

# De woningmarkt van Amsterdam

Kwartaalcijfers zomereditie 2023



*Alles draait om ervaring!*

## 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

In een snel veranderende wereld lijkt real-time informatie altijd direct beschikbaar, maar je moet begrijpen dat historische data-analyse en trendrapportage altijd achterlopen op actuele cijfers. Het verwerken van vastgoeddata tot betekenisvolle rapporten vergt tijd en zorgvuldigheid om u nauwkeurige inzichten te bieden. Elk kwartaal presenteren wij u nieuwe kerncijfers over de woningmarkt. Deze gegevens zijn de sleutel tot waardevolle inzichten waarmee u effectief kunt inspelen op kansen en risico's binnen de vastgoedmarkt.

Onze rapportages bieden niet alleen een momentopname van de huidige situatie, maar stellen u ook in staat om vergelijkingen te maken tussen verschillende woningtypen, buurten en wijken. Dit helpt u een diepgaand begrip van de vastgoedmarkt te ontwikkelen en weloverwogen beslissingen te nemen.

De data die we gebruiken, zijn afkomstig van Matrixian Group, een toonaangevend datatechnologiebedrijf dat gespecialiseerd is in Real Estate Intelligence. Met behulp van geavanceerde technologieën en uitgebreide vastgoeddata ondersteunt Matrixian Group vastgoedprofessionals om uit te blinken. Nauwkeurige woningwaardes en uitgebreide vastgoedinformatie stellen u in staat nieuwe kansen te ontdekken en beslissingen te nemen op basis van feitelijke data, voor maximaal rendement.

Wij staan iedere dag klaar om op een transparante manier de beste dienstverlening te leveren die in de makelaardij bestaat. Iedere zelfstandig makelaar aangesloten bij Makelaars van Amsterdam heeft een VBO gedragscode getekend en is aangesloten bij de branchevereniging van makelaars, taxateurs en verhuurmakelaars. De zelfstandig makelaar zal daarom ook altijd uitsluitend de belangen van zijn of haar opdrachtgever behartigen. In de praktijk betekent dit dat iedere zelfstandig makelaar de belangen van één klant in het aankoop- of verkoopproces van een transactie begeleidt.

Bij het verkopen van een woning gebruiken wij geweldige marketingsysteem met de inzet van technologie en goed getrainde salestechnieken. Zo hebben wij een unieke marketing aanpak met een eigen woningwebsite dat uw helpt om voor Funda uit alvast grootst mogelijke bereik te krijgen en daarmee trekken we gemiddeld twee keer zoveel gemotiveerde kopers aan. Meer weten? Scan de QR-code 'Woningpromotieplan'.

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 bezichtigingen ook 24/7 online in te plannen en zelfs online te bezoeken als het voor u even niet uitkomt om fysiek aanwezig te zijn. Maar de meest succesvolste methode is het organiseren van een Exclusief Open Huis. Meer weten? Scan de QR-code 'Exclusief Open Huis'.

Zo bereikt u de meeste kandidaten, maakt iedereen een eerlijke kans en behaalt u het beste resultaat. De Makelaars van Amsterdam werken met een digitaal klantportaal ('Mijn dossier') en online bieden, iedere bieding, ongeacht de hoogte en voorwaarde wordt vastgelegd en is online zichtbaar voor kandidaat koper, makelaar en opdrachtgever (woningeigenaar van de te verkopen woning). Op basis van alle ontvangen biedingen maakt de opdrachtgever zelf de keuze aan wie hij of zij de woning gunt.

Wilt u meer weten wat de Makelaar van Amsterdam voor u kunnen betekenen voor aankoop, verkoop of taxaties? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op via onze website: [www.makelaars-van-amsterdam.nl](http://www.makelaars-van-amsterdam.nl). Bel ons: +31 (0)20-3331110 of e-mail naar: [amsterdam@makelaarsvan.nl](mailto:amsterdam@makelaarsvan.nl).

Woningpromotieplan  
via de QR-code



Exclusief Open Huis  
via de QR-code



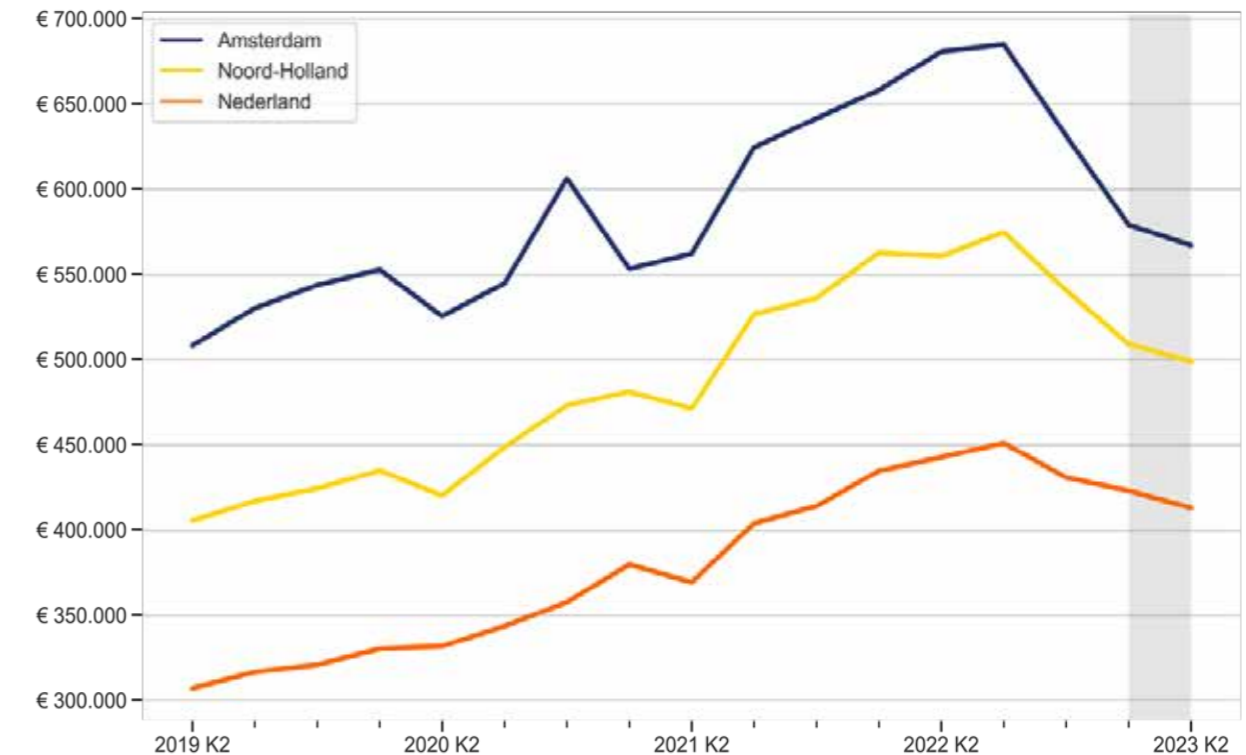
'Mijn dossier'  
via de QR-code



Onze website  
via de QR-code



## Prijzontwikkeling woningmarkt in Amsterdam



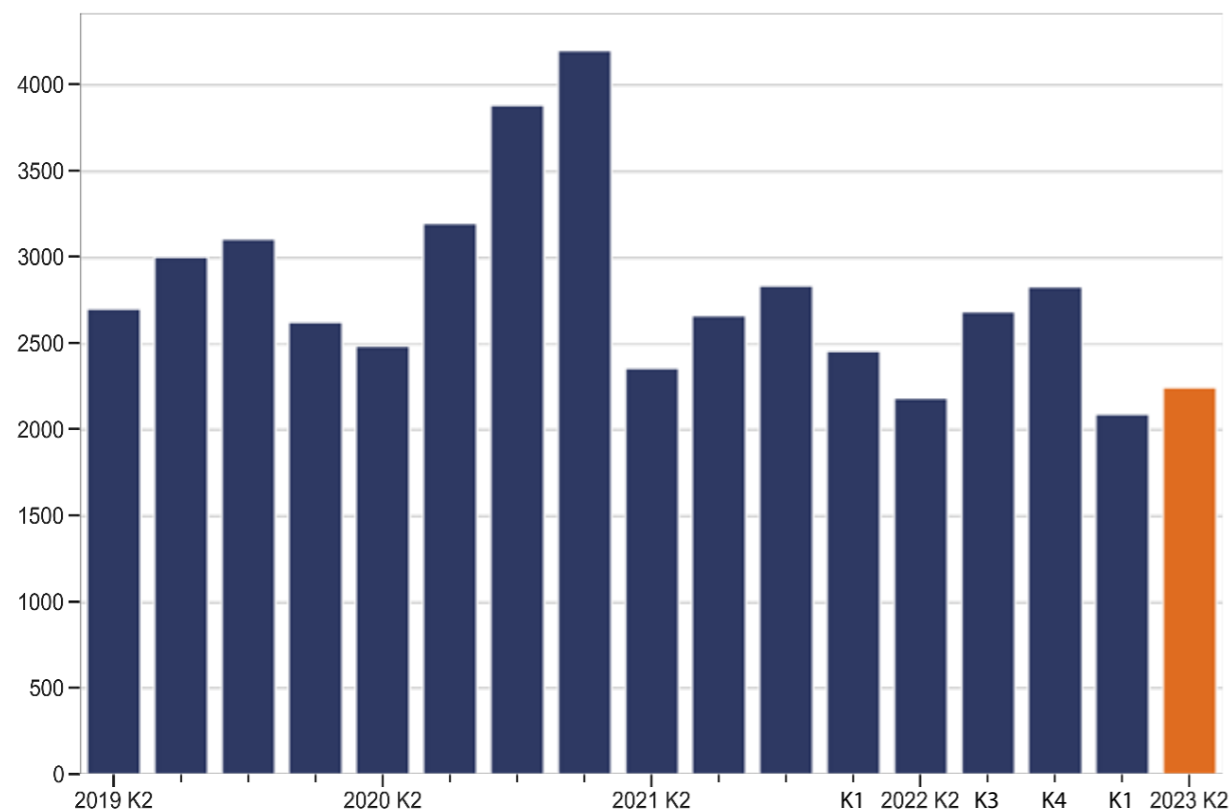
Na de bijzonder harde stijging van de woningmarktprijzen tussen 2019 en 2022 hebben we vanaf het eerste kwartaal van 2023 een daling gezien. In Amsterdam daalden de prijzen met zo'n 16,7%, Noord-Holland 11,1% en in heel Nederland 6,8% ten opzichte van het tweede kwartaal 2022. De verwachting is dat het aankomend kwartaal verder stabiliseert.

