



## 2023-4 London Real Estates Analysis

*Photo by Dmitry Vechorko on Unsplash*

## 2023-4 London Real Estates Analysis

2023-06-17

### 簡介

---

報告編寫於2023-06-17，而所使用數據庫最後更新至2023-04-27。

報告內容涵蓋日期主要從2022-01-01，至2023-04-27，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 2023. This data is licensed under the Open Government Licence v3.0.

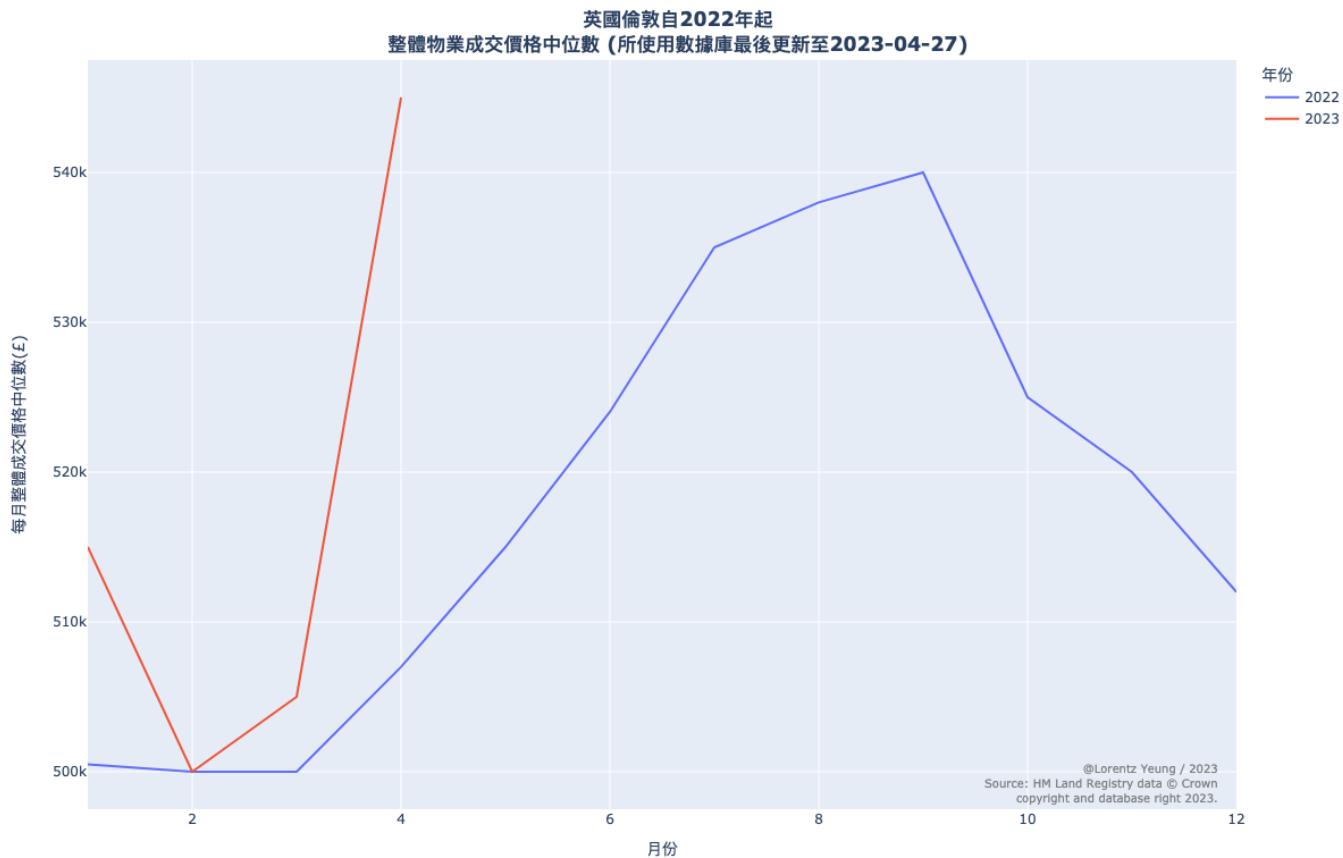
## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 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。



## 2023-4 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。

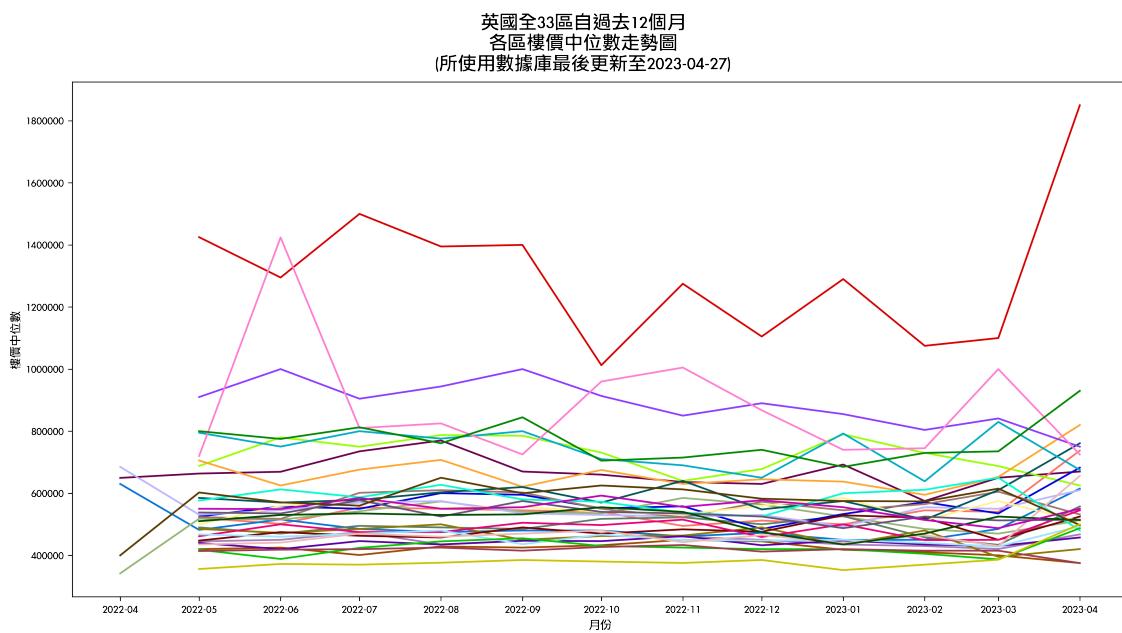
以下是每個月的倫敦物業成交價格中位數(£)走勢。左面是倫敦成交價格中位數價格，下面是月份。

