



## 2024-12 London Real Estates Analysis

*Photo by Dmitry Vechorko on Unsplash*

## 2024-12 London Real Estates Analysis

2025-02-16

### 簡介

---

報告編寫於2025-02-16，而所使用數據庫最後更新至2024-12-30。

報告內容涵蓋日期主要從2023-01-01，至2024-12-30，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 2024. This data is licensed under the Open Government Licence v3.0.

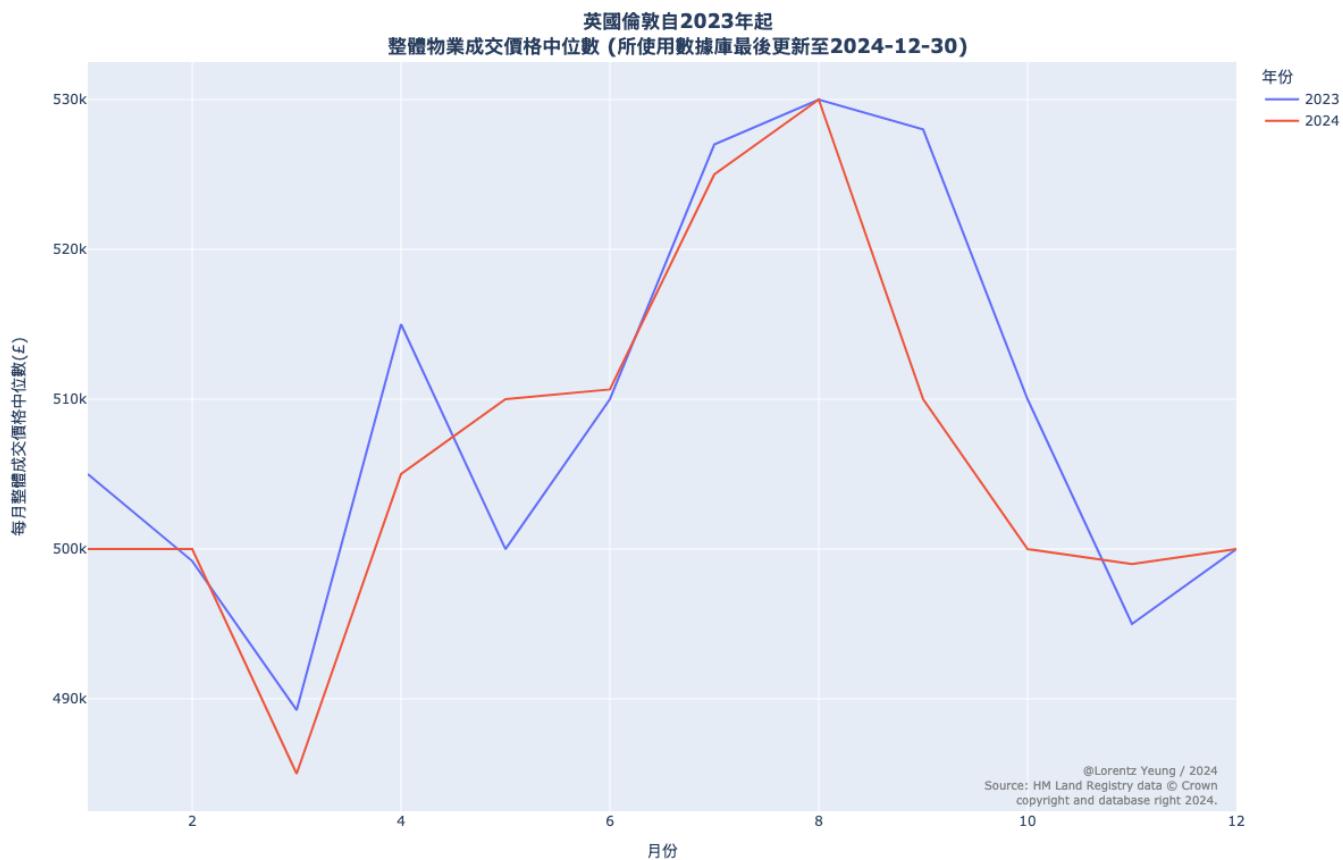
## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 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2023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。



## 2024-12 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。

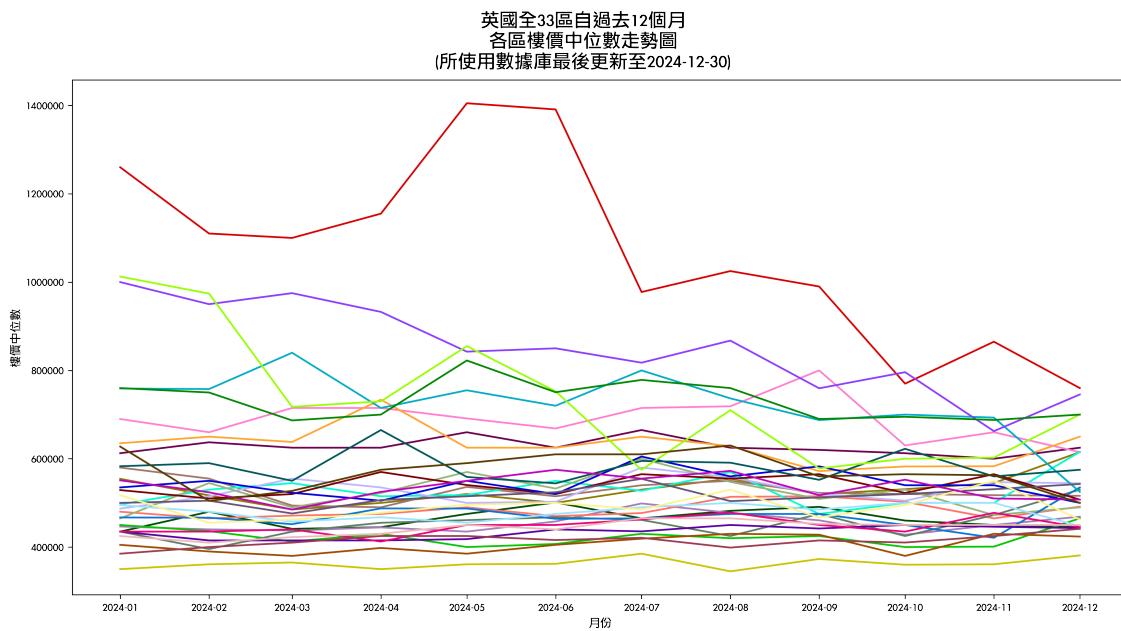
以下是每個月的倫敦物業成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦成交價格中位數價格，下面是月份。

