



Gemeente Rotterdam

# Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte

Peildatum 1 januari 2018

April 2018





# Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte

Peildatum 1 januari 2018

Gemeente Rotterdam

April 2018

© Gemeente Rotterdam, Onderzoek en Business Intelligence, 2018

Auteur: Martijn Epskamp

Project: 4077

Postadres:

Postbus 21323

3001 AH Rotterdam

Telefoon: (010) 267 15 00

E-mail: [onderzoek@rotterdam.nl](mailto:onderzoek@rotterdam.nl)

Website: [www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/onderzoek/](http://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/onderzoek/)

Twitter: @Onderzoek010

# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1	Achtergrond en doel van de rapportage .....	5
1.2	Vastgoedgegevens .....	5
1.3	Economische gegevens.....	6
1.4	Marktgebieden .....	7
<b>2</b>	<b>Vastgoedmarkt .....</b>	<b>9</b>
2.1	Algemeen beeld voor Rotterdam.....	9
2.2	Bedrijfsruimte naar marktgebieden .....	11
2.3	Kantoorruimte naar marktgebieden .....	13
2.4	Winkelruimte naar marktgebieden.....	15
<b>3</b>	<b>Economische ontwikkelingen .....</b>	<b>17</b>
3.1	Sectoren .....	17
3.2	Vestigingsgrootte.....	18
3.3	Marktgebieden .....	19



# 1 Inleiding

---

## 1.1 Achtergrond en doel van de rapportage

Voor de ontwikkeling van gebieden heeft de gemeente Rotterdam behoefte aan periodiek inzicht in de actuele marktsituatie van bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte. De gemeente streeft naar een sterke economie, aantrekkelijke gebieden en evenwicht tussen vraag en aanbod van vastgoed in deze sectoren (Visie Werklocaties 2030, B&W, 31 maart 2009).

Om in de informatiebehoefte te voorzien heeft de afdeling Beleid, Advies en Programmering (BAP) in samenwerking met Onderzoek en Business Intelligence (OBI) de Navigator Bedrijfsruimten, Kantoren en Winkels (voorheen: Navigator Werklocaties) ontwikkeld. De Navigator behandelt voor verschillende gebieden in Rotterdam cijfers over de voorraad, het aanbod en de opname van bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte. Sinds 2015 worden deze gegevens aangevuld met cijfers over het aantal bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de verschillende gebieden en in verschillende economische sectoren, om zo de vastgoedontwikkelingen en economische ontwikkelingen beter te kunnen vergelijken. Op basis van de cijfers worden prognoses gemaakt voor de ontwikkeling van het aanbod van vastgoed en de toekomstige marktvraag naar (ver)nieuwbouw. Beleid gericht op nieuwbouw en transformaties kan vervolgens op de prognoses worden afgestemd.

Sinds 2016 verwerkt OBI de cijfers die zij verzamelt ten behoeve van de Navigator in een eigen 'Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte'. Op basis van deze monitor stelt BAP vervolgens de Navigator op.

Voorliggende rapportage van de Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte bevat cijfers over de voorraad, het aanbod en de opname van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte in Rotterdam per 1-1-2018 en cijfers over het aantal vestigingen en werkgelegenheid in Rotterdam per 1-1-2017.

## 1.2 Vastgoedgegevens

Deze rapportage behandelt de volgende gegevens over vastgoed in Rotterdam.

### **Voorraad**

Hierbij gaat het om het aantal vierkante meter bedrijfs-, kantoor en winkelruimte dat in gebruik is of op korte termijn voor gebruik beschikbaar komt (bijvoorbeeld omdat het om een pand in aanbouw gaat). Ruimtes die nog gebouwd moeten worden, langdurig verbouwd worden, of om een andere reden lange tijd niet beschikbaar zijn, worden buiten beschouwing gelaten. Nog niet gestarte nieuwbouw wordt in dit rapport buiten beschouwing gelaten, maar wordt in het kader van de Navigator wel als planaanbod gemonitord.

