

Huurmarkt Amsterdam

Gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland • nieuw aangeboden huurwoningen • 6.757 woningen

Huurprijs Amsterdam stijgt 1,5% op jaarbasis: gemiddeld nu € 1.975 per maand.

Gemiddelde huurprijs	Huurprijs per m ²	Gemiddelde woninggrootte	Nieuw aanbod
€ 1.975	€ 36,16	72 m²	6.757
↑ +1,5% jaar ↓ -9,2% kwartaal	↓ -3,3% jaar +0,4% kwartaal	+3,9% jaar -1,5% kwartaal	↑ +29,5% jaar ↑ +13,4% kwartaal ↑ +30,6% t.o.v. Q3 2024

Jaar: t.o.v. Q3 2025 • kwartaal: t.o.v. Q2 2026 • groen = gunstig voor huurders (lagere huur, meer aanbod), rood = ongunstig.

Wat de cijfers laten zien

De gemiddelde huurprijs in Amsterdam steeg met 1,5% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 1.975 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) daalde de gemiddelde huur met 9,2%.

De gemiddelde huurprijs per m² daalde met 3,3% ten opzichte van Q3 2025, van € 37,41 naar € 36,16; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 38,36 (-5,7%).

Dat de gemiddelde huur harder stijgt dan de prijs per m², komt doordat de aangeboden woningen groter zijn: gemiddeld 71,8 m² tegen 69,1 m² in Q3 2025 (+3,9%).

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 29,5% ten opzichte van Q3 2025, tot 6.757 woningen.

Daarmee ligt het aanbod 30,6% boven het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 5.172 woningen).

Met € 36,16 per m² ligt de huur 33,8% boven het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Met € 36,16 per m² ligt de huur 13,4% boven het gemiddelde van de provincie Noord-Holland (€ 31,89).

Het aanbod groeide het sterkst in de sociale huur (+56,7% t.o.v. Q3 2025); vrije sector +25,2%, middenhuur +22,9%.

29,3% van het aanbod viel in de sociale huur of gereguleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 26,9% een jaar eerder.

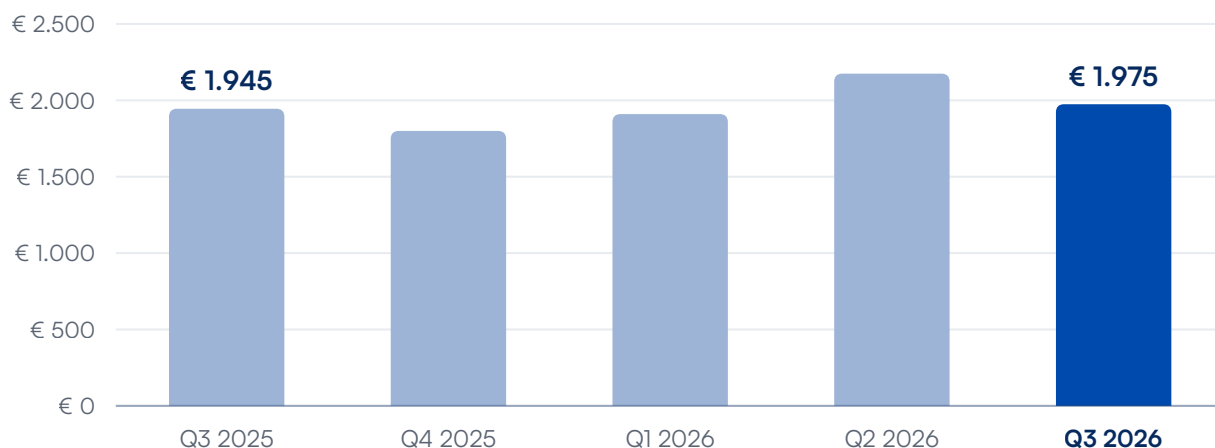
Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is het aanbod verschoven naar de gereguleerde segmenten: het aandeel vrije sector daalde van 74,8% in Q2 2024 naar 70,7%, de middenhuur ging van 9,8% naar 11,9%.

