



De woningmarkt van Amsterdam

in het tweede kwartaal van 2022







Inhoudsopgave

Over het Woningmarktrapport	4
Verkoopprijsontwikkeling	5
Aantal verkochte woningen	6
Vierkante meterprijs	7
Over- en onderbiedingen	8
Verkooptijd (aantal dagen te koop)	9
Gemiddelde verkoopprijs per buurt	10
Wijkgegevens	11
Woningvoorraad	12
Huur- en koopwoningen	13
Woningsamenstelling	14
Verkoopprijsontwikkeling per woningtype	15
Onderverdeling woningtypes	16
Inwoners	17
Huishoudens	18
Verhuisbewegingen	19

Over het Woningmarktrapport

Elk kwartaal publiceren wij nieuwe woningmarkt kerngegevens. Dit levert u de benodigde inzichten om goed te kunnen anticiperen op risico's- en kansen binnen de woningmarkt. Tevens maakt deze gedetailleerde weergave het mogelijk om vergelijkingen te maken met andere type woningen en/of buurten. De data die wij hiervoor gebruiken zijn afkomstig van het datatechnologiebedrijf Matrixian Group.

Matrixian Group is onder meer gespecialiseerd in Real Estate Intelligence. Middels data, kennis en technologie helpt ze (vastgoed)professionals te excelleren binnen het vastgoed domein. Met eersteklas woningwaardes en rijke vastgoeddata helpt ze hen bij het inzien van nieuwe kansen en het nemen van data gedreven beslissingen, waarmee optimaal rendement kan worden behaald uit vastgoed- en klantenportefeuilles.

Wij staan iedere dag klaar om op een transparante manier de beste dienstverlening te leveren die in de makelaardij bestaat. Iedere RE/MAX makelaar heeft de RE/MAX Code of Ethics getekend en zal daarom ook altijd alleen de belangen van zijn of haar opdrachtgever behartigen. In de praktijk betekent dit, dat een RE/MAX makelaar de belangen van één klant in het aankoop- of verkoopproces van een transactie begeleidt.

Bij het verkopen van een woning gebruiken wij verschillende marketing- en salestechnieken, zoals de inzet van social media. Zo krijgt de verkoop van uw woning het grootste bereik. Ook vinden wij het belangrijk dat iedere geïnteresseerde een eerlijke kans krijgt om uw woning te bezichtigen. Daarom is het voor ons niet ongebruikelijk om online bezichtigingen te doen als het voor u even niet uitkomt om fysiek aanwezig te zijn.

*Online bezichtigen
via de QR-code*



Zo bereikt u de meeste kandidaten, maakt iedereen een eerlijke kans en behaalt u het beste resultaat. De RE/MAX makelaar geeft iedere bieding, ongeacht de hoogte en voorwaarde, door aan zijn of haar opdrachtgever. Op basis van alle ontvangen biedingen maakt de opdrachtgever (woningeigenaar van de te verkopen woning) zelf de keuze aan wie hij of zij de woning gunt.

Wilt u meer weten wat een RE/MAX makelaar voor u kan betekenen voor aankoop, verkoop of taxaties? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op via onze website: www.makelaars-in-amsterdam.nl/actuele-woningmarktcijfers-amsterdam.

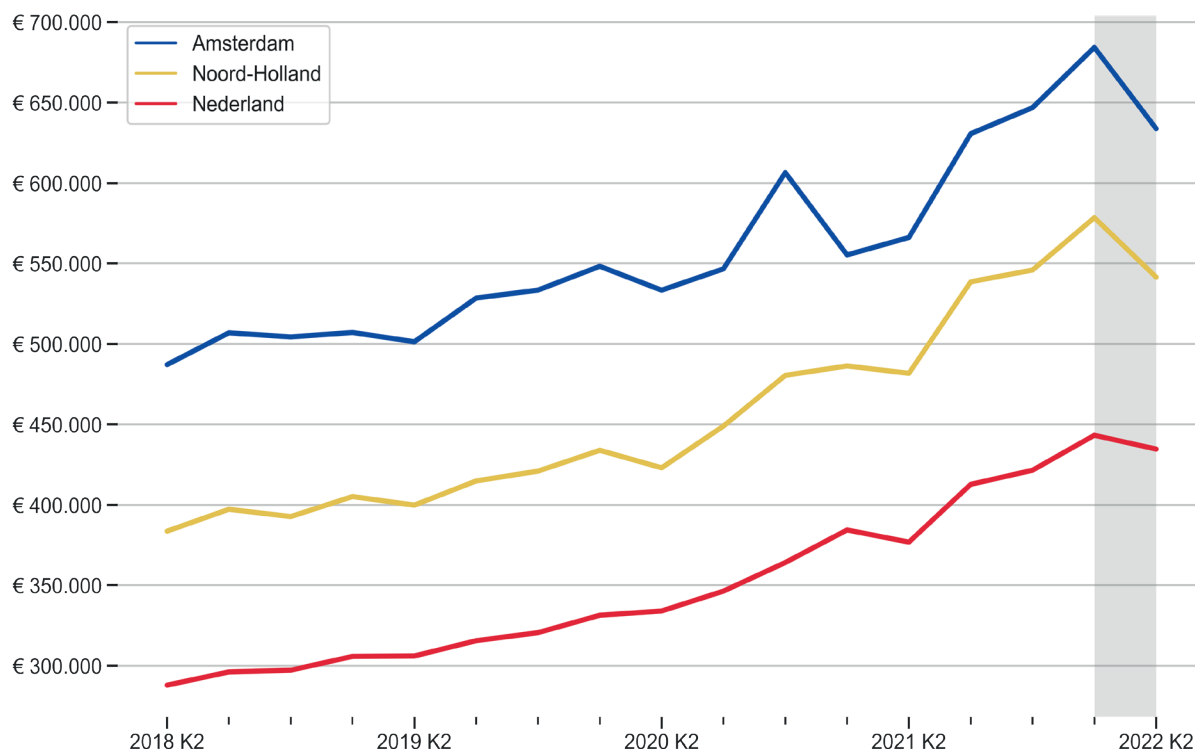
Bel ons: +31 (0)20-3331110 of mail naar amsterdam@remaxpro.nl

*Check de woning-
marktcijfers op
onze website*





Verkoopprijsontwikkeling



Prijsontwikkeling woningmarkt in Amsterdam

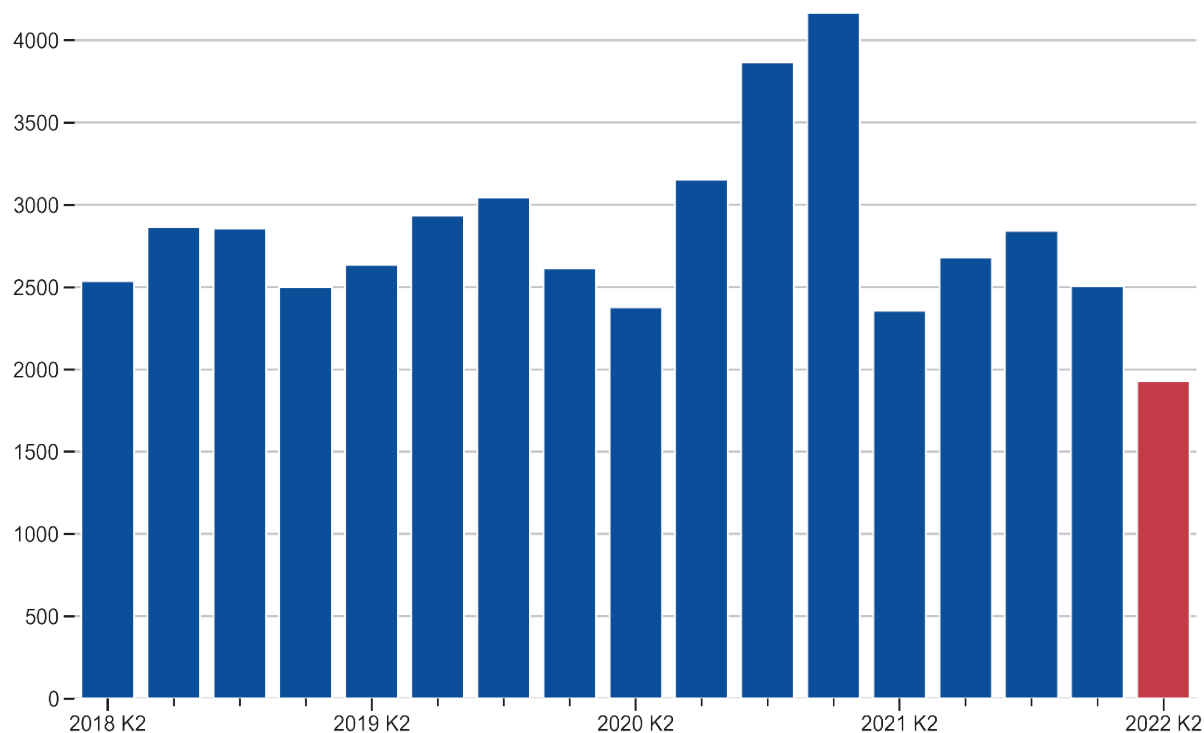
De afgelopen jaren zijn de woningmarktprijzen landelijk bijzonder hard gestegen, gemiddeld met zo'n 59%. In Amsterdam is dat niet anders gebleken; De prijzen stegen hier namelijk met ongeveer 47%. Maar er is een daling ingezet in het tweede kwartaal van 2022. Dat geldt niet alleen in Amsterdam maar ook in Nederland en Noord-Holland daar zie je dezelfde daling in de prijsontwikkeling in de woningmarkt. De verwachting is dat dit komend kwartaal zal doorzetten. De onderstaande tabel (*Tabel 1 Gemiddelde verkoopprijs*) geeft nog wel weer dat jaarlijks de gemiddelde verkoopprijs stijgt maar dat is een effect wat aankomend jaar zal afvlakken. De bovenstaande grafiek geeft goed weer dat de verkoopprijzen reeds dalende zijn. Ook is te zien dat lijnen van 'Amsterdam' en 'Noord-Holland' overeenkomstig aan elkaar zijn. Dat komt omdat Amsterdam een groot marktaandeel vertegenwoordigt en daarom de 'Noord-Holland' lijn enorm beïnvloedt.