De cijfers over de voorraad zijn gebaseerd op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Onderscheid in bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte is primair gebaseerd op het gebruiksdoel van een verblijfsobject volgens de BAG (objecten met een industriefunctie, kantoorfunctie en winkelfunctie tellen mee voor respectievelijk bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte). Daarnaast is gekeken naar de bestemming van verblijfsobjecten, voor objecten met een bijeenkomstfunctie of 'overige gebruiksfunctie' als gebruiksdoel.

### **Aanbod**

Het aanbod is het deel van de voorraad dat te huur of te koop wordt aangeboden. Hierbij gaat het deels om leegstand, en deels om ruimtes die in gebruik zijn, maar waarvan bijvoorbeeld het huurcontract afloopt. Alleen aanbod dat direct of op korte termijn beschikbaar is wordt meegerekend.

Het aanbod van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte wordt door OBI bepaald op basis van een inventarisatie van het aanbod op de landelijke websites [fundainbusiness.nl](http://fundainbusiness.nl) en [realnext.nl](http://realnext.nl).

### **Opname**

De opname is een indicatie van de marktvraag. Het betreft het aantal vierkante meter bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte dat in een jaar verhuurd of verkocht is aan gebruikers.

Beleggingstransacties zijn niet meegenomen en worden ook niet gemonitord in het kader van Navigator.

De opnamecijfers zijn verzameld via Vastgoeddata, Funda en verschillende (grote) makelaars. Alleen transacties die tot ruimteopname leiden worden meegeteld, huurverlengingen en transformaties (omzetting naar ander functioneel gebruik) worden niet meegeteld.

Omdat de opname per jaar sterk kan verschillen, bevat het rapport ook cijfers over de gemiddelde jaarlijkse opname in de laatste tien jaar.

### **Meeteenheid**

De vastgoedcijfers in deze rapportage hebben als meeteenheid bruto vloeroppervlakte (bvo). Hierbij gaat het om de totale oppervlakte van de binnenruimten van gebouwen.

Bij aanbod en opname wordt doorgaans gerekend in verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo). Om de aanbod- en opnamecijfers met de voorraadcijfers te kunnen vergelijken, zijn op de brongegevens over aanbod en opname omrekenfactoren toegepast. Bij bedrijfsruimte en winkelruimte is uitgegaan van een verhouding bvo : vvo van 1 : 0,95, bij kantoorruimte van een verhouding van 1 : 0,86.

## **1.3 Economische gegevens**

Naast cijfers over vastgoed bevat de rapportage gegevens over het aantal bedrijfsvestigingen in Rotterdam waar één of meer personen werkzaam zijn en het aantal personen dat er werkzaam is, exclusief uitzendkrachten. De gegevens zijn afkomstig uit het regionale vestigingen- en werkgelegenheidsregister (wat voorheen het Bedrijvenregister Zuid-Holland was).

Bij de presentatie van de economische gegevens wordt onderscheid gemaakt in vestigingen van verschillende omvang: één werkzame persoon, twee tot 249 werkzame personen, of minstens 250 werkzame personen.

Ook wordt onderscheid gemaakt in verschillende economische sectoren, die gebaseerd zijn op SBI-codes. De volgende sectoren worden onderscheiden:



## Economische Sectoren

Sector	SBI-codes (sectie2008)
Productie	A Landbouw, bosbouw en visserij B Winning van delfstoffen C Industrie D Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom, gekoelde lucht E Winning en distributie van water, afval- en afvalwaterbeheer en sanering
Groothandel	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's (deel groothandel)
Detailhandel	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's (deel detailhandel)
Bouw	F Bouwnijverheid
Logistiek	H Vervoer en opslag
Financiële en zakelijke diensten	J Informatie en communicatie K Financiële activiteiten en verzekeringen L Exploitatie van en handel in onroerend goed M Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten N Administratieve en ondersteunende dienstverlening
Overige sectoren	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's (deel autoreparatie) I Logies-, maaltijd- en drankverstrekking O Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen P Onderwijs Q Gezondheids- en welzijnszorg R Kunst, amusement en recreatie S Overige dienstverlening

## 1.4 Marktgebieden

Omdat locatie een belangrijke rol speelt bij de keuze van bedrijven voor huisvesting, onderscheidt de Navigator Bedrijfsruimten, Kantoren en Winkels binnen Rotterdam verschillende marktgebieden. De marktgebieden zijn gebaseerd op de Rotterdamse 'gebieden' (voormalige deelgemeenten) en CBS-buurtten.

