

WONINGMARKTRAPPORT

Gemeente Amsterdam

2^e kwartaal 2016

de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt



Kennis van de woningmarkt bepalend voor beleid

Als overheid of marktpartij wilt u graag op de hoogte blijven van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Duidelijk is dat de vraag- en aanbodverhouding in de verschillende regio's en gemeenten verschillend verlopen. In sommige gebieden is sprake van krimp van de bevolking en het aantal huishoudens. Naast demografische ontwikkelingen spelen economische factoren een rol. Inzicht in de marktontwikkelingen kunnen belangrijke input geven voor toekomstig woonbeleid en beslissingen op het gebied van investeringen. Woningmarktcijfers.nl levert dit inzicht via een gestandaardiseerd woningmarktrapport. Het rapport geeft belangrijke feiten en trends weer. Uiteraard niet de verklaring waarom de ontwikkelingen zo lopen. Dit kan met verder onderzoek worden aangevuld, door u zelf of door Woningmarktcijfers.nl

Over Woningmarktcijfers.nl

Woningmarktcijfers.nl levert online actuele woningmarktrapporten van elke gemeente, regio en provincie in Nederland. Naast deze uitgebreide woningmarktrapporten zijn eveneens marktontwikkelingen op onderdelen online beschikbaar. Bovendien kan Woningmarktcijfers gerichte onderzoeken doen en analyses op maat verrichten voor overheden en marktpartijen. De belangrijkste data van koopsomgegevens en aantal transacties worden op maandbasis ingekocht bij het Kadaster. Deze zijn beschikbaar vanaf 1993. Vanaf 2011 kunnen wij de data eveneens leveren per 4 cijfer postcodegebied.

Elk kwartaal worden de data bijgewerkt in de woningmarktrapporten en marktontwikkelingen. De gegevens zijn aan het einde van de maand na afloop van het kwartaal beschikbaar. Verder wordt gebruik gemaakt van openbare data zoals de CBS gegevens. Deze gegevens worden bijgewerkt zodra deze beschikbaar zijn, meestal 1x per jaar. Voor wat betreft de prognoses van inwoners en huishoudens wordt gebruik gemaakt van data van Etil BV te Maastricht.

Werking navigatie rapport

Het rapport is voorzien van handige navigatie, via de inhoudsopgave kunt u direct naar de pagina gaan. Vervolgens kunt u via het logo van Woningmarktcijfers.nl weer terugkeren naar de inhoudsopgave.

Copyright

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de organisatie waarvan de naam op de factuur van dit rapport is vermeld. Verspreiding van het rapport binnen dezelfde organisatie is toegestaan. Het is, zonder nadrukkelijke toestemming van Woningmarktcijfers.nl, niet toegestaan het rapport cq. de inhoud daarvan geheel of gedeeltelijk, in welke vorm dan ook, ter beschikking te stellen aan derden.

Dit rapport is met de meeste zorg samengesteld. Niettemin kan voor eventuele fouten geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Woningmarktcijfers.nl

Burg. de Hesselleplein 13
6411 CG Heerlen

T: 045-4040250
F: 045-4040252

W: www.woningmarktcijfers.nl
E: info@woningmarktcijfers.nl

Woningmarktcijfers.nl is een onderdeel van [Pasgoed BV](#)

Copyright	2
Inhoudsopgave	3
Woningmarkt in Nederland	4
Economische ontwikkeling Nederland	5
Woningmarkt in beeld	6
Overzicht koopsom en transacties	7
Koopsom en transacties tussenwoningen	9
Koopsom en transacties hoekwoningen	11
Koopsom en transacties 2/1 kapwoningen	13
Koopsom en transacties vrijstaand	15
Koopsom en transacties appartementen	17
Koopsom en transacties per postcode	19
Historische prijsontwikkeling	21
Historische prijsontwikkeling woningtypes	22
Theoretische verkooptijd	23
Theoretische verkooptijd kenmerken	24
Gedwongen verkopen	25
Ranking gemeente	26
Kenmerken kopers	27
Ontwikkeling van de woningvoorraad	28
Woningvoorraad naar kenmerken	29
Mutatiegraad	30
Verhuisbewegingen	31
Huishoudens	32
Inwoners	33
Prognose inwoners en huishoudens	34
Toelichting	35

Vergelijking Nederland NVM Kadaster PBK



Overzicht provincies

Naam	Gemiddelde koopsom	T.o.v. 2e kw. 2015	T.o.v. 2015	Transacties	T.o.v. 2e kw. 2015
Drenthe	€ 204.640	5,5%	1,4%	1.493	28,7%
Flevoland	€ 201.182	1,3%	1,6%	1.160	38,6%
Friesland	€ 183.874	2,3%	1,1%	1.847	24,9%
Gelderland	€ 231.390	2,7%	0,1%	5.490	26,8%
Groningen	€ 176.810	1,3%	1,8%	1.558	25,9%
Limburg	€ 197.114	2,6%	1,3%	2.801	20,1%
Noord Brabant	€ 245.865	4,6%	3,6%	7.181	23,4%
Noord Holland	€ 292.352	10,3%	2,4%	9.364	13,0%
Overijssel	€ 208.473	4,3%	3,2%	3.041	29,2%
Utrecht	€ 276.266	6,1%	2,0%	4.279	24,6%
Zeeland	€ 196.310	0,9%	1,2%	1.163	15,1%
Zuid Holland	€ 231.173	6,2%	2,4%	10.938	29,5%
Nederland	€ 239.542	5,3%	1,9%	50.315	23,6%

Uitstekend eerste half jaar Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft een uitstekend eerste halfjaar achter de rug. In de eerste 6 maanden van 2016 zijn door het Kadaster 93.212 woningtransacties geregistreerd, een stijging van 23,9% in vergelijking met dezelfde periode van 2015. De sterkste stijging (31,6%) doet zich voor in Flevoland, Noord Holland noteert met 18,4% de kleinste stijging. De kans bestaat dat in 2016 het niveau van het topjaar 2006 (209.767 transacties) wordt overtroffen.

Stijging koopsom zet door

De gemiddelde koopsom bedraagt in het eerste halfjaar 2016 € 238.000. Dit is een stijging van 5,9% in vergelijking met het eerste half jaar van 2015. In vergelijking met het gehele jaar 2015 bedraagt de stijging 3,4%. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling per kwartaal te zien van zowel de NVM cijfers, als die van het Kadaster. Naast de koopsom absoluut publiceert het Kadaster/CBS de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Duidelijk is te zien dat de NVM koopsom mediaan en vooral de PBK index achterblijft bij de absolute koopsom.

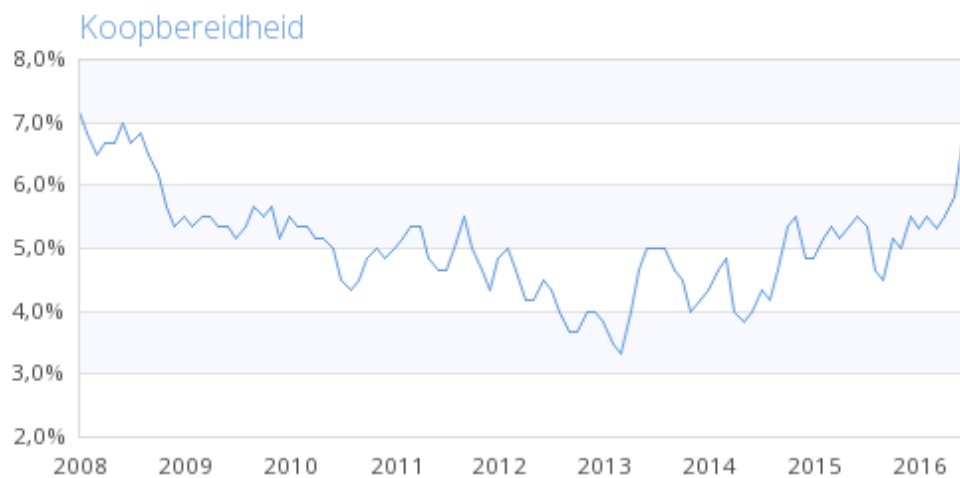
Verschillende koopsomreeksen

De prijsindex bestaande koopwoningen (PBK index) komt in het eerste kwartaal van 2016 uit op 90,8. De index met startjaar 2010 (=100) is een bewerking op de gemiddelde koopsom opgemaakt door het CBS en het Kadaster. In zes jaar tijd is het verschil tussen de koopsom en de index opgelopen tot € 19.000. In onderstaande grafiek is eveneens de NVM mediane koopsom opgenomen. Het verschil tussen de absoluut gemiddelde koopsom en de NVM koopsom bedraagt momenteel € 11.000.

Transacties op provinciaal niveau

In Noord Holland bedraagt de stijging van de gemiddelde koopsom ten opzichte van 6 maanden 2015 maar liefst 11%. In Zeeland en Groningen blijft deze beperkt tot ruim 1%.

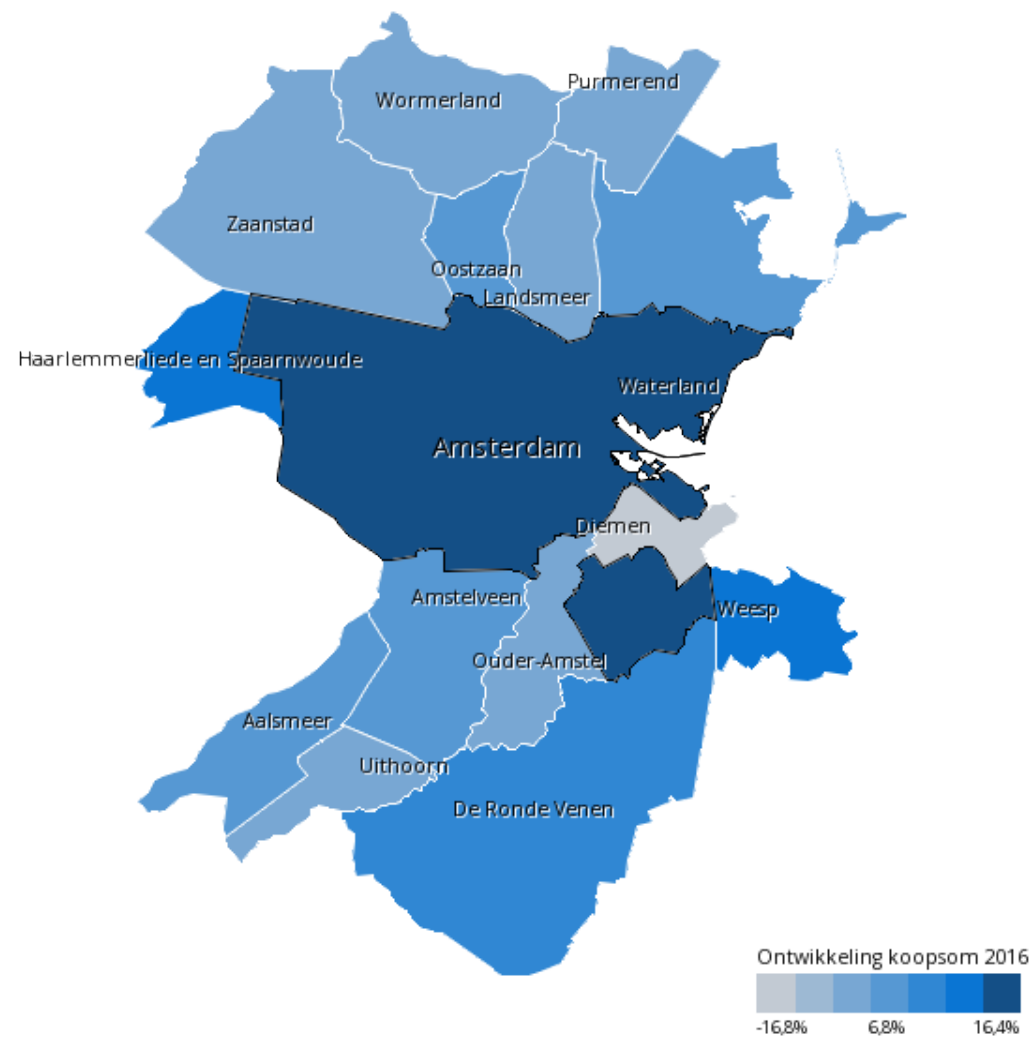
[Download hier het persbericht inclusief alle grafieken](#)



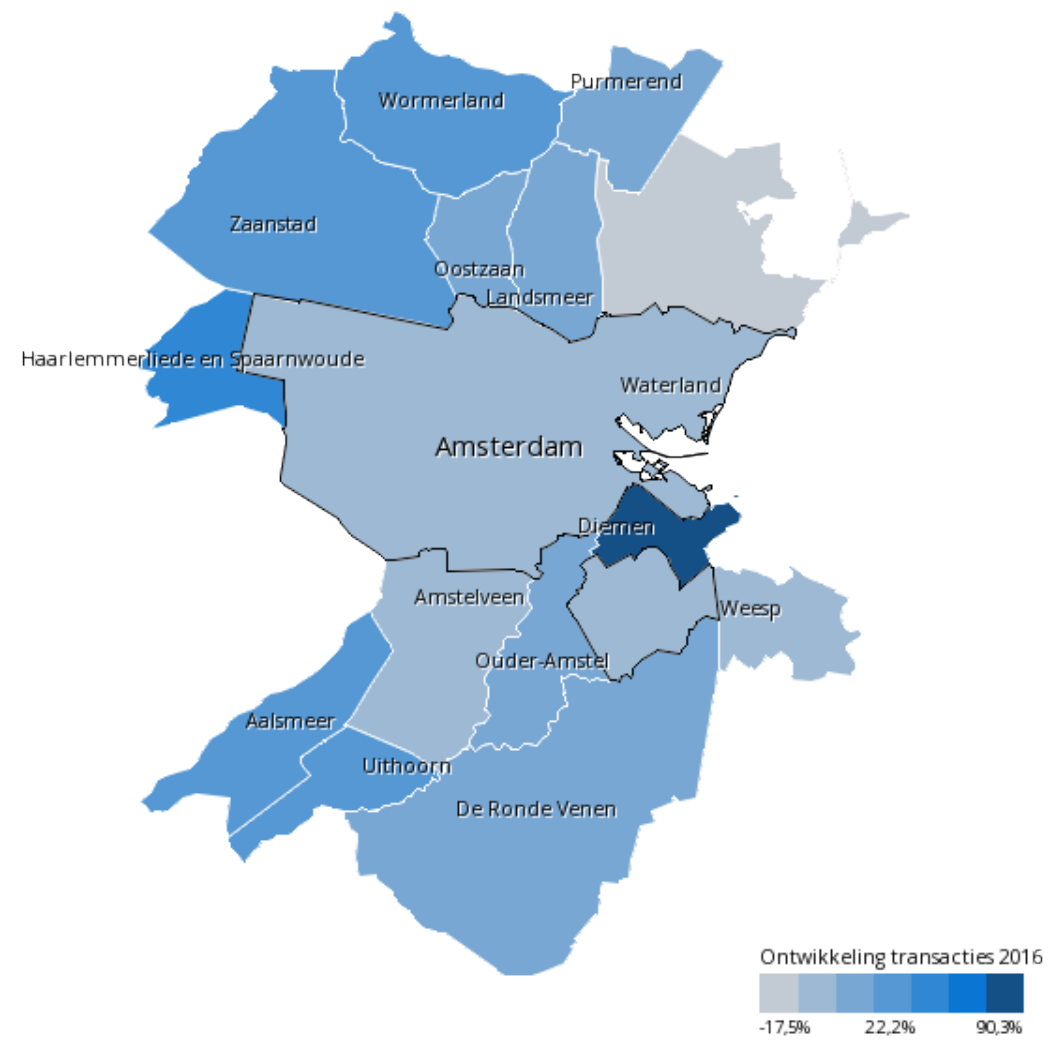
Economische factoren

Indicator	'15 4	'15 5	'15 6	'15 7	'15 8	'15 9	'15 10	'15 11	'15 12	'16 1	'16 2	'16 3	'16 4	'16 5	'16 6
Koopbereidheid	5,2%	5,3%	5,5%	5,3%	4,7%	4,5%	5,2%	5,0%	5,5%	5,3%	5,5%	5,3%	5,5%	5,8%	6,7%
Consumentenvertrouwen	2	4	8	6	8	5	3	5	3	7	-1	-4	2	2	6
Hypotheekrente	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Inflatie	0,6%	1,1%	1,0%	1,0%	0,8%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%

Ontwikkeling gemiddelde koopsom



Ontwikkeling transacties

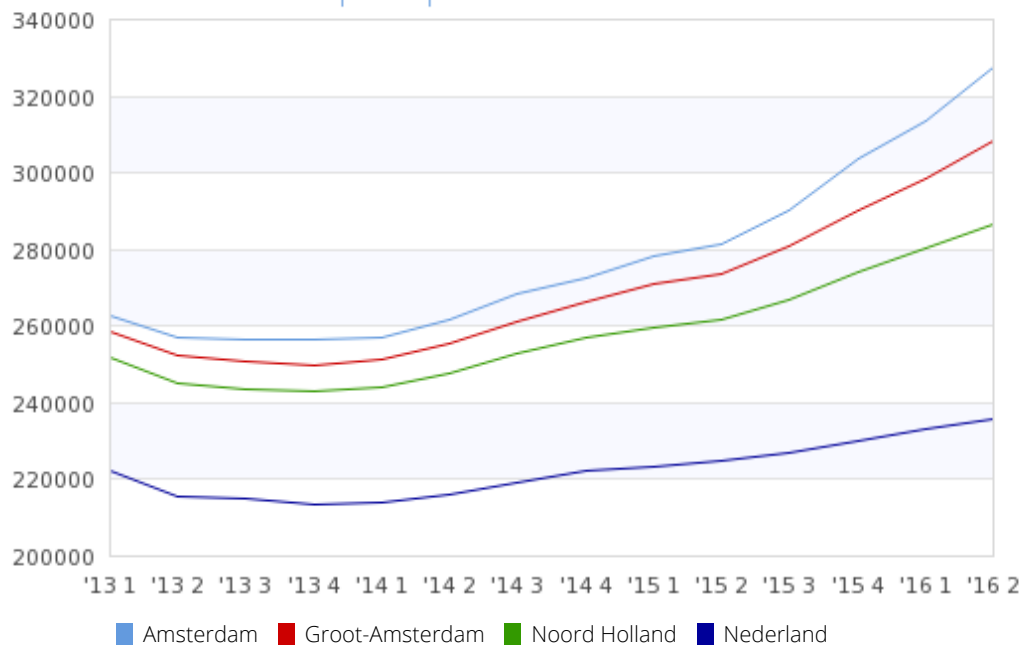


In het overzicht worden de ontwikkelingen van Amsterdam en de omliggende gemeenten grafisch weergegeven. De minimale en maximale ontwikkelingen corresponderen met de kleuren. Zowel bij de gemiddelde koopsom als de transacties worden de laatste 4 kwartalen vergeleken met de voorgaande 4 kwartalen.

