

Fact sheet Wonen in Amsterdam 2017

Amsterdam in het kort

Er wonen 462.000 huishoudens in Amsterdam. Amsterdam telt relatief veel alleenwonenden, 49% van de huishoudens woont alleen. Gemiddeld ligt dit op 39% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (37%). Amsterdam telt relatief veel jonge huishoudens, 26% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20%.

Amsterdam telt wat minder hoge inkomens en wat meer lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Een kwart (25%) heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en 33% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA). Sinds 2013 is het aandeel huishoudens met een inkomen boven 2x modaal gestegen van 20% naar 24%.

Het koopwoningbezit is relatief laag in Amsterdam, 32% van de woningvoorraad is een koopwoning. In de MRA ligt dit op 48%.

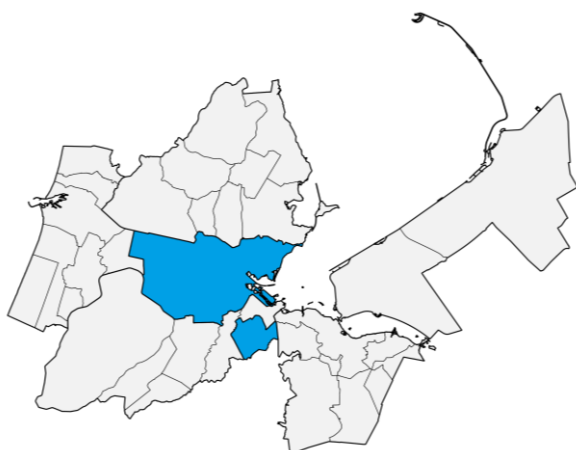
De nadruk ligt in Amsterdam op sociale huurwoningen: iets meer dan de helft (52%) van de woningvoorraad is een sociale huurwoning, meer dan gemiddeld in de MRA (40%).

Het aandeel particuliere vrijesectorwoningen ligt met 11% wat hoger dan gemiddeld in de MRA (8%). In de afgelopen jaren is het aandeel huishoudens met een inkomen boven de €72.330 gestegen.

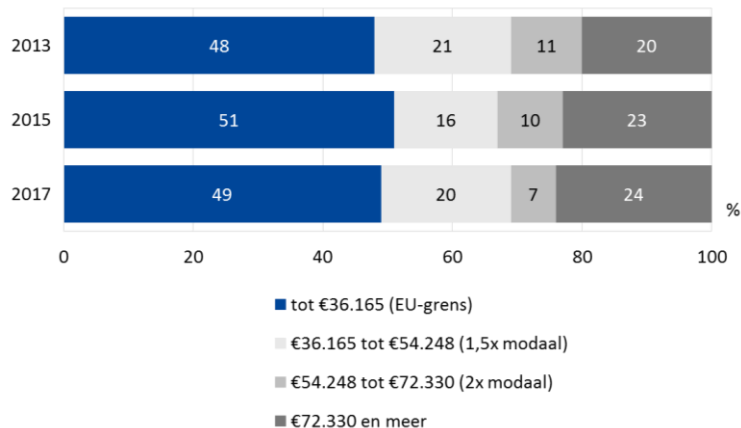
Kerncijfers Amsterdam, 2017 (procenten)

	Amsterdam	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	462.329	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	428.035	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	19.085	56.462
alleenwonenden	49	39
stel zonder kinderen	22	26
eenoudergezin	8	9
stel met kinderen	19	26
18-34 jaar	26	20
35-54 jaar	37	38
55-75 jaar	30	33
75 jaar en ouder	7	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	33	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	16	15
EU-grens tot €40.349	6	7
€40.349 - €44.360	4	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	10	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	7	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	25	27
sociale huur, corporatie	39	31
sociale huur, particulier	13	9
vrije sector huur, corporatie*	4	4
vrije sector huur, particulier	11	8
koopwoning, WOZ < €156.000	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	9	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	10	12
koopwoning, WOZ > €363.000	11	12

*indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.



