



2022-11 London Real Estates Analysis

Photo by Dmitry Vechorko on Unsplash

2022-11 London Real Estates Analysis

2023-01-04

簡介

報告編寫於2023-01-04，而所使用數據庫最後更新至2022-11-28。

報告內容涵蓋日期主要從2022-01-01，至2022-11-28，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.

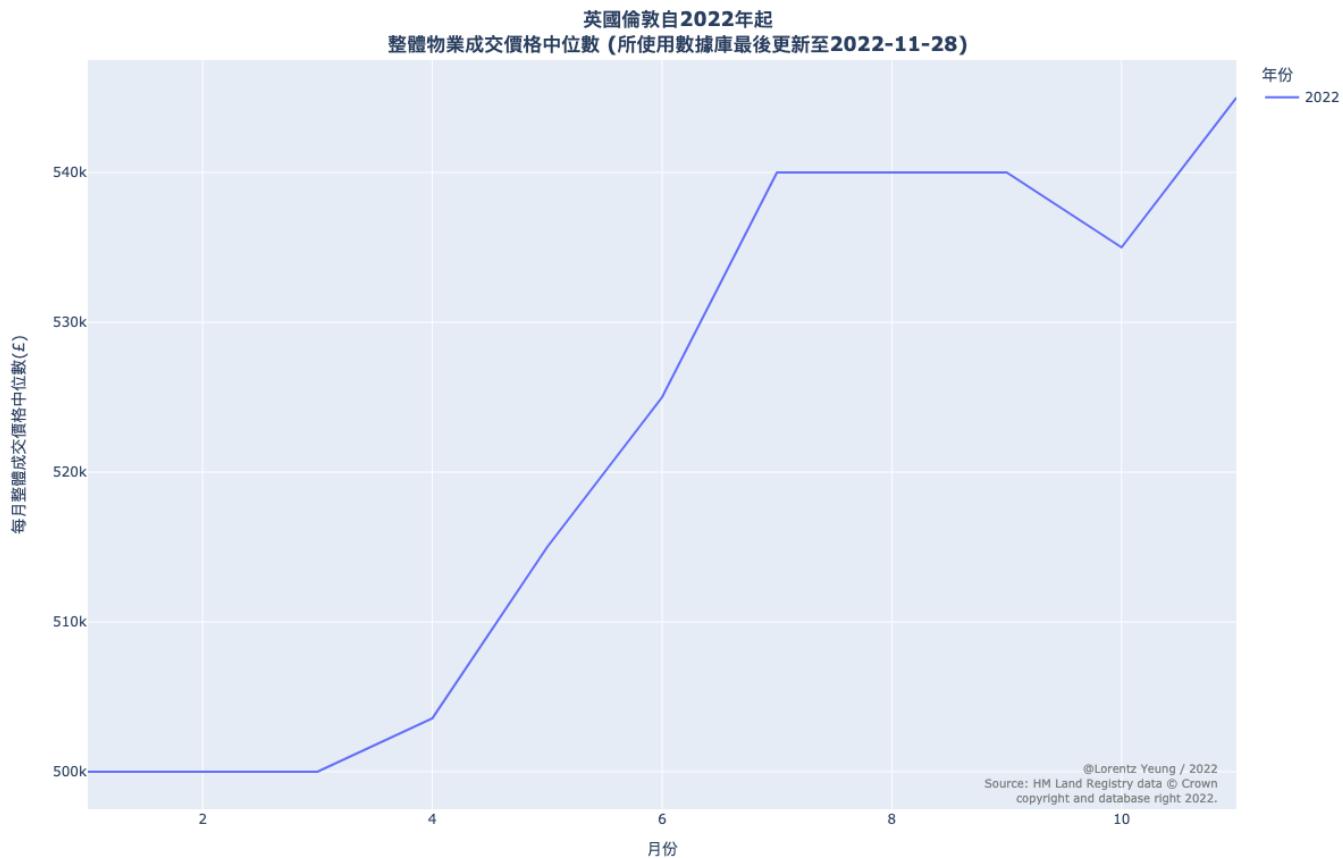
2022-11 London Real Estates Analysis

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。



2022-11 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。

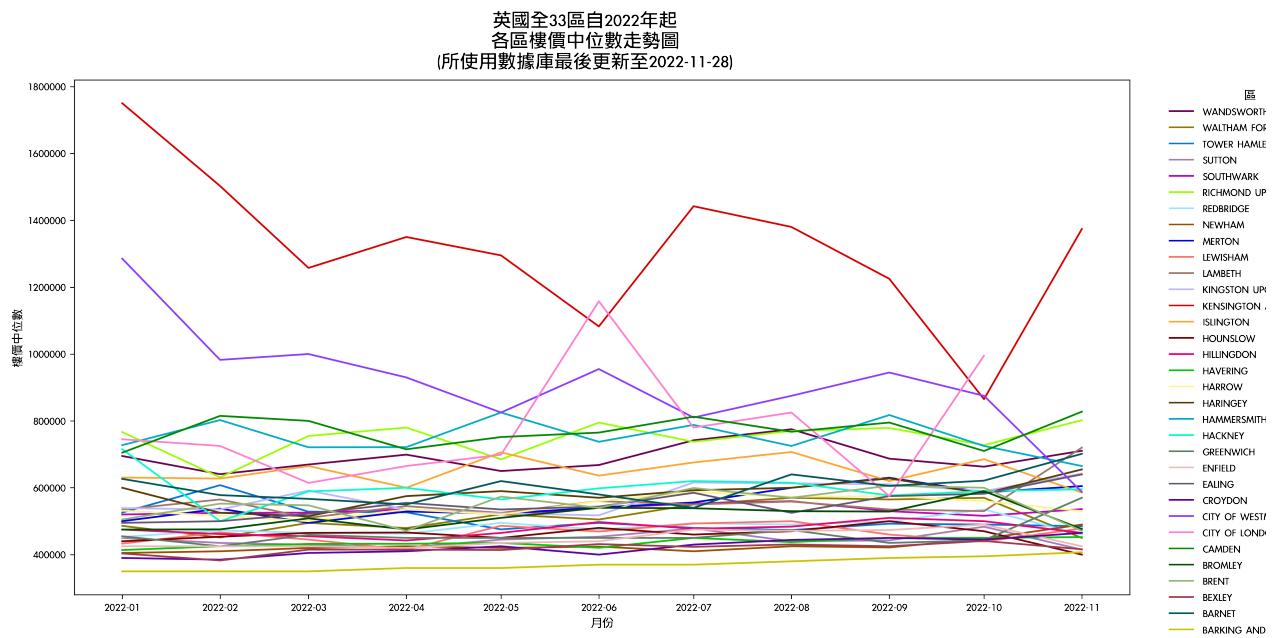
以下是每個月的倫敦物業成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦成交價格中位數價格，下面是月份。

