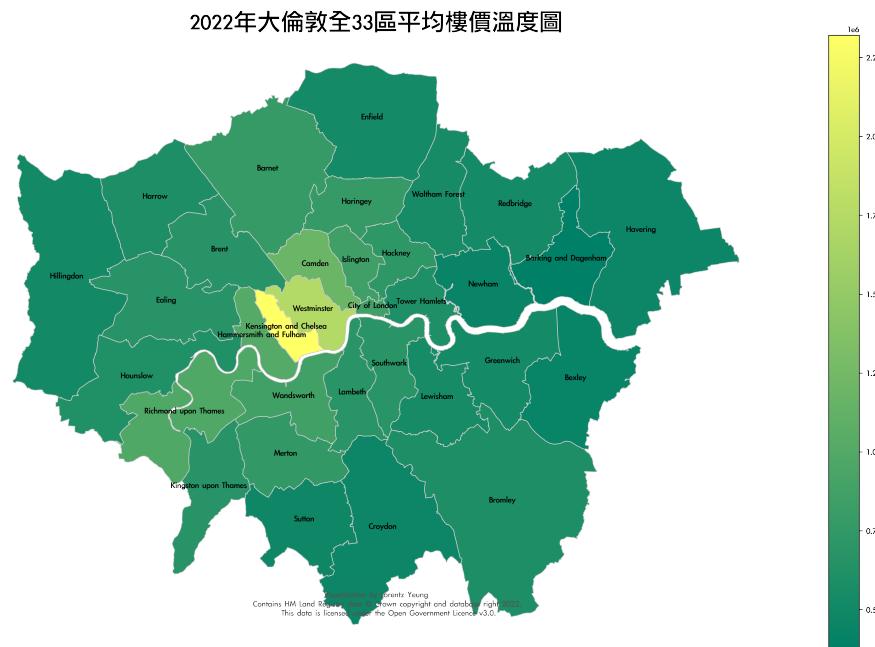
在過去的10月，樓價中位數最高的10個地區，由高至低順序分別為：City Of Westminster, City Of London, Kensington And Chelsea, Hammersmith And Fulham, Haringey, Camden, Islington, Wandsworth, Hackney, Barnet。

2022-10 London Real Estates Analysis

第3部分 2022年1月至今全倫敦平均樓價溫度圖 (heat map)

下圖是2022年1月至今全倫敦平均樓價溫度圖。因為有時候大家對倫敦各區可能認識還不夠深，純文字很難想像到各區的位置。這個溫度圖便可以讓大家清楚看到各區的位置和樓價分佈。

黃色的地區是平均樓價最高的地區，深綠色的地區是樓平均樓價最低的地區。



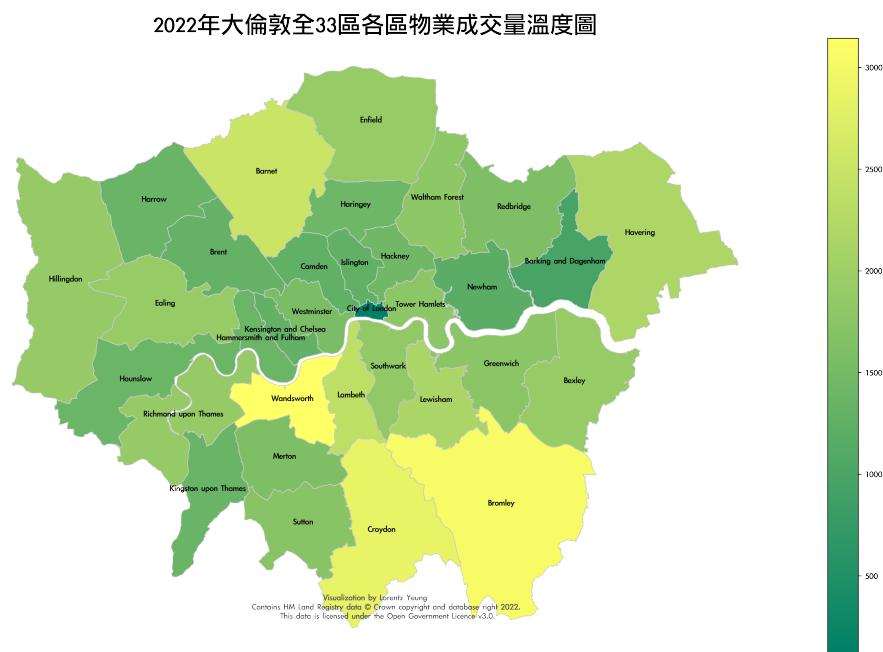
由2022年開始至2022年10月，樓價平均價最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith And Fulham, Richmond Upon Thames, Wandsworth, City Of London, Islington, Haringey, Barnet。

2022-10 London Real Estates Analysis

第4部分 2022年1月至今倫敦全33區各區物業成交量溫度圖 (heat map)

下圖是2022年1月至今全倫敦各區物業成交量溫度圖。

黃色的地區是物業買賣成交量高的地區，深綠色的地區是平均樓價最低的地區。



由2022年開始至2022年10月，成交量最高的10個地區，由高至低順序分別為：Wandsworth, Bromley, Croydon, Barnet, Lambeth, Havering, Lewisham, Ealing, Enfield, Bexley。