### Marktgebieden

Marktgebied	Gebied / buurt
Centrum	Rotterdam Centrum, Kop van Zuid
Noordwest	Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Spaanse Polder, bedrijventerrein Noordwest
Noordoost	Prins Alexander, De Esch, Kralingse Bos, Brainpark
Midden-Noord	Noord, Rubroek, Crooswijk, Struisenburg, Kralingen exclusief Brainpark
Midden-Zuid	Noordereiland, Kop van Zuid-Entrepot, Feijenoord (buurt), Afrikaanderwijk, Katendrecht
Haven	Waalhaven (deels), Eemhaven, Europoort, Vondelingenplaat, Botlek, Maasvlakte
Zuidwest	Waalhaven (Sluisjesdijk, Noord-/Oost-/Zuidzijde), Hoogvliet, Pernis, Rozenburg
Zuidoost	Charlois, IJsselmonde, Vreewijk, Bloemhof, Hillesluis
Hoek van Holland	Hoek van Holland



## 2 Vastgoedmarkt

In 2017 is het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland ten opzichte van 2016 met 17% gedaald. De opname van bedrijfsruimte is in dezelfde periode met 26% toegenomen. Op de kantorenmarkt daalde het aanbod met 16% en steeg de opname met 0,3%.<sup>1</sup> Het aanbod van winkelruimte daalde met 6,7% en de opname daalde met 20% (na een recordopname in 2016, waarin veel voormalige V&D-panden naar een nieuwe gebruiker overgingen).<sup>2</sup>

### 2.1 Algemeen beeld voor Rotterdam

#### Voorraad

In 2017 is de voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam met 3% gegroeid. De voorraad kantoorruimte en de voorraad winkelruimte zijn in 2017 elk met 1% gekrompen. Op 1 januari 2018 was er 6,5 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in Rotterdam. De voorraad kantoorruimte bedroeg op die datum 3,8 miljoen m<sup>2</sup> en de voorraad winkelruimte 1,7 miljoen m<sup>2</sup>.

#### 2.1 Voorraad (m<sup>2</sup> bvo) per 1-1-2017 en 1-1-2018

	1-1-2017	1-1-2018	Verschil	Verschil (%)
Bedrijfsruimte	6.340.000	6.518.000	178.000	3%
Kantoorruimte	3.839.000	3.812.000	-27.000	-1%
Winkelruimte	1.715.000	1.696.000	-19.000	-1%

#### Aanbod

In 2017 is het aanbod op alle drie de vastgoedmarkten in Rotterdam gedaald. Het aanbod van bedrijfsruimte daalde met 16% tot 276.000 m<sup>2</sup>. Op de kantorenmarkt daalde het aanbod met 9% tot 699.000 m<sup>2</sup>. Het aanbod van winkelruimte daalde met 29% tot 41.000 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Aanbod (m<sup>2</sup> bvo) per 1-1-2017 en 1-1-2018

	1-1-2017	1-1-2018	Verschil	Verschil (%)
Bedrijfsruimte	327.000	276.000	-51.000	-16%
Kantoorruimte	767.000	699.000	-68.000	-9%
Winkelruimte	58.000	41.000	-17.000	-29%

<sup>1</sup> Bron: *The Netherlands, a national picture. Office and industrial property market fact sheets january 2018*, Cushman & Wakefield.

<sup>2</sup> Bron: *Stand van zaken commercieel vastgoed 2017*, NVM Business, maart 2018.

## Opname

In 2017 werd in Rotterdam 163.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte door de markt opgenomen. Op de kantorenmarkt bedroeg de opname 119.000 m<sup>2</sup> en op de markt voor winkelruimte ging het om 58.000 m<sup>2</sup>. In alle drie de vastgoedsectoren was de opname in 2017 groter dan gemiddeld in de afgelopen tien jaar. De markt voor winkelruimte vertoont de grootste opnamegroei.