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。

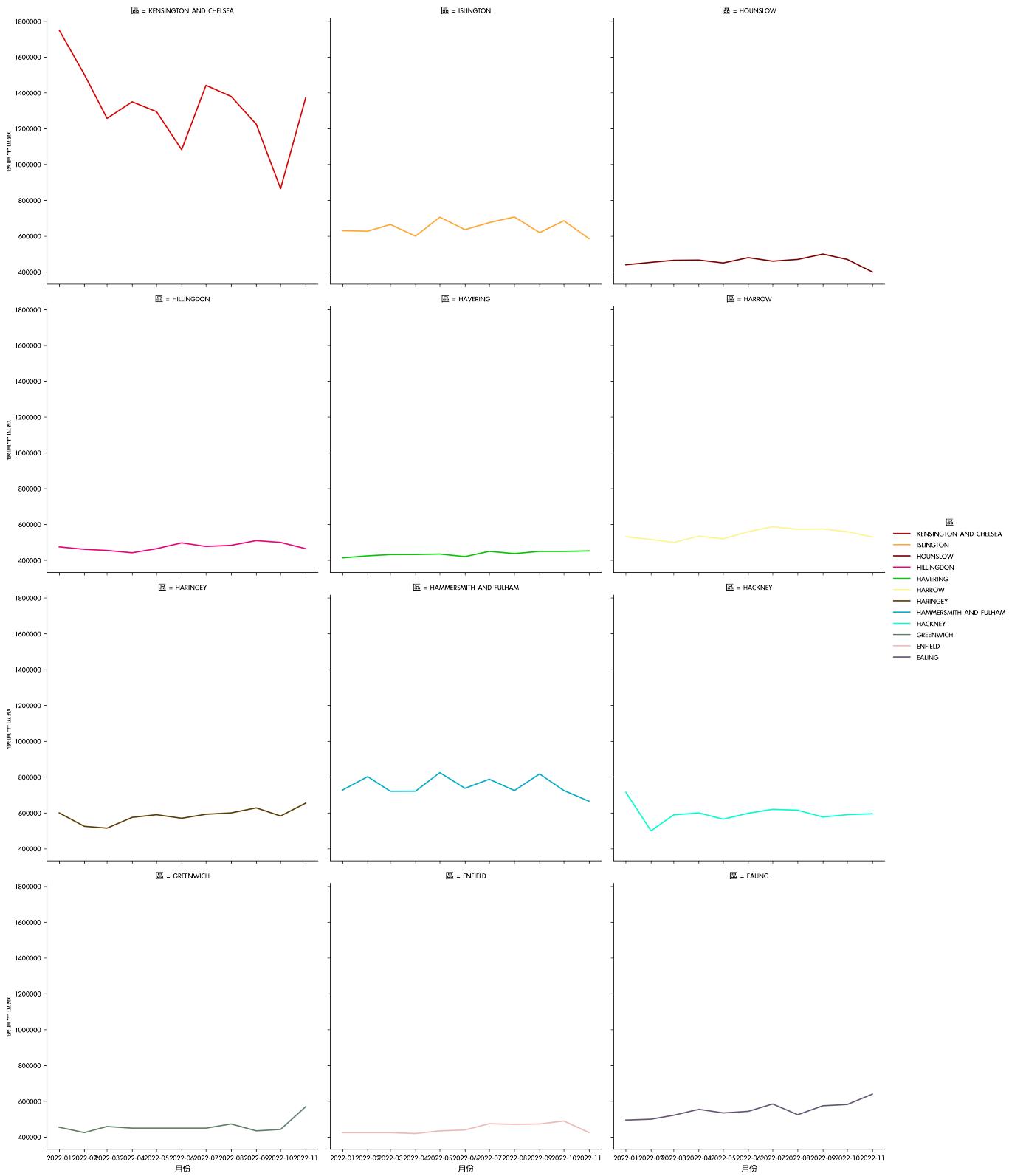
2022-11 London Real Estates Analysis



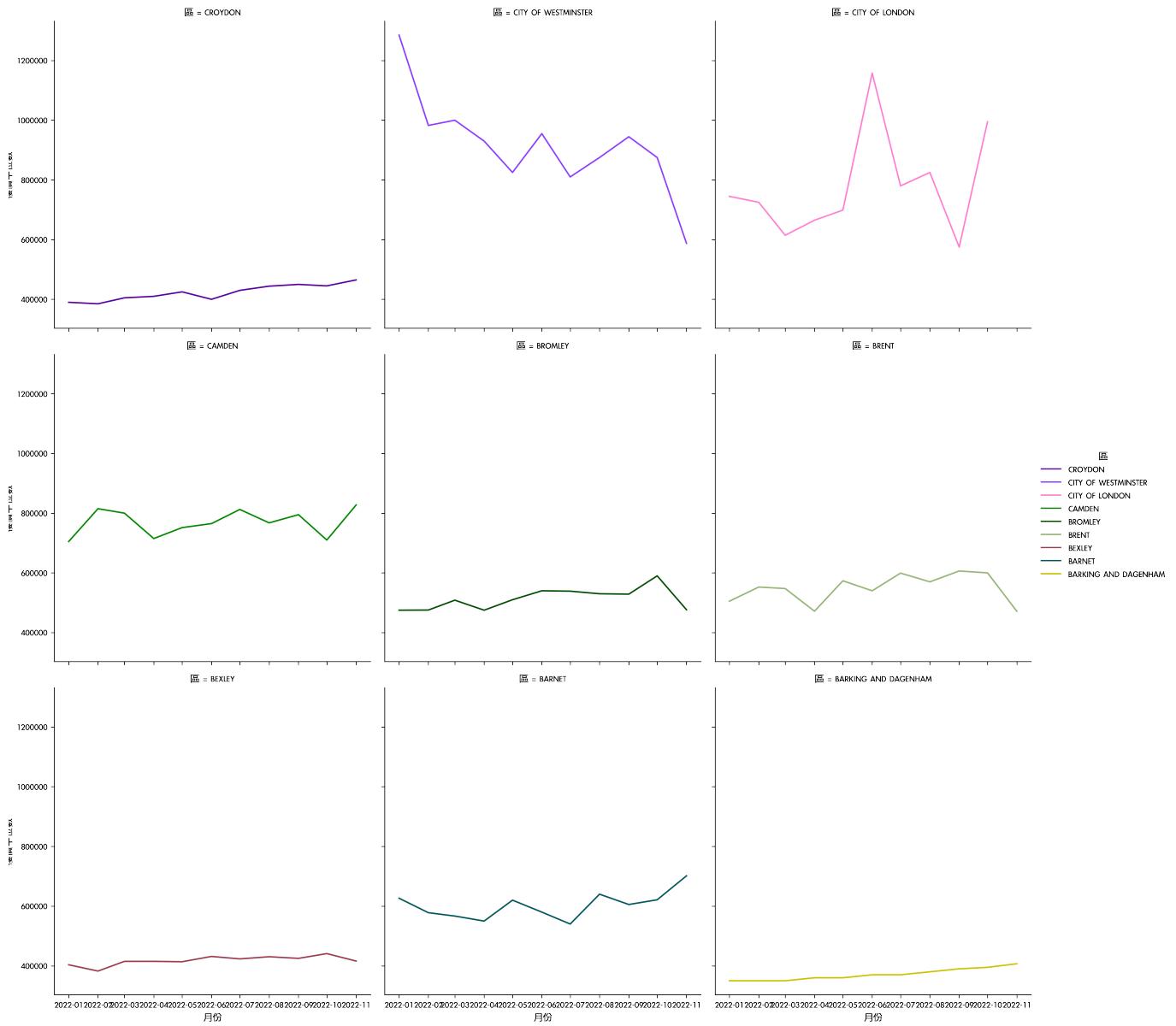
2022-11 London Real Estates Analysis



2022-11 London Real Estates Analysis



2022-11 London Real Estates Analysis



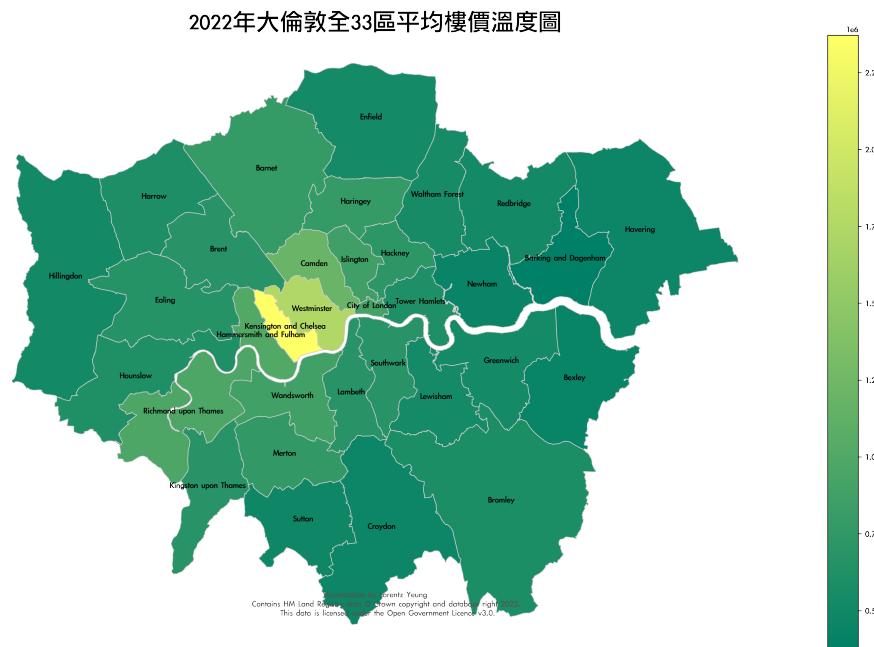
在過去的11月，樓價中位數最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Camden, Richmond Upon Thames, Lambeth, Wandsworth, Barnet, Hammersmith And Fulham, Haringey, Kingston Upon Thames, Ealing。