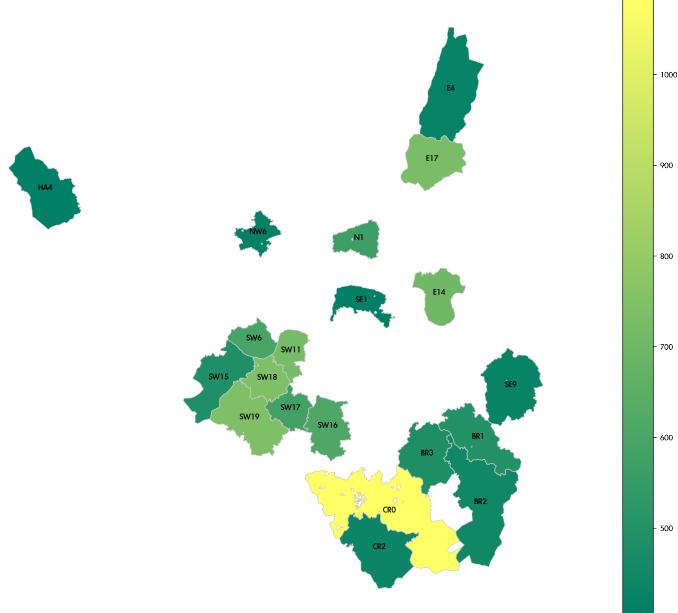
2022-10 London Real Estates Analysis

第5部分 2022年1月至今20大最高成交量地段，以郵遞區號去劃分溫度圖 (heat map)

下圖是2022年1月至今全倫敦20大最高成交量地段，以郵遞區號去劃分溫度圖。

黃色的地區是成交量最高的地區，深綠色的地區是20大中成交量最低的地區。

倫敦成交數量最高20個地段溫度圖(以郵遞區號去劃分),
由2022年開始至2022年10月



原應用數據來源於2022-10-26
Data Modeling, Cleaning, Visualization by Lorentz Yeung
Contains HM Land Registry data © Crown copyright and database right 2022.
This data is licensed under the Open Government Licence v3.0.

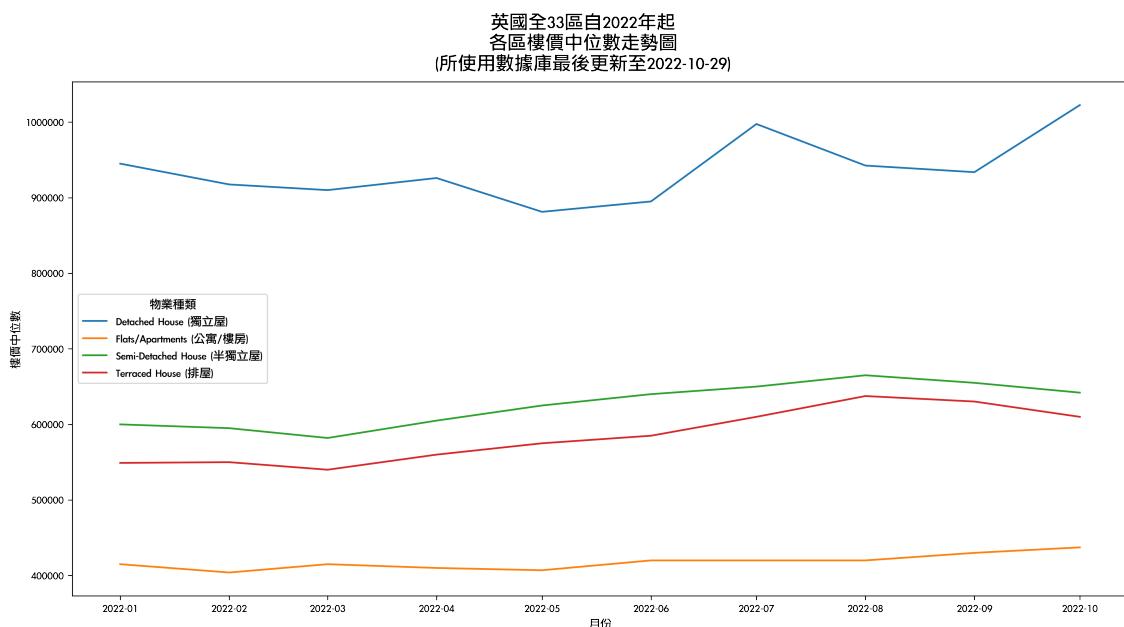
由2022年開始至2022年10月，成交量最高的10個以郵遞區號去劃分地段，由高至低順序分別為：CR 0, SW18, SW19, E17, SW11, E14, SW16, SW6, SW17, N1。