### 2.3 Opname (m<sup>2</sup> bvo) in 2017 en gemiddeld in de afgelopen 10 jaar

	2017	Gem. 10 jaar	Verschil	Verschil (%)
Bedrijfsruimte	163.000	152.000	11.000	7%
Kantoorruimte	119.000	112.000	7.000	6%
Winkelruimte	58.000	34.000	23.000	68%

## Aanbod als aandeel van de voorraad

Op 1 januari 2018 werd 4% van de voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam te huur of te koop aangeboden. Van de kantoorvoorraad werd op dat moment 18% aangeboden en van de voorraad winkelruimte 2%. Een jaar eerder, op 1 januari 2017, was het aangeboden deel van de voorraad op alle drie de vastgoedmarkten groter. Op de markt voor winkelruimte is het aanbod in verhouding tot de voorraad het sterkst gedaald, namelijk met 28% tussen 1-1-2017 en 1-1-2018. Makelaars beschouwen vaak een aanbodpercentage van 5–7% op de kantorenvoorraad en 3–4% op de winkelvoorraad als frictie-leegstand (evenwicht tussen vraag en aanbod).

### 2.4 Aanbod als aandeel van de voorraad per 1-1-2017 en 1-1-2018

	1-1-2017	1-1-2018		Verschil (%)
Bedrijfsruimte	5%	4%		-18%
Kantoorruimte	20%	18%		-8%
Winkelruimte	3%	2%		-28%

## Verhouding tussen opname en aanbod

De hoeveelheid bedrijfsruimte die op 1 januari 2018 in Rotterdam werd aangeboden (276.000 m<sup>2</sup>) is 1,8 keer zo groot als de hoeveelheid bedrijfsruimte die gemiddeld per jaar in de afgelopen tien jaar door de markt werd opgenomen (152.000 m<sup>2</sup>). Op de lokale kantorenmarkt was het aanbod begin dit jaar 6,2 keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname. De hoeveelheid winkelruimte die op 1 januari 2018 werd aangeboden was 1,2 keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname.

### 2.5 Verhouding tussen gemiddelde jaarlijkse opname sinds 2008 en aanbod per 1-1-2018

	Opname	Aanbod		Verhouding
Bedrijfsruimte	152.000	276.000		1 : 1,8
Kantoorruimte	112.000	699.000		1 : 6,2
Winkelruimte	34.000	41.000		1 : 1,2

## 2.2 Bedrijfsruimte naar marktgebieden

### Voorraad en aanbod

De belangrijkste marktgebieden voor bedrijfsruimte in Rotterdam zijn Noord West (met o.a. het gelijknamige bedrijventerrein, Spaanse Polder, Zestienhoven en Merwe-Vierhaven) en het havengebied. In deze gebieden staat in totaal 1,9 respectievelijk 1,8 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Andere gebieden met veel bedrijfsruimte zijn Zuid West (met veel bedrijfsruimte rond de Waalhaven en in Hoogvliet) en Zuid Oost (met veel bedrijfsruimte in Charlois en Oud-IJsselmonde). In beide gebieden staat ruim 700.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

Het deel van de voorraad bedrijfsruimte dat te huur of te koop wordt aangeboden verschilt sterk van marktgebied tot marktgebied. In de gebieden met de meeste bedrijfsruimte – Noord West en het havengebied, op ruime afstand gevolgd door Zuid West en Zuid Oost – is het aanbod niet alleen in absolute zin, maar ook relatief in verhouding tot de voorraad het grootst (5% of 6%). Van de bedrijfsruimte in de overige gebieden wordt slechts een heel klein deel aangeboden (0% tot 2%). In Noord West, Noord Oost en Zuid West is het aanbod van bedrijfsruimte ten opzichte van 1 januari 2017 sterk gedaald. In de overige marktgebieden is het aanbod ongeveer gelijk gebleven.

