

Navigator

Bedrijfsruimten, kantoren en winkels Rotterdam per 1 januari 2022



1. Economie Rotterdam

Regionale economie is weerbaar voor crises

Met het uitbreken van de Corona-pandemie en de getroffen maatregelen om de verspreiding van het virus te beperken, kwam er in 2020 een plotseling einde aan een periode van (forse) economische groei. In 2021 herstelde de economie zich en tot voor kort waren de verwachtingen voor 2022 positief.

Tegelijkertijd is het de vraag welke effecten de oorlog in de Oekraïne voor de regionale economie zal hebben, zowel op korte als op lange termijn. Uit de ontwikkelingen in de afgelopen jaren blijkt in elk geval dat de economie van Rijnmond weerbaar is. Na een bescheiden stijging is de werkloosheid snel gedaald naar het laagste niveau in twintig jaar. De zeer krappe arbeidsmarkt kan een rem zetten op het toekomstige groeivermogen van de stad.

Kerncijfers economische ontwikkeling Rijnmond

Bruto Regionaal Product (BRP) – groei in %



Aantal banen – groei in %



* Prognose. Zie voor meer achtergronden: www.evr010.nl.

Verdienstelijking en concentratie

In de periode 2016-2021 nam het aantal banen in Rijnmond vooral in Rotterdam sterk toe. Sterker: in de Maasstad nam het aantal banen met ca. 51.000 toe, terwijl in de rest van de regio de werkgelegenheid min of meer gelijk bleef.

Binnen Rotterdam was de groei vooral in de binnenstad geconcentreerd. De groei werd daarbij gedreven door de ontwikkeling van (zakelijke) diensten. Functioneel vond de groei vooral in kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen en woningen (ZZP'ers) plaats.

Toelichting gebiedsafbakening

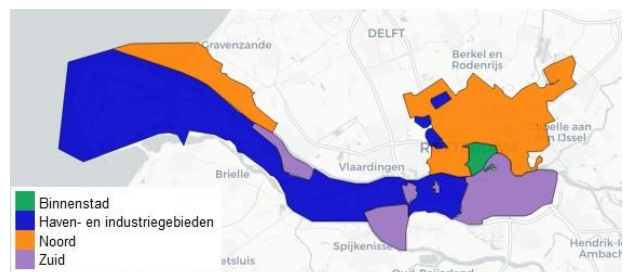
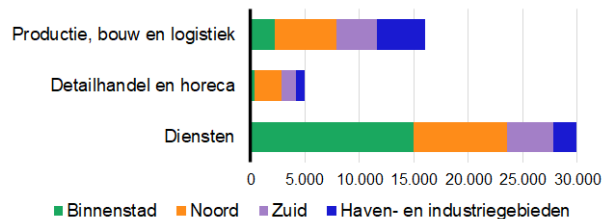
Binnenstad = Centrum, Kop van Zuid

Noord = Delfshaven, Noord, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Kralingen-Crooswijk, Prins Alexander, Hoek van Holland

Zuid = Feijenoord (excl. Kop van Zuid), Charlois, IJsselmonde, Hoogvliet, Pernis en Rozenburg

Haven = Havengebied, Spaanse Polder, Noordwest

Ontwikkeling sectoren per gebied, 2016-2021 (banen)



2. Gebieden – economie en vastgoed

Binnenstad: 116.100 banen

Gedreven door de groei van zakelijke diensten, nam het aantal banen in de binnenstad in de periode 2016-2021 met 17.600 toe. Vooral de ICT-sector en specialistische zakelijke diensten blijken aanjagers van de groei. Tot 2020 groeide ook de horeca in de binnenstad sterk. Deze heeft door de coronacrisis echter een pas op de plaats moeten maken.




Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In de binnenstad is afgelopen jaren veel kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Ook de voorraad aan bedrijfsruimte en winkels nam per saldo af. Dit betekent dat op steeds minder oppervlak steeds meer economische activiteiten plaatsvinden.

17,9% groei in 2016-2021

+ 17.600 banen

Voorraad commercieel vastgoed (m² vvo)

Bedrijfsruimte	2020-22	:	-2,8%
	2020	:	178.000
	2022	:	173.000
Kantoor	2020-22	:	-10,5%
	2020	:	1.644.000
	2022	:	1.471.000
Winkel	2020-22	:	-3,0%
	2020	:	433.000
	2022	:	420.000

Noord: 138.800 banen

In Rotterdam-Noord nam het aantal banen in de periode 2016-2021 met 16.600 toe. Hoewel de groei over de gehele linie plaatsvond, groeiden vooral de logistiek en publieke diensten sterk. Maar ook in zakelijke en consumentendiensten nam het aantal banen fors toe.




Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In het noorden van de stad is de voorraad aan bedrijfsruimte, kantoren en winkels afgelopen jaren steeds kleiner geworden. Ook hier wordt werkruimte dus steeds intensiever gebruikt. Wel werd op Businesspark Nesseland nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd.

13,6% groei in 2016-2021

+ 16.600 banen

Voorraad commercieel vastgoed (m² vvo)

Bedrijfsruimte	2020-22	:	-3,2%
	2020	:	1.726.000
	2022	:	1.670.000
Kantoor	2020-22	:	-8,0%
	2020	:	870.000
	2022	:	800.000
Winkel	2020-22	:	-5,0%
	2020	:	659.000
	2022	:	626.000

Zuid: 79.900 banen

In Rotterdam-Zuid groeide het aantal banen in de periode 2016-2021 met 9.300. Op Zuid groeiden vooral de productie en bouw. Vergeleken met andere delen van de stad nam het aantal banen in de zakelijke dienstverlening maar in beperkte mate toe.




Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In Rotterdam-Zuid is afgelopen jaren veel werkruimte getransformeerd. Dit gold in het bijzonder voor bedrijfs- en winkelruimte. De kantorenvoorraad groeide iets. In de komende jaren zal op Zuid veel gaan wijzigen door gebiedsontwikkelingen zoals Hart van Zuid en Feyenoord City.

13,2% groei in 2016-2021

+ 9.300 banen

Voorraad commercieel vastgoed (m² vvo)

Bedrijfsruimte	2020-22	:	-3,9%
	2020	:	1.168.000
	2022	:	1.123.000
Kantoor	2020-22	:	4,7%
	2020	:	256.000
	2022	:	268.000
Winkel	2020-22	:	-1,7%
	2020	:	469.000
	2022	:	461.000

Haven- en industriegebieden: 71.500 banen

In de haven- en industriegebieden nam het aantal banen in de periode 2016-2021 met 7.300 toe. De bouw en logistiek namen hiervan het gros voor hun rekening. Het aantal banen in de dienstverlening groeide slechts beperkt.




Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In de haven- en industriegebieden neemt de voorraad bedrijfsruimten toe. Vooral op de Maasvlakte, in de Europoort en in de Eemhaven wordt (grootschalige) nieuwbouw gepleegd. Ook op de Spaanse Polder worden kleine(re) bedrijfsunits gerealiseerd.

11,4% groei in 2016-2021

+ 7.300 banen

Voorraad commercieel vastgoed (m² vvo)

Bedrijfsruimte	2020-22	:	1,0%
	2020	:	3.393.000
	2022	:	3.428.000
Kantoor	2020-22	:	-1,0%
	2020	:	301.000
	2022	:	298.000
Winkel	2020-22	:	-4,0%
	2020	:	25.000
	2022	:	24.000

3. Aanbod




Daling aanbod werklocaties in Groot Rijnmond

Ondanks de Coronacrisis is het aanbod bedrijfsruimten, kantoren en winkels in Groot Rijnmond afgelopen jaar afgenomen. De trend die al voor de Coronacrisis was ingezet, zet daarmee door.

In de jaren voor de Coronacrisis was een steeds kleiner deel van het regionale aanbod aan werklocaties in Rotterdam geconcentreerd. Dit heeft effect op verhuisbewegingen van bedrijven. Zo verhuisden afgelopen jaren meer bedrijven uit Rotterdam dan andersom.

De ruimteschaarste speelt daarbij vooral in specifieke segmenten en gebieden. Op de bedrijfsruimtemarkt doet de schaarste zich vooral in stedelijk gebied voor. Op de kantorenmarkt is er stadsbreed weliswaar sprake van overaanbod, maar geldt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in het centrum.