Dat Amsterdam ruim boven de andere gemiddelden uitstijgt, is niet heel vreemd. Het is tenslotte de hoofdstad van Nederland. Wonen in Amsterdam heeft voor iedereen wat te bieden. Vanuit het gehele land verhuist men om bijvoorbeeld aan de Amsterdamse Zuidas te gaan werken of te gaan studeren in één van de hogescholen of universiteiten. Met de grachten, de Amstel en 't IJ, 40 stadsparken en het Amsterdamse bos heeft de stad ook dat ontspannen gevoel dat velen kan voorzien in rust en vrijheid. Kortom: Amsterdam is een prachtige stad voor iedereen en op elk moment!

Tabel 1 Gemiddelde verkoopprijs

	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Amsterdam	€ 487.100	€ 501.300	€ 533.400	€ 566.200	€ 633.700
Nederland	€ 287.900	€ 306.100	€ 334.000	€ 376.800	€ 434.600
Noord-Holland	€ 383.600	€ 399.800	€ 423.000	€ 481.700	€ 541.500

Aantal verkochte woningen



Verkochte woningen in Amsterdam

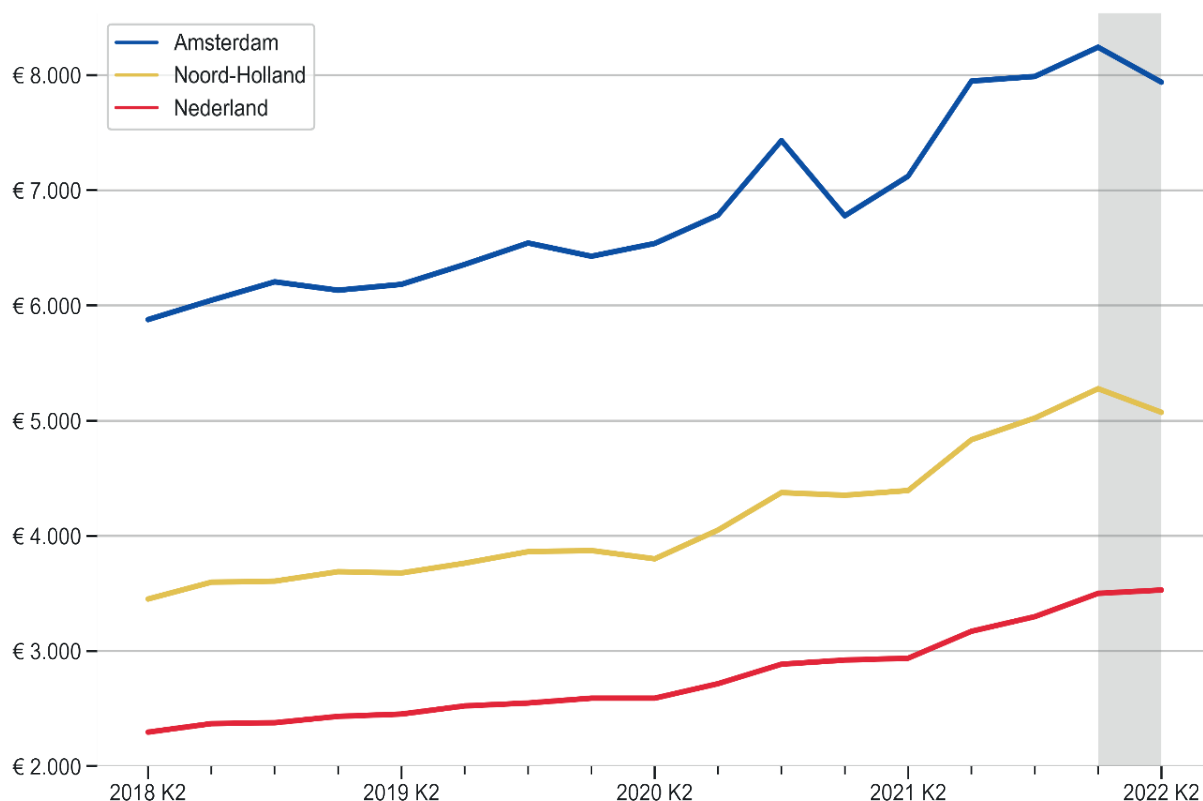
Het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal ligt lager dan de voorgaande jaren. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in Noord-Holland en ook in Nederland is er sprake van een daling in verkochte woningen (*zie tabel 2*). Daarnaast is goed te zien dat het aantal verkochte woningen niet constant is maar fluctueert. Dat wordt niet alleen veroorzaakt door het seizoenspatroon, maar ook door wijzigingen in de wet- en regelgeving. Ondanks dat er een afname van het woningaanbod is, wordt er wel verwacht dat het aantal verkochte woningen redelijk op niveau blijft. De vraag naar woningen is en blijft namelijk hoog en er is nog steeds schaarste.

Tabel 2 Aantal verkochte woningen

	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Amsterdam	2.537	2.635	2.378	2.356	1.929
Nederland	57.133	58.034	61.342	56.533	43.869
Noord-Holland	8.893	9.153	9.022	8.356	7.143



Vierkante meterprijs



Prijsontwikkelingen per m²

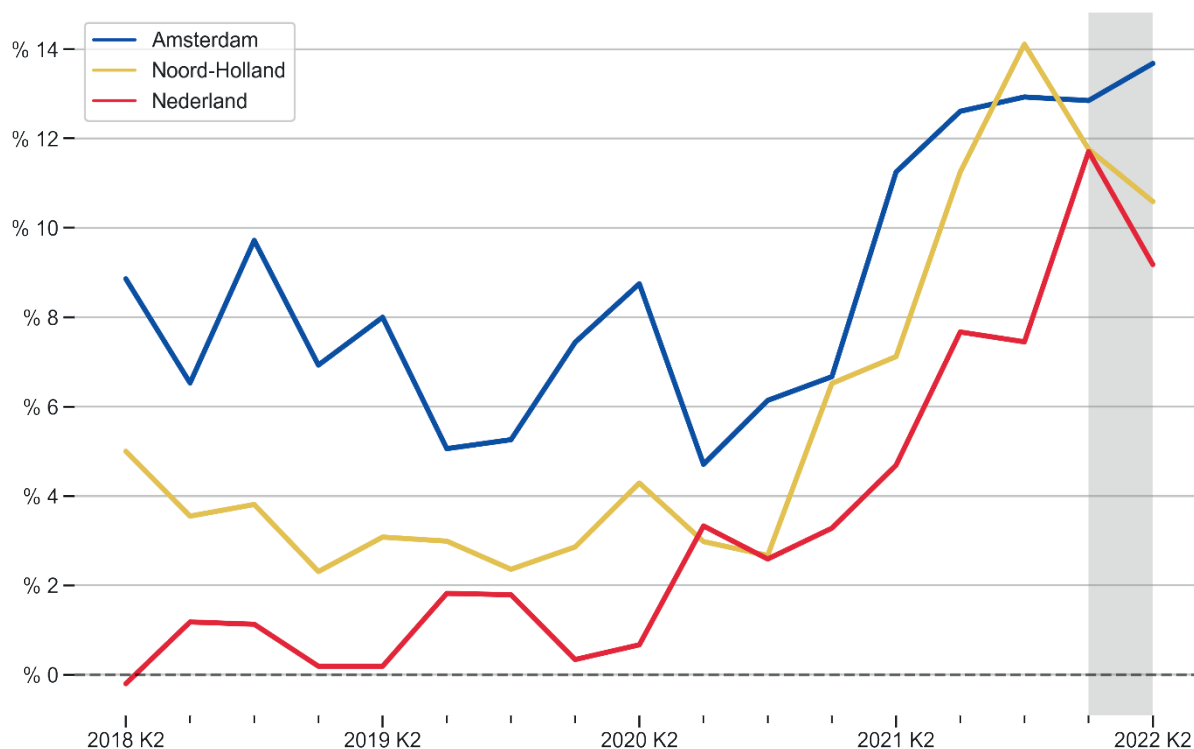
Veel mensen kijken graag naar de prijs per m² bij het kopen van hun woning. Hiermee krijgen ze een indicatie van wat de woning nou waard is in vergelijking met andere woningen. In de bovenstaande grafiek is de prijs per m² duidelijk zichtbaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er jaarlijks een constante stijging is en dat het in vier jaar tijd met maar liefst € 2.000,00 is gestegen.