2022-11 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。



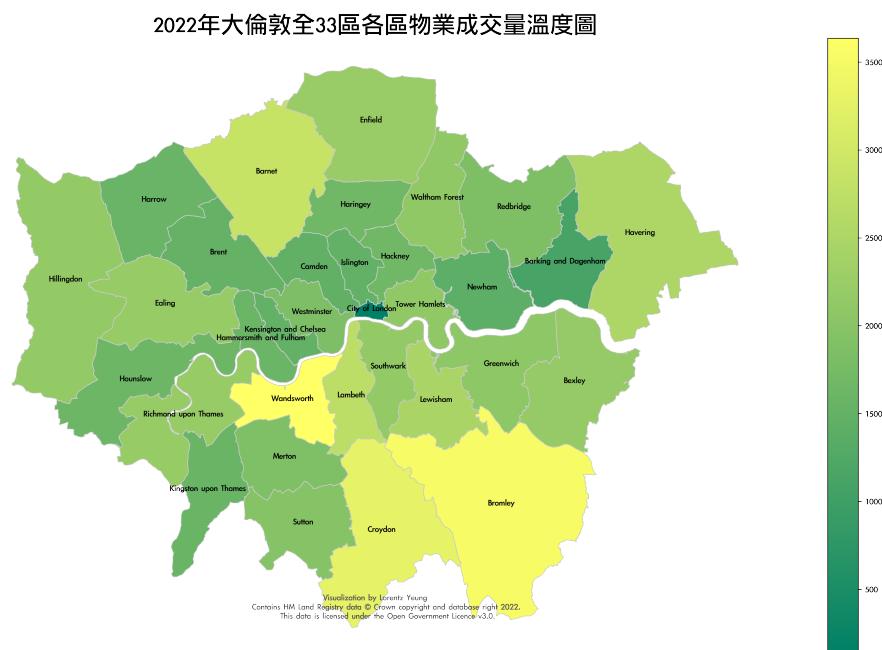
由2022年開始至2022年11月，樓價平均價最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith And Fulham, Richmond Upon Thames, City Of London, Wandsworth, Islington, Haringey, Barnet。

2022-11 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11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, Enfield, Ealing, Richmond Upon Thames。