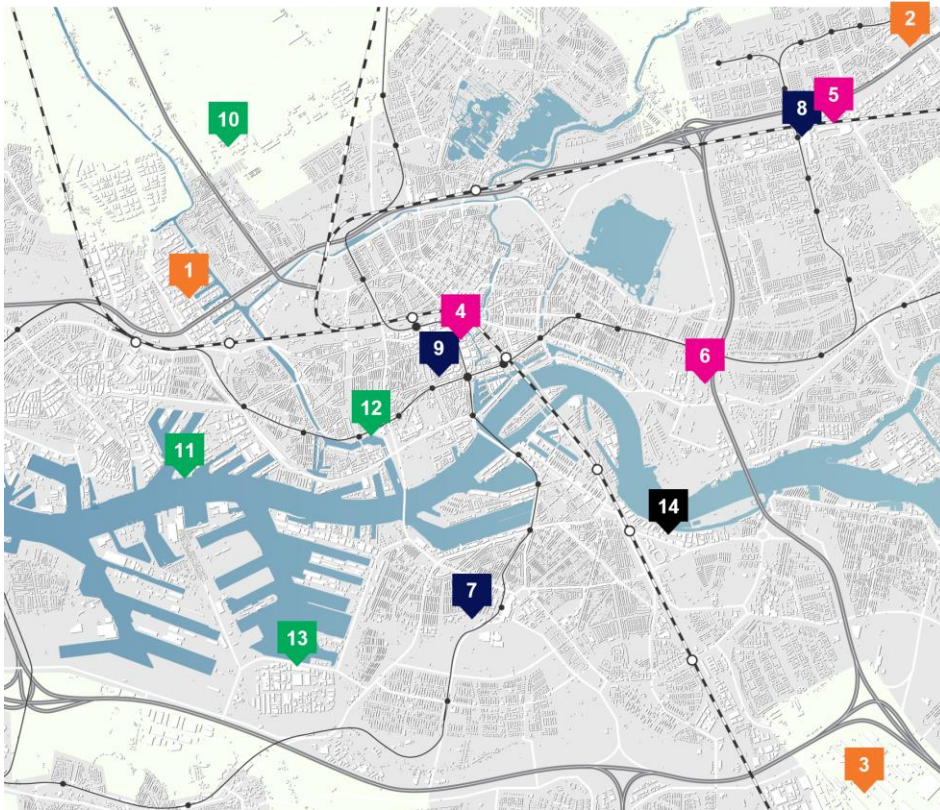
Aanbod commercieel vastgoed Groot Rijnmond (m²)

Bedrijfsruimte	2020-21	-7,1%
	2020	: 1.060.500
	2021	: 985.000
Kantoor	2020-21	-0,4%
	2020	: 672.500
	2021	: 669.500
Winkel	2020-22	-4,8%
	2020	: 134.000
	2021	: 127.500

Belangrijkste vestigingslocaties in Rotterdam

Gemiddeld genomen is 30% van de jaarlijkse marktvaart gericht op ruimte met nieuwbouwkwaliteit. De beschikbaarheid van dit aanbod is belangrijk voor de doorstroming in de markt. Groeiende bedrijven willen vaak naar een betere locatie kunnen verhuizen en door een verhuizing komt er weer ruimte beschikbaar voor andere bedrijven.

In Rotterdam zijn er diverse mogelijkheden voor upgradering van bestaand vastgoed en nieuwbouw. De onderstaande kaart toont de belangrijkste locaties. Het ontwikkelperspectief voor bedrijfsruimten, kantoren en winkels is bestuurlijk vastgesteld in sectorale gebiedskoersen (zie <https://www.rotterdam.nl/werken-leren/ruimte-voor-werken/>).



- Bedrijfsruimte:** 1. Spaanse Polder - 2. Businesspark Nesselande - 3. Nieuw Reijerwaard
- Kantoren:** 4. Central Business District (CBD), Overig Centrum en Kop van Zuid - 5. Rotterdam Alexander (incl. Marten Meesweg) - 6. EUR Campus + Brainpark
- Winkels:** 7. Hart van Zuid - 8. Alexandrium - 9. Coolsingel / Lijnbaan
- Bijzondere werkmilieus:** 10. Rotterdam The Hague Airport (RTHA) - 11. Rotterdam Makers District (M4H + RDM) - 12. EMC Sciencepark - 13. Port City
- Studielocatie:** 14. Feyenoord City

Informatie over de mogelijkheden is te verkrijgen via ondernemen010@rotterdam.nl.

4. Specifieke trends en ontwikkelingen

Intensievere benutting van ruimte

De afgelopen jaren is de Rotterdamse economie sterk gegroeid. Het aantal banen groeide daarbij sterker dan de voorraad aan bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte. Een indicatie voor het feit dat de voorraad werkruimte de afgelopen steeds intensiever wordt benut.