De gemiddelde prijs per m² varieert heel erg per buurt in Amsterdam. De ligging van de woningen speelt in Amsterdam een grote rol bij het bepalen van de waarde. Zo is de gemiddelde prijs per m² die in Holendrecht/Reigersbos betaald wordt het laagst (€ 4.172,00) en in het Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk het hoogst (€ 14.760,00) van Amsterdam. Ondanks dat Holendrecht/Reigersbos de 'goedkoopste' buurt in Amsterdam is, ligt het evengoed nog ver boven het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 3 Gemiddelde m2 prijs

	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Amsterdam	€ 5.900	€ 6.200	€ 6.500	€ 7.100	€ 7.900
Nederland	€ 2.300	€ 2.500	€ 2.600	€ 2.900	€ 3.500
Noord-Holland	€ 3.500	€ 3.700	€ 3.800	€ 4.400	€ 5.100

Over- en onderbiedingen



Hoeveel wordt er momenteel overboden?

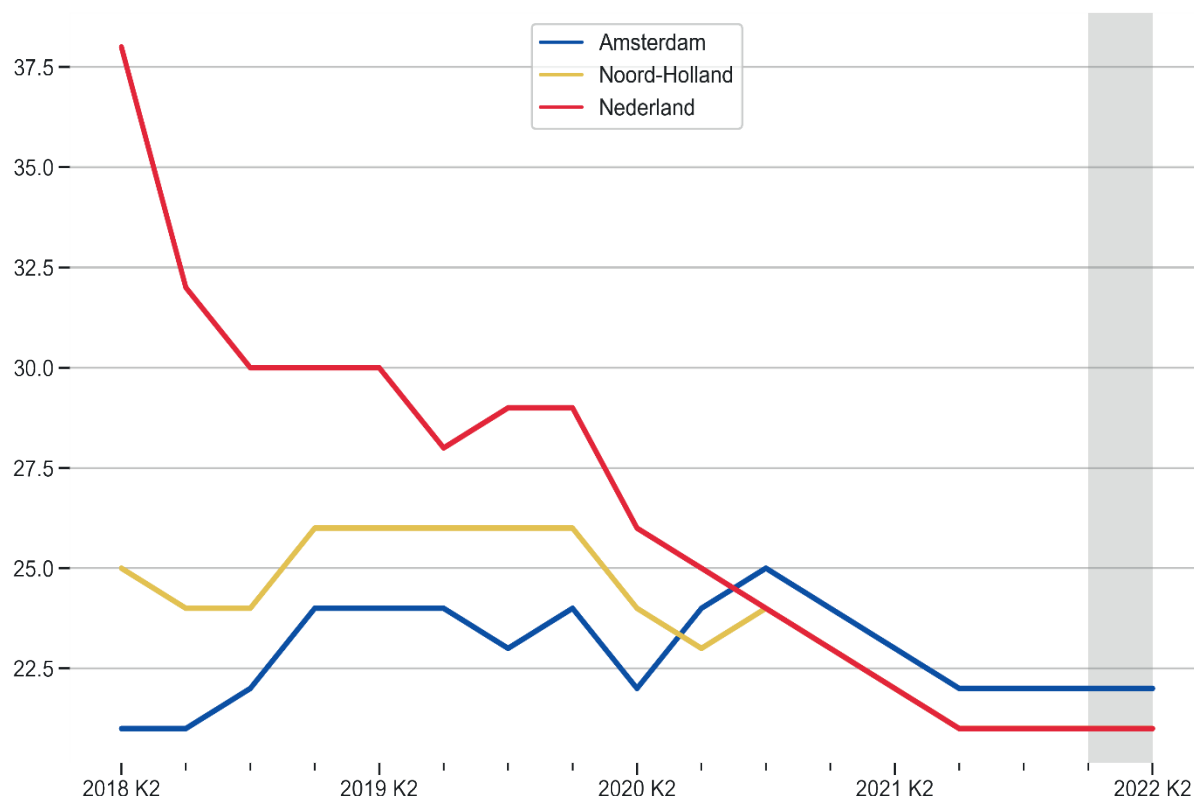
Op basis van gehanteerde vraagprijzen (*op Funda*) en gerealiseerde koopsommen hebben wij in de bovenstaande grafiek in kaart gebracht hoeveel procent er op dit moment gemiddeld genomen wordt overboden. In de onderstaande tabel (*Tabel 4 Gemiddelde over- en onderbiedingen*) kunt u zien dat in het eerste kwartaal van 2022, maar liefst gemiddeld 13,7% werd overboden. Dit betekent met een gemiddelde koopsom van €633.700 (*zie tabel 1 op blz.4*) dat er gemiddeld ruim €86.800 werd overboden. Dit is haast onvoorstelbaar als u zich realiseert dat een aantal jaar terug de gemiddelde koopsom onder de vraagprijs lag. Wees goed voorbereid indien u overweegt een bieding te doen, een reële koopsom is namelijk gebaseerd op feiten en niet op een vast percentage boven de gehanteerde vraagprijs. Het is raadzaam om een lokaal bekende vastgoedprofessional in de hand te nemen om u hierin te adviseren.

Tabel 4 Gemiddelde over- en onderbiedingen (percentage)

	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Amsterdam	% 8.9	% 8.0	% 8.8	% 11.2	% 13.7
Nederland	% -0.2	% 0.2	% 0.7	% 4.7	% 9.2
Noord-Holland	% 5.0	% 3.1	% 4.3	% 7.1	% 10.6



Verkooptijd (aantal dagen te koop)



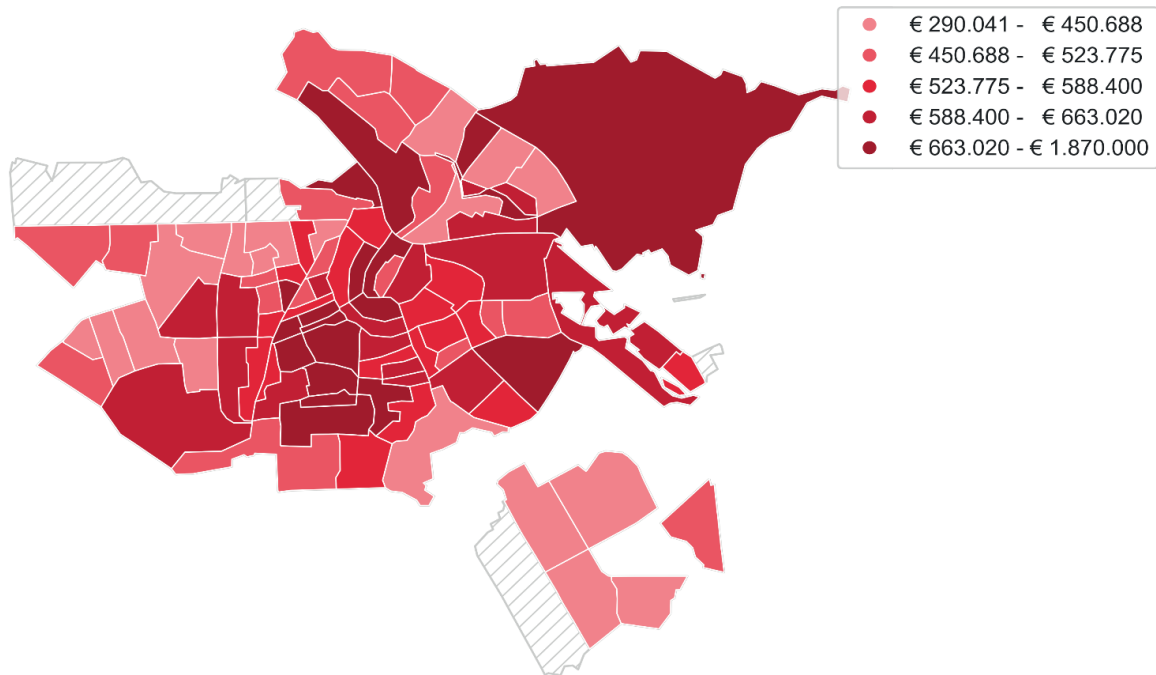
Hoelang staat een woning te koop?

In bovenstaande tabel is duidelijk zichtbaar dat de laatste jaren het aantal dagen dat een woning te koop staat enorm is gedaald. Dit is een landelijke trend, die eigenlijk nauwelijks zichtbaar is in Amsterdam. Dat komt omdat huizen in Amsterdam de afgelopen jaren reeds heel gewild waren. Doordat de vraag enorm hoog is en het aanbod beperkt is, zien wij dat woningen steeds sneller worden verkocht. Mocht u interesse hebben in een te koop staande woningen, dan is het raadzaam om snel actie te ondernemen. Door deze hoge doorloopsnelheid zijn makelaars in staat om de woning van hun opdrachtgever snel te verkopen, zodat er nauwelijks dubbele woonlasten ontstaan. Het afstemmen en optimaliseren van de ene verkooptransactie op de andere doen wij namens onze opdrachtgevers dagelijks. Op deze manier besparen wij naast onnodige kosten ook veel verhuisstress.

