

Factsheet Wonen in Amsterdam 2021

Amsterdam in het kort

Amsterdam telt in totaal bijna 475.000 huishoudens. Een relatief groot deel woont alleen (49%). Gemiddeld in de MRA ligt dit aandeel op 39%. Er wonen wat minder stellen met kinderen (18%) vergeleken met de MRA (25%). In Amsterdam wonen relatief veel jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (28% versus 20%). Vooral de groep 55-75 jaar is verhoudingsgewijs in Amsterdam wat kleiner (31%) dan in de MRA als geheel 35%.

Huishoudens in Amsterdam behoren relatief vaak tot de laagste inkomens: het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is met 30% hoger dan gemiddeld in de MRA (24%).

De woningvoorraad in Amsterdam bestaat voor 37% uit corporatiewoningen met een sociale huur, dat is hoger dan gemiddeld in de MRA (30%). Ook particuliere woningen met een sociale huur (11%) en woningen met een dure huur (15%) komen in Amsterdam relatief meer voor dan gemiddeld in de MRA (respectievelijk 7% en 9%). Er zijn in Amsterdam relatief weinig eengezinswoningen: 15%, tegenover 48% gemiddeld in de MRA.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 35% een dure huurwoning betrokken, dat is veel meer dan er in de voorraad aanwezig is (15%). Recent verhuisden gingen in Amsterdam juist relatief minder vaak in een koopwoning wonen: 20%, vergeleken met 29% aanwezig in de woningvoorraad.

Kerncijfers Amsterdam, 2021

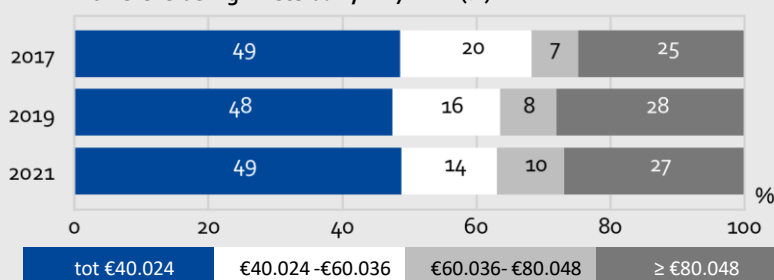
	Amsterdam	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	474.875	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	449.989	1.173.953
eengezinswoningen	15%	48%
alleenwonenden	49%	39%
stel zonder kinderen	23%	26%
eenoudergezin	8%	9%
stel met kinderen	18%	25%
18-34 jaar	28%	20%
35-54 jaar	34%	36%
55-75 jaar	31%	35%
75 jaar en ouder	7%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	30%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	19%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	8%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	10%	13%
hoogste inkomens > €80.048	27%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	37%	30%
sociale huur, particulier tot €752	11%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	7%
dure huur €1.053 en meer	15%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	4%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	9%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	16%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Amsterdam is in de laatste vier jaar toegenomen, 37% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036, tegenover 32% in 2017. Het aandeel middeninkomens nam af, van 20% in 2017 naar 14% in 2021. De groep huishoudens met een laag inkomen blijft met 49% stabiel.

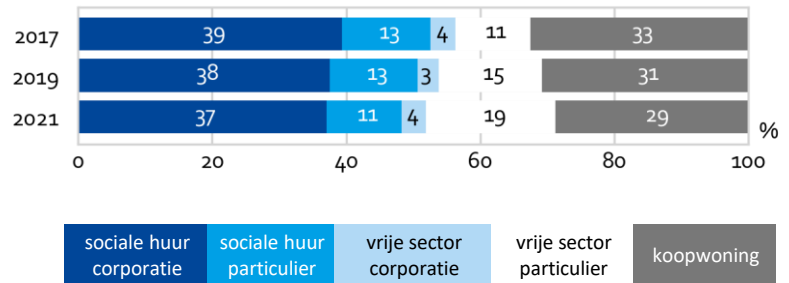
Inkomensverdeling Amsterdam, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Amsterdam bestaat de woningvoorraad voor 29% uit koopwoningen en dit aandeel neemt geleidelijk af. Het aandeel sociale huurwoningen is afgenomen naar 48%, in 2017 was dit nog 52%. Vooral in het particuliere segment is de sociale huurvoorraad geslonken. In de vrije sector is het aandeel particuliere huurwoningen juist gestegen tot 19%, bijna een verdubbeling sinds 2017 (11%).