De onderstaande tabel geeft duidelijk weer dat tot 2022 de gemiddelde verkoopprijs jaarlijks is gestegen en afgelopen jaar enorm is gedaald. We verwachten dat er geen grotere correctie op basis van conjunctuur zal volgen maar woningprijzen stabiliseren. De bovenstaande grafiek geeft goed weer dat de verkoopprijzen vanaf 2023 sterk 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.

Tabel 1 Gemiddelde verkoopprijs

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Amsterdam</b>	€ 508.300	€ 525.600	€ 562.400	€ 680.800	€ 567.200
<b>Nederland</b>	€ 307.200	€ 331.900	€ 369.400	€ 442.800	€ 413.100
<b>Noord-Holland</b>	€ 405.700	€ 420.300	€ 471.400	€ 560.900	€ 499.100

## Aantal verkochte woningen



### Verkochte woningen in Amsterdam

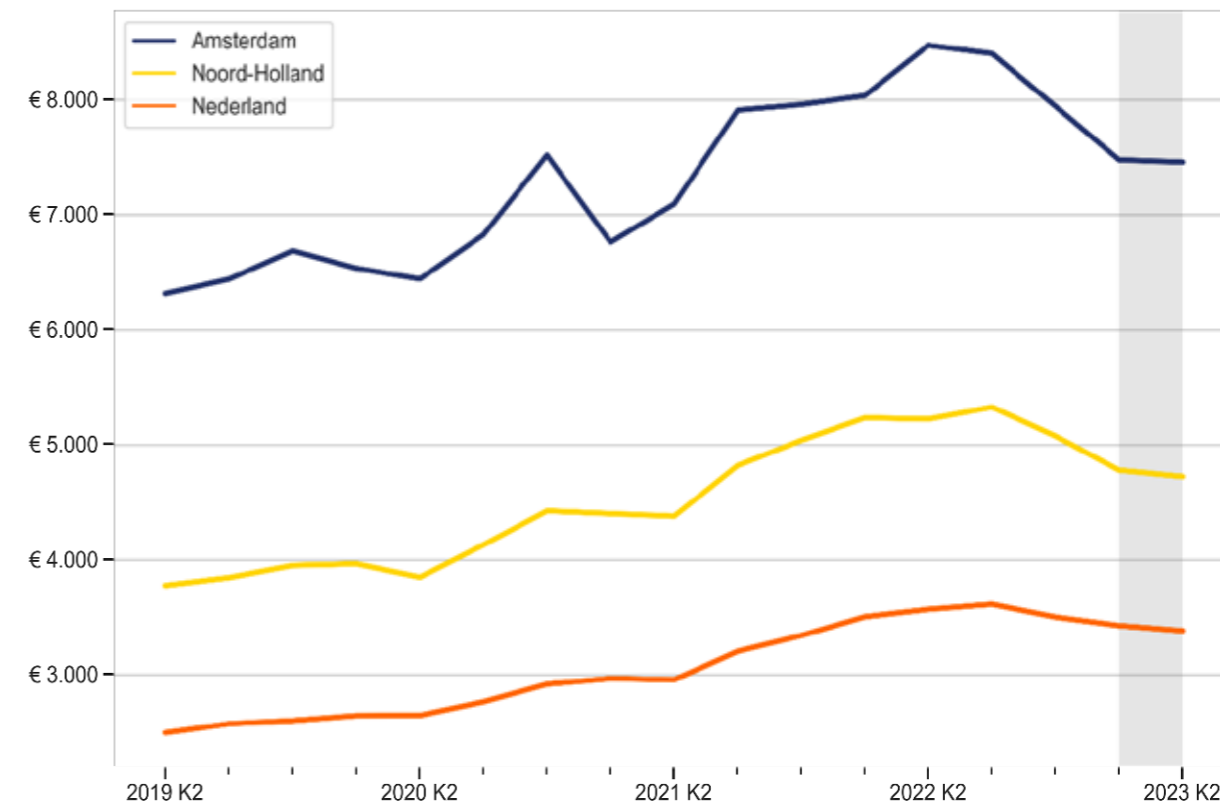
Het aantal verkochte woningen in Amsterdam ligt momeneel iets hoger dan in het tweede kwartaal van 2022. In Nederland en Noord-Holland is dit niet het geval. Daar zijn juist minder woningen verkocht dan een jaar geleden (zie tabel 2).

Vergeleken met het eerste kwartaal van 2023 is er een lichte stijging te zien ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023 en groeit het aantal verkochte woningen. Het is wel belangrijk te benoemen dat het aantal verkochte woningen nooit constant is, maar fluctueert op basis van seizoenspatronen, renteontwikkelingen en macro economische omstandigheden. Ondanks alle wijzigingen in wet- en regelgeving en alle onzekerheden zoals: inflatie, hoge rente en oorlog, verwachten wij dat het aantal verkochte woningen stabiel blijft. De vraag naar woningen is en blijft hoog want er is nog steeds een schaarste in de woningmarkt.

Tabel 2 Aantal verkochte woningen

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Amsterdam</b>	2.703	2.486	2.359	2.187	2.249
<b>Nederland</b>	59.126	60.414	56.465	49.445	46.883
<b>Noord-Holland</b>	9.287	9.055	8.480	7.903	7.583

## Vierkante meterprijs



### Prijzontwikkelingen per vierkante meter

Veel mensen kijken graag naar de prijs per m<sup>2</sup> bij het kopen van hun woning. Hiermee krijgen ze een indicatie van wat de woning waard is in vergelijking met andere woningen. In de bovenstaande grafiek is de prijs per m<sup>2</sup> duidelijk zichtbaar.

Al hoewel de daling uit het eerste kwartaal van 2023 in het afgelopen kwartaal is gestabiliseerd, zijn de vierkante meter prijzen nog steeds lager dan in het tweede kwartaal van vorig jaar. In Amsterdam zijn de prijzen per vierkant meter 11,8% lager dan vorig jaar, in Nederland is dit 5,6% en in Noord-Holland 9,7%.

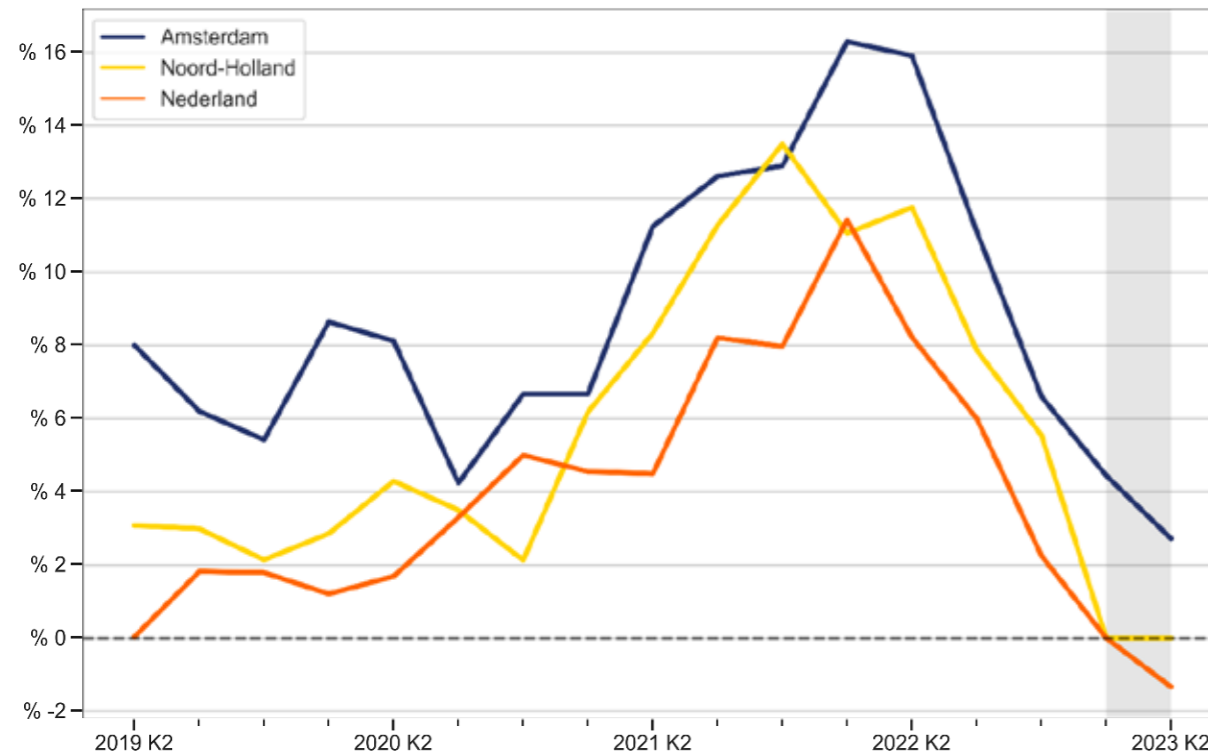
De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> varieert per buurt en wijk in Amsterdam. De locatie van de woningen speelt een grote rol bij het bepalen van de waarde. Zo is dit kwartaal de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> die in Holendrecht/ Reigersbos betaald wordt het laagst (€ 4.092,00) en in Museumkwartier het hoogst (€ 10.800,00).