Tabel 5 Gemiddelde verkooptijd in dagen

	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Amsterdam	21	24	22	23	22
Nederland	38	30	26	22	21
Noord-Holland	25	26	24	22	21

Gemiddelde verkoopprijs per buurt



Woningwaardekaart

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen per stadswijk van het afgelopen kwartaal. Deze cijfers worden periodiek bijgewerkt. Op bovenstaande kaart zijn de kleurenranges in de Legenda rechts te zien. Deze worden ieder kwartaal opnieuw berekend en gepubliceerd.





Buurtgegevens

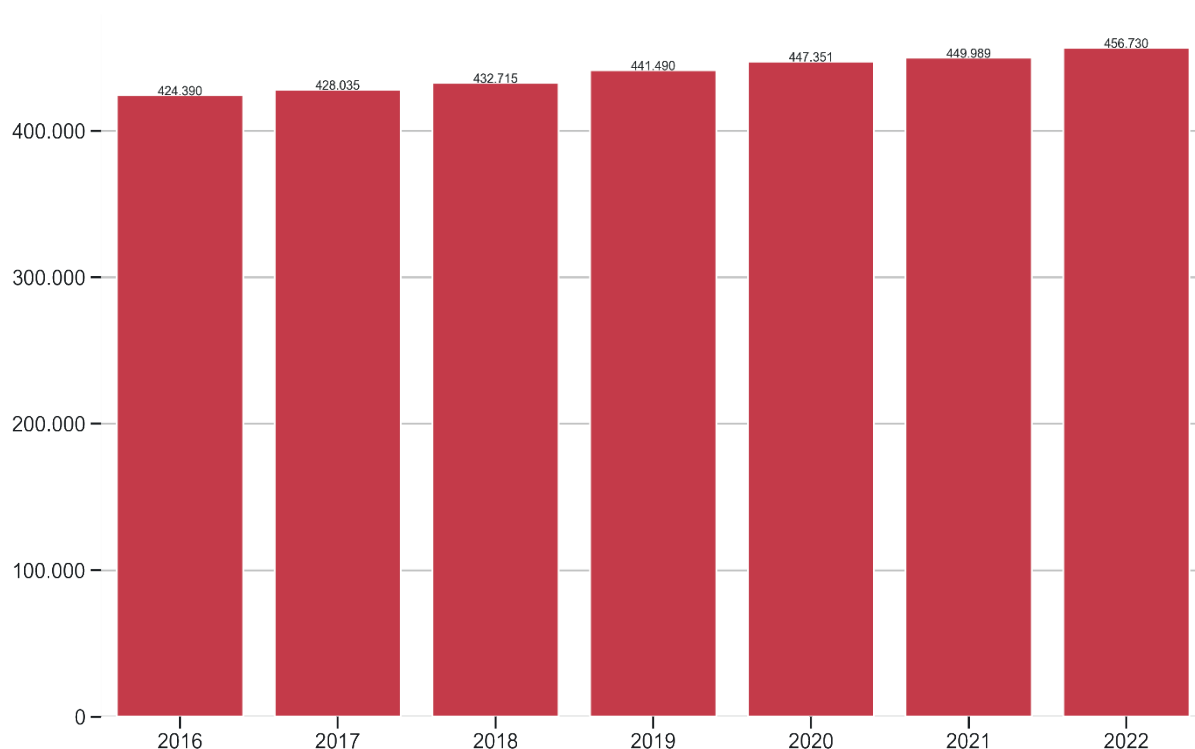
stadswijken	aantal verkocht	gemiddelde verkoopprijs	vierkante meterprijs	% verschil met voorgaand kwartaal
Burgwallen-Oude Zijde	8	€ 472.500,00	€ 8.505,50	-24,00
Burgwallen-Nieuwe Zijde	1	€ 800.000,00	€ 8.081,00	8,00
Grachtengordel-West	12	€ 1.122.500,00	€ 11.460,00	11,00
Grachtengordel-Zuid	8	€ 1.032.500,00	€ 9.491,50	-17,00
Nieuwmarkt/Lastage	20	€ 589.000,00	€ 8.807,50	-9,00
Haarlemmerbuurt	12	€ 528.500,00	€ 9.652,50	-36,00
Jordaan	40	€ 569.107,00	€ 10.152,50	8,00
De Weteringschans	24	€ 651.500,00	€ 10.199,50	-16,00
Weesperbuurt/Plantage	18	€ 550.000,00	€ 9.266,50	-24,00
Oostelijke Eilanden/Kadijken	28	€ 542.500,00	€ 8.429,00	5,00
Bedrijventerrein Sloterdijk	0			
Houthavens	12	€ 827.500,00	€ 8.951,00	-9,00
Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	17	€ 470.000,00	€ 8.875,00	-1,00
Staatsliedenbuurt	36	€ 445.500,00	€ 8.740,00	2,00
Centrale Markt	5	€ 540.000,00	€ 7.759,00	5,00
Frederik Hendrikbuurt	24	€ 497.750,00	€ 9.415,50	-5,00
Da Costabuurt	12	€ 645.500,00	€ 10.325,00	3,00
Kinkerbuurt	18	€ 483.500,00	€ 9.492,50	-9,00
Van Lennepbuurt	15	€ 535.000,00	€ 8.629,00	6,00
Helmersbuurt	15	€ 830.000,00	€ 10.091,00	51,00
Overtoomse Sluis	35	€ 700.000,00	€ 10.300,00	11,00
Vondelbuurt	5	€ 1.870.000,00	€ 9.765,00	80,00
Zuidas	3	€ 910.000,00	€ 10.909,00	-15,00
Oude Pijp	47	€ 607.000,00	€ 9.842,00	-8,00
Nieuwe Pijp	38	€ 575.000,00	€ 9.838,00	9,00
Zuid Pijp	22	€ 608.000,00	€ 9.546,50	18,00
Weesperzijde	20	€ 579.501,00	€ 9.619,00	1,00
Oosterparkbuurt	37	€ 587.500,00	€ 9.135,00	-1,00
Dapperbuurt	40	€ 560.805,00	€ 8.691,00	1,00
Transvaalbuurt	26	€ 490.000,00	€ 8.832,50	-7,00
Indische Buurt West	48	€ 500.000,00	€ 9.263,00	9,00
Indische Buurt Oost	26	€ 460.000,00	€ 8.279,50	-12,00
Oostelijk Havengebied	27	€ 612.500,00	€ 7.385,00	-4,00
Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	14	€ 630.125,50	€ 7.475,00	8,00
IJburg West	26	€ 615.280,50	€ 6.510,50	-8,00
Sloterdijk				
Landlust	59	€ 450.360,00	€ 8.666,00	-11,00
Erasmuspark	33	€ 450.000,00	€ 8.443,00	-7,00
De Kolenkit	14	€ 406.250,00	€ 7.393,50	-12,00
Geuzenbuurt	33	€ 535.831,00	€ 9.130,00	-5,00
Van Galenbuurt	19	€ 510.000,00	€ 8.500,00	1,00
Hoofdweg e.o.	38	€ 477.521,00	€ 9.027,50	-10,00
Westindische Buurt	31	€ 570.000,00	€ 9.274,00	-8,00
Hoofddorppleinbuurt	61	€ 578.000,00	€ 9.635,00	-4,00
Schinkelbuurt	15	€ 540.010,00	€ 9.707,00	-7,00
Willemspark	17	€ 1.300.000,00	€ 10.536,00	-21,00
Museumkwartier	36	€ 1.687.500,00	€ 10.976,50	1,00
Stadionbuurt	29	€ 608.202,00	€ 9.623,00	-3,00
Apollobuurt	21	€ 1.350.000,00	€ 9.483,00	21,00
IJburg Oost	0	€ 0,00	€ 0,00	0,00
IJburg Zuid	11	€ 551.000,00	€ 5.660,00	10,00
Scheldeboulevard	51	€ 835.000,00	€ 9.219,00	9,00
IJselbuurt	13	€ 600.419,00	€ 8.669,00	14,00
Rijnbuurt	22	€ 538.750,00	€ 8.888,50	-4,00
Frankendael	8	€ 645.000,00	€ 9.263,50	-1,00
Middenmeer	43	€ 665.900,00	€ 7.375,00	-1,00
Betondorp	7	€ 575.000,00	€ 7.961,00	25,00
Omval/Overamstel	10	€ 290.041,00	€ 8.321,00	0,00
Prinses Irenebuurt e.o.	6	€ 683.750,00	€ 7.568,50	-17,00
Volewijk	11	€ 480.000,00	€ 7.385,00	-6,00
IJplein/Vogelbuurt	9	€ 374.014,00	€ 8.333,00	-23,00
Tuindorp Nieuwendam	7	€ 590.000,00	€ 11.346,00	13,00
Tuindorp Buiksloot	3	€ 605.000,00	€ 6.667,00	0,00
Nieuwendammerdijk/Buikslooterdijk	2	€ 1.476.000,00	€ 9.529,50	-2,00
Tuindorp Oostzaan	6	€ 482.547,00	€ 8.227,00	3,00
Oostzanerwerf	16	€ 472.500,00	€ 4.676,00	17,00
Kadoelen	10	€ 517.500,00	€ 5.643,50	-20,00
Waterlandpleinbuurt	24	€ 406.575,00	€ 5.186,00	3,00
Buikslootermeer	23	€ 392.500,00	€ 5.193,00	14,00
Banne Buiksloot	16	€ 398.499,50	€ 5.349,50	-1,00
Noordelijke IJ-oever West	4	€ 830.621,50	€ 8.794,50	-2,00
Noordelijke IJ-oever Oost	1	€ 621.126,00	€ 7.575,00	0,00
Waterland	3	€ 1.125.000,00	€ 8.977,00	-18,00
Elzenhagen	8	€ 756.000,00	€ 5.959,00	16,00
Chassébuurt	19	€ 670.000,00	€ 9.167,00	-19,00
Slotermeer-Noordoost	14	€ 367.500,00	€ 5.267,00	5,00
Slotermeer-Zuidwest	20	€ 425.000,00	€ 5.743,00	9,00
Geuzenveld	12	€ 452.000,00	€ 5.081,50	12,00
Eendracht	4	€ 505.000,00	€ 4.819,00	-15,00
Osdorp-Oost	31	€ 395.000,00	€ 5.188,00	-1,00
Osdorp-Midden	19	€ 415.000,00	€ 5.147,00	-7,00
De Punt	12	€ 348.250,00	€ 4.808,50	12,00
Middelveldsche Akerpolder	24	€ 520.625,00	€ 4.951,50	-1,00
Slotervaart Noord	7	€ 610.000,00	€ 5.902,00	8,00
Overtoomse Veld	20	€ 593.000,00	€ 6.492,50	17,00
Westlandgracht	12	€ 641.500,00	€ 7.063,50	36,00
Sloter-/Riekerpolder	20	€ 629.500,00	€ 5.406,00	4,00
Slotervaart Zuid	9	€ 349.000,00	€ 6.667,00	-17,00
Buitenveldert-West	42	€ 517.600,00	€ 7.394,50	9,00
Buitenveldert-Oost	17	€ 577.000,00	€ 6.101,00	-1,00
Amstel III/Bullewijk	0	€ 0,00	€ 0,00	0,00
Bijlmer Centrum (D, F, H)	41	€ 336.000,00	€ 4.928,00	13,00
Bijlmer Oost (E, G, K)	35	€ 380.000,00	€ 4.688,00	9,00
Holendrecht/Reigersbos	25	€ 362.500,00	€ 4.712,00	13,00
Gein	12	€ 314.500,00	€ 4.373,00	-13,00
Driemond	9	€ 480.000,00	€ 6.189,00	3,00