### 2.6 Voorraad en aanbod van bedrijfsruimte

	Voorraad 1-1-2018	Aanbod 1-1-2017	Aanbod 1-1-2018	Aanbod % 1-1-2018
Centrum	229.000	0	0	0%
Noord West	1.907.000	118.000	87.000	5%
Noord Oost	414.000	17.000	8.000	2%
Midden Noord	301.000	4.000	1.000	0%
Midden Zuid	211.000	1.000	1.000	0%
Havengebied	1.788.000	102.000	104.000	6%
Zuid West	721.000	51.000	36.000	5%
Zuid Oost	713.000	31.000	34.000	5%
Hoek van Holland	233.000	3.000	4.000	2%
<b>Totaal</b>	<b>6.518.000</b>	<b>327.000</b>	<b>276.000</b>	<b>4%</b>

### Opname en aanbod

De meeste bedrijfsruimte die in 2017 door de markt werd opgenomen staat in Noord West of in het havengebied (elk 46.000 m<sup>2</sup> opname). Daarnaast was er veel opname in Zuid West (34.000 m<sup>2</sup>). In dat laatste gebied was de opname in 2017 twee keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname in het gebied in de afgelopen tien jaar (34.000 m<sup>2</sup> tegen 16.000 m<sup>2</sup>). In het havengebied lag de opname in 2017 juist ruim onder het jaarlijkse gemiddelde.

Als we de gemiddelde jaarlijkse opname van bedrijfsruimte vergelijken met het aanbod op 1 januari 2018, zien we dat in Noord West het aanbod twee keer zo groot is als de gemiddelde jaarlijkse opname (87.000 m<sup>2</sup> tegen 43.000 m<sup>2</sup>). In het havengebied, Zuid West en Zuid Oost is het aanbod respectievelijk 1,6, 2,3 en 2,7 keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname.

#### 2.7 Opname en aanbod van bedrijfsruimte

	Opname 2017	Opname gemiddeld in 10 jaar	Aanbod 1-1-2018	Verhouding gem.opname en aanbod
Centrum	0	0	0	
Noord West	46.000	43.000	87.000	1 : 2,0
Noord Oost	17.000	6.000	8.000	1 : 1,5
Midden Noord	3.000	7.000	1.000	1 : 0,1
Midden Zuid	1.000	0	1.000	1 : 3,1
Havengebied	46.000	67.000	104.000	1 : 1,6
Zuid West	34.000	16.000	36.000	1 : 2,3
Zuid Oost	15.000	13.000	34.000	1 : 2,7
Hoek van Holland	1.000	1.000	4.000	1 : 3,5
<b>Totaal</b>	<b>163.000</b>	<b>152.000</b>	<b>276.000</b>	<b>1 : 1,8</b>

## 2.3 Kantoorruimte naar marktgebieden

### Voorraad en aanbod

Van alle kantoorruimte in Rotterdam staat de helft – 1,9 miljoen m<sup>2</sup> – in het centrum (inclusief de Kop van Zuid). Het grootste deel van de overige kantoorruimte is te vinden in de drie noordelijke marktgebieden.

Ook het aanbod kantoorruimte per 1 januari 2018 komt voor ongeveer de helft voor rekening van het centrum. Van de drie noordelijke marktgebieden kent Noord Oost (met onder andere Brainpark en de Alexanderknoop) het grootste aanbod. Sinds 1 januari 2017 is het aanbod in het centrum en de drie noordelijk marktgebieden gedaald. In Zuid West is het aanbod juist toegenomen.

Op 1 januari 2018 was van de kantoorruimte in het centrum, Noord Oost en Zuid Oost circa 20% op korte termijn beschikbaar voor huur of koop. In de overige marktgebieden, met uitzondering van Midden Zuid, was er in verhouding tot de voorraad minder aanbod. In Midden Zuid besloeg het aanbod 35% van de voorraad.