Gemiddelde huurprijs Amsterdam

Per kwartaal, nieuw aangeboden huurwoningen, € per maand



↑ +1,5% t.o.v. Q3 2025



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

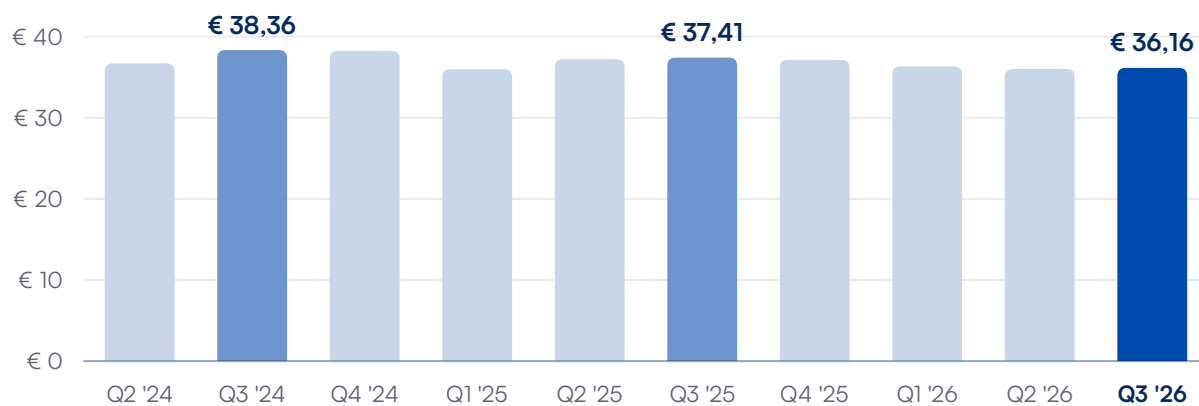
Huurprijs per m² Amsterdam

Gemiddelde vraaghuur per m² per maand, sinds Q2 2024



↓ -3,3% t.o.v. Q3 2025

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Nieuw huuraanbod Amsterdam per kwartaal



Aantal nieuw aangeboden huurwoningen sinds Q2 2024

↑ +30,6% t.o.v. Q3 2024

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



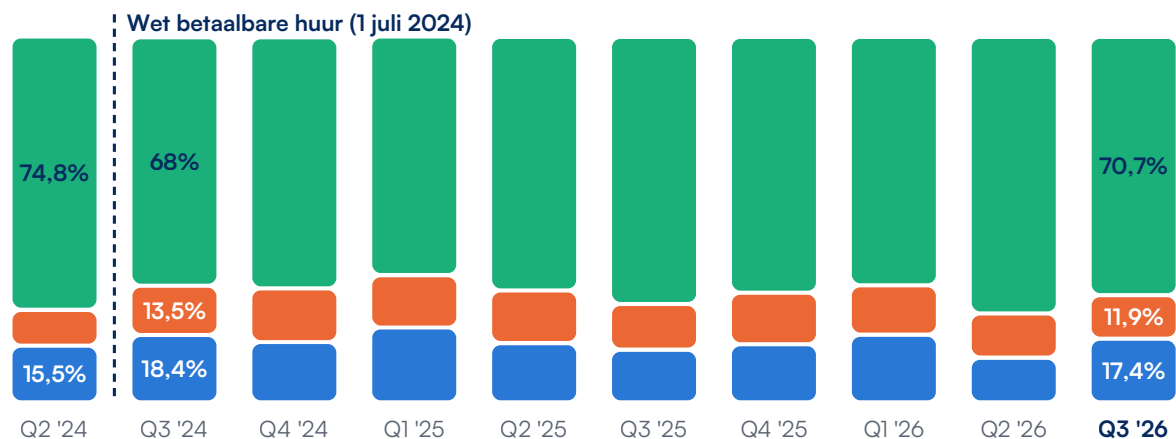
Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Huuraanbod Amsterdam per segment



Aandeel van het nieuwe aanbod per kwartaal • WWS-huurgrenzen van het betreffende jaar

■ Sociale huur ■ Middenhuur ■ Vrije sector



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Segmenten (WWS-huurprijsgrenzen 2026)

Segment	Huurprijs	Aanbod	Aandeel	Aandeel t.o.v. Q3 2025	Aanbod t.o.v. Q3 2025	Aandeel sinds Q2 2024	Gemiddelde huur
Sociale huur	t/m € 932,93	1.177	17,4%	↑ +3,0 pp	↑ +56,7%	15,5% → ↑ +1,9 pp	€ 765
Middenhuur	€ 932,93 — € 1.228,07	804	11,9%	-0,6 pp	↑ +22,9%	9,8% → ↑ +2,1 pp	€ 1.100
Vrije sector	vanaf € 1.228,07	4.776	70,7%	↓ -2,4 pp	↑ +25,2%	74,8% → ↓ -4,1 pp	€ 2.450

Indeling naar vraaghuur met de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar; geen puntentelling per woning. "Sinds" vergelijkt met het laatste kwartaal vóór de Wet betaalbare huur (1 juli 2024).