Check de woning-
markt cijfers op
onze website



Woningmarkt cijfers Amsterdam, prijsontwikkelingen tweede kwartaal 2022 per buurt.

Woningvoorraad op 1 januari



Woningvoorraad
456.730

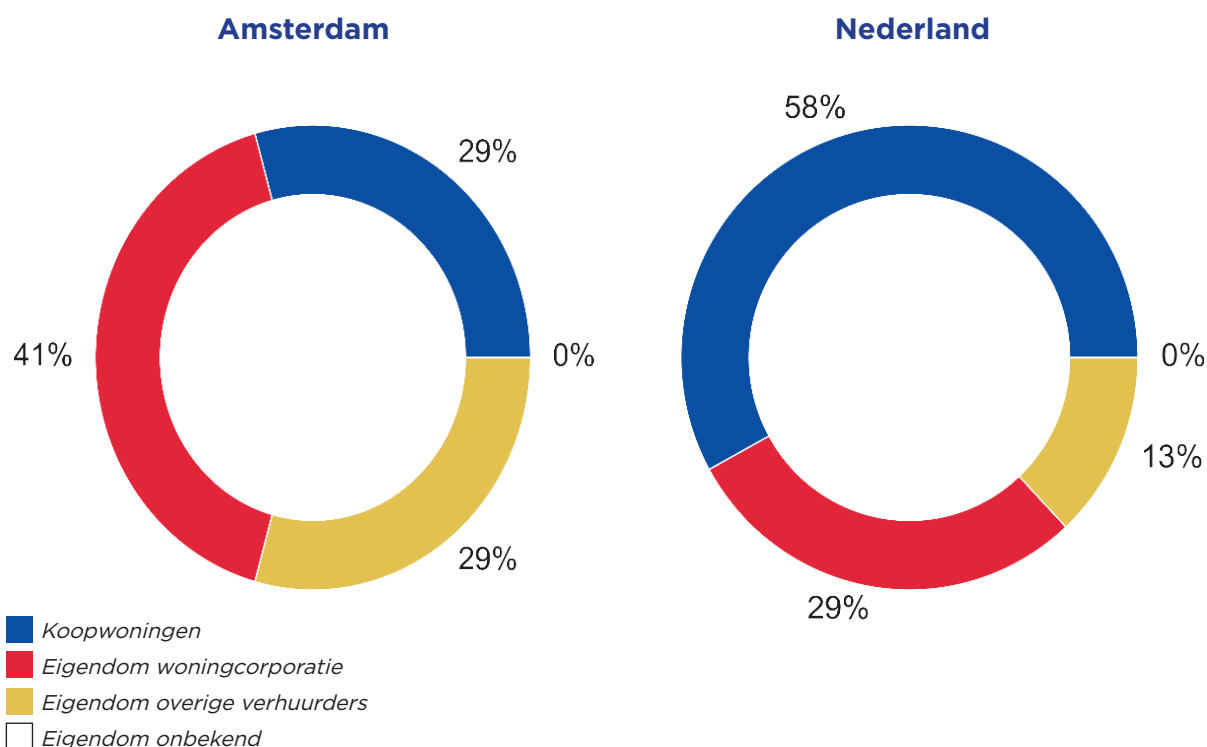
Nieuwbouwwoningen
2.560

Woningen per km²
2.719

Hoeveel woningen heeft Amsterdam?

Amsterdam heeft afgerond een totale oppervlakte van 21.949 hectare, waarvan 16.550 land en 5.399 water (*100 hectare is 1 km²*). De gemeente Amsterdam telt 7 stadsdelen, 99 wijken en 479 buurten. Amsterdam als woonplaats telt 538.874 unieke adressen. De gemiddelde dichtheid van adressen is 6.096 adressen per km². Er wonen 474.875 huishoudens en er zijn op dit moment 456.730 woningen beschikbaar in Amsterdam. Deze woningvoorraad blijft door de nieuwbouwproductie gestaag doorgroeien. In de landelijke politiek, maar ook lokaal, wordt er op vele vlakken nauw samengewerkt om het woningtekort aan te vullen. In onze regio is er naar verhouding voldoende ruimte om extra nieuwbouw te realiseren. Dit zijn echter complexe en lange trajecten, mede door bestaande wet- en regelgeving, maar ook door milieueisen. Doordat woningen duurzamer moeten worden, bouwkosten stijgen en de beschikbaarheid van mankracht beperkt is, blijft de gewenste woningbouwproductie ook in Metropool regio Amsterdam achter. Er zijn diverse initiatieven voor nieuwbouw en het omzetten van kantoorgebouwen naar woningen. Ook is de behoefte van het type woning aan het veranderen. Hierin speelt mee dat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt en de levensverwachting toeneemt.

Huur- en koopwoningen



Soort eigendom woningen in Amsterdam

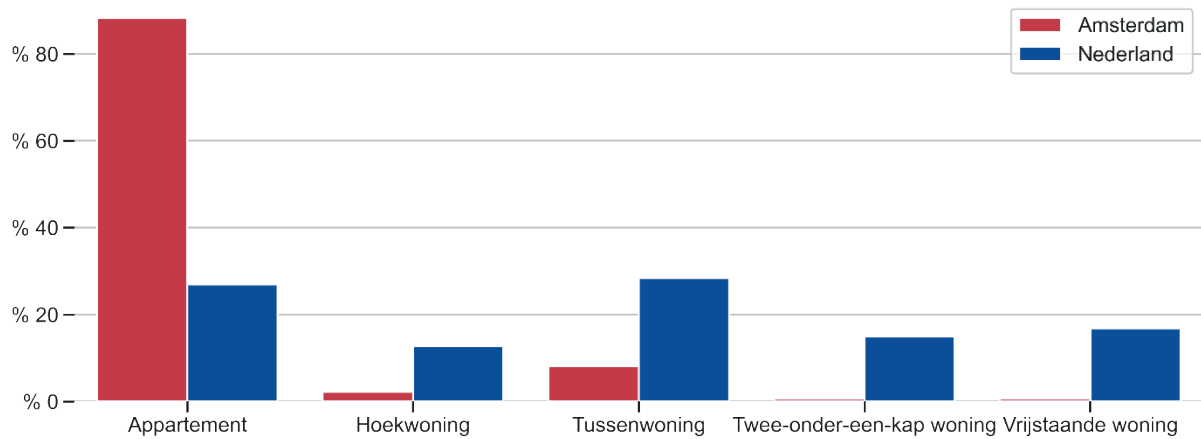
De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen en huurwoningen van corporaties en particulieren. De woningcorporaties bezitten ruim 40% van de Amsterdamse woningvoorraad, een kleine 185.000 woningen. Het aandeel corporatiewoningen is daarmee zo'n beetje terug op het niveau van begin jaren tachtig. Corporaties verhuren naast sociale huurwoningen ook een klein deel van hun woningen in de vrije sector; omgekeerd wordt een substantieel maar wel snel slinkend deel van de particuliere sector in het gereguleerde segment verhuurd.