## 2.8 Voorraad en aanbod van kantoorruimte

	Voorraad 1-1-2018	Aanbod 1-1-2017	Aanbod 1-1-2018	Aanbod % 1-1-2018
Centrum	1.940.000	388.000	369.000	19%
Noord West	484.000	91.000	71.000	15%
Noord Oost	505.000	133.000	106.000	21%
Midden Noord	247.000	52.000	34.000	14%
Midden Zuid	54.000	15.000	19.000	35%
Havengebied	142.000	7.000	8.000	6%
Zuid West	195.000	38.000	47.000	24%
Zuid Oost	224.000	42.000	43.000	19%
Hoek van Holland	21.000	0	0	0%
Totaal	3.812.000	767.000	699.000	18%

### Opname en aanbod

Van de 119.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte die in 2017 werd opgenomen staat 63.000 m<sup>2</sup> in het centrum en 24.000 m<sup>2</sup> in Noord Oost. De opname in het centrum is 9.000 m<sup>2</sup> hoger dan de gemiddelde jaarlijkse opname in het gebied in de afgelopen tien jaar.

Bij vergelijking van de gemiddelde jaarlijkse opname van kantoorruimte met het aanbod van kantoorruimte op 1 januari 2018, zien we dat het aanbod in veel marktgebieden 6 tot ruim 7 keer zo groot is als de gemiddelde jaarlijkse opname. In Noord Oost en Zuid West is het aanbod 4,5 tot 5 keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname. In Zuid Oost is het aanbod in verhouding tot de gemiddelde opname nog veel groter.

#### 2.9 Opname en aanbod van kantoorruimte

	Opname 2017	Opname gemiddeld in 10 jaar	Aanbod 1-1-2018	Verhouding gem.opname en aanbod
Centrum	63.000	54.000	369.000	1 : 6,8
Noord West	11.000	10.000	71.000	1 : 6,9
Noord Oost	24.000	24.000	106.000	1 : 4,5
Midden Noord	5.000	6.000	34.000	1 : 6,1
Midden Zuid	4.000	2.000	19.000	1 : 7,7
Havengebied	0	3.000	8.000	1 : 3,0
Zuid West	7.000	9.000	47.000	1 : 4,9
Zuid Oost	6.000	3.000	43.000	1 : 13,9
Hoek van Holland	0	0	0	
<b>Totaal</b>	<b>119.000</b>	<b>112.000</b>	<b>699.000</b>	<b>1 : 6,2</b>



## 2.4 Winkelruimte naar marktgebieden

### Voorraad en aanbod

Van de 1,7 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte in Rotterdam bevindt 463.000 m<sup>2</sup> zich in het centrum. In Zuid Oost – met veel winkelruimte rond Zuidplein, in Bloemhof-Hillesluis en in Groot IJsselmonde – staat 390.000 m<sup>2</sup>. Andere marktgebieden met een grote voorraad winkelruimte zijn Noord West (met veel winkelruimte binnen de ring en in Hillegersberg), Midden Noord (o.a. Oude Noorden en Kralingen-West) en Noord Oost (o.a. Alexandrium).

Van de 41.000 m<sup>2</sup> aanbod van winkelruimte in Rotterdam op 1 januari 2018 stond 13.000 m<sup>2</sup> in het centrum en 11.000 m<sup>2</sup> in Zuid Oost. In veel marktgebieden was er op 1 januari 2018 weinig aanbod van winkelruimte in verhouding tot 1 januari 2017 en in verhouding tot de voorraad. In het centrum en Zuid Oost bedroeg het aanbod 3% van de voorraad. Alleen in Zuid West zien we een relatief groter aanbod, namelijk van 6%.

### 2.10 Voorraad en aanbod van winkelruimte

	Voorraad 1-1-2018	Aanbod 1-1-2017	Aanbod 1-1-2018	Aanbod % 1-1-2018
Centrum	463.000	19.000	13.000	3%
Noord West	264.000	11.000	6.000	2%
Noord Oost	211.000	2.000	1.000	1%
Midden Noord	216.000	6.000	5.000	2%
Midden Zuid	52.000	0	0	0%
Havengebied	2.000	0	0	0%
Zuid West	88.000	8.000	5.000	6%
Zuid Oost	387.000	12.000	11.000	3%
Hoek van Holland	12.000	0	0	2%
Totaal	1.696.000	58.000	41.000	2%

### Opname en aanbod

De opname van winkelruimte in 2017 was verreweg het grootst in het centrum: hier vond meer dan de helft van de opname plaats. De uitzonderlijk grote opname in het centrum (32.000 m<sup>2</sup>) is in belangrijke mate het gevolg van de verhuur van het voormalige V&D-pand (circa 18.000 m<sup>2</sup>).