Samenstelling woningvoorraad Amsterdam, 2017-2021 (%)



Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

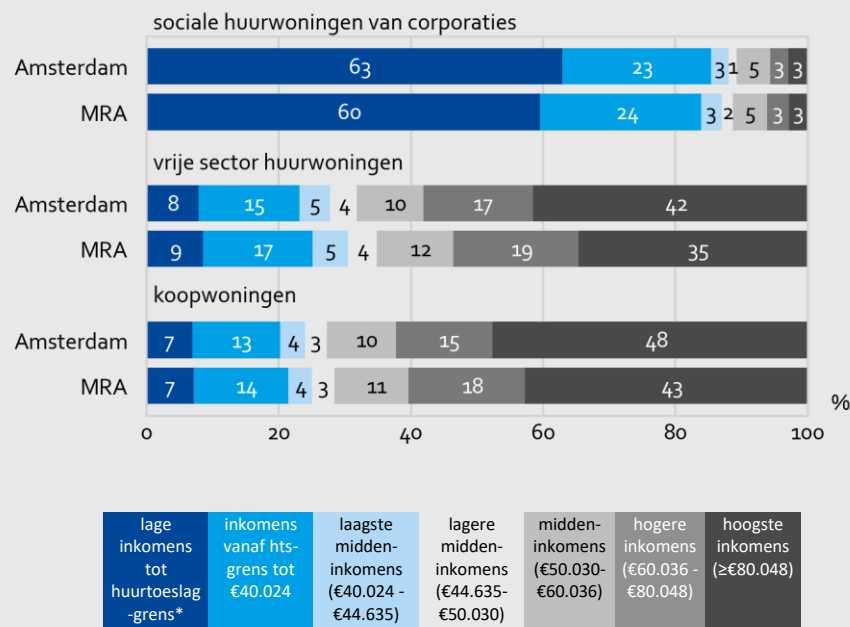
De sociale huur van corporaties wordt voor 86% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is wat vaker dan gemiddeld in de MRA (84%). In Amsterdam gaat het wat vaker om huishoudens met een huishoudens tot de huurtoeslaggrens (63% versus 60% gemiddeld in de MRA).

In de vrije sector huurwoningen wonen in Amsterdam relatief veel huishoudens met hogere inkomens (59%, tegenover 54% in de MRA), waarbij het vooral relatief vaak gaat om de hoogste inkomens van €80.048 en hoger (42%, vergeleken met 35% in de MRA).

In de koopwoningen in Amsterdam heeft 63% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is wat vaker dan gemiddeld in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