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。

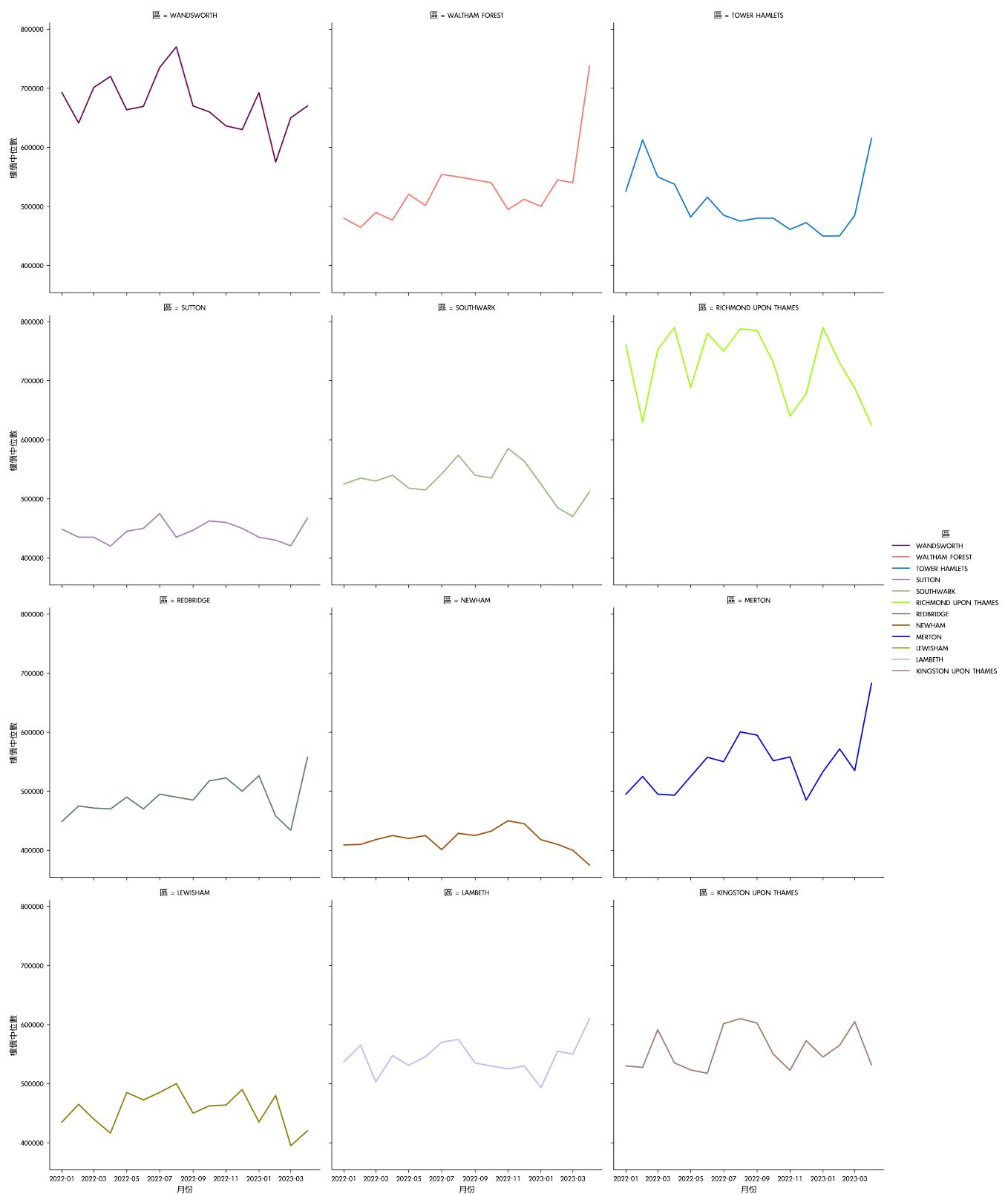
總圖（大圖）和各區獨立細圖所使用的顏色是一樣的。各區走勢有異，所以如果閣下買樓預算有限，可以選擇一些線條長期處於低處的地區；又或者如果打算是投資用，可以選擇一些線條走勢不斷向上的。

