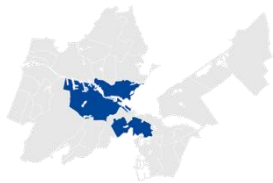


Factsheet Wonen in Amsterdam 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Amsterdam in het kort

In Amsterdam wonen 516.096 huishoudens, het grootste deel woont alleen (52%). Het aandeel alleen-wonenden is hoger dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergeleken met de MRA wonen er relatief veel huishoudens jonger dan 35 jaar in Amsterdam (34% tegenover 24% in de MRA).

Huishoudens in Amsterdam vallen vaker dan gemiddeld in de MRA in de laagste inkomensklasse, tot de grens voor passend toewijzen (27% versus 22%). Het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensklasse ligt op 28 procent, dat is vergelijkbaar met de hele MRA (29%).

Amsterdam telt weinig eengezins-woningen (17%) in vergelijking met de hele MRA (47%). Ook zijn er relatief weinig koopwoningen (30% versus 48%in de MRA). Het aandeel sociale huurwoningen in Amsterdam bedraagt 46 procent, tegenover 36 procent in de MRA. Het aandeel dure huurwoningen bedraagt 17 procent, tegenover 10 procent in de MRA. Het aandeel koopwoningen in het duurste segment bedraagt 20 procent, tegenover 25 procent in de MRA.

Recent verhuisde huishoudens komen in Amsterdam vaak terecht in dure huurwoningen (34%, tegenover 17% in de woningvoorraad). In de sociale huur van corporaties komt ook een groot deel van recent verhuisde huishoudens terecht (24%) maar de dynamiek in dit segment is laag aangezien 36% van de woningvoorraad een sociale huurwoning van en corporatie is.

Kerncijfers Amsterdam, 2025

groep		opmerking	Amsterdam	MRA
totaal huishoudens		abs. bron: CBS	516.096	1.272.905
woningvoorraad		abs. bron: CBS	486.769	1.231.143
eengezinswoningen			17%	47%
alleenwonenden		bron: CBS	52%	41%
stel zonder kinderen		bron: CBS	23%	26%
eenoudergezin		bron: CBS	9%	9%
stel met kinderen		bron: CBS	16%	24%
18-34 jaar		bron: CBS	34%	24%
35-54 jaar		bron: CBS	33%	35%
55-74 jaar		bron: CBS	27%	32%
75 jaar en ouder		bron: CBS	7%	9%
lage inkomens		t/m grens passend toewijzen	27%	22%
lage inkomens		t/m sociale huurgrens	20%	21%
lage middeninkomens			8%	7%
middeninkomens			7%	10%
hogere inkomens			9%	9%
hoogste inkomens			28%	29%
huur			70%	52%
koop			30%	48%
sociale huur, corporatie		t/m € 900	36%	30%
sociale huur, particulier		t/m € 900	10%	6%
middenhuur		€ 900 – 1.185	7%	6%
dure huur		€ 1.185 en meer	17%	10%
koopwoning		WOZ < € 226.000	0%	0%
koopwoning		WOZ € 226.000 - 354.000	3%	7%
koopwoning		WOZ € 354.000 - 486.000	8%	16%
koopwoning		WOZ > € 486.000	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*		WOZ ≤ € 405.000	5%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

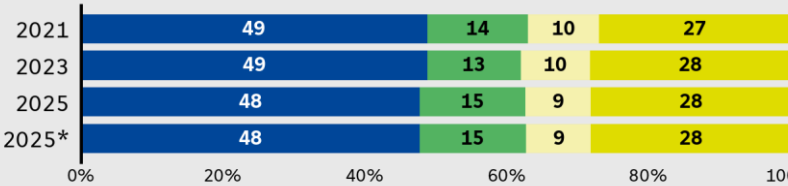
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	------------------------	-----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: meer middeninkomens

In 2025 heeft 48 procent van de huishoudens in Amsterdam een inkomen tot de sociale huurgrens, iets minder dan in 2023 (49%). Het aandeel middeninkomens is toegenomen tot 15 procent. Het aandeel hogere inkomens bedraagt 9 procent en het aandeel hoogste inkomens bleef stabiel op 28 procent.