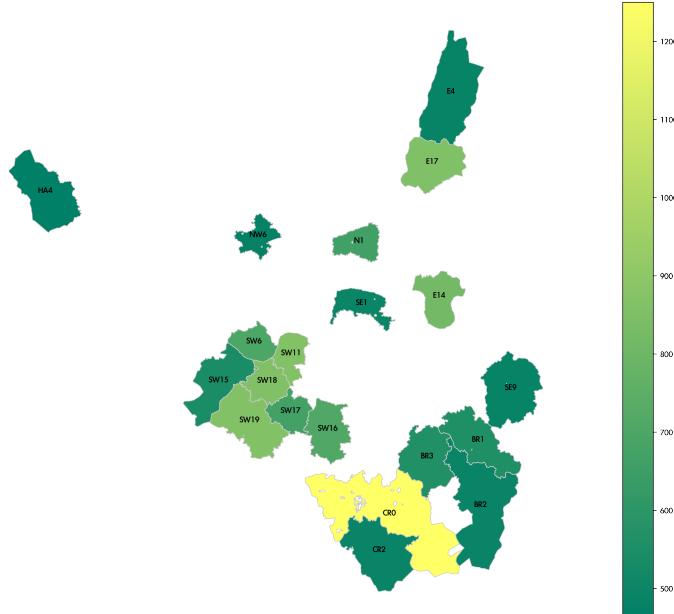
2022-11 London Real Estates Analysis

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11月



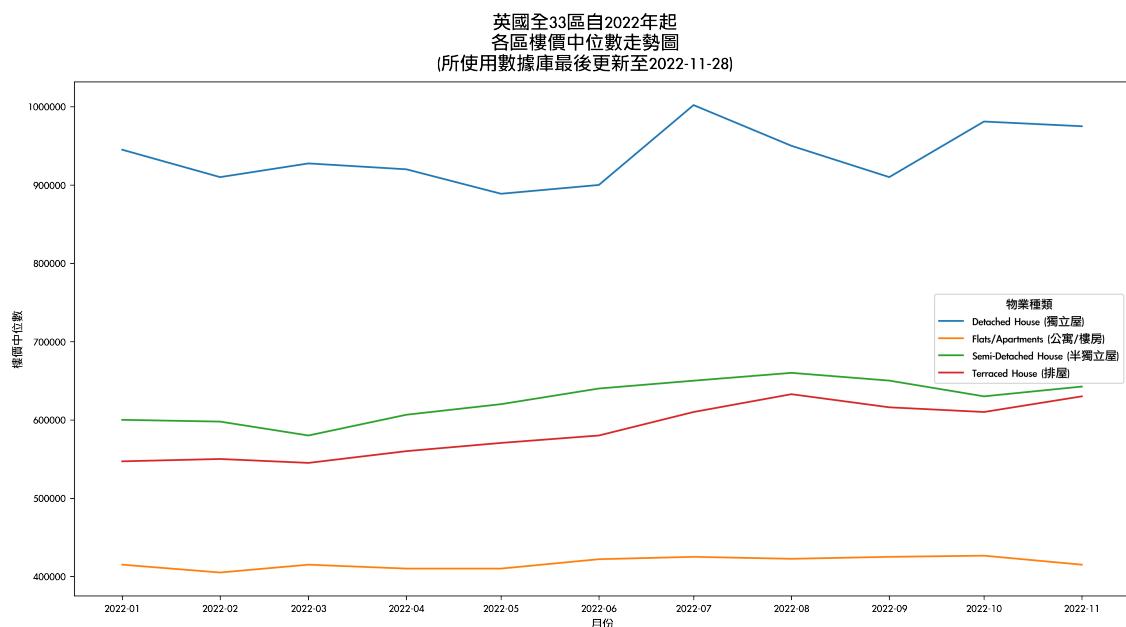
由2022年開始至2022年11月，成交量最高的10個以郵遞區號去劃分地段，由高至低順序分別為：CR 0, SW11, SW19, SW18, E17, E14, SW16, SW6, SW17, N1。

2022-11 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。

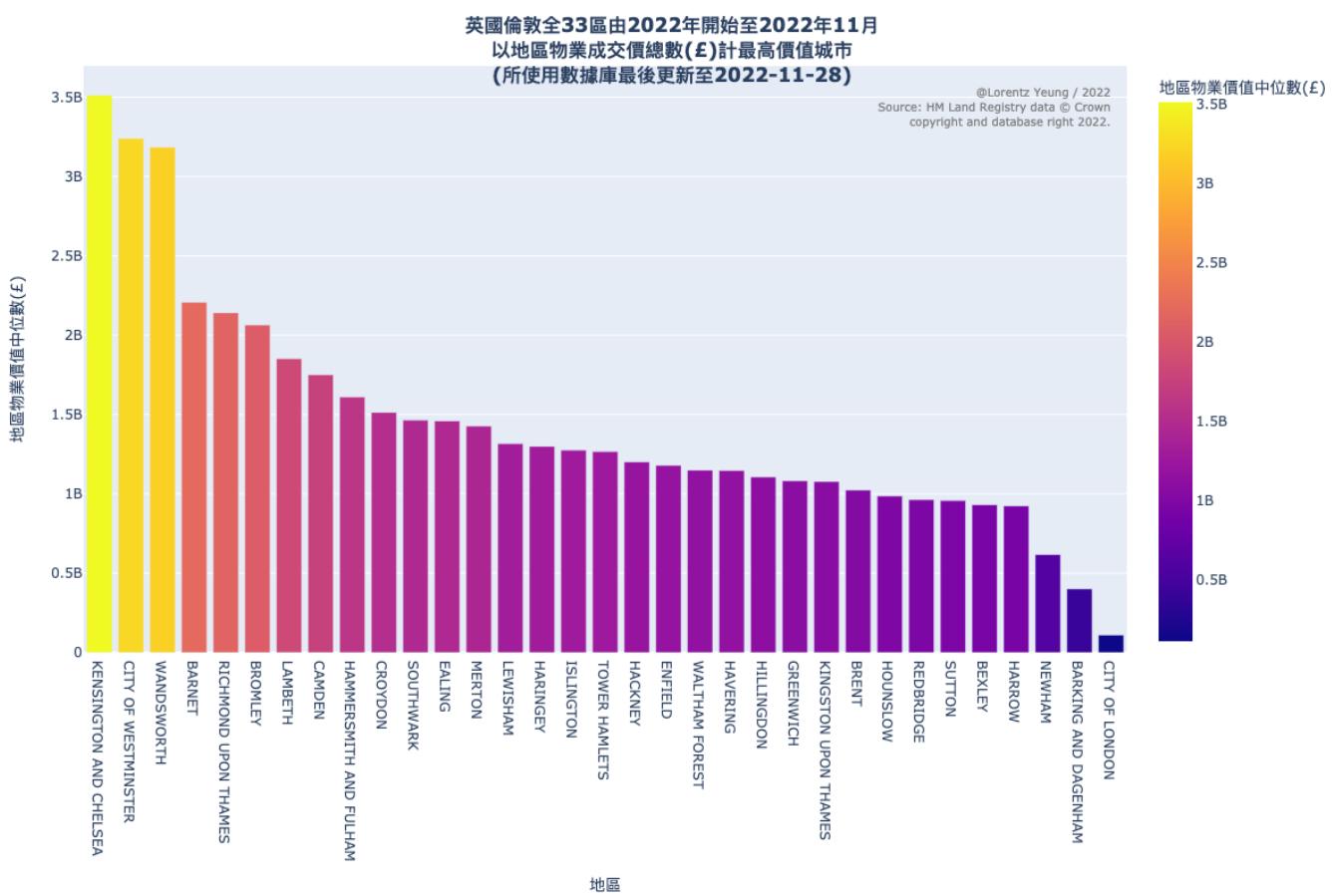
2022-11 London Real Estates Analysis

年月	物業種類	樓價中位數	成交總數	最高樓價	最低樓價
2022-07	Detached House (獨立屋)	1,002,000	387	6,589,826	331,000
2022-07	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	3,449	25,450,000	85,000
2022-07	Semi-Detached House (半獨立屋)	650,000	1,244	23,000,000	200,000
2022-07	Terraced House (排屋)	610,000	2,340	16,000,000	183,000
2022-08	Detached House (獨立屋)	950,000	331	18,000,000	300,000
2022-08	Flats/Apartments (公寓/樓房)	422,500	3,236	14,500,000	79,500
2022-08	Semi-Detached House (半獨立屋)	660,000	1,106	6,100,000	205,000
2022-08	Terraced House (排屋)	632,750	2,160	21,000,000	160,000
2022-09	Terraced House (排屋)	616,000	1,885	10,300,000	158,750
2022-09	Semi-Detached House (半獨立屋)	650,100	987	8,003,500	220,000
2022-09	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	2,996	8,100,000	82,500
2022-09	Detached House (獨立屋)	910,000	328	13,600,000	348,812
2022-10	Detached House (獨立屋)	981,000	235	6,410,000	323,000
2022-10	Flats/Apartments (公寓/樓房)	426,500	2,064	8,225,000	86,250
2022-10	Semi-Detached House (半獨立屋)	630,000	751	13,350,000	234,661
2022-10	Terraced House (排屋)	610,000	1,368	9,200,000	170,000
2022-11	Detached House (獨立屋)	975,000	43	5,750,777	395,000
2022-11	Flats/Apartments (公寓/樓房)	415,000	351	9,300,000	105,000
2022-11	Semi-Detached House (半獨立屋)	642,500	117	5,850,000	240,000
2022-11	Terraced House (排屋)	630,000	268	6,100,000	250,000