Ondanks dat Holendrecht/ Reigersbos dit kwartaal de laagste vierkant meter prijs heeft, is het nog steeds ruim boven het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 3 Gemiddelde m<sup>2</sup> prijs

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Amsterdam</b>	€ 6.300	€ 6.400	€ 7.100	€ 8.500	€ 7.500
<b>Nederland</b>	€ 2.500	€ 2.600	€ 3.000	€ 3.600	€ 3.400
<b>Noord-Holland</b>	€ 3.800	€ 3.900	€ 4.400	€ 5.200	€ 4.700

## Over- en onderbiedingen



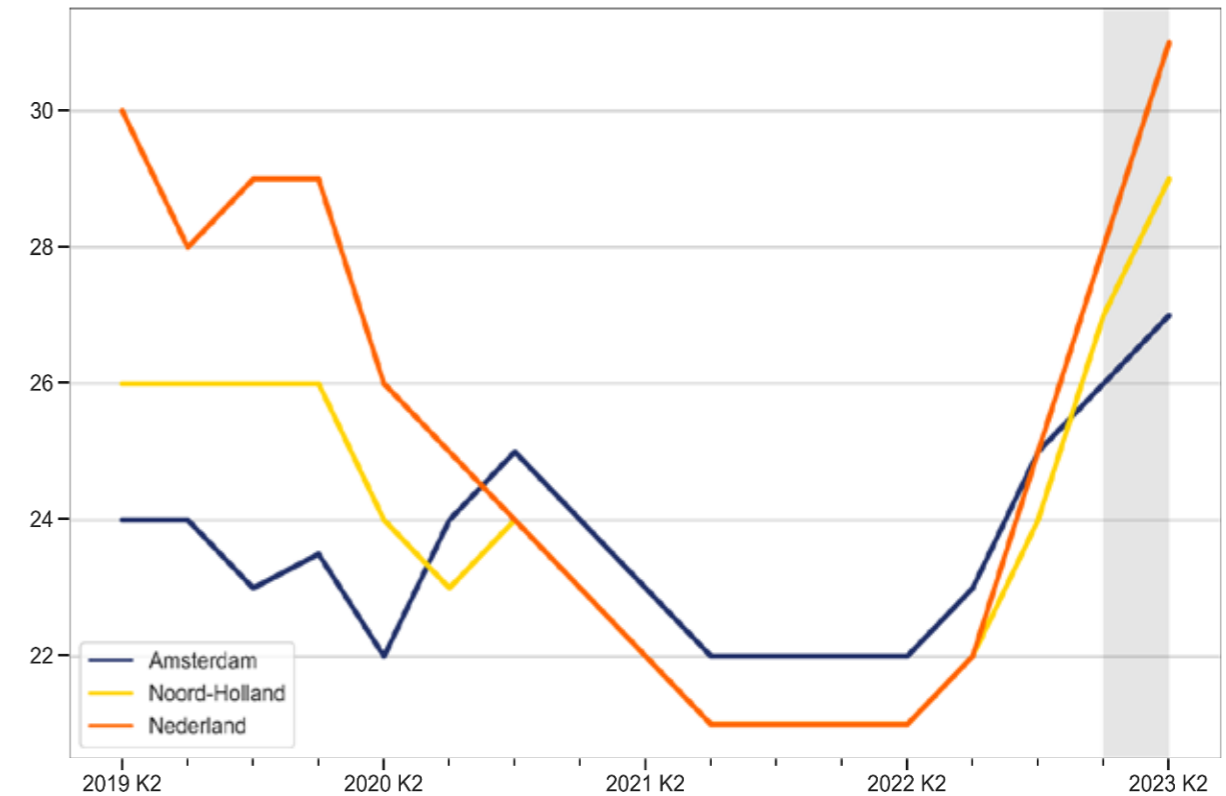
### Hoeveel wordt er momenteel overboden?

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 wordt overboden. In de onderstaande tabel kunt u zien dat in het tweede kwartaal van 2023 veel minder is overboden. Dit betekent met een gemiddelde koopsom van € 567.200,00 (zie tabel 1) dat er gemiddeld 2,7% werd overboden in Amsterdam. Dit is een zichtbare trend dat vraagprijzen en biedingen dichter bij elkaar liggen dan de afgelopen jaren. In Nederland werd zelfs 1,3% gemiddeld onder de vraagprijs geboden. Wees dus 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 makelaar in de hand te nemen om u hierin te adviseren, de trend is nooit een gegeven voor opvolgende kwartalen.

Tabel 4 Gemiddelde over- en onderbiedingen (percentage)

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Amsterdam</b>	% 8.0	% 8.1	% 11.2	% 15.9	% 2.7
<b>Nederland</b>	% 0.0	% 1.7	% 4.5	% 8.2	% -1.3
<b>Noord-Holland</b>	% 3.1	% 4.3	% 8.3	% 11.8	% 0.0

## Verkooptijd (aantal dagen te koop)



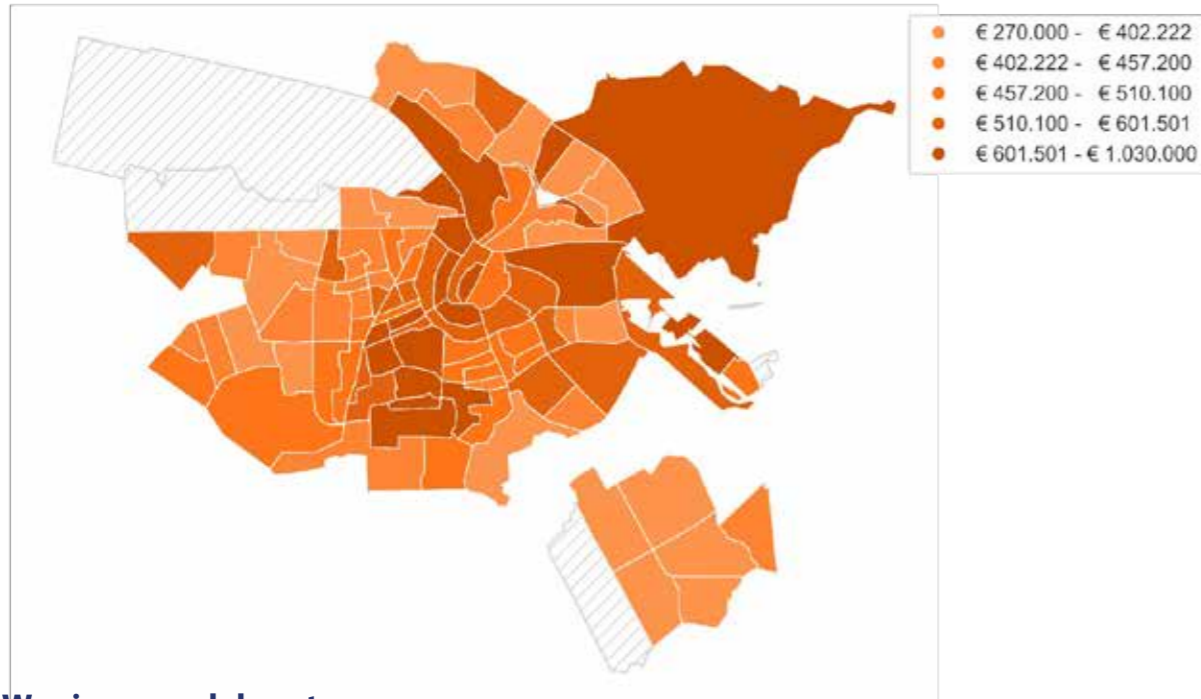
### Hoelang staat een woning te koop?

In de bovenstaande tabel is duidelijk zichtbaar dat afgelopen jaar het gemiddelde aantal dagen dat een woning te koop staat is gestegen. Dit is een landelijke trend. In Amsterdam wordt een woning gemiddeld sneller verkocht dan in de rest van Nederland. Dit komt omdat de vraag nog steeds enorm hoog is en het aanbod beperkt is. Ondanks de schaarste loopt de gemiddelde verkooptijd in Amsterdam toch op. De reden hiervan is de hoge rente, dus het is lastiger om een woning te financieren. Mocht u interesse hebben in een woning die te koop staat, dan is het raadzaam om eerst een afspraak te maken met een aankoopsspecialist en hypotheekadviseur. Doordat doorlooptijden oplopen is er meer tijd en aandacht voor kopers en bepalen de woonlasten de motivatie om te overbieden en niet meer de angst om iets mis te lopen. Het begeleiden van het aankoopproces doen wij namens onze opdrachtgevers dagelijks. Op deze manier besparen wij naast onnodige kosten ook veel verhuisstress.

