Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte

Cijfers ten behoeve van de Navigator Werklocaties van de gemeente Rotterdam, peildatum 1 mei 2016

Martijn Epskamp

Onderzoek en Business Intelligence (OBI)
augustus 2016

In opdracht van Stadsontwikkeling, afdeling Beleid, Advies en Programmering (BAP)

© Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Project: 4077

Postadres:
Postbus 21323
3001 AH Rotterdam

Telefoon: (010) 267 15 00
E-mail: onderzoek@rotterdam.nl
Website: www.rotterdam.nl/onderzoek

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel van de rapportage 5
1.2 Vastgoedgegevens 5
1.3 Economische gegevens 6
1.4 Marktgebieden 7
1.5 Leeswijzer 8

2 Vastgoedmarkt 9

2.1 Algemeen beeld 9
2.2 Bedrijfsruimte naar marktgebieden 11
2.3 Kantoorruimte naar marktgebieden 13
2.4 Winkelruimte naar marktgebieden 14

3 Economische ontwikkelingen 16

3.1 Sectoren 16
3.2 Vestigingsgrootte 17
3.3 Marktgebieden 18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding 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 Werklocaties ontwikkeld. De Navigator bevat 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.

De afgelopen jaren zijn verschillende rapportages van de Navigator Werklocaties verschenen. Voor een nieuwe editie van de Navigator, met peildatum 1 mei 2016, heeft OBI zo actueel mogelijke cijfers verzameld over de voorraad, het aanbod en de opname van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte en over bedrijfsvestigingen en werkzame personen. Deze rapportage dient als monitor die zelfstandig kan worden gelezen, maar ook een integraal onderdeel vormt van de Navigator Werklocaties.

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 is. Ruimtes die nog gebouwd moeten worden, langdurig verbouwd worden, of om een andere reden lange tijd niet beschikbaar zijn, worden buiten beschouwing gelaten.

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.

De voorraadcijfers in het rapport hebben als peildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016.

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 en propertynl.com en de digitale Rotterdamse Bedrijfsruimtebank.

De aanbodcijfers in deze rapportage hebben betrekking op de peildata 1 mei 2015 en 1 mei 2016.

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

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.

De aanbodcijfers in deze rapportage hebben betrekking op 2014 en 2015. Omdat de opname per jaar sterk kan verschillen, bevat het rapport ook cijfers over de gemiddelde jaarlijkse opname in de laatste tien jaar (2006-2015).

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

Aangenomen is dat de gegevens over vloeroppervlakte uit de BAG de bruto vloeroppervlakte voldoende benaderen. 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 en het aantal personen dat er werkzaam is. De gegevens zijn afkomstig uit het Bedrijvenregister Zuid-Holland (BRZ, bronhouders van het LISA vestigingenregister). De gegevens hebben als peildatum 1 januari 2015 en worden, om ontwikkelingen in beeld te krijgen, vergeleken met de stand op zowel 1 januari 2014 als 1 januari 2009.

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 Werklocaties binnen Rotterdam verschillende marktgebieden. De indelingen in marktgebieden worden in deze rapportage toegepast op zowel de vastgoed- als de economische gegevens.

De marktgebieden zijn grotendeels gebaseerd op de Rotterdamse ‘gebieden’ (de voormalige deelgemeenten).

Marktgebieden

Marktgebied	Gebied (voormalige deelgemeente)
Centrum	Rotterdam Centrum en Kop van Zuid
Noordwest	Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Spaanse Polder, bedrijventerrein Noordwest
Noordoost	Prins Alexander en Brainpark Kralingen
Midden-Noord	Noord en Kralingen-Crooswijk exclusief Brainpark
Midden-Zuid	Feijenoord (deels)
Haven	Waal- en Eemhaven (deels), Vondelingenplaat, Botlek, Maasvlakte

Zuidwest	Waal- en Eemhaven (deels), Hoogvliet, Pernis, Rozenburg
Zuidoost	Charlois, Feijenoord (deels), IJsselmonde
Hoek van Holland	Hoek van Holland

De marktgebieden zijn afgebakend op basis van x- en y-coördinaten. Vastgoedobjecten en bedrijfsvestigingen zijn op basis van postcodes en huisnummers gelokaliseerd binnen de marktgebieden.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte in Rotterdam. Er worden cijfers gepresenteerd over de voorraad, het aanbod en de opname van bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte in verschillende marktgebieden.

