

Factsheets werklocaties Rotterdam

Bedrijfsruimten, kantoren en winkels Rotterdam stadsbreed



1. Ontwikkeling economie en vastgoed

Lokale economie groeit laatste jaren fors

Sinds 2019 is de Rotterdamse economie fors gegroeid. Ondanks de Coronapandemie nam het aantal arbeidsplaatsen met circa 29.500 toe tot ruim 415.000 in 2022. In diezelfde periode nam ook het aantal inwoners in Rotterdam toe. In de leeftijd van 15 tot 75 ging het per saldo om circa 13.000 inwoners. Dankzij de sterkere groei van de werkgelegenheid nam ook de werkloosheid afgelopen jaren af: van 7,1% in 2019 tot 5,3% in 2022.

Stijging van het gemiddelde opleidingsniveau

Uitgesplitst naar opleidingsniveau nam vooral het aantal hoogopgeleiden in Rotterdam toe. In 2022 telde de stad circa 16.000 hoogopgeleiden meer dan in 2019. Tegelijkertijd nam sinds 2019 het aantal laagopgeleiden in Rotterdam af. Dit betekent dat het gemiddelde opleidingsniveau van de Rotterdamse beroepsbevolking stijgt.

Steeds meer banen per lid van de beroepsbevolking

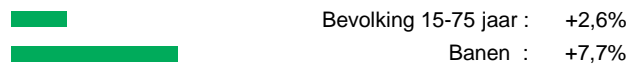
Uit het voorgaande blijkt dat het aantal banen sterker groeide dan het aantal leden van de potentiële beroepsbevolking. Tegen elke 1000 personen in de leeftijd van 15 tot 75 jaar staan tegenwoordig 816 banen. Hoewel deze verhouding in Utrecht (1.057) en Amsterdam (1.008) nog hoger ligt, is Rotterdam duidelijk koploper in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In Den Haag bedraagt de verhouding tussen banen en beroepsbevolking 739.

Ontwikkeling bedrijfsruimten blijft achter

In tegenstelling tot de ontwikkeling van bevolking en banen nam de voorraad bedrijfsruimten in Rotterdam afgelopen jaren maar beperkt toe (bedrijfsruimte) of zelfs af (kantoor- en winkelruimte). Dit betekent enerzijds dat de ontwikkeling van bedrijfsruimten achterblijft bij de ontwikkeling van de economie. Anderzijds wordt het beschikbare bedrijfsruimten steeds intensiever benut. Ook vindt een toenemend deel van de werkgelegenheidsgroei in ander vastgoed plaats. Het gaat daarbij onder andere om ZZP'ers die vanuit hun woning werken.

Kerncijfers

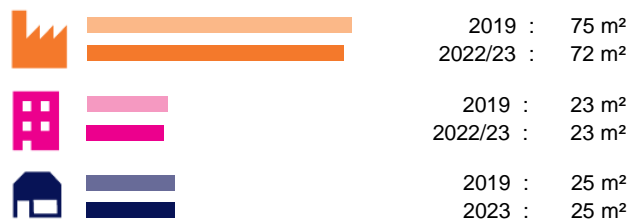
Banen en bevolking 15 tot 75 jaar – groei 2019-22*



Voorraad bedrijfsruimten – groei 2019-23





m2 per werknemer – 2023



	Rotterdam
Aantal banen (2022)	415.200
Bevolking 15-75 jaar (2022)*	512.300
- opleidingsniveau laag	30%
- opleidingsniveau midden	38%
- opleidingsniveau hoog	32%
Voorraad bedrijfsruimte (2023)	6.354.400 m ²
Voorraad kantoren (2023)	3.254.600 m ²
Winkelvloeroppervlak (2022)	905.500 m ²

* prognose Roots Beleidsadvies

2. Kenmerken economie en vastgoed

Legenda	
	R* dam, exclusief haven
	R Rotterdam













Economische structuur

Actuele situatie

In Rotterdam is het grootste deel van de werkgelegenheid in de dienstensector geconcentreerd. Mede door de haven bevindt zich nog wel een relatief groot deel van het aantal banen in productie, bouw en logistiek. In stedelijk gebied zijn deze activiteiten minder sterk vertegenwoordigd.

Ontwikkeling sinds 2019

Opvallend is dat sinds 2019 het aantal banen in de productie, bouw en logistiek sneller groeide dan het aantal banen in de dienstensector. Dit gold in het bijzonder in het stedelijke gebied. In de haven nam het aantal banen in productie, bouw en logistiek iets af.

