



## 2022-12 London Real Estates Analysis

*Photo by Dmitry Vechorko on Unsplash*

## 2022-12 London Real Estates Analysis

2023-02-19

### 簡介

---

報告編寫於2023-02-19，而所使用數據庫最後更新至2022-12-23。

報告內容涵蓋日期主要從2022-01-01，至2022-12-23，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.

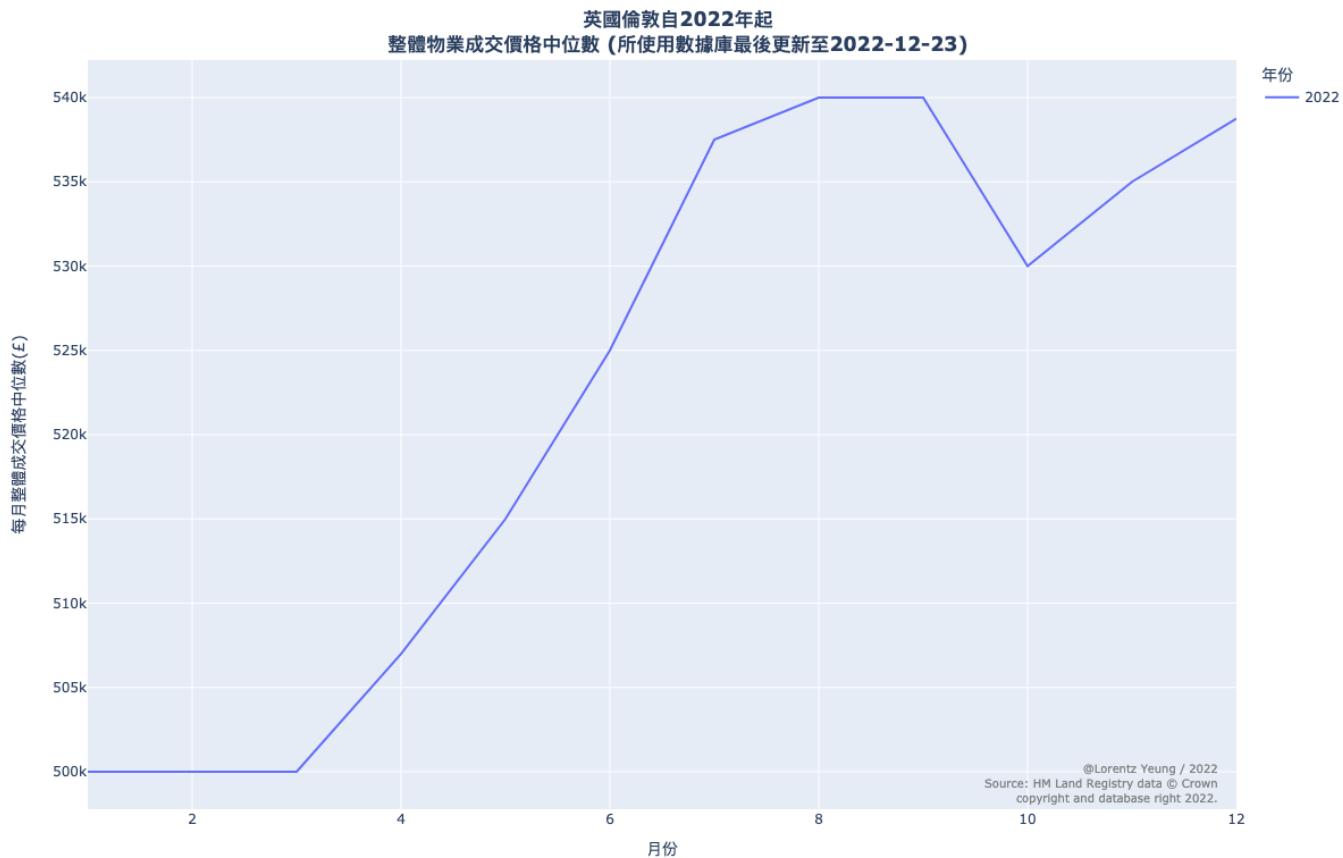
## 2022-12 London Real Estates Analysis

### 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。



## 2022-12 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。

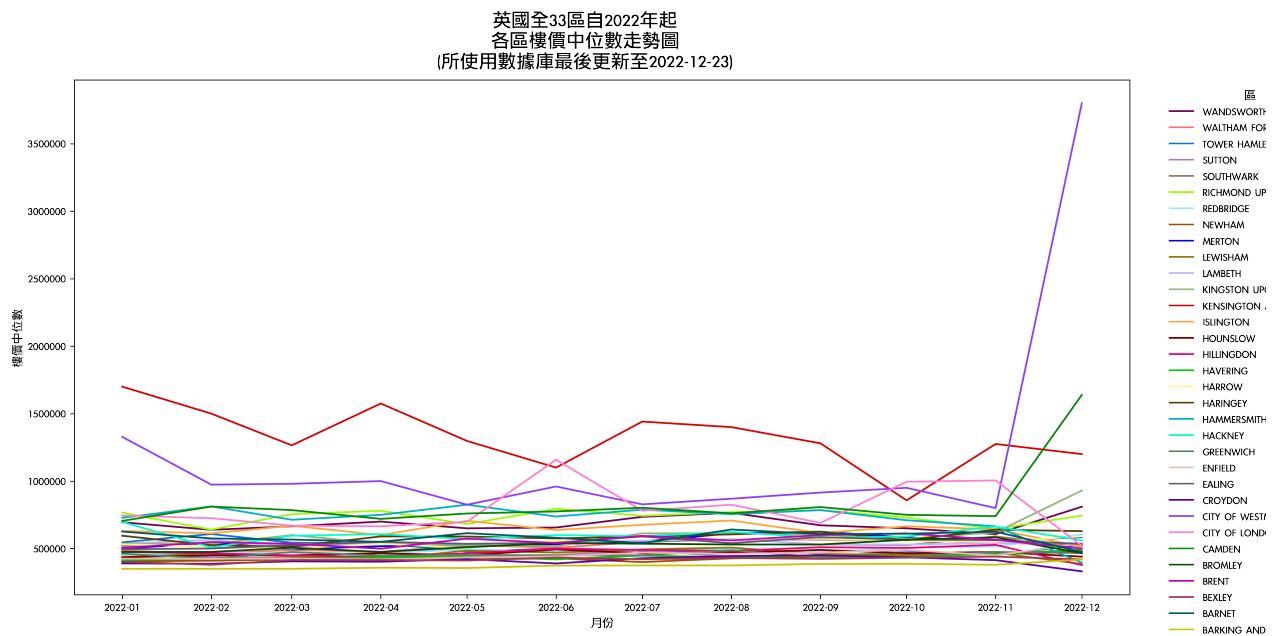
以下是每個月的倫敦物業成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦成交價格中位數價格，下面是月份。