2022-10 London Real Estates Analysis

第6部分 2022年1月至今4種類物業樓價中位數(£)走勢圖

數據集中的物業種類有5種，分別是「D」獨立屋、「S」半獨立屋、「T」排屋、「F」公寓或者樓房、「O」其他。但是，在我的分析中，我只考慮了前4種類型。

下圖是2022年1月至今全倫敦4種類物業樓價中位數(£)走勢。左面是成交價格中位數，下面是月份。



之後是有highlight顏色的圖表。垂直計，最深色的地方就是該棟最高數值的地方；而最淺色的地方是該棟最低數值地方，方便大家閱讀。

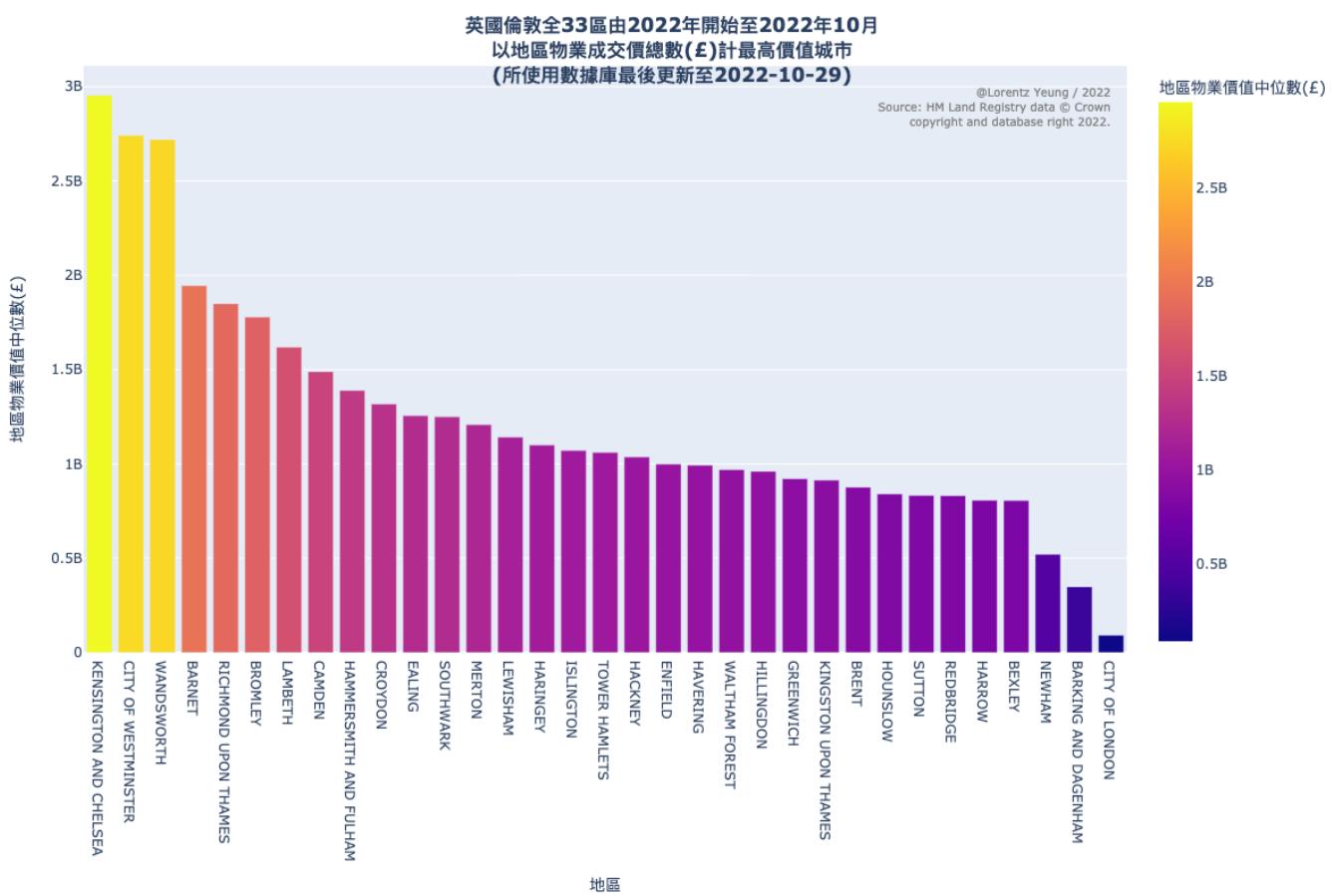
2022-10 London Real Estates Analysis

年月	物業種類	樓價中位數	成交總數	最高樓價	最低樓價
2022-06	Detached House (獨立屋)	895,000	308	11,800,000	265,000
2022-06	Flats/Apartments (公寓/樓房)	420,000	2,802	14,400,000	84,000
2022-06	Semi-Detached House (半獨立屋)	640,000	964	15,700,000	260,000
2022-06	Terraced House (排屋)	585,000	1,761	13,780,005	148,000
2022-07	Detached House (獨立屋)	997,475	336	6,589,826	331,000
2022-07	Flats/Apartments (公寓/樓房)	420,000	2,991	9,000,000	90,000
2022-07	Semi-Detached House (半獨立屋)	650,000	1,110	23,000,000	200,000
2022-07	Terraced House (排屋)	610,000	2,063	16,000,000	183,000
2022-08	Terraced House (排屋)	637,500	1,965	21,000,000	160,000
2022-08	Semi-Detached House (半獨立屋)	665,000	1,012	6,100,000	205,000
2022-08	Detached House (獨立屋)	942,500	296	18,000,000	300,000
2022-08	Flats/Apartments (公寓/樓房)	420,000	2,916	14,500,000	79,500
2022-09	Detached House (獨立屋)	933,750	262	13,600,000	348,812
2022-09	Flats/Apartments (公寓/樓房)	430,000	2,249	8,100,000	82,500
2022-09	Semi-Detached House (半獨立屋)	655,000	777	4,050,000	220,000
2022-09	Terraced House (排屋)	630,250	1,500	8,750,000	158,750
2022-10	Semi-Detached House (半獨立屋)	642,000	153	3,180,000	260,000
2022-10	Detached House (獨立屋)	1,022,500	58	3,525,000	410,000
2022-10	Flats/Apartments (公寓/樓房)	437,250	384	8,140,000	128,000
2022-10	Terraced House (排屋)	610,000	302	9,200,000	212,000