De groei is deels gerealiseerd op locaties die voorheen leegstonden en/of werden aangeboden. Maar ook op veel locaties die niet werden aangeboden, wordt nu met meer mensen gewerkt dan voorheen.

De vraag is in hoeverre de beschikbare ruimte nog beter kan worden benut. Werkgelegenheidsprognoses die voor de Omgevingsvisie Rotterdam zijn uitgevoerd, wijzen op een groei van 45.000 tot 90.000 banen in de periode tot 2040. Hoewel deze groei deels in bestaand vastgoed zal plaatsvinden, zal ook nieuwbouw nodig zijn om de geprognoseerde groei te kunnen accommoderen.

Voorraad commercieel vastgoed per baan (m² vvo)

Bedrijfsruimte per baan in de productie, bouw en logistiek



Kantoorruimte per baan in de zakelijke, publieke en overige diensten



Winkelruimte per baan in de detailhandel en horeca



Impact van Corona op toekomstige ruimtevrage in Rotterdam

De trends die de voorbije jaren de vastgoedmarkten domineerden zoals digitalisering, flexibilisering en verduurzaming zijn door de Coronapandemie versneld. Vooral de versnelde digitalisering verandert de wijze waarop vastgoed kwalitatief wordt gebruikt.

Dit zien we onder meer op de kantorenmarkt. Hier is het thuiswerken als gevolg van Corona in een versnelling gekomen. Grotere bedrijven in Rotterdam verwachten dat gedeeltelijk thuiswerken zal blijven en zouden daarom minder kantoorruimte nodig kunnen hebben.

Tegelijkertijd wordt de waarde van een kantoor op een andere manier beoordeeld dan voorheen. Medewerkers komen naar kantoor voor de mogelijkheden die het biedt om waardevolle interacties aan te gaan. Dit leidt tot een ander eisenpakket ten aanzien van het kantoor en heeft dus ook gevolgen voor de inrichting, waarbij gezamenlijke ruimtes voor overleg en informele ruimtes centraler staan.

Ook op de retailvastgoedmarkt zijn de gevolgen van de Coronapandemie zichtbaar. De verwachting is dat een substantieel deel van de verschuiving naar het online kanaal blijvend zal zijn. Vooral non-food winkels ondervinden hiervan de gevolgen. De verwachting is dat 10 tot 30% van de non-food zaken de deuren zal moeten sluiten. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor toevoeging van andere functies die een gebied aantrekkelijk voor bezoekers kunnen maken. Ook transformatie naar wonen kan leiden tot een krimp van de winkelvoorraad.

Zie voor meer informatie over trends en ontwikkelingen in de Rotterdamse economie: www.evr010.nl

Grote opgave voor verduurzaming vastgoed

De verduurzaming van het vastgoed blijft één van de belangrijkste opgaven in de komende jaren. Bij kantoren is de herontwikkeling van veel panden nodig om in 2023 te voldoen aan het energielabel C. Bij bedrijfs- en winkelruimte is van een dergelijke wettelijke verplichting vooralsnog geen sprake. Mogelijk verklaart dit het significant lagere percentage dat over tenminste energielabel C beschikt.

Verspreid over de gebieden valt op dat in de binnenstad een relatief groot gedeelte van de kantoorruimte over tenminste energielabel C beschikt. In de haven- en industriegebieden beschikt een relatief groot deel van de bedrijfsruimte over tenminste energielabel C.

Het percentage kantoorruimte dat over tenminste energielabel C beschikt, is in het afgelopen jaar slechts toegenomen van 60 naar 62. Door de keuze voor herontwikkeling of transformatie kunnen eigenaren in de komende jaren deze opgave aanpakken.

Energielabels per functie, 2022 (% van de voorraad)

Bedrijfsruimte



Kantoor



Winkel



Colofon

De Navigator is een jaarlijkse gemeentelijke rapportage over de ontwikkeling van de Rotterdamse commerciële vastgoedmarkten. De ontwikkeling van vastgoed wordt hierin gerelateerd aan economische en gebiedsontwikkelingen. Bronnen zijn de EVR (zie www.evr010.nl), BRZ, BAG, NVM en Bedrijfsruimtenbank Rotterdam. Er zijn ook gegevens over nieuwbouwplannen en transformatie benut.

De Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels 2022 is door Roots Beleidsadvies en de gemeente Rotterdam samengesteld. Voor vragen en opmerkingen, mail: werklocaties@rotterdam.nl.