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。

## 2023-4 London Real Estates Analysis



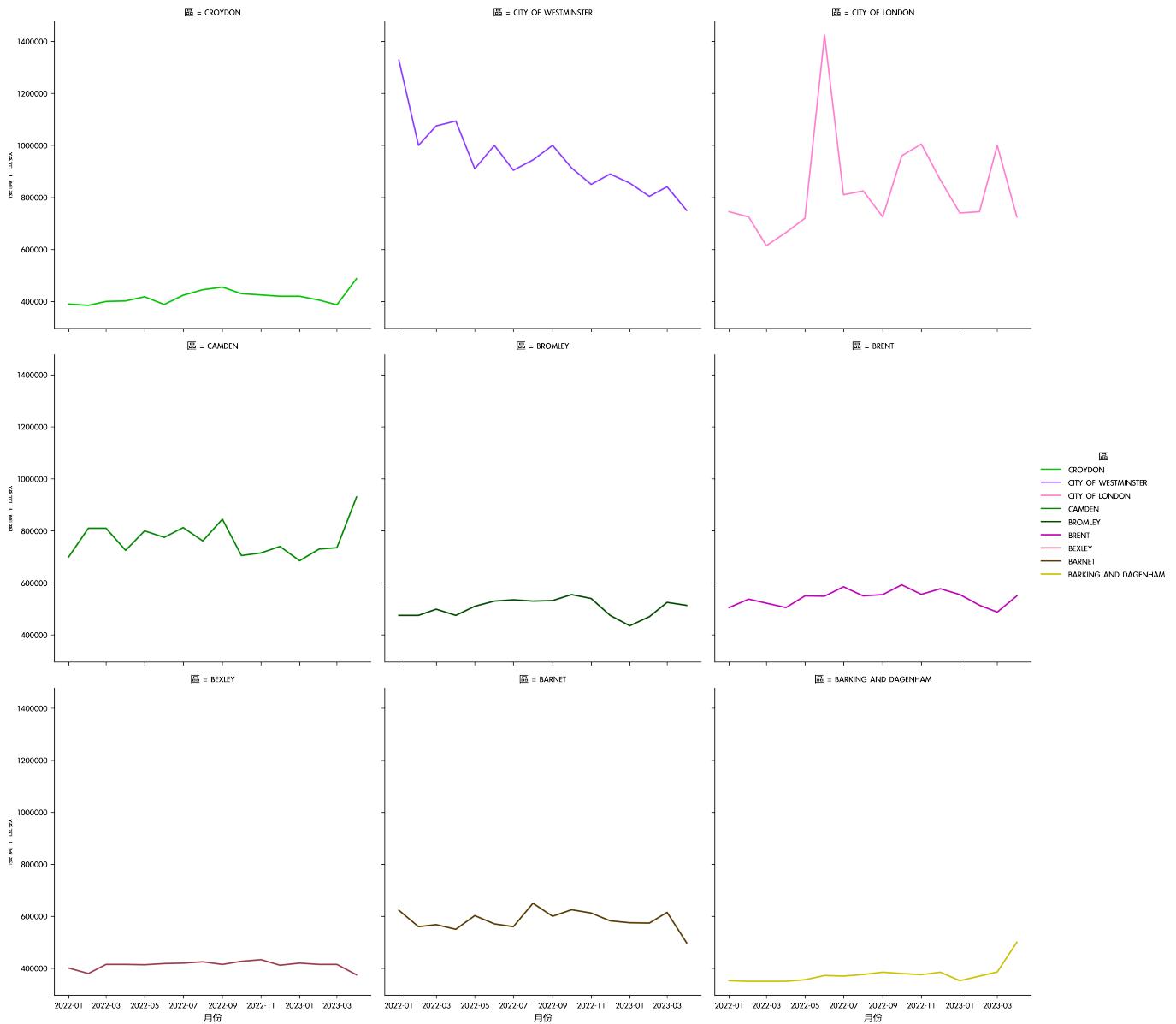
## 2023-4 London Real Estates Analysis



## 2023-4 London Real Estates Analysis



## 2023-4 London Real Estates Analysis



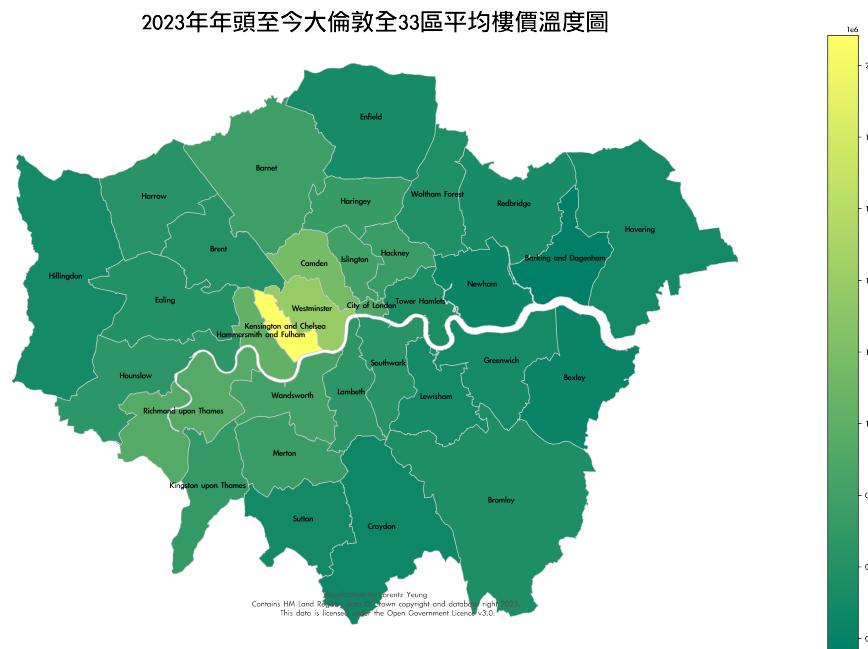
在過去的4月，樓價中位數最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Camden, Islington, Haringey, City Of Westminster, Waltham Forest, City Of London, Merton, Hammersmith And Fulham, Wandsworth。

## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 第3部分 2023年開始至今全倫敦平均樓價溫度圖 (heat map)

下圖是2023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。



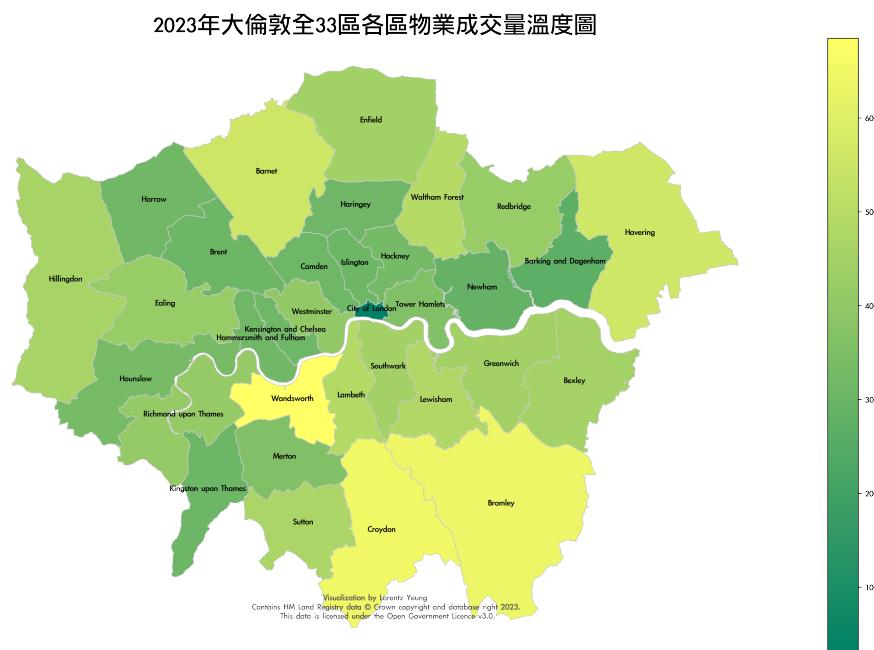
由2023年開始至2023年4月，樓價平均價最高的10個地區，由高至低順序分別為：Kensington And Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith And Fulham, Richmond Upon Thames, City Of London, Wandsworth, Islington, Barnet, Merton。

## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 第4部分 2023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2023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2023年開始至2023年4月，成交量最高的10個地區，由高至低順序分別為：Wandsworth, Croydon, Bromley, Havering, Barnet, Waltham Forest, Lambeth, Lewisham, Sutton, Hillingdon。

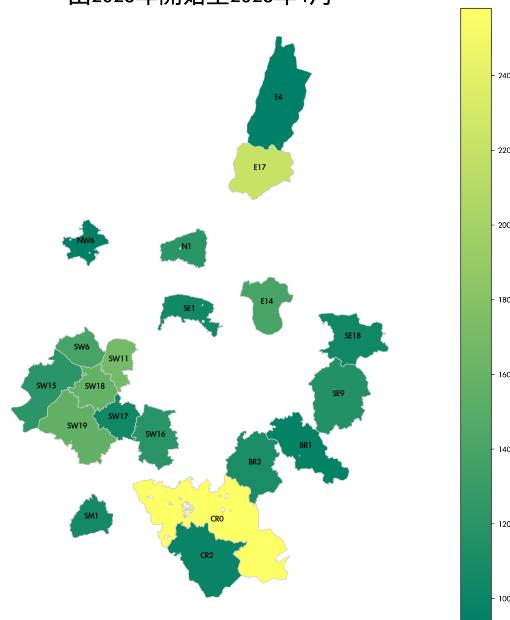
2023-4 London Real Estates Analysis

第5部分 2023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2023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2023年開始至2023年4月