Hoofdstuk 3 behandelt de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en het aantal werkzame personen in Rotterdam. Hierbij worden verschillende economische sectoren en marktgebieden onderscheiden, evenals vestigingen van verschillende omvang.

2 Vastgoedmarkt

Landelijke ontwikkelingen[1]
In 2015 is, ten opzichte van 2014, het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland met 1,4% toegenomen en de opname van bedrijfsruimte met 18% toegenomen. Op de kantorenmarkt daalde het aanbod met 1,9% en steeg de opname met 13%. Het aanbod van winkelruimte steeg met 0,7% en de opname nam toe met 20%.

Rotterdam
In de Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte is de groei van de opname in alle drie de vastgoedsectoren ook zichtbaar voor Rotterdam. De opname van bedrijfsruimte in Rotterdam steeg in 2015 met 41% ten opzichte van 2014, de opname van kantoorruimte steeg met 79% en de opname van winkelruimte steeg met 11%. Tussen 1 mei 2015 en 1 mei 2016 is in Rotterdam het aanbod van bedrijfsruimte met 25% gedaald en het aanbod van kantoorruimte met 9% gedaald. Het aanbod van winkelruimte steeg in dezelfde periode met 2%.

2.1 Algemeen beeld

De voorraad bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte in Rotterdam bestaat uit duizenden verblijfsobjecten (zelfstandige ruimtes volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen). Winkelruimtes zijn talrijker dan bedrijfsruimten en kantoorruimten, maar hebben gemiddeld een veel kleinere oppervlakte.

Tabel 2.1 Aantal verblijfsobjecten en gemiddelde oppervlakte (m^2 bvo) per 1-1-2016

Vastgoedsector	Aantal objecten	Gemiddelde oppervlakte
Bedrijfsruimten	5.934	744
Kantoren	3.577	1.060
Winkels	6.826	243

In 2015 is de totale voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam met 1% gegroeid tot ruim 4,4 miljoen m2 (tabel 2.2). Ook de voorraad kantoorruimte is met 1% toegenomen. De voorraad winkelruimte bleef nagenoeg gelijk.

Tabel 2.2 Voorraad (m^2 bvo)

Vastgoedsector	Voorraad 1-1-2016	Voorraad 1-1-2015	Verschil
Bedrijfsruimten	4.417.122	4.378.996	1%
Kantoren	3.790.301	3.770.914	1%
Winkels	1.661.146	1.666.911	0%

[1] Bronnen: *Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt factsheets januari 2016*, DTZ Zadelhoff. *Stand van zaken Nederlandse winkelmarkt*, NVM Business, maart 2016.

Het aanbod van bedrijfsruimte in Rotterdam is tussen 1 mei 2015 en 1 mei 2016 met een kwart gedaald tot iets meer dan 400.000 m2 (tabel 2.3). Op de lokale kantorenmarkt was ook sprake van een aanboddaling, in dit geval met -9%. Het aanbod van winkelruimte steeg in de genoemde periode met 2% tot bijna 70.000 m2.

Tabel 2.3 Aanbod (m^2 bvo)

Vastgoedsector	Aanbod 1-5-2016	Aanbod 1-5-2015	Verschil
Bedrijfsruimten	404.853	537.963	-25%
Kantoren	824.708	904.041	-9%
Winkels	69.679	68.428	2%

In 2015 werd in Rotterdam ruim 250.000 m2 bedrijfsruimte door de markt opgenomen (tabel 2.4). Op de kantorenmarkt bedroeg de opname 126.000 m2 en op de markt voor winkelruimte ging het om 39.000 m2. In alle drie de vastgoedsectoren was de opname in 2015 groter dan in 2014. De opname nam met +79% relatief het sterkst toe op de kantorenmarkt. Ook was de opname in 2015 in alle drie de sectoren groter dan de gemiddelde jaarlijkse opname in de laatste tien jaar.

