

3. Economie

Werkgelegenheidsontwikkeling 2009-2015: indicatie voor toekomstige ruimtevraag

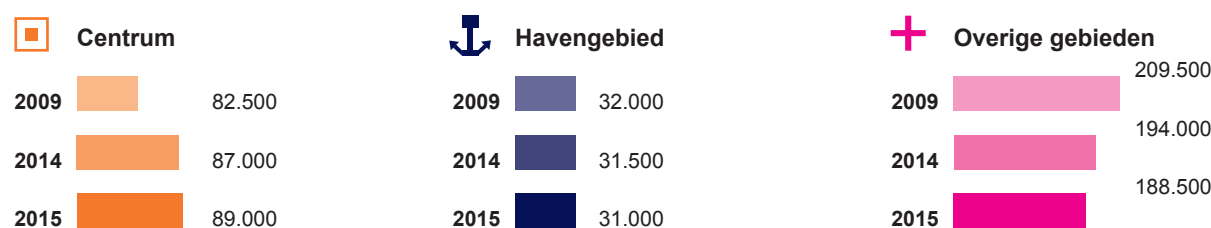
Tot 2015 liet de Rotterdamse economie net als in voorgaande jaren een dalende lijn zien voor de werkgelegenheid. Sinds 2009 daalde de werkgelegenheid met 5 procent naar ruim 308.000 arbeidsplaatsen. De krimp van het aantal arbeidsplaatsen en de personele omvang heeft geleid tot een

reductie van ruimtegebruik. De economische ontwikkeling is daarmee een indicator voor de ruimtelijke ontwikkeling. In gebieden met economische groei zijn investeringen in vastgoed te verwachten in de komende jaren.

Ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen per gebied tussen 2009 - 2014 - 2015

Rotterdam	1 januari 2015	1 januari 2014	1 januari 2009	Ontwikkeling 2014 - 2015	Ontwikkeling 2009 - 2015
Totaal	308.500	313.500	324.000	-2%	-5%

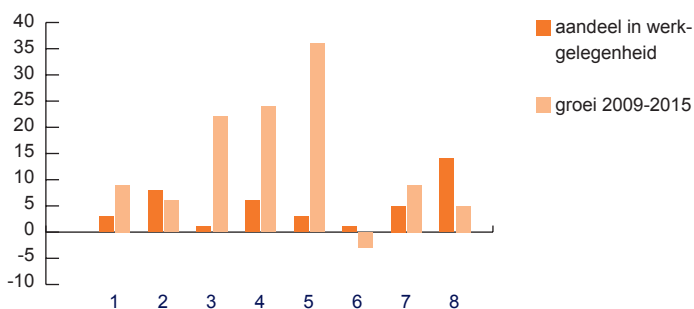
Centrum en haven zijn economische peilers



Uit bovenstaande cijfers blijkt dat er tijdens en ten gevolge van de economische crisis in de overige gebieden (buiten het Centrum en de haven) circa 10 procent aan werkgelegenheid verloren is gegaan.

Nieuwe economische clusters groeien in 2009-2015

Rotterdam Centrum



Overig Rotterdam (incl. haven)



De bovenstaande grafieken hebben betrekking op de volgende economische clusters in Rotterdam.

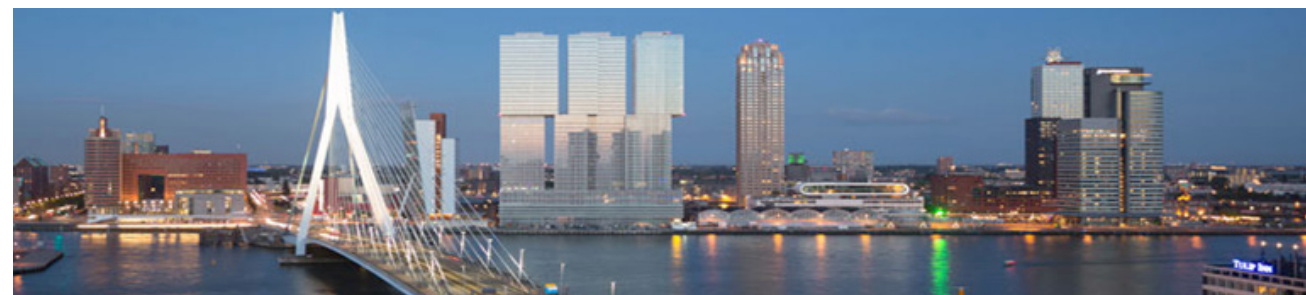
- | | | | |
|-----------------------|----------|-----------|-------------------|
| 1 Creatieve industrie | 3 Food | 5 ICT | 7 Maritiem |
| 2 Detailhandel | 4 Horeca | 6 Leisure | 8 Medisch en zorg |