2022-10 London Real Estates Analysis

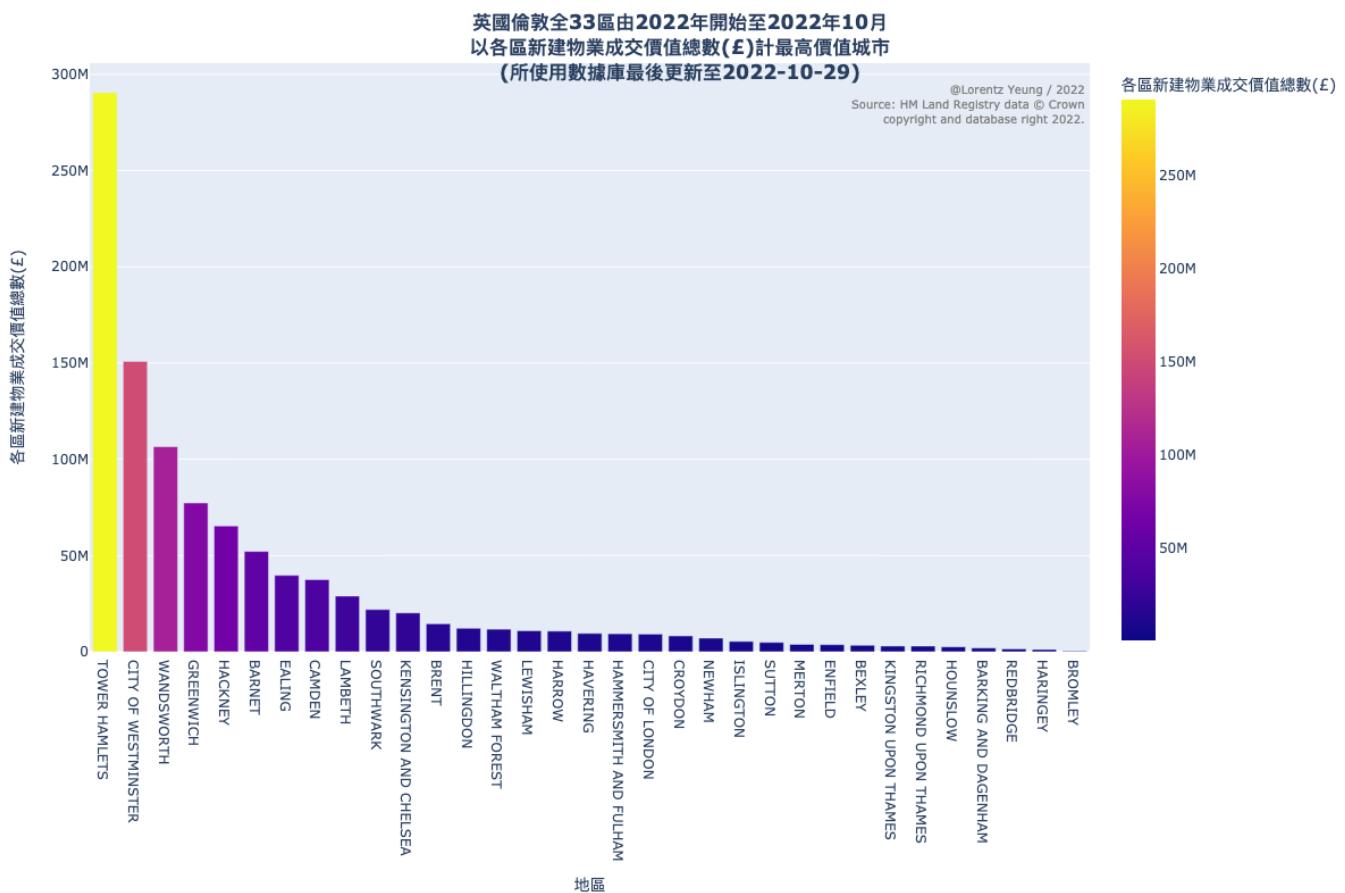
第7部分 2022年1月至今最高價值城市

首先是以2022年1月至今物業成交總值去計算最高價值城市。黃色是價值最高；深藍色是最低。



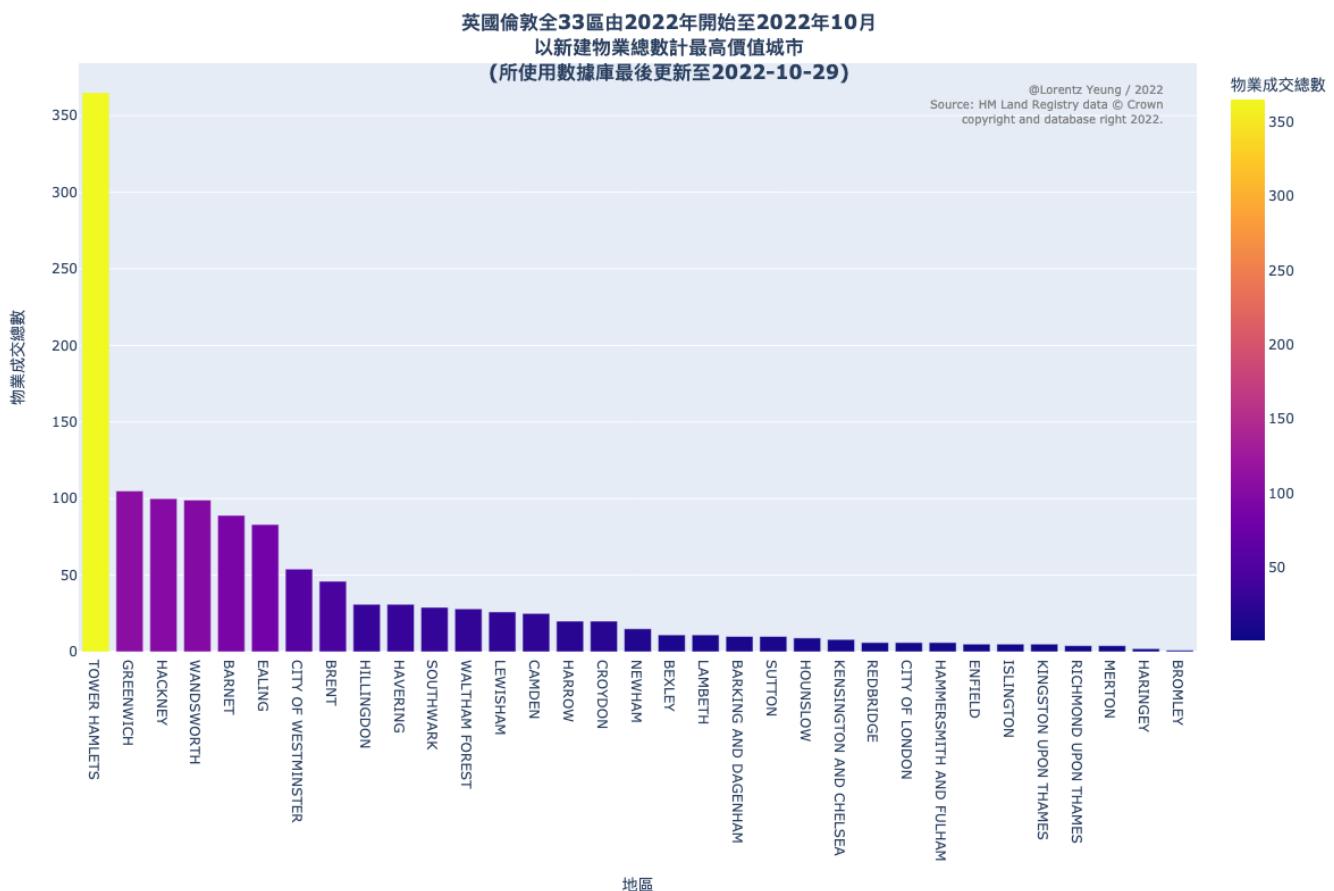
之後是以2022年1月至今各區新建物業成交價值總數去計算最高價值城市。

2022-10 London Real Estates Analysis



之後是以2022年1月至今各區新建物業成交總數去計算最高價值城市。

