

Sector
**Verhuur en handel van onroerend
goed**

Oktober 2023



samenwerking
beroepsonderwijs
bedrijfsleven
maakt werk van praktijkleren



Inhoud

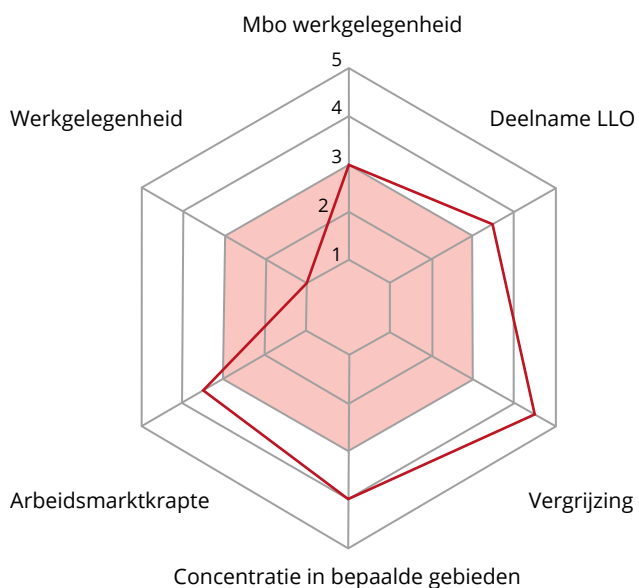
Sector Verhuur en handel van onroerend goed	3
De grootte van de sector	5
Aantal zelfstandigen	6
Opleidingen en werkniveau	7
Opleidingsniveau	7
ISCO niveau	8
Leven lang ontwikkelen (LLO)	9
Regionale spreiding en arbeidsmarktkrapte	10
Human capital	12
Bronnen	13

Sector **Verhuur en handel van onroerend goed**

Gegevens op sectorniveau; alleen krapteberoepen zijn op beroepsniveau

Werkgelegenheid

- kleine sector
- gemiddelde werkgelegenheid mbo
- met name geconcentreerd rond grote steden
- bovengemiddelde arbeidsmarktkrapte
- veel vergrijzing en meer instroom dan uitstroom
- bovengemiddelde LLO-deelname



■ Gemiddelde sector ■ Verhuur en handel van onroerend goed
 5 = ver boven gemiddelde 4 = boven gemiddeld 3 = gemiddeld
 2 = onder gemiddeld 1 = ver onder gemiddeld



Beleids- en politieke ontwikkelingen van belang voor de sector:

- Op Prinsjesdag is de Miljoenennota en het Belastingplan voor 2024 verschenen. Op het belastinggebied verandert er veel voor de beleggingsvastgoedsector. Ook worden belastingconstructies aangepakt. Zie [Prinsjesdag 2023: vastgoed | Countus](#).
- Voor verbetering van de energiestaat van de gebouwde omgeving bestaat de Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), die tussentijdse doelen en deadlines voor lidstaten bevat gericht op emissievrije gebouwen in 2050.
- Vastgoedbeleggers hebben last van de financiële problemen in de detailhandel: lagere of tijdelijk geen huurinkomsten en waarde-afname van het retailvastgoed. Na een periode met weinig faillissementen kwamen onlangs verschillende retailketens in de financiële problemen.

De sectorgegevens zijn op sectieniveau van de CBS SBI-indeling: het betreft geaggregeerde gegevens van alle bedrijven die volgens de Kamer van Koophandel-registratie met hun hoofdactiviteit onder de volgende sectie vallen.

Sectie L Verhuur van en handel in onroerend goed, bestaande uit de volgende 2-digit groep:

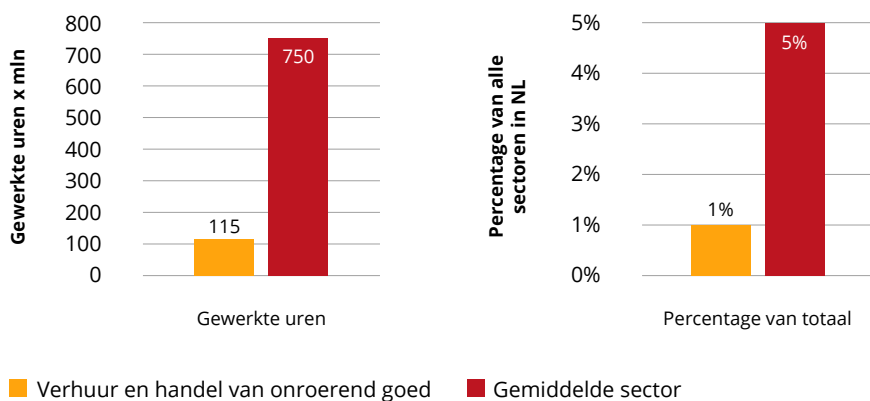
68 Verhuur van en handel in onroerend goed