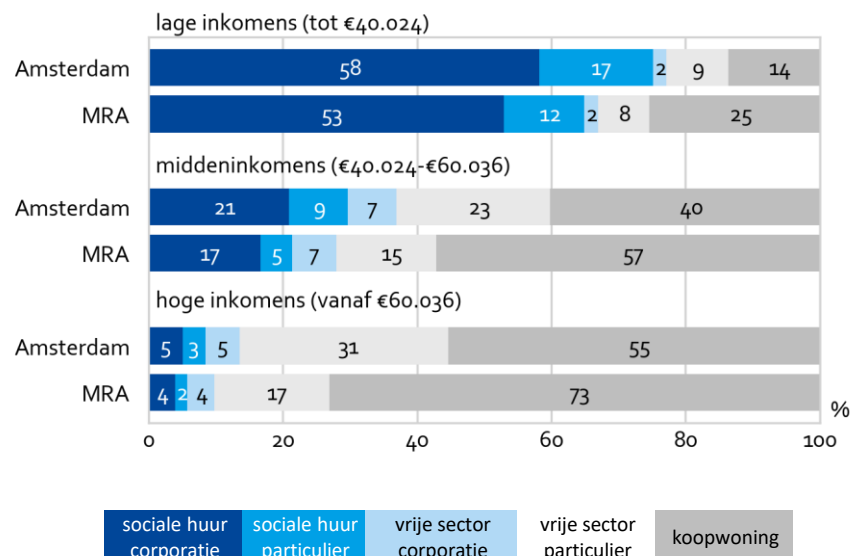
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Amsterdam relatief vaak in een sociale huurwoning (75%, tegenover 65% gemiddeld in de MRA), en minder vaak in een koopwoning (14% versus 25% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen bewonen relatief vaak een sociale huurwoning (30%, versus 22% in de MRA), en minder vaak een koopwoning (40% versus 57% in de MRA). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is relatief hoog (23% versus 15% in de MRA).

Ruim de helft van de hoge inkomens in Amsterdam is eigenaar-bewoner (55%), dat is minder dan in de MRA (73%). Deze groep woont relatief vaak in een particuliere huurwoning in de vrije sector: 31%, vergeleken met 17% gemiddeld in de MRA.

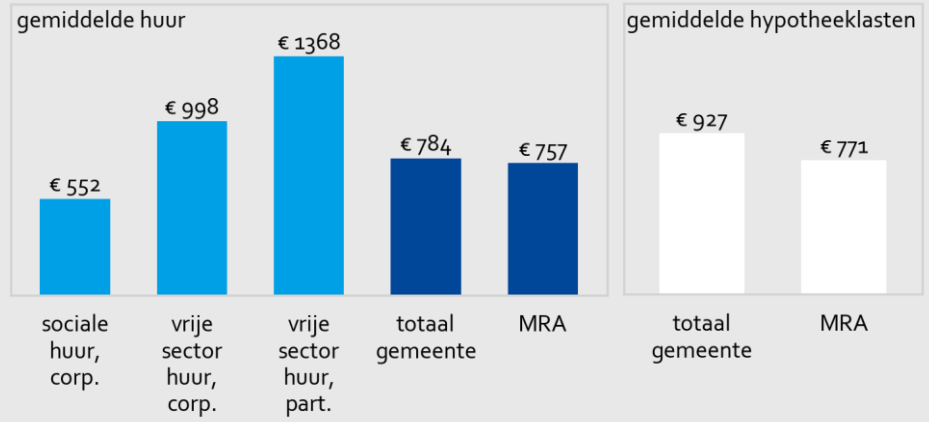
Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Amsterdam betalen gemiddeld €784 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €1.058 (MRA: €986). Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur, net als gemiddeld in de MRA. In Amsterdam betalen woningeigenaren gemiddeld €927 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 18% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is meer dan het gemiddelde in de MRA (16%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