Tabel 2.4 Opname (m^2 bvo)

Vastgoedsector	Opname 2015	Opname 2014	Verschil	Gem. 10 jrs opname (2006-2015)
Bedrijfsruimten	254.641	181.171	41%	153.835
Kantoren	125.758	70.185	79%	119.684
Winkels	39.339	35.297	11%	30.093

Op 1 mei 2016 werd van de totale voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam 9% te huur of te koop aangeboden (tabel 2.5). Een jaar eerder was dit nog 12%. Op de kantorenmarkt is het aanbod in verhouding tot de voorraad veel groter, namelijk 22%, maar ook hier is sprake van een daling ten opzichte van 2015. Van de winkelruimte in Rotterdam werd op 1 mei 2016, net als een jaar eerder, 4% te huur of te koop aangeboden.

Tabel 2.5 Verhouding aanbod en voorraad

Vastgoedsector	Aanbod/voorraad 2016	Aanbod/voorraad 2015	Verschil
Bedrijfsruimten	9%	12%	-25%
Kantoren	22%	24%	-9%
Winkels	4%	4%	2%

Door de daling van het aanbod (behalve van winkels) en de toename van de opname is de aanbod-opname ratio in alle drie de vastgoedsectoren gedaald (tabel 2.6). Op de markt voor bedrijfsruimte bedraagt de aanbod-opname ratio 1,6, wat betekent dat het aanbod 1,6 keer zo groot is als de jaarlijkse opname. Op de markt voor winkelruimte is de aanbod-opname ratio 1,8. Op de kantorenmarkt is de aanbod-opname ratio, ondanks halvering ten opzichte van een jaar eerder, veel groter, namelijk 6,6. Er is hier sprake van een groot aanbodoverschot ten opzichte van de vraag naar kantoorruimte.

Tabel 2.6 Verhouding aanbod en opname

Vastgoedsector	A/O ratio 2016/2015	A/O ratio 2015/2014	Verschil
Bedrijfsruimten	1,6	3,0	-46%
Kantoren	6,6	12,9	-49%
Winkels	1,8	1,9	-9%

2.2 Bedrijfsruimte naar marktgebieden

Ruim de helft van de bedrijfsruimte in Rotterdam bevindt zich in het marktgebied Noord-West (Delfshaven, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Spaanse Polder, bedrijventerrein Noordwest) of in het havengebied. In deze twee gebieden is niet alleen de voorraad, maar ook het aanbod en de opname van bedrijfsruimte het grootst. In de meeste marktgebieden was de opname in 2015 groter dan de gemiddelde jaarlijkse opname in de laatste tien jaar. Uitzonderingen zijn Midden Noord en Midden Zuid.

Tabel 2.7 Voorraad, aanbod en opname

Marktgebied	Voorraad 2016	Aanbod 2016	Opname 2015	Gem. 10 jrs opname (2006-2015)
Centrum	162.044	611	895	415
Noord West	1.305.875	139.589	101.153	44.905
Noord Oost	340.785	18.395	4.659	4.042
Midden Noord	263.516	6.741	1.165	6.316
Midden Zuid	99.663	1.259	0	5
Havengebied	1.101.955	105.266	98.719	68.549
Zuid West	482.986	72.822	25.280	15.989
Zuid Oost	500.954	57.545	18.581	12.540
Hoek van Holland	159.344	2.624	4.189	1.073
Totaal	4.417.122	404.853	254.641	153.835

In de twee marktgebieden met de meeste bedrijfsruimte, namelijk Noord West en de haven, is het aanbod van bedrijfsruimte gedaald tot respectievelijk 11% en 10% van de voorraad (tabel 2.8). De daling in de haven was relatief sterk, want in 2015 was het aanbodpercentage er nog 18%. In Zuid Oost is het aanbodpercentage ten opzichte van 2015 met 3 procentpunten gedaald. In de andere marktgebieden is het aanbodpercentage niet of nauwelijks veranderd.