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。

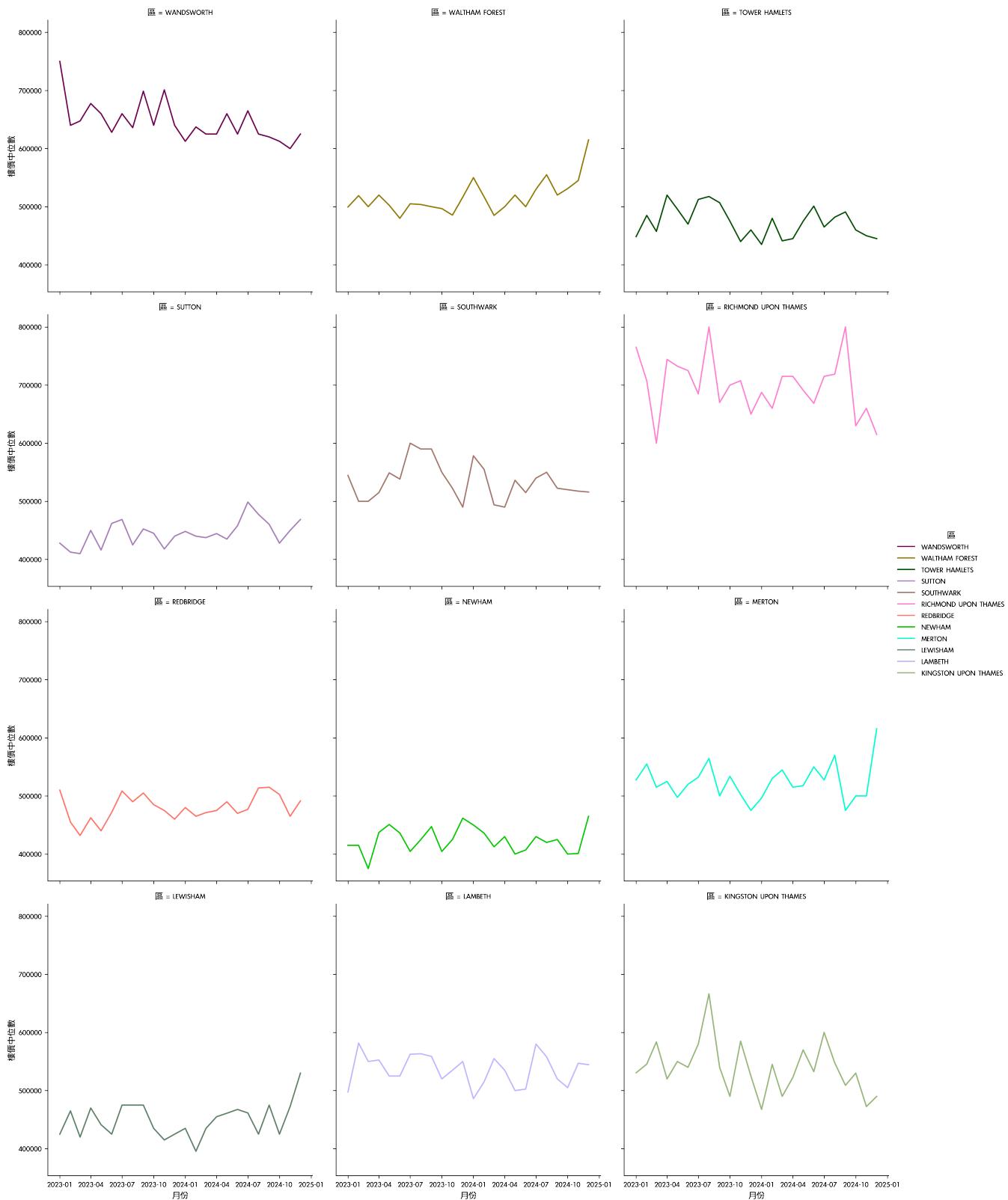
總圖（大圖）和各區獨立細圖所使用的顏色是一樣的。各區走勢有異，所以如果閣下買樓預算有限，可以選擇一些線條長期處於低處的地區；又或者如果打算是投資用，可以選擇一些線條走勢不斷向上的。