De grootte van de sector

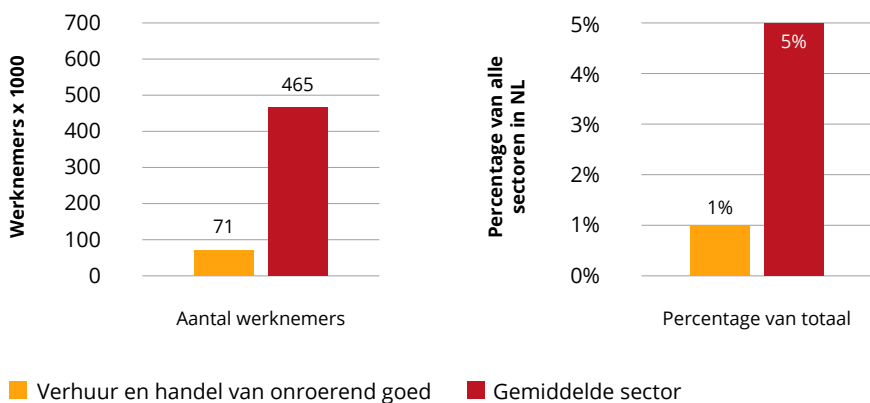
De sector Verhuur en handel van onroerend goed was in 2022 zowel qua gewerkte uren als het aantal (zzp-) banen veel kleiner dan de gemiddelde sector in Nederland. Procentueel bevat de sector ongeveer 1% van de werknemersbanen en van de zzp-banen van Nederland. Het aantal uren dat in deze sector wordt gewerkt, is ook circa 1% van de gewerkte uren in Nederland; dit ligt in lijn met het aantal banen in de sector.

Figuur 1: Aantal gewerkte uren - Verhuur en handel van onroerend goed in 2022



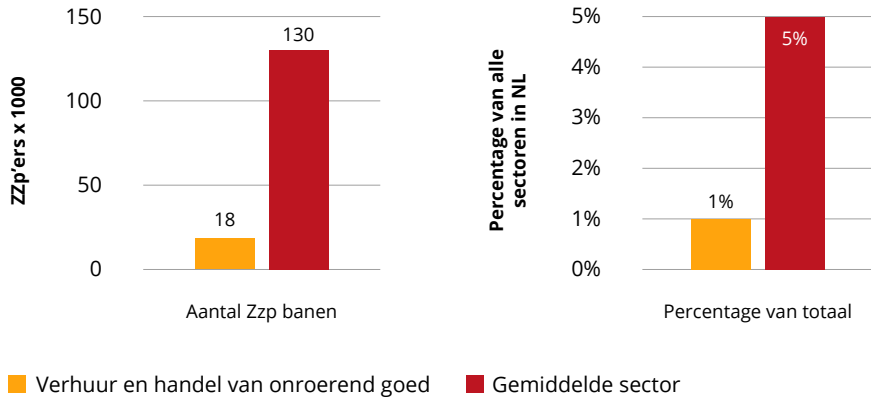
Bron: CBS - Statline 2022 - bewerking door SEOR