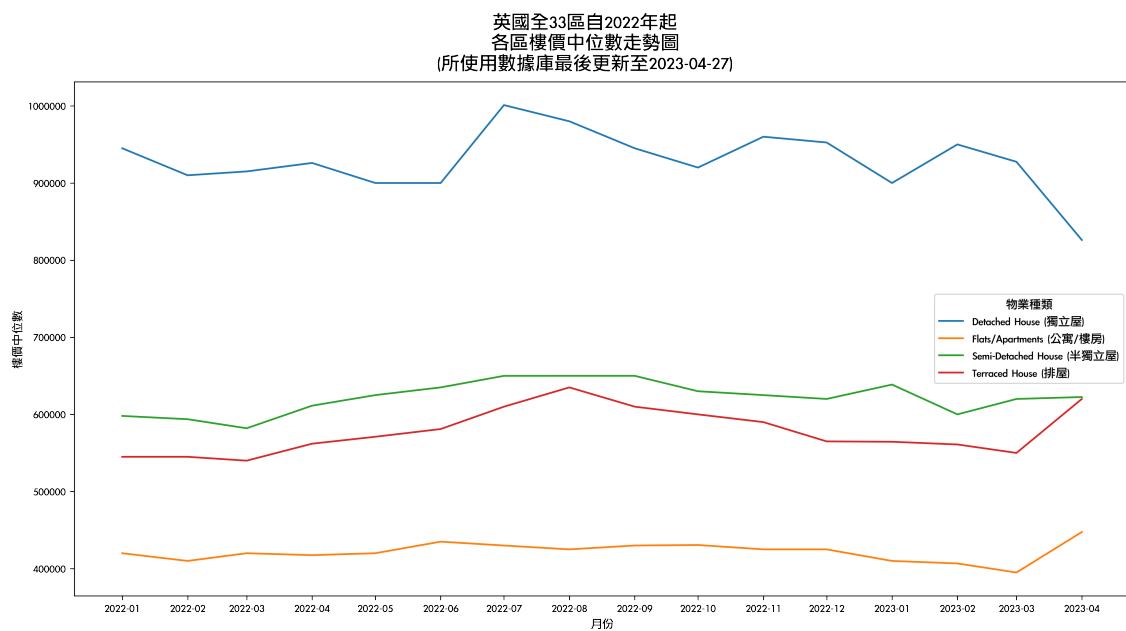
由2023年開始至2023年4月，成交量最高的10個以郵遞區號去劃分地段，由高至低順序分別為：CR0, E14, SW11, E17, SW19, SW18, SW16, SW6, SW17, N1。