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。

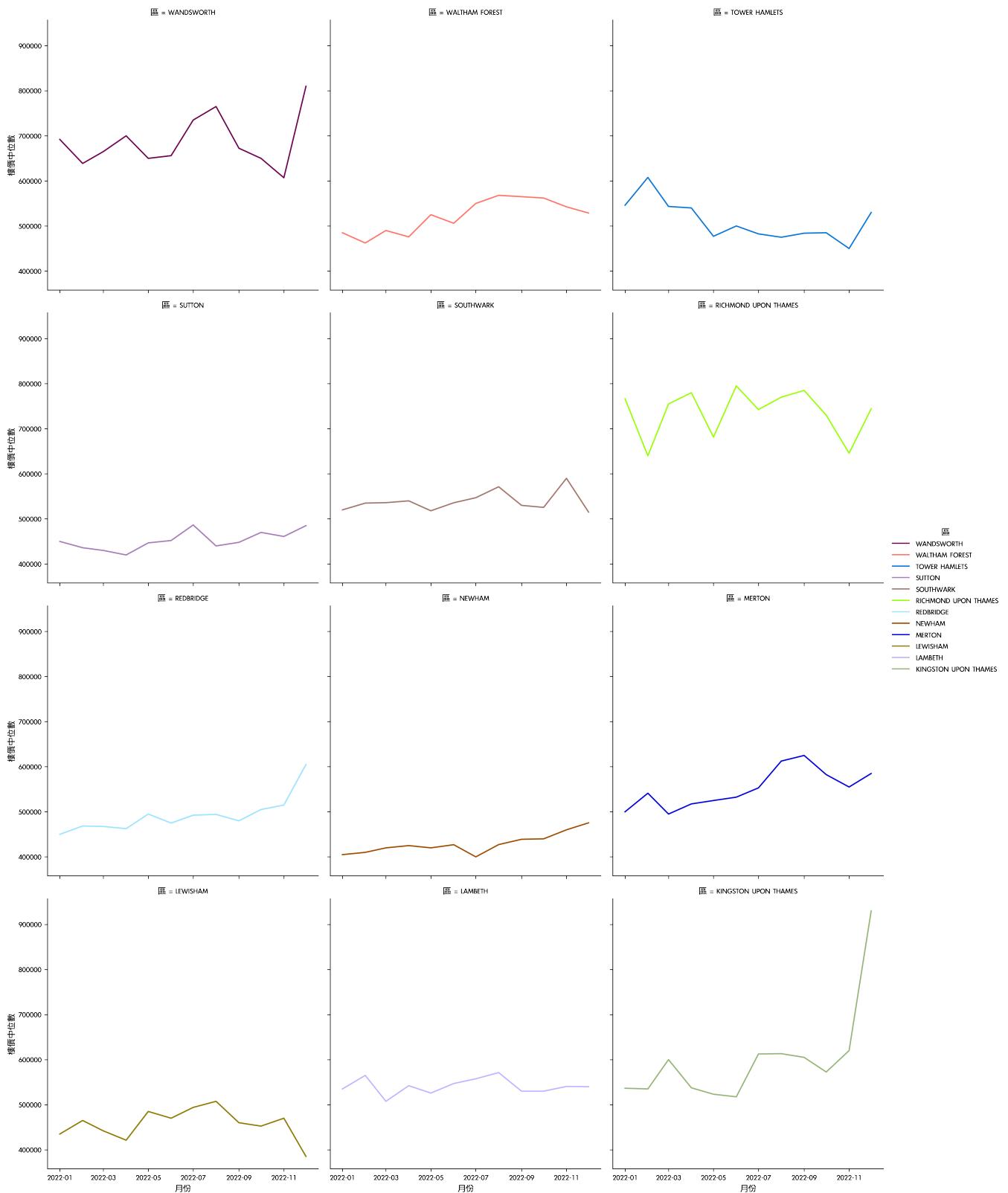
總圖（大圖）和各區獨立細圖所使用的顏色是一樣的。各區走勢有異，所以如果閣下買樓預算有限，可以選擇一些線條長期處於低處的地區；又或者如果打算是投資用，可以選擇一些線條走勢不斷向上的。