Tabel 2.8 Verhouding aanbod en voorraad

Marktgebied	Aanbod/voorraad 2016	Aanbod/voorraad 2015
Centrum	0%	1%
Noord West	11%	13%
Noord Oost	5%	5%
Midden Noord	3%	2%
Midden Zuid	1%	1%
Havengebied	10%	18%
Zuid West	15%	16%
Zuid Oost	11%	14%
Hoek van Holland	2%	0%
Totaal	9%	12%

De aanbod-opname ratio van bedrijfsruimte is in Noord-West gedaald van 4,9 tot 1,4 en in de Haven van 2,0 tot 1,1 (tabel 2.9). Ook in de meeste andere gebieden was sprake van een daling. Uitzonderingen zijn Midden Noord, waar de ratio opliep tot 5,8, en Hoek van Holland, waar nog altijd weinig wordt aangeboden.

Tabel 2.9 Verhouding aanbod en opname

Marktgebied	A/O ratio 2016/2015	A/O ratio 2015/2014
Centrum	0,7	5,6
Noord West	1,4	4,9
Noord Oost	3,9	4,9
Midden Noord	5,8	0,3
Midden Zuid	0,0	0,0
Havengebied	1,1	2,0
Zuid West	2,9	9,7
Zuid Oost	3,1	4,3
Hoek van Holland	0,6	0,0
Totaal	1,6	3,0

2.3 Kantoorruimte naar marktgebieden

De helft van de voorraad kantoorruimte in Rotterdam bevindt zich in het centrum. In dit gebied zijn ook aanbod en opname van kantoorruimte het grootst. Wel valt op dat de opname van kantoorruimte in het centrum in 2015 lager was dan de gemiddelde jaarlijkse opname in de laatste tien jaar. Dat geldt niet voor de twee andere marktgebieden met veel kantoorruimte: Noord West en Noord Oost.

Tabel 2.10 Voorraad, aanbod en opname

Marktgebied	Voorraad 2016	Aanbod 2016	Opname 2015	Gem. 10 jrs opname (2006-2015)
Centrum	1.892.938	421.752	45.949	56.262
Noord West	477.911	98.862	12.408	10.395
Noord Oost	511.236	139.588	36.264	26.158
Midden Noord	273.784	60.384	3.086	5.990
Midden Zuid	39.967	7.988	278	5.135
Havengebied	194.148	15.853	11.540	4.573
Zuid West	156.440	28.341	10.015	8.349
Zuid Oost	223.019	51.940	6.219	2.793
Hoek van Holland	20.858	0	0	0
Totaal	3.790.301	824.708	125.758	119.684

Op 1 mei 2016 werd in het centrum 22% van de voorraad kantoorruimte te huur of te koop aangeboden (tabel 2.11). Een jaar eerder was dit 23%. In Noord West, Midden Noord, Midden Zuid en Zuid Oost zien we een vergelijkbare ontwikkeling. In Noord Oost is het aanbodpercentage sterk gedaald maar met 27% nog altijd zeer groot.

Tabel 2.11 Verhouding aanbod en voorraad

Marktgebied	Aanbod/voorraad 2016	Aanbod/voorraad 2015
Centrum	22%	23%
Noord West	21%	25%
Noord Oost	27%	34%
Midden Noord	22%	24%
Midden Zuid	20%	24%
Havengebied	8%	11%
Zuid West	18%	18%
Zuid Oost	23%	25%
Hoek van Holland	0%	8%
Totaal	22%	24%

De aanbod-opname ratio van kantoorruimte verschilt sterk per marktgebied (tabel 2.12). In de drie gebieden met de grootste kantorenvoorraad – Centrum, Noord West en Noord Oost – was het aanbod op 1 mei 2016 respectievelijk 9,2, 8,0 en 3,8 keer zo groot als de opname in het gehele jaar 2015. In alle drie de gebieden, maar vooral in Noord Oost, is de aanbod-opname ratio gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Midden Noord en Midden Zuid hebben zeer hoge aanbod-opname ratio's. In Midden Zuid is de hoeveelheid kantoorruimte echter relatief klein (40.000 m2, zie tabel 2.10).