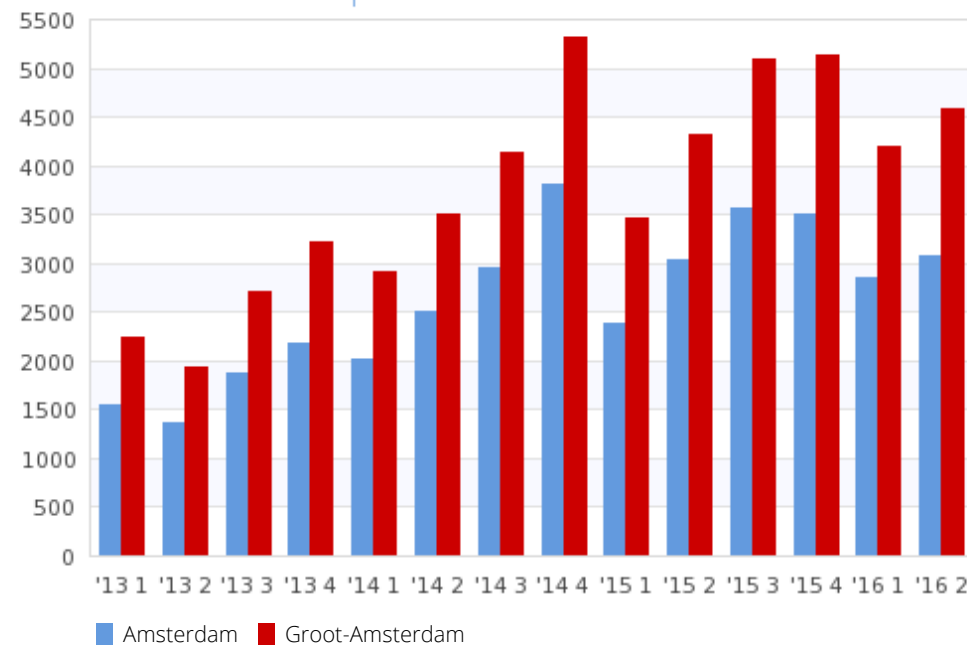
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Overzicht koopsom en transacties Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

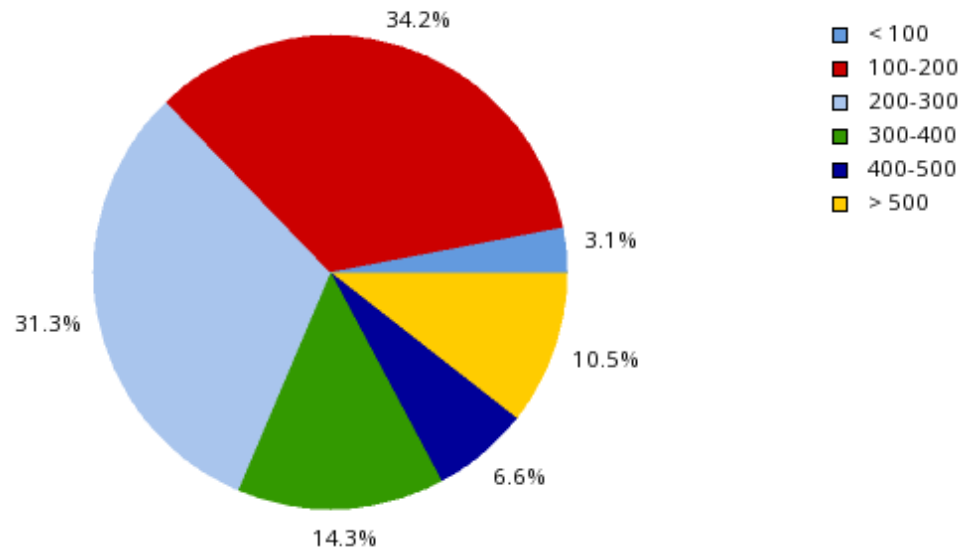
Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	258.131	252.982	254.315	258.837	260.575	271.018	279.518	274.178	292.002	283.226	312.852	320.831	336.881	342.730
Groot-Amsterdam	251.537	248.900	249.517	249.986	255.762	265.415	270.802	269.601	278.590	277.953	296.790	302.625	315.714	321.833
Noord Holland	242.169	243.186	241.450	245.175	246.091	256.081	261.905	260.326	259.310	265.019	279.418	285.363	290.262	292.352
Nederland	213.246	210.908	214.778	213.784	215.689	220.670	225.194	224.660	221.589	227.389	233.301	235.039	236.333	239.542

Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	1.547	1.373	1.882	2.174	2.020	2.500	2.947	3.818	2.393	3.026	3.565	3.510	2.858	3.069
Groot-Amsterdam	2.248	1.938	2.705	3.211	2.918	3.500	4.145	5.322	3.463	4.328	5.087	5.137	4.199	4.589
Noord Holland	4.408	3.958	5.413	6.579	5.651	6.721	7.793	10.060	6.778	8.284	10.097	10.219	8.465	9.364
Nederland	23.091	22.111	28.925	35.968	28.963	34.074	39.160	51.314	34.527	40.722	50.609	52.435	42.897	50.315

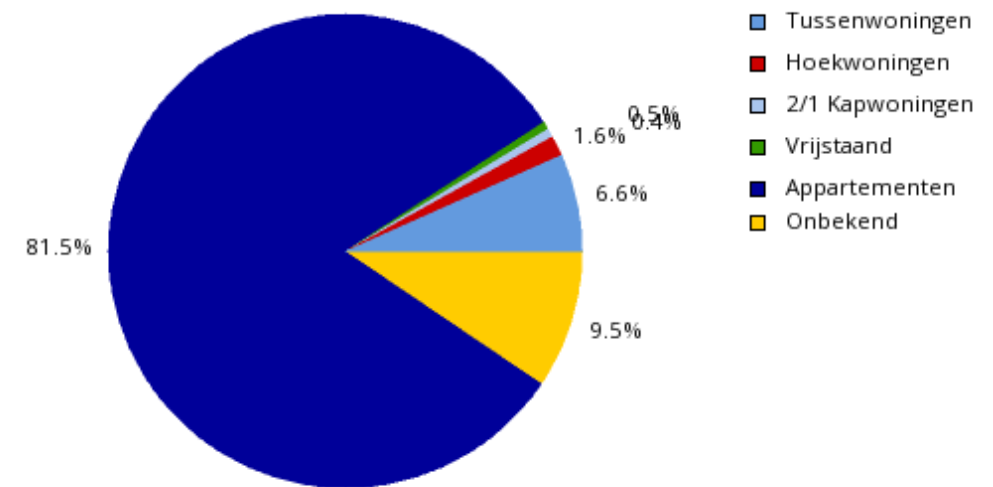
¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	396	420	108
100-200	4.641	4.070	1.461
200-300	3.263	4.035	1.993
300-400	1.430	1.769	1.040
400-500	639	829	480
> 500	916	1.371	845
Totaal	11.285	12.494	5.927

Transacties naar woningtype Amsterdam ¹

Transacties naar woningtype Amsterdam

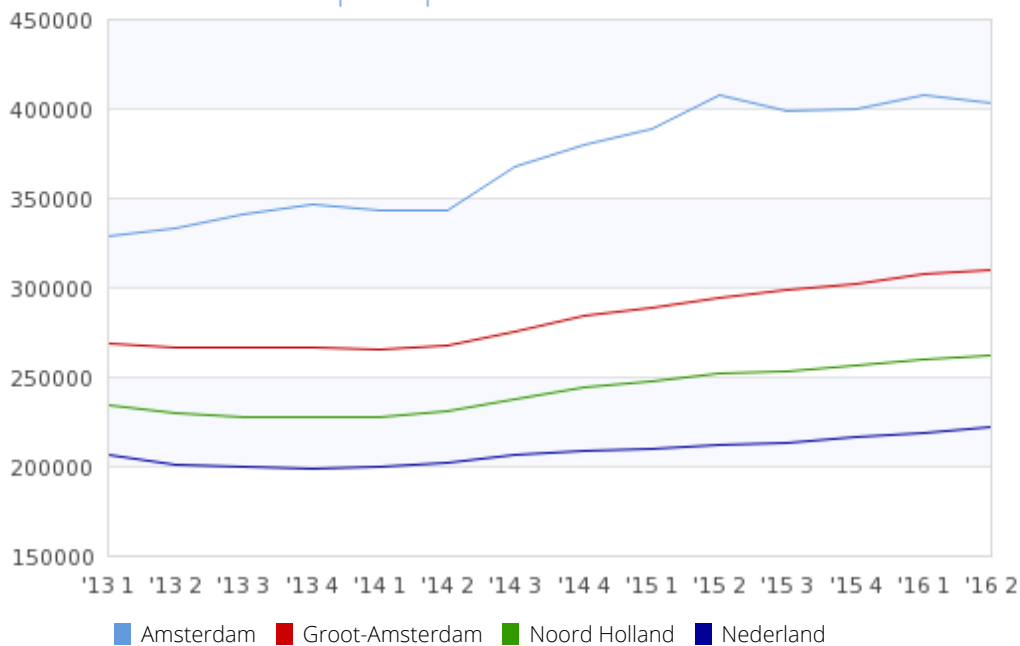
Naam	2014	2015	2016
Tussenwoningen	623	869	458
Hoekwoningen	170	197	98
2/1 Kapwoningen	39	63	30
Vrijstaand	57	65	25
Appartementen	10.323	9.472	4.406
Onbekend	73	1.828	910
Totaal	11.285	12.494	5.927

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

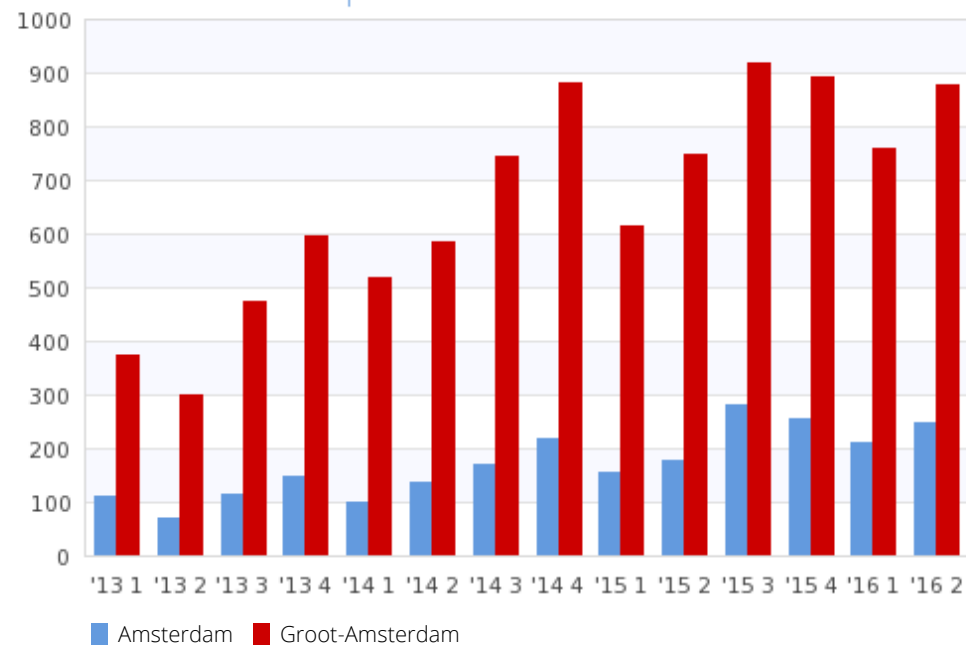
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Koopsom en transacties tussenwoningen Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	349.397	361.230	324.645	356.311	334.799	353.083	407.613	395.724	388.910	437.621	382.994	397.888	425.062	415.449
Groot-Amsterdam	272.038	273.107	261.929	263.516	268.026	278.232	287.981	296.419	287.572	305.802	303.296	306.393	318.257	315.392
Noord Holland	230.479	225.650	224.396	228.599	230.315	239.082	251.980	252.142	245.242	256.467	256.634	263.090	263.476	265.683
Nederland	199.896	194.781	199.289	199.850	203.633	206.748	213.198	211.329	208.811	214.595	219.185	220.367	222.665	226.313

Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

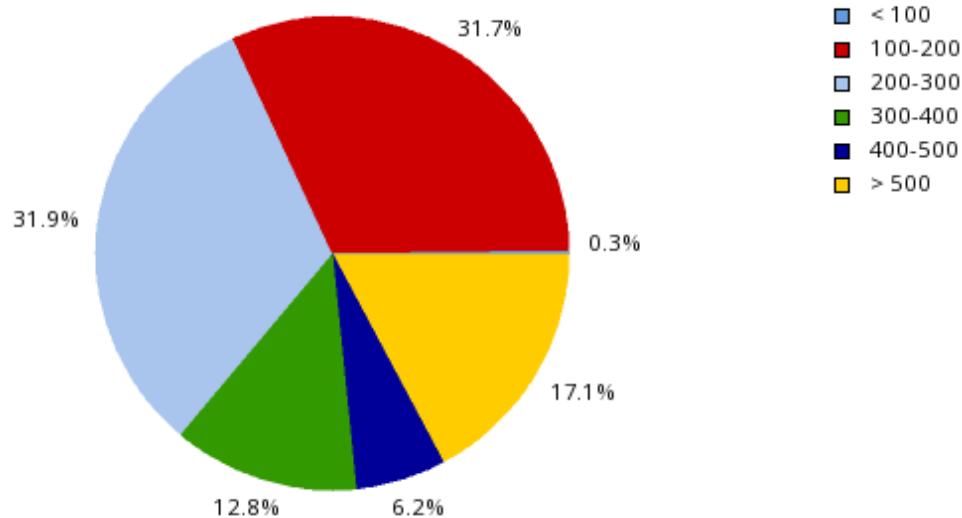
Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	111	71	116	147	100	136	169	218	157	178	280	254	211	247
Groot-Amsterdam	374	299	475	596	518	587	745	883	616	750	919	893	759	878
Noord Holland	1.154	1.027	1.490	1.843	1.603	1.767	2.122	2.563	1.856	2.229	2.839	2.803	2.321	2.610
Nederland	7.222	6.715	9.211	11.755	9.702	10.834	12.862	15.999	11.400	13.021	16.854	16.775	13.985	16.227

¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

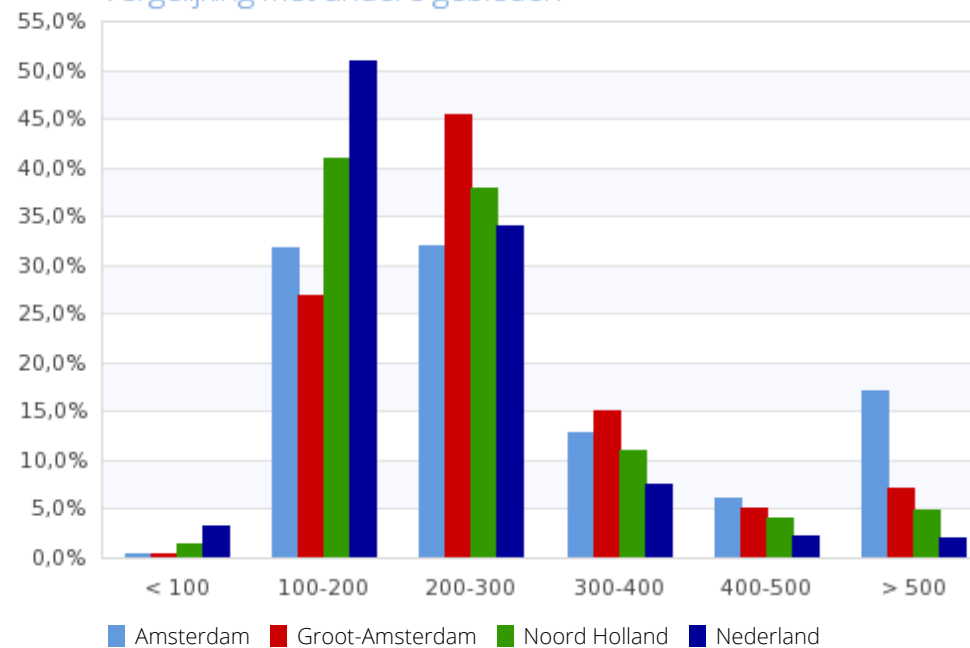
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Tussenwoningen Amsterdam

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹



Vergelijking met andere gebieden



Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	1	3	2
100-200	240	272	106
200-300	175	292	155
300-400	66	100	83
400-500	37	49	35
> 500	104	153	77
Totaal	623	869	458

Vergelijking met andere gebieden

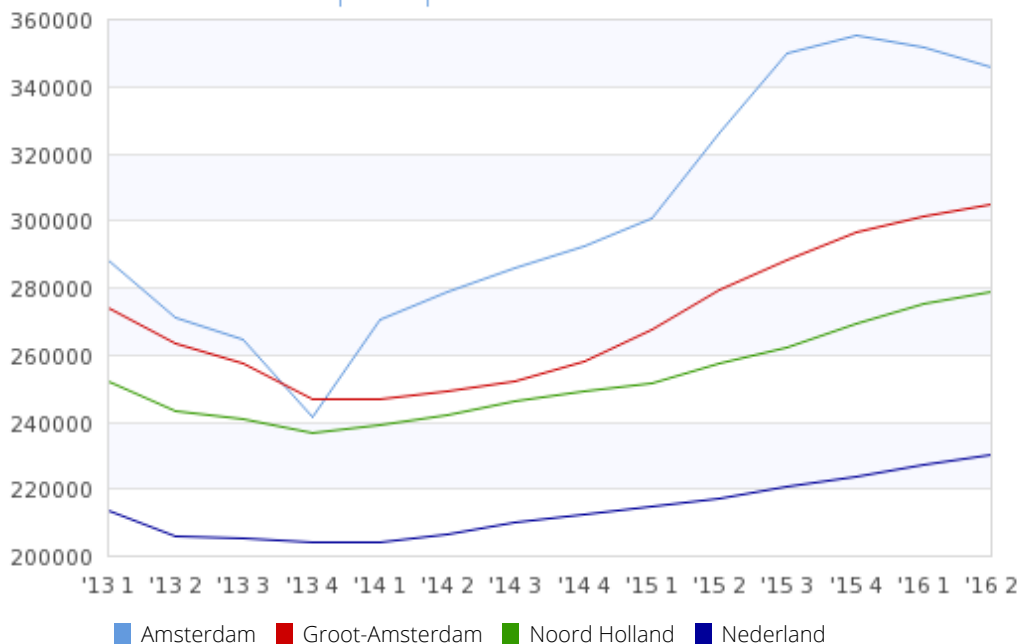
Naam	< 100	100-200	200-300	300-400	400-500	> 500
Amsterdam	0%	32%	32%	13%	6%	17%
Groot-Amsterdam	0%	27%	45%	15%	5%	7%
Noord-Holland	1%	41%	38%	11%	4%	5%
Nederland	3%	51%	34%	7%	2%	2%

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

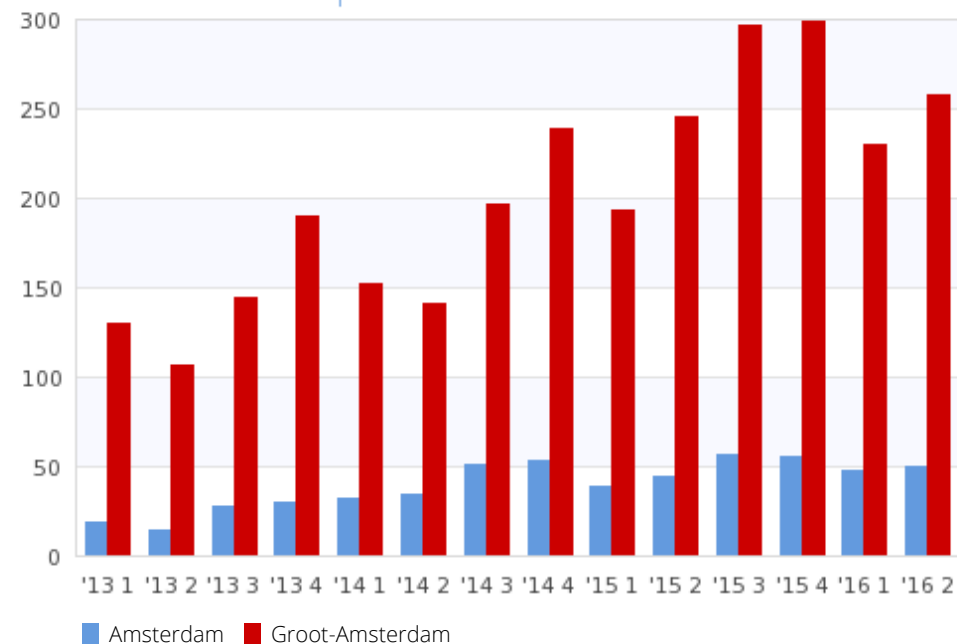
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Koopsom en transacties hoekwoningen Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	263.447	272.891	233.781	219.332	348.766	301.515	274.869	268.902	376.439	409.009	360.681	292.571	356.887	378.205
Groot-Amsterdam	259.265	248.007	250.259	234.235	258.068	259.242	258.987	256.551	296.778	305.145	295.225	290.839	319.259	319.499
Noord Holland	238.795	235.864	240.132	233.279	247.787	248.833	255.085	246.355	256.490	271.916	272.036	273.150	286.374	285.813
Nederland	206.838	202.284	202.519	205.260	206.743	210.432	217.452	213.316	217.112	222.678	229.135	224.602	232.082	235.471