Aantal banen	2019	2022
% productie, bouw en logistiek	R*  20% R  27%	 21%  27%
% detailhandel en horeca	R*  14% R  13%	 13%  12%
% zakelijke, publieke en overige diensten	R*  66% R  60%	 66%  60%













Grootteklassen

Actuele situatie

In Rotterdam bevinden zich de meeste banen in het MKB (56%). In totaal gaat het om 233.250 banen. Grote bedrijven en organisaties verzorgen circa 127.750 banen. Het overige deel van de werkgelegenheid komt voor rekening van ZZP'ers (54.200).

Ontwikkeling sinds 2019

Sinds 2019 nam het aantal banen in het MKB maar beperkt toe (+5.250 banen). Grote bedrijven en organisaties groeiden sneller (+9.750), maar de sterkste groei werd door ZZP'ers gerealiseerd (+14.500). Zij vertegenwoordigen dus een steeds belangrijker deel van de Rotterdamse economie.

Aantal banen	2019	2022
% ZZP	R*  12% R  10%	 15%  13%
% MKB	R*  59% R  59%	 56%  56%
% Grootbedrijf	R*  30% R  31%	 30%  31%













Aanbod en leegstand

Actuele situatie

In diverse segmenten is sprake van schaarste. Dit geldt in het bijzonder voor bedrijfsruimte. De AV-ratio in dit segment bedraagt 2,7% waar in een gezonde markt een evenwichtsniveau van 6% geldt.

Ontwikkeling sinds 2019

In alle segmenten is het aanbod afgelopen jaren fors afgenomen. Dit geldt in het bijzonder voor kantoorruimte. Mede door transformaties en onttrekkingen is het kantooraanbod met meer dan 216.000 m² afgenomen. Ook het aanbod bedrijfsruimte en winkels is fors gedaald.

Voorraad	2019	2022/23
AV-ratio bedrijfsruimte	R*  2,2% R  4,8%	 2,7%  3,0%
Winkelleegstand (% vvo)	R*  7,2% R  7,3%	 6,6%  7,2%
AV-ratio kantoorruimte	R*  14,9% R  14,7%	 8,7%  8,3%













Energielabels

Actuele situatie

Slechts bij kantoorruimte is er sprake van een wettelijke verplichting om te voldoen aan energielabel C. Tegelijkertijd voldoet ook hier een belangrijk deel nog niet aan de wettelijke vereisten. Bij bedrijfs- en winkelruimte bestaat er nog een grote(re) opgave.

Ontwikkeling sinds 2019

Sinds 2019 is het aantal vierkante meters bedrijfsonroerendgoed met tenminste energielabel C duidelijk toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor kantoorruimte.

Voorraad	2019	2022
bedrijfsruimte A t/m C (%)	R*  23% R  32%	 34%  46%
winkelruimte A t/m C (%)	R*  26% R  26%	 37%  37%
kantoorruimte A t/m C (%)	R*  49% R  48%	 64%  62%

3. Economie deelgebieden

Belang in de lokale economie

Binnen Rotterdam is het overgrote deel van de werkgelegenheid in stedelijk gebied geconcentreerd. Daar binnen hebben de economische concentratiegebieden een belangrijke rol als werkverschaffer. Bijna tweederde van het totaal aantal banen in Rotterdam bevindt zich in de bedrijfsruimte-, kantoren- en detailhandelconcentratiegebieden. De grootste werkgelegenheidsconcentraties bevinden zich in het Central Business District (CBD), Overig Centrum, Alexandrium, Spaanse Polder en Noordwest. Ook op de Erasmus MC campus en EUR Campus + Brainparken zijn relatief veel banen geconcentreerd.

Lokale specialisatie

In Rotterdam bestaat een grote samenhang tussen economische activiteiten en vastgoed. In de bedrijfsruimteconcentratiegebieden is ruim 40% van de stedelijke werkgelegenheid in productie, bouw en logistiek geconcentreerd, in de kantorenconcentratiegebieden bijna 50% van de werkgelegenheid in de Rotterdamse dienstensector en in de detailhandelconcentratiegebieden bijna 65% van de banen in de Rotterdamse detailhandel en horeca.