Tabel 2.12 Verhouding aanbod en opname

Marktgebied	A/O ratio 2016/2015	A/O ratio 2015/2014
Centrum	9,2	11,1
Noord West	8,0	14,8
Noord Oost	3,8	20,7
Midden Noord	19,6	9,1
Midden Zuid	28,7	27,9
Havengebied	1,4	12,8
Zuid West	2,8	5,1
Zuid Oost	8,4	136,5
Hoek van Holland	0,0	0,0
Totaal	6,6	12,9

2.4 Winkelruimte naar marktgebieden

De winkelruimte in Rotterdam bevindt zich vooral in het centrum, de marktgebieden rond het centrum (Noord West, Noord Oost, Midden Noord) en in Zuid Oost. Op 1 mei 2016 was het aanbod van winkelruimte het grootst in het centrum (25.000 m2), gevolgd door Zuid Oost (15.000 m2) en Noord West (12.000 m2). Van de opname van winkelruimte in 2015 komt meer dan de helft voor rekening van het centrum. In het centrum was de opname in 2015 ook ruim twee keer zo groot als de gemiddelde jaarlijkse opname in het gebied in de afgelopen tien jaar.

Tabel 2.13 Voorraad, aanbod en opname

Marktgebied	Voorraad 2016	Aanbod 2016	Opname 2015	Gem. 10 jrs opname (2006-2015)
Centrum	452.663	24.578	25.446	11.953
Noord West	271.146	12.065	1.980	4.487
Noord Oost	208.432	3.160	641	3.548
Midden Noord	219.293	7.543	3.260	3.269
Midden Zuid	51.320	2.889	5.684	1.023
Havengebied	2.879	0	0	0
Zuid West	84.231	4.032	0	864
Zuid Oost	359.012	14.816	2.327	4.934
Hoek van Holland	12.170	596	0	0
Totaal	1.661.146	69.679	39.339	30.093

Het aanbod van winkelruimte is in alle marktgebieden relatief laag (tabel 2.14). Het aanbod als percentage van de voorraad is met 6% het grootst in Midden Zuid. Dit is ook het enige marktgebied waar het aanbodpercentage relatief sterk is opgelopen ten opzichte 2015. In Hoek van Holland is het aanbodpercentage gedaald, in de andere marktgebieden is het niet of nauwelijks veranderd.

Tabel 2.14 Verhouding aanbod en voorraad

Marktgebied	Aanbod/voorraad 2016	Aanbod/voorraad 2015
Centrum	5%	5%
Noord West	4%	4%
Noord Oost	2%	3%
Midden Noord	3%	3%
Midden Zuid	6%	1%
Havengebied	0%	0%
Zuid West	5%	4%
Zuid Oost	4%	4%
Hoek van Holland	5%	8%
Totaal	4%	4%

De aanbod-opname ratio van winkelruimte is het grootst in Noord West en in Zuid Oost (tabel 2.15). In deze gebieden is het aanbod ruim zes keer zo groot als de opname en zijn de aanbod-opname ratio's sterk toegenomen ten opzichte van de voorgaande meting. In het centrum was het aanbod op 1 mei 2016 gelijk aan de opname in 2015. In Noord Oost was het aanbod op die datum bijna vijf keer zo groot als de opname in 2015.

Tabel 2.15 Verhouding aanbod en opname

Marktgebied	A/O ratio 2016/2015	A/O ratio 2015/2014
Centrum	1,0	1,7
Noord West	6,1	1,9
Noord Oost	4,9	2,6
Midden Noord	2,3	2,8
Midden Zuid	0,5	0,0
Havengebied	0,0	0,0
Zuid West	0,0	1,6
Zuid Oost	6,4	1,8
Hoek van Holland	0,0	0,0
Totaal	1,8	1,9

3 Economische ontwikkelingen

In 2015 is, ten opzichte van 2014, het aantal bedrijfsvestigingen in Nederland met 3% toegenomen.[2] Het aantal werkzame personen bleef ten opzichte van 2014 nagenoeg gelijk (een stijging van afgerond 0%). In Rotterdam nam het aantal vestigingen tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 af met 4%. Het aantal bij de vestigingen werkzame personen nam tegelijkertijd af met 2%.