Figuur 2: Aantal werknemersbanen - Verhuur en handel van onroerend goed in 2022



Bron: CBS - Statline 2022 - bewerking door SEOR

Figuur 3: Aantal zzp-banen - Verhuur en handel van onroerend goed in 2022

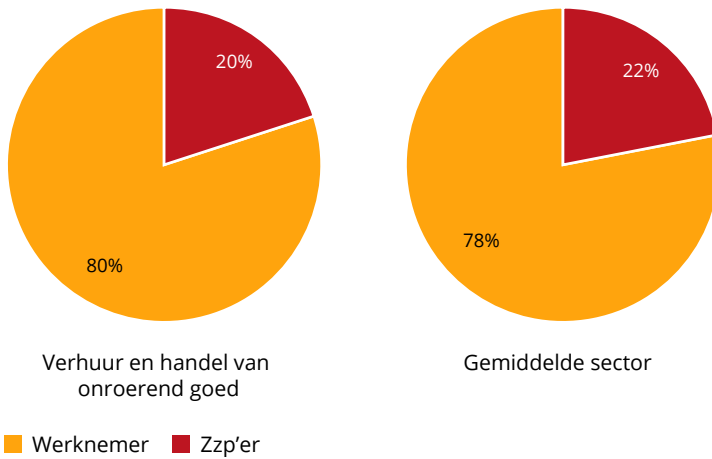


Bron: CBS - Statline 2022 - bewerking door SEOR

Aantal zelfstandigen

Het percentage zzp'ers (aantal zzp'ers gedeeld door het totaal aantal werkenden binnen de sector) in 2022 is ongeveer vergelijkbaar met het percentage in de gemiddelde sector in Nederland.

Figuur 4: Het percentage zzp'ers – Verhuur en handel van onroerend goed in 2022



Bron: CBS - Statline 2022 - bewerking door SEOR

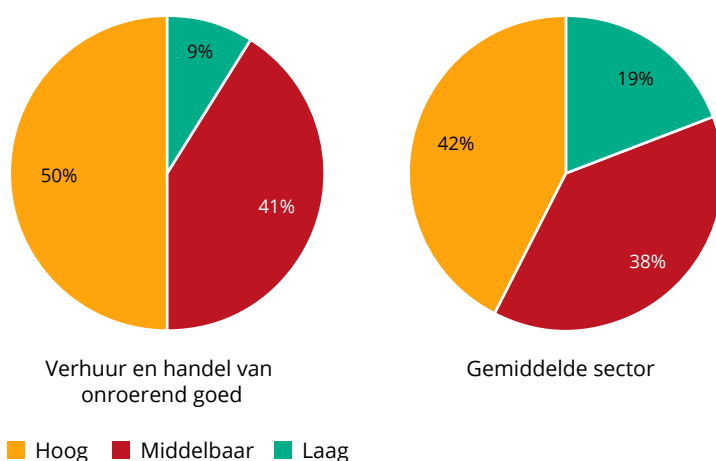
Opleidingen en werkniveau

Binnen de sector Verhuur en handel van onroerend goed zijn er veel werknemers met een hoog of middelbaar opleidingsniveau. Het soort werk is qua niveau ongeveer in dezelfde mate gespecialiseerd als in de gemiddelde sector. De sector biedt een gemiddelde werkgelegenheid voor leerlingen afkomstig van het mbo.

Opleidingsniveau

De sector heeft een hoog opleidingsniveau, 50% van de werknemers is in 2021 hoogopgeleid. Het aandeel laag opgeleiden ligt met 9% lager dan het landelijk gemiddelde van 19%. Het percentage middelbaar opgeleiden (41%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde. De sector biedt dus een gemiddelde werkgelegenheid aan mbo-geschoolden.

Figuur 5: **Opleidingsniveau – Verhuur en handel van onroerend goed (2021)**



Bron: CBS; EBB (2022) - bewerking door SEOR

Toelichting bij opleidingsniveau¹

De verschillende soorten opleidingen in Nederland worden door het CBS ingedeeld in drie categorieën. Het CBS definieert de categorieën als volgt.