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。

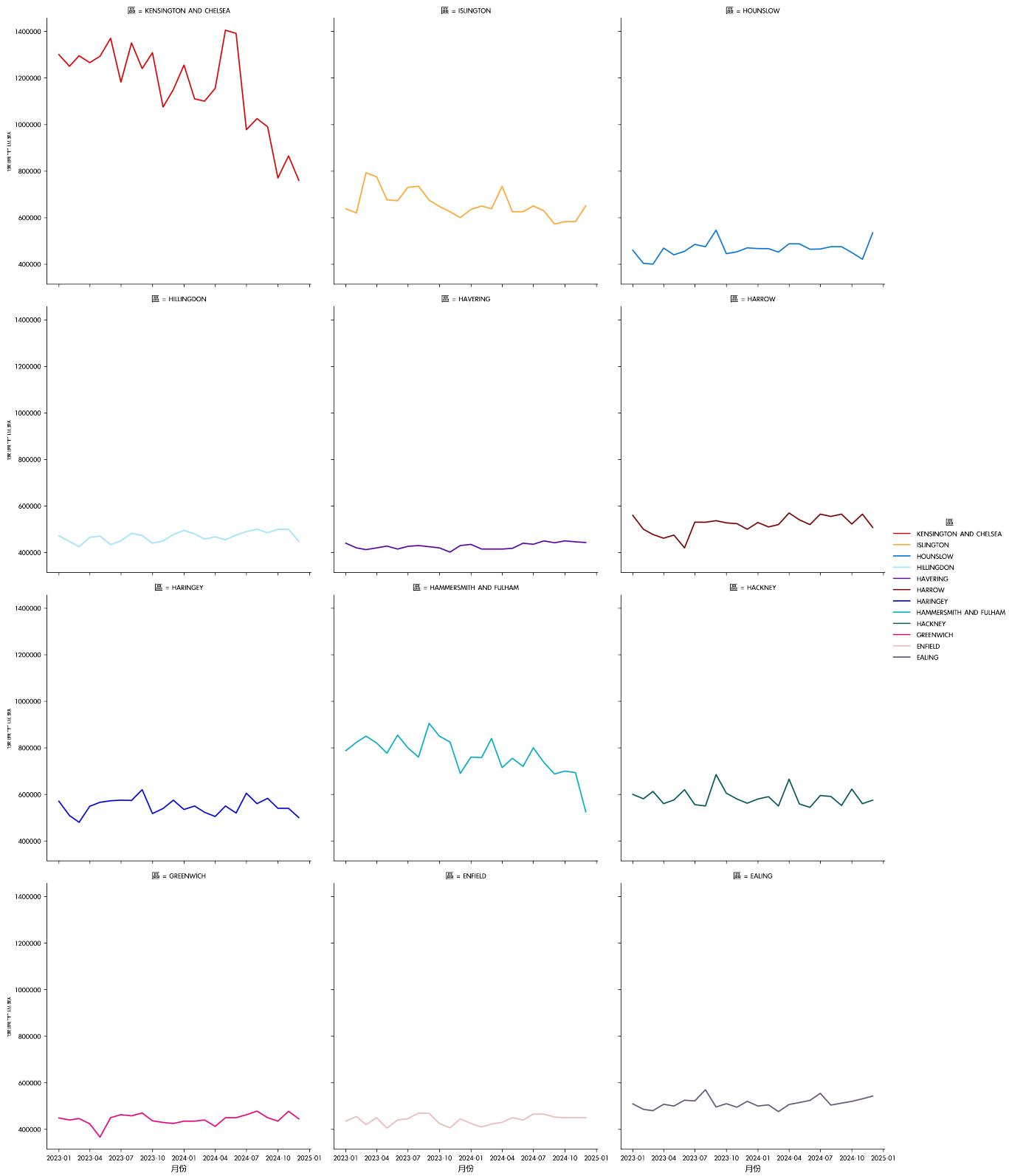
## 2024-12 London Real Estates Analysis



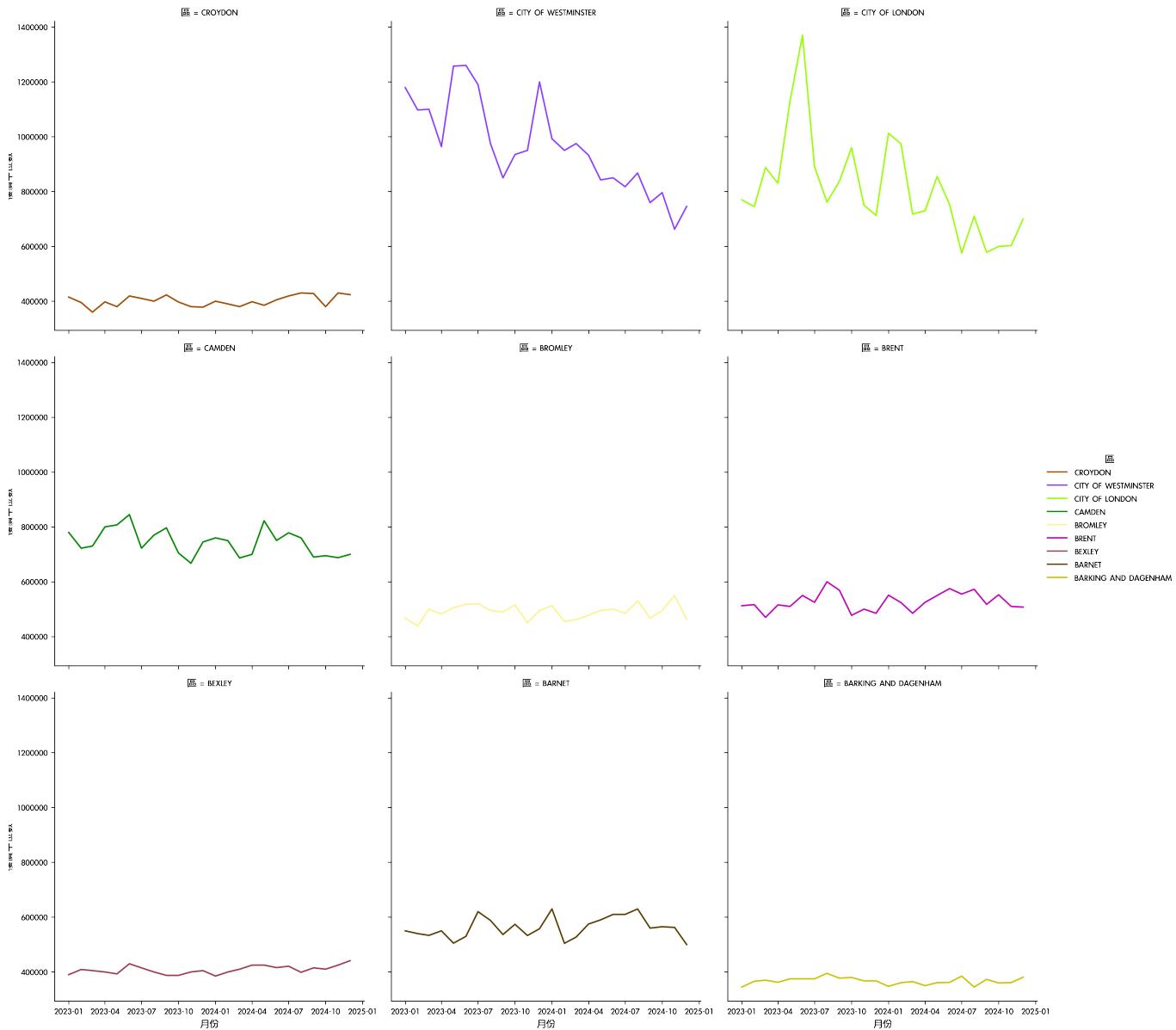
## 2024-12 London Real Estates Analysis



## 2024-12 London Real Estates Analysis



## 2024-12 London Real Estates Analysis



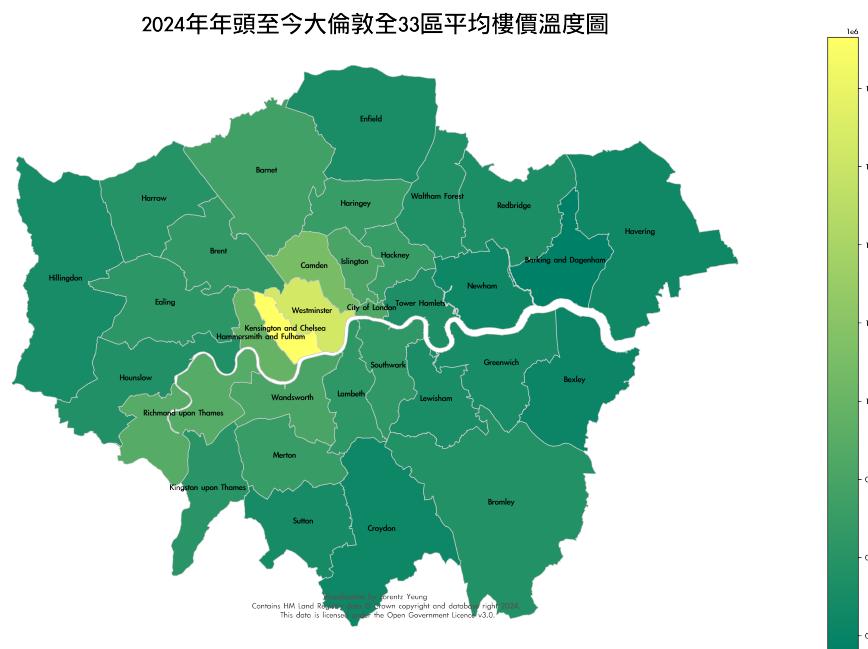
在過去的12月，樓價中位數最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, City Of Westminster, Camden, City Of London, Islington, Wandsworth, Merton, Richmond Upon Thames, Waltham Forest, Hackney。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 第3部分 2024年開始至今全倫敦平均樓價溫度圖 (heat map)

下圖是2024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。



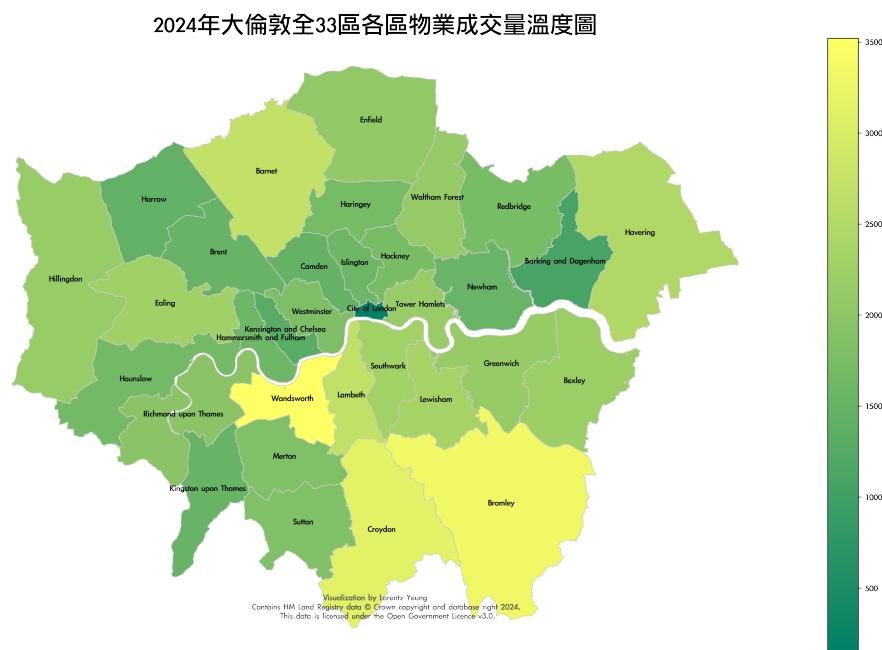
由2024年開始至2024年12月，樓價平均價最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith And Fulham, Richmond Upon Thames, City Of London, Islington, Wandsworth, Barnet, Merton。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 第4部分 2024年開始至今倫敦全33區各區物業成交量溫度圖 (heat map)

下圖是2024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2024年開始至2024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, Southwark, Ealing, Bexley。