Tabel 5 Gemiddelde verkooptijd in dagen

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Amsterdam</b>	24	22	23	22	27
<b>Nederland</b>	30	26	22	21	31
<b>Noord-Holland</b>	26	24	22	21	29

## Gemiddelde verkoopprijs per wijk



### Woningwaardekaart

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



## Wijkgegevens

Buurtcombinaties	Stads wijken	Koop woningen	Aantal verkocht	Gemiddelde verkoopprijs	Verkante meterprijs
<b>Centrum</b>		<b>16.640</b>	<b>252</b>	<b>€ 630.050</b>	<b>€ 8.688</b>
Burgwallen-Oude-Zijde	DX01 Centrum-West	535	9	€ 602.501	€ 8.025
Burgwallen-Nieuwe-Zijde	DX01 Centrum-West	624	14	€ 596.000	€ 8.283
Grachtengordel-West	DX01 Centrum-West	1.856	19	€ 820.000	€ 8.714
Grachtengordel-Zuid	DX02 Centrum-Oost	1.331	15	€ 901.500	€ 8.916
Nieuwmarkt/Lastage	DX02 Centrum-Oost	1.810	15	€ 495.000	€ 7.760
Haarlemmerbuurt	DX01 Centrum-West	1.640	21	€ 635.000	€ 8.912
Jordaan	DX01 Centrum-West	3.436	66	€ 562.500	€ 9.399
De Weteringschans	DX02 Centrum-Oost	1.726	27	€ 580.000	€ 9.643
Weesperbuurt/Plantage	DX02 Centrum-Oost	1.507	26	€ 597.500	€ 9.427
Oostelijke Eilanden/Kadijken	DX02 Centrum-Oost	2.175	40	€ 510.500	€ 7.805
<b>Westpoort</b>		<b>7</b>	<b>0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
Westelijk Havengebied	ZX99 Westpoort - Havenstad	7	0	0	0
<b>West</b>		<b>22.967</b>	<b>527</b>	<b>€ 555.345</b>	<b>€ 8.571</b>
Houthavens	DX03 Westerpark	1.009	17	€ 910.500	€ 9.079
Spaarndammer- en Staatsliedenbuurt	DX03 Westerpark	1.344	32	€ 397.500	€ 8.167
Centrale Markt	DX03 Westerpark	2.269	54	€ 408.750	€ 8.607
Frederik Hendrikbuurt	DX03 Westerpark	473	3	€ 485.000	€ 7.310
Da Costabuurt	DX03 Westerpark	1.486	38	€ 510.000	€ 8.389
Kinkerbuurt	DX05 Oud-West/De Baarsjes	860	15	€ 595.000	€ 8.699
Van Lennepbuurt	DX05 Oud-West/De Baarsjes	918	26	€ 585.000	€ 8.464
Helmersbuurt	DX05 Oud-West/De Baarsjes	1.058	23	€ 505.000	€ 9.182
Overtoomse Sluis	DX05 Oud-West/De Baarsjes	1.485	21	€ 740.000	€ 9.200
Vondelbuurt	DX05 Oud-West/De Baarsjes	1.520	32	€ 617.500	€ 10.089
Sloterdijk	DX05 Oud-West/De Baarsjes	407	7	€ 575.000	€ 10.800
Landlust	DX04 Bos en Lommer	22	1	€ 381.000	€ 10.297
Erasmuspark	DX04 Bos en Lommer	2.717	80	€ 410.500	€ 7.677
De Kolenkit	DX04 Bos en Lommer	1.294	31	€ 426.000	€ 7.982
Geuzenbuurt	DX04 Bos en Lommer	1.040	29	€ 512.515	€ 6.744
Van Galenbuurt	DX05 De Baarsjes/Oud-West	1.182	22	€ 427.500	€ 8.602
Hoofdweg e.o.	DX05 De Baarsjes/Oud-West	708	15	€ 435.435	€ 7.545
Westindische Buurt	DX05 De Baarsjes/Oud-West	1.274	34	€ 425.000	€ 8.124
Chassébuurt	DX05 De Baarsjes/Oud-West	1.126	26	€ 462.500	€ 8.558
	DX05 De Baarsjes/Oud-West	775	21	€ 550.000	€ 7.900
<b>Nieuw-West</b>		<b>20.053</b>	<b>204</b>	<b>€ 397.239</b>	<b>€ 4.474</b>
Bedrijventerrein Sloterdijk	DX06 Slotemeer/Geuzenveld	0	0	€ 0	€ 0
Slotemeer-Noordoost	DX06 Slotemeer/Geuzenveld	1.036	22	€ 320.000	€ 6.073
Slotemeer-Zuidwest	DX06 Slotemeer/Geuzenveld	1.688	38	€ 346.500	€ 5.220
Geuzenveld	DX06 Geuzenveld/Slotemeer	1.569	21	€ 435.000	€ 4.994
Eendracht	DX06 Geuzenveld/Slotemeer	485	1	€ 525.000	€ 4.102
Lutkemeer/Ookmeer	DX07 Osdorp	204	0	€ 0	€ 0
Osdorp-Oost	DX07 Osdorp	2.089	40	€ 357.500	€ 4.857
Osdorp-Midden	DX07 Osdorp	1.754	23	€ 440.000	€ 4.896
De Punt	DX07 Osdorp	844	6	€ 442.500	€ 4.357
Middelveldsche Akerpolder	DX08 De Aker/Nieuw Sloten	2.966	25	€ 470.000	€ 4.587
Slotervaart-Noord	DX09 Slotervaart	1.098	14	€ 432.500	€ 5.578
Overtoomse	DX09 Slotervaart	1.212	16	€ 421.000	€ 5.623
Westlandgracht	DX09 Slotervaart	1.104	12	€ 482.750	€ 5.830
Sloter-/Riekerpolder	DX08 Nieuw Sloten/De Aker	3.043	18	€ 488.593	€ 5.109
Slotervaart-Zuid	DX09 Slotervaart	961	19	€ 400.000	€ 5.882
<b>Zuid</b>		<b>24.106</b>	<b>454</b>	<b>€ 639.297</b>	<b>€ 8.607</b>
Zuidas	DX11 Zuidas	423	10	€ 775.000	€ 9.005
Oude Pijp	DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	2.269	52	€ 475.000	€ 9.053
Nieuwe Pijp	DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	1.950	48	€ 495.500	€ 9.665
Zuid-Pijp	DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	647	24	€ 498.500	€ 8.556
Hoofddorppleinbuurt	DX10 Oud-Zuid	2.420	47	€ 490.000	€ 8.463
Schinkelbuurt	DX10 Oud-Zuid	603	13	€ 600.000	€ 9.141
Willemspark	DX10 Oud-Zuid	1.314	17	€ 860.000	€ 9.261
Museumkwartier	DX10 Oud-Zuid	2.684	40	€ 969.500	€ 10.224
Stadionbuurt	DX10 Oud-Zuid	1.117	23	€ 582.000	€ 9.077
Apollobuurt	DX10 Oud-Zuid	2.072	24	€ 1.030.000	€ 8.038
Scheidebuurt	DX12 Rivierenbuurt/De Pijp	2.199	36	€ 671.250	€ 8.137
Ijselbuurt	DX12 Rivierenbuurt/De Pijp	482	13	€ 434.000	€ 8.186
Rijnbuurt	DX12 Rivierenbuurt/De Pijp	1.059	29	€ 480.000	€ 8.500
Prinses Irenebuurt	DX11 Zuidas	506	4	€ 975.000	€ 9.538
Buitenveldert-West	DX11 Buitenveldert	2.950	57	€ 430.000	€ 6.653
Buitenveldert-Oost	DX11 Buitenveldert	1.411	17	€ 463.000	€ 6.211
<b>Oost</b>		<b>21.453</b>	<b>339</b>	<b>€ 500.866</b>	<b>€ 7.232</b>
Weesperzijde	DX13 Oud-Oost	1.119	12	€ 502.500	€ 9.092
Oosterparkbuurt	DX13 Oud-Oost	1.553	35	€ 475.000	€ 7.917
Dapperbuurt	DX13 Oud-Oost	1.382	32	€ 517.500	€ 7.609
Transvaalbuurt	DX13 Oud-Oost	1.087	31	€ 480.000	€ 7.619
Indische Buurt-West	DX14 Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	1.810	41	€ 405.555	€ 7.558
Indische Buurt-Oost	DX14 Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	1.042	25	€ 395.000	€ 8.171
Oostelijk Havengebied	DX14 Oostelijk Havengebied/Indische Buurt	3.579	43	€ 620.000	€ 6.906
Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	DX16 Zeeburgereiland/IJburg	588	6	€ 512.500	€ 6.094
IJburg-West	DX16 IJburg/Zeeburgereiland	2.949	29	€ 699.000	€ 5.659
IJburg-Oost	DX16 IJburg/Zeeburgereiland	0	0	€ 0	€ 0
IJburg-Zuid	DX16 IJburg/Zeeburgereiland	1.394	15	€ 485.000	€ 5.813
Frankendael	DX15 Watergraafsmeer	1.046	7	€ 585.000	€ 7.308
Middenmeer	DX15 Watergraafsmeer	2.970	42	€ 586.750	€ 6.610
Betondorp	DX15 Watergraafsmeer	333	8	€ 432.500	€ 6.504
De Omval/Overamstel	ZX98 Amstelkwartier	601	13	€ 270.000	€ 9.107
<b>Noord</b>		<b>13.914</b>	<b>192</b>	<b>€ 572.849</b>	<b>€ 7.079</b>
Volewijk	DX18 Oud-Noord	634	10	€ 458.250	€ 7.723
IJplein/Vogelbuurt	DX18 Oud-Noord	789	21	€ 425.000	€ 7.732
Tuindorp Nieuwendam	DX18 Oud-Noord	368	7	€ 350.000	€ 7.459
Tuindorp Buiksloot	DX18 Oud-Noord	173	0	€ 0	€ 0
Nieuwendammerdijk/Buiskloterdijk	DX18 Oud-Noord	580	3	€ 930.000	€ 11.339
Tuindorp Oostzaan	DX17 Noord-West	1.673	20	€ 453.000	€ 6.371
Oostzanerwerf	DX17 Noord-West	1.660	21	€ 367.500	€ 4.637
Kadoelen	DX17 Noord-West	889	5	€ 600.000	€ 6.891
Waterlandpleinbuurt	DX19 Noord-Oost	1.668	26	€ 322.500	€ 5.020
Buisklotermeer	DX19 Noord-Oost	1.591	30	€ 335.250	€ 4.969
Banne Buiksloot	DX17 Noord-West	1.878	36	€ 359.000	€ 5.308
Noordelijke IJ-oevers-West	DX18 Oud-Noord	621	7	€ 975.000	€ 7.443
Noordelijke IJ-oevers-Oost	DX18 Oud-Noord	23	1	€ 362.000	€ 7.542
Waterland	DX19 Noord-Oost	717	2	€ 892.500	€ 10.987
Elzenhagen	DX19 Noord-Oost	650	3	€ 785.000	€ 5.613
<b>Zuidoost</b>		<b>11.574</b>	<b>122</b>	<b>€ 332.560</b>	<b>€ 4.418</b>
Amstel III/Bullewijk	DX20 Bijlmer-Centrum	8	0	€ 0	€ 0
Bijlmer-Centrum (D,F,H)	DX20 Bijlmer-Centrum	2.171	48	€ 300.000	€ 4.693
Bijlmer-Oost (E,G,K)	DX21 Bijlmer-Oost	4.075	41	€ 335.000	€ 4.333
Nellestein	DX22 Gaasperdam/Driemond	704	17	€ 312.500	€ 4.156
Holendrecht/Reigersbos	DX22 Gaasperdam/Driemond	2.167	20	€ 314.750	€ 4.092
Gein	DX22 Gaasperdam/Driemond	2.056	18	€ 322.000	€ 4.630
Driemond	DX22 Driemond/Gaasperdam	393	3	€ 411.109	€ 5.421