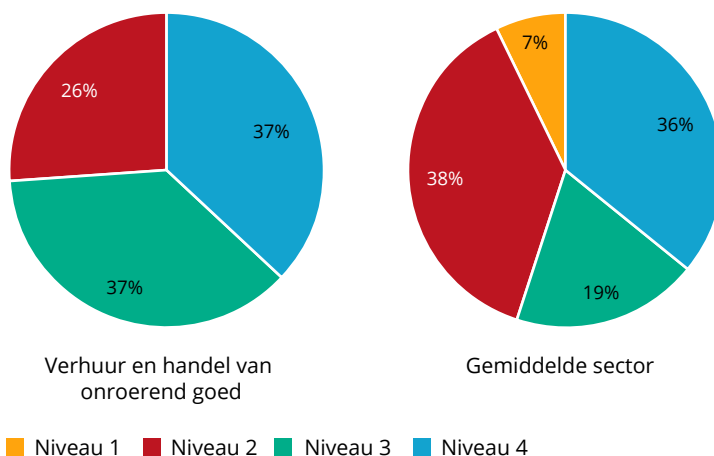
- Laag: dit omvat onderwijs op het niveau van basisonderwijs, het vmbo, de eerste drie leerjaren van havo/vwo of de assistentenopleiding (mbo-1).
- Middelbaar: dit omvat de bovenbouw van havo/vwo, de basisberoepsopleiding (mbo-2), de vakopleiding (mbo-3) en de middenkader- en specialistenopleidingen (mbo-4).
- Hoog: dit omvat onderwijs op het niveau van hbo of wo.

¹ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/33/verschil-levensverwachting-hoog-en-laagopgeleid-groeit/opleidingsniveau>

ISCO niveau

De mate waarin het werkniveau is gespecialiseerd in de sector Verhuur en handel van onroerend goed ligt rond het gemiddelde. Bij 37% van de banen in de sector gaat het om zeer gespecialiseerd werk; dit ligt dichtbij het landelijk gemiddelde van 36%. De middelste twee niveaus (niveau 2 en 3) liggen tezamen iets boven het gemiddelde; het laagste niveau komt niet voor in deze sector.

Figuur 6: **Werkniveau – Verhuur en handel van onroerend goed (2021-2022)**



Bron: CBS, EBB (2023) - bewerking door SEOR. Zie bronnen voor een toelichting op de berekende verdeling

Toelichting bij ISCO niveau²

De "International Standard Classification of Occupations" (ISCO) wordt internationaal gebruikt om beroepen te vergelijken op basis van het niveau en de specialisatie die nodig is voor het beroep. De standaard wordt onder andere gehanteerd door het CBS en het UWV.

Naarmate het niveau toeneemt neemt ook de mate van specialisatie toe. De niveaus worden door het UWV als volgt gedefinieerd.

- Beroepsniveau 1: eenvoudige routinematige taken, waarvoor elementair of lager onderwijs volstaat.
- Beroepsniveau 2: weinig tot middelmatig complexe taken, waarvoor lager of middelbaar onderwijs vereist is.
- Beroepsniveau 3: complexe taken, waarvoor middelbaar of hoger onderwijs vereist is.
- Beroepsniveau 4: zeer complexe gespecialiseerde taken, waarvoor hoger of wetenschappelijk onderwijs vereist is.

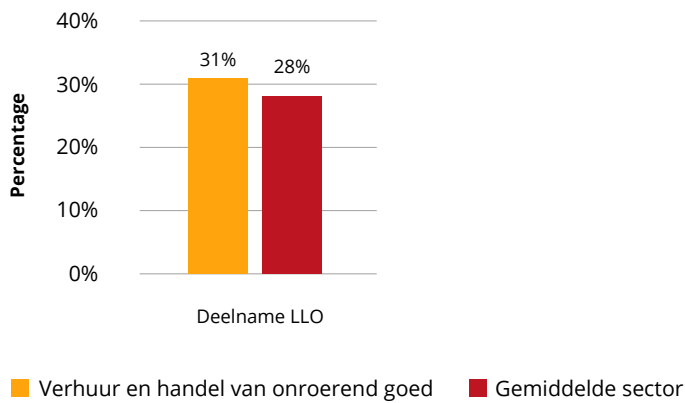
² Bron: https://www.uwv.nl/imagesdxa/duiding-arbeidsmarktontwikkelingen-juli-2021_tcm94-447013.pdf



Leven lang ontwikkelen (LLO)

Er wordt in de sector iets meer dan gemiddeld (31% versus landelijk 28%) geparticipeerd aan leven lang ontwikkelen (LLO) door het personeel van 25-65 jaar.