2022-11 London Real Estates Analysis

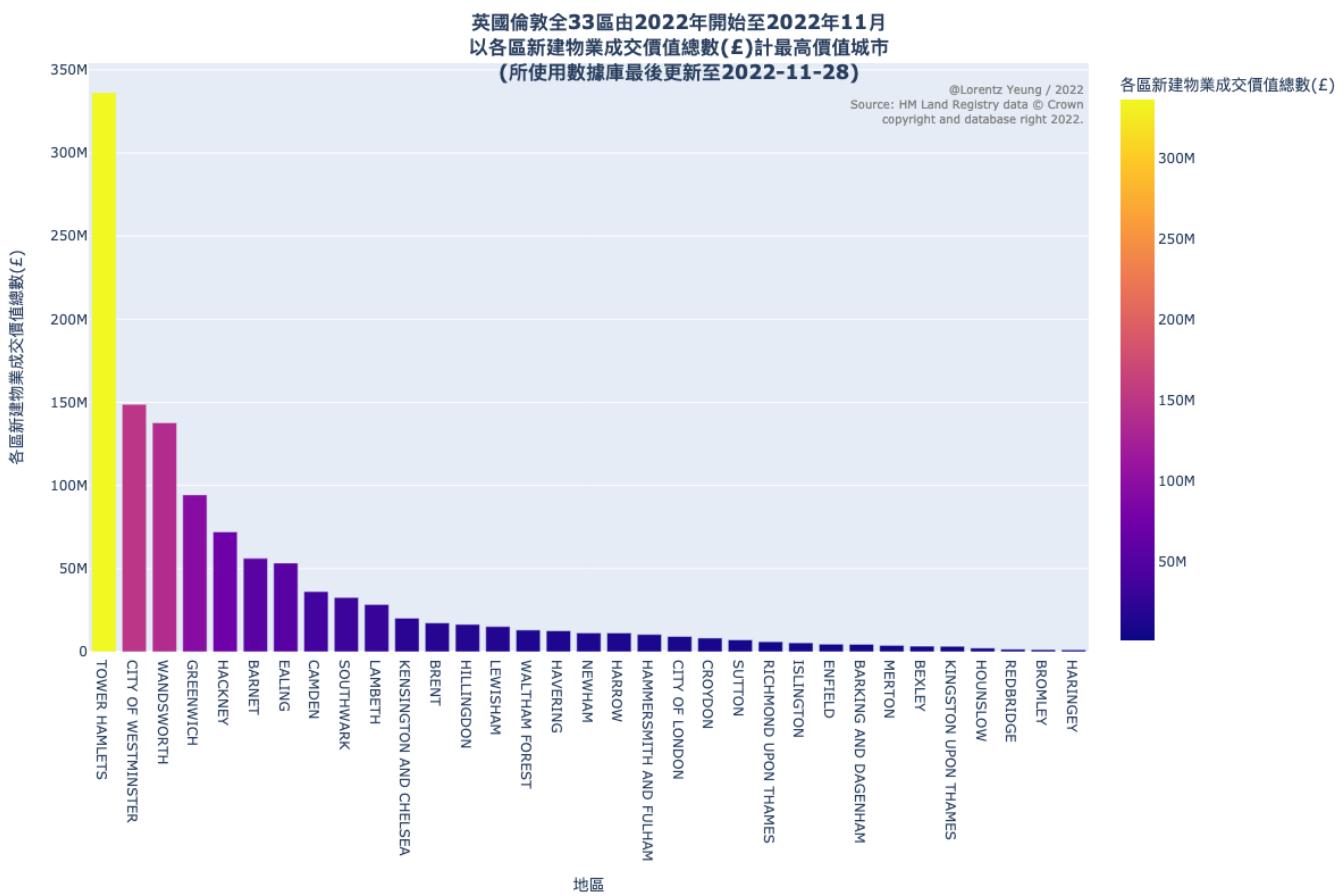
第7部分 2022年1月至今最高價值城市

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。



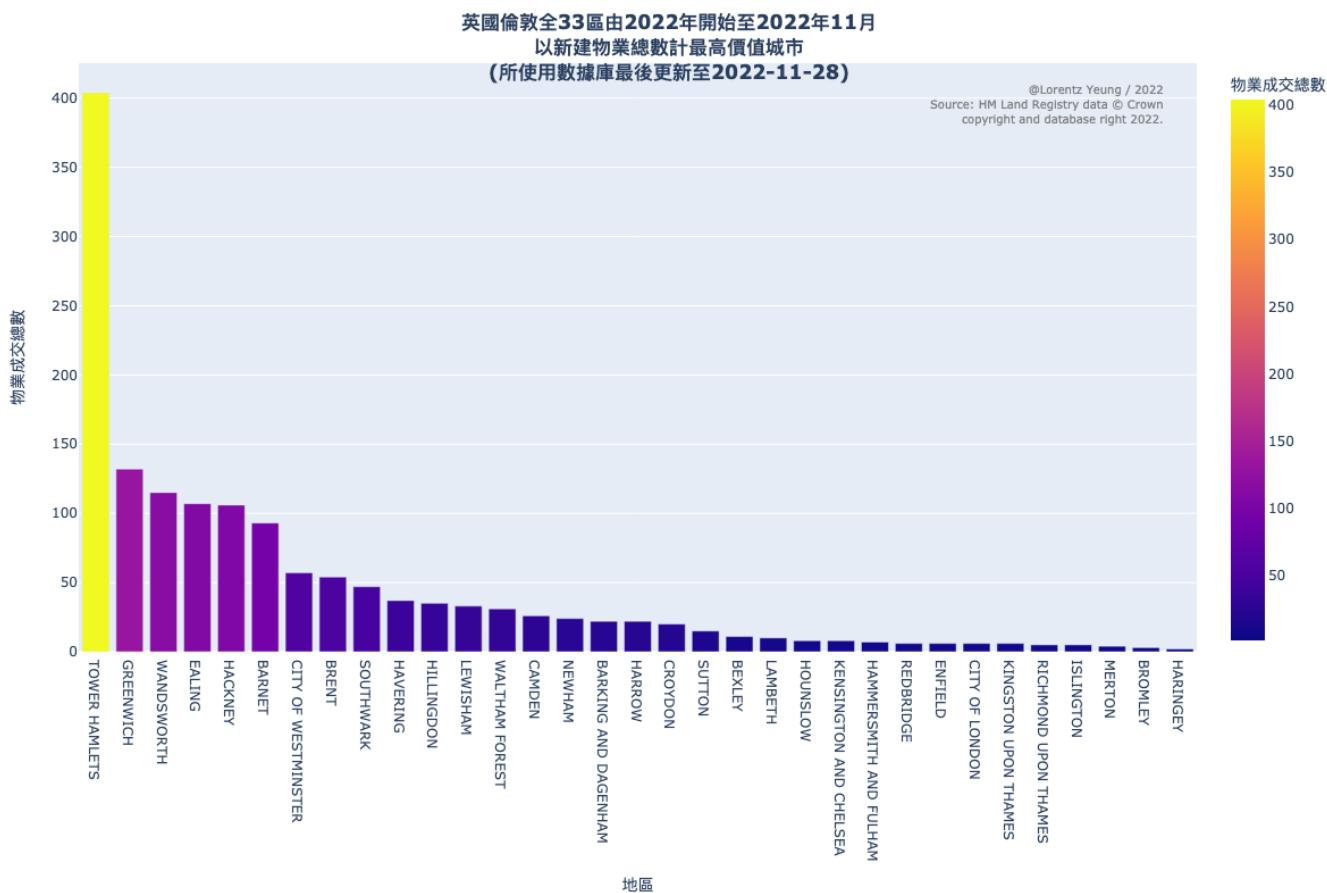
之後是以2022年1月至今各區新建物業成交價值總數去計算最高價值城市。

2022-11 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。