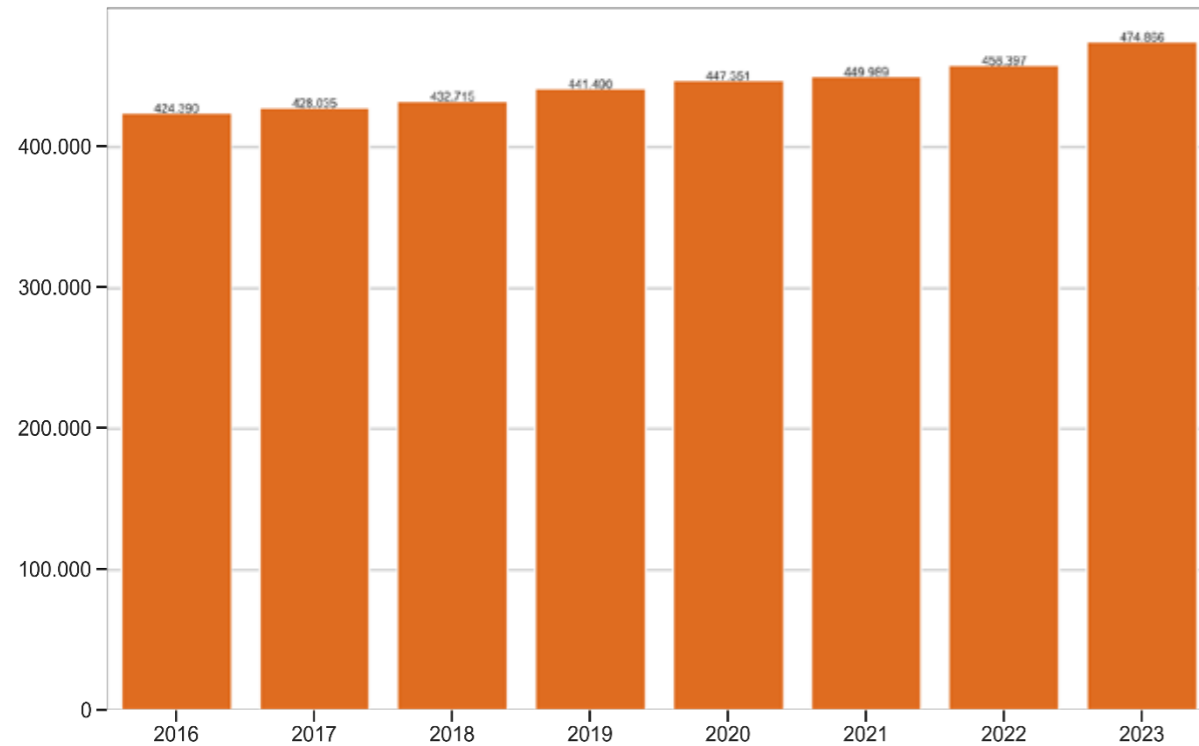
Woningmarktcijfers Amsterdam, prijsontwikkelingen tweede kwartaal 2023 per buurt.

Check de woningmarktcijfers op onze website



Bronnen:  
<https://allecijfers.nl/>  
<https://postcodebijadres.nl/>  
<https://www.matrixian.com/>  
<http://www.weetmeer.nl/>

## Woningvoorraad op 1 januari



Woningvoorraad  
**474.866**

Nieuwbouwwoningen  
**6.914**

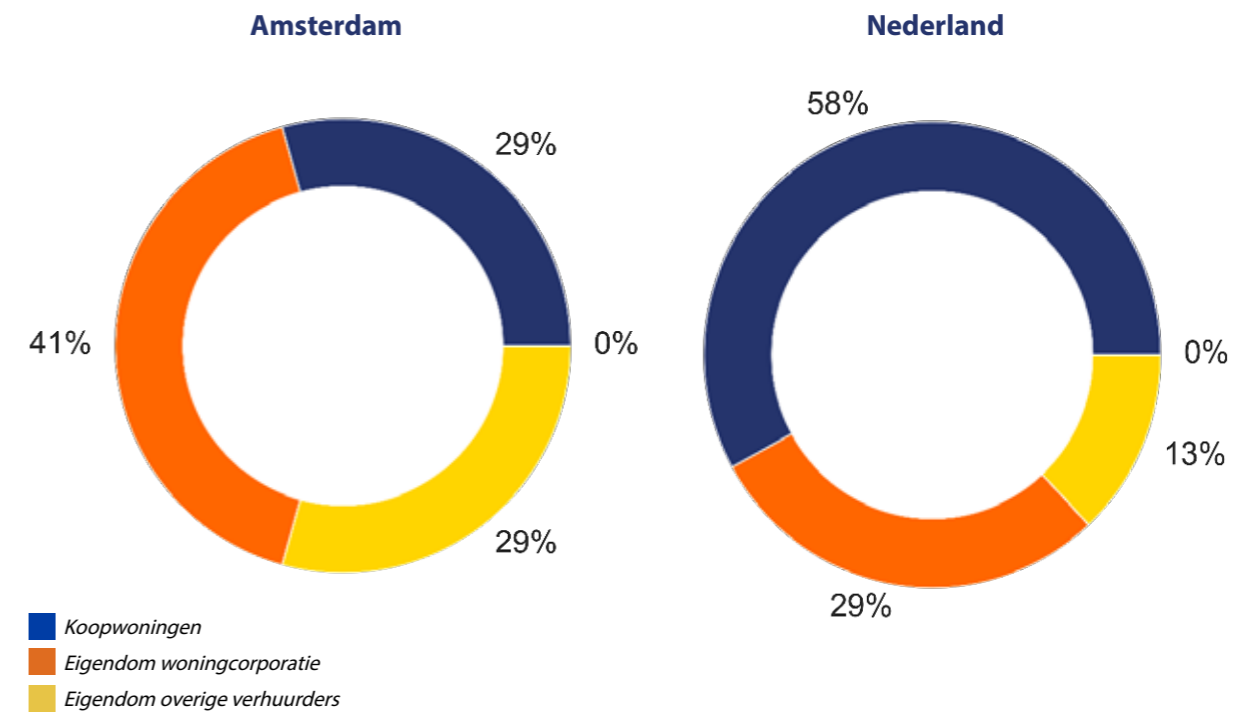
Woningen per km<sup>2</sup>  
**2.524**

### Hoeveel woningen heeft Amsterdam?

De gemeente Amsterdam heeft afgerond een totale oppervlakte van 24.365 hectare, waarvan 18.812 land en 5.553 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemeente Amsterdam telt 7 stadsdelen, 99 wijken en 479 buurten. De gemiddelde dichtheid van adressen is 6.142 adressen per km<sup>2</sup>. Er wonen 484.574 huishoudens en op dit moment zijn er 474.866 woningen beschikbaar in de gemeente Amsterdam.