## 2023-4 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。

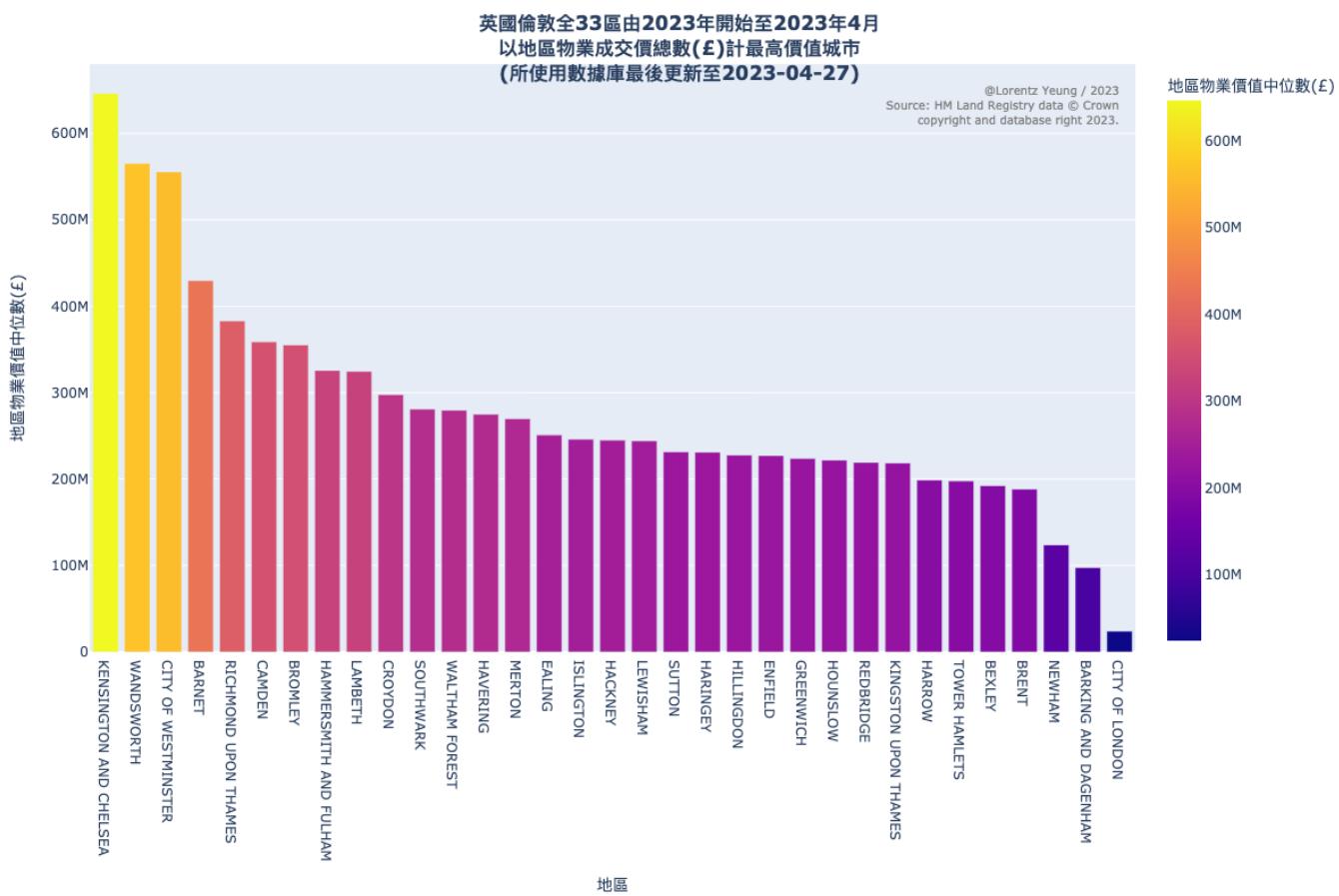
## 2023-4 London Real Estates Analysis

年月	物業種類	樓價中位數	成交總數	最高樓價	最低樓價
2022-12	Terraced House (排屋)	565,000	1,832	10,000,000	187,000
2022-12	Semi-Detached House (半獨立屋)	620,000	929	8,000,000	194,207
2022-12	Detached House (獨立屋)	952,500	286	23,000,000	248,000
2022-12	Flats/Apartments (公寓/樓房)	425,000	3,206	36,283,655	79,500
2023-01	Detached House (獨立屋)	900,000	243	14,500,000	282,500
2023-01	Flats/Apartments (公寓/樓房)	410,000	2,362	13,000,000	90,000
2023-01	Semi-Detached House (半獨立屋)	638,650	720	28,000,000	207,300
2023-01	Terraced House (排屋)	564,500	1,354	11,100,000	177,000
2023-02	Terraced House (排屋)	561,000	1,220	12,200,000	190,000
2023-02	Semi-Detached House (半獨立屋)	600,000	649	16,000,000	205,000
2023-02	Detached House (獨立屋)	950,000	229	17,500,000	350,000
2023-02	Flats/Apartments (公寓/樓房)	406,750	2,120	6,500,000	80,000
2023-03	Detached House (獨立屋)	927,500	202	25,000,000	215,000
2023-03	Flats/Apartments (公寓/樓房)	395,000	1,886	9,631,600	80,500
2023-03	Semi-Detached House (半獨立屋)	620,000	663	16,500,000	237,500
2023-03	Terraced House (排屋)	550,000	1,175	15,500,000	160,000
2023-04	Semi-Detached House (半獨立屋)	622,500	95	4,400,000	280,000
2023-04	Detached House (獨立屋)	826,125	34	8,100,000	430,000
2023-04	Flats/Apartments (公寓/樓房)	447,500	257	12,500,000	88,766
2023-04	Terraced House (排屋)	620,000	177	4,100,000	195,000