2022-11 London Real Estates Analysis

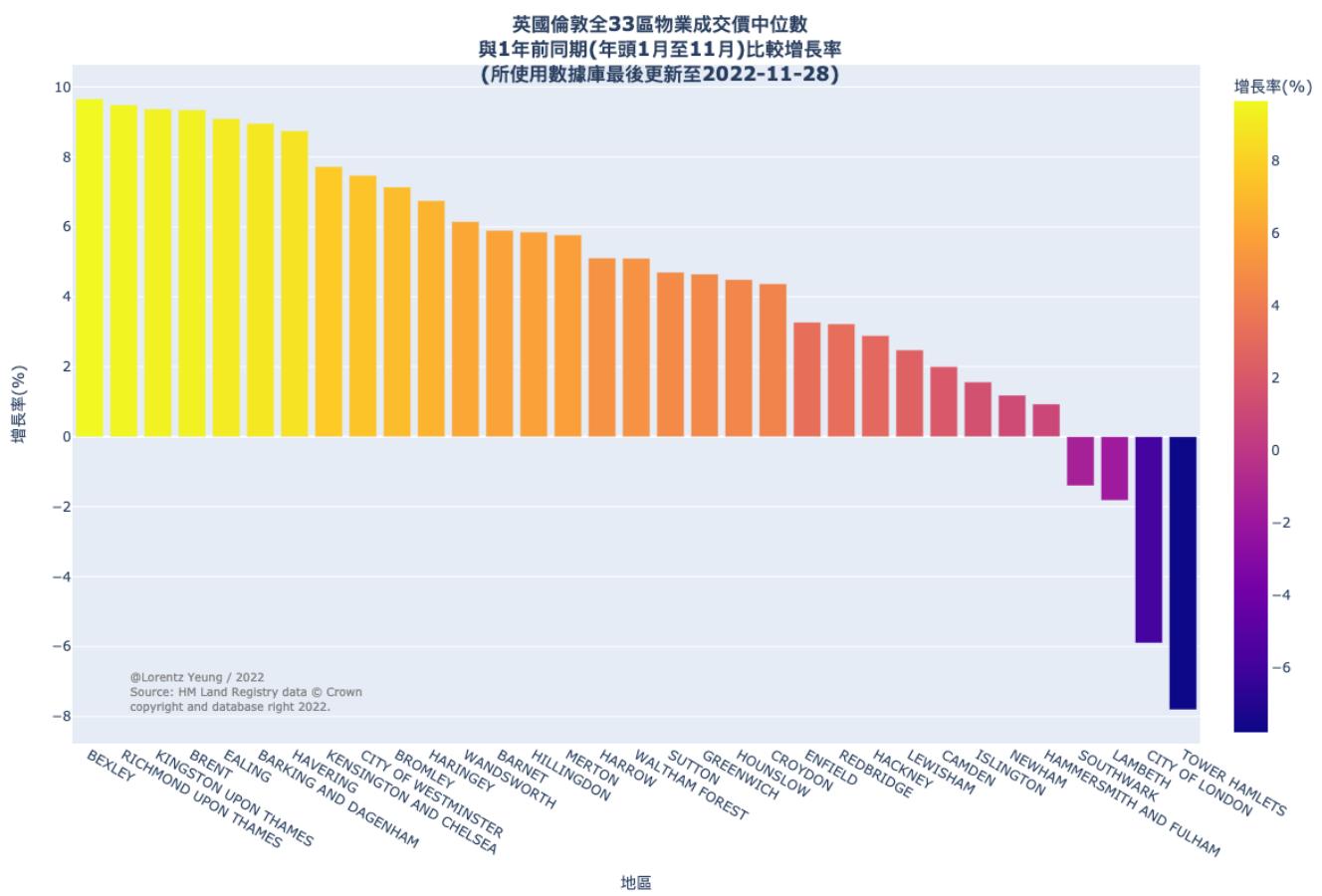


2022-11 London Real Estates Analysis

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11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11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。