Deze woningvoorraad blijft door een stop op de nieuwbouwproductie nauwelijks doorgroeien. In de landelijke politiek, maar ook lokaal, wordt er op vele vlakken nauw samengewerkt om het woningtekort aan te vullen. In onze stadsregio 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 Metropoolregio 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

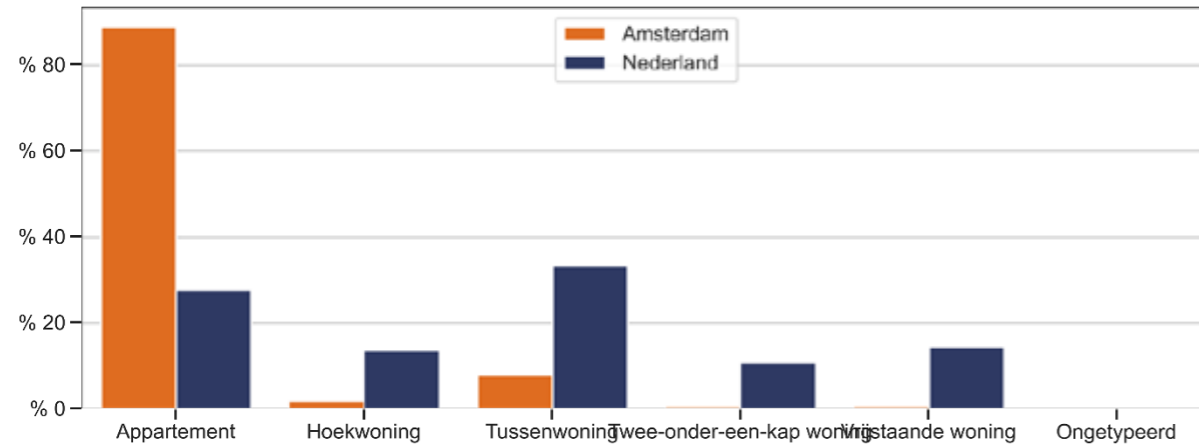
De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen en huurwoningen van corporaties en particulieren. De woningcorporaties bezitten 42% van de Amsterdamse woningvoorraad, een kleine 185.0000 woningen. Het aandeel corporatiewoningen is daarmee zo'n beetje terug op het niveau van begin jaren tachtig. Corporaties 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 42% en landelijk 29%*). Dit komt doordat er in onze stad relatief veel verhurende particulieren en intentionele vastgoedbeleggers aanwezig zijn. De vraag naar huurwoningen is in onze stad extreem hoog. Die vraag wordt mede beïnvloed door studenten van de verschillende hogescholen en universiteiten die op zoek zijn naar een tijdelijk onderkomen. Veel vastgoedbeleggers focussen zich daarom ook op de randstad. Overweegt u als particulier uw vastgoedbelegging te verkopen of bent u op zoek naar een huurspecialist, dan adviseren wij u graag met onze kennis en expertise!

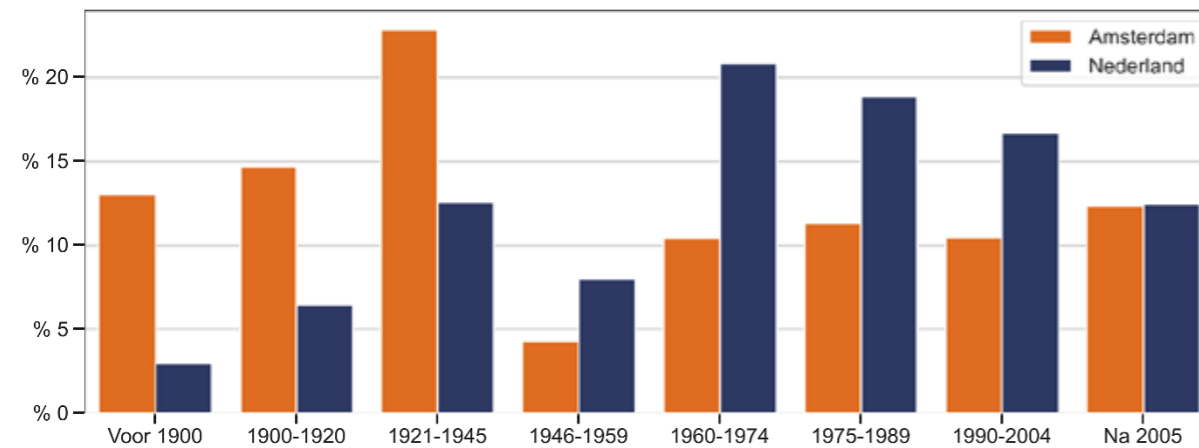
Het aandeel koopwoningen blijft stabiel, omdat vastgoedbeleggingen veelvuldig worden verkocht aan buitenlandse investeringspartijen en vervolgens door hen weer in de verhuur gedaan (*buy-to-let*) of na verhuizing worden aangehouden voor verhuur (*keep-to-let*). Het aantal huurwoningen is in Amsterdam in vier jaar tijd met ruim 33.0000 toegenomen; het aantal koopwoningen zakte ondanks de nieuwbouw in die periode met zo'n 10.0000.