2022-10 London Real Estates Analysis

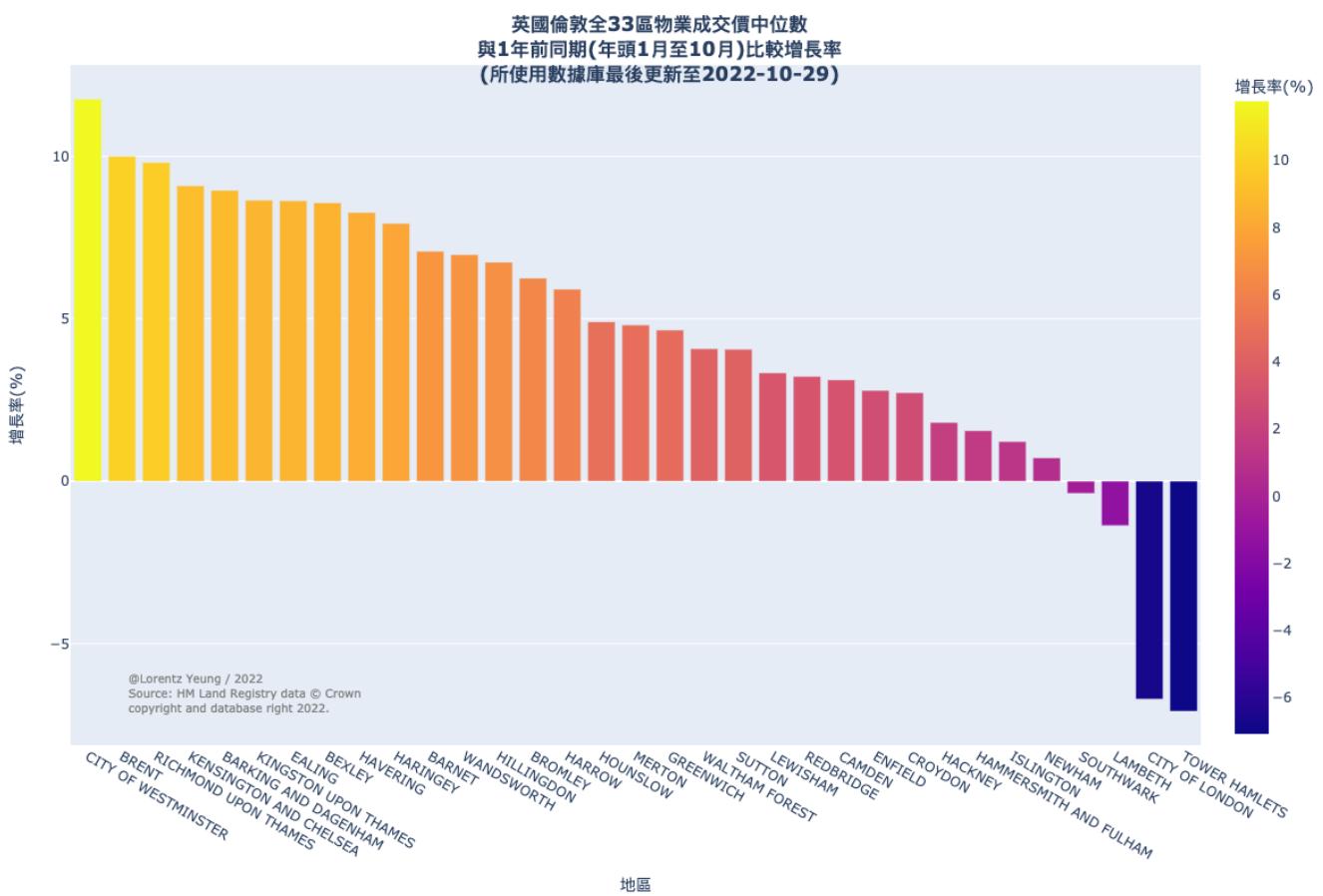


2022-10 London Real Estates Analysis

第8部分 倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同時段(2022年1月至10月)比較增長率

下圖是2022年1月至今倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同時段(2022年1月至10月)比較增長率。