## 2023-4 London Real Estates Analysis

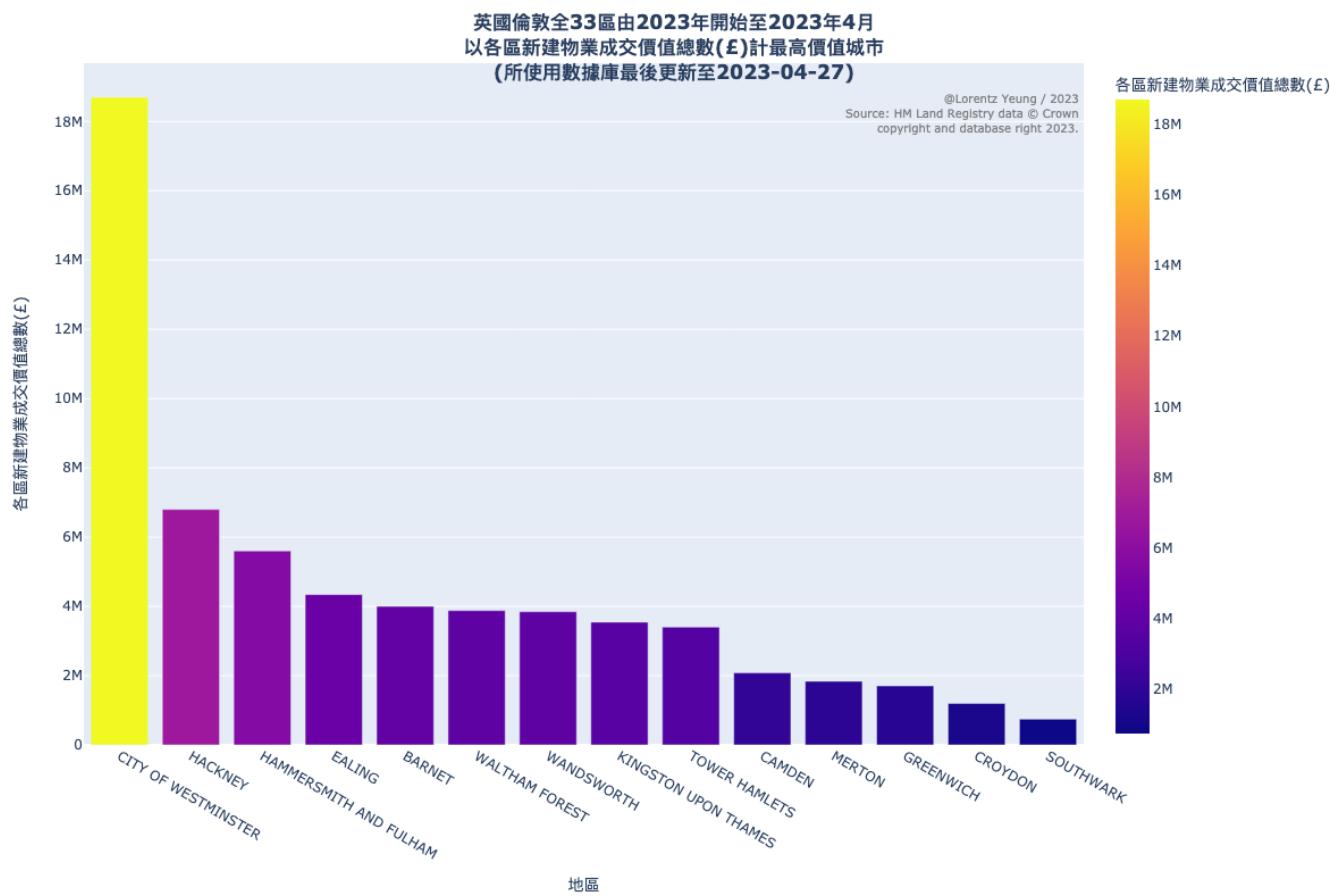
### 第7部分 2023年開始至今最高價值城市

首先是以2023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。



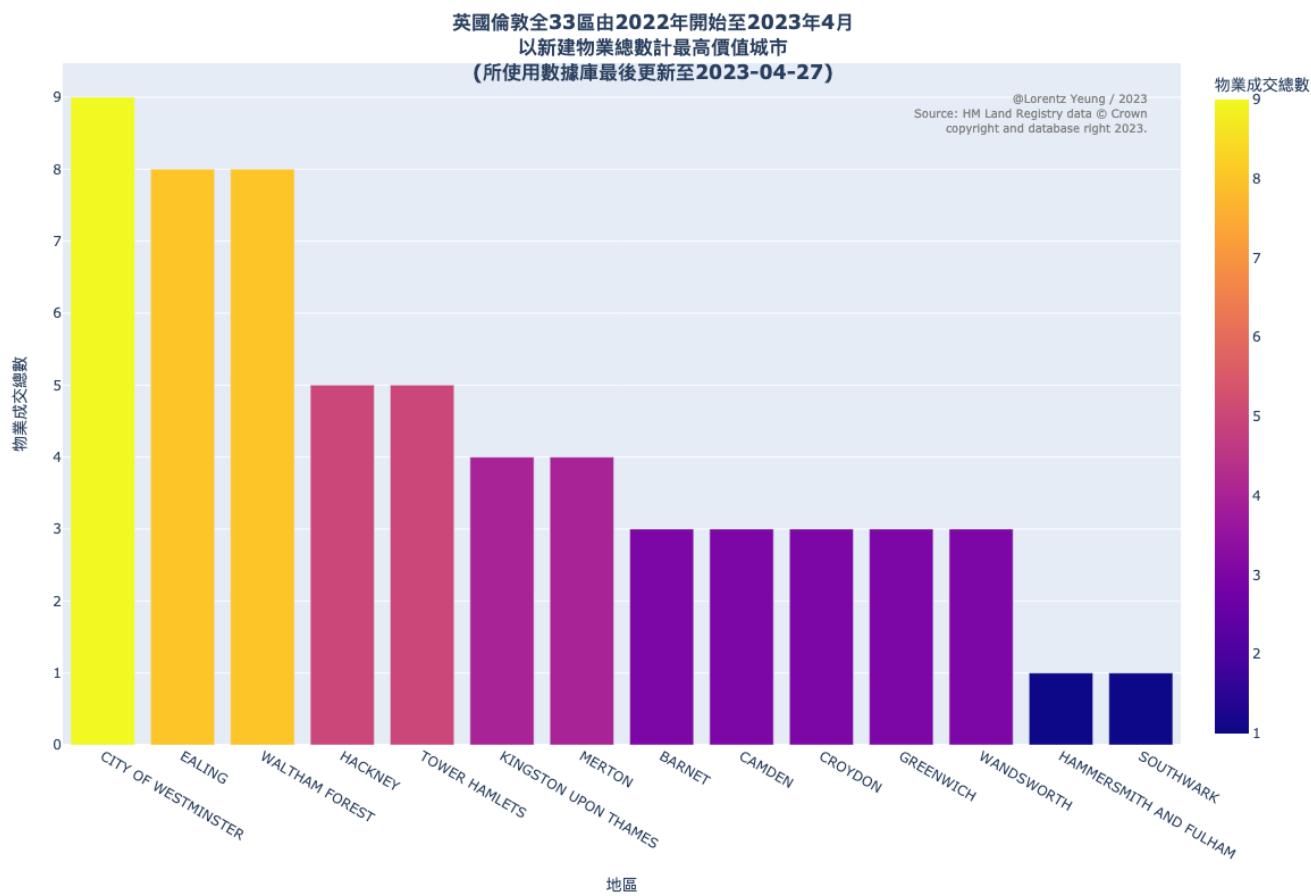
之後是以2023年開始至今各區新建物業成交價值總數去計算最高價值城市。

## 2023-4 London Real Estates Analysis



之後是以2023年開始至今各區新建物業成交總數去計算最高價值城市。

## 2023-4 London Real Estates Analysis

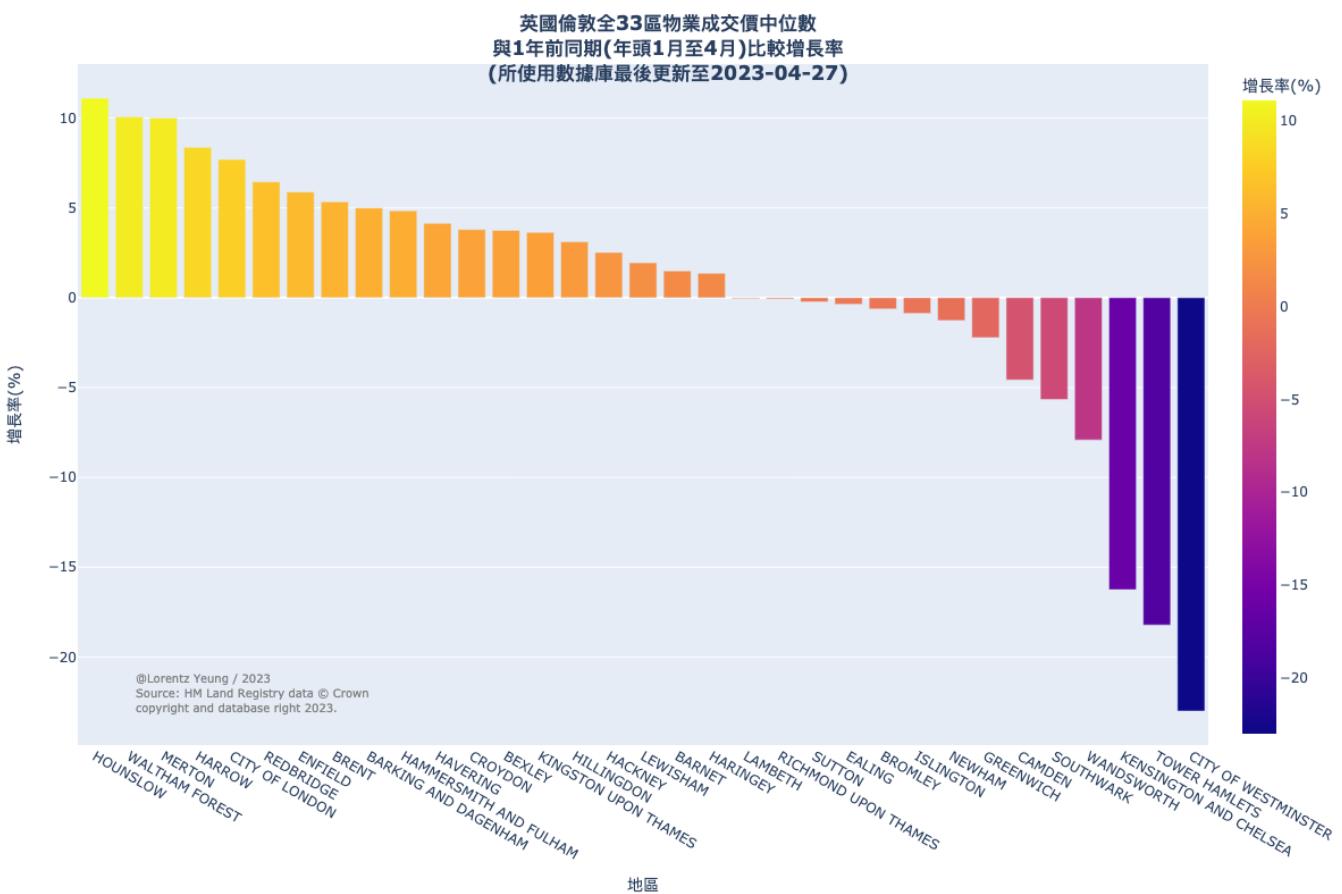


## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 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年開始至4月)比較增長率

下圖是2023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(2022開始至4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。