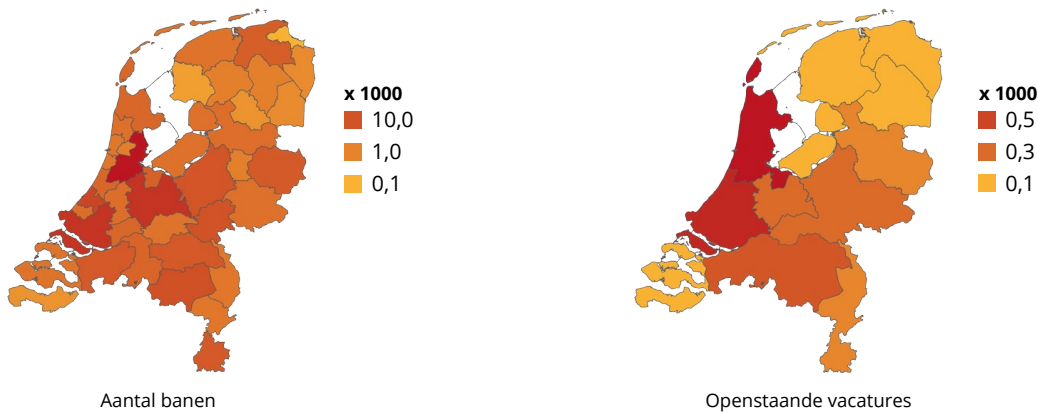
Figuur 7: Deelname aan leven lang ontwikkelen (LLO) door 25-65-jarigen – Verhuur en handel van onroerend goed (2022)



Regionale spreiding en arbeidsmarktkrapte

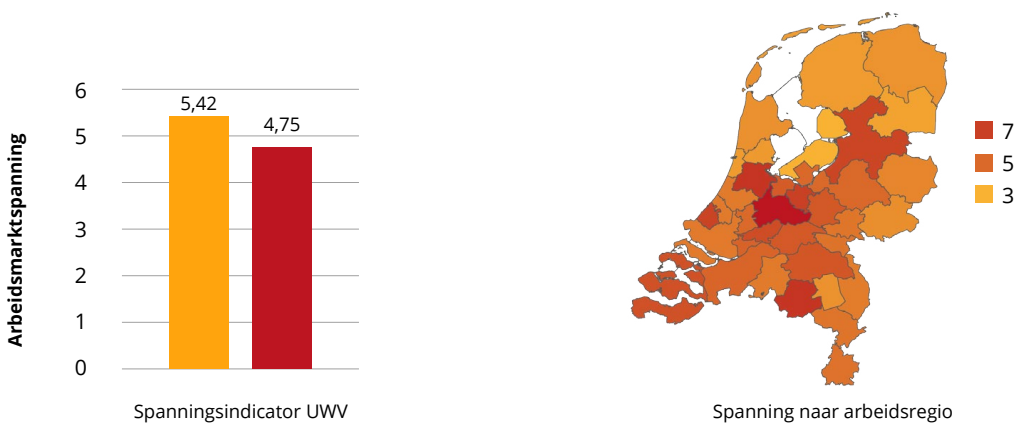
Banen binnen de sector Verhuur en handel van onroerend goed zijn met name geconcentreerd rond Amsterdam en in mindere mate rond Rotterdam en Utrecht. Het aantal openstaande vacatures ligt met name hoog in Noord- en Zuid-Holland.

Figuur 8: Regionale verschillen werkgelegenheid – Verhuur en handel van onroerend goed (Q4 2022)



Bron: CBS (2022), - bewerking door SEOR

Figuur 9: Spanningsindicator UWV – Verhuur en handel van onroerend goed (Q4 2022)



■ Verhuur en handel van onroerend goed ■ Gehele arbeidsmarkt

Bron: UWV (Werk.nl) – 2022 – bewerking door SEOR

De spanningsindicator voor de sector Verhuur en handel van onroerend goed (5,42) ligt in het laatste kwartaal van 2022 iets boven het landelijk gemiddelde (4,75) en geeft daarmee aan dat de arbeidsmarkt krapper is dan gemiddeld. Voor de sector zijn vacatures ontstaan in de volgende beroepsklasse: *Bedrijfseconomische en administratieve beroepen* (100%).



Binnen deze beroepsklasse hadden de volgende kansrijke beroepen op mbo-niveau (ISCO 2 en 3) de hoogste arbeidsmarktspanning.