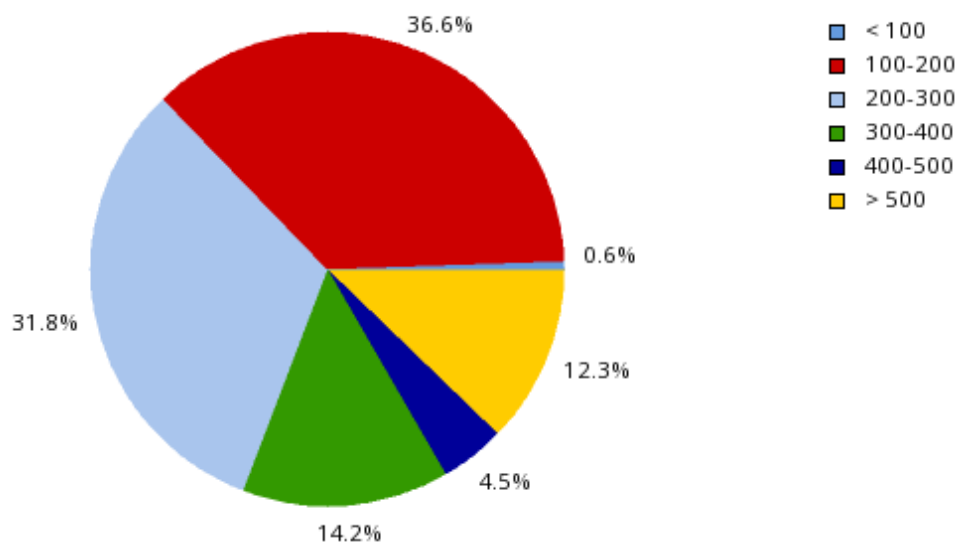
Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	19	15	28	30	32	34	51	53	39	45	57	56	48	50
Groot-Amsterdam	130	107	145	190	152	141	197	239	193	246	297	300	230	258
Noord Holland	469	380	534	708	548	673	755	932	697	844	1.063	1.001	811	927
Nederland	3.274	2.923	4.028	4.932	3.883	4.658	5.205	6.585	4.684	5.386	6.749	6.722	5.288	6.369

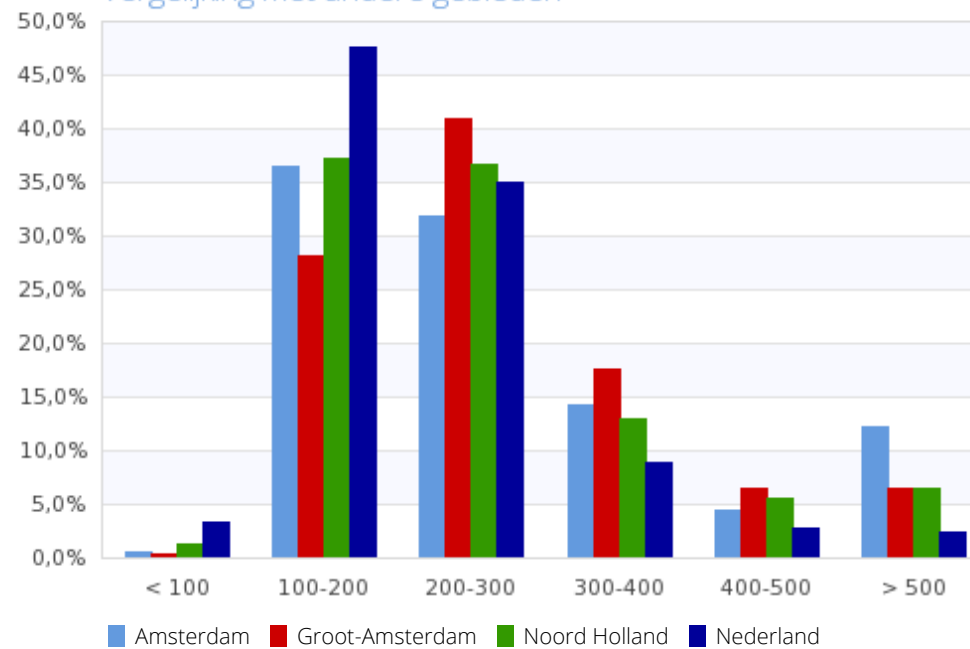
¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹



Vergelijking met andere gebieden



Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	1	2	0
100-200	73	71	26
200-300	55	56	37
300-400	21	34	11
400-500	5	8	8
> 500	15	26	16
Totaal	170	197	98

Vergelijking met andere gebieden

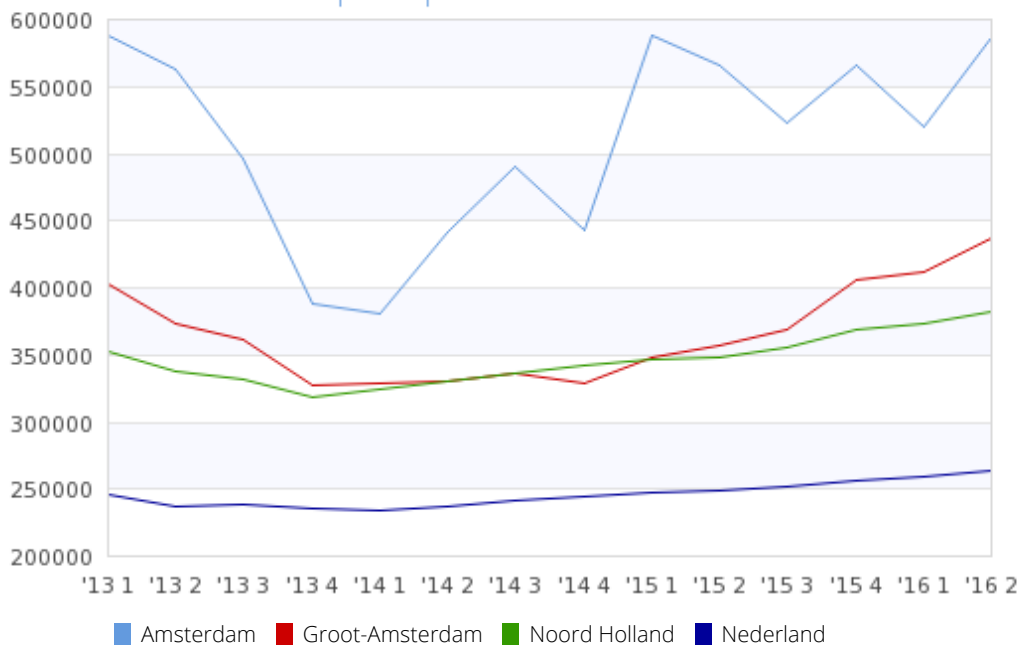
Naam	< 100	100-200	200-300	300-400	400-500	> 500
Amsterdam	1%	37%	32%	14%	5%	12%
Groot-Amsterdam	0%	28%	41%	18%	7%	7%
Noord Holland	1%	37%	37%	13%	5%	6%
Nederland	3%	48%	35%	9%	3%	2%

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

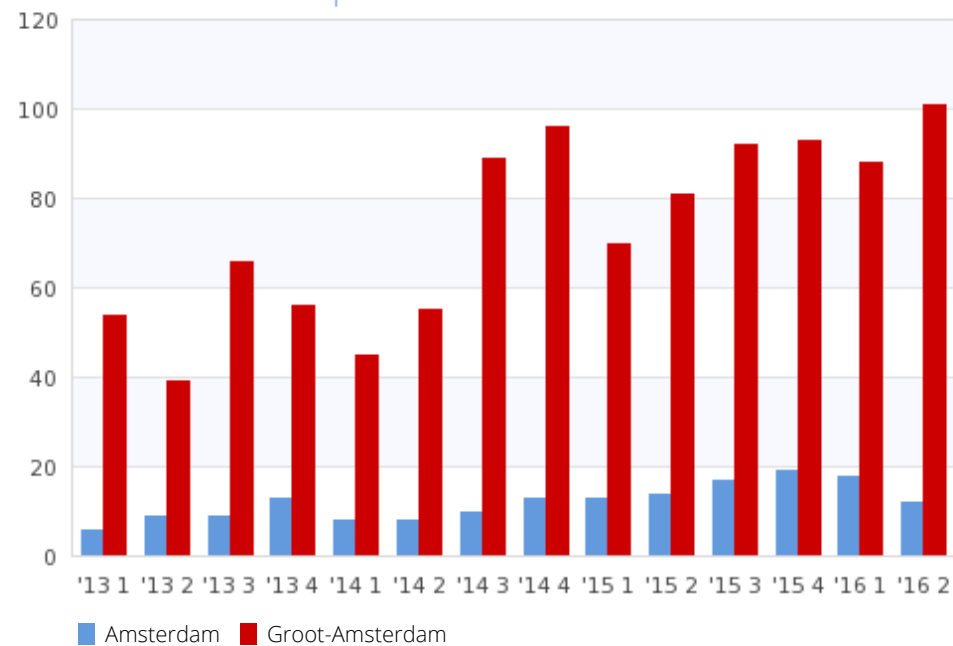
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Koopsom en transacties 2/1 kapwoningen Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

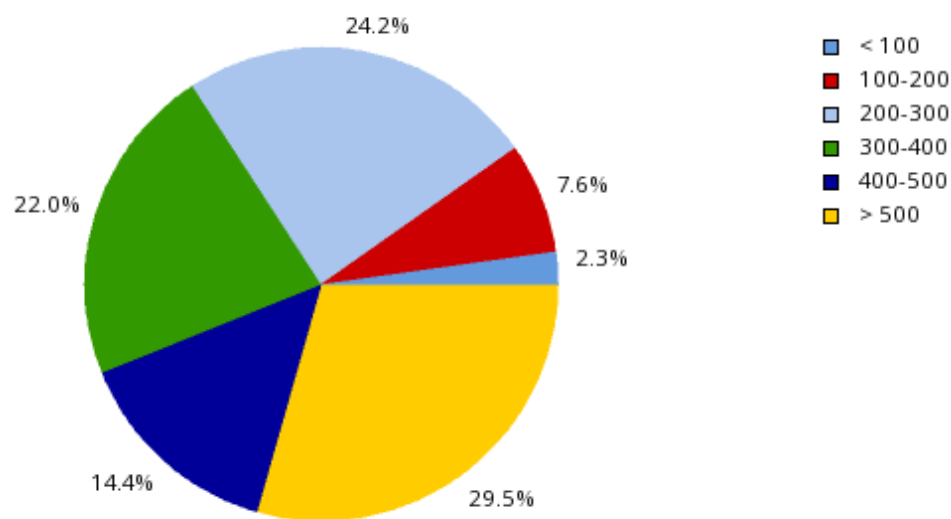
Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	332.220	262.917	440.833	462.798	312.188	534.786	630.512	323.796	853.265	475.376	461.728	529.032	601.611	831.992
Groot-Amsterdam	319.354	332.804	343.418	314.056	320.169	339.088	354.900	300.938	412.183	376.881	397.308	433.543	435.922	478.322
Noord Holland	305.131	319.631	333.556	316.326	330.700	344.589	350.485	341.080	355.615	346.544	379.009	385.414	379.508	381.816
Nederland	237.333	231.972	240.418	231.381	235.620	242.976	252.360	246.133	248.376	249.697	261.427	260.686	266.724	267.352

Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

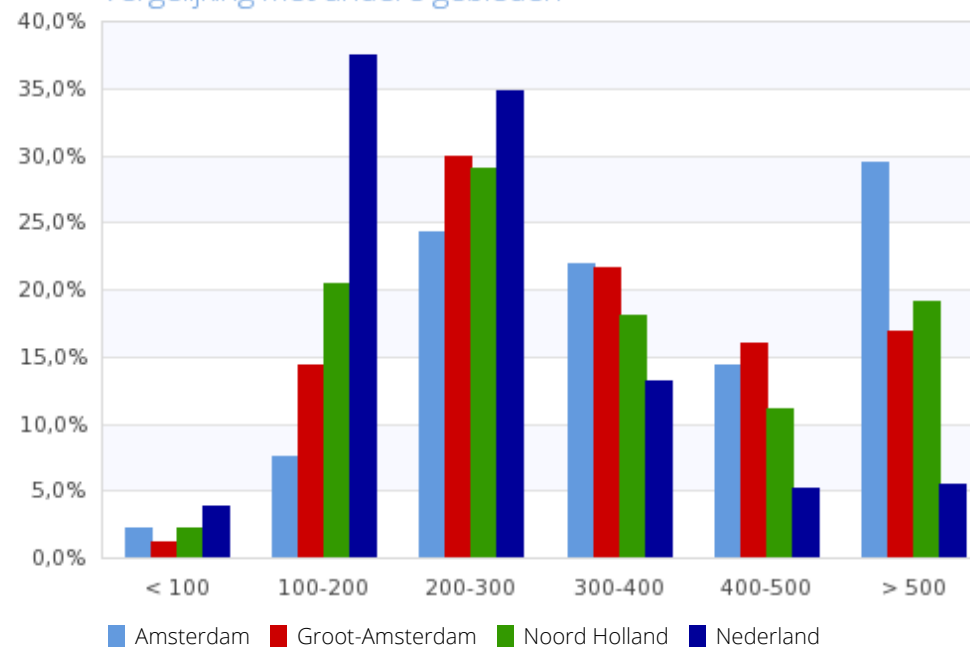
Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	6	9	9	13	8	8	10	13	13	14	17	19	18	12
Groot-Amsterdam	54	39	66	56	45	55	89	96	70	81	92	93	88	101
Noord Holland	272	221	331	411	299	350	441	552	338	431	560	565	445	510
Nederland	2.482	2.475	3.124	3.822	2.963	3.482	3.997	5.220	3.240	4.063	5.321	5.166	3.949	4.942

¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹



Vergelijking met andere gebieden



Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	2	1	0
100-200	4	4	2
200-300	14	13	5
300-400	5	17	7
400-500	5	11	3
> 500	9	17	13
Totaal	39	63	30

Vergelijking met andere gebieden

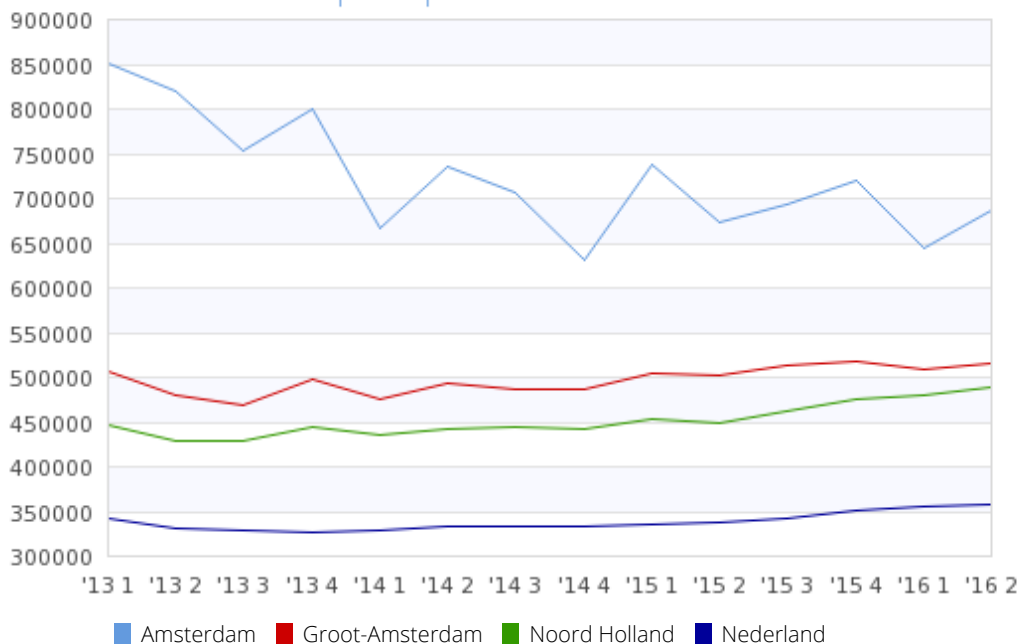
Naam	< 100	100-200	200-300	300-400	400-500	> 500
Amsterdam	2%	8%	24%	22%	14%	30%
Groot-Amsterdam	1%	14%	30%	22%	16%	17%
Noord-Holland	2%	20%	29%	18%	11%	19%
Nederland	4%	38%	35%	13%	5%	5%

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

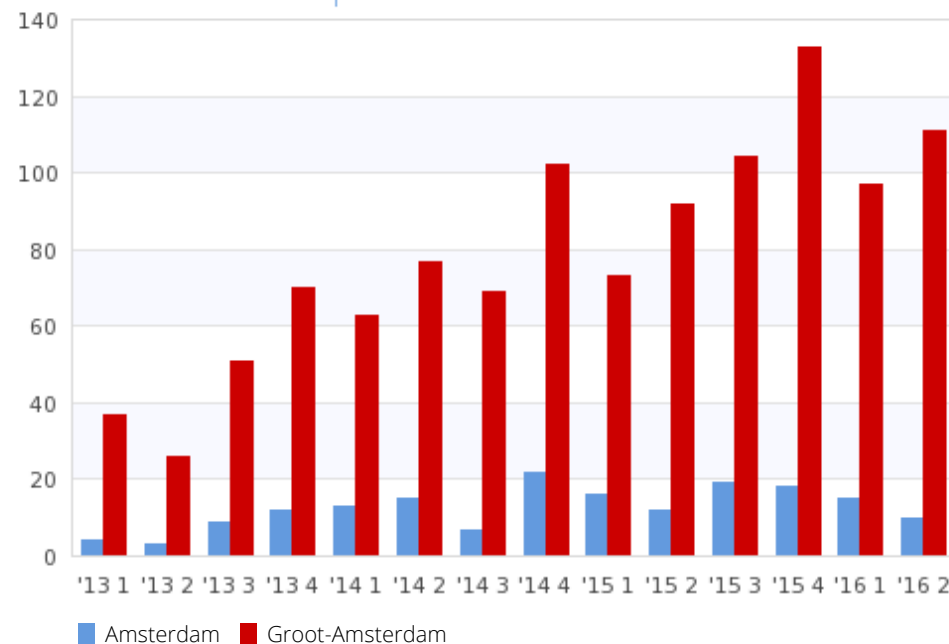
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Koopsom en transacties vrijstaand Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	1.131.250	541.333	786.611	766.625	522.731	863.167	612.314	541.287	949.169	581.751	722.443	608.361	639.634	828.334
Groot-Amsterdam	555.219	418.673	492.522	498.428	460.564	514.706	469.957	494.024	536.853	511.392	516.329	509.611	494.812	537.726
Noord Holland	449.630	460.009	427.378	445.999	415.850	472.507	440.013	439.951	472.958	452.116	485.338	488.145	491.358	493.071
Nederland	333.066	323.138	329.632	325.557	336.098	338.778	333.905	330.166	345.694	348.465	350.642	359.983	359.337	359.902