## 2023-4 London Real Estates Analysis

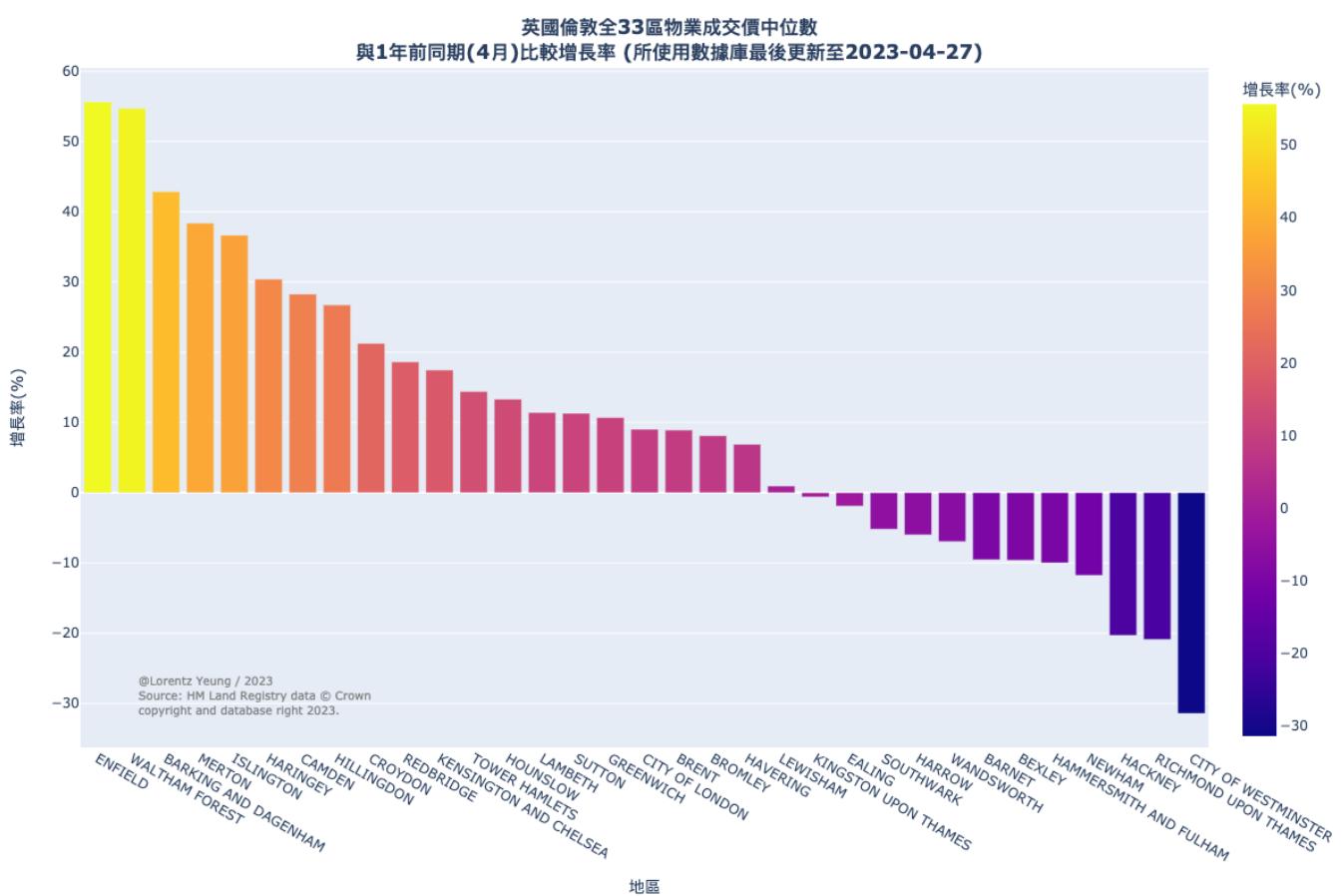
地區	2022年中位數	2023年中位數	增長率
HOUNSLOW	450,000.0	500,000.0	+11.11%
WALTHAM FOREST	477,000.0	525,000.0	+10.06%
MERTON	500,000.0	550,000.0	+10.00%
HARROW	519,500.0	563,000.0	+8.37%
CITY OF LONDON	715,000.0	770,000.0	+7.69%
REDBRIDGE	465,000.0	495,000.0	+6.45%
ENFIELD	425,000.0	449,995.0	+5.88%
BRENT	515,000.0	542,500.0	+5.34%
BARKING AND DAGENHAM	350,000.0	367,500.0	+5.00%
HAMMERSMITH AND FULHAM	732,500.0	768,000.0	+4.85%
HAVERING	422,500.0	440,000.0	+4.14%
CROYDON	395,000.0	410,000.0	+3.80%
BEXLEY	400,000.0	415,000.0	+3.75%
KINGSTON UPON THAMES	550,000.0	570,000.0	+3.64%
HILLINGDON	450,000.0	464,000.0	+3.11%
HACKNEY	595,000.0	610,000.0	+2.52%
LEWISHAM	436,500.0	445,000.0	+1.95%
BARNET	569,000.0	577,500.0	+1.49%
HARINGEY	550,000.0	557,500.0	+1.36%
LAMBETH	535,500.0	535,250.0	-0.05%
RICHMOND UPON THAMES	745,500.0	745,000.0	-0.07%
SUTTON	435,000.0	434,000.0	-0.23%
EALING	510,000.0	508,143.0	-0.36%
BROMLEY	480,000.0	477,000.0	-0.62%
ISLINGTON	630,500.0	625,000.0	-0.87%
NEWHAM	414,250.0	409,000.0	-1.27%
GREENWICH	450,000.0	440,000.0	-2.22%
CAMDEN	765,000.0	730,000.0	-4.58%
SOUTHWARK	530,000.0	500,000.0	-5.66%
WANDSWORTH	695,000.0	640,000.0	-7.91%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,400,000.0	1,172,500.0	-16.25%
TOWER HAMLETS	565,500.0	462,500.0	-18.21%
CITY OF WESTMINSTER	1,076,700.0	829,000.0	-23.01%

## 2023-4 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(4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(4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。