黃色的地區是增長率最高的地區，深藍色的地區是增長率最低的地區。



之後是有highlight顏色的圖表。最深紫色的地方就是最高增長率的地方；而最橙色的地方是最低增長率地方，方便大家閱讀。

2022-10 London Real Estates Analysis

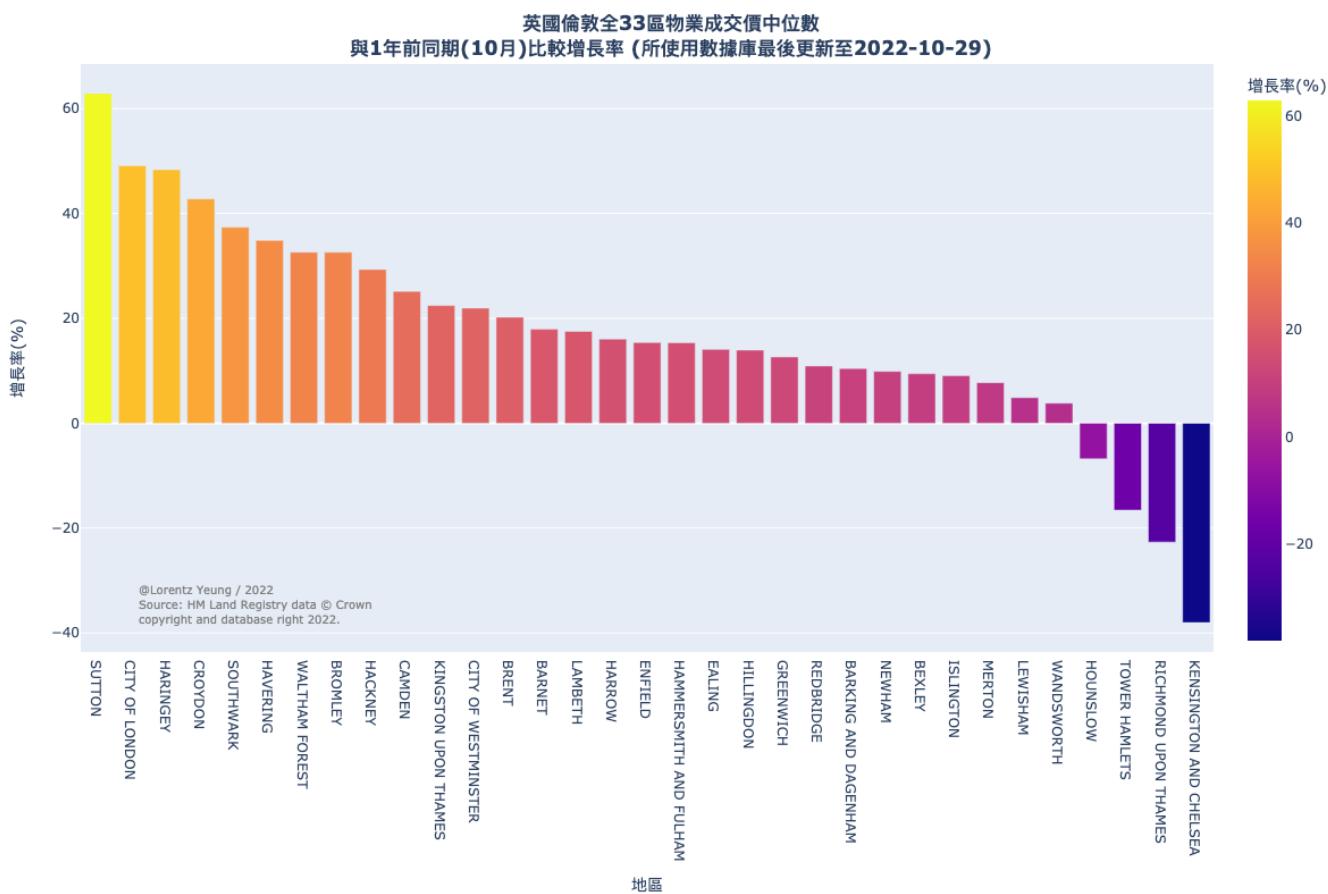
地區	2021年中位數	2022年中位數	增長率
CITY OF WESTMINSTER	850,000.0	950,000.0	+11.76%
BRENT	500,000.0	550,000.0	+10.00%
RICHMOND UPON THAMES	683,000.0	750,000.0	+9.81%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,210,000.0	1,320,000.0	+9.09%
BARKING AND DAGENHAM	335,000.0	365,000.0	+8.96%
KINGSTON UPON THAMES	520,000.0	565,000.0	+8.65%
EALING	492,500.0	535,000.0	+8.63%
BEXLEY	385,000.0	418,000.0	+8.57%
HAVERING	399,000.0	432,000.0	+8.27%
HARINGEY	542,000.0	585,000.0	+7.93%
BARNET	551,000.0	590,000.0	+7.08%
WANDSWORTH	645,000.0	690,000.0	+6.98%
HILLINGDON	445,000.0	475,000.0	+6.74%
BROMLEY	480,000.0	510,000.0	+6.25%
HARROW	516,000.0	546,500.0	+5.91%
HOUNSLOW	448,000.0	470,000.0	+4.91%
MERTON	520,000.0	545,000.0	+4.81%
GREENWICH	430,000.0	450,000.0	+4.65%
WALTHAM FOREST	490,000.0	510,000.0	+4.08%
SUTTON	425,000.0	442,250.0	+4.06%
LEWISHAM	450,000.0	465,000.0	+3.33%
REDBRIDGE	465,000.0	480,000.0	+3.23%
CAMDEN	737,000.0	760,000.0	+3.12%
ENFIELD	430,000.0	442,000.0	+2.79%
CROYDON	405,000.0	416,025.0	+2.72%
HACKNEY	580,000.0	590,500.0	+1.81%
HAMMERSMITH AND FULHAM	750,000.0	761,669.0	+1.56%
ISLINGTON	635,000.0	642,750.0	+1.22%
NEWHAM	417,000.0	420,000.0	+0.72%
SOUTHWARK	532,000.0	530,000.0	-0.38%
LAMBETH	550,000.0	542,500.0	-1.36%
CITY OF LONDON	782,500.0	730,000.0	-6.71%
TOWER HAMLETS	551,025.0	512,000.0	-7.08%