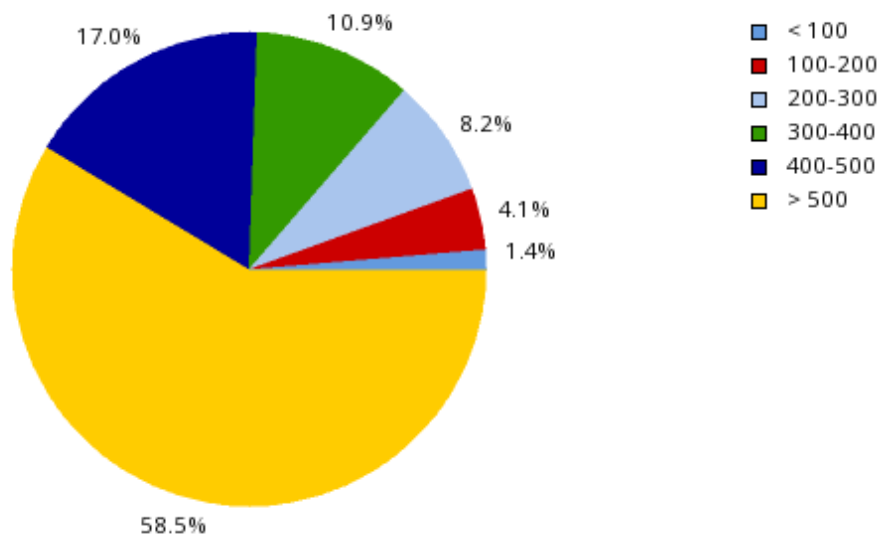
Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	4	3	9	12	13	15	7	22	16	12	19	18	15	10
Groot-Amsterdam	37	26	51	70	63	77	69	102	73	92	104	133	97	111
Noord Holland	225	214	293	399	326	360	410	577	367	487	590	698	524	633
Nederland	2.431	2.606	3.299	4.297	3.262	4.001	4.605	6.571	3.914	4.954	5.925	6.684	5.140	6.212

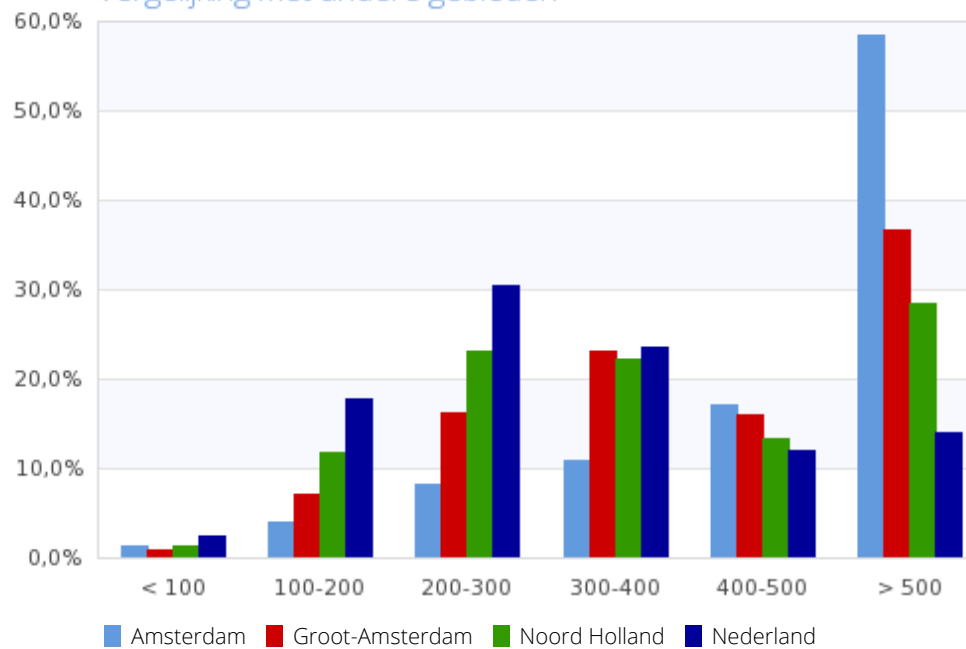
¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹



Vergelijking met andere gebieden



Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	1	1	0
100-200	5	1	0
200-300	4	7	1
300-400	10	4	2
400-500	7	16	2
> 500	30	36	20
Totaal	57	65	25

Vergelijking met andere gebieden

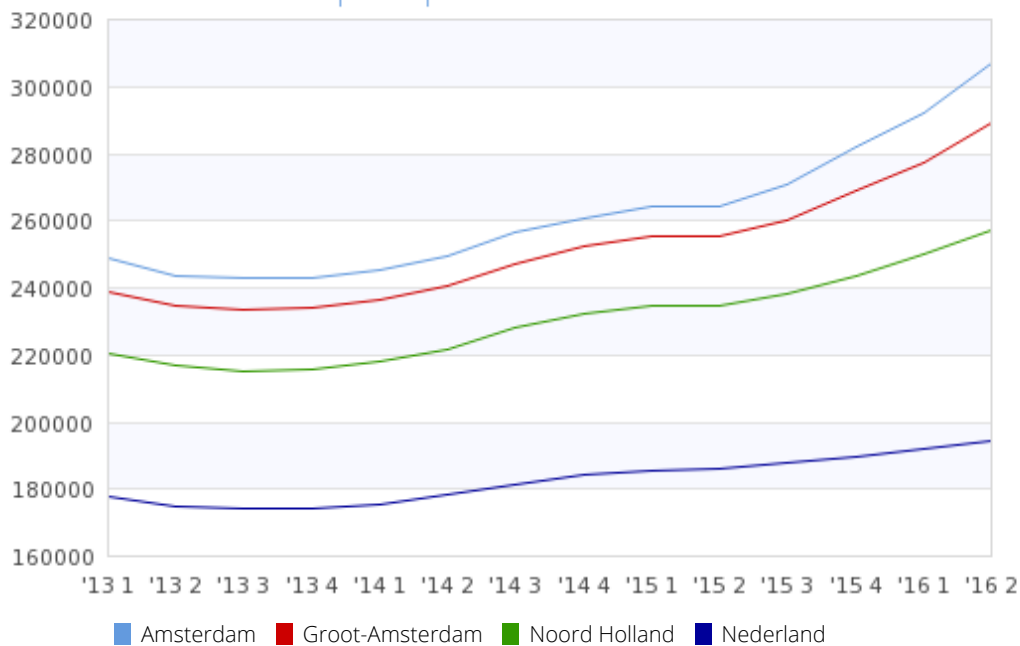
Naam	< 100	100-200	200-300	300-400	400-500	> 500
Amsterdam	1%	4%	8%	11%	17%	59%
Groot-Amsterdam	1%	7%	16%	23%	16%	37%
Noord-Holland	1%	12%	23%	22%	13%	28%
Nederland	2%	18%	30%	23%	12%	14%

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

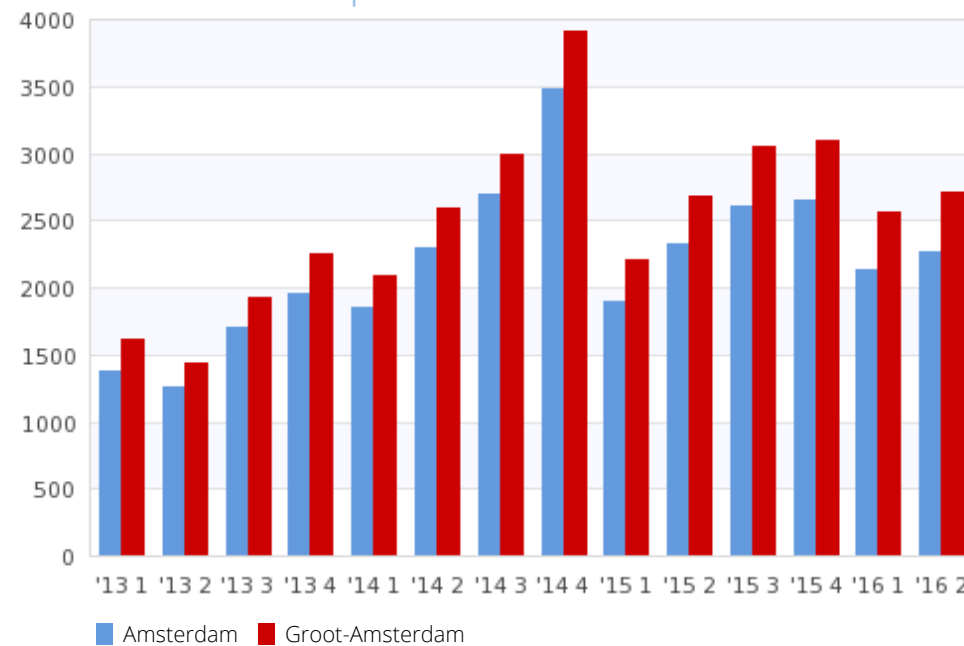
De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Koopsom en transacties appartementen Amsterdam

Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam ¹



Aantal transacties per kwartaal Amsterdam



Gemiddelde koopsom per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	242.710	242.761	241.401	245.451	249.521	258.453	267.783	263.192	268.477	259.705	292.240	301.815	314.969	322.859
Groot-Amsterdam	231.761	235.487	232.623	235.606	241.001	250.161	258.329	254.919	257.746	250.405	276.346	285.990	295.396	302.631
Noord Holland	213.727	216.801	214.171	218.521	221.379	230.645	238.242	235.567	232.856	231.598	250.202	255.794	260.395	264.384
Nederland	172.466	172.120	174.699	175.879	178.259	183.289	186.530	187.378	183.606	186.870	192.333	192.939	194.164	196.873

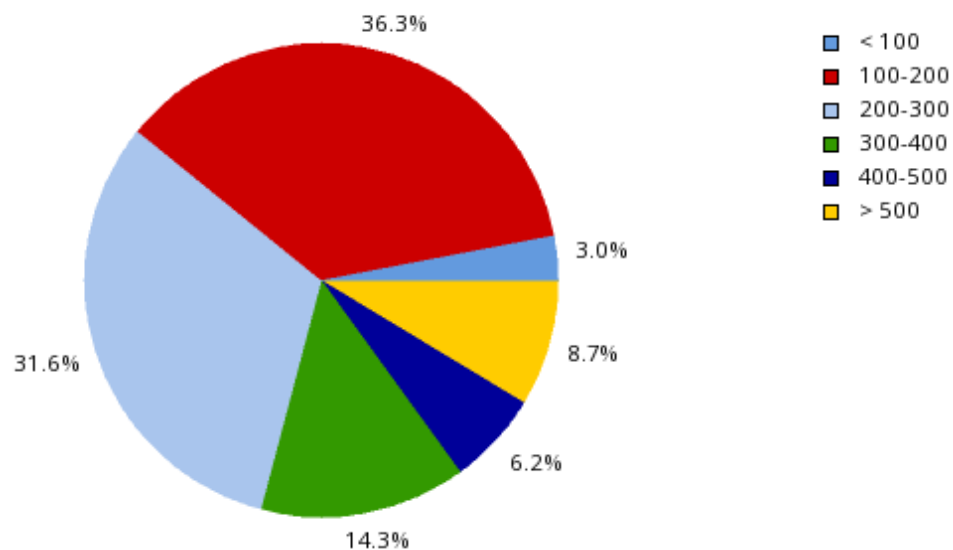
Aantal transacties per kwartaal Amsterdam

Naam	'13 1	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	1.383	1.258	1.704	1.960	1.857	2.298	2.690	3.478	1.893	2.319	2.614	2.646	2.138	2.268
Groot-Amsterdam	1.613	1.434	1.927	2.248	2.087	2.586	2.991	3.917	2.214	2.683	3.054	3.095	2.561	2.717
Noord Holland	2.163	1.981	2.602	3.051	2.763	3.424	3.902	5.188	3.082	3.672	4.234	4.345	3.672	3.957
Nederland	6.940	6.636	8.202	10.028	8.517	10.102	11.445	15.225	10.089	11.677	13.787	15.055	12.839	14.697

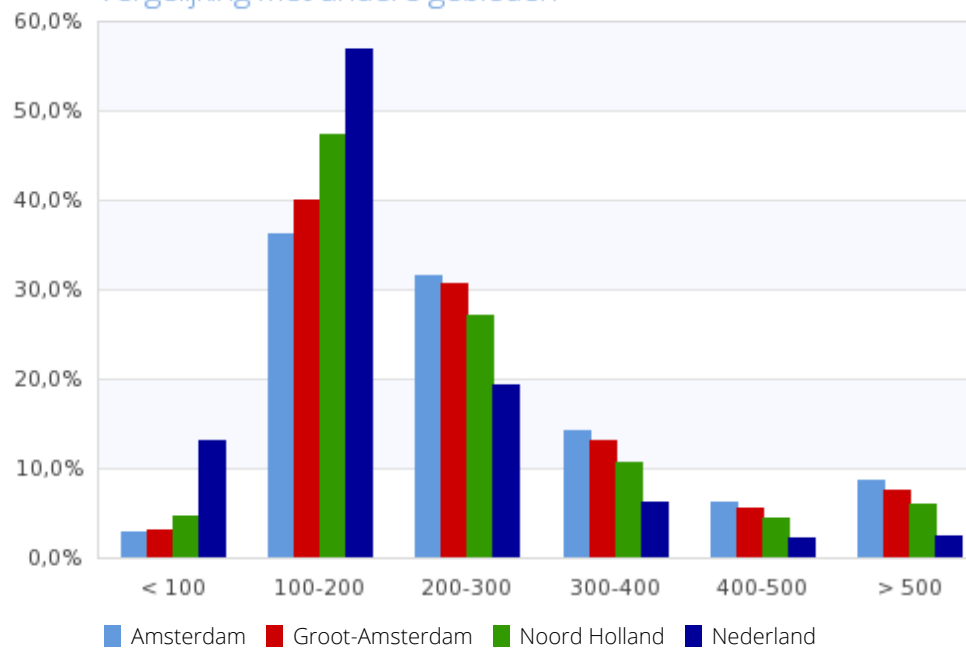
¹ Gemiddelde koopsom is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Transacties naar koopsomklasse Amsterdam ¹



Vergelijking met andere gebieden



Transacties naar koopsomklasse Amsterdam

Koopsomklasse	2014	2015	2016
< 100	384	283	51
100-200	4.309	3.303	1.161
200-300	3.005	3.126	1.508
300-400	1.318	1.339	810
400-500	576	586	332
> 500	731	835	544
Totaal	10.323	9.472	4.406

Vergelijking met andere gebieden

Naam	< 100	100-200	200-300	300-400	400-500	> 500
Amsterdam	3%	36%	32%	14%	6%	9%
Groot-Amsterdam	3%	40%	31%	13%	6%	8%
Noord-Holland	5%	47%	27%	11%	4%	6%
Nederland	13%	57%	19%	6%	2%	2%

¹ Het taartdiagram is gebaseerd op het gemiddelde van de 3 getoonde jaren

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

Postcode	2012	2013	2014	2015	2016
1011	378.038	313.449	330.332	432.454	421.100
1012	313.011	290.318	315.731	371.640	383.170
1013	273.168	266.667	279.815	279.793	357.348
1014	365.000	0	179.745	571.628	219.326
1015	332.034	331.679	344.968	417.800	493.884
1016	415.378	421.338	466.021	545.359	618.790
1017	486.466	476.164	459.154	559.490	545.648
1018	310.664	276.459	290.550	337.875	359.327
1019	311.422	272.218	325.374	348.646	407.500
1021	161.810	159.874	164.470	176.211	231.814
1022	135.313	175.722	171.918	226.437	266.844
1023	256.380	235.444	250.117	267.928	432.808
1024	179.942	156.680	168.512	166.172	205.223
1025	205.274	165.719	170.548	179.586	202.535
1026	300.000	516.667	533.214	617.206	747.500
1027	363.500	405.000	274.200	406.500	280.000
1028	358.750	342.500	360.575	360.750	527.668
1031	252.270	290.077	359.844	314.005	279.349
1032	151.760	147.085	145.301	152.705	217.300
1033	165.135	165.739	163.593	174.007	198.265
1034	175.985	171.681	171.424	172.921	186.473
1035	216.749	213.815	205.644	247.623	249.449

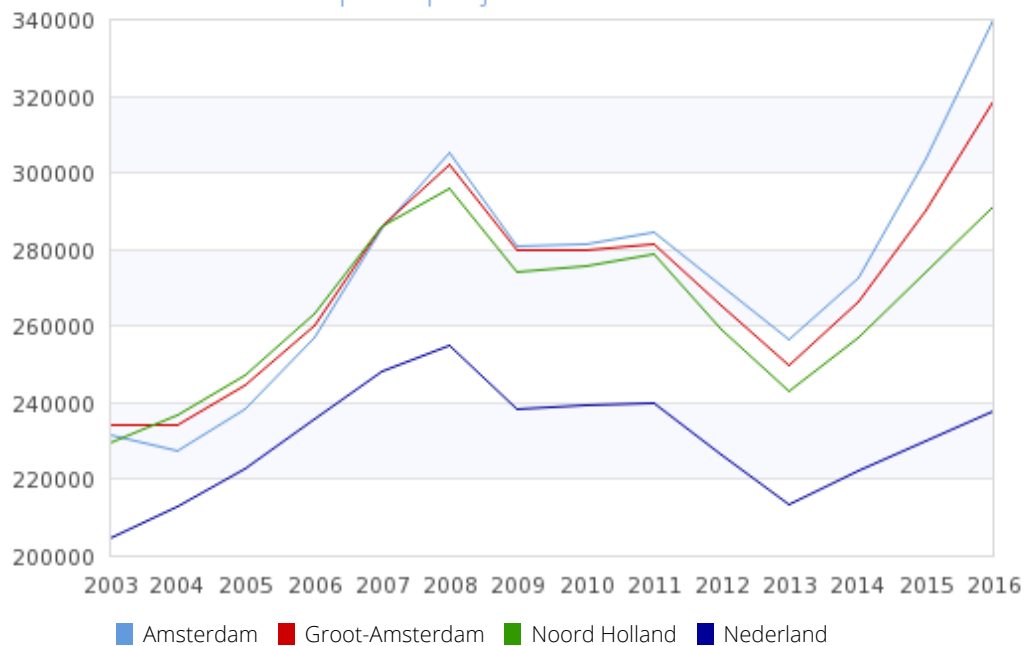
Postcode	2012	2013	2014	2015	2016
1011	76	99	156	153	56
1012	71	72	106	94	67
1013	195	178	361	333	141
1014	1	0	3	2	2
1015	168	155	192	213	110
1016	115	137	173	231	95
1017	162	147	256	269	110
1018	197	200	288	325	194
1019	149	151	256	238	117
1021	53	73	94	80	31
1022	10	9	17	17	19
1023	36	47	49	38	26
1024	54	58	77	123	62
1025	73	95	162	249	106
1026	1	3	7	9	2
1027	1	1	5	2	1
1028	4	2	4	4	6
1031	14	26	24	20	11
1032	48	33	51	67	23
1033	92	70	125	168	64
1034	75	85	95	121	73
1035	83	65	109	131	57

Postcode	2012	2013	2014	2015	2016
1036	0	249.500	255.500	273.214	332.933
1051	221.497	234.513	236.880	245.489	278.696
1052	233.437	231.945	260.055	277.879	358.877
1053	230.457	223.755	250.768	263.113	328.524
1054	373.320	313.137	351.288	391.719	456.087
1055	175.418	163.045	182.073	212.905	237.645
1056	207.804	202.585	209.592	236.229	271.701
1057	227.921	202.508	220.280	254.486	282.154
1058	251.519	228.293	255.220	296.955	347.588
1059	233.507	237.248	257.100	291.184	345.500
1060	276.398	242.033	254.661	263.535	275.666
1061	193.916	199.529	195.429	229.673	233.470
1062	208.519	178.576	136.270	187.951	159.000
1063	163.510	154.433	147.791	167.833	180.844
1064	191.728	193.405	210.750	204.628	214.819
1065	187.409	157.366	179.890	204.159	224.950
1066	280.168	240.461	248.212	256.873	235.678
1067	207.970	201.963	186.744	189.508	214.446
1068	185.221	149.255	170.990	177.853	206.232
1069	173.865	164.920	171.248	192.096	194.111
1071	685.434	649.222	676.798	825.767	1.128.431
1072	240.084	234.047	265.864	312.172	362.217