Zowel in het centrum als in Zuid Oost was de opname in 2017 groot in vergelijking tot de gemiddelde jaarlijkse opname in de afgelopen tien jaar in deze gebieden.

In de noordelijke marktgebieden waar het aanbod van winkelruimte zich op 1 januari 2018 concentreerde – het centrum, Noord West, en Midden Noord – was het aanbod ongeveer even groot als de gemiddelde jaarlijkse opname in die gebieden. In Zuid Oost en vooral in Zuid West is relatief veel aanbod vergeleken met de gemiddelde jaarlijkse opname.

#### 2.11 Opname en aanbod van winkelruimte

	Opname 2017	Opname gemiddeld in 10 jaar	Aanbod 1-1-2018	Verhouding gem.opname en aanbod
Centrum	32.000	15.000	13.000	1 : 0,9
Noord West	7.000	5.000	6.000	1 : 1,1
Noord Oost	0	3.000	1.000	1 : 0,3
Midden Noord	4.000	3.000	5.000	1 : 1,3
Midden Zuid	0	1.000	0	1 : 0,2
Havengebied	0	0	0	
Zuid West	3.000	1.000	5.000	1 : 4,8
Zuid Oost	12.000	6.000	11.000	1 : 2,0
Hoek van Holland	0	0	0	
<b>Totaal</b>	<b>58.000</b>	<b>34.000</b>	<b>41.000</b>	<b>1 : 1,2</b>

## 3 Economische ontwikkelingen

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2017 is het aantal bedrijfsvestigingen in Nederland met 2,8% toegenomen. De totale werkgelegenheid bij deze vestigingen is met 1,5% toegenomen. In Rotterdam nam het aantal vestigingen in dezelfde periode toe met 7% en is de werkgelegenheid met 3% toegenomen.<sup>3</sup>

### 3.1 Sectoren

In 2016 is het aantal bedrijfsvestigingen in Rotterdam met 3.378 gegroeid tot 51.376 op 1 januari 2017 (een groei van 7%). Van de Rotterdamse vestigingen richt ruim een derde zich op financiële of zakelijke dienstverlening. Andere sectoren met veel vestigingen zijn de detailhandel en bouw. Ten opzichte van 1 januari 2016 is in alle sectoren het aantal vestigingen toegenomen. In de logistiek en bouw was de groei van het aantal vestigingen relatief het grootst (15% respectievelijk 11%), in de productie en groothandel was de groei relatief het kleinst (3%).

#### 3.1 Aantal vestigingen per economische sector

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Vershil (%)
Productie	2.127	2.198	71	3%
Groothandel	2.582	2.664	82	3%
Detailhandel	4.900	5.133	233	5%
Bouw	3.671	4.077	406	11%
Logistiek	1.924	2.203	279	15%
Financiële en zakelijke diensten	16.700	17.822	1.122	7%
Overige sectoren	16.094	17.279	1.185	7%
<b>Totaal</b>	<b>47.998</b>	<b>51.376</b>	<b>3.378</b>	<b>7%</b>

<sup>3</sup> Het gaat in deze cijfers alleen om vestigingen met werkgelegenheid (holdings, pensioen-bv's e.d. zonder werkzame personen zijn niet meegerekend). De Rotterdamse cijfers zijn exclusief uitzendkrachten. Bron landelijke cijfers: [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl).

In 2016 is het aantal personen dat in Rotterdam werkt met 9.198 gegroeid tot 365.531 op 1-1-2017 (een groei van 3%). Een kwart van de werkgelegenheid bevindt zich in de sector financiële en zakelijke dienstverlening; de productie, detailhandel en logistiek omvatten elk ongeveer een tiende van de werkgelegenheid. De groei van de werkgelegenheid in 2016 was relatief groot in de bouw (5%) en klein in de sectoren productie en detailhandel (1%).