2022-10 London Real Estates Analysis

第9部分 倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同月(10月)比較增長率

下圖是倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同月(10月)比較增長率。

黃色的地區是增長率最高的地區，深藍色的地區是增長率最低的地區。



之後是有highlight顏色的圖表。最深紫色的地方就是最高增長率的地方；而最橙紅色的地方是最低增長率地方。

2022-10 London Real Estates Analysis

地區	2021年10月中位數	2022年10月中位數	增長率
SUTTON	330,000.0	537,500.0	+62.88%
CITY OF LONDON	762,500.0	1,137,000.0	+49.11%
HARINGEY	520,000.0	771,500.0	+48.37%
CROYDON	380,000.0	542,500.0	+42.76%
SOUTHWARK	455,000.0	625,000.0	+37.36%
HAVERING	393,000.0	530,000.0	+34.86%
WALTHAM FOREST	460,000.0	610,000.0	+32.61%
BROMLEY	452,500.0	600,000.0	+32.60%
HACKNEY	520,000.0	672,500.0	+29.33%
CAMDEN	610,000.0	763,500.0	+25.16%
KINGSTON UPON THAMES	490,000.0	600,000.0	+22.45%
CITY OF WESTMINSTER	1,025,000.0	1,250,000.0	+21.95%
BRENT	507,500.0	610,000.0	+20.20%
BARNET	530,000.0	625,000.0	+17.92%
LAMBETH	499,950.0	587,500.0	+17.51%
HARROW	492,000.0	571,000.0	+16.06%
ENFIELD	390,000.0	450,000.0	+15.38%
HAMMERSMITH AND FULHAM	750,000.0	865,000.0	+15.33%
EALING	523,750.0	597,475.0	+14.08%
HILLINGDON	430,000.0	490,000.0	+13.95%
GREENWICH	392,000.0	441,500.0	+12.63%
REDBRIDGE	458,000.0	508,000.0	+10.92%
BARKING AND DAGENHAM	345,000.0	381,000.0	+10.43%
NEWHAM	386,750.0	425,000.0	+9.89%
BEXLEY	387,000.0	423,500.0	+9.43%
ISLINGTON	685,500.0	747,500.0	+9.04%
MERTON	497,500.0	536,000.0	+7.74%
LEWISHAM	410,000.0	430,000.0	+4.88%
WANDSWORTH	717,600.0	745,000.0	+3.82%
HOUNSLOW	437,750.0	408,000.0	-6.80%
TOWER HAMLETS	585,020.0	488,000.0	-16.58%
RICHMOND UPON THAMES	750,000.0	580,000.0	-22.67%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,775,000.0	1,100,000.0	-38.03%

2022-10 London Real Estates Analysis

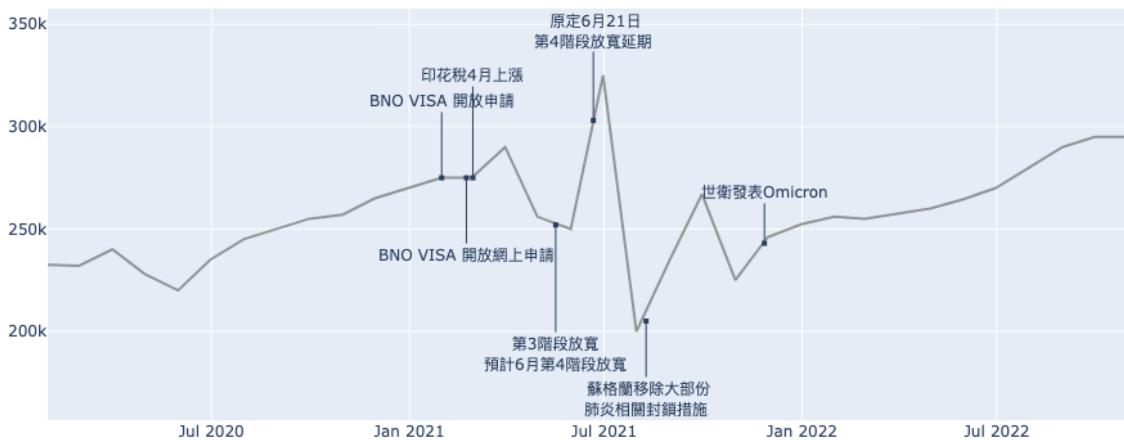
第10部分 倫敦2020年至2022年10月倫敦房屋成交數量和成交價時間軸比較

以下是2020年至2022年10月倫敦房屋成交時間軸，上圖是成交量，而下圖是成交價格中位數。

2020年至2022年10月倫敦房屋成交數量時間軸 (所使用數據庫最後更新至2022-10-29)



2020年至2022年10月倫敦房屋銷售成交價中位數時間軸 (所使用數據庫最後更新至2022-10-29)