In de regio

	Aanbod	Gemiddelde huur	Per m²	Gemiddelde huur t.o.v. vorig jaar
Amsterdam	6.757	€ 1.975	€ 36,16	↑ +1,5%
Provincie Noord-Holland	10.738	€ 1.850	€ 31,89	↑ +2,2%
Nederland	37.892	€ 1.300	€ 27,03	↑ +4,2%

De gemiddelde huurprijs in Noord-Holland steeg met 2,2% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 1.850 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) daalde de gemiddelde huur met 7,9%.

De gemiddelde huurprijs per m² daalde met 5,1% ten opzichte van Q3 2025, van € 33,60 naar € 31,89; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 34,44 (-7,4%).

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 40,4% ten opzichte van Q3 2025, tot 10.738 woningen.

Daarmee ligt het aanbod 41,3% boven het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 7.600 woningen).

Met € 31,89 per m² ligt de huur 18,0% boven het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Het aanbod groeide het sterkst in de sociale huur (+92,9% t.o.v. Q3 2025); vrije sector +31,7%, middenhuur +30,7%.

31,8% van het aanbod viel in de sociale huur of gereguleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 27,3% een jaar eerder.

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is het aanbod verschoven naar de gereguleerde segmenten: het aandeel vrije sector daalde van 73,7% in Q2 2024 naar 68,2%, de middenhuur ging van 10,5% naar 12,0%.

Van de onderzochte gemeenten in Noord-Holland is Amsterdam het duurst (€ 36,16 per m²) en Zaanstad het goedkoopst (€ 22,34 per m²).

Data en grafieken

Pagina met alle cijfers, grafieken (SVG/PNG) en embedcodes	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/amsterdam/
Alle woningen (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/objecten/gemeente-amsterdam.csv
Cijfers Amsterdam (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-amsterdam.csv
Cijfers Amsterdam (JSON, met tijdreeks)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-amsterdam.json
Alle gebieden (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/alles.csv
Alle woningen sinds 2024, per kwartaal en jaar (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/#alle-data

Cijfers en grafieken: [CC BY 4.0](#), vrij te gebruiken met bronvermelding "Bron: Rent.nl Huurindex (rent.nl/huurindex)". Woningdata: geen CC-licentie (advertenties van derden), gebruik met bronvermelding "Bron: Rent.nl".

Methode

Rent.nl verzamelt doorlopend het huuraanbod van verhuursites in heel Nederland. De cijfers gaan over woningen die in het kwartaal nieuw te huur werden aangeboden (vraaghuur), niet over lopende huurcontracten. De huurprijzen gaan over woningen met een huur tussen € 100 en € 10.000 per maand; de prijs per m² over woningen met een opgegeven oppervlakte. Dubbele advertenties worden samengevoegd. Met de gemiddelde huurprijs bedoelen we in deze Huurindex de middelste huurprijs: zet je alle aangeboden woningen op een rij van goedkoop naar duur, dan is het de prijs van de woning in het midden. De helft van de woningen is goedkoper, de helft duurder. Statistici noemen dit de mediaan. We gebruiken die omdat een paar extreem dure woningen het gewone rekenkundige gemiddelde flink kunnen optrekken; de mediaan laat beter zien wat een doorsnee woning kost. In de downloadbare data staan beide (kolommen mediaan_huurprijs en rekenkundig_gemiddelde_huurprijs). De prijs per m² is wel een rekenkundig gemiddelde. Segmenten volgen de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar (2024: € 879,66 en € 1.157,95; 2025: € 900,07 en € 1.184,82; 2026: € 932,93 en € 1.228,07), ingedeeld naar vraaghuur; het is geen puntentelling per woning. De Wet betaalbare huur geldt sinds 1 juli 2024; Q2 2024 is het enige gemeten kwartaal daarvoor. De cijfers laten zien hoe de verdeling veranderde, niet waardoor. Bij minder dan 30 woningen in een periode publiceren we geen prijzen of veranderingen. De metingen beginnen in Q2 2024; aanbod en prijs per m² vergelijken we daarom met hetzelfde kwartaal één en twee jaar eerder (zonder seizoenseffect). Gebieden volgen de gemeentegrenzen; Nederland omvat alle woningen met een bekende gemeente.

Perscontact: bart@rent.nl • Gegenereerd 1 oktober 2026