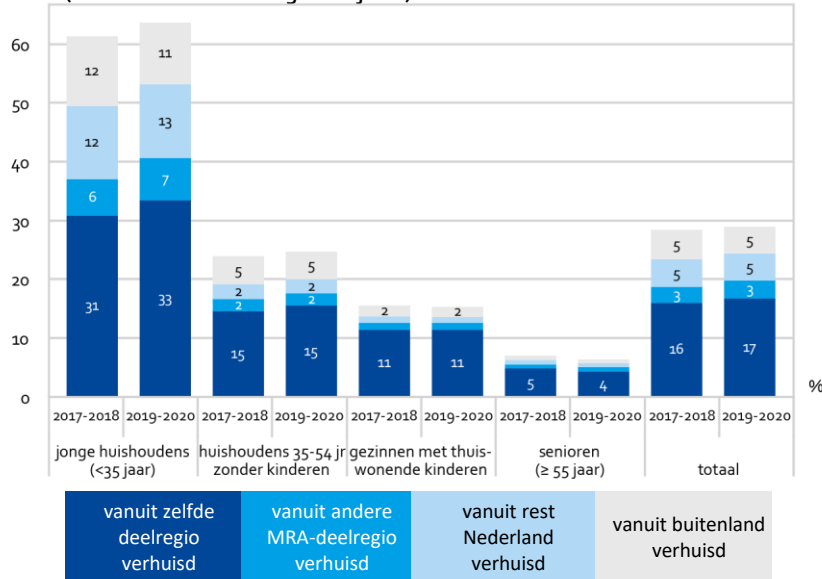
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn 136.930 huishoudens in of naar Amsterdam verhuisd. Dat is 29% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (28%). Er verhuisden vooral jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en het aandeel verhuisde jonge huishoudens is ook toegenomen sinds 2017-2018. Gezinnen en senioren zijn juist wat minder vaak recent verhuisd in of naar Amsterdam. Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 20.520 starters onder de recent verhuisden, dat zijn er 1920 meer dan in 2017-2018.

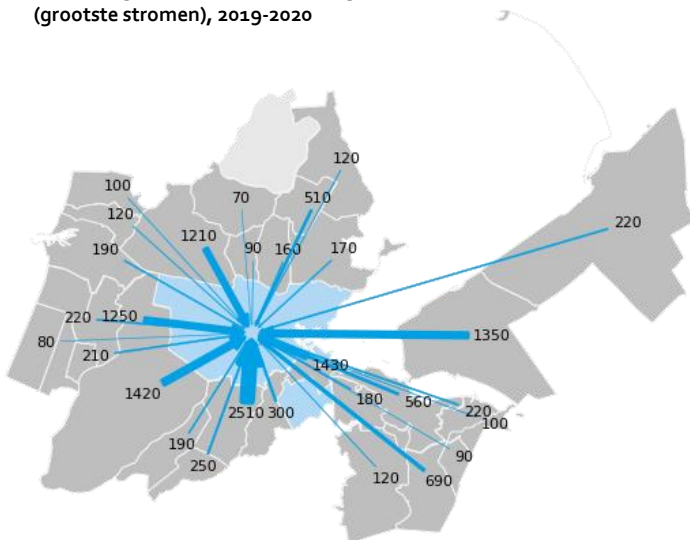
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amstelveen, Diemen, Almere, Haarlemmermeer, Haarlem en Zaanstad.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Amsterdam naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amsterdam (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Amsterdam, 2019-2020

Stroomtype	2019-2020	2017-2018
binnen Amsterdam	+ 79.050	+ 74.680
vanuit overig MRA naar Amsterdam	+ 14.170	+ 12.850
van buiten de MRA naar Amsterdam	+ 21.850	+ 21.620
vanuit buitenland naar Amsterdam	+ 21.860	+ 23.950

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

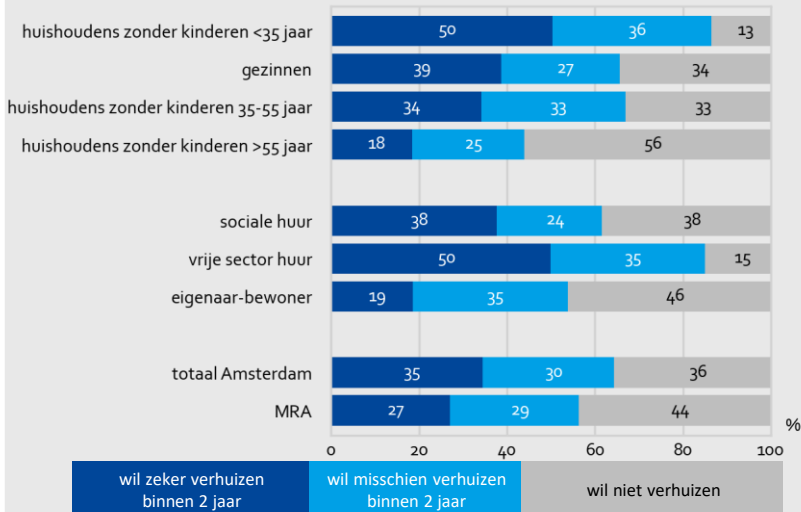
Gemeente	2019-2020	2017-2018
naar Amstelveen	- 2.660	- 2.770
vanuit Amstelveen	+ 2.510	+ 2.450
naar Diemen	- 1.980	- 1.680
vanuit Diemen	+ 1.430	+ 1.100
naar Almere	- 2.390	- 2.160
vanuit Almere	+ 1.350	+ 1.250
naar Haarlemmermeer	- 2.030	- 1.570
vanuit Haarlemmermeer	+ 1.420	+ 1.320