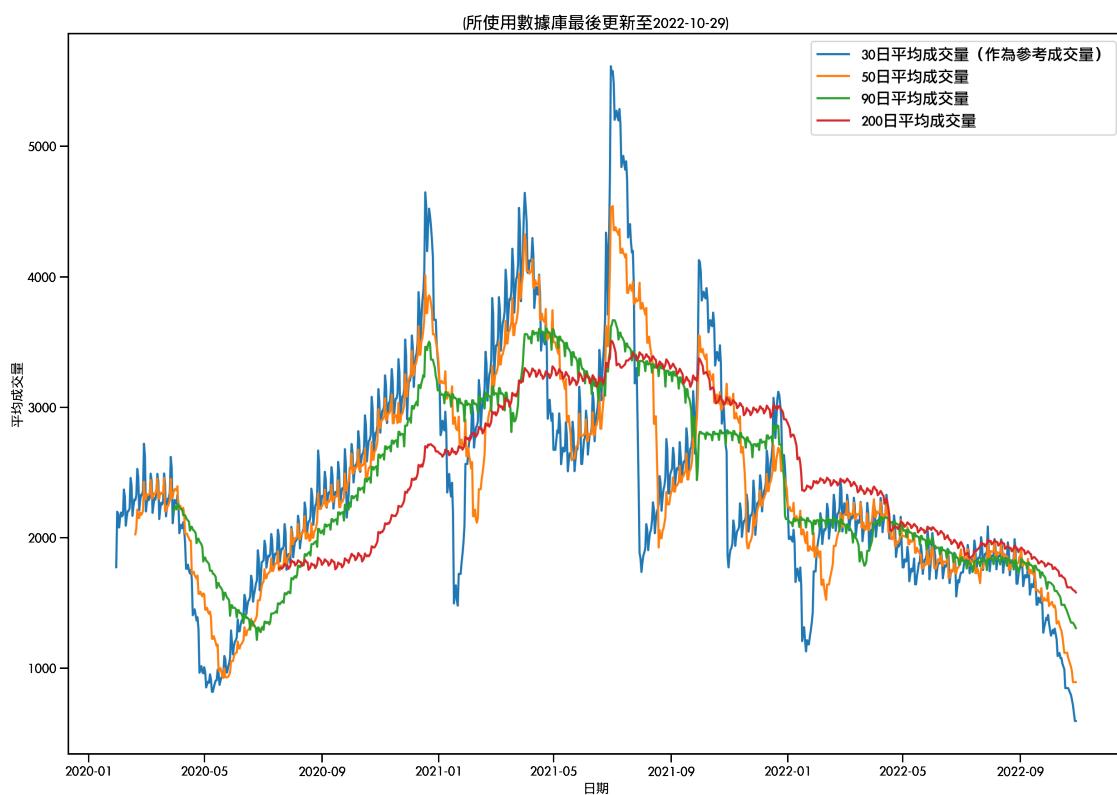
2022-10 London Real Estates Analysis

第11部分 倫敦物業成交動力分析圖

下圖是倫敦最新物業成交動力分析圖。

例如，圖表中可以看到藍色是成交量，橙黃色線是短期線，紅色線是長期線。如果當所有顏色都走於紅色線以下，亦即是所有短期線都低於長期線，市場便被認為是欠缺動力。

英國倫敦物業成交量動力分析圖



2022-10 London Real Estates Analysis

第12部分 倫敦物業整體每月成交價格中位數和平均值增長列表

下圖是倫敦物業整體每月成交價格中位數和平均值增長列表。於每一直行中，數值越高顏色越深，相反數值越低顏色變越淺。所以白色所表示的電視數值最低的。

2022-10 London Real Estates Analysis

日期	中位數	平均價格	中位數實質增長	平均數實質增長	中位數增長%	平均價格增長%
2020-11	264,995	332,297	7,995	-275	+3.11%	-0.08%
2020-12	270,000	337,325	5,005	5,028	+1.89%	+1.51%
2021-01	275,000	350,831	5,000	13,505	+1.85%	+4.00%
2021-02	275,000	339,270	0	-11,561	+0.00%	-3.30%
2021-03	290,000	363,488	15,000	24,218	+5.45%	+7.14%
2021-04	256,000	320,576	-34,000	-42,912	-11.72%	-11.81%
2021-05	250,000	316,133	-6,000	-4,443	-2.34%	-1.39%
2021-06	325,000	398,704	75,000	82,571	+30.00%	+26.12%
2021-07	199,950	252,996	-125,050	-145,707	-38.48%	-36.55%
2021-08	234,950	310,976	35,000	57,979	+17.50%	+22.92%
2021-09	267,000	342,550	32,050	31,573	+13.64%	+10.15%
2021-10	225,000	306,864	-42,000	-35,685	-15.73%	-10.42%
2021-11	246,000	327,020	21,000	20,155	+9.33%	+6.57%
2021-12	252,250	336,468	6,250	9,448	+2.54%	+2.89%
2022-01	256,000	346,864	3,750	10,395	+1.49%	+3.09%
2022-02	255,000	335,312	-1,000	-11,552	-0.39%	-3.33%
2022-03	257,500	338,396	2,500	3,084	+0.98%	+0.92%
2022-04	260,000	345,023	2,500	6,626	+0.97%	+1.96%
2022-05	264,500	347,255	4,500	2,232	+1.73%	+0.65%
2022-06	270,000	353,695	5,500	6,439	+2.08%	+1.85%
2022-07	280,000	365,311	10,000	11,615	+3.70%	+3.28%
2022-08	290,000	376,212	10,000	10,901	+3.57%	+2.98%
2022-09	295,000	381,754	5,000	5,541	+1.72%	+1.47%
2022-10	295,000	383,239	0	1,485	+0.00%	+0.39%