In de cirkeldiagrammen hierboven kunt u zien dat het woningbezit in Amsterdam lager is dan het landelijk gemiddelde (*in Amsterdam 29% en landelijk 58%*). Ook is te zien dat het aantal huurwoningen van woningcorporaties aanzienlijk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (*in Amsterdam 41% en landelijk 29%*). Dit komt doordat er in onze regio relatief veel verhurende vastgoedbeleggers aanwezig zijn. De vraag naar huurwoningen is in onze regio erg hoog. Die vraag wordt mede beïnvloed door studenten van de verschillende hogescholen en universiteiten die op zoek zijn naar een tijdelijk onderkomen. Veel beleggers focussen zich daarom ook op de randstad. Overweegt u als belegging een woning te kopen of bent u op zoek naar een huurwoning, dan adviseren wij u graag met onze kennis en expertise!

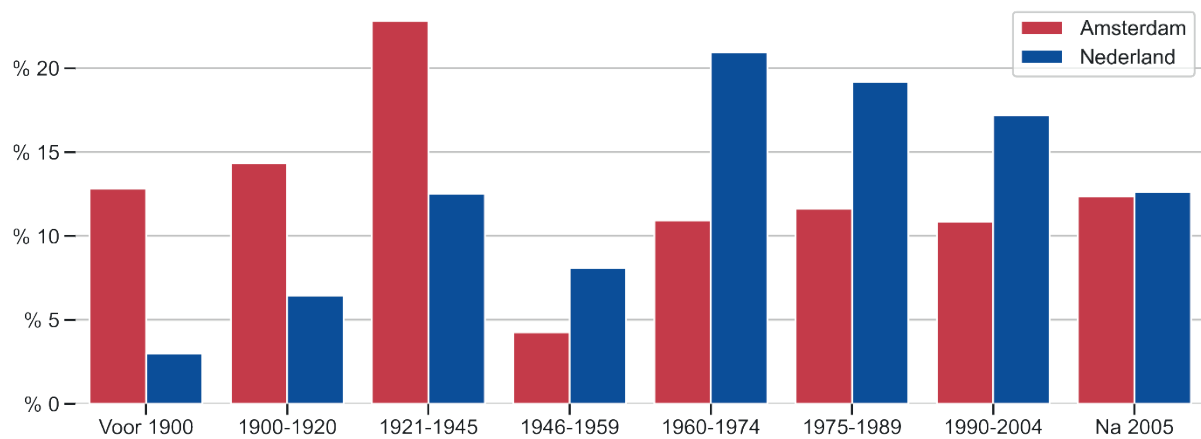
Het aandeel koopwoningen neemt de laatste jaren weer af, omdat ze worden opgekocht door belegger en in de verhuur gedaan (*buy-to-let*) of na verhuizing worden aangehouden voor verhuur (*keep-to-let*). Het aantal particuliere huurwoningen is in Amsterdam in vier jaar tijd met ruim 33.000 toegenomen; het aantal koopwoningen zakte ondanks de nieuwbouw in die periode met zo'n 10.000.

Woningsamenstelling

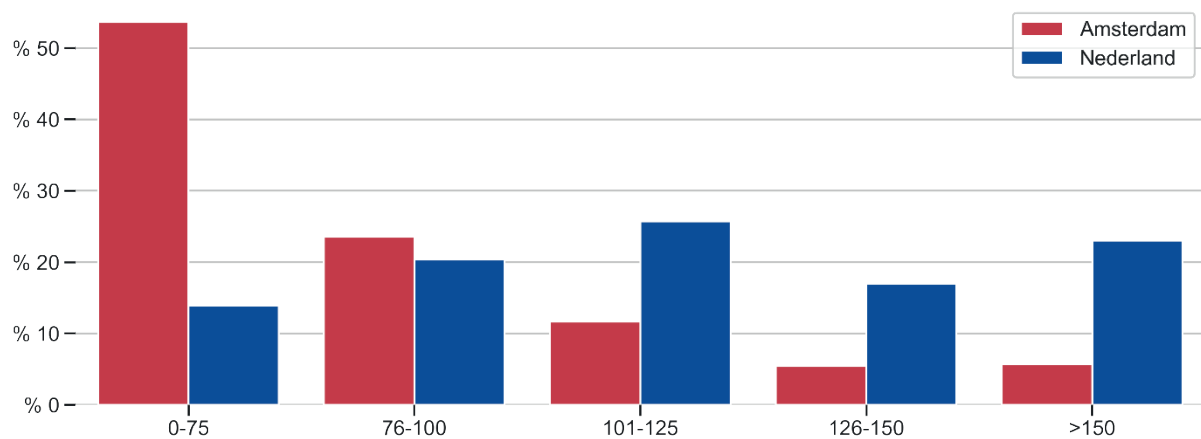
Woningtype



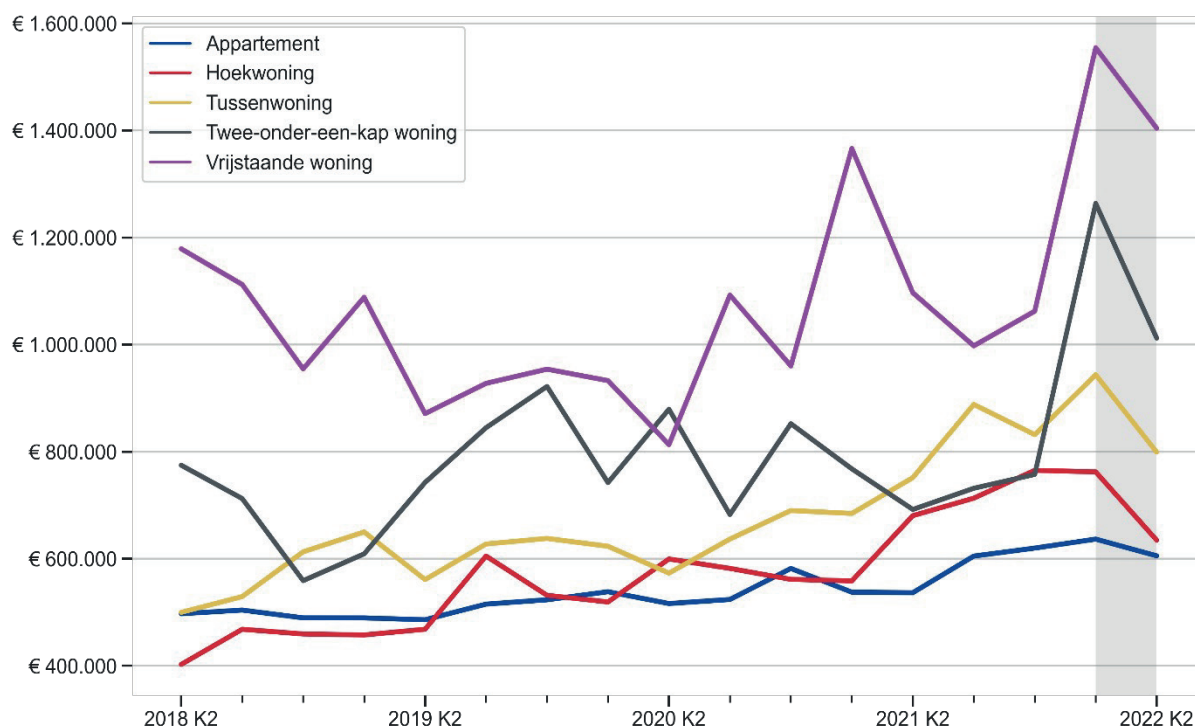
Bouwperiode



Oppervlakte



Verkoopprijsontwikkeling per woningtype



Prijsontwikkeling woningtypen in Amsterdam

In bovenstaande grafiek staan de prijsontwikkelingen per woningtype: appartement, tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande woning. Het verloop en de prijsontwikkeling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen ogen het meest grillig (*de paarse en grijze lijn*). Dit wordt veroorzaakt doordat in het hogere prijssegment we werken met grote prijsverschillen tussen de verschillende vrijstaande woningen ten opzichte van bijvoorbeeld een appartement (*de vrij vlakke blauwe lijn*). Deze kleinere verschillen zien we ook bij tussenwoningen.