Verhuiscapaciteit

Van de huishoudens in Amsterdam heeft 65% verhuisplannen; 35% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuiscapaciteit is hoger dan gemiddeld in de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen en gezinnen. Stellen ouder dan 55 jaar hebben een lagere verhuiscapaciteit.

Huurders zijn vaker verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners. Daarbij willen huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar verhuizen (50%).

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Amsterdam, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscapaciteit

Ruim driekwart van de huishoudens in Amsterdam die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (78%). Van de huishoudens die willen verhuizen, wil 22% buiten Amsterdam gaan wonen. Door deze groep wordt buiten de MRA en Haarlem het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben 232.300 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Amsterdam. Daarvan wonen er 215.300 in de gemeente zelf en 17.000 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscapaciteit Amsterdam, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Amsterdam naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	215.300	78
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	n.v.t.	n.v.t.
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	61.400	22
Waar wonen huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	215.300	93
buiten de gemeente	17.000	7
Totaal	232.300	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen, zoekt 52% een meergezinswoning, 15% geeft de voorkeur aan een eengezinswoning en 32% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt het vaakst een koopwoning (54%), vooral in het duurste segment van meer dan €438.000 (29%), of een sociale huurwoning (34%).

Ruim de helft (52%) wil graag een woning van 60-100 m² en 24% zoekt een woonoppervlak groter van 100 m² en eveneens 24% zoekt een woning kleiner dan 60 m².

Ruim de helft wil graag een tuin (52%) bij de woning en 24% een werkruimte.

Van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen, zoekt 30% een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	15
meergezinswoning	52
beide	32
huur	
sociale huur huur tot €752	34
middeldure huur €752- €1.053	8
dure huur €1.053 en meer	5
koopwoning	
koopwoning < €188.000	1
koopwoning €188.000- €296.000	6
koopwoning €296.000- €438.000	18
koopwoning > €438.000	29
woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	24
woonoppervlak 60- 100 m ²	52
woonoppervlak > 100 m ²	24
tuin	52
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	30
werkruimte	24

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een rustig stedelijk woonmilieu (23%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de MRA (20%). Ook in 2019 waren de rustige stedelijke woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Amsterdam een woning zochten (25%).

Verder zoeken huishoudens die in Amsterdam willen wonen vaak naar een grootstedelijk woonmilieu of een buurt met vooral appartementen dichtbij een wijkwinkelcentrum 'wonen-winkels-werken' (beide 19%). In 2019 gaf respectievelijk 17% en 19% dit aan.

Gemiddeld is van de huishoudens die in de MRA willen wonen een minder groot deel op zoek naar een grootstedelijk woonmilieu (9%) of naar wonen-winkels-werken (14%).