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。

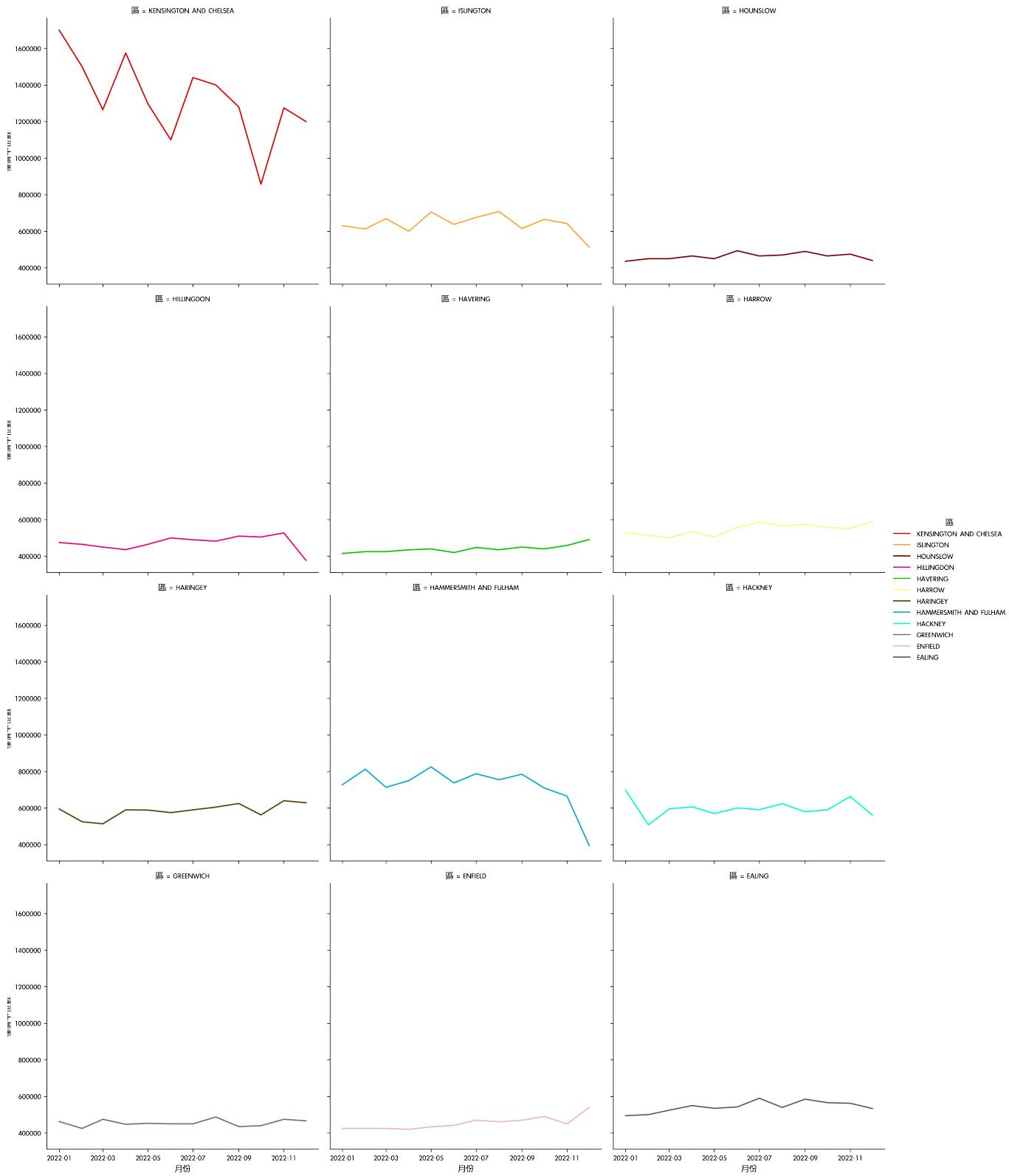
## 2022-12 London Real Estates Analysis



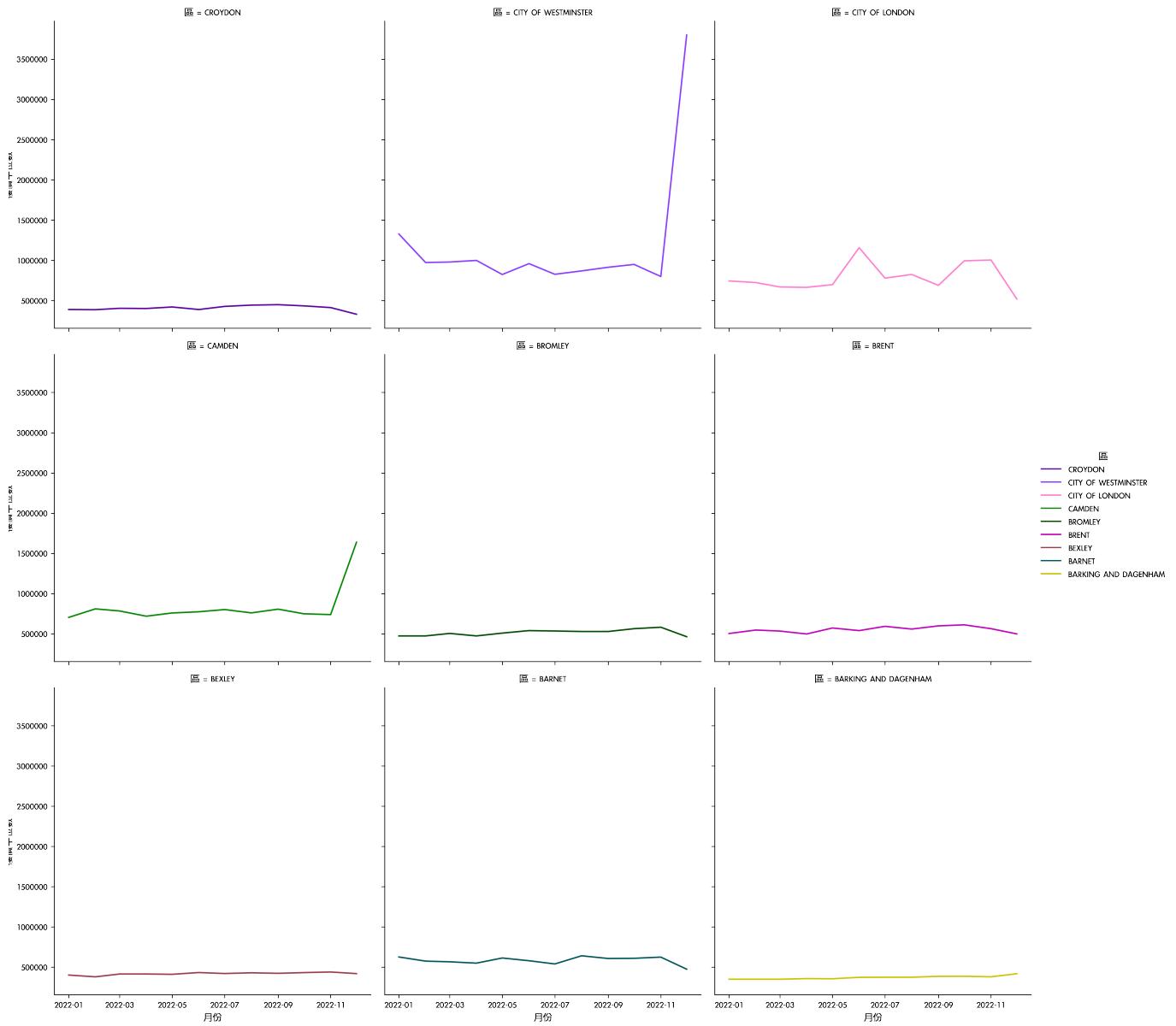
## 2022-12 London Real Estates Analysis



## 2022-12 London Real Estates Analysis



## 2022-12 London Real Estates Analysis



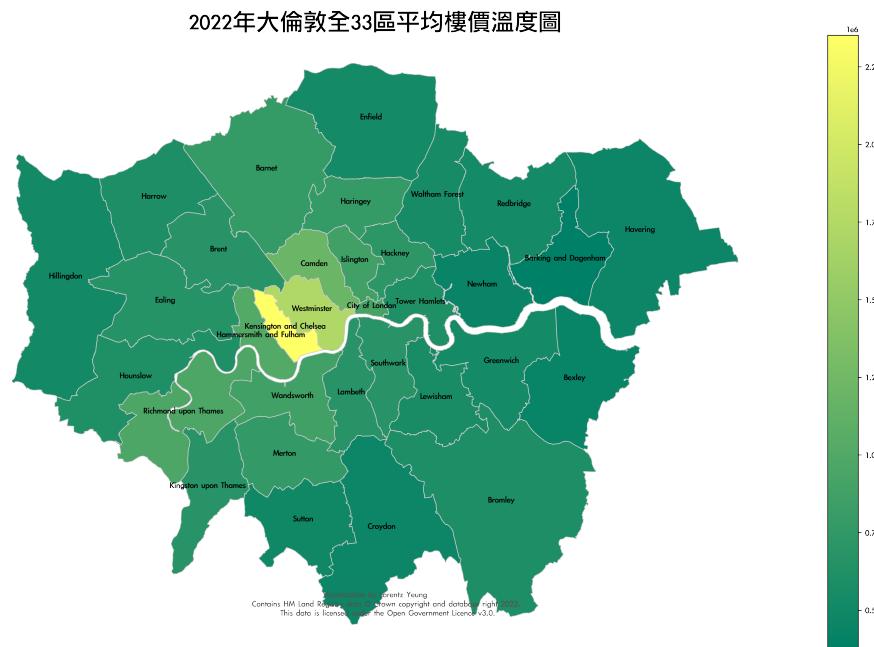
在過去的12月，樓價中位數最高的10個地區，由高至低順序分別為：City Of Westminster, Camden, Kensington And Chelsea, Kingston Upon Thames, Wandsworth, Richmond Upon Thames, Haringey, Redbridge, Harrow, Merton。