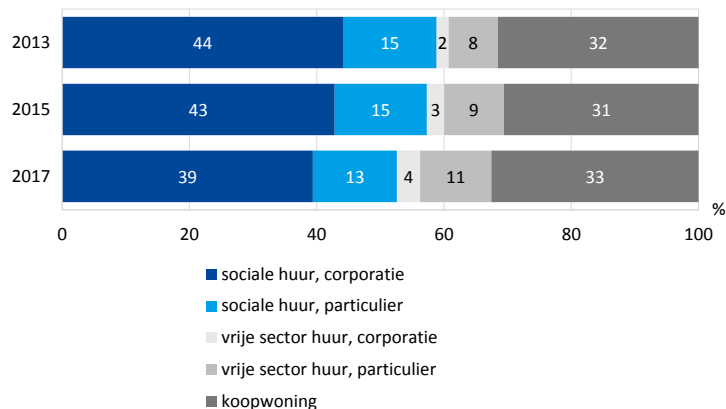
Inkomensverdeling Amsterdam, 2013-2017 (procenten)



Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Daarnaast groeit de vrije sector huur van particulieren. Het aandeel koopwoningen neemt iets af. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €631 aan huur, gelijk aan het gemiddelde in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €887, hoger dan het MRA gemiddelde (€771).

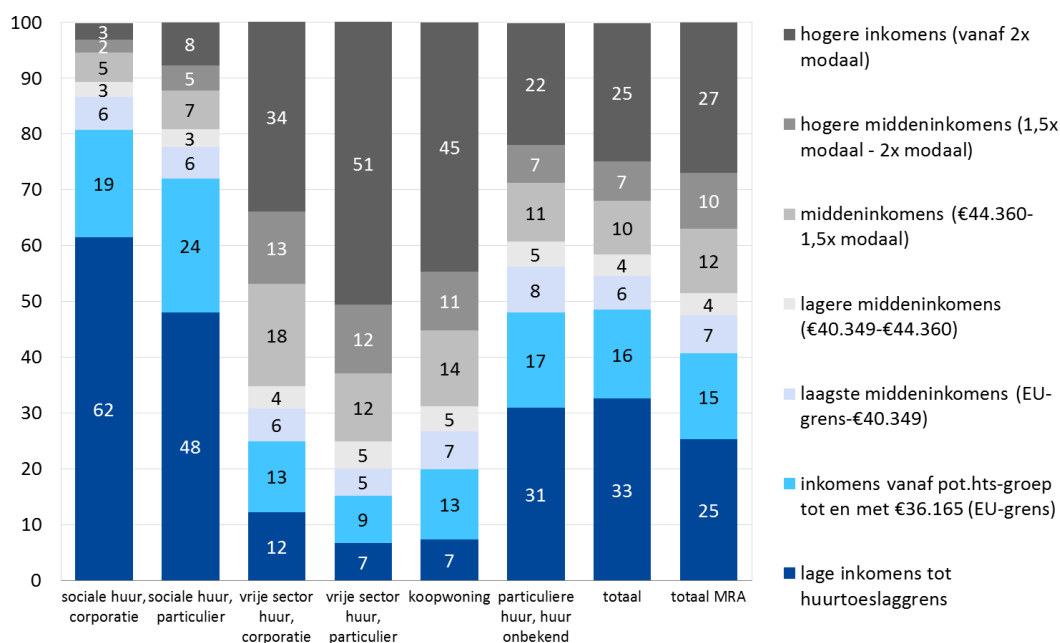
Samenstelling woningvoorraad in Amsterdam, 2013-2017 (procenten)



Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 25% van de huishoudens in Amsterdam een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in particuliere vrije sectorwoningen is dit 51% en in de koopsector 45%. 81% procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Voor bewoners van een particuliere woning met een sociale huur is dit percentage iets lager (72%). In de vrije sectorhuur van corporaties wonen relatief veel middeninkomens, 41% heeft een inkomen tussen de €40.349 en 2x modaal (27% gemiddeld in Amsterdam).

Inkomensverdeling Amsterdam, 2017 (procenten)

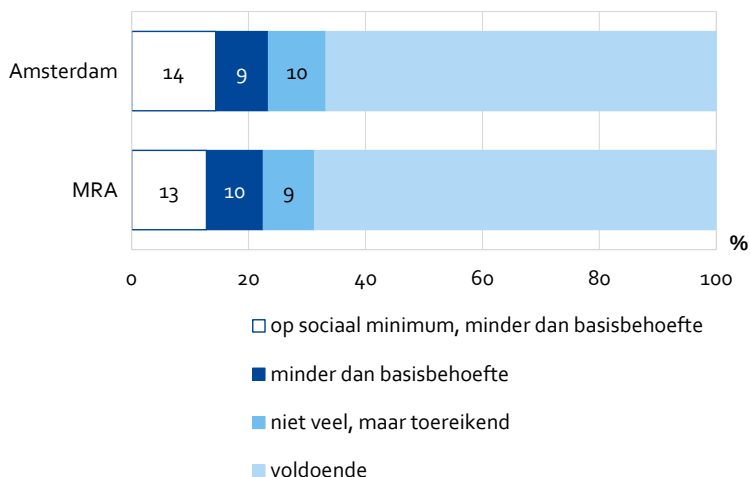


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders in Amsterdam 28% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 19% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

23% van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 14% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 9% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Amsterdam, 2017 (procenten)



Prettig wonen

Bewoners in Amsterdam zijn net zo tevreden over hun woning en minder tevreden over hun buurt als gemiddeld in de Metropoolregio. Ze geven een 7,8 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,5 aan hun buurt (7,6 gemiddeld).