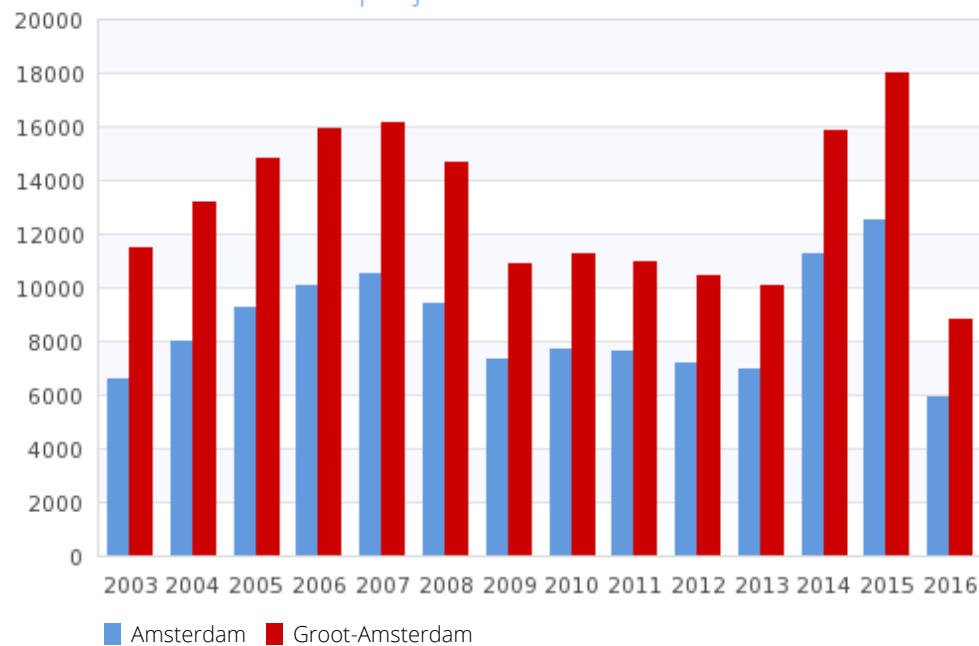
Postcode	2012	2013	2014	2015	2016
1036	0	4	3	7	6
1051	200	132	288	284	149
1052	202	186	263	262	113
1053	209	248	380	411	157
1054	212	228	378	413	134
1055	222	211	407	445	224
1056	259	228	404	440	176
1057	227	136	296	283	114
1058	238	214	379	398	169
1059	95	80	176	160	70
1060	64	43	57	102	72
1061	53	57	69	68	41
1062	31	33	103	158	89
1063	64	68	80	128	59
1064	48	39	67	88	74
1065	71	65	96	95	48
1066	63	69	94	138	112
1067	79	54	125	182	77
1068	94	109	117	179	101
1069	87	96	139	214	127
1071	147	129	199	222	90
1072	194	220	309	305	174

Historische prijsontwikkeling Amsterdam

Gemiddelde koopsom per jaar Amsterdam



Aantal transacties per jaar Amsterdam



Gemiddelde koopsom per jaar Amsterdam

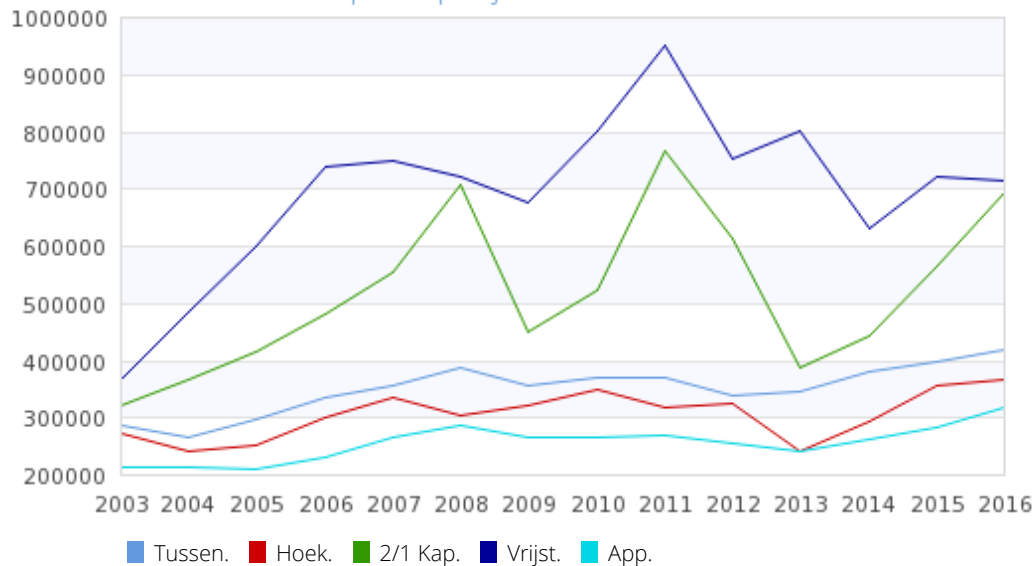
Naam	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam	227.679	285.587	280.670	281.206	284.668	270.507	256.308	272.438	303.925	339.909
Groot-Amsterdam	234.099	285.983	279.700	280.004	281.580	265.254	249.997	266.450	290.430	318.909
Noord-Holland	236.614	285.839	273.913	275.914	279.072	258.872	243.147	257.128	273.911	291.360
Nederland	212.723	248.325	238.259	239.530	240.059	226.661	213.354	222.218	230.194	238.065

Aantal transacties per jaar Amsterdam

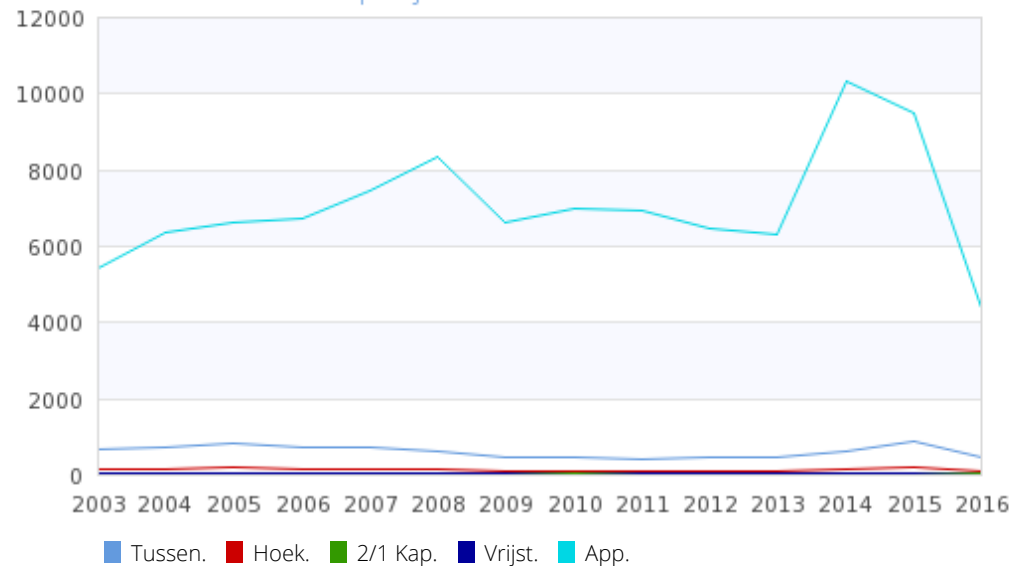
Naam	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam	8.022	10.489	7.363	7.697	7.638	7.205	6.976	11.285	12.494	5.927
Groot-Amsterdam	13.200	16.116	10.874	11.243	10.971	10.429	10.102	15.885	18.015	8.788
Noord-Holland	31.065	34.217	22.166	22.690	22.025	21.010	20.358	30.225	35.378	17.829
Nederland	191.941	202.401	127.532	126.127	120.739	117.261	110.095	153.511	178.293	93.212

Historische prijsontwikkeling woningtypes Amsterdam

Gemiddelde koopsom per jaar Amsterdam



Aantal transacties per jaar Amsterdam



Gemiddelde koopsom per jaar Amsterdam

Naam	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tussenwoningen	264.999	357.926	356.217	368.903	370.404	339.657	347.116	379.862	399.606	419.878
Hoekwoningen	241.024	334.987	321.161	349.861	318.924	325.592	241.573	292.248	355.479	367.764
2/1 Kapwoningen	366.149	556.453	450.932	522.856	766.142	614.217	387.661	443.340	565.852	693.763
Vrijstaand	484.132	750.080	675.273	800.483	950.611	753.783	801.000	630.483	720.687	715.114
Appartementen	213.483	267.286	265.253	267.417	269.090	254.795	243.218	260.874	282.201	319.030
Onbekend	283.741	300.692	651.898	625.253	581.160	633.544	594.948	573.866	341.605	375.781

Aantal transacties per jaar Amsterdam

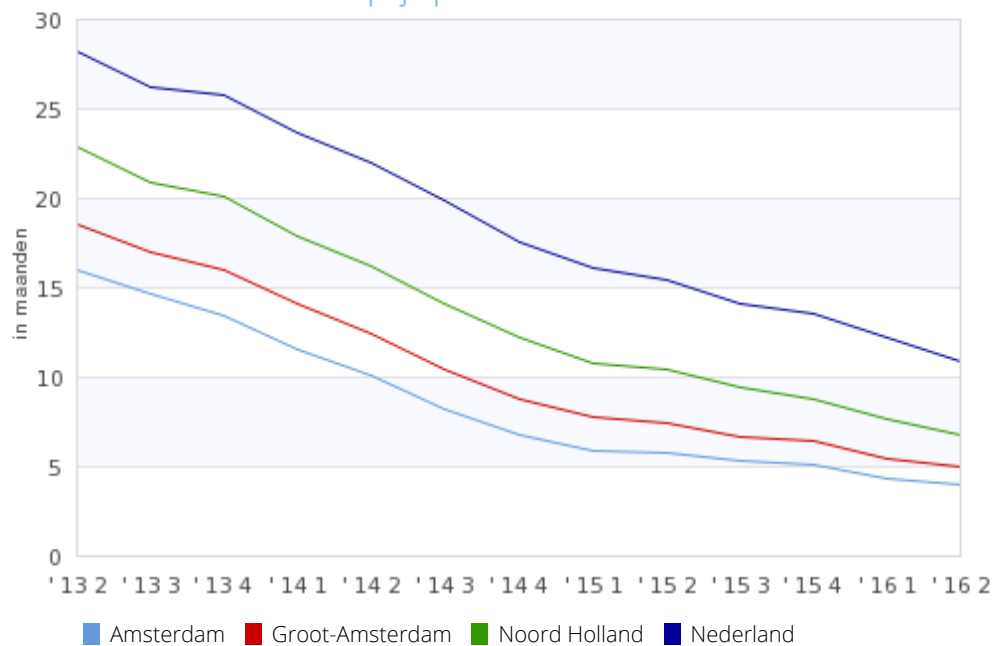
Naam	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tussenwoningen	749	718	449	454	418	481	445	623	869	458
Hoekwoningen	135	175	119	103	122	121	92	170	197	98
2/1 Kapwoningen	42	55	34	32	39	37	37	39	63	30
Vrijstaand	78	65	40	23	27	39	28	57	65	25
Appartementen	6.391	7.448	6.609	6.998	6.927	6.445	6.305	10.323	9.472	4.406
Onbekend	627	2.028	112	87	105	82	69	73	1.828	910

De cijfers van 2016 zijn bijgewerkt t/m het 2e kwartaal. © Woningmarktcijfers.nl, bron: het Kadaster

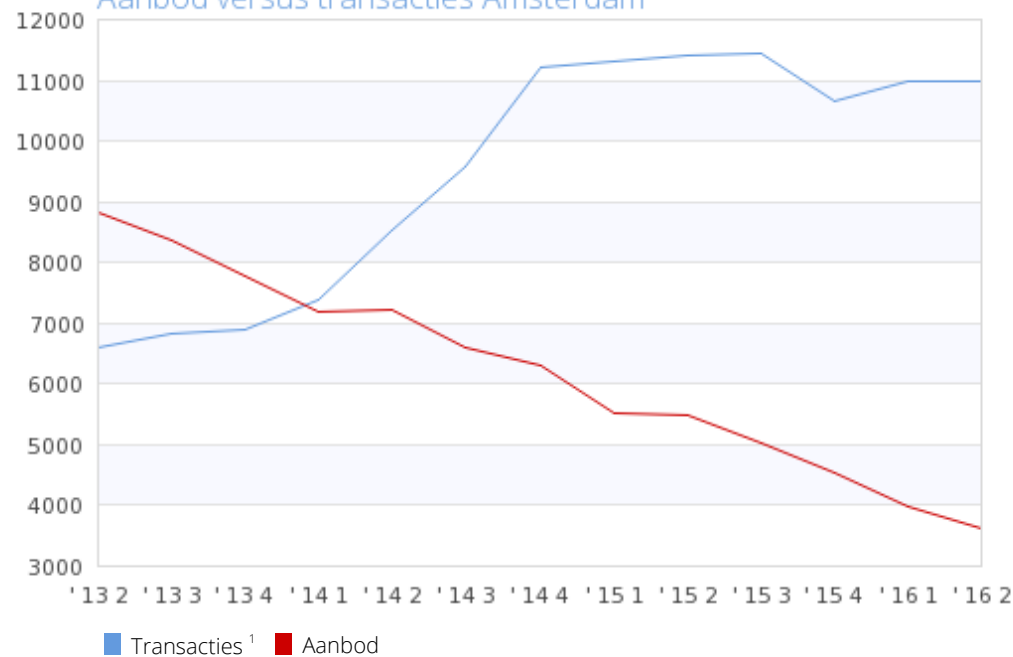
[Toelichting in bijlage](#)

Theoretische verkooptijd Amsterdam

Theoretische verkooptijd per kwartaal



Aanbod versus transacties Amsterdam



Theoretische verkooptijd per kwartaal

Naam	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	16,0	14,7	13,5	11,6	10,1	8,2	6,8	5,9	5,8	5,3	5,1	4,3	4,0
Groot-Amsterdam	18,6	17,0	16,0	14,1	12,5	10,5	8,8	7,8	7,4	6,7	6,4	5,5	5,0
Noord Holland	22,9	20,9	20,1	17,9	16,2	14,1	12,2	10,8	10,4	9,4	8,8	7,7	6,8
Nederland	28,2	26,2	25,8	23,7	22,0	19,9	17,6	16,1	15,5	14,1	13,6	12,2	10,9

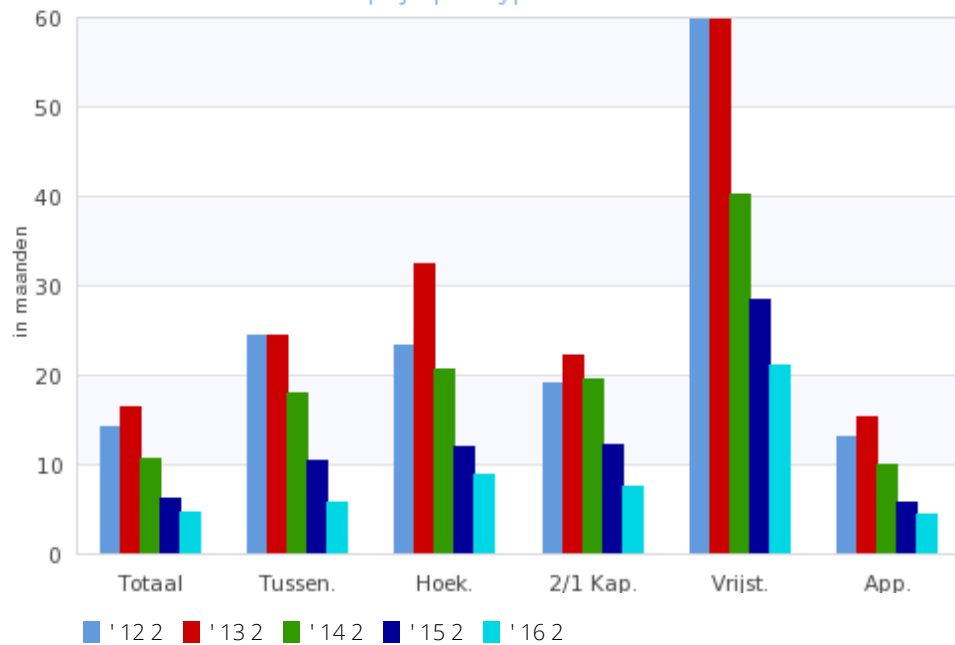
Aanbod per kwartaal

Naam	'13 2	'13 3	'13 4	'14 1	'14 2	'14 3	'14 4	'15 1	'15 2	'15 3	'15 4	'16 1	'16 2
Amsterdam	8.825	8.362	7.767	7.174	7.213	6.592	6.309	5.533	5.477	5.032	4.546	3.979	3.631
Groot-Amsterdam	14.607	14.007	13.231	12.453	12.651	11.836	11.442	10.302	10.113	9.385	8.595	7.625	6.936
Noord Holland	35.030	33.926	33.060	31.448	32.105	30.758	29.932	27.285	27.348	25.845	24.105	21.772	19.901
Nederland	235.834	231.629	228.676	222.392	227.303	222.705	219.293	206.575	207.491	201.002	193.657	182.703	171.667

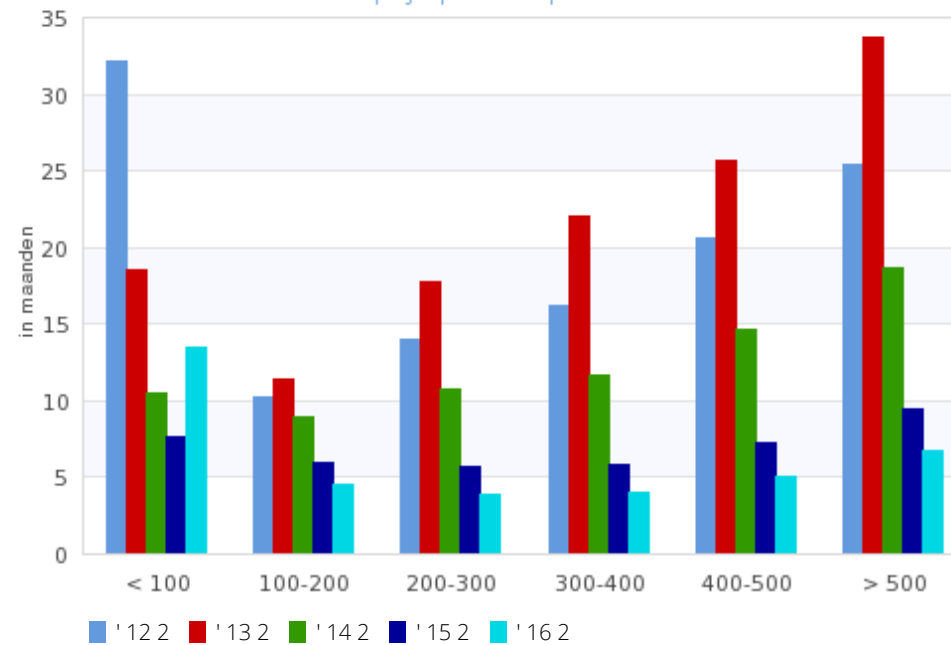
¹ De transacties zijn gebaseerd op de laatste 4 kwartalen