## 2022-12 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。



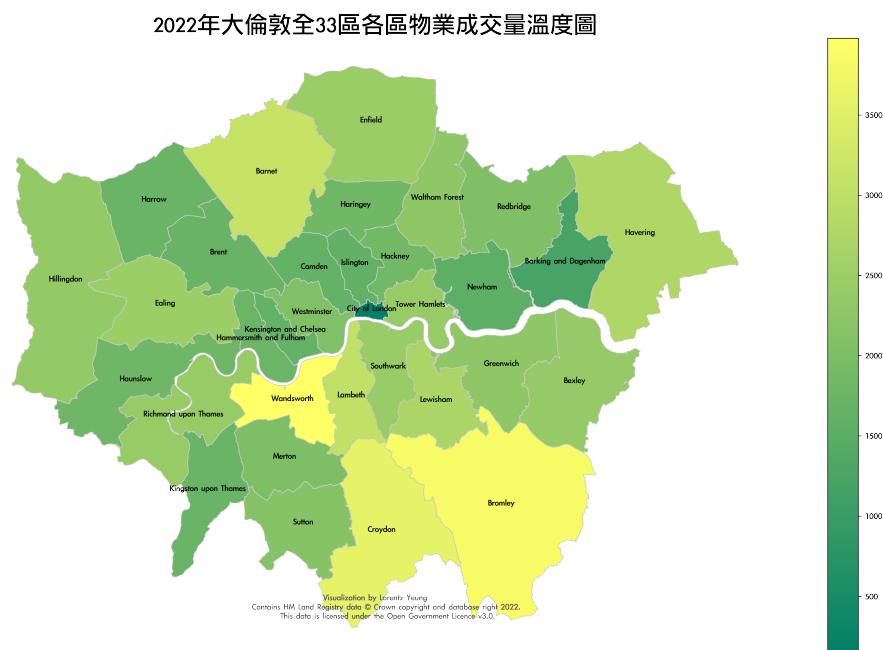
由2022年開始至2022年12月，樓價平均價最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith And Fulham, Richmond Upon Thames, City Of London, Wandsworth, Islington, Haringey, Barnet。

## 2022-12 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12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, Southwark。

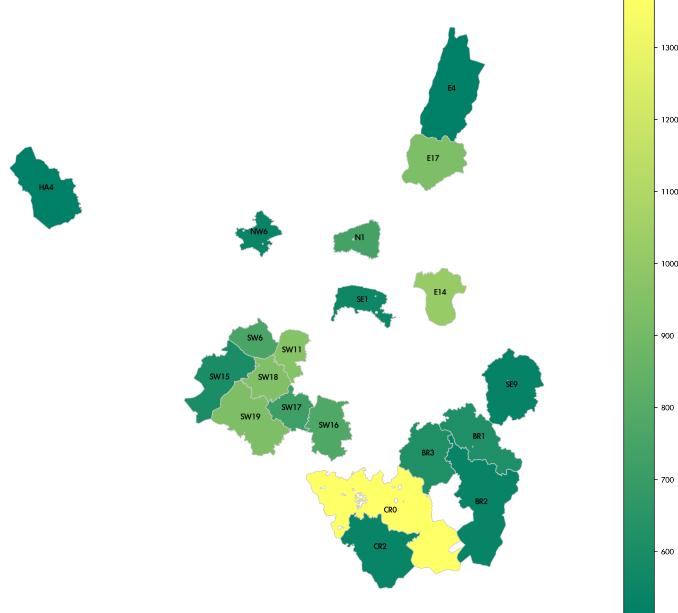
## 2022-12 London Real Estates Analysis

### 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12月



原地圖數據來源於2022-12-31  
Data mapping: OpenStreetMap 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.

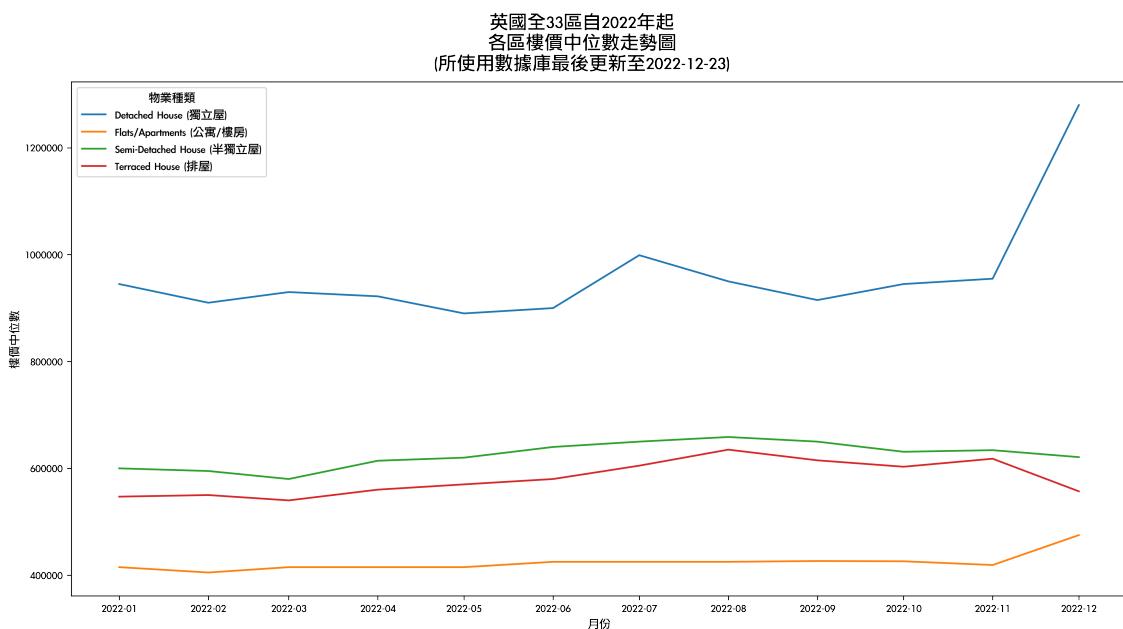
由2022年開始至2022年12月，成交量最高的10個以郵遞區號去劃分地段，由高至低順序分別為：CR 0, E14, SW11, SW18, E17, SW19, SW16, SW6, N1, SW17。