### 3.2 Aantal werkzame personen per economische sector

	1-1-2016	1-1-2017	Verschil	Verschil (%)
Productie	31.854	32.249	395	1%
Groothandel	15.715	16.072	357	2%
Detailhandel	30.462	30.860	398	1%
Bouw	14.880	15.634	754	5%
Logistiek	33.960	34.731	771	2%
Financiële en zakelijke diensten	87.683	89.907	2.224	3%
Overige sectoren	141.779	146.078	4.299	3%
<b>Totaal</b>	<b>356.333</b>	<b>365.531</b>	<b>9.198</b>	<b>3%</b>

### 3.2 Vestigingsgrootte

Bij de meeste Rotterdamse vestigingen (32.943 vestigingen op 1-1-2017) werkt één persoon. In 2016 is het aantal eenpersoonsvestigingen met 10% toegenomen. Het aantal middelgrote en grote vestigingen nam dat jaar met 2% toe.

### 3.3 Aantal vestigingen per vestigingsgrootte

	1-1-2016	1-1-2017	Verschil	Verschil (%)
1 persoon	29.882	32.943	3.061	10%
2-249 personen	17.950	18.264	314	2%
250+ personen	166	169	3	2%
<b>Totaal</b>	<b>47.998</b>	<b>51.376</b>	<b>3.378</b>	<b>7%</b>

De groei van de werkgelegenheid in 2016 was relatief het grootst onder de eenpersoonsvestigingen (10%) en het kleinst onder de middelgrote vestigingen (1%). In absolute zin is het aantal werkzame personen het sterkst gegroeid bij de grote vestigingen (een toename van 3.911 werkzame personen).

### 3.4 Aantal werkzame personen per vestigingsgrootte

	1-1-2016	1-1-2017	Verschil	Verschil (%)
1 persoon	29.869	32.926	3.057	10%
2-249 personen	217.958	220.188	2.230	1%
250+ personen	108.506	112.417	3.911	4%
<b>Totaal</b>	<b>356.333</b>	<b>365.531</b>	<b>9.198</b>	<b>3%</b>

### 3.3 Marktgebieden

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2017 is in alle marktgebieden het aantal vestigingen toegenomen, behalve in het havengebied (zie paragraaf 1.4 voor de afbakening van de marktgebieden). Het aantal vestigingen is relatief het sterkst gegroeid in de gebieden Midden Zuid en Zuid Oost (een groei met 10%). In Noord West nam het aantal vestigingen in absolute zin het sterkste toe (een toename van 859 vestigingen).

### 3.5 Aantal vestigingen per marktgebied

	1-1-2016	1-1-2017	Verschil	Verschil (%)
Centrum	7.017	7.479	462	7%
Noord West	12.341	13.200	859	7%
Noord Oost	6.317	6.620	303	5%
Midden Noord	7.995	8.629	634	8%
Midden Zuid	1.646	1.811	165	10%
Havengebied	720	708	-12	-2%
Zuid West	2.954	3.073	119	4%
Zuid Oost	8.281	9.112	831	10%
Hoek van Holland	727	744	17	2%
<b>Totaal</b>	<b>47.998</b>	<b>51.376</b>	<b>3.378</b>	<b>7%</b>

In het marktgebied centrum is in 2016 het aantal werkzame personen met 3.305 (3%) toegenomen tot bijna 102.000 personen op 1-1-2017. Andere marktgebieden waar het aantal werkzame personen sterk is toegenomen zijn Noord West en Midden Noord. Relatief gezien was de groei het sterkst in Midden Zuid (10% groei).

### 3.6 Aantal werkzame personen per marktgebied

	1-1-2016	1-1-2017	Verschil	Verschil (%)
Centrum	98.578	101.883	3.305	3%
Noord West	61.043	63.456	2.413	4%
Noord Oost	50.802	51.234	432	1%
Midden Noord	31.737	33.445	1.708	5%
Midden Zuid	5.678	6.261	583	10%
Havengebied	34.098	34.989	891	3%
Zuid West	22.260	22.495	235	1%
Zuid Oost	49.207	48.707	-500	-1%
Hoek van Holland	2.930	3.061	131	4%
<b>Totaal</b>	<b>356.333</b>	<b>365.531</b>	<b>9.198</b>	<b>3%</b>