Theoretische verkooptijd kenmerken Amsterdam

Theoretische verkooptijd per type



Theoretische verkooptijd per koopsomklasse



Theoretische verkooptijd per type ¹

Woningtype	'12 2	'13 2	'14 2	'15 2	'16 2
Tussengelegen	24,4	24,5	18,1	10,4	5,8
Hoekwoning	23,4	32,4	20,7	12,1	9,0
2/1 Kapwoning	19,2	22,3	19,6	12,2	7,6
Vrijstaand	60,0	60,0	40,2	28,4	21,1
Appartement	13,1	15,3	9,9	5,8	4,4
Totaal	14,2	16,5	10,7	6,3	4,7

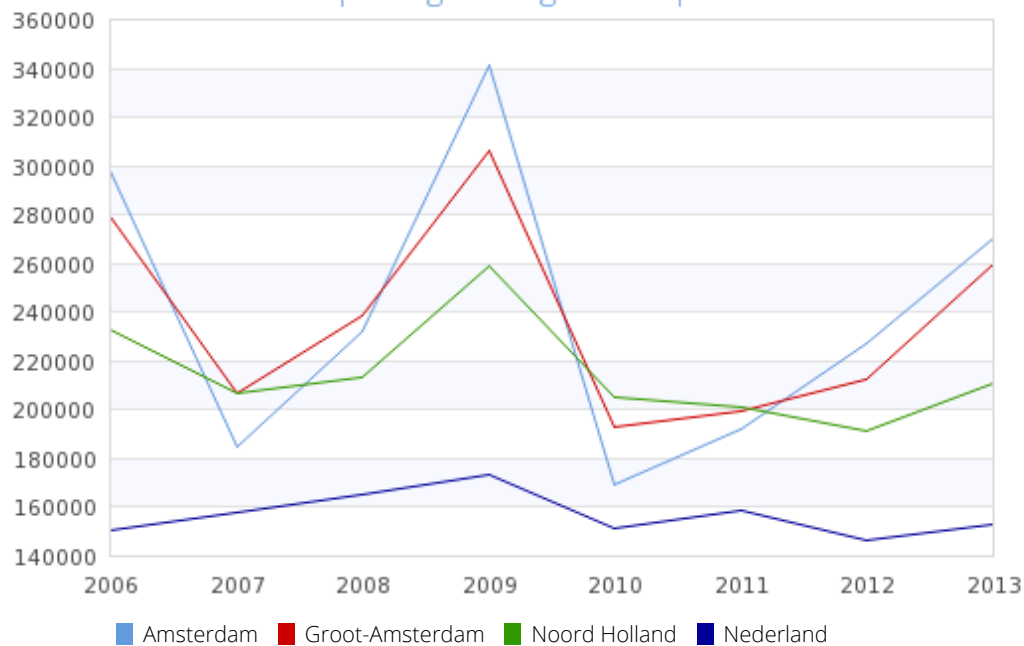
Theoretische verkooptijd per koopsomklasse ¹

Koopsomklasse	'12 2	'13 2	'14 2	'15 2	'16 2
< 100	32,1	18,6	10,5	7,7	13,5
100-200	10,2	11,4	8,9	6,0	4,6
200-300	14,0	17,7	10,7	5,7	3,9
300-400	16,2	22,1	11,7	5,8	4,0
400-500	20,6	25,7	14,6	7,3	5,1
> 500	25,4	33,7	18,7	9,4	6,8
Totaal	14,2	16,5	10,7	6,3	4,7

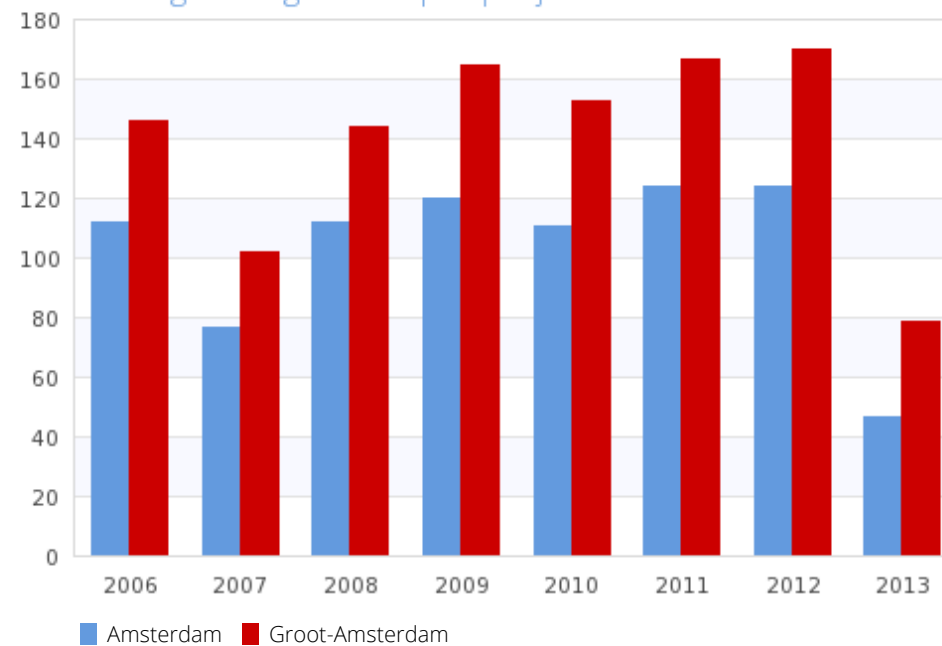
¹ Er kan een kleine afwijking plaatsvinden t.o.v. de vorige pagina door het gebruik een andere methode, voor meer info zie bijlage.

Gedwongen verkopen Amsterdam

Gemiddelde koopsom gedwongen verkopen Amsterdam



Aantal gedwongen verkopen per jaar Amsterdam



Gemiddelde koopsom gedwongen verkopen Amsterdam

Naam	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Amsterdam	298.311	184.728	232.356	341.270	169.365	192.515	227.537	270.732
Groot-Amsterdam	279.349	206.813	238.322	305.921	192.943	199.687	212.521	259.549
Noord-Holland	233.088	206.769	212.944	258.655	205.260	201.289	191.676	210.872
Nederland	150.803	157.573	164.960	173.748	151.547	159.120	146.237	152.818

Aantal gedwongen verkopen per jaar Amsterdam

Naam	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Amsterdam	112	77	112	120	111	124	124	47
Groot-Amsterdam	146	102	144	165	153	167	170	79
Noord-Holland	271	180	247	313	284	325	312	176
Nederland	1.914	1.725	1.786	2.089	1.871	2.348	2.006	1.286

Pos.	Gemeente	Totaal	Ksom ¹	TR ²	TVT ³	Aanbod ⁴	NL ⁵
1	Amsterdam	8,9	10,0	7,7	10,0	10,0	1
2	Amstelveen	8,6	10,0	5,6	10,0	10,0	2
3	Uitgeest	8,5	6,9	10,0	10,0	10,0	3
4	Bloemendaal	8,5	3,2	10,0	9,7	8,2	4
5	Haarlem	8,4	9,1	6,9	10,0	10,0	5
6	Oostzaan	8,1	5,8	10,0	10,0	10,0	7
7	Beverwijk	8,1	8,6	7,2	9,5	8,7	8
8	Blaricum	8,1	1,0	9,6	7,4	10,0	9
9	Heemstede	8,1	5,2	9,4	10,0	8,4	10
10	Ouder-Amstel	8,1	8,1	5,3	10,0	10,0	11
11	Diemen	7,8	3,0	10,0	10,0	10,0	19
12	Aalsmeer	7,8	5,6	8,4	8,7	9,3	20
13	Heemskerk	7,7	10,0	5,3	10,0	8,6	22
14	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	7,7	6,6	2,7	9,1	7,6	23
15	Zaanstad	7,7	6,2	6,6	10,0	9,4	24
16	Weesp	7,6	6,4	2,0	10,0	10,0	29
17	Hilversum	7,6	6,6	5,7	8,6	6,9	30
18	Haarlemmermeer	7,5	7,2	6,0	9,2	8,2	34
19	Gooise Meren	7,4	3,4	6,3	8,5	8,0	36
20	Castricum	7,4	2,9	9,8	9,4	7,9	39
21	Zandvoort	7,4	5,9	9,0	7,1	9,5	40
22	Velsen	7,3	4,7	6,5	9,6	10,0	42
23	Uithoorn	7,3	6,4	5,1	9,5	10,0	43
24	Enkhuizen	7,1	8,1	8,4	7,9	7,9	53
25	Hoorn	7,1	5,3	5,7	9,8	8,7	56
26	Landsmeer	7,1	5,6	8,5	7,9	9,9	60
27	Opmeer	7,0	4,9	6,1	8,4	9,6	64
28	Purmerend	6,9	4,6	6,9	9,5	7,4	66

Pos.	Gemeente	Totaal	Ksom	Tr	TVT	Aanbod	NL ¹
29	Huizen	6,8	3,9	7,0	7,3	6,6	71
30	Bergen (Nh)	6,6	1,0	7,8	5,8	6,7	83
31	Heiloo	6,5	3,8	4,6	8,8	7,2	89
32	Waterland	6,5	2,7	9,7	8,4	7,7	90
33	Alkmaar	6,5	6,0	3,0	8,8	7,7	92
34	Stede Broec	6,3	8,7	5,3	8,6	5,3	105
35	Wijdmeren	6,3	3,5	9,4	6,7	6,2	106
36	Langedijk	6,2	3,9	6,0	6,8	6,7	111
37	Schagen	6,1	5,5	4,6	7,7	6,4	116
38	Laren	6,1	6,3	8,7	5,0	4,7	117
39	Koggenland	6,1	5,5	6,6	8,4	5,1	119
40	Heerhugowaard	5,8	5,9	2,1	8,5	3,9	148
41	Wormerland	5,7	2,1	7,4	8,2	1,0	149
42	Drechterland	5,6	5,3	7,6	6,5	5,3	163
43	Beemster	5,5	1,7	8,1	6,7	2,1	171
44	Medemblik	5,4	3,4	5,9	6,2	6,1	189
45	Den Helder	5,2	9,9	1,0	5,5	5,5	202
46	Edam-Volendam	5,0	1,2	6,3	6,2	6,1	235
47	Texel	4,5	10,0	6,9	3,2	4,0	281
48	Hollands Kroon	4,5	5,3	4,2	4,1	3,2	285

Woningmarktcijfers.nl heeft de best presterende gemeenten van 2016 in kaart gebracht. Alle gemeenten worden op zeven belangrijke woningmarktcriteria vergeleken. De ranking wordt elk kwartaal opnieuw vastgesteld, waarbij regelmatig van positie wordt gewisseld. Vooral bij de kleinere gemeenten komt het voor dat koopprijzen, verkoopaantallen en verkooptijden grotere schommelingen laten zien. U ziet hier de ranking van alle gemeenten in de provincie. Op de website van Woningmarktcijfers.nl is de landelijke ranking te zien.

¹ Ontwikkeling koopsom

² Ontwikkeling transacties

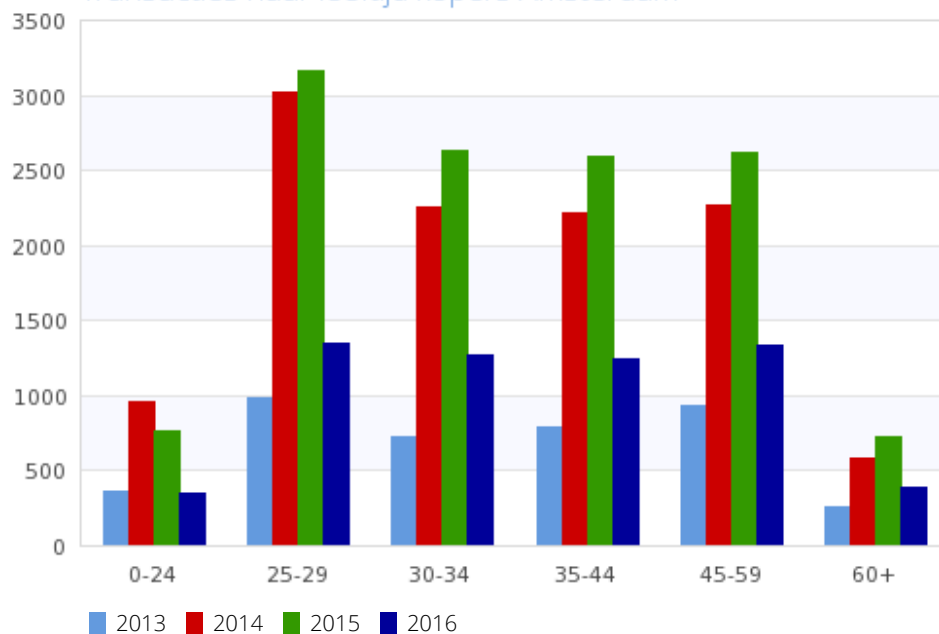
³ Theoretische verkooptijd

⁴ Ontwikkeling van het aanbod

⁵ Plaats op de landelijke ranglijst

Kenmerken kopers Amsterdam

Transacties naar leeftijd kopers Amsterdam



Gemiddelde koopsom naar leeftijd Amsterdam

Leeftijd	2013	2014	2015	2016
0-24	195.579	202.084	212.527	254.795
25-29	208.993	227.625	243.990	273.520
30-34	252.938	276.088	303.862	331.246
35-44	309.231	332.405	354.999	403.100
45-59	271.336	290.468	350.754	371.685
60+	319.907	307.526	311.337	363.186

Transacties naar leeftijd kopers Amsterdam

Leeftijd	2013	2014	2015	2016
0-24	360	954	767	353
25-29	981	3.016	3.166	1.343
30-34	726	2.250	2.632	1.264
35-44	793	2.213	2.588	1.246
45-59	938	2.270	2.615	1.337
60+	258	582	726	384
Totaal	4.056	11.285	12.494	5.927

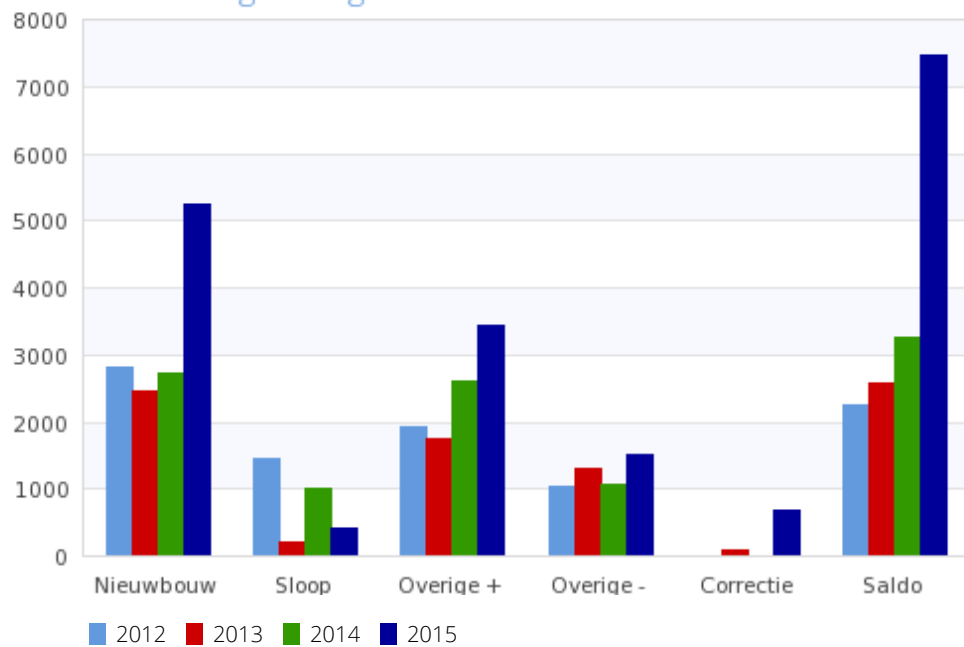
Kopers naar woningtype en leeftijd 2015

Leeftijd	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
0-24	33	10	0	0	643	81	767
25-29	158	25	7	3	2.507	466	3.166
30-34	219	46	13	8	1.934	412	2.632
35-44	266	65	30	35	1.812	380	2.588
45-59	163	42	12	16	1.995	387	2.615
60+	30	9	1	3	581	102	726
Totaal	869	197	63	65	9.472	1.828	12.494

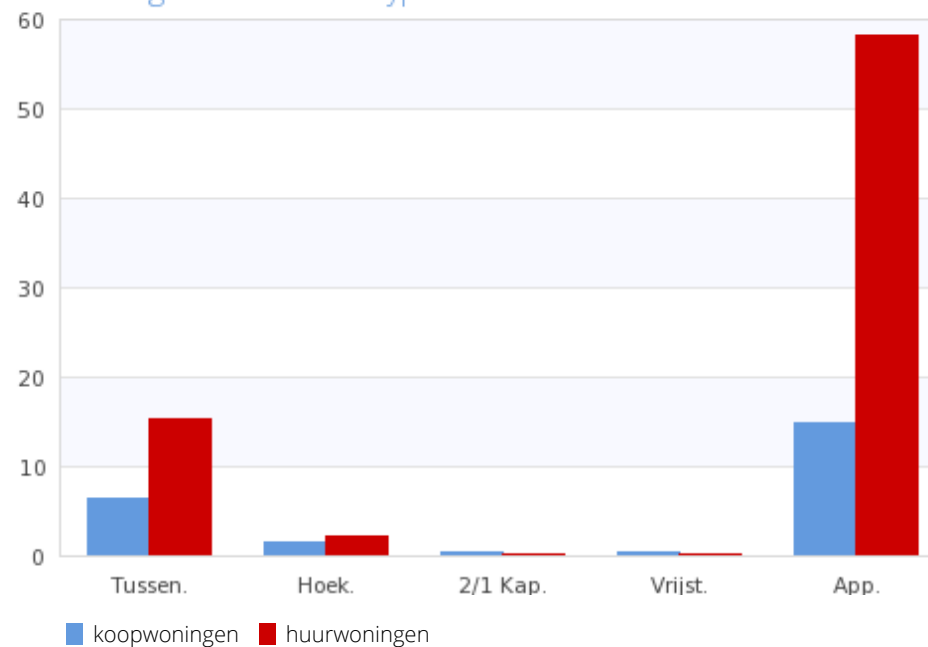
Starter / doorstromers per type 2015

Type	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
Starter	555	123	39	24	6.848	1.260	8.849
Doorstromer	314	74	24	41	2.624	568	3.645

Ontwikkeling woningvoorraad Amsterdam



Woningvoorraad naar type Amsterdam



Ontwikkeling woningvoorraad Amsterdam

Woningvoorraad	2012	2013	2014	2015
Beginstand	408.888	411.127	413.697	416.966
Nieuwbouw	2.829	2.449	2.732	5.252
Sloop	1.461	219	1.014	402
Overige +	1.912	1.754	2.618	3.435
Overige -	1.040	1.316	1.079	1.497
Correctie	-1	-98	12	686
Saldo	2.239	2.570	3.269	7.474
Eindstand	411.127	413.697	416.966	424.440

Woningvoorraad naar type Amsterdam

Woningtype	koopwoningen	huurwoningen	Totaal
Tussengelegen	6,4%	15,2%	21,7%
Hoekwoning	1,5%	2,2%	3,7%
2/1 Kapwoning	0,5%	0,3%	0,8%
Vrijstaand	0,5%	0,2%	0,7%
Appartement	15,0%	58,1%	73,1%
Totaal	23,9%	76,1%	100%

Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaar

Naam	voor 1906	1906 - 1930	1931 - 1944	1945 - 1959	1960 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	vanaf 2011	Totaal
eigen woning	23.190	18.504	9.699	4.860	8.382	5.086	11.145	15.222	15.648	1.519	113.255
huur privaat	31.071	25.417	14.139	3.963	6.631	2.815	4.317	7.379	8.965	1.364	106.061
huur publiek	18.972	35.917	10.806	24.741	20.960	16.142	31.182	14.679	12.524	3.725	189.648
onbekend	1.352	450	109	86	406	103	134	205	86	1.102	4.033
Totaal	74.585	80.288	34.753	33.650	36.379	24.146	46.778	37.485	37.223	7.710	438.085