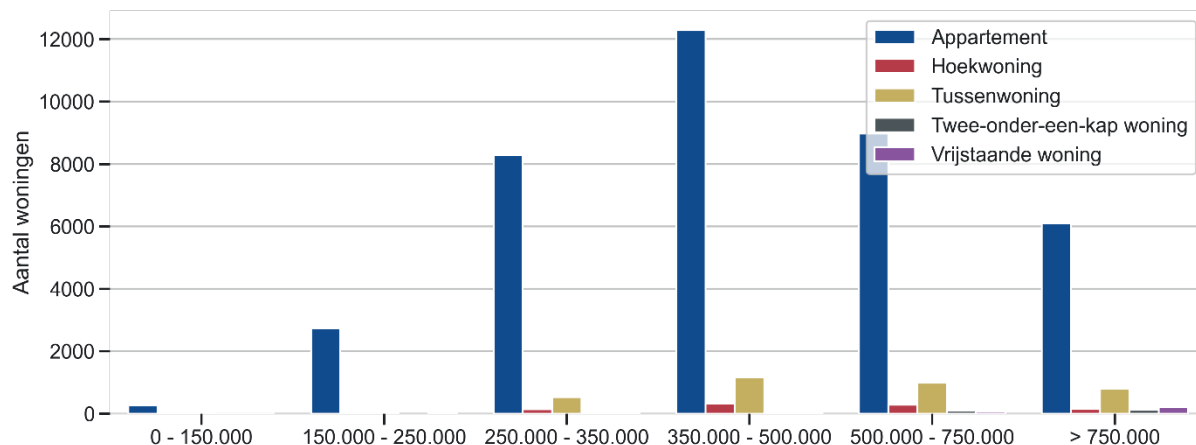
In Tabel 6 (*Gemiddelde verkoopprijs per woningtype*) is ook goed te zien dat de prijs voor een vrijstaande woning of twee-onder-een-kap woning aanzienlijk is gestegen. Daarnaast is er relatief gezien zo'n hoog aanbod aan appartementen in Amsterdam, dat er daarom nauwelijks schommelingen in de lijn te zien zijn.

Tabel 6 Gemiddelde verkoopprijs per woningtype

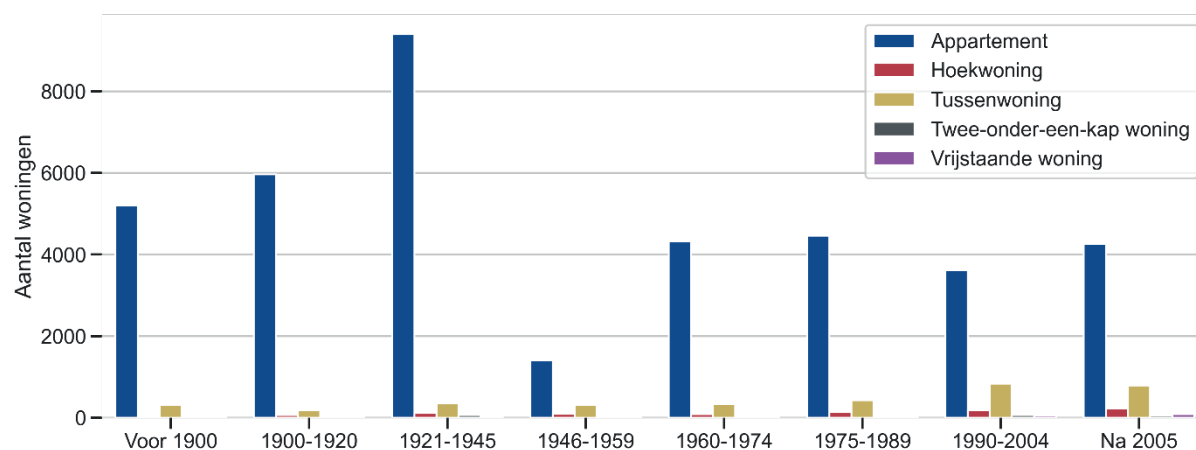
	2018 K2	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2
Appartement	€ 561.600	€ 579.400	€ 559.200	€ 618.600	€ 646.800
Hoekwoning	€ 407.100	€ 497.800	€ 618.600	€ 677.700	€ 668.200
Tussenwoning	€ 543.200	€ 575.300	€ 614.000	€ 688.800	€ 743.500
Twee-onder-een-kap woning	€ 816.400	€ 723.300	€ 945.100	€ 616.900	€ 975.500
Vrijstaande woning	€ 1.208.600	€ 762.600	€ 813.600	€ 1.002.000	€ 1.400.100