## 2022-12 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。

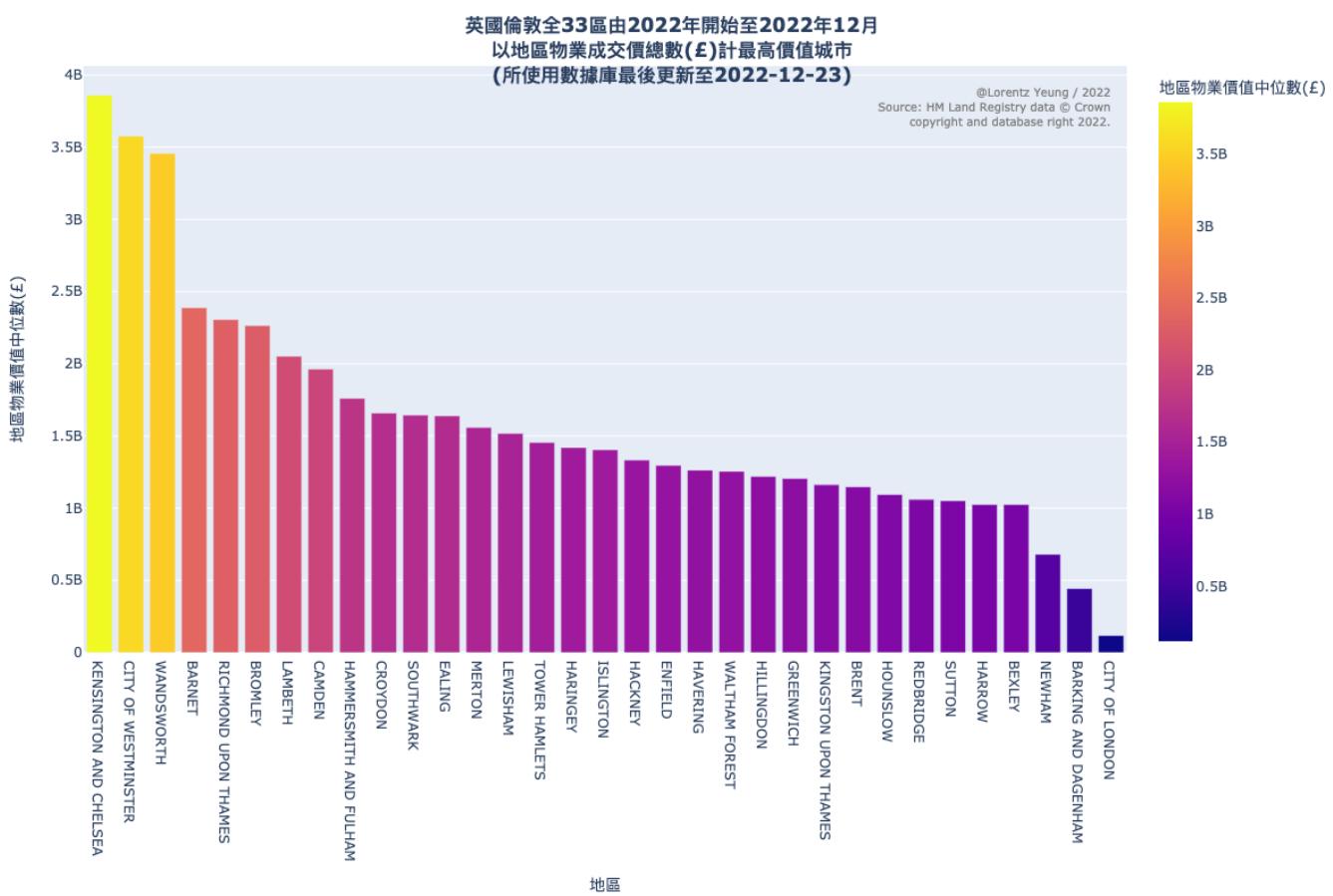
## 2022-12 London Real Estates Analysis

年月	物業種類	樓價中位數	成交總數	最高樓價	最低樓價
2022-08	Detached House (獨立屋)	950,000	377	18,000,000	300,000
2022-08	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	3,617	14,500,000	79,500
2022-08	Semi-Detached House (半獨立屋)	658,675	1,222	6,650,000	205,000
2022-08	Terraced House (排屋)	635,000	2,423	21,000,000	160,000
2022-09	Terraced House (排屋)	615,000	2,111	10,300,000	158,750
2022-09	Semi-Detached House (半獨立屋)	650,000	1,103	8,003,500	220,000
2022-09	Detached House (獨立屋)	915,000	369	13,600,000	348,812
2022-09	Flats/Apartments (公寓/樓房)	426,500	3,426	8,785,608	82,500
2022-10	Detached House (獨立屋)	945,000	275	6,410,000	323,000
2022-10	Flats/Apartments (公寓/樓房)	426,000	2,679	8,225,000	86,250
2022-10	Semi-Detached House (半獨立屋)	631,000	914	13,350,000	234,661
2022-10	Terraced House (排屋)	603,000	1,667	9,200,000	170,000
2022-11	Detached House (獨立屋)	955,000	168	7,600,000	325,000
2022-11	Flats/Apartments (公寓/樓房)	419,000	1,531	9,300,000	81,000
2022-11	Semi-Detached House (半獨立屋)	634,000	572	16,650,000	240,000
2022-11	Terraced House (排屋)	618,000	1,031	14,000,000	152,214
2022-12	Semi-Detached House (半獨立屋)	621,000	31	3,425,000	285,000
2022-12	Detached House (獨立屋)	1,280,000	15	4,650,000	540,250
2022-12	Flats/Apartments (公寓/樓房)	475,000	95	3,200,000	124,000
2022-12	Terraced House (排屋)	557,000	75	7,000,000	235,000