## 2023-4 London Real Estates Analysis

地區	2022年4月中位數	2023年4月中位數	增長率
ENFIELD	421,500.0	656,000.0	+55.63%
WALTHAM FOREST	476,750.0	737,500.0	+54.69%
BARKING AND DAGENHAM	350,000.0	500,000.0	+42.86%
MERTON	493,250.0	682,500.0	+38.37%
ISLINGTON	600,000.0	820,000.0	+36.67%
HARINGEY	583,500.0	761,000.0	+30.42%
CAMDEN	725,000.0	930,000.0	+28.28%
HILLINGDON	430,000.0	545,000.0	+26.74%
CROYDON	402,000.0	487,500.0	+21.27%
REDBRIDGE	470,000.0	557,500.0	+18.62%
KENSINGTON AND CHELSEA	1,575,000.0	1,850,000.0	+17.46%
TOWER HAMLETS	537,600.0	615,000.0	+14.40%
HOUNSLOW	463,250.0	525,000.0	+13.33%
LAMBETH	547,500.0	610,000.0	+11.42%
SUTTON	420,000.0	467,500.0	+11.31%
GREENWICH	446,250.0	494,000.0	+10.70%
CITY OF LONDON	665,000.0	725,000.0	+9.02%
BRENT	505,000.0	550,000.0	+8.91%
BROMLEY	475,000.0	513,500.0	+8.11%
HAVERING	428,000.0	457,500.0	+6.89%
LEWISHAM	416,250.0	420,250.0	+0.96%
KINGSTON UPON THAMES	535,000.0	531,750.0	-0.61%
EALING	525,000.0	515,000.0	-1.90%
SOUTHWARK	540,000.0	512,000.0	-5.19%
HARROW	542,500.0	510,000.0	-5.99%
WANDSWORTH	720,008.0	670,000.0	-6.95%
BARNET	550,000.0	497,500.0	-9.55%
BEXLEY	415,000.0	375,000.0	-9.64%
HAMMERSMITH AND FULHAM	750,000.0	675,124.5	-9.98%
NEWHAM	425,000.0	375,000.0	-11.76%
HACKNEY	603,000.0	480,500.0	-20.32%
RICHMOND UPON THAMES	790,000.0	625,000.0	-20.89%
CITY OF WESTMINSTER	1,093,675.0	750,000.0	-31.42%

## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 第10部分 倫敦2020年至2023年4月倫敦房屋成交數量和成交價時間軸比較

以下是2020年至2023年4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2023年4月倫敦房屋成交數量時間軸 (所使用數據庫最後更新至2023-04-27)



2020年至2023年4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2023-04-27)



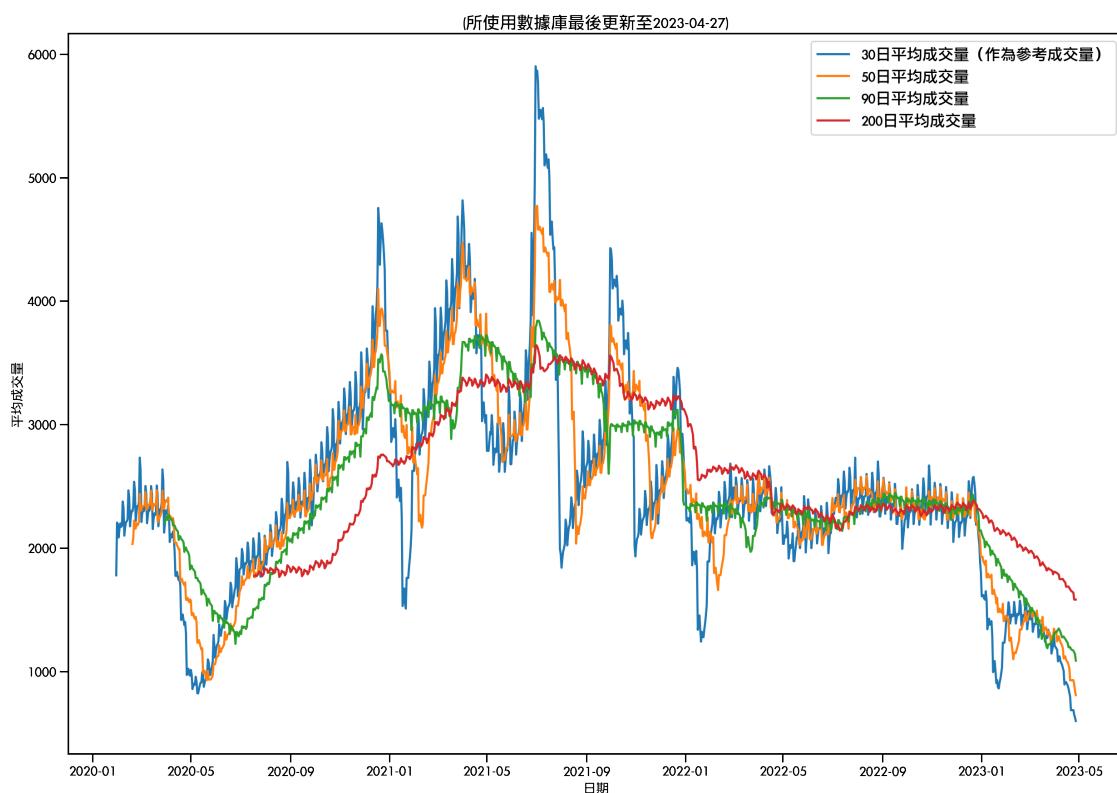
## 2023-4 London Real Estates Analysis

### 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



## 2023-4 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。

## 2023-4 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%
2021-05	250,000	317,781	-8,000	-3,846	-3.10%	-1.20%
2021-06	327,500	399,463	77,500	81,682	+31.00%	+25.70%
2021-07	200,000	256,044	-127,500	-143,418	-38.93%	-35.90%
2021-08	235,000	312,169	35,000	56,124	+17.50%	+21.92%
2021-09	269,950	342,256	34,950	30,087	+14.87%	+9.64%
2021-10	229,000	308,091	-40,950	-34,165	-15.17%	-9.98%
2021-11	250,000	327,488	21,000	19,397	+9.17%	+6.30%
2021-12	255,997	336,214	5,997	8,725	+2.40%	+2.66%
2022-01	259,950	346,722	3,952	10,507	+1.54%	+3.13%
2022-02	257,000	336,310	-2,950	-10,412	-1.13%	-3.00%
2022-03	260,000	342,434	3,000	6,124	+1.17%	+1.82%
2022-04	261,000	349,765	1,000	7,331	+0.38%	+2.14%
2022-05	265,000	348,861	4,000	-904	+1.53%	-0.26%
2022-06	272,500	358,717	7,500	9,856	+2.83%	+2.83%
2022-07	280,000	370,796	7,500	12,079	+2.75%	+3.37%
2022-08	285,000	377,042	5,000	6,245	+1.79%	+1.68%
2022-09	290,000	377,836	5,000	794	+1.75%	+0.21%
2022-10	285,000	367,575	-5,000	-10,261	-1.72%	-2.72%
2022-11	282,500	362,965	-2,500	-4,609	-0.88%	-1.25%
2022-12	275,000	359,623	-7,500	-3,341	-2.65%	-0.92%
2023-01	270,000	356,566	-5,000	-3,056	-1.82%	-0.85%
2023-02	262,500	339,529	-7,500	-17,037	-2.78%	-4.78%
2023-03	260,000	340,225	-2,500	695	-0.95%	+0.20%
2023-04	257,500	345,352	-2,500	5,127	-0.96%	+1.51%