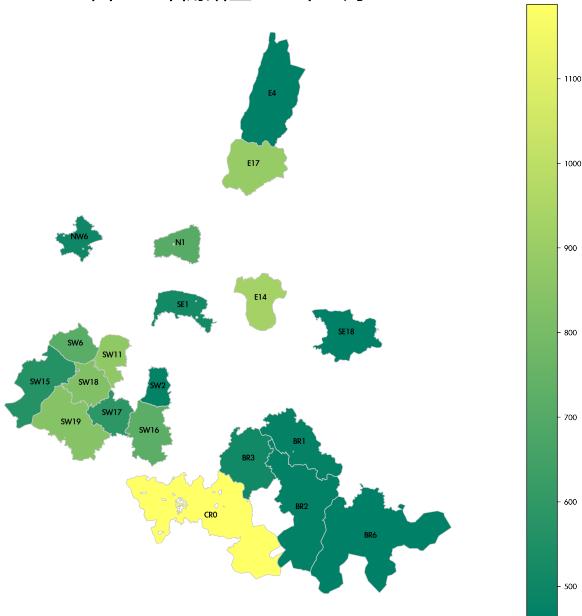
## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 第5部分 2024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2024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2024年開始至2024年12月



所使用數據來源於2024-12-31  
Data Modeling, Cleaning, Visualization By Lorentz Yeung  
Contains HM Land Registry data © Crown copyright and database right 2024.  
This data is licensed under the Open Government Licence v3.0.

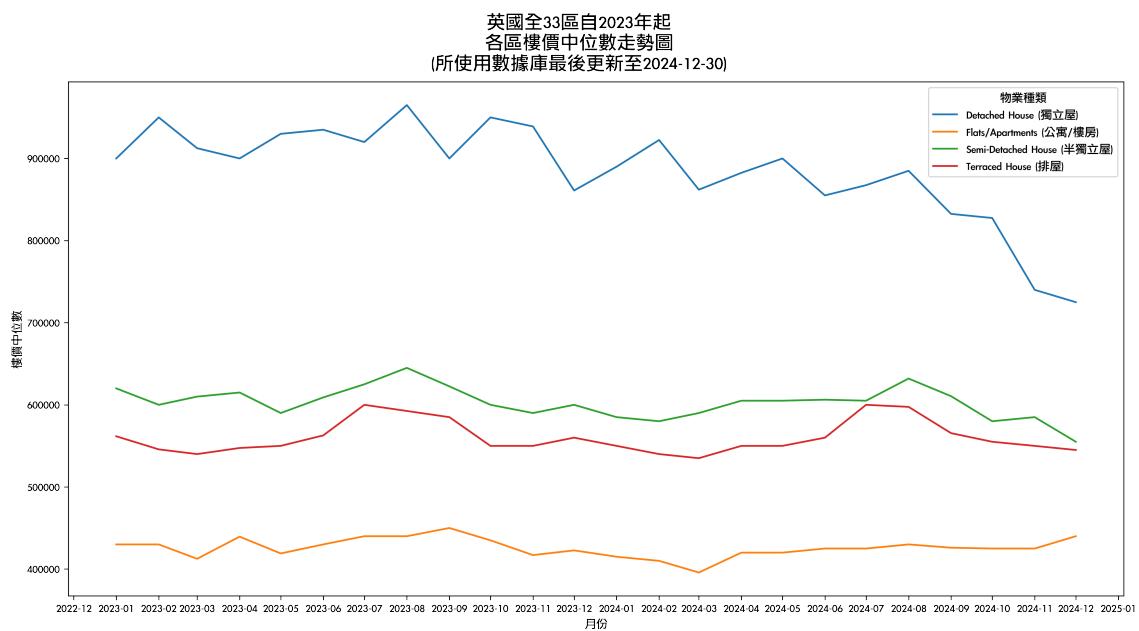
由2024年開始至2024年12月，成交量最高的10個以郵遞區號去劃分地段，由高至低順序分別為：CR0, SW11, E14, E17, SW18, SW6, SW19, SW16, N1, SW17。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 第6部分 2023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2023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。