## 2022-12 London Real Estates Analysis

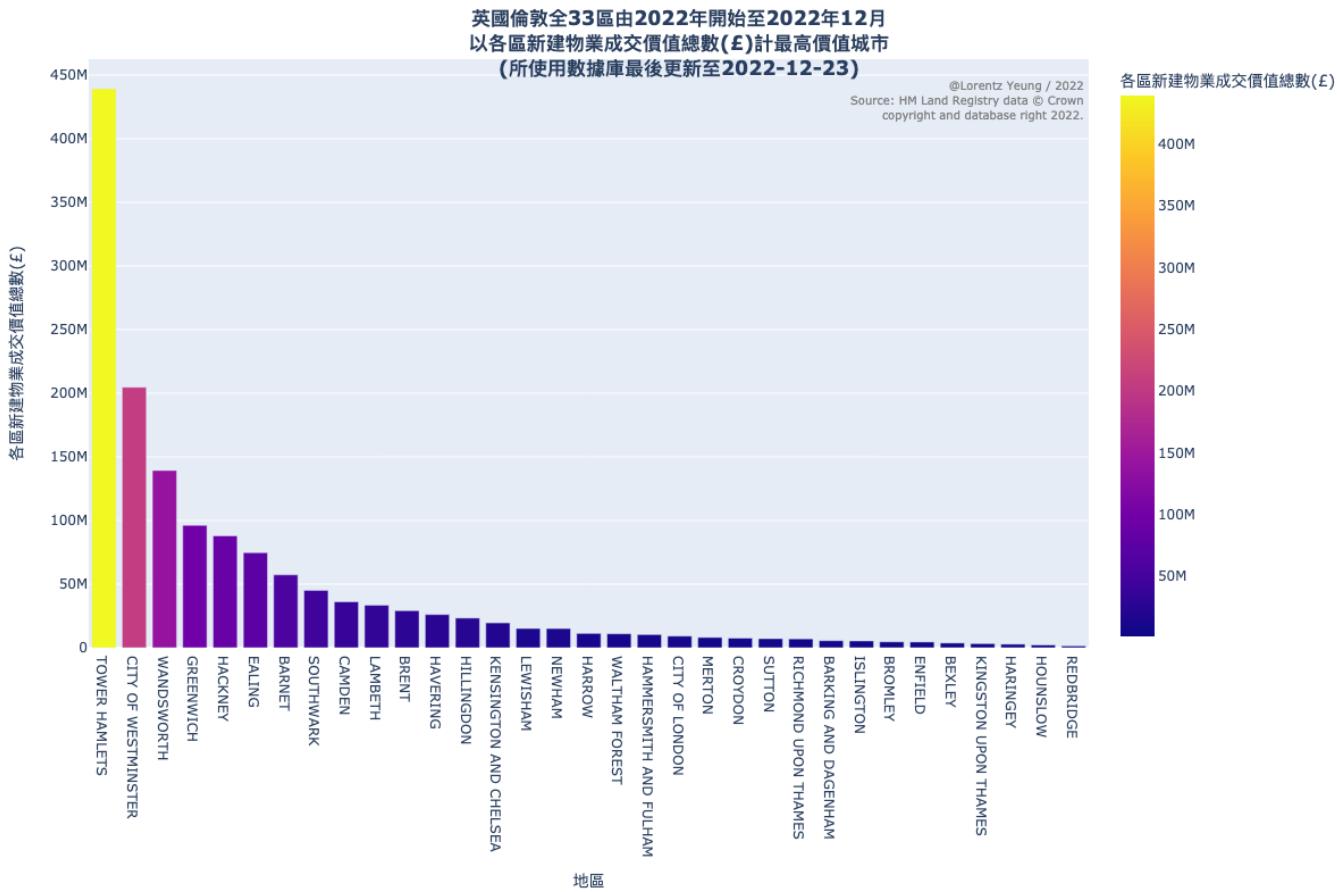
### 第7部分 2022年1月至今最高價值城市

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。



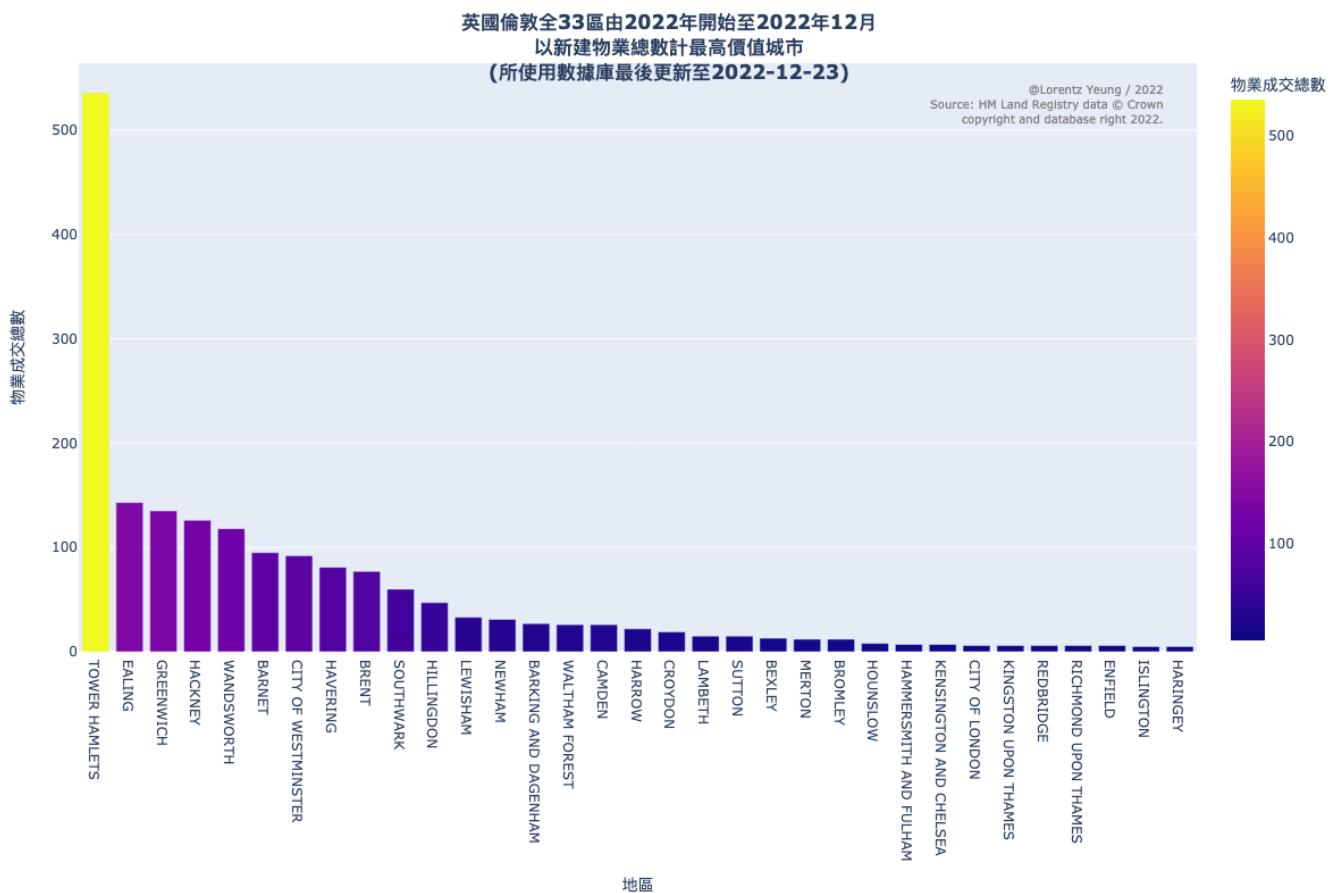
之後是以2022年1月至今各區新建物業成交價值總數去計算最高價值城市。

## 2022-12 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。

## 2022-12 London Real Estates Analysis

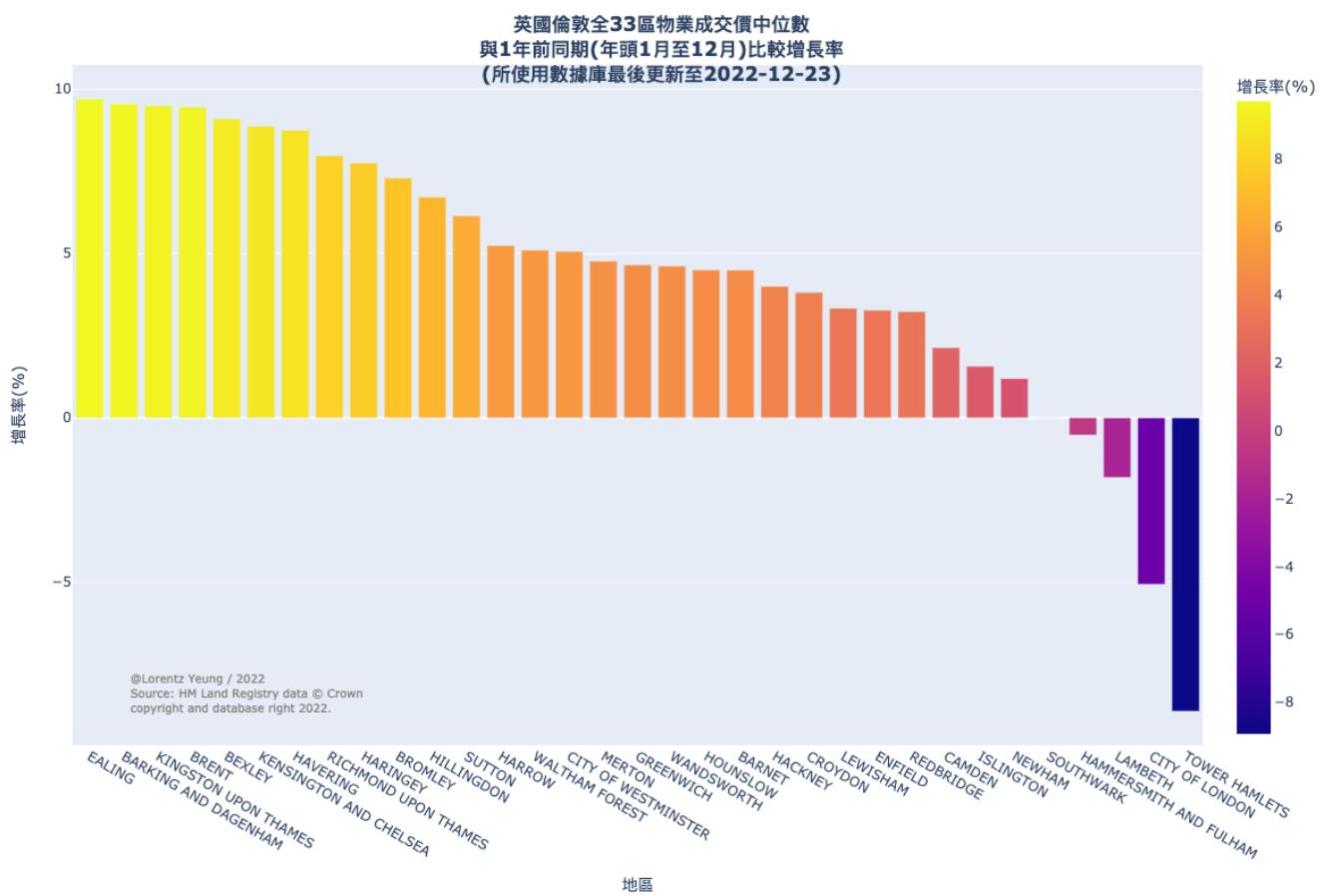


## 2022-12 London Real Estates Analysis

### 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12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12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。