Ontwikkeling van deelgebieden

Gedreven door de ontwikkeling van productie, bouw en logistiek vond afgelopen jaren de sterkste werkgelegenheids groei in bedrijfsruimteconcentratiegebieden plaats. In kantoren- en detailhandelconcentratiegebieden bleef de werkgelegenheids groei achter bij het stedelijk gemiddelde. Opvallend is de sterke groei buiten de concentratiegebieden. Deze wordt gedreven door de groei van het aantal ZZP'ers. Exclusief de ontwikkeling van ZZP'ers blijft de werkgelegenheids groei buiten de concentratiegebieden achter bij de groei in concentratiegebieden. In de concentratiegebieden nemen ZZP'ers ook maar een beperkt deel van de werkgelegenheid (8%) voor hun rekening. Buiten de concentratiegebieden gaat het inmiddels om 31% van de werkgelegenheid. Uitgesplitst naar de 15 deelgebieden in Rotterdam vond de sterkste groei plaats in Rotterdam Zuid (Feijenoord, Charlois en IJsselmonde) en Rotterdam Noord(oost) (Kralingen-Crooswijk en Prins Alexander). In Rotterdam Centrum en de kleine kernen bleef de groei achter bij het stedelijk gemiddelde.

Methodische verantwoording

Deze factsheet gaat in op de belangrijkste ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Rotterdam. Daarbij wordt de actuele situatie vergeleken met de situatie in 2019. De indicatoren zijn afgeleid van het collegeprogramma waarin aandacht is voor o.a. het behoud van werkruimte, de ontwikkeling van diverse typen werkgelegenheid, de stimulering van MKB en de verduurzaming van de bebouwde omgeving.

Het ontwikkelperspectief voor bedrijfsruimten, kantoren en winkels is bestuurlijk vastgesteld in gebiedskoersen (zie rotterdam.nl/ruimte-voor-werken). Een belangrijke lijn in die gebiedskoersen is dat de ontwikkeling van bedrijfsruimten, kantoren en winkels in een beperkt aantal gebieden wordt geconcentreerd. In factsheets voor 15 deelgebieden van Rotterdam (zie kaart) worden de actuele situatie en belangrijkste ontwikkelingen in deze concentratiegebieden getoond. In totaal gaat het om 46 bedrijfsruimte-, 11 kantoren- en 47 detailhandelconcentratiegebieden in de stad. De concentratiegebieden zijn daarbij afgebakend conform de indeling van subbuurten in Rotterdam.

De factsheets zijn door Roots Beleidsadvies en de gemeente Rotterdam samengesteld. Belangrijke bronnen zijn CBS, BRZ, BAG, Funda in Business en Locatus.

Kaart 15 deelgebieden Rotterdam (excl. westelijk havengebied en Schieveen)



	Bevolking 15-75 jaar 2022*	opleidingsniveau laag (% totaal)	opleidingsniveau midden (% totaal)	opleidingsniveau hoog (% totaal)	Banen 2022	productie, bouw en logistiek (% totaal)	detailhandel & horeca (% totaal)	diensten (% totaal)	Banengroei 2019- 22 (%)	productie, bouw en logistiek (%)	detailhandel & horeca (%)	diensten (%)	Banen MKB 2022 (% totaal)	Banengroei MKB 2019-22 (%)
Stedelijk gebied	512.300	30	38	32	370.920	21	13	66	+8,7	+14,5	+2,9	+8,2	56	+3,4
Concentratie- gebieden	-	-	-	-	268.550	23	14	63	+7,2	+11,6	+1,0	+7,2	55	+3,0
Niet-concentratie- gebieden	-	-	-	-	120.390	16	12	72	+12,8	+27,0	+9,1	+10,7	59	+4,4
Havengebied	-	-	-	-	44.260	81	2	17	-0,4	-0,9	-10,9	+3,4	60	-5,7
Rotterdam	512.300	30	38	32	415.200	27	12	60	+7,7	+9,2	+2,6	+8,1	56	+2,3

* prognose Roots Beleidsadvies

4. Vastgoed deelgebieden

Specialisatie past bij werkgelegenheidsfunctie

Zoals hiervoor ook aangegeven, past de concentratie van diverse typen bedrijfsroerendgoed bij de economische specialisatie van de diverse deelgebieden. Zo is een belangrijk deel van de kantorenvoorraad (65%) in de kantorenconcentratiegebieden geconcentreerd. Iets dat past bij de sterke vertegenwoordiging van de dienstensector en de grotere bedrijven en organisaties in deze gebieden. In de haven en (stedelijke) bedrijfsruimteconcentratiegebieden is het grootste deel van de bedrijfsruimtevoorraad (81%) geconcentreerd. Iets dat past bij de sterke vertegenwoordiging van productie, bouw en logistiek in deze gebieden. In de detailhandelconcentratiegebieden is tenslotte ook het grootste deel van het winkelvloeroppervlak (76%) geconcentreerd. In de overige gebieden zijn de verschillende typen bedrijfsroerendgoed meer met elkaar in balans.