Colofon

De Navigator is een jaarlijkse gemeentelijke rapportage over de ontwikkeling van de Rotterdamse vastgoedmarkten. Er zijn ook gegevens over nieuwbouwplannen en transformatie beschikbaar. De ontwikkeling van vastgoed wordt gerelateerd aan economische en gebiedsontwikkelingen. Bronnen: LISA, BAG, Bedrijfsruimtenbank Rotterdam, Funda en RealNext. Bewerking Onderzoek en Business Intelligence (Gemeente Rotterdam) 2016. Voor vragen en opmerkingen, mail: werklocaties@rotterdam.nl

Navigator

Bedrijfsruimten, kantoren en winkels Rotterdam 2016



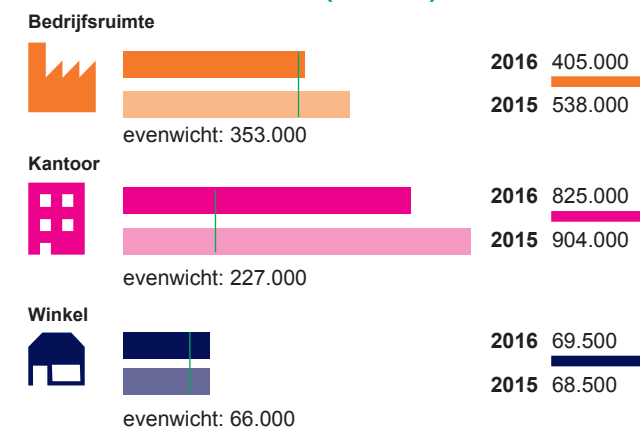
1. Vastgoed

Ontwikkeling vastgoedmarkten

Het aanbod van bedrijfsruimten en kantoren nam af met respectievelijk 25 en 9 procent ten opzichte van 2015. Het winkelaanbod steeg licht in 2016, maar is nog altijd rond het evenwichtsniveau van 4 procent van de totale winkelvorraad (66.000m²). Bij evenwicht wordt de marktvraag bediend zonder overmatige concurrentie tussen aanbieders.

Per gebied varieert de marktontwikkeling in de diverse vastgoedsectoren aanzienlijk. In het havengebied is de vraag naar bedrijfsruimte bovengemiddeld. Voor kantoorruimte en winkels is de binnenstad het meest in trek. Meer context en cijfers zijn te vinden in de Economische Verkenning Rotterdam (te vinden op www.rotterdam.nl/evr).

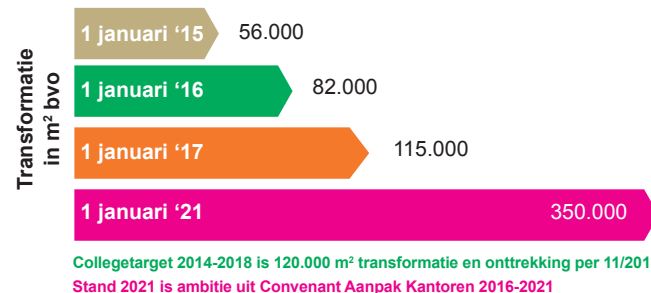
Beschikbaar aanbod (m² bvo)



Transformatie

De omvang van het kantooraanbod zal in de komende jaren maar beperkt dalen door een stijging van ruimtegebruik in bestaand vastgoed. Voor de aanpak van leegstand van kantoren en winkels is de mogelijkheid van transformatie cruciaal. Bij transformatie verdwijnt de bestaande functie en wordt een pand geschikt gemaakt voor een nieuwe functie. In de afgelopen jaren zijn veel kantoren omgezet naar woningen, hotels, scholen en medische voorzieningen.

Voortgang kantorentransformatie (meting vanaf 1 januari 2014)



Nieuwbouw en herontwikkeling

Gemiddeld is circa 30 procent van de jaarlijkse marktvraag gericht op ruimte met nieuwbouw kwaliteit. De beschikbaarheid van dit aanbod is belangrijk voor de doorstroming in de markt. Groeiende bedrijven willen vaak ook naar een betere locatie en vertrekken waardoor er ruimte komt voor startende bedrijven. Voor de Navigator inventariseert de gemeente alle plannen voor nieuwbouw en upgradering van vastgoed in de komende 10 jaar. Deze planning is indicatief: niet alle plannen zullen doorgaan.

Planaanbod (m² bvo) 2017 - 2026



Toelichting op de kansen voor nieuwbouwherontwikkeling en transformatie van vastgoed in Rotterdam is te verkrijgen via de contactpersonen die vermeld zijn op www.rotterdam.nl/transformatievastgoed.