Inkomensverdeling Amsterdam, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda

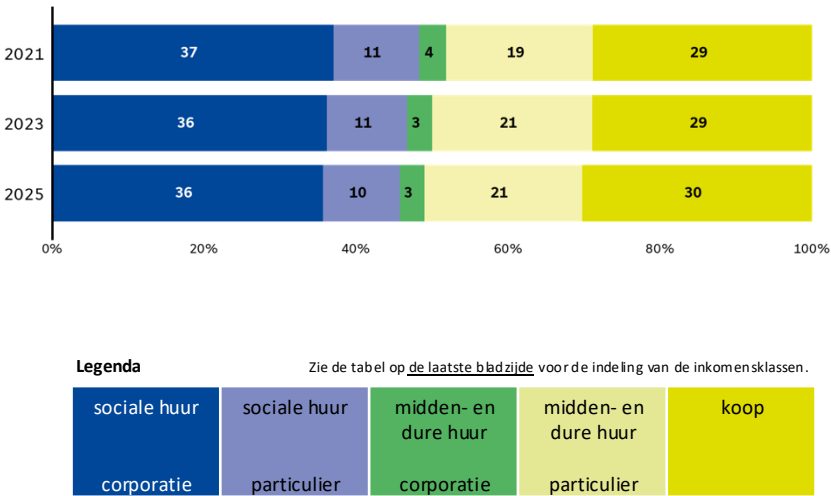
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens
--------------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

Samenstelling woningvoorraad: lichte groei aandeel koopwoningen

Tussen 2023 en 2025 nam het aandeel koopwoningen in Amsterdam licht toe, van 29 procent naar 30 procent. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties bleef gelijk (36%), terwijl de sociale huur van particuliere verhuurders licht afnam van 11 procent naar 10 procent. Het aandeel midden- en dure huurwoningen van corporaties is niet veranderd en bedraagt 3%. Ook het aandeel midden- en dure huurwoningen van particulieren is gelijk gebleven maar is met 21% wel een stuk groter dan dat van corporaties.

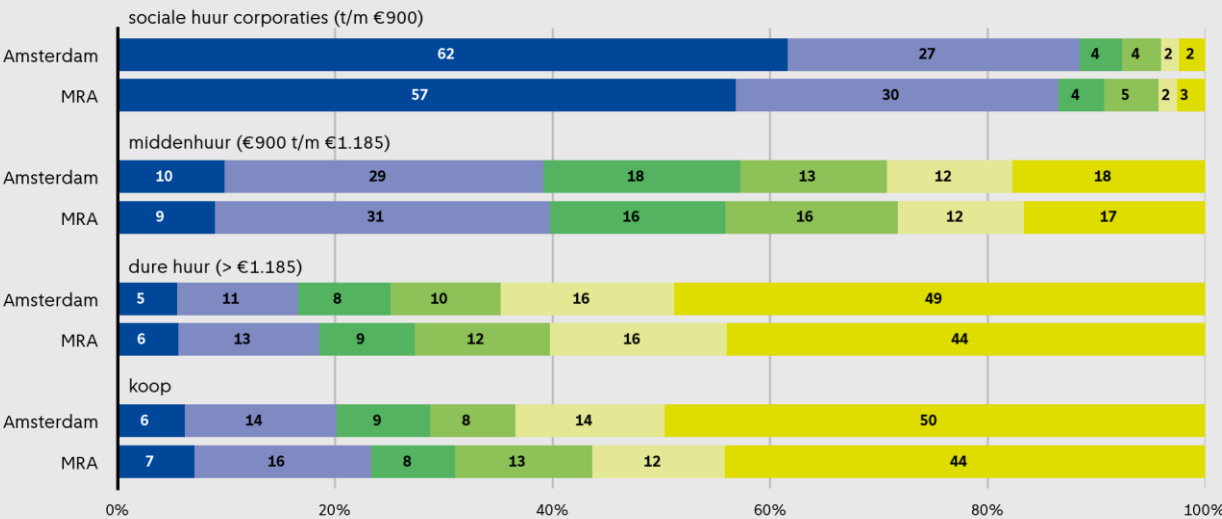
Samenstelling woningvoorraad Amsterdam, 2021-2025 (%)



Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft in Amsterdam 89 procent van de huishoudens een laag inkomen (62% tot de grens voor passend toewijzen en 27% tot de sociale huurgrens). Dit aandeel ligt hoger dan in de MRA (87%). (Lagere) middeninkomens vormen samen 8 procent, terwijl 4 procent van de huishoudens tot de hogere of hoogste inkomens behoort. In de middenhuur heeft 39 procent van de huishoudens een laag inkomen (10% tot passend toewijzen en 29% tot de sociale huurgrens), vrijwel gelijk aan de MRA (40%). Lagere midden- en middeninkomens vormen samen 31 procent, terwijl 30 procent van de huishoudens een hoger of hoogste inkomen heeft. Deze verdeling is vergelijkbaar met de MRA. Vergeleken met de gehele MRA wonen er in de dure huur in Amsterdam wat vaker huishoudens die in de hoogste inkomensklasse vallen (49% versus 44% in de MRA). In de dure huur heeft 16 procent van de huishoudens een laag inkomen, iets lager dan in de MRA (19%). Het aandeel (lagere) middeninkomens bedraagt 18 procent. De koopwoningvoorraad in Amsterdam wordt grotendeels bewoond door huishoudens in de hogere of hoogste inkomensklasse (64%), meer dan in de MRA (56%). 20 procent van de huishoudens in een koopwoning heeft een laag inkomen, wat lager is dan gemiddeld in de MRA (23%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



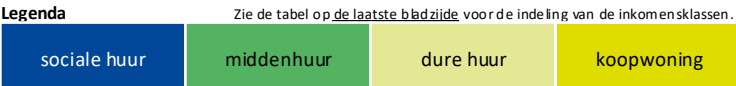
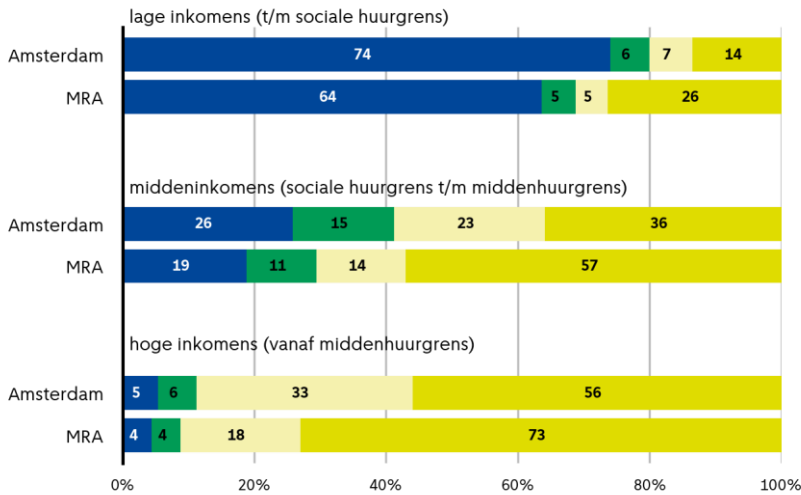
Woonsituatie inkomensgroepen: lage en middeninkomens huren relatief vaak in Amsterdam

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen in Amsterdam woont in een sociale huurwoning (74%), meer dan in de MRA (64%). Lage inkomens huren in Amsterdam daarnaast vaker in de middenhuur (6%) en dure huur (7%) dan in de MRA (beide 5%).