## Woningsamenstelling

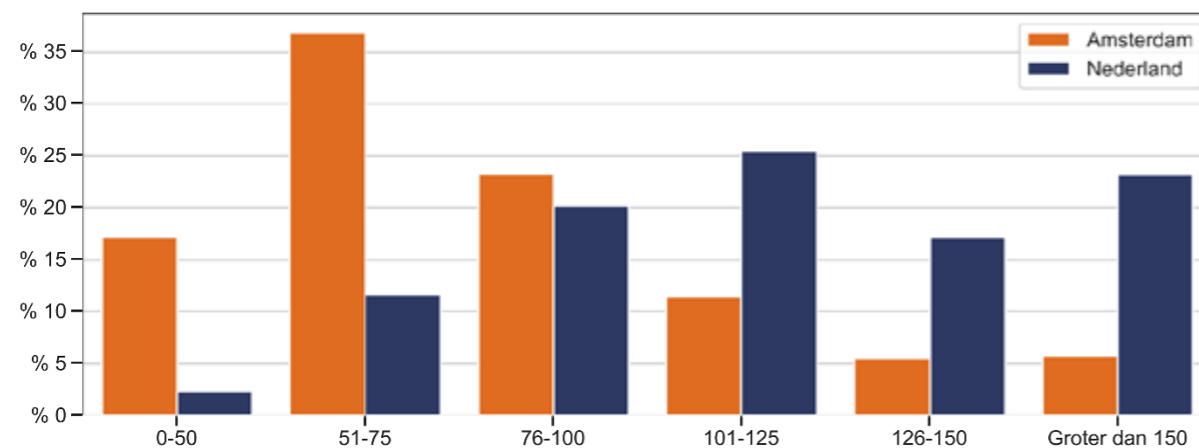
### Woningtype



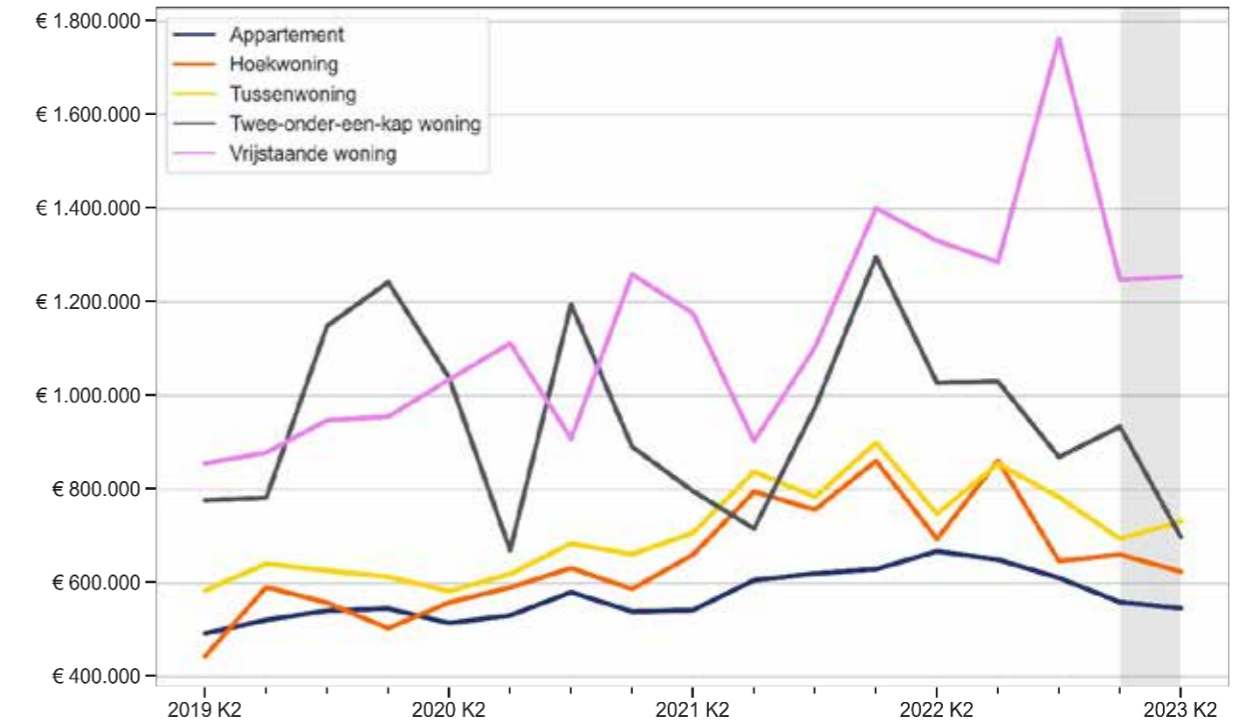
### Bouwperiode



### Oppervlakte



## Verkooprijontwikkeling per woningtype



### Prijontwikkeling woningtypen in Amsterdam

In de bovenstaande grafiek staan de prijsontwikkelingen per woningtype: Appartement, tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande woning. Dit kwartaal zien wij een daling in de verkoopprijs van twee-onder-een-kap-woningen en een iets lichtere daling in de verkoopprijs van hoekwoningen. De verkoopprijs ontwikkeling van de vrijstaande woningen is dit kwartaal wel gestabiliseerd ten opzichte van het vorige kwartaal. Door het relatief hoge aanbod appartementen zijn er nauwelijks schommelingen te zien in dit segment.

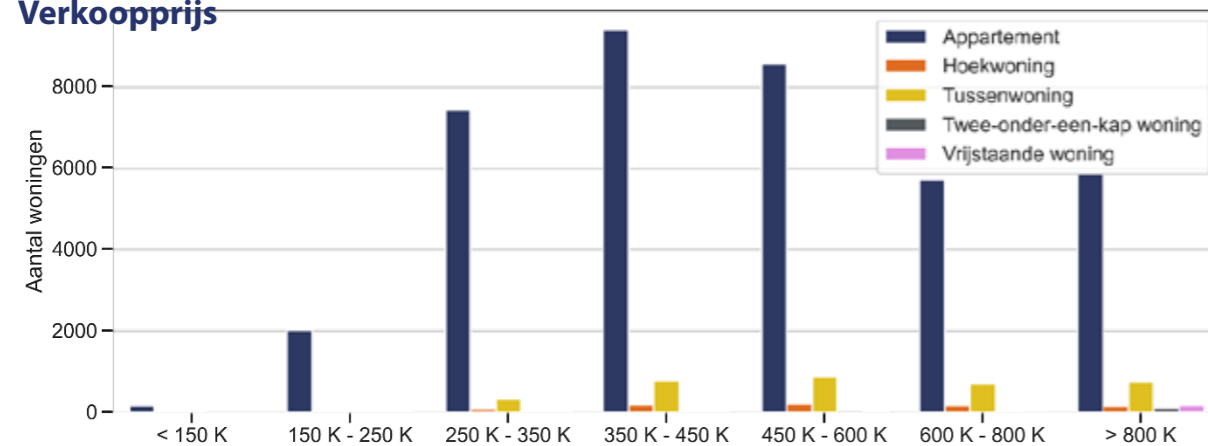
Tabel 6 Gemiddelde verkoopprijs per woningtype

	2019 K2	2020 K2	2021 K2	2022 K2	2023 K2
<b>Appartement</b>	€ 559.800	€ 548.500	€ 565.300	€ 660.500	€ 610.900
<b>Hoekwoning</b>	€ 453.600	€ 575.300	€ 690.100	€ 713.800	€ 640.200
<b>Tussenwoning</b>	€ 593.900	€ 594.500	€ 656.500	€ 710.900	€ 740.900
<b>Twee-onder-een-kap woning</b>	€ 800.000	€ 1.158.400	€ 705.800	€ 984.000	€ 744.200
<b>Vrijstaande woning</b>	€ 772.300	€ 1.061.700	€ 1.138.000	€ 1.076.600	€ 1.254.500