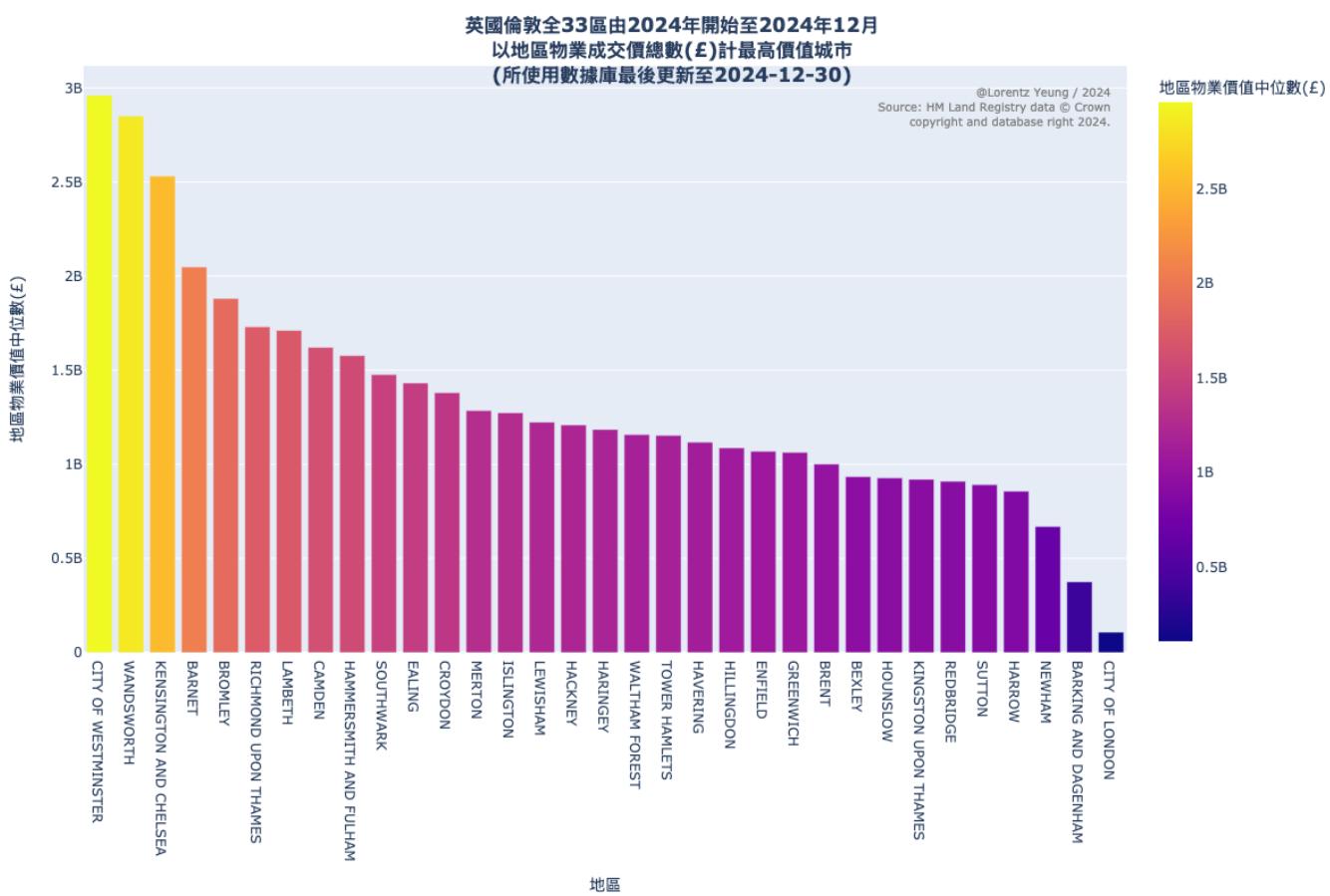
## 2024-12 London Real Estates Analysis

年月	物業種類	樓價中位數	成交總數	最高樓價	最低樓價
2024-08	Detached House (獨立屋)	885,000	308	6,800,000	275,000
2024-08	Flats/Apartments (公寓/樓房)	430,000	3,010	12,000,000	80,000
2024-08	Semi-Detached House (半獨立屋)	632,000	985	15,000,000	230,000
2024-08	Terraced House (排屋)	597,500	1,804	6,500,000	100,000
2024-09	Terraced House (排屋)	565,500	1,384	9,900,000	153,500
2024-09	Semi-Detached House (半獨立屋)	610,500	750	7,300,000	267,000
2024-09	Detached House (獨立屋)	832,500	188	10,157,168	350,000
2024-09	Flats/Apartments (公寓/樓房)	426,000	2,438	10,500,000	77,000
2024-10	Detached House (獨立屋)	827,500	230	19,500,000	145,000
2024-10	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	3,069	18,225,000	85,000
2024-10	Semi-Detached House (半獨立屋)	580,000	879	6,500,000	205,000
2024-10	Terraced House (排屋)	555,000	1,586	14,500,000	150,935
2024-11	Detached House (獨立屋)	740,000	149	12,000,000	285,000
2024-11	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	1,971	8,000,000	80,000
2024-11	Semi-Detached House (半獨立屋)	585,000	641	3,750,000	200,000
2024-11	Terraced House (排屋)	550,000	1,154	10,800,000	174,000
2024-12	Semi-Detached House (半獨立屋)	555,000	221	18,700,000	205,621
2024-12	Detached House (獨立屋)	725,000	55	7,000,000	450,000
2024-12	Flats/Apartments (公寓/樓房)	440,000	758	2,620,000	90,000
2024-12	Terraced House (排屋)	545,000	472	6,415,000	170,000