3.1 Sectoren

Van de 24.448 bedrijfsvestigingen in Rotterdam op 1 januari 2015 richtten ruim 7.400 zich op financiële of zakelijke dienstverlening en ruim 3.200 zich op detailhandel. Kleinere sectoren die hieronder worden onderscheiden zijn productie, groothandel, bouw en logistiek. Ten opzichte van 1 januari 2014 is in alle sectoren het aantal vestigingen afgenomen. In totaal daalde het aantal vestigingen in Rotterdam met 4% ten opzichte van 1 januari 2014. Ten opzichte van 1 januari 2009 (ongeveer het begin van de economische crisis) is het aantal vestigingen gedaald met 2%. In vijf van de onderscheiden sectoren was de daling echter veel groter. De daling in deze sectoren wordt grotendeels gecompenseerd door een toename van het aantal vestigingen in de categorie “overige sectoren”.

Tabel 3.1 Aantal vestigingen per economische sector

Sector	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
Productie	1.197	1.243	1.338	-4%	-11%
Groothandel	1.381	1.456	1.618	-5%	-15%
Detailhandel	3.239	3.337	3.678	-3%	-12%
Bouw	1.520	1.638	1.863	-7%	-18%
Logistiek	1.195	1.261	1.368	-5%	-13%
Financiële en zakelijke diensten	7.430	7.714	7.392	-4%	1%
Overige sectoren	8.486	8.705	7.727	-3%	10%
Totaal	24.448	25.354	24.984	-4%	-2%

[2] De hier behandelde gegevens over Nederland als geheel zijn afkomstig van de website van LISA (www.lisa.nl).

Op 1 januari 2015 werkten ruim 308.000 personen bij de bedrijfsvestigingen in Rotterdam (tabel 3.2). Hiervan waren er bijna 70.000 werkzaam in de sector financiële en zakelijke diensten en ongeveer 30.000 in elk van de sectoren productie en logistiek. Het aantal werkzame personen is, net als het aantal vestigingen, gedaald ten opzichte van 1 januari 2014 en 1 januari 2009. Relatief gezien is het aantal werkzame personen verreweg het sterkste gedaald in de bouw. Ten opzichte van 2009 zien we ook sterke dalingen in de sectoren logistiek en financiële en zakelijke diensten.

Tabel 3.2 Aantal werkzame personen per economische sector

Sector	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
Productie	29.506	29.937	31.032	-1%	-5%
Groothandel	12.630	13.187	12.654	-4%	0%
Detailhandel	26.452	26.033	24.849	2%	6%
Bouw	11.804	13.503	16.568	-13%	-29%
Logistiek	31.005	31.416	34.677	-1%	-11%
Financiële en zakelijke dienstenxx	69.835	72.041	78.288	-3%	-11%
Overige sectoren	127.112	127.043	125.807	0%	1%
Totaal	308.344	313.160	323.875	-2%	-5%

3.2 Vestigingsgrootte

Bij ruim 10.000 vestigingen in Rotterdam werkt slechts één persoon en bij slechts 161 vestigingen werken 250 of meer personen. Ten opzichte van 2009 is het aantal eenpersoonsvestigingen met 9% toegenomen, terwijl het aantal middelgrote en grote vestigingen daalde met respectievelijk 9% en 11%. Sinds 2014 is het aantal eenpersoonsvestigingen weer gedaald. Ook het aantal grotere vestigingen is verder gedaald.

Tabel 3.3 Aantal vestigingen per vestigingsgrootte

Vestigingsgrootte	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
0-1 personen	10.800	11.247	9.903	-4%	9%
2-249 personen	13.487	13.944	14.900	-3%	-9%
250+ personen	161	163	181	-1%	-11%
Totaal	24.448	25.354	24.984	-4%	-2%

Het aantal personen werkzaam in middelgrote vestigingen is ten opzichte van 2009 met 6% gedaald, van 205.000 tot 192.000 (tabel 3.4). Ten opzichte van 2014 is de daling 2%. Bij de grote vestigingen is het aantal werkzame personen sinds 2014 nauwelijks veranderd.

Tabel 3.4 Aantal werkzame personen per vestigingsgrootte

Vestigingsgrootte	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
0-1 personen	10.795	11.239	9.860	-4%	9%
2-249 personen	191.854	195.756	205.187	-2%	-6%
250+ personen	105.695	106.165	108.828	0%	-3%
Totaal	308.344	313.160	323.875	-2%	-5%

3.3 Marktgebieden

De marktgebieden met de meeste bedrijfsvestigingen zijn respectievelijk Noord West, Zuid