Sinds juni 2016 hebben diverse marktpartijen en de gemeente Rotterdam het Convenant Aanpak Kantoren 2016-2020 gesloten. Ambities in deze aanpak zijn de versnelling van de transformatie (met als resultaat 350.000m² per 1 januari 2021 en de upgradering van 100.000m² bestaande kantoren).

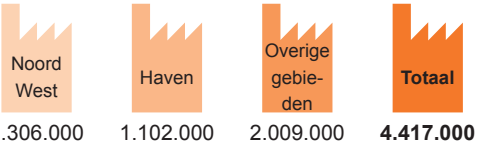
2. Gebieden

Marktontwikkeling verschilt per deelgebied en per vastgoedfunctie

Vastgoed in havengebied schaars

Bedrijfsruimten

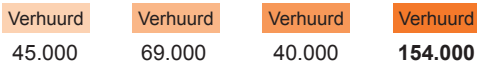
Voorraad (m² bvo)



Aanbod (m²)



Gemiddelde opname 2006-2015



Marktgebied	Aanbod: Voorraad	Aanbod: Gemiddelde opname
Noord West	11%	3,1 jaar
Havengebied	10%	1,5 jaar
Overig Rotterdam	8%	4,0 jaar
Totaal	9%	2,6 jaar

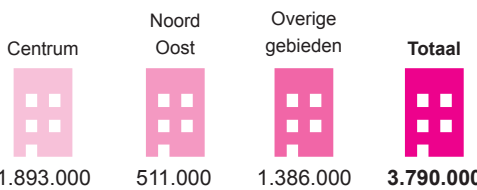
Door de vraag naar opslag- en distributie-ruimte is het aanbod in het havengebied voor met name de logistieke bedrijvigheid schaars geworden. Op grote bedrijventerreinen op de rechter Maasoever zoals Spaanse Polder is

een ruimer aanbod. De vraag neemt hier ook toe. Op de overige locaties is het aanbod niet ruim (circa 8 procent). De gemiddelde marktvraag kan hier nog 4 jaar bediend worden. Als de kwaliteit voldoet.

Marktvraag Noord Oost relatief groot

Kantoren

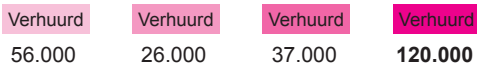
Voorraad (m² bvo)



Aanbod (m²)



Gemiddelde opname 2006-2015



Marktgebied	Aanbod: Voorraad	Aanbod: Gemiddelde opname
Centrum	22%	7,5 jaar
Noord Oost	27%	5,3 jaar
Overig Rotterdam	19%	7,1 jaar
Totaal	22%	6,9 jaar

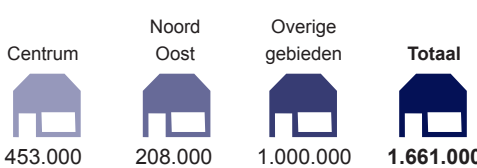
In het Centrum is de helft van de kantorenvoorraad te vinden en in absolute zin is de gemiddelde marktvraag hier ook het grootst (56.000m²). In de afgelopen jaren zijn relatief echter meer kantoren verhuurd in Prins Alexander en Brainpark die tezamen Noord Oost

vormen. Het kantorenaanbod is in het Centrum groot, de marktvraag kan nog ruim 7 jaar worden bediend. Door de verwachte transformaties naar woningbouw zal juist in het Centrum het kantorenaanbod de komende jaren fors afnemen.

Ruim aanbod buiten winkelgebieden

Winkels

Voorraad (m² bvo)



Aanbod (m²)