## 2024-12 London Real Estates Analysis

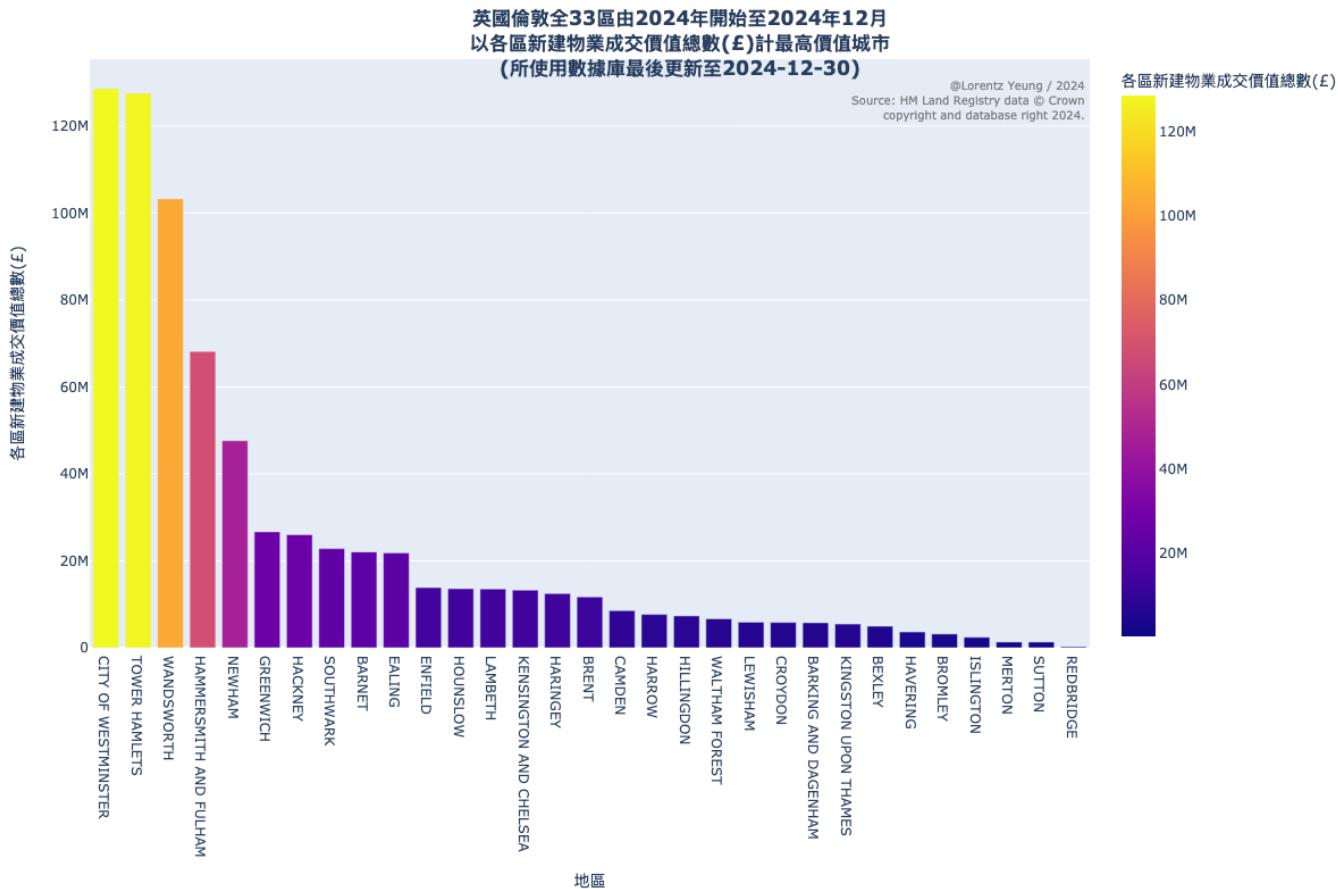
### 第7部分 2024年開始至今最高價值城市

首先是以2024年開始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。



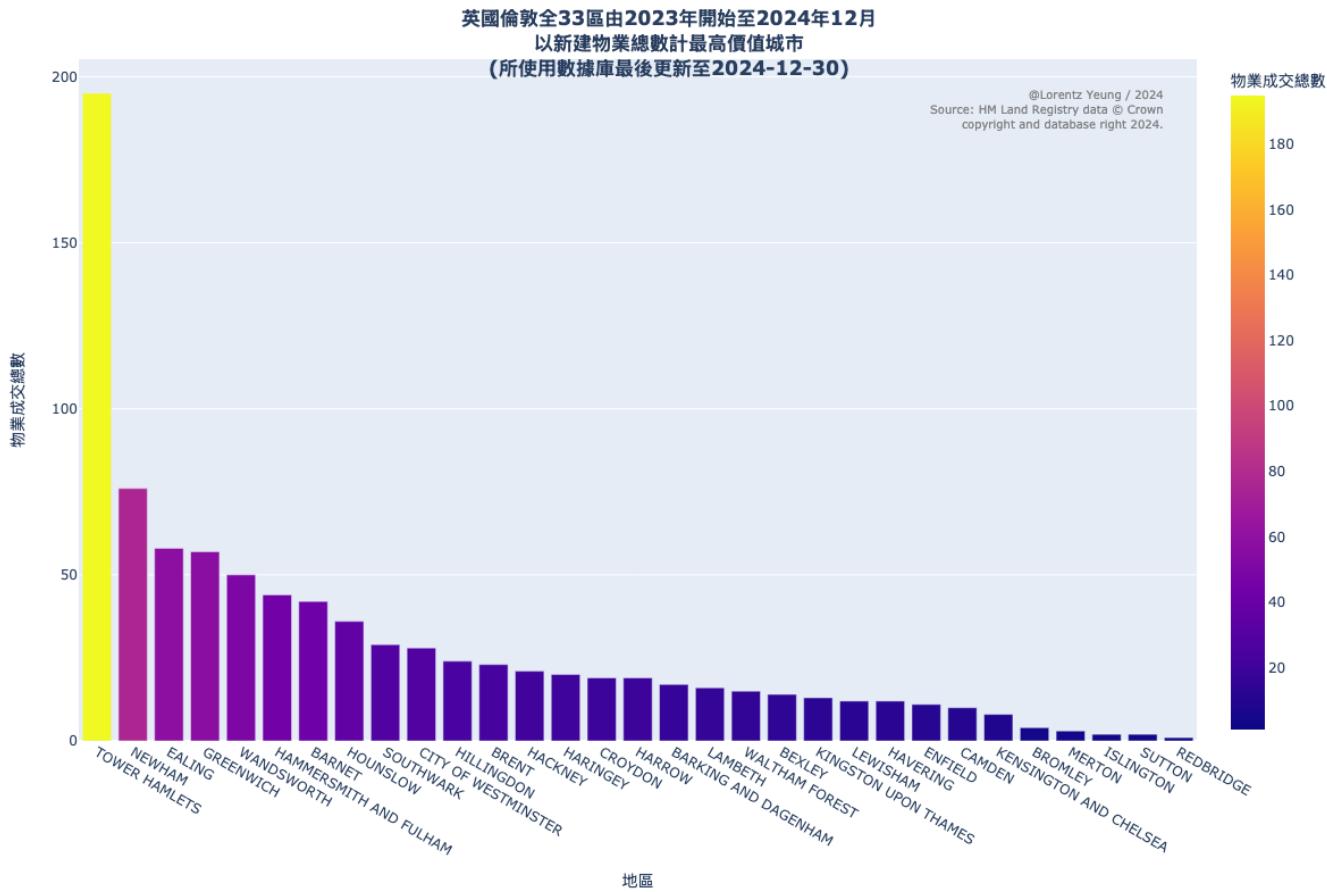
之後是以2024年開始至今各區新建物業成交價值總數去計算最高價值城市。

## 2024-12 London Real Estates Analysis



之後是以2024年開始至今各區新建物業成交總數去計算最高價值城市。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

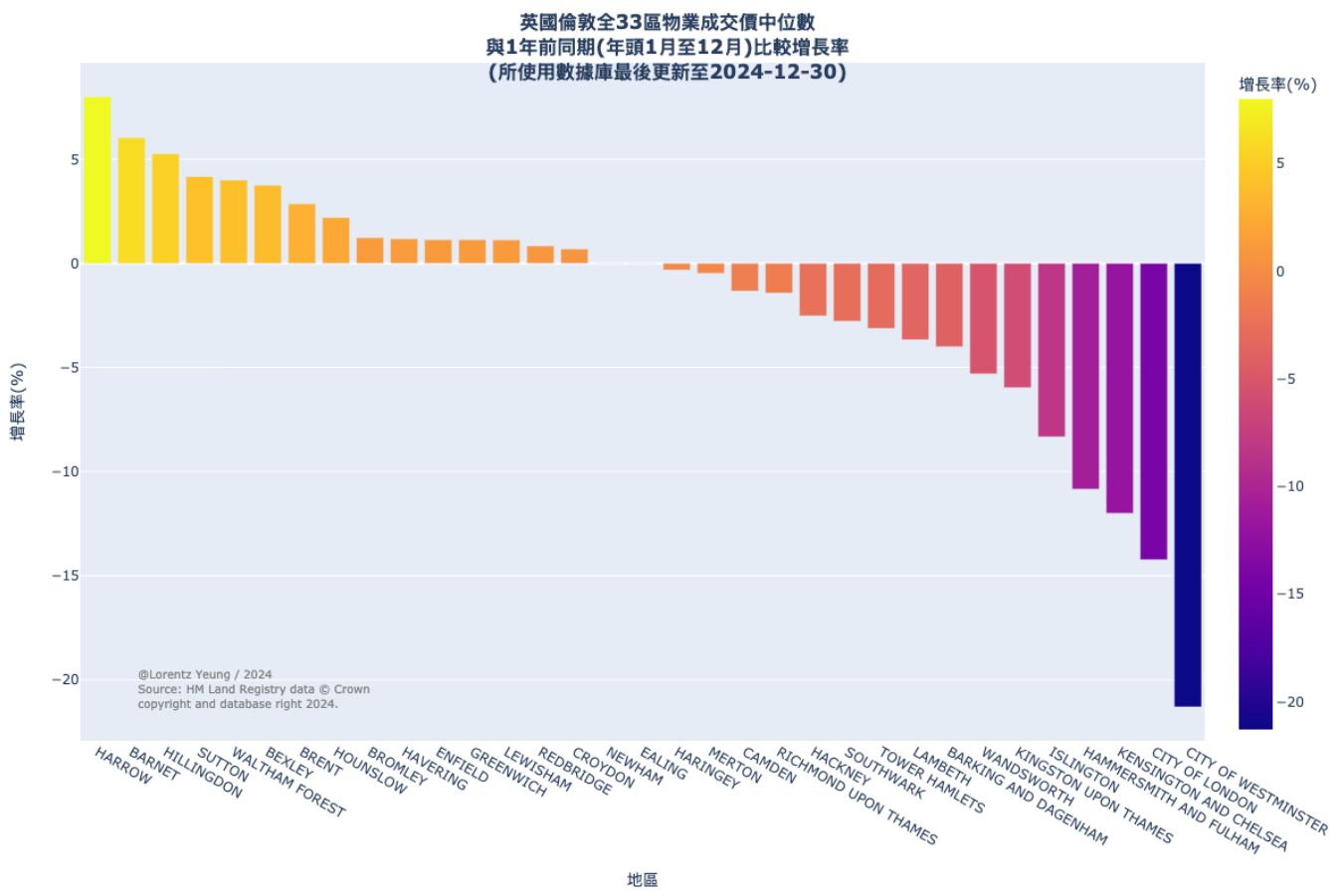


## 2024-12 London Real Estates Analysis

### 第8部分 倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同時段(2023年開始至12月)比較增長率

下圖是2024年開始至今倫敦全33區物業成交價中位數與1年前同時段(2023開始至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。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