2022-11 London Real Estates Analysis

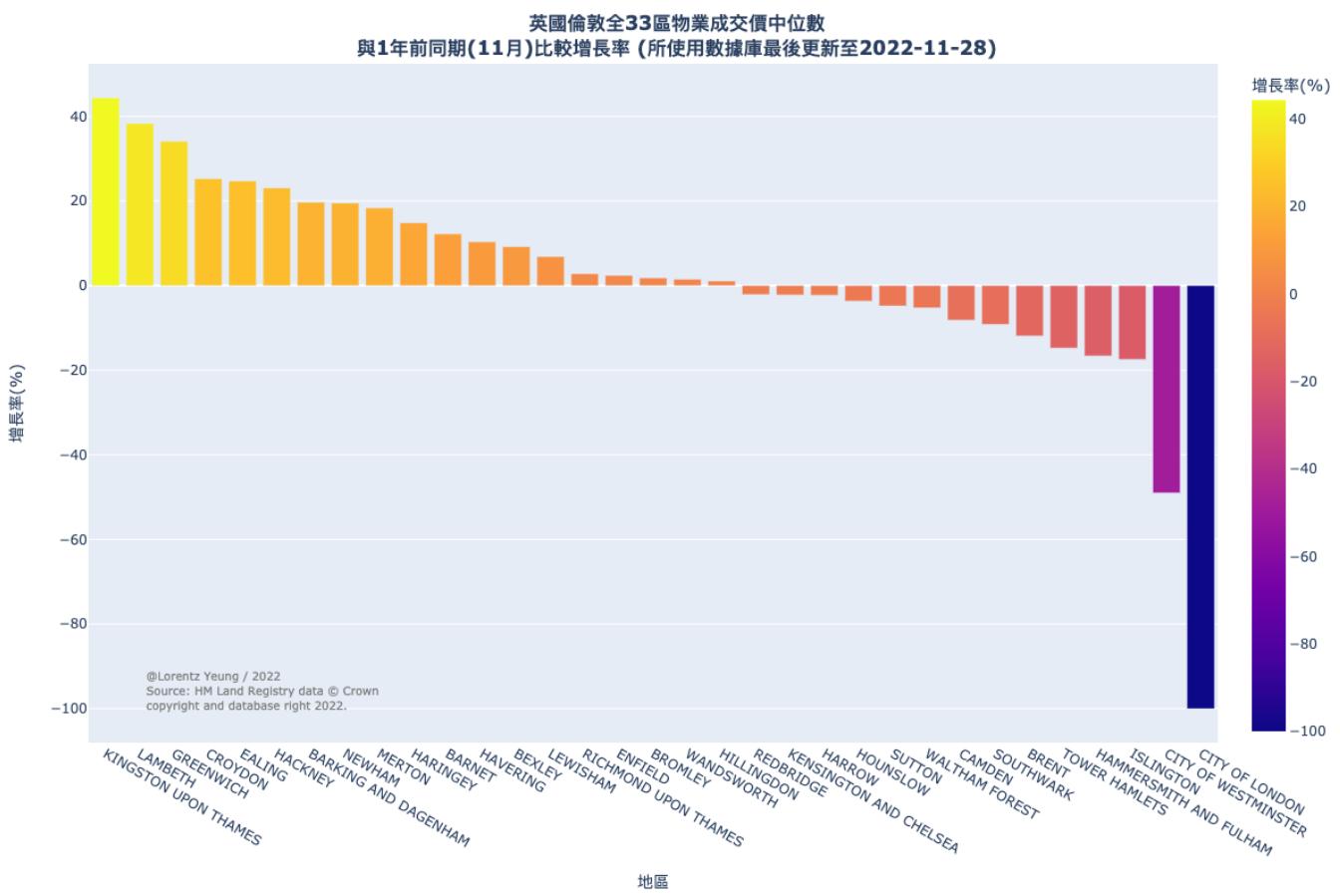
地區	2021年中位數	2022年中位數	增長率
BEXLEY	383,000.0	420,000.0	+9.66%
RICHMOND UPON THAMES	685,000.0	750,000.0	+9.49%
KINGSTON UPON THAMES	517,500.0	566,000.0	+9.37%
BRENT	503,000.0	550,000.0	+9.34%
EALING	495,000.0	540,000.0	+9.09%
BARKING AND DAGENHAM	335,000.0	365,000.0	+8.96%
HAVERING	400,000.0	435,000.0	+8.75%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,230,000.0	1,325,000.0	+7.72%
CITY OF WESTMINSTER	870,000.0	935,000.0	+7.47%
BROMLEY	480,000.0	514,250.0	+7.14%
HARINGEY	543,333.0	580,000.0	+6.75%
WANDSWORTH	650,000.0	690,000.0	+6.15%
BARNET	555,000.0	587,750.0	+5.90%
HILLINGDON	448,750.0	475,000.0	+5.85%
MERTON	520,000.0	550,000.0	+5.77%
HARROW	518,500.0	545,000.0	+5.11%
WALTHAM FOREST	490,000.0	515,000.0	+5.10%
SUTTON	425,000.0	445,000.0	+4.71%
GREENWICH	430,000.0	450,000.0	+4.65%
HOUNSLOW	445,000.0	465,000.0	+4.49%
CROYDON	400,000.0	417,500.0	+4.37%
ENFIELD	427,500.0	441,500.0	+3.27%
REDBRIDGE	465,000.0	480,000.0	+3.23%
HACKNEY	571,000.0	587,500.0	+2.89%
LEWISHAM	450,000.0	461,150.0	+2.48%
CAMDEN	750,000.0	765,000.0	+2.00%
ISLINGTON	640,000.0	650,000.0	+1.56%
NEWHAM	416,200.0	421,125.0	+1.18%
HAMMERSMITH AND FULHAM	750,000.0	757,000.0	+0.93%
SOUTHWARK	537,550.0	530,000.0	-1.40%
LAMBETH	550,000.0	540,000.0	-1.82%
CITY OF LONDON	783,750.0	737,500.0	-5.90%
TOWER HAMLETS	557,517.5	514,000.0	-7.81%

2022-11 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(11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(11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。

2022-11 London Real Estates Analysis

地區	2021年11月中位數	2022年11月中位數	增長率
KINGSTON UPON THAMES	445,000.0	642,500.0	+44.38%
LAMBETH	520,500.0	720,000.0	+38.33%
GREENWICH	425,000.0	570,000.0	+34.12%
CROYDON	371,250.0	465,000.0	+25.25%
EALING	513,075.0	640,000.0	+24.74%
HACKNEY	483,810.0	595,500.0	+23.09%
BARKING AND DAGENHAM	340,000.0	407,000.0	+19.71%
NEWHAM	410,000.0	490,000.0	+19.51%
MERTON	511,152.0	605,000.0	+18.36%
HARINGEY	570,000.0	654,750.0	+14.87%
BARNET	625,000.0	701,500.0	+12.24%
HAVERING	410,000.0	452,500.0	+10.37%
BEXLEY	381,000.0	416,000.0	+9.19%
LEWISHAM	447,500.0	478,250.0	+6.87%
RICHMOND UPON THAMES	780,000.0	802,000.0	+2.82%
ENFIELD	415,000.0	425,000.0	+2.41%
BROMLEY	468,000.0	476,500.0	+1.82%
WANDSWORTH	700,000.0	710,500.0	+1.50%
HILLINGDON	460,000.0	465,000.0	+1.09%
REDBRIDGE	470,000.0	460,000.0	-2.13%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,405,000.0	1,373,750.0	-2.22%
HARROW	542,500.0	530,000.0	-2.30%
HOUNSLOW	415,262.5	400,000.0	-3.68%
SUTTON	436,000.0	415,000.0	-4.82%
WALTHAM FOREST	475,000.0	450,000.0	-5.26%
CAMDEN	901,250.0	827,500.0	-8.18%
SOUTHWARK	590,000.0	536,000.0	-9.15%
BRENT	535,000.0	471,250.0	-11.92%
TOWER HAMLETS	569,000.0	485,000.0	-14.76%
HAMMERSMITH AND FULHAM	797,500.0	665,000.0	-16.61%
ISLINGTON	709,500.0	585,750.0	-17.44%
CITY OF WESTMINSTER	1,152,000.0	587,500.0	-49.00%
CITY OF LONDON	790,000.0	0.0	-100.00%