Middeninkomens huren in Amsterdam relatief vaak in het midden- en dure huursegment. 23 procent van de middeninkomens huurt in de dure huur, dat is veel meer dan gemiddeld in de MRA (14%). In Amsterdam wonen middeninkomens relatief weinig in een koopwoning (36% versus 57% in de gehele MRA).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben in Amsterdam meestal een koopwoning (56%), maar dit aandeel ligt lager dan in de MRA (73%). Tegelijkertijd huurt 33 procent van de hoge inkomens in Amsterdam in de dure huursector, meer dan in de MRA (18%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

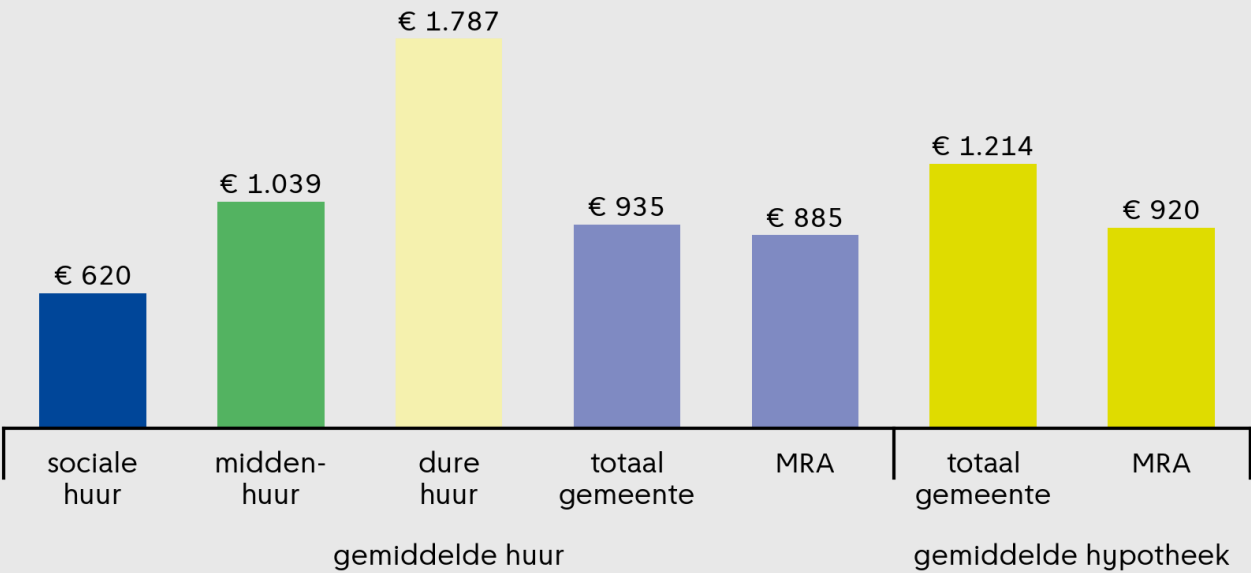


Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Amsterdam is €935, hoger dan in de MRA (€885). Binnen de huursector bedraagt de gemiddelde huur €620 in de sociale huur, €1.039 in de middenhuur en €1.787 in de dure huur. Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.213 aan kale huur. Huurders in Amsterdam besteden gemiddeld 28% van hun huishoudensinkomen aan huur (na aftrek van eventuele huurtoeslag). Voor recent verhuisde huishoudens ligt de huurquote hoger, op 32%.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Amsterdam bedraagt €1.214, tegenover €920 in de MRA. De gemiddelde hypotheekquote is 19%. Voor recent verhuisde huishoudens ligt de gemiddelde hypotheeklast hoger (€2.025) en bedraagt de hypotheekquote gemiddeld 26%.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens. De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens. De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur. De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Amsterdam

In Amsterdam hebben 21.750 respondenten deelgenomen aan de enquête. Daarvan wonen 6.339 respondenten in een sociale huurwoning van een corporatie. Om te rapporteren is een ondergrens van 50 respondenten gehanteerd. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.