Daarnaast zoekt 17% van de woningzoekenden naar een gevarieerd woonmilieu, bestaande uit laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp. In 2019 zocht eveneens 17% naar dit type woonmilieu. Gemiddeld in de MRA is een kleiner deel van de woningzoekenden op zoek naar dit type woonmilieu (15%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



rustig stedelijk (23%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



grootstedelijk (19%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren



wonen-winkels-werken (19%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



gevarieerd (17%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



woonwijk (13%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen

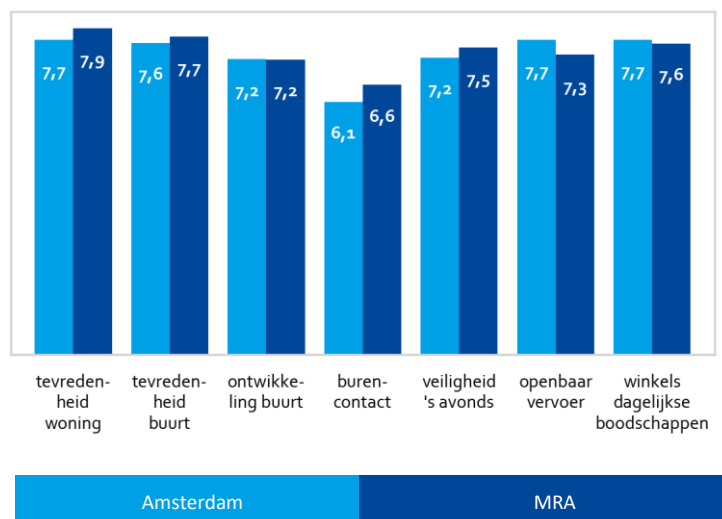


landelijk, ruim of recreatief (9%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen

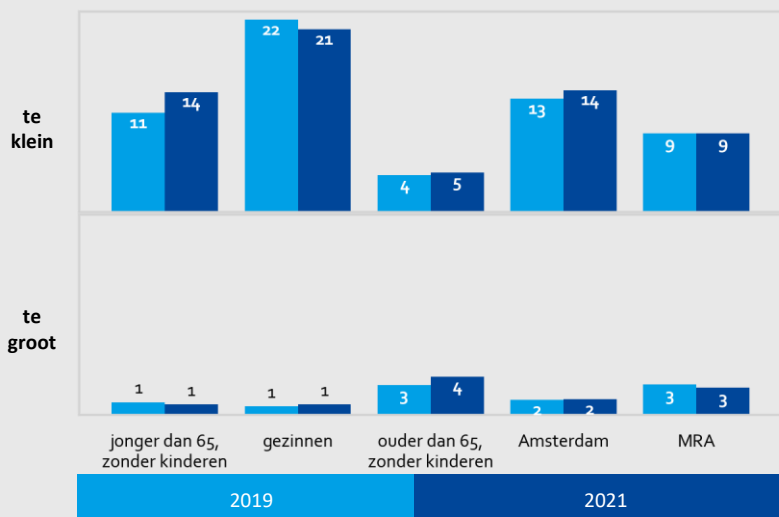
Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amsterdam geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Amsterdammers gemiddeld tevreden (7,7). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan tevredener te zijn met het aanbod van openbaar vervoer en van winkels voor dagelijkse boodschappen. Over burenccontacten en de veiligheid 's avonds zijn Amsterdammers minder tevreden dan gemiddeld in de MRA. In Laan van Spartaan (5,1), Westlandgracht (5,1) en De Punt (5,2) worden de burenccontacten het minst gewaardeerd. Waterland/Nieuwendammer- en Buiksloterdijk/Noordelijke IJ-oeveren Oost (8,9) en Apollobuurt (8,5) kennen de hoogste buurttevredenheid, De Punt (6,1) en de Kolenkitbuurt scoren het laagst.