Gemiddelde opname 2006-2015

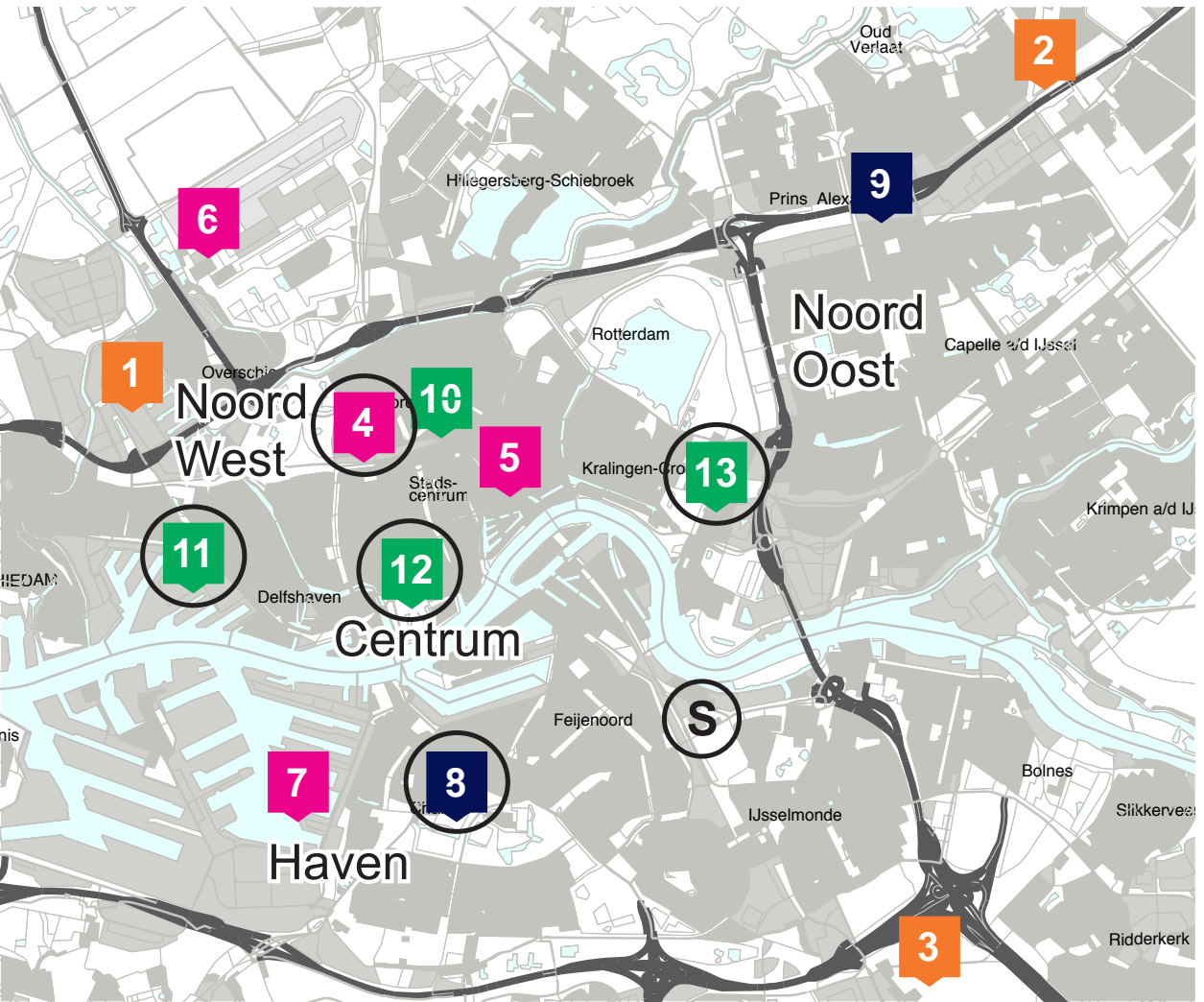


Marktgebied	Aanbod: Voorraad	Aanbod: Gemiddelde opname
Centrum	5%	2,1 jaar
Noord Oost	2%	0,9 jaar
Overig Rotterdam	4%	2,3 jaar
Totaal	4%	2,0 jaar

In Noord Oost is het aanbod inmiddels kleiner dan de gemiddelde marktvraag over de laatste 10 jaar. Prins Alexander kent voornamelijk geconcentreerde winkelgebieden en op dit type locaties weet de detailhandel

zich te handhaven of zelfs te groeien. Dit geldt ook voor de winkelgebieden in het centrum, maar niet voor de oudere winkelstraten. Buiten de bekende winkelgebieden neemt echter de leegstand toe.

Vestigingslocaties in Rotterdam



In Rotterdam zijn diverse mogelijkheden voor nieuwbouw en upgradering van bestaand vastgoed op de volgende locaties:

- Bedrijventerreinen: 1. Spaanse Polder - 2. Businesspark Nesseland - 3. Nieuw Reijerwaard
- Kantoren: 4. Central District - 5. Blaak - 6. Rotterdam The Hague Airport - 7. Port City
- Winkels: 8. Hart van Zuid - 9. Alexandrium - 10. Coolingsingel/Lijnbaan
- Innovatieve gebieden: 11. Rotterdam Innovation District - 12. Sciencepark Erasmus Medisch Centrum - 13. Erasmus Universiteit Rotterdam/Brainpark
- Studielocatie: Feijenoord City
- Economische motoren: locaties met bijzondere invloed op de economische structuur

Project informatie

Innovation District: www.stadshavensrotterdam.nl/innovation-district
Agro/vers/food-logistiek: www.nieuwreijerwaard.eu
Hart van Zuid: www.hartvanzuidrotterdam.nl

Bedrijventerreinen

Informatie over alle mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsruimte in Rotterdam is te verkrijgen via:

bedrijfsruimtebank.ondernemerswinkel.rotterdam.nl
werklocaties@rotterdam.nl
Bedrijfsmakelaar gemeente Rotterdam Ans Koetsenruijter: 06 122 431 45