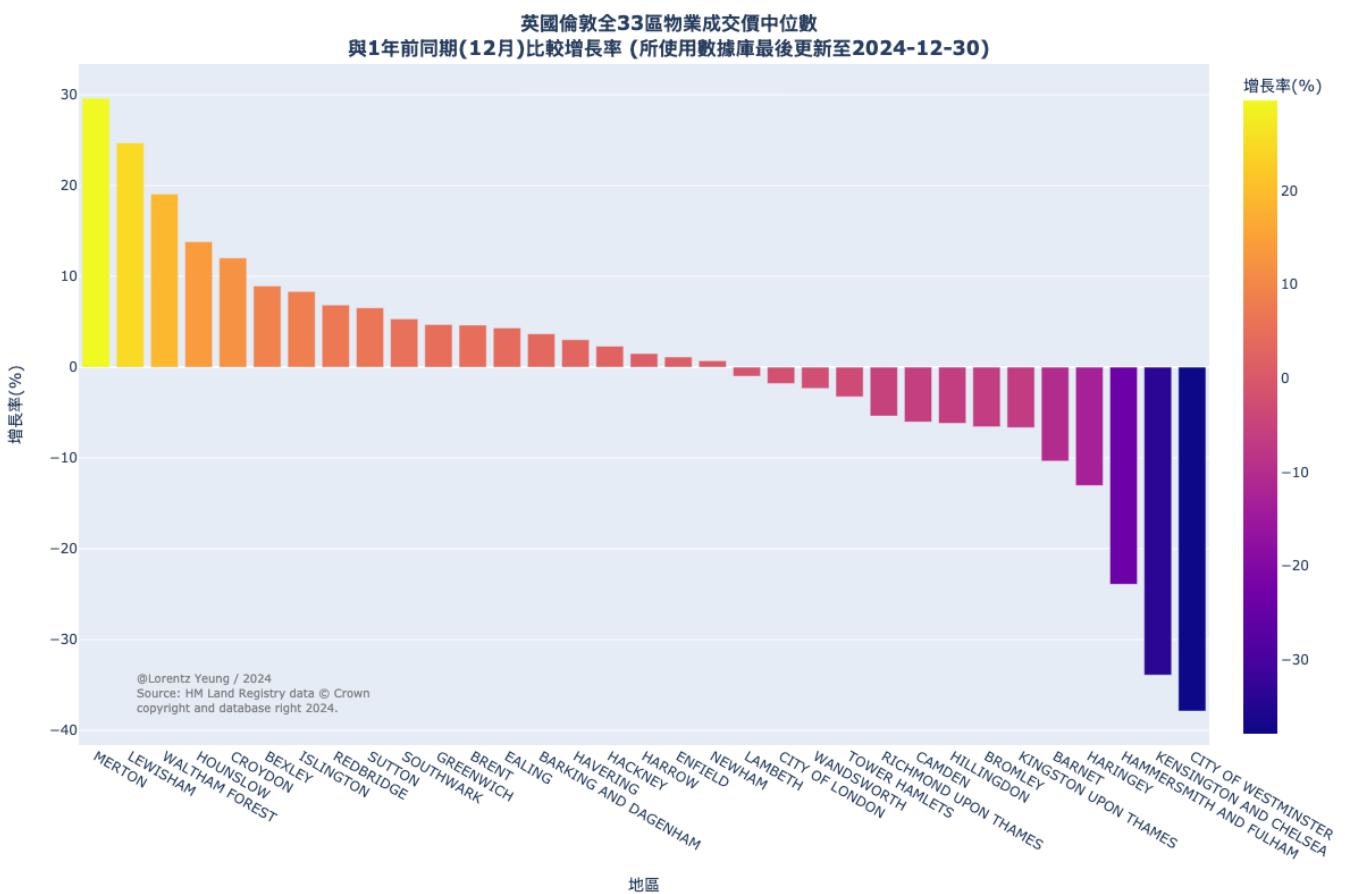
地區		2023年中位數	2024年中位數	增長率
	HARROW	500,000.0	540,000.0	+8.00%
	BARNET	542,250.0	575,000.0	+6.04%
	HILLINGDON	456,000.0	480,000.0	+5.26%
	SUTTON	432,000.0	450,000.0	+4.17%
	WALTHAM FOREST	500,000.0	520,000.0	+4.00%
	BEXLEY	400,000.0	415,000.0	+3.75%
	BRENT	525,000.0	540,000.0	+2.86%
	HOUNSLOW	455,000.0	465,000.0	+2.20%
	BROMLEY	486,000.0	491,986.0	+1.23%
	HAVERING	425,000.0	430,000.0	+1.18%
	ENFIELD	440,000.0	445,000.0	+1.14%
	GREENWICH	440,000.0	445,000.0	+1.14%
	LEWISHAM	445,000.0	450,000.0	+1.12%
	REDBRIDGE	476,000.0	480,000.0	+0.84%
	CROYDON	400,000.0	402,750.0	+0.69%
	NEWHAM	425,000.0	425,000.0	+0.00%
	EALING	510,000.0	510,000.0	+0.00%
	HARINGEY	550,000.0	548,255.0	-0.32%
	MERTON	522,500.0	520,000.0	-0.48%
	CAMDEN	750,000.0	740,000.0	-1.33%
	RICHMOND UPON THAMES	700,000.0	690,000.0	-1.43%
	HACKNEY	595,000.0	580,000.0	-2.52%
	SOUTHWARK	540,000.0	525,000.0	-2.78%
	TOWER HAMLETS	480,000.0	465,000.0	-3.12%
	LAMBETH	545,000.0	525,000.0	-3.67%
	BARKING AND DAGENHAM	375,000.0	360,000.0	-4.00%
	WANDSWORTH	660,000.0	625,000.0	-5.30%
	KINGSTON UPON THAMES	553,000.0	520,000.0	-5.97%
	ISLINGTON	681,750.0	625,000.0	-8.32%
	HAMMERSMITH AND FULHAM	816,000.0	727,500.0	-10.85%
	KENSINGTON AND CHELSEA	1,250,000.0	1,100,000.0	-12.00%
	CITY OF LONDON	839,500.0	720,000.0	-14.23%
	CITY OF WESTMINSTER	1,080,000.0	850,000.0	-21.30%

## 2024-12 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。

## 2024-12 London Real Estates Analysis

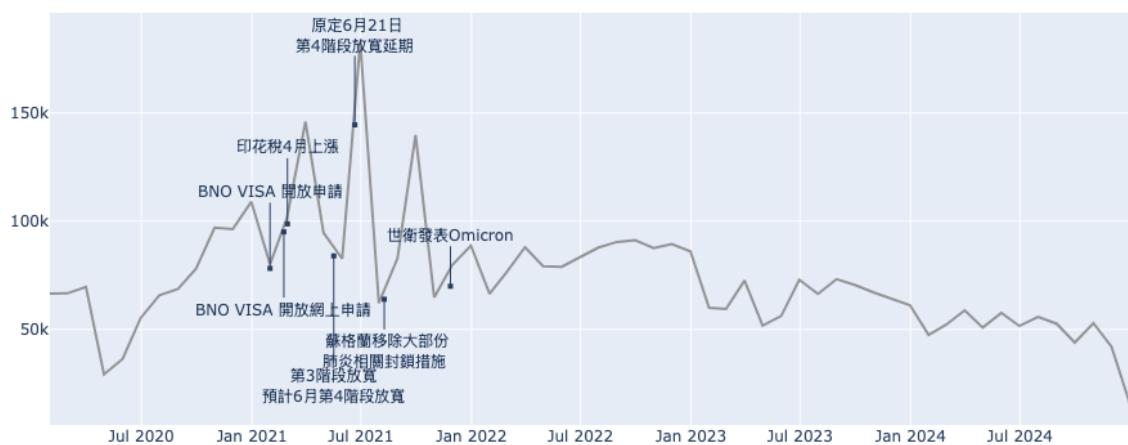
地區	2023年12月中位數	2024年12月中位數	增長率
MERTON	475,000.0	615,750.0	+29.63%
LEWISHAM	425,000.0	530,000.0	+24.71%
WALTHAM FOREST	516,500.0	615,000.0	+19.07%
HOUNSLOW	470,000.0	535,000.0	+13.83%
CROYDON	378,250.0	423,750.0	+12.03%
BEXLEY	405,000.0	441,250.0	+8.95%
ISLINGTON	600,000.0	650,000.0	+8.33%
REDBRIDGE	460,000.0	491,500.0	+6.85%
SUTTON	440,000.0	468,750.0	+6.53%
SOUTHWARK	490,000.0	516,000.0	+5.31%
GREENWICH	425,000.0	445,000.0	+4.71%
BRENT	485,000.0	507,500.0	+4.64%
EALING	520,290.0	542,800.0	+4.33%
BARKING AND DAGENHAM	367,500.0	381,000.0	+3.67%
HAVERING	430,000.0	443,000.0	+3.02%
HACKNEY	562,000.0	575,000.0	+2.31%
HARROW	500,000.0	507,500.0	+1.50%
ENFIELD	445,000.0	450,000.0	+1.12%
NEWHAM	461,720.0	465,000.0	+0.71%
LAMBETH	550,000.0	544,500.0	-1.00%
CITY OF LONDON	712,837.5	700,000.0	-1.80%
WANDSWORTH	640,000.0	625,000.0	-2.34%
TOWER HAMLETS	460,000.0	445,000.0	-3.26%
RICHMOND UPON THAMES	650,000.0	615,000.0	-5.38%
CAMDEN	745,000.0	700,000.0	-6.04%
HILLINGDON	477,000.0	447,500.0	-6.18%
BROMLEY	495,000.0	462,500.0	-6.57%
KINGSTON UPON THAMES	525,000.0	490,000.0	-6.67%
BARNET	557,750.0	500,000.0	-10.35%
HARINGEY	575,000.0	500,000.0	-13.04%
HAMMERSMITH AND FULHAM	690,000.0	525,000.0	-23.91%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,150,000.0	760,000.0	-33.91%
CITY OF WESTMINSTER	1,200,000.0	745,500.0	-37.88%