Onderverdeling woningtypes

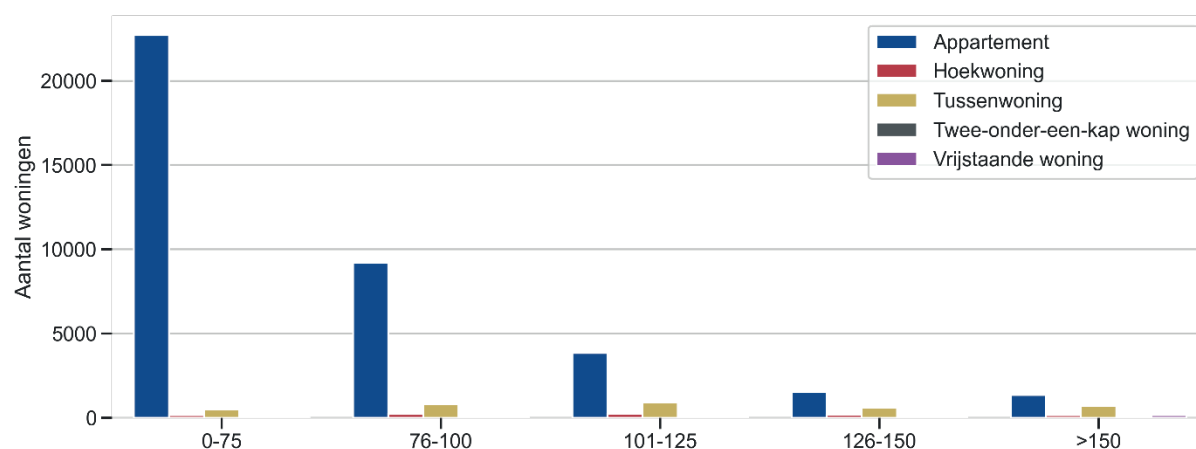
Verkoopprijs



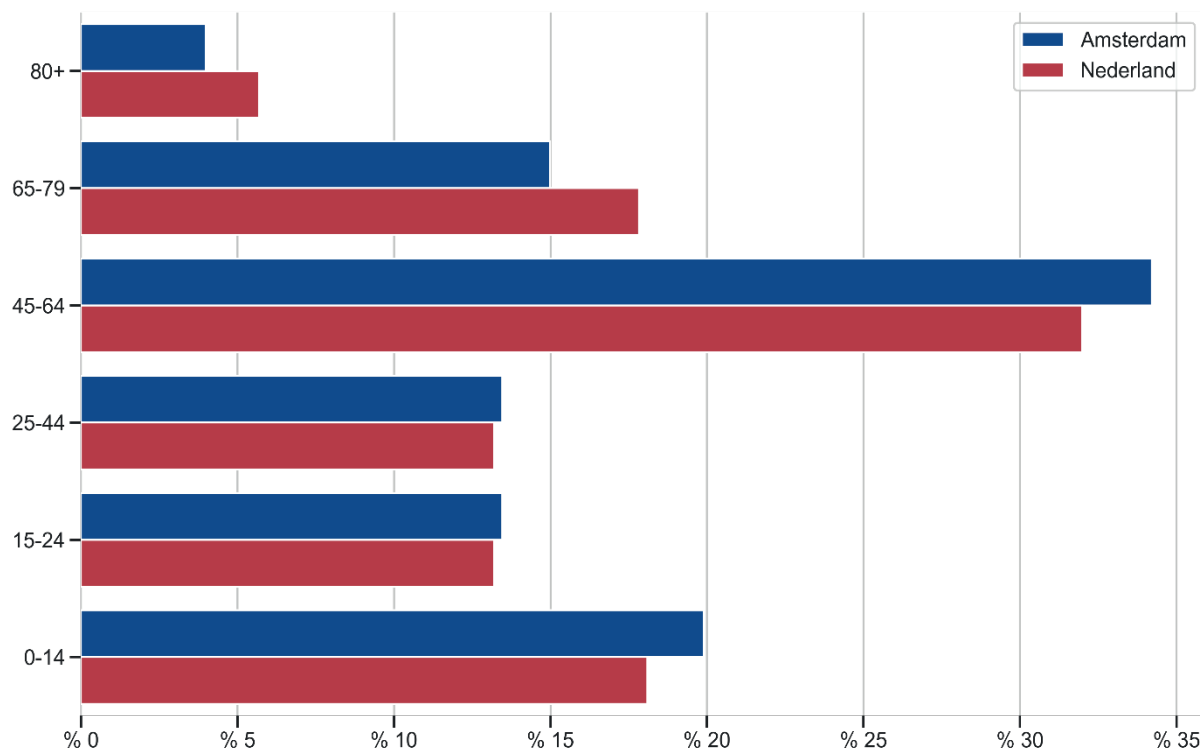
Bouwperiode



Oppervlakte



Inwoners



Inwonersaantal
905.234

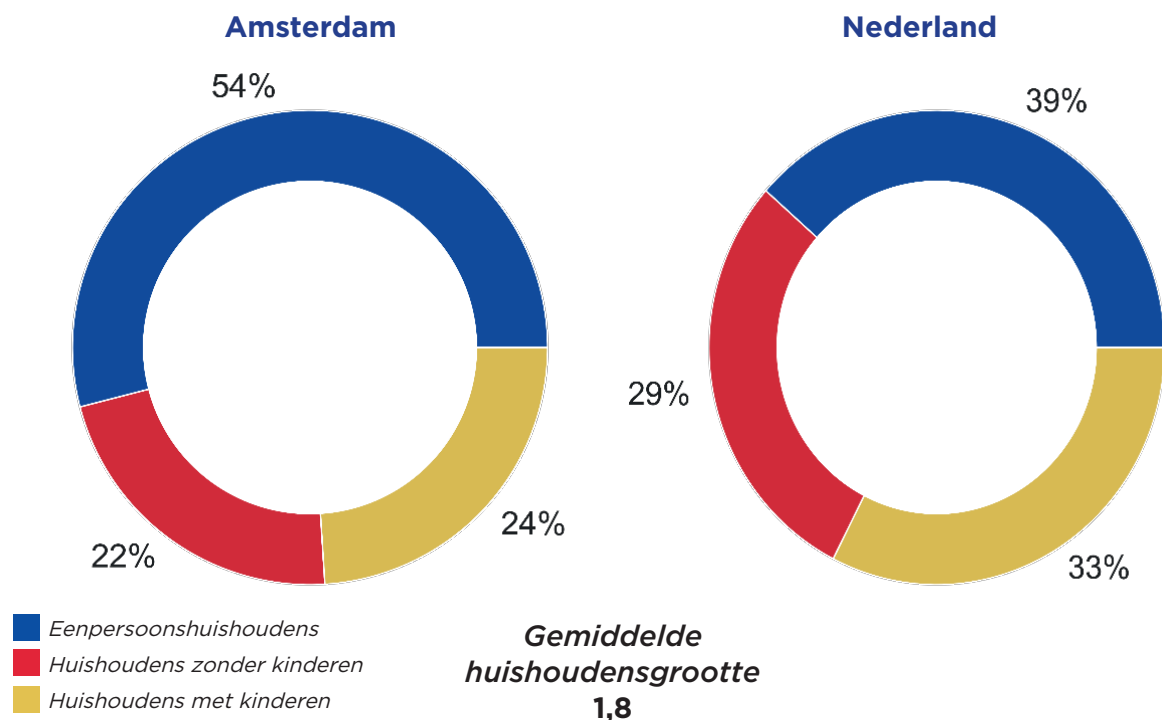
Bevolkingssamenstelling Amsterdam

Volgens de cijfers van het CBS is er procentueel meer beroepsbevolking in Amsterdam dan landelijk en zien wij dat het aantal oudere inwoners lager ligt. In Amsterdam wonen momenteel ruim 905.234 mensen. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals in het bevolkingsregister vastgelegd. Een groot deel van de inwoners uit Amsterdam komt van buitenaf en meer dan de helft van de inwoners is afkomstig uit het buitenland.

De Amsterdamse bevolkingssamenstelling verandert door geboorte, sterfte, vestiging en vertrek. Sinds 2008 neemt het aantal inwoners in de stad ongekend sterk toe met gemiddeld 10.000 inwoners per jaar. Dat komt sinds 2015 vooral door de buitenlandse migratie, met name vanuit Europa, de Verenigde Staten en India. Daarnaast is het aantal geboortes hoger dan het aantal sterfgevallen. Deze natuurlijke aanwas is een stabiele motor voor de groei van Amsterdam.

Door de coronacrisis stagneerde de jarenlange bevolkingsgroei, vooral doordat de migratie vanuit het buitenland tijdelijk afnam. Het aantal geboortes in de stad nam al jaren af. Het aandeel inwoners zonder migratieachtergrond nam af van 50% naar 44% tussen 2012 en 2022. Tussen 2010 en 2020 kwamen er ruim 100.000 inwoners bij. Niet eerder in de geschiedenis van de stad groeide het inwonertal zo sterk en zo lang achtereen.

Huishoudens



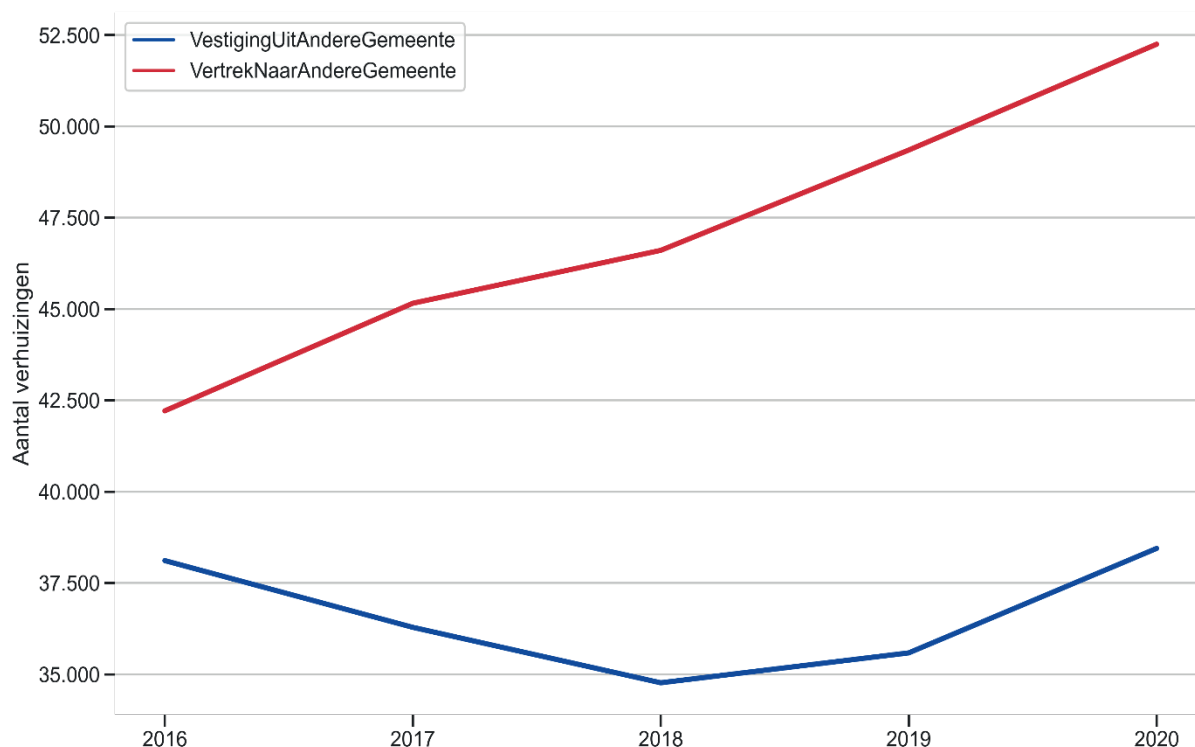
Gemiddelde gezinssamenstelling in Amsterdam

De huishoudensgrootte is met 1,8 personen aan de lage kant van het gemiddelde in Nederland. De gemiddelde grootte van een Amsterdams huishouden is lager dan het landelijk gemiddelde (*2,14 persoon*). Er zijn veel eenpersoonshuishoudens gevestigd in Amsterdam: ongeveer 54%. In 24% van de huishoudens wonen er kinderen, terwijl 22% van de meer persoons huishoudens geen inwonende kinderen heeft.

In Amsterdam zijn er relatief veel eenpersoonshuishoudens (*54% in Amsterdam tegenover 39% landelijk*). Het aantal eenpersoonshuishoudens ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit wordt mede veroorzaakt doordat veel studenten en young professionals naar Amsterdam verhuizen. Opvallend is dat het aantal huishoudens zonder kinderen lager ligt dan het landelijk gemiddelde (*in Amsterdam 22% en landelijk 29%*).

Amsterdam heeft een jonge bevolking met veel twintigers en dertigers. Zij vinden elkaar in de stad en een deel van hen vormt vervolgens een gezin. Deze gezinnen komen dan voor de keus te staan: in Amsterdam blijven of verhuizen naar de omliggende gemeenten?

Verhuiscbewegingen



Verhuiscbewegingen van en naar Amsterdam

Jonge gezinnen verlaten steeds vaker de grote stad en strijken dan neer in een randgemeente (*Ruim 1 op 10 jonge gezinnen verliet Amsterdam in 2018*). Het aantal inwoners van steden zelf blijft evengoed groeien. Dit komt door het aanhoudend grote aantal jongvolwassenen en immigranten die zich in de steden vestigen. Ook worden er in de grote steden, waar veel twintigers en dertigers wonen, betrekkelijk veel baby's geboren.

De uitstroom van gezinnen is de afgelopen jaren toegenomen. Ook is de richting van het vertrek veranderd, de regio Haarlem en Het Gooi nemen toe in populariteit, terwijl het vertrek naar steden zoals Purmerend en Almere op een lager niveau is komen te liggen. Amsterdamse gezinnen hebben in toenemende mate een hoog inkomen dus verhuizen ook steeds vaker naar een regio die past bij hun welstandsklasse.

Gezinnen die meer te besteden hebben, kiezen relatief vaak voor een woning buiten de stad. De regio Haarlem en de Gooi- en Vechtstreek zijn bij gezinnen met een hoog inkomen sterk in trek. Gezinnen met een laag of middeninkomen vertrekken minder vaak uit de stad en verhuizen eerder naar plaatsen als Almere en Zaanstad. De groei van de groep jonge gezinnen met een hoger inkomen is daarmee een belangrijke verklaring in de toegenomen uitstroom van gezinnen uit de stad en in de verandering in de richting van het vertrek.



RE/MAX PRO

De makelaars van Amsterdam

Amstelveenseweg 214HS

1075 XT Amsterdam

+31 (0)20 333 1110

www.remaxpro.nl

amsterdam@remaxpro.nl

RE/MAX
PRO DE MAKELAARS VAN AMSTERDAM