Woningvoorraad naar type en bouwjaar

Naam	voor 1906	1906 - 1930	1931 - 1944	1945 - 1959	1960 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	vanaf 2011	Totaal
eengezins	3.155	5.916	2.690	7.014	3.397	2.355	8.403	9.935	6.350	794	50.009
meergezins	71.430	74.372	32.063	26.636	32.982	21.791	38.375	27.550	30.873	6.916	362.988
Totaal	149.170	160.576	69.506	67.300	72.758	48.292	93.556	74.970	74.446	15.420	412.997

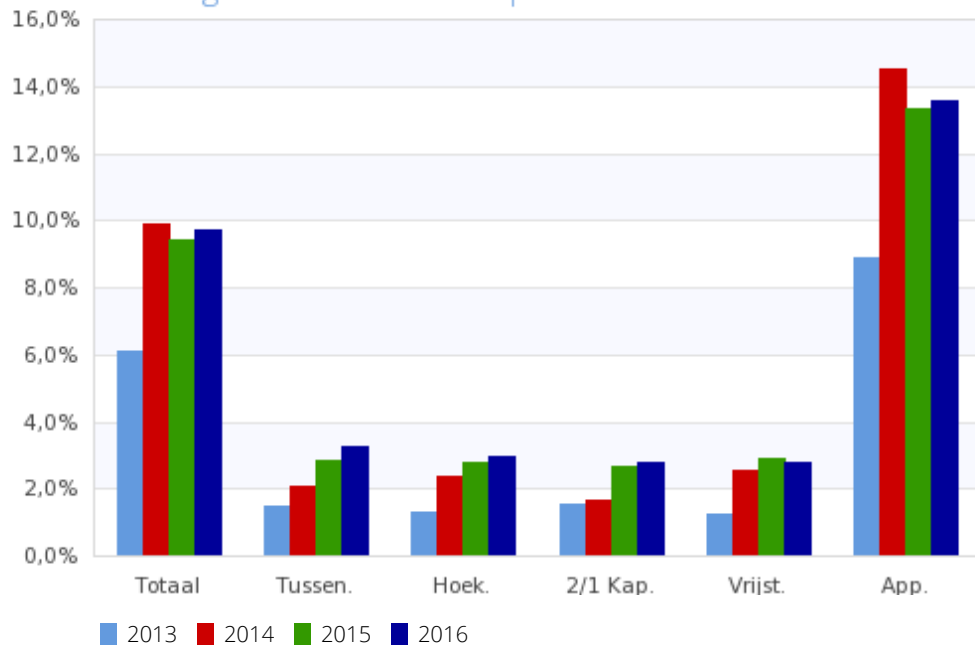
Woningvoorraad naar eigendom en grootte in m²

Naam	minder dan 50	50 - 69	70 - 89	90 - 119	120 - 149	150 - 199	vanaf 200	onbekend	Totaal
eigen woning	13.956	26.042	26.396	25.821	11.864	5.863	2.897	436	113.275
huur privaat	23.419	34.026	21.393	16.994	5.560	2.599	1.279	828	106.098
huur publiek	43.878	70.596	49.676	21.107	2.302	226	123	1.541	189.449
onbekend	1.406	756	469	326	115	55	30	776	3.933
Totaal	82.659	131.420	97.934	64.248	19.841	8.743	4.329	3.581	412.755

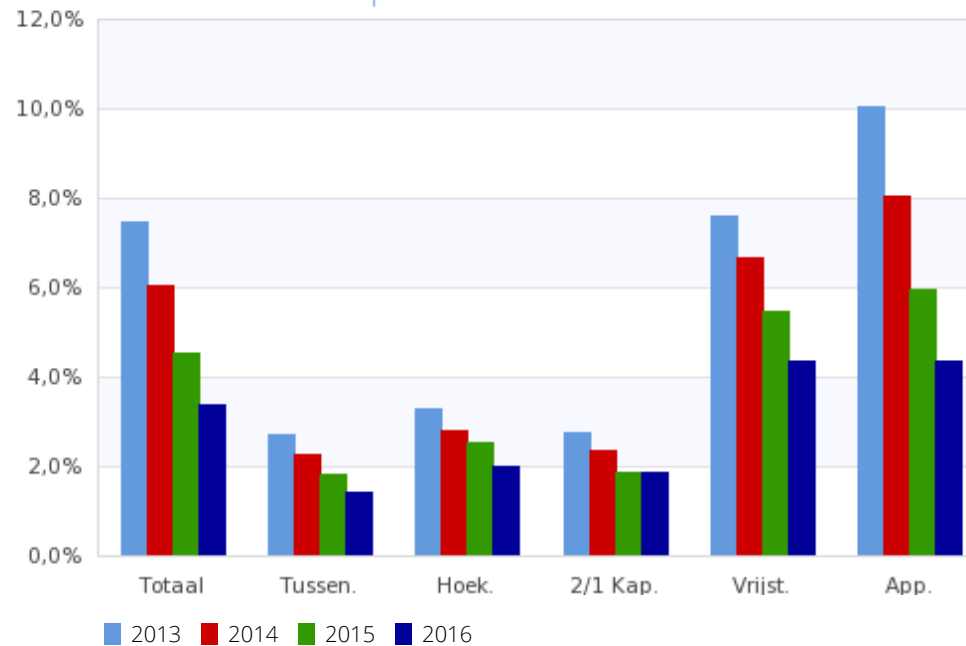
Woningvoorraad naar type en grootte in m²

Naam	minder dan 50	50 - 69	70 - 89	90 - 119	120 - 149	150 - 199	vanaf 200	onbekend	Totaal
eengezins	1.970	8.628	11.635	14.181	7.611	3.494	2.163	259	49.941
meergezins	80.689	122.792	86.299	50.067	12.230	5.249	2.166	3.322	362.814
Totaal	82.659	131.420	97.934	64.248	19.841	8.743	4.329	3.581	412.755

Mutatiegraad transacties koopvoorraad



Aanbod versus koopvoorraad



Mutatiegraad transacties koopvoorraad

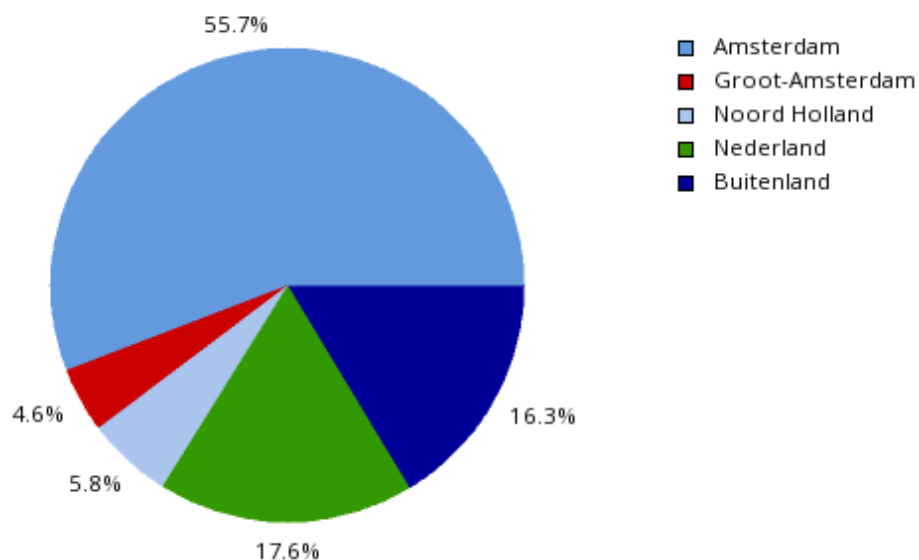
Woningtype	2013	2014	2015	2016
Tussengelegen	1,5%	2,0%	2,9%	3,3%
Hoekwoning	1,3%	2,4%	2,8%	3,0%
2/1 Kapwoning	1,6%	1,6%	2,7%	2,8%
Vrijstaand	1,2%	2,5%	2,9%	2,8%
Appartement	8,9%	14,5%	13,3%	13,6%
Totaal	6,1%	9,9%	9,4%	9,7%

Aanbod versus koopvoorraad

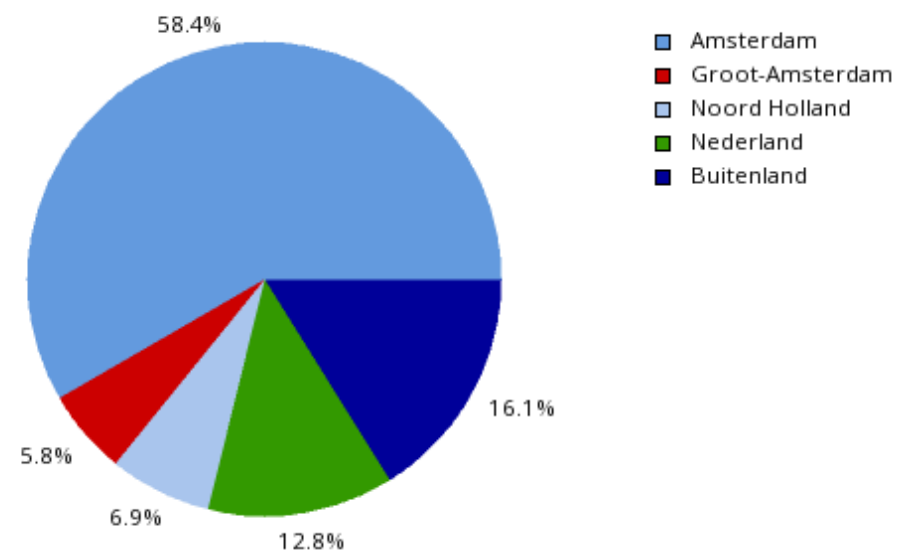
Woningtype	2013	2014	2015	2016
Tussengelegen	2,7%	2,3%	1,8%	1,4%
Hoekwoning	3,3%	2,8%	2,5%	2,0%
2/1 Kapwoning	2,7%	2,4%	1,9%	1,9%
Vrijstaand	7,6%	6,7%	5,5%	4,4%
Appartement	10,1%	8,1%	6,0%	4,3%
Totaal	7,5%	6,0%	4,5%	3,4%

Verhuisbewegingen Amsterdam

Verhuisbewegingen naar Amsterdam



Verhuisbewegingen uit Amsterdam



Verhuisbewegingen naar Amsterdam

Naam	2011	2012	2013	2014
Amsterdam	71.448	72.189	70.124	76.554
Groot-Amsterdam	5.284	5.578	5.850	6.152
Noord-Holland	6.464	7.000	7.281	7.594
Nederland	19.699	21.082	22.101	22.252
Buitenland	20.673	20.204	20.462	23.764
Totaal	123.568	126.053	125.818	136.316

Verhuisbewegingen uit Amsterdam

Naam	2011	2012	2013	2014
Amsterdam	71.448	72.189	70.124	76.554
Groot-Amsterdam	7.347	7.260	6.983	8.708
Noord-Holland	7.983	7.962	8.273	9.392
Nederland	14.251	14.907	15.438	17.394
Buitenland	18.372	20.035	19.324	19.475
Totaal	119.401	122.353	120.142	131.523

Saldo van Amsterdam

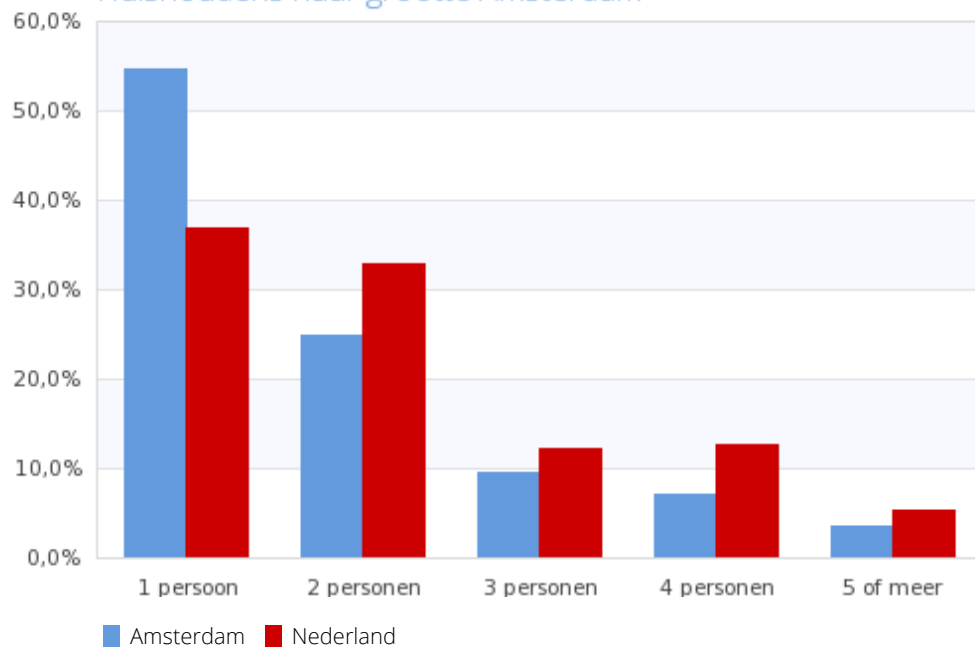
Naam	2011	2012	2013	2014
Amsterdam	0	0	0	0
Groot-Amsterdam	-2.063	-1.682	-1.133	-2.556
Noord-Holland	-1.519	-962	-992	-1.798
Nederland	5.448	6.175	6.663	4.858
Buitenland	2.301	169	1.138	4.289
Saldo	4.167	3.700	5.676	4.793

Natuurlijke ontwikkeling

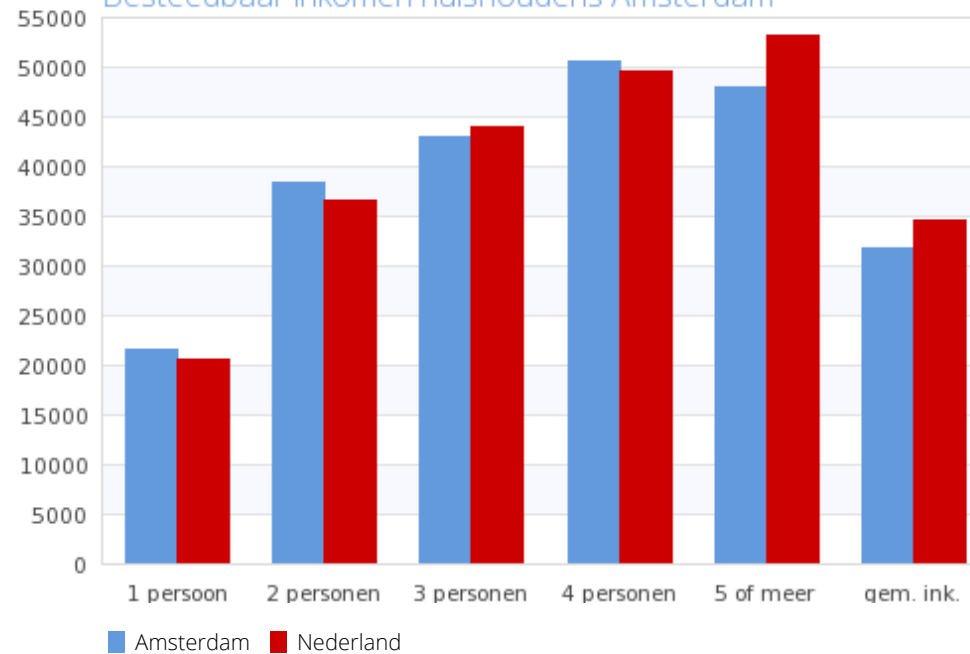
Naam	2011	2012	2013	2014
Geboren	11.191	10.992	11.063	11.216
Overleden	5.314	5.535	5.412	5.244
Saldo	5.877	5.457	5.651	5.972
Saldo totaal	10.044	9.157	11.327	10.765

Huishoudens Amsterdam

Huishoudens naar grootte Amsterdam



Besteedbaar inkomen huishoudens Amsterdam



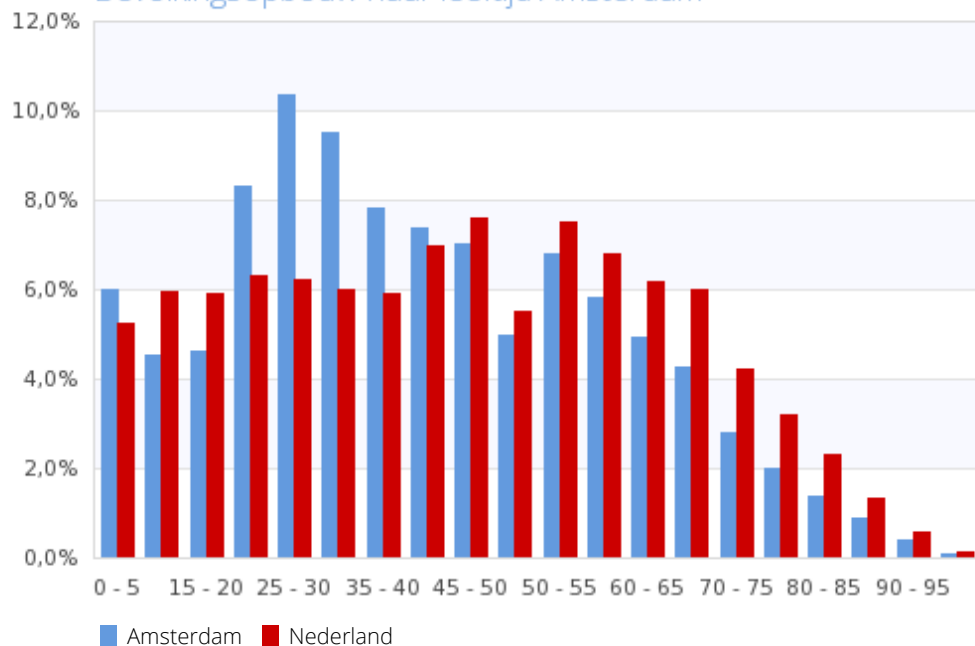
Huishoudens naar grootte Amsterdam

Naam	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 pers.	5 of meer	Totaal
Amsterdam	241.225	109.845	42.005	31.566	16.139	440.780
Groot-Amsterdam	312.616	177.936	71.587	64.593	26.416	653.148
Noord Holland	541.634	395.477	150.640	150.918	59.585	1.298.254
Nederland	2.803.852	2.498.744	920.496	964.012	403.124	7.590.228