Bewoners waarderen hun buurt vooral vanwege de rust en het groen, de winkels, en het centrum.

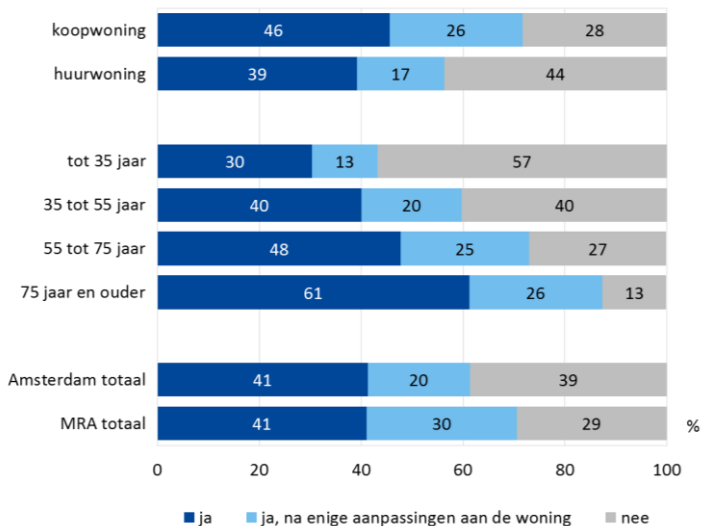
Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Amsterdam 2017



Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Amsterdam, 41%, vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 20% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 39% acht de woning echt ongeschikt. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (44%). Jonge huishoudens vinden hun woning minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

Woning geschikt om oud in te worden, Amsterdam, 2017 (procenten)



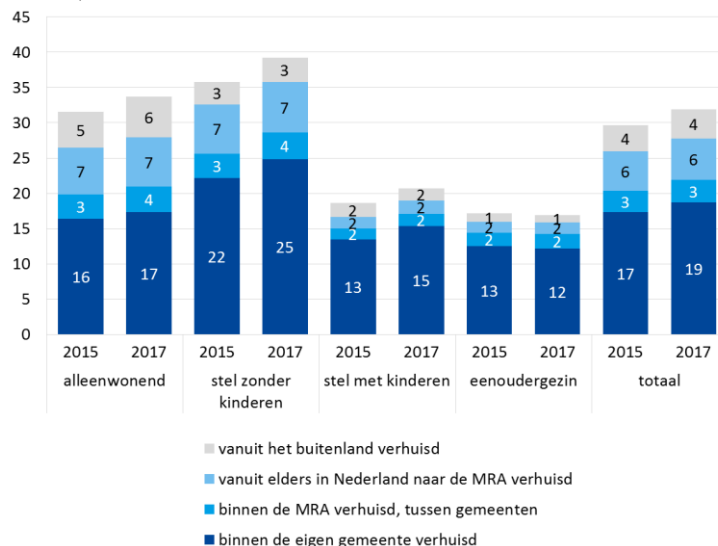
Verhuizingen

32% van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 30% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of vanuit elders in Nederland.

De toename aan verhuizingen was er vooral binnen de gemeente.

Vooral gezinnen zonder kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Amsterdam als vanuit andere gemeenten binnen de MRA. Ook is de instroom van alleenwonenden uit het buitenland toegenomen.

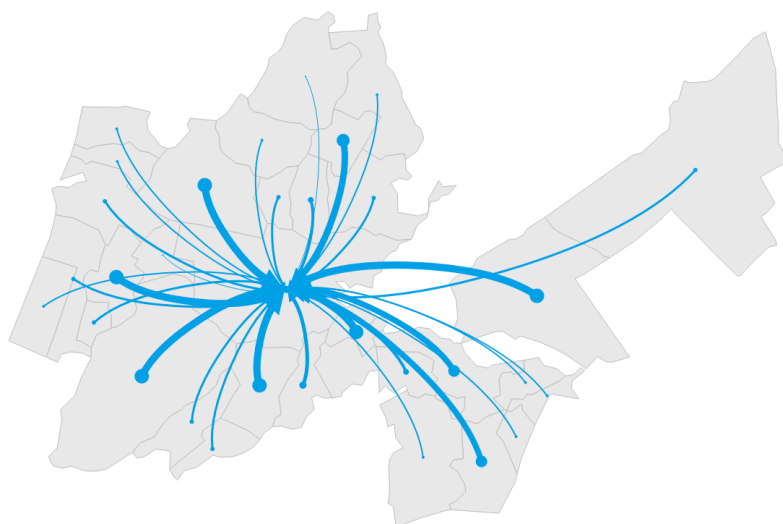
Verhuizingen naar en in Amsterdam, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