Bedrijfseconomische en administratieve beroepen:

- Boekhouders – *Spanning: 10,75*
- Directiesecretaressen – *Spanning: 4,07*
- Zakelijke dienstverleners – *Spanning: 3,94*
- Receptionisten en telefonisten – *Spanning: 3,81*
- Boekhoudkundig medewerkers – *Spanning: 2,74*

Toelichting bij spanningsindicator UWV³

De spanningsindicator wordt berekend door het aantal openstaande vacatures zoals bekend bij het UWV, te delen door het aantal WW-uitkeringen die minder dan een half jaar lopen. Hoe hoger de spanningsindicator hoe krappere de arbeidsmarkt is, en dus hoe groter de behoefte aan personeel.

De indeling van de spanningsindicator zoals gegeven door het UWV is als volgt:

- 0,06 tot 0,25: zeer ruim
- 0,25 tot 0,67: ruim
- 0,67 tot 1,50: gemiddeld
- 1,50 tot 4,00: krap
- 4,00 tot en met 16,00: zeer krap.

Op basis van een combinatie van het CBS overzicht “ontstane vacatures SBI-ROA beroepsklasse” en de UWV spanningsindicator per beroepsklasse is er, per SBI-sector, door SEOR een gewogen spanningsindicator gemaakt. Zie bronnen voor een toelichting.

³ https://www.werk.nl/imagesdxa/uwv-kansrijke-beroepen-2023_tcm95-451013.pdf



Human capital

Binnen de sector Verhuur en handel van onroerend goed ligt in 2023 het percentage 60-plussers hoger dan het landelijk gemiddelde. Deze sector kent dus een demografische druk.

Er was in 2022 sprake van een groei van het aantal banen in de sector; de instroom van personeel naar de sector toe was hoger dan de uitstroom vanuit de sector. Het saldo lag in 2022 op een toename van 979 werknemers.

Figuur 10: Leeftijdsopbouw (2023), in- en uitstroom personeel (2022) - Verhuur en handel van onroerend goed



Bron: CBS (2023-en 2022), - bewerking door SEOR



Bronnen

De gegevens zijn berekend op basis van de informatie in de onderstaande bronnen; er zijn geen aanpassingen gedaan. Gegevens naar sector- én mbo-niveau tegelijkertijd zijn niet openbaar beschikbaar anders dan opgenomen.

CBS

Grootte van de sector: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84166NED/table?dl=92DEA>

Opleidingsniveau: <https://arbeidsmarktinzicht.nl/content/states/index/99179?region=4§or=10>

ISCO niveau: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/32/werkzame-beroepsbevolking-beroep-en-sector-2021-2022>

In- en uitstroom: <https://sbi.topsectorenarbeidsmarktmonitor.nl/over-het-dashboard-4>

Deelname LLO: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85316NED/table?ts=1687163916702>

Leeftijdsopbouw: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85316NED/table?ts=1687163916702>

Regionale banen: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83582NED/table?ts=1691156730952>

Ontstane vacatures; beroepenindeling ROA: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85081NED>

Openstaande vacatures: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83599NED/table?ts=1696841092879>

UWV – gegevens op beroepsniveau

UWV Spanningsindicator: <https://www.werk.nl/arbeidsmarktinformatie/datasets>

UWV Vacatures: <https://www.werk.nl/arbeidsmarktinformatie/datasets>

Beleids- en politieke ontwikkelingen

ABN AMRO - [Sectoren - ABN AMRO](#)

ING - [Jouw sector - ING](#)

Rabo - [Sectorprognoses: milde recessie en structurele uitdagingen - Rabobank](#)

Rabo - [Sectorprognoses: groeivertraging in vrijwel alle sectoren - Rabobank](#)

SBB - [Trendplaat of Trendrapport](#)



Berekening spanningsindicator op SBI-sector niveau

Op basis van de dataset "Ontstane vacatures; beroepenindeling ROA" is voor 2022 gekeken naar de weging van een bepaalde beroepsklasse in het totaal aantal vacatures dat in een bepaalde SBI-sector was ontstaan. De spanningsindicator per SBI-sector is vervolgens uitgerekend met de volgende formule:

$$\text{Spanningsindicator sector} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Vacatures beroepsklasse}_i}{\text{Vacatures sector}} \times \text{Spanningsindicator Beroepsklasse}_i$$

Met n=aantal beroepsklassen binnen de SBI-sector