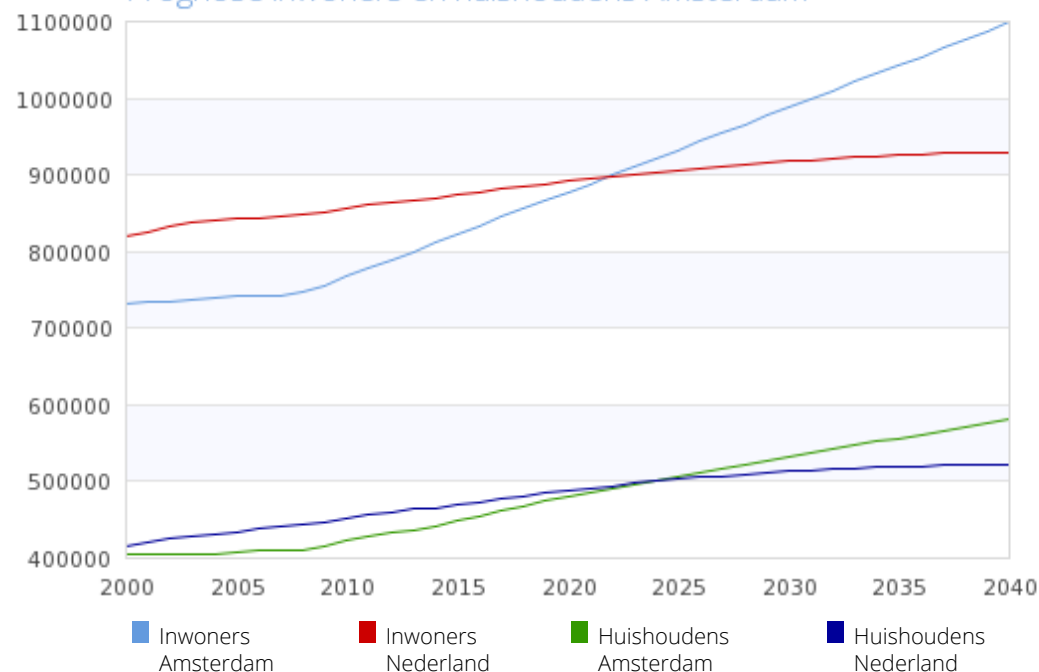
Besteedbaar inkomen huishoudens Amsterdam

Naam	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 pers.	5 of meer	Gem.
Amsterdam	21.600	38.500	43.100	50.700	48.000	31.800
Groot-Amsterdam	21.800	38.800	45.400	53.400	52.900	34.200
Noord Holland	21.600	38.400	45.500	53.100	55.800	35.300
Nederland	20.600	36.700	44.000	49.700	53.300	34.700

Bevolkingsopbouw naar leeftijd Amsterdam



Prognose inwoners en huishoudens Amsterdam



Bevolkingsopbouw naar leeftijd Amsterdam

Naam	0 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 44	45 - 59	60 +	Totaal
Amsterdam	233.889	85.078	78.220	124.932	161.676	137.957	821.752
Groot-Amsterdam	379.106	111.135	104.159	191.261	274.663	253.565	1.313.889
Noord Holland	784.214	189.719	183.578	378.426	600.073	625.919	2.761.929
Nederland	4.897.091	1.050.674	1.012.741	2.178.864	3.707.487	4.053.869	16.900.726

Prognose inwoners

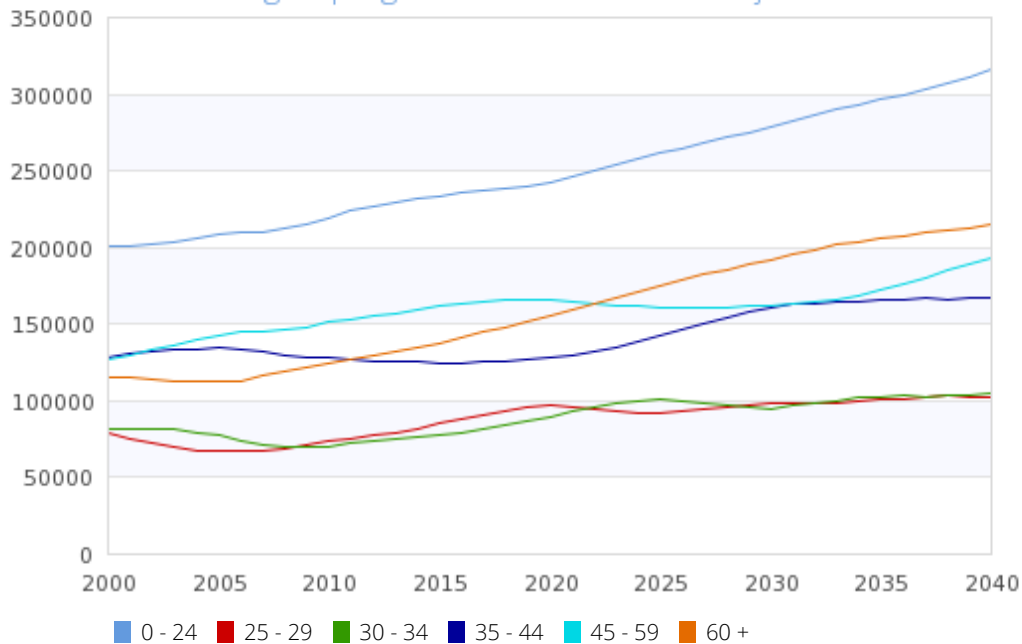
Naam	2015	2020	2025	2030	2040
Amsterdam	821.800	878.100	932.000	988.100	1.098.800
Groot-Amsterdam	1.313.900	1.385.100	1.452.200	1.520.400	1.649.900
Noord Holland	2.761.900	2.856.700	2.940.400	3.019.100	3.148.900
Nederland	16.900.700	17.248.900	17.524.100	17.748.900	17.982.500

Prognose huishoudens

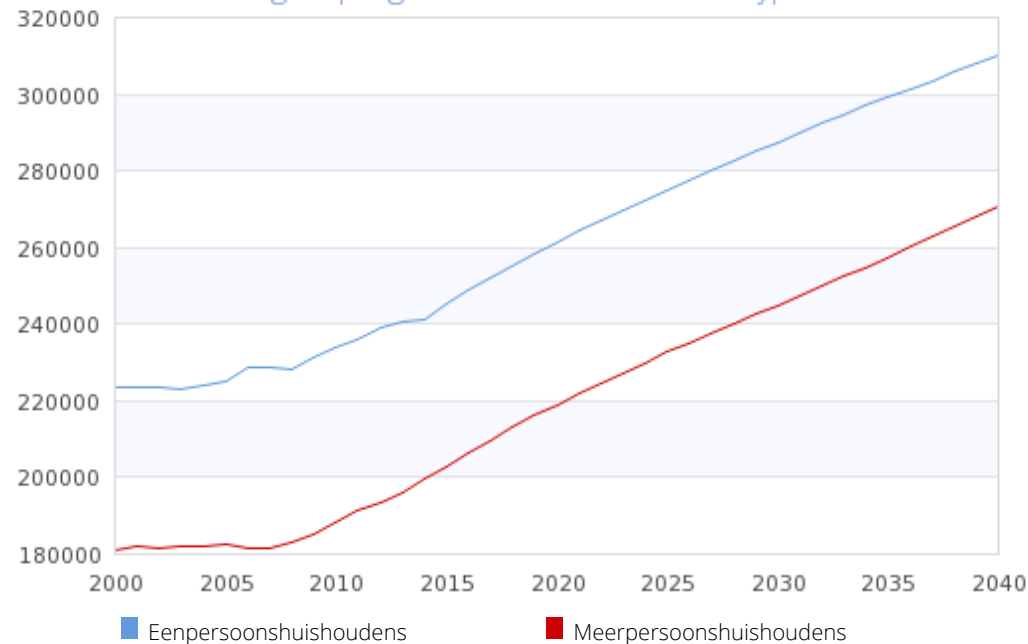
Naam	2015	2020	2025	2030	2040
Amsterdam	448.000	480.500	507.500	532.500	581.200
Groot-Amsterdam	663.500	707.200	743.900	776.600	833.700
Noord Holland	1.314.300	1.382.100	1.438.000	1.483.600	1.543.800
Nederland	7.659.400	7.970.200	8.209.400	8.381.400	8.527.800

Prognose inwoners en huishoudens Amsterdam

Ontwikkeling en prognose inwoners naar leeftijd Amsterdam



Ontwikkeling en prognose huishoudens naar type Amsterdam



Ontwikkeling en prognose inwoners naar leeftijd Amsterdam

Naam	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0 - 24	200.373	208.307	219.206	233.889	242.500	261.400	279.100	296.300	316.000
25 - 29	78.831	67.098	74.258	85.078	97.200	91.400	98.300	100.600	102.700
30 - 34	81.189	77.244	70.642	78.220	89.900	101.400	95.300	102.700	105.500
35 - 44	128.856	134.476	127.844	124.932	127.800	142.100	161.400	165.400	167.000
45 - 59	126.544	142.236	151.542	161.676	165.300	160.600	162.000	172.400	192.900
60 +	115.495	113.422	123.965	137.957	155.400	175.100	192.100	206.000	214.700
Totaal	731.288	742.783	767.457	821.752	878.100	932.000	988.100	1.043.300	1.098.800

Ontwikkeling en prognose huishoudens naar type Amsterdam

Naam	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Eenpersoonshuishoudens	223.325	225.153	233.891	245.335	261.400	274.800	287.600	299.200	310.400
Meerpersoonshuishoudens	181.254	182.631	188.182	202.668	219.100	232.700	245.000	257.500	270.800
Totaal	404.579	407.784	422.073	448.003	480.500	507.500	532.500	556.600	581.200

De demografische prognoseresultaten in deze rapportage zijn tot stand gekomen met behulp van het prognoseinformatiesysteem *Progneff* van Etil. Kijk voor een uitgebreide toelichting in de [bijlage](#).

Op deze pagina vindt u de toelichting op de diverse tabellen en grafieken. Via de titel kunt u direct naar de pagina gaan die bij deze toelichting hoort. Op elk moment kunt u via het logo van Woningmarktcijfers.nl terugkeren naar de inhoudsopgave.

4 Woningmarkt in Nederland

Elk kwartaal publiceert Woningmarktcijfers.nl een persbericht over de ontwikkelingen met betrekking tot de huizenmarkt in Nederland en de verschillende provincies. De gemiddelde koopsom en het aantal transacties worden hierbij op de korte termijn (voorgaande jaar) vergeleken. De verschillen tussen de provincies worden zichtbaar gemaakt en in het kort toegelicht. Op landelijk niveau worden de verschillende huizenprijzen reeksen weergegeven. Het betreft de mediane koopsom van de NVM, de gemiddelde koopsom van het Kadaster, die Woningmarktcijfers.nl gebruikt, en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen PBK, zoals deze door het CBS en het Kadaster wordt gepubliceerd. Het persbericht wordt gedeeltelijk opgenomen in het rapport, u kunt het gehele bericht downloaden.

Gemiddelde koopsom en transacties van het Kadaster

Woningmarktcijfers.nl gebruikt de absolute koopsomgegevens van het Kadaster. Het betreft alle door natuurlijke personen aangekochte bestaande woningen. Nieuwbouwtransacties zitten hier niet bij. Verder vallen aankopen van meerdere percelen/woningen buiten de levering omdat de individuele koopsom niet kan worden bepaald. De door het CBS/Kadaster gepubliceerde PBK index is uitsluitend op provinciaal niveau en van enkele grote gemeenten beschikbaar. Daarom is deze niet geschikt voor onze rapportages.

5 Economische ontwikkeling Nederland

Meerdere aspecten spelen een rol binnen de woningmarkt. Naast demografische ontwikkelingen zijn economische ontwikkelingen een factor van betekenis. Hierbij mag de hoogte van de hypotheekrente en de inflatie niet worden vergeten. Voor de woningmarkt zien wij het resultaat daarvan terug het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid voor een woning.

6 Woningmarkt in beeld

In het overzicht worden de ontwikkelingen van Amsterdam en de omliggende gemeenten grafisch weergegeven. De minimale en maximale ontwikkelingen corresponderen met de kleuren. Zowel bij de gemiddelde koopsom als de transacties worden de laatste 4 kwartalen vergeleken met de voorgaande 4 kwartalen.

7 - 8 Koopsom en transacties totaal

Op deze pagina wordt de gemiddelde koopsom en het totaal aantal transacties op kwartaalbasis weergegeven. In de tabel ziet u de absolute koopsomgegevens, in de grafiek zijn de koopsommen gebaseerd op 4 kwartalen voortschrijdend. Dit om grote schommelingen te vermijden en een duidelijk trendlijn weer te kunnen geven. De vergelijking met de grotere gebieden en Nederland geschiedt op dezelfde basis. Omdat er steeds andere woningen worden verkocht zijn schommelingen niet uitgesloten. Zeker voor kleinere gebieden geven ontwikkelingen op jaarbasis, en de combinatie met de regionale cijfers meer houvast.

Op deze pagina ziet u de verdeling van het aantal transacties naar koopsomklassen en type woning. Wanneer sprake is van forse schommelingen in de gemiddelde koopsom, dan kan op deze pagina vaak de oorzaak worden gevonden. Bijvoorbeeld wanneer door een corporatie in een jaar veel huurwoningen worden verkocht.

9 - 18 Koopsom en transacties woningtypes

Op deze pagina wordt de gemiddelde koopsom en het totaal aantal transacties op kwartaalbasis weergegeven. In de tabel ziet u de absolute koopsomgegevens, in de grafiek zijn de koopsommen gebaseerd op 4 kwartalen voortschrijdend. Dit om grote schommelingen te vermijden en een duidelijk trendlijn weer te kunnen geven. Vergelijking met een groter gebied en Nederland geschiedt op dezelfde basis. Omdat er steeds andere woningen worden verkocht zijn schommelingen niet uitgesloten. Zeker voor kleinere gebieden geven ontwikkelingen op jaarbasis, en de combinatie met de regionale cijfers meer houvast.

Telkens gevolgd door een pagina met het aantal transacties per koopsomklasse van de laatste drie jaar. Bovendien een staafdiagram met een procentuele vergelijking van de drie samengevoegde periodes met regio, provincie en Nederland.

19 Koopsom en transacties per postcode

Op deze pagina(s) vindt u de gemiddelde koopsom en het aantal transacties per 4-cijfer-postcodegebied. Het betreft de ontwikkelingen vanaf 2011. De lijst wordt afgesloten met een onderverdeling van de gemeenten van voor de herindelingen.

21 Historische prijsontwikkeling

Op deze pagina wordt de historische ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en het aantal transacties op jaarbasis weergegeven, steeds wordt een vergelijking met grotere gebieden en Nederland gemaakt.

22 Historische prijsontwikkeling woningtypes

Op deze pagina wordt de historische ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en het aantal transacties naar woningtype op jaarbasis weergegeven.

23 Theoretische verkooptijd

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkelde indicator. Deze geeft op een duidelijke manier aan hoe de vraag- en aanbodverhouding op kwartaalbasis in een bepaald gebied is. In de grafiek "aanbod versus transacties" wordt het aantal transacties van de laatste 4 kwartalen afgezet tegen het woningaanbod. Het woningaanbod wordt vastgesteld aan de hand van het woningaanbod van diverse woonsites op basis van het gemiddelde van drie maanden. De TVT geeft vervolgens het aantal maanden aan dat nodig is om het gehele woningaanbod te verkopen.

24 Theoretische verkooptijd kenmerken

Op deze pagina vindt u een overzicht van de Theoretische Verkooptijd, zowel per woningtype als per koopsomklasse. Het meest recente kwartaal wordt zowel in een tabel als grafisch vergeleken met hetzelfde kwartaal van de vier voorafgaande jaren. Om een evenwichtig beeld te geven wordt bij het aanbod het gemiddelde genomen van de afgelopen 4 kwartalen. Hierdoor kan er een lichte afwijking zijn t.o.v. de TVT op de vorige pagina. De waarden worden weergegeven tot 60 maanden, aangezien een hogere TVT vanwege beperkte data niet realistisch is.

25 Gedwongen verkopen

Op deze pagina wordt de ontwikkeling van de gedwongen woningverkoop cq. executieveilingen weergegeven. Zowel wat de gemiddelde koopsom betreft als het aantal transacties. Ook hier steeds vergeleken met een groter gebied en Nederland.

26 Ranking gemeente

Woningmarktcijfers.nl heeft de best presterende gemeenten van 2016 in kaart gebracht. Alle gemeenten worden op zeven belangrijke woningmarktcriteria vergeleken. De ranking wordt elk kwartaal opnieuw vastgesteld, waarbij regelmatig van positie wordt gewisseld. Vooral bij de kleinere gemeenten komt het voor dat koopprijzen, verkoopaantallen en verkooptijden grotere schommelingen laten zien. U ziet hier de ranking van alle gemeenten in de provincie. Op de website van Woningmarktcijfers.nl is de landelijke ranking te zien.

¹ Ontwikkeling koopsom

² Ontwikkeling transacties

³ Theoretische verkooptijd

⁴ Ontwikkeling van het aanbod

⁵ Plaats op de landelijke ranglijst

Bekijk [hier](#) de toelichting met alle onderdelen van de ranking.

27 Kenmerken kopers

Op deze pagina worden kenmerken van kopers weergegeven. Allereerst ziet u het aantal transacties naar leeftijd en wel van de laatste vier jaar. Vervolgens ook het aantal transacties per leeftijd naar woningtype. Eveneens wordt de gemiddelde koopsom per leeftijdsklasse getoond.

Tenslotte wordt het aandeel starters en doorstromers van het lopende jaar weergegeven. Een starter is een koper die sinds de aanvang van de huidige registratiemethode bij het Kadaster (1993) voor het eerst een woning op naam krijgt.

29 Woningvoorraad naar kenmerken

De woningvoorraad kan naar naar meerdere kenmerken worden verdeeld, zoals bouwjaar, woningtype, koop/huur en één of meergezins. De gegevens zijn afkomstig van het CBS.

30 Mutatiegraad

Transacties en woningaanbod in relatie tot de voorraad koopwoningen. Het aantal transacties wordt weergegeven in een percentage van de koopvoorraad. Duidelijk is te zien dat het ene woningtype vaker muteert dan het andere. Tevens wordt per woningtype het woningaanbod uitgedrukt in een percentage van de koopvoorraad.

31 Verhuisbewegingen

De ontwikkeling van de bevolking wordt enerzijds bepaald door de natuurlijke ontwikkeling (geboorte en sterfte), anderzijds door verhuisbewegingen. Op deze pagina worden de verhuisbewegingen van de laatste drie jaar weergegeven, zowel van als naar, alsmede het saldo van de verschillende gebieden. Vervolgens ziet u de natuurlijke ontwikkeling. Met het saldo van beide ontwikkelingen wordt de groei of krimp van de bevolking in een gebied aangegeven.

32 Huishoudens

Hier ziet u de verdeling van de huishoudens naar grootte. In de tabel worden de gegevens steeds vergeleken met een groter gebied en Nederland, in de grafiek met Nederland. Op dezelfde manier wordt op deze pagina het besteedbaar inkomen van de huishoudens weergegeven.

33 Inwoners

Hier ziet u de opbouw van de bevolking naar leeftijd. In de grafiek wordt de opbouw per 5 jaar van uw gebied procentueel vergeleken met die van Nederland. In de tabel ziet u de opbouw in 5 categorieën van de gebieden en Nederland. Tenslotte ziet u een prognose van het aantal inwoners en huishoudens voor de periode tot 2040. Bij de prognose wordt uw gebied eveneens weergegeven in verhouding tot Nederland.

34 Prognose inwoners en huishoudens

De demografische prognoseresultaten in deze rapportage zijn tot stand gekomen met behulp van het prognoseinformatiesysteem *Progneff* van Etil. Progneff is een landsdekkend systeem dat inzicht verschaft in de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling en de daaraan verbonden sociaal-economische effecten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De Progneff-prognose wordt jaarlijks opgesteld en onderscheidt zich van andere modellen doordat geen rekening wordt gehouden met (onzekere) woningbouw- en sloopplannen van gemeenten. Het uitgangspunt bij de Progneff-prognose is dat de demografische trends in het verleden bepalend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Hierdoor krijgt de prognose een beleidsarm karakter.

Etil beschikt over gedetailleerde bevolkings- en huishoudensprognosegegevens voor uw regio of gemeente. Daarnaast heeft Etil ook andere informatieproducten op het gebied van demografie en aanverwante beleidsterreinen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Etil (www.etil.nl) via het emailadres: info@etil.nl.

Regio Groot-Amsterdam

De regio bestaat uit de volgende gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn en Waterland. En de kern(en): *.

* De gegevens van de kernen worden alleen meegenomen op de pagina's 6 t/m 21 en pagina 25. Bij de overige pagina's worden alleen de bovenstaande gemeenten meegenomen.