Ontwikkeling van vastgoed

In algemene zin is de voorraad bedrijfsroerendgoed in Rotterdam afgelopen jaren afgenomen. Dit geldt in het bijzonder in stedelijk gebied. In de haven werd afgelopen jaren nog verhoudingsgewijs veel nieuwbouw gerealiseerd.

Bedrijfsruimte

Specifiek op de bedrijfsruimtemarkt zien we dat de voorraad in vrijwel alle delen van de stad onder druk staat. In de periode 2019-2023 is de bedrijfsruimtevoorraad niet alleen buiten de bedrijfsruimteconcentratiegebieden gekrompen maar ook in deze gebieden. De groei op het niveau van Rotterdam is wat dat betreft vooral te danken aan de toevoeging van bedrijfsruimte in de haven. In het havengebied is ook nog verhoudingsgewijs het meeste aanbod aanwezig, al bevindt ook hier de AV-ratio zich onder het evenwichtsniveau.

Kantoorruimte

Ook op de kantorenmarkt is sprake van een toenemende schaarste. Sinds 2019 is de kantorenvoorraad met 1,6% gekrompen, vooral in de kantorenconcentratiegebieden (-5,6%). Het aanbod is nog sterker afgenomen. Uitgedrukt in percentage van de voorraad is het aanbod gedaald van 14,9% in 2019 tot 8,3% in 2023. Dit betekent dat veel incourant vastgoed inmiddels is getransformeerd en/of aan de voorraad onttrokken.

Winkelruimte

Ook op de Rotterdamse winkelmarkt is veel vastgoed afgelopen jaren getransformeerd. Het winkelvloeroppervlak is sinds 2019 met 1,9% gekrompen en de winkleleegstand is gedaald tot 7,2%. Daarbij is een opvallend verschil zichtbaar tussen detailhandelconcentratiegebieden en overig gebied. In detailhandelconcentratiegebieden nam de leegstand af, buiten de detailhandelconcentratiegebieden toe. In dit overige gebied beschikt ook een relatief beperkt deel van het winkelvastgoed over tenminste energielabel C.

Beperkt planaanbod

Gemiddeld genomen is 30% van de jaarlijkse marktvrage 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 stedelijk gebied tellen de nieuwbouwplannen voor bedrijfsruimte, kantoren en winkels in de periode tot 2030 op tot respectievelijk 5%, 11% en 7% van de huidige voorraad bedrijfsruimte, kantoren en winkels. Daar tegenover staan transformatieplannen en onttrekkingen die niet altijd goed in beeld zijn. Dit betekent dat het goed mogelijk is dat in de komende jaren de voorraad bedrijfsroerendgoed in Rotterdam krimpt.

Situatie en ontwikkeling bedrijfsroerendgoed

Bedrijfsruimte	Voorraad 2023 (m ² vvo)	Voorraadontwikkeling 2019-2023 (%)	AV-ratio 2023 (%)	Energielabel A t/m C 2022 (%)
Stedelijk gebied	3.918.600	-3,6	2,7	34
Concentratiegebieden	2.733.600	-1,4	3,0	38
Niet-concentratiegebieden	1.184.900	-8,2	2,1	25
Havengebied	2.435.800	+9,3	3,4	64
Rotterdam	6.354.400	+1,0	3,0	46

Kantoorruimte	Voorraad 2023 (m ² vvo)	Voorraadontwikkeling 2019-2023 (%)	AV-ratio 2023 (%)	Energielabel A t/m C 2022 (%)
Stedelijk gebied	2.814.700	-5,2	8,7	64
Concentratiegebieden	2.119.600	-5,6	10,4	69
Niet-concentratiegebieden	695.100	-4,1	3,6	47
Havengebied	439.900	+30,6	5,8	50
Rotterdam	3.254.600	-1,6	8,3	62

Winkelruimte	Winkelvloeroppervlak 2022 (m ²)	Ontwikkeling vvo 2019-2022 (%)	Leegstand 2022 (% vvo)	Energielabel A t/m C 2022 (% vvo)
Stedelijk gebied	876.900	-4,4	6,6	37
Concentratiegebieden	686.900	-4,4	6,3	40
Niet-concentratiegebieden	190.000	-4,7	7,5	28
Havengebied	1.300	-60,2	29,3	36
Rotterdam	905.500	-1,9	7,2	37