Verhuizingen naar Amsterdam

In totaal ontving Amsterdam in 2015-2016 15.690 huishoudens vanuit de MRA. Het waren vooral huishoudens uit Amstelveen (2.670), Almere (1.780), Diemen (1.500) en Haarlemmermeer (1.480). Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Diemen toegenomen (was 1.250).

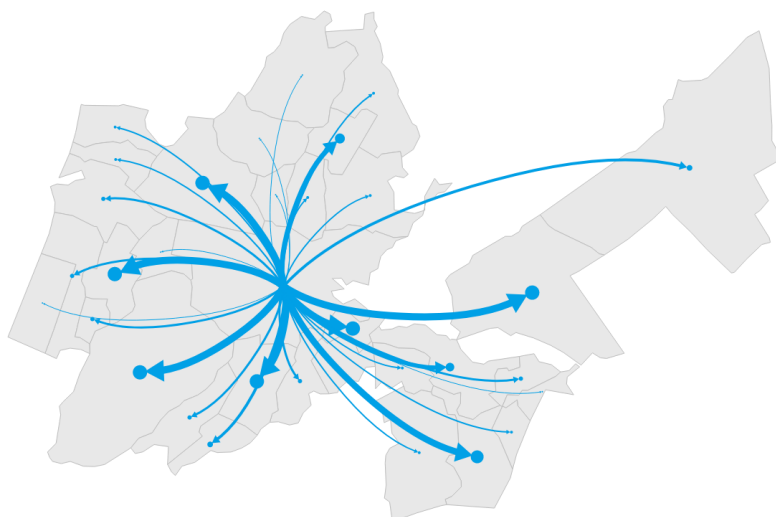
Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Amsterdam, 2015-2016



Verhuizingen vanuit Amsterdam

In totaal zijn er in 2015-2016 19.790 huishoudens vertrokken uit Amsterdam naar andere gemeentes binnen de MRA. De meeste huishoudens gingen naar Amstelveen (3.190), Haarlem (2.330), Zaanstad (2.200) en Almere (2.050). Ten opzichte van 2013-2014 valt de sterke groei van de verhuisstroom richting Haarlem op: toen vertrokken er 1.700 huishoudens naar Haarlem.

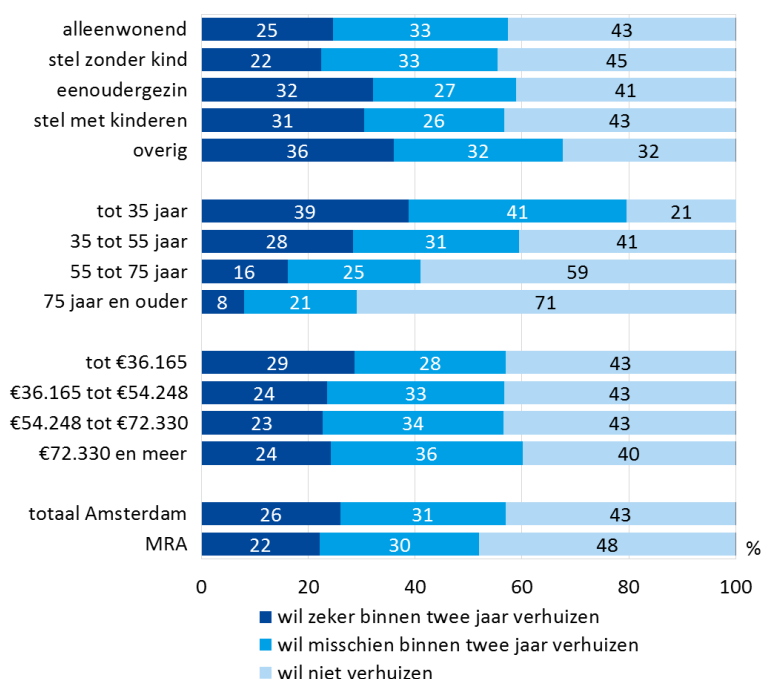
Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Amsterdam, 2015-2016



Verhuisceneigheid

Rond de 57% van de huishoudens in Amsterdam heeft verhuiscplannen; 26% wil zeker verhuizen, 31% misschien. De verhuisceneigheid is iets hoger dan gemiddeld in de MRA. Alleenwonenden en eenoudergezinnen willen iets vaker verhuizen dan gezinnen en stellen zonder kinderen. Het zijn vooral jongeren die verhuiscplannen hebben: 39% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 41% misschien. Huishoudens met een inkomen hoger dan €72.330 (2x modaal) geven wat vaker aan misschien te willen verhuizen. Lage inkomens (tot €36.165) willen vaker zeker verhuizen (29%).