2022-11 London Real Estates Analysis

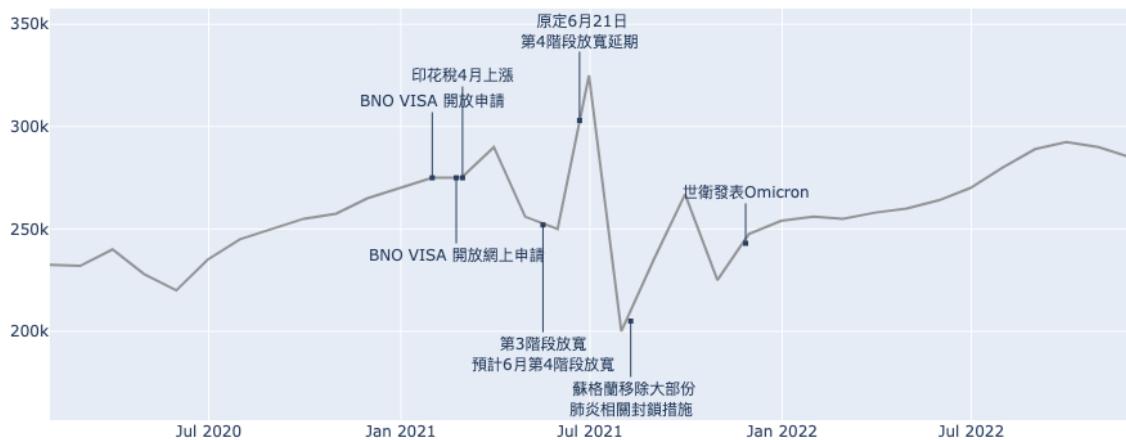
第10部分 倫敦2020年至2022年11月倫敦房屋成交數量和成交價時間軸比較

以下是2020年至2022年11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11月倫敦房屋成交數量時間軸 (所使用數據庫最後更新至2022-11-28)



2020年至2022年11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2022-11-28)



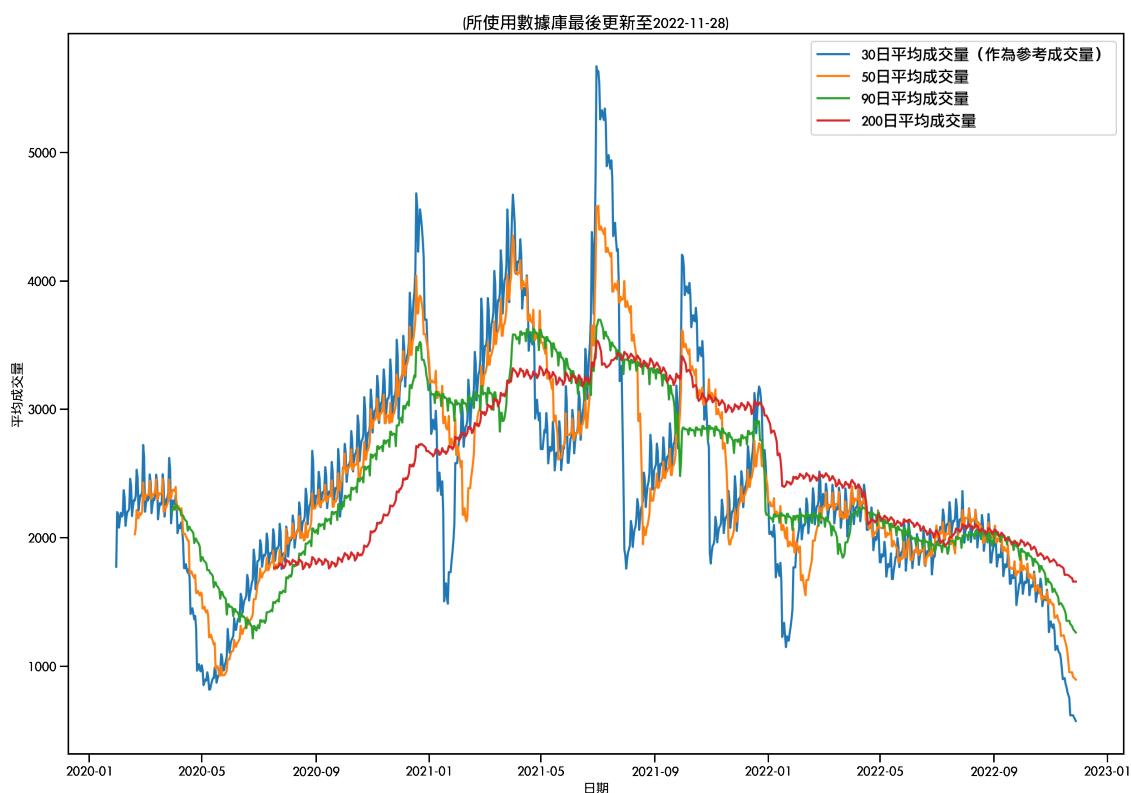
2022-11 London Real Estates Analysis

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



2022-11 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。

2022-11 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%
2020-12	270,000	337,979	5,000	5,645	+1.89%	+1.70%
2021-01	275,000	350,837	5,000	12,858	+1.85%	+3.80%
2021-02	275,000	339,306	0	-11,530	+0.00%	-3.29%
2021-03	290,000	363,373	15,000	24,066	+5.45%	+7.09%
2021-04	256,000	320,690	-34,000	-42,682	-11.72%	-11.75%
2021-05	250,000	316,295	-6,000	-4,395	-2.34%	-1.37%
2021-06	325,000	398,894	75,000	82,599	+30.00%	+26.11%
2021-07	200,000	253,240	-125,000	-145,653	-38.46%	-36.51%
2021-08	235,000	310,702	35,000	57,461	+17.50%	+22.69%
2021-09	267,000	342,132	32,000	31,429	+13.62%	+10.12%
2021-10	225,000	306,492	-42,000	-35,639	-15.73%	-10.42%
2021-11	247,500	327,463	22,500	20,971	+10.00%	+6.84%
2021-12	254,000	336,576	6,500	9,113	+2.63%	+2.78%
2022-01	256,000	346,286	2,000	9,709	+0.79%	+2.88%
2022-02	255,000	336,330	-1,000	-9,956	-0.39%	-2.88%
2022-03	258,000	341,074	3,000	4,744	+1.18%	+1.41%
2022-04	260,000	346,147	2,000	5,072	+0.78%	+1.49%
2022-05	264,000	346,750	4,000	603	+1.54%	+0.17%
2022-06	270,000	353,211	6,000	6,461	+2.27%	+1.86%
2022-07	280,000	367,771	10,000	14,559	+3.70%	+4.12%
2022-08	289,000	376,431	9,000	8,659	+3.21%	+2.35%
2022-09	292,500	375,701	3,500	-730	+1.21%	-0.19%
2022-10	290,000	371,975	-2,500	-3,725	-0.85%	-0.99%
2022-11	285,000	373,571	-5,000	1,595	-1.72%	+0.43%