Leefbaarheidscijfers Amsterdam, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Passend wonen

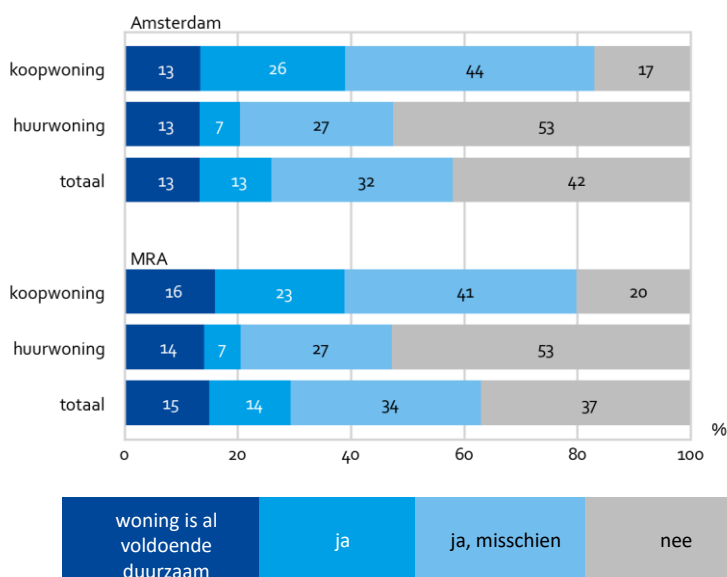
Gemiddeld vindt 14% van de Amsterdamse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 2% de woning te groot. In 2019 ging het om respectievelijk 13% en 2%. Gemiddeld in de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te groot (3%) en minder vaak te klein (9%). In de MRA zijn deze percentages sinds 2019 gelijk gebleven.

Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (21%). Huishoudens ouder dan 65 en zonder kinderen vinden hun woning wat vaker te groot (4%) en relatief weinig te klein (5%).

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Amsterdam zijn iets minder vaak dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen: 13% is hiertoe bereid en 32% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Amsterdam een wat minder groot deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (13% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Amsterdam vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 17% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 53%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

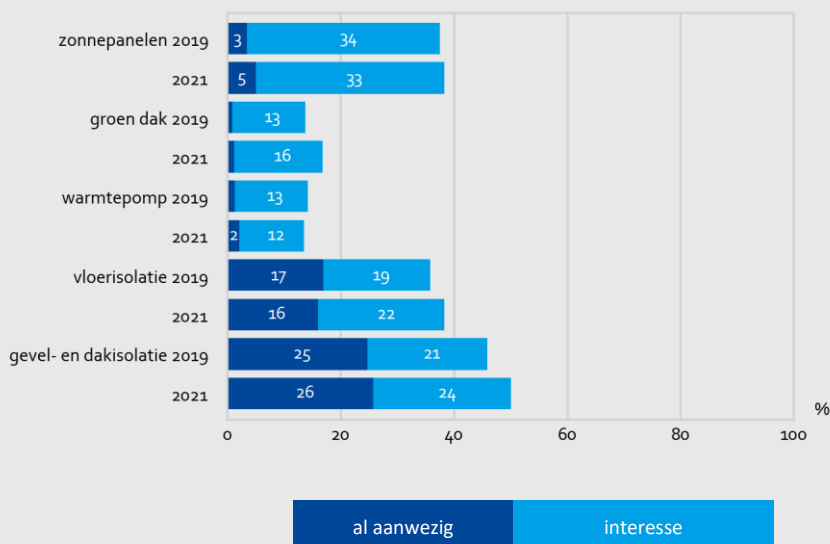


Verduurzaming woning

In 2021 geeft een klein deel (5%) van de huishoudens in Amsterdam aan zonnepanelen op de woning te hebben. In 2019 ging het om 3%. Wel heeft één op de drie huishoudens (33%) interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

Een kwart van de huishoudens geeft aan dat gevel en dak geïsoleerd zijn (26%) en volgens 16% is er sprake van vloerisolatie. De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is ongeveer even groot (respectievelijk 24% en 22%). Een klein deel van de huishoudens geeft aan een warmtepomp te hebben (2%), en een veel grotere groep heeft daarin interesse (12%). Hetzelfde geldt voor een groen dak: 16% van de huishoudens is hierin geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Amsterdam, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Amsterdam

In Amsterdam hebben er 20.176 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 6.209 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Bart Sleutjes
e-mail: h.booi@amsterdam.nl