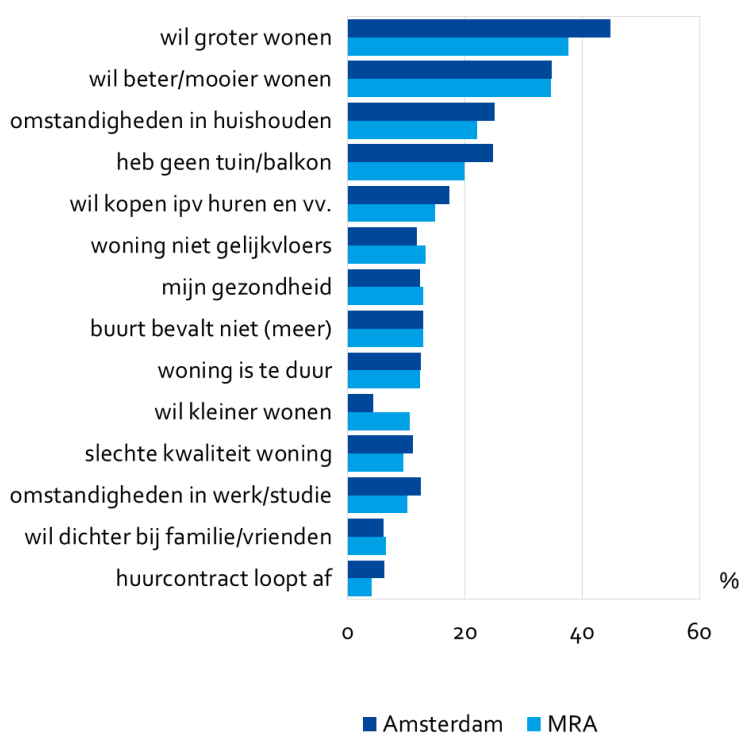
Verhuisceneigheid Amsterdam, 2017 (procenten)



Verhuiscenen

Verhuiscmotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Amsterdam geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de MRA, geven huishoudens relatief minder vaak aan kleiner te willen wonen (4% in Amsterdam en 11% gemiddeld in de MRA).

Verhuiscenen van verhuisceneigden in Amsterdam, 2017 (procenten)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Amsterdam die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%).

Ongeveer 18.800 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Amsterdam te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 163.000 huishoudens belangstelling voor wonen in Amsterdam. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Iets meer huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 52%; huur: 48%). De nadruk ligt op het segment boven de €250.000.

Er is geen duidelijke voorkeur voor bestaande bouw (22%) of nieuwbouw (27%), de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in.

Elf procent van de verhuisgeneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouwwoning. De interesse voor kluswoningen is met 13% iets hoger.

Verhuishwensen Amsterdam, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Amsterdam:		
bij voorkeur eigen gemeente	144.200	79
bij voorkeur naar elders, binnen de MRA	21.400	12
bij voorkeur naar elders, buiten de MRA	17.300	9
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Amsterdam		
van buiten de gemeente	18.800	
totaal Amsterdam	163.000	
eengezinswoning		
meergezinswoning	48.900	32
	95.400	63
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	55.900	38
	8.500	6
dure huur, €971 en meer	6.000	4
goedkope koop, tot €250.000	15.600	10
middeldure koop, €250.000 - €363.000	29.200	20
dure koop, €363.000 en meer	33.100	22
bij voorkeur bestaande bouw	34.600	22
bij voorkeur nieuwbouw	42.200	27
zelfbouw	16.700	11
kluswoning	19.400	13

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 19.085 respondenten meegedaan in Amsterdam. Er hebben 6.495 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 9.782 respondenten in Amsterdam die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen en wat daarbij hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam
www.amsterdam.nl

Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,
Laura de Graaff, Daan Schmitz,
Bart Sleutjes, Annika Smits,
Mersiha Tepic

h.booi@amsterdam.nl
Telefoon 020 251 0474