## 2024-12 London Real Estates Analysis

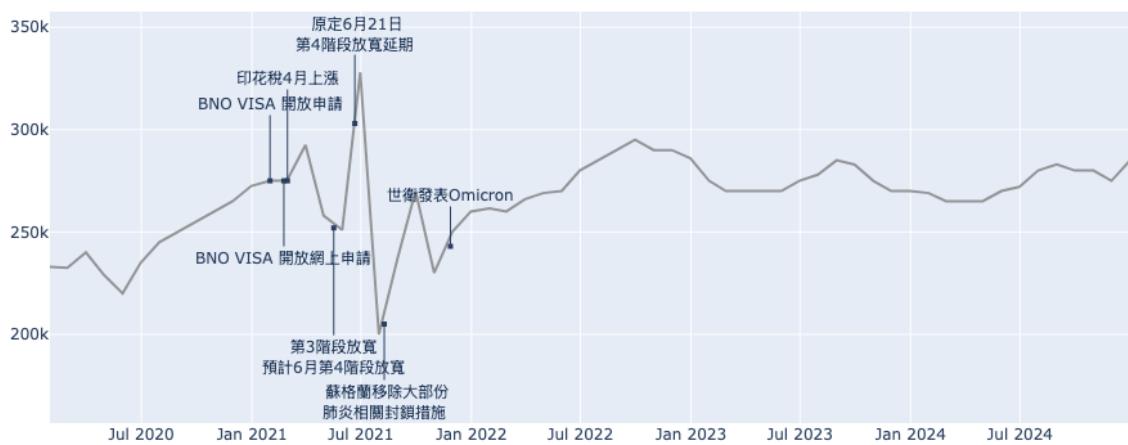
### 第10部分 倫敦2020年至2024年12月倫敦房屋成交數量和成交價時間軸比較

以下是2020年至2024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2024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2024-12-30)



2020年至2024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2024-12-30)



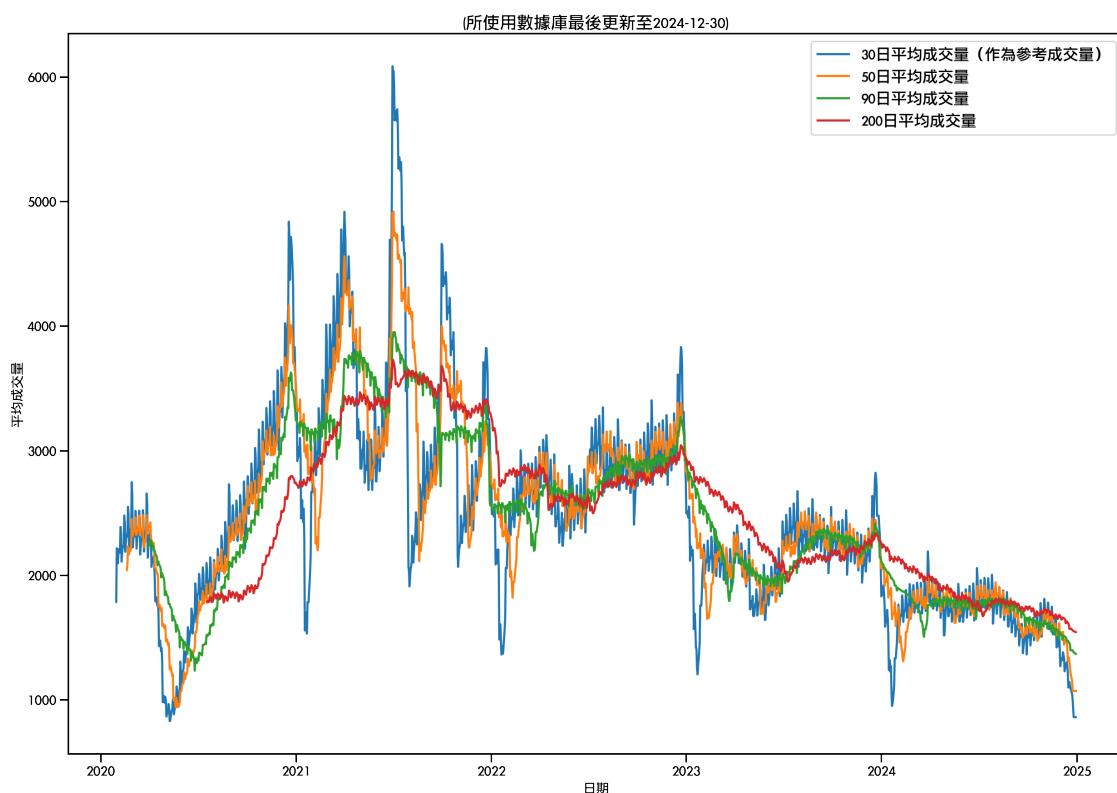
## 2024-12 London Real Estates Analysis

## 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



## 2024-12 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。

## 2024-12 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%
2023-01	275,000	360,956	-11,000	100	-3.85%	+0.03%
2023-02	270,000	347,671	-5,000	-13,284	-1.82%	-3.68%
2023-03	270,000	348,148	0	476	+0.00%	+0.14%
2023-04	270,000	352,423	0	4,275	+0.00%	+1.23%
2023-05	270,000	349,349	0	-3,074	+0.00%	-0.87%
2023-06	275,000	358,610	5,000	9,261	+1.85%	+2.65%
2023-07	278,000	361,416	3,000	2,806	+1.09%	+0.78%
2023-08	285,000	369,353	7,000	7,937	+2.52%	+2.20%
2023-09	282,950	366,748	-2,050	-2,605	-0.72%	-0.71%
2023-10	275,000	353,894	-7,950	-12,854	-2.81%	-3.50%
2023-11	270,000	348,461	-5,000	-5,432	-1.82%	-1.54%
2023-12	270,000	343,033	0	-5,428	+0.00%	-1.56%
2024-01	269,000	351,652	-1,000	8,619	-0.37%	+2.51%
2024-02	265,000	340,617	-4,000	-11,035	-1.49%	-3.14%
2024-03	265,000	339,927	0	-689	+0.00%	-0.20%
2024-04	265,000	344,439	0	4,511	+0.00%	+1.33%
2024-05	270,000	351,881	5,000	7,442	+1.89%	+2.16%
2024-06	272,000	346,593	2,000	-5,288	+0.74%	-1.50%
2024-07	280,000	359,873	8,000	13,279	+2.94%	+3.83%
2024-08	283,000	359,539	3,000	-333	+1.07%	-0.09%
2024-09	280,000	354,122	-3,000	-5,416	-1.06%	-1.51%
2024-10	280,000	343,619	0	-10,503	+0.00%	-2.97%
2024-11	275,000	334,677	-5,000	-8,941	-1.79%	-2.60%
2024-12	285,000	333,608	10,000	-1,069	+3.64%	-0.32%