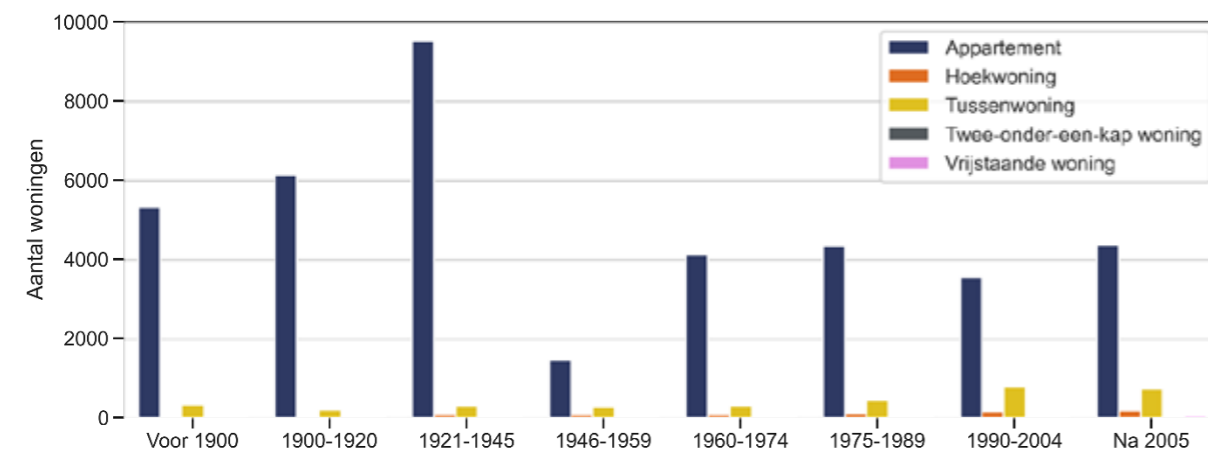


## Onderverdeling woningtypes

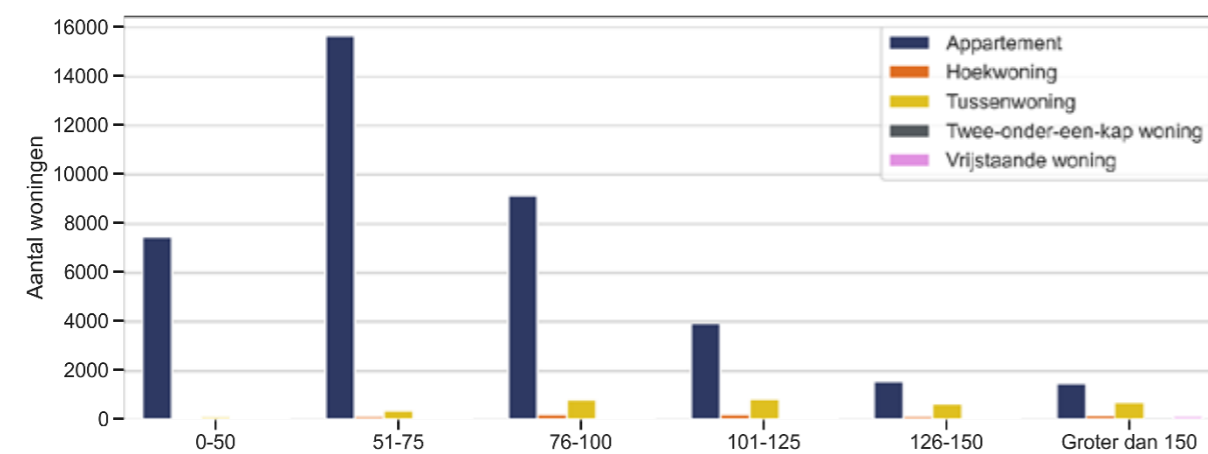
### Verkoopprijs



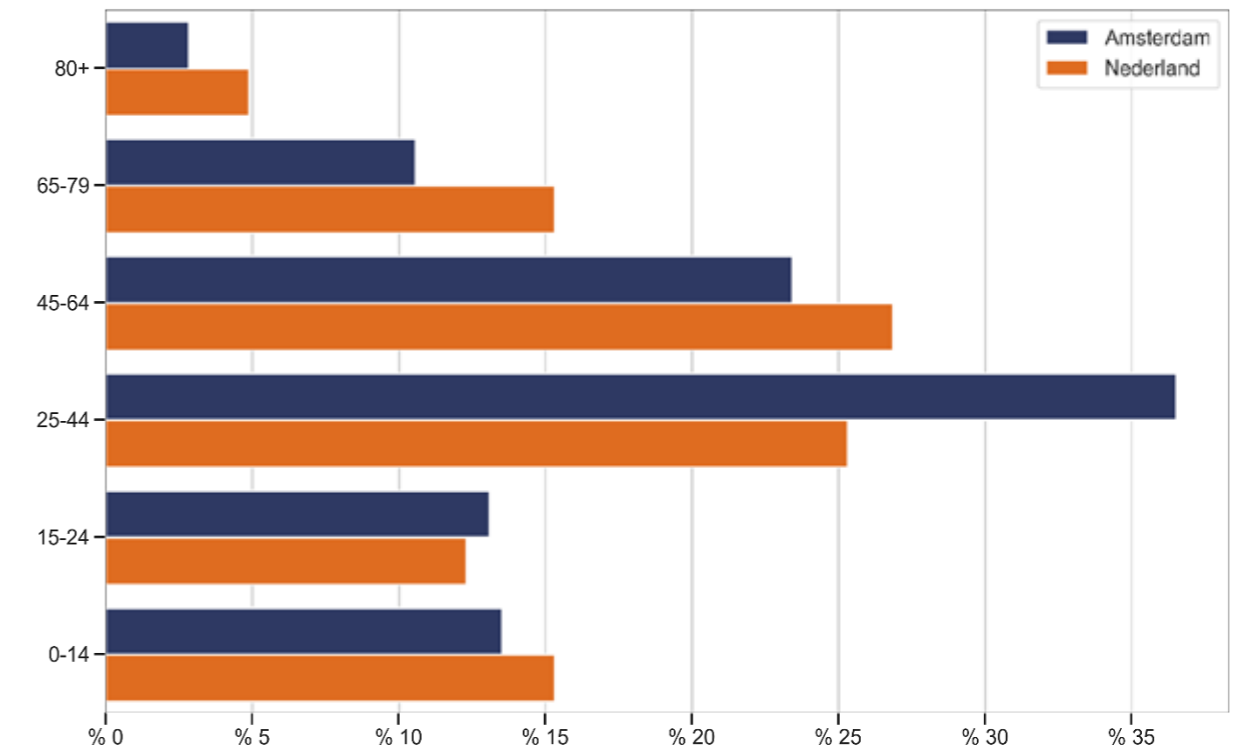
### Bouwperiode



### Oppervlakte



## Inwoners



Inwonersaantal  
**918.117**

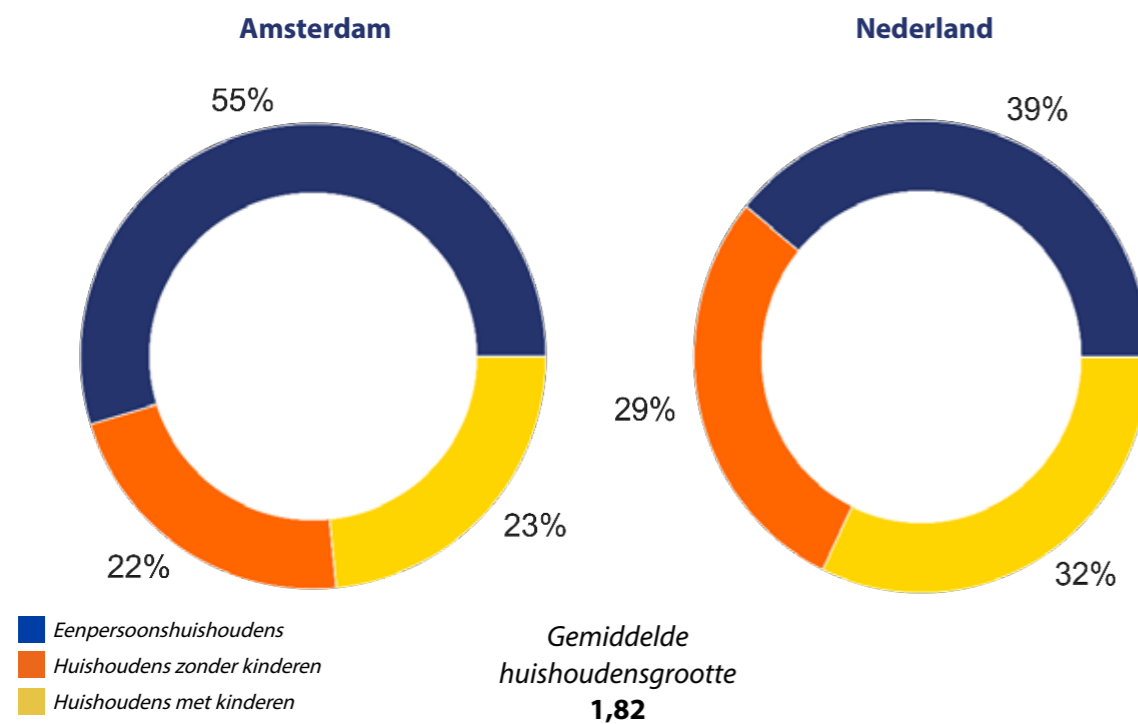
### Bevolkingssamenstelling Amsterdam

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 er momenteel 918.117 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 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



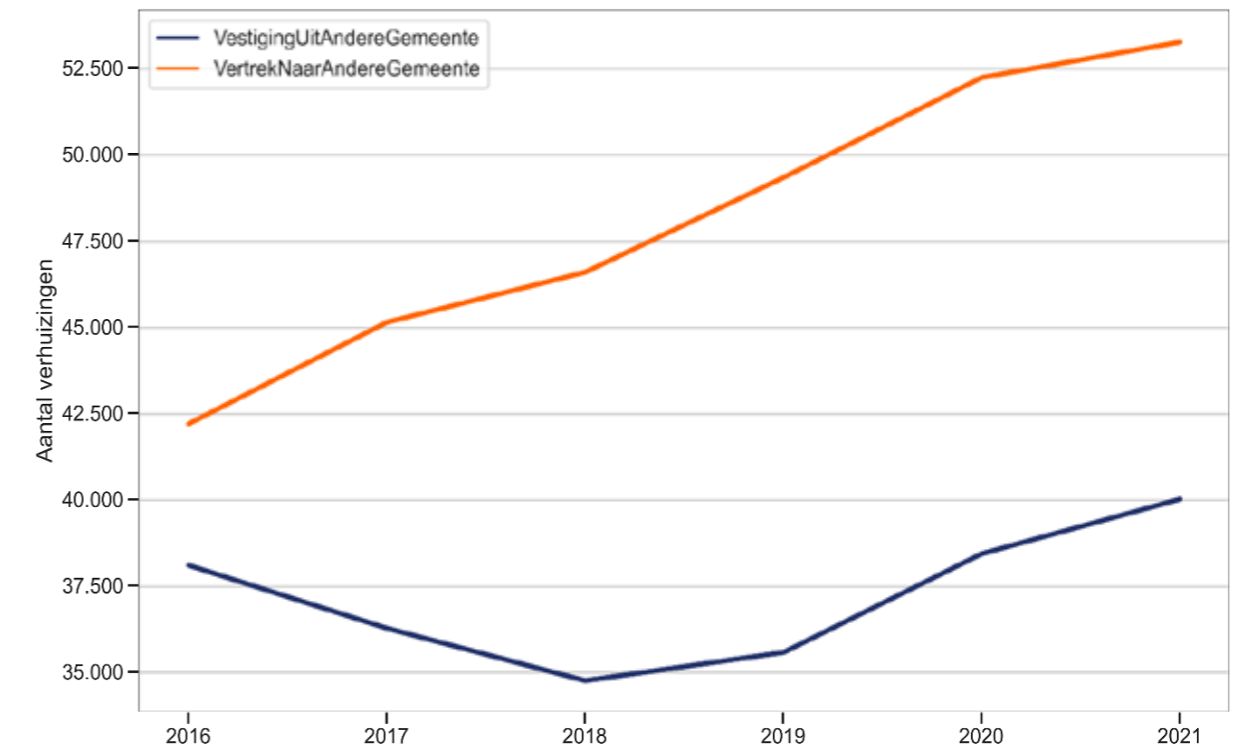
### Gemiddelde gezinssamenstelling in Amsterdam

De gemiddelde huishoudensgrootte is 1,82. De gemiddelde grootte van een Amsterdams huishouden is lager dan het landelijk gemiddelde (2,14 persoon). Er zijn veel eenpersoonshuishoudens gevestigd in Amsterdam: ongeveer 55%. In 23% van de huishoudens wonen er kinderen, terwijl 22% van de meer persoons huishoudens geen inwonende kinderen heeft.

Er zijn relatief veel eenpersoonshuishoudens in Amsterdam (55%). 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?

## Verhuisbewegingen



### Verhuisbewegingen 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 verlieten Amsterdam in 2018). Het aantal inwoners van steden zelf blijft evenwel 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.

Expats vestigen zich ook steeds vaker in Amstelveen en de Haarlemmermeer vanwege de vele internationale bedrijven en de nabijheid van Schiphol. Maar de laatste jaren zien we inderdaad ook een toename van expats die zich vestigen in de Zaanstreek en Almere, omdat ze op zoek zijn naar rustigere en groenere woonomgevingen voor hun gezin. Deze gemeenten bieden vaak meer ruimte en natuurlijke omgevingen dan het drukke stadscentrum van Amsterdam.

De uitstroom van gezinnen is de afgelopen jaren toegenomen. Ook in 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 iets 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.

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 vertrek.



# MAKELAARSVAN. AMSTERDAM

*Alles draait om ervaring!*

- Valkenburgerstraat 67
- 1011 MG Amsterdam
- +31 (0)20 333 1110
- [www.makelaarsvan.nl/amsterdam](http://www.makelaarsvan.nl/amsterdam)
- [amsterdam@makelaarsvan.nl](mailto:amsterdam@makelaarsvan.nl)