## 2022-12 London Real Estates Analysis

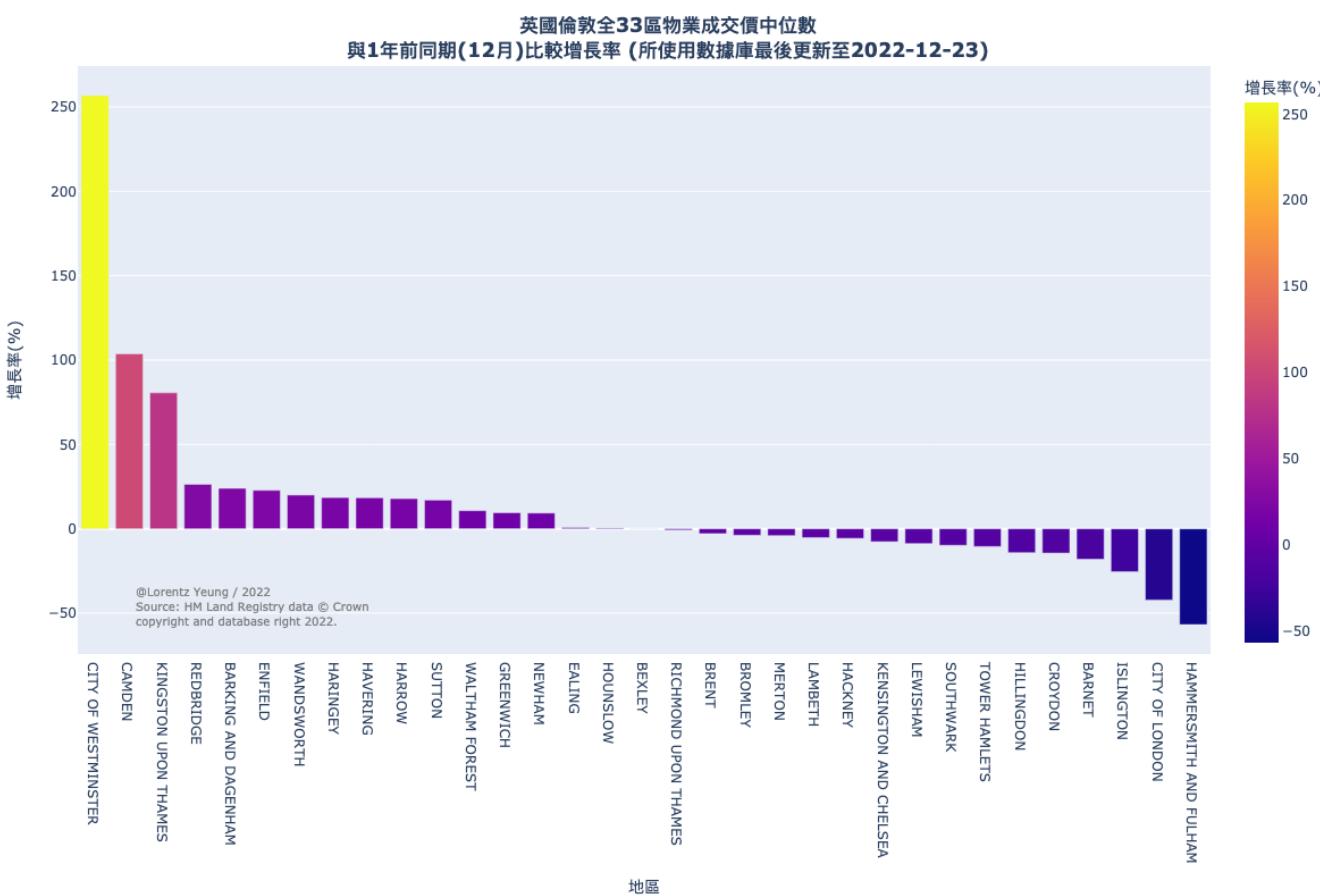
地區	2021年中位數	2022年中位數	增長率
EALING	495,000.0	543,000.0	+9.70%
BARKING AND DAGENHAM	335,000.0	367,000.0	+9.55%
KINGSTON UPON THAMES	516,000.0	565,000.0	+9.50%
BRENT	502,500.0	550,000.0	+9.45%
BEXLEY	385,000.0	420,000.0	+9.09%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,240,000.0	1,350,000.0	+8.87%
HAVERING	400,000.0	435,000.0	+8.75%
RICHMOND UPON THAMES	690,000.0	745,000.0	+7.97%
HARINGEY	542,000.0	584,000.0	+7.75%
BROMLEY	480,000.0	515,000.0	+7.29%
HILLINGDON	447,000.0	477,000.0	+6.71%
SUTTON	423,000.0	449,000.0	+6.15%
HARROW	515,500.0	542,500.0	+5.24%
WALTHAM FOREST	490,000.0	515,000.0	+5.10%
CITY OF WESTMINSTER	890,000.0	935,000.0	+5.06%
MERTON	525,000.0	550,000.0	+4.76%
GREENWICH	430,000.0	450,000.0	+4.65%
WANDSWORTH	650,000.0	680,000.0	+4.62%
HOUNSLOW	445,000.0	465,000.0	+4.49%
BARNET	559,851.5	585,000.0	+4.49%
HACKNEY	570,000.0	592,780.0	+4.00%
CROYDON	400,000.0	415,250.0	+3.81%
LEWISHAM	450,000.0	465,000.0	+3.33%
ENFIELD	428,000.0	442,000.0	+3.27%
REDBRIDGE	465,000.0	480,000.0	+3.23%
CAMDEN	750,000.0	766,000.0	+2.13%
ISLINGTON	640,000.0	650,000.0	+1.56%
NEWHAM	420,000.0	425,000.0	+1.19%
SOUTHWARK	540,000.0	540,000.0	+0.00%
HAMMERSMITH AND FULHAM	760,000.0	756,000.0	-0.53%
LAMBETH	550,000.0	540,000.0	-1.82%
CITY OF LONDON	790,000.0	750,000.0	-5.06%
TOWER HAMLETS	560,000.0	510,000.0	-8.93%

## 2022-12 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(12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(12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。

## 2022-12 London Real Estates Analysis

地區	2021年12月中位數	2022年12月中位數	增長率
CITY OF WESTMINSTER	1,065,000.0	3,800,000.0	+256.81%
CAMDEN	804,500.0	1,638,750.0	+103.70%
KINGSTON UPON THAMES	515,000.0	930,000.0	+80.58%
REDBRIDGE	478,619.0	605,000.0	+26.41%
BARKING AND DAGENHAM	338,000.0	419,000.0	+23.96%
ENFIELD	440,000.0	540,250.0	+22.78%
WANDSWORTH	675,000.0	810,000.0	+20.00%
HARINGEY	530,816.0	629,000.0	+18.50%
HAVERING	415,000.0	491,250.0	+18.37%
HARROW	500,500.0	590,000.0	+17.88%
SUTTON	414,500.0	485,000.0	+17.01%
WALTHAM FOREST	477,500.0	528,750.0	+10.73%
GREENWICH	426,000.0	466,500.0	+9.51%
NEWHAM	435,000.0	475,500.0	+9.31%
EALING	530,000.0	534,000.0	+0.75%
HOUNSLOW	438,000.0	440,000.0	+0.46%
BEXLEY	420,000.0	420,000.0	+0.00%
RICHMOND UPON THAMES	750,000.0	744,250.0	-0.77%
BRENT	515,000.0	500,000.0	-2.91%
BROMLEY	484,000.0	465,250.0	-3.87%
MERTON	610,000.0	585,000.0	-4.10%
LAMBETH	570,000.0	540,000.0	-5.26%
HACKNEY	595,000.0	561,000.0	-5.71%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,300,000.0	1,200,000.0	-7.69%
LEWISHAM	422,500.0	385,250.0	-8.82%
SOUTHWARK	571,000.0	515,000.0	-9.81%
TOWER HAMLETS	592,500.0	530,000.0	-10.55%
HILLINGDON	440,000.0	377,500.0	-14.20%
CROYDON	387,000.0	331,175.5	-14.42%
BARNET	580,000.0	475,000.0	-18.10%
ISLINGTON	689,000.0	513,750.0	-25.44%
CITY OF LONDON	900,000.0	520,000.0	-42.22%
HAMMERSMITH AND FULHAM	915,000.0	395,000.0	-56.83%

## 2022-12 London Real Estates Analysis

### 第10部分 倫敦2020年至2022年12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12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12月倫敦房屋成交數量時間軸 (所使用數據庫最後更新至2022-12-23)



2020年至2022年12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2022-12-23)



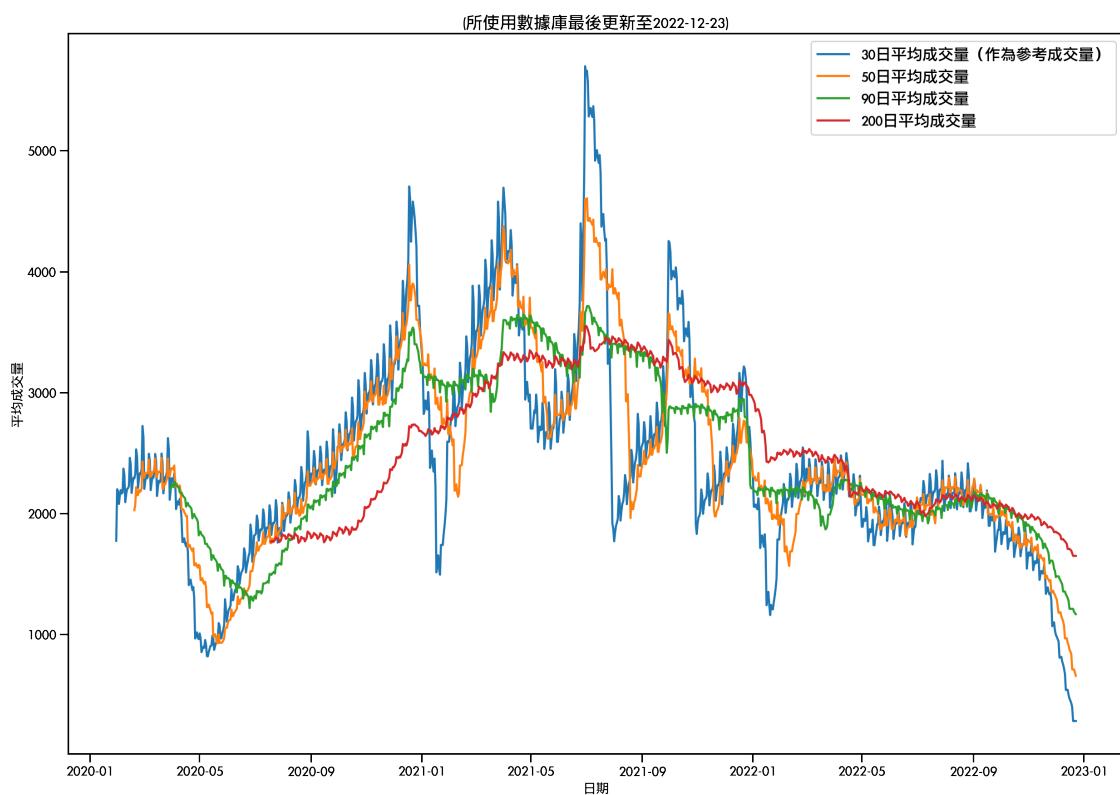
## 2022-12 London Real Estates Analysis

### 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



## 2022-12 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。

## 2022-12 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%
2021-01	275,000	350,818	4,150	12,736	+1.53%	+3.77%
2021-02	275,000	339,461	0	-11,356	+0.00%	-3.24%
2021-03	290,000	363,818	15,000	24,357	+5.45%	+7.18%
2021-04	255,750	320,588	-34,250	-43,229	-11.81%	-11.88%
2021-05	250,000	316,500	-5,750	-4,088	-2.25%	-1.28%
2021-06	325,500	399,059	75,500	82,558	+30.20%	+26.08%
2021-07	200,000	253,656	-125,500	-145,402	-38.56%	-36.44%
2021-08	235,000	310,697	35,000	57,040	+17.50%	+22.49%
2021-09	267,000	341,781	32,000	31,084	+13.62%	+10.00%
2021-10	225,000	305,985	-42,000	-35,796	-15.73%	-10.47%
2021-11	248,000	327,430	23,000	21,444	+10.22%	+7.01%
2021-12	255,000	336,330	7,000	8,900	+2.82%	+2.72%
2022-01	257,000	346,363	2,000	10,033	+0.78%	+2.98%
2022-02	255,000	336,379	-2,000	-9,984	-0.78%	-2.88%
2022-03	258,463	341,579	3,463	5,199	+1.36%	+1.55%
2022-04	260,000	348,913	1,537	7,334	+0.59%	+2.15%
2022-05	264,995	347,179	4,995	-1,733	+1.92%	-0.50%
2022-06	270,000	353,197	5,005	6,017	+1.89%	+1.73%
2022-07	280,000	367,545	10,000	14,348	+3.70%	+4.06%
2022-08	285,000	376,402	5,000	8,857	+1.79%	+2.41%
2022-09	290,000	375,762	5,000	-640	+1.75%	-0.17%
2022-10	290,000	368,316	0	-7,446	+0.00%	-1.98%
2022-11	285,000	367,862	-5,000	-453	-1.72%	-0.12%
2022-12	280,000	364,132	-5,000	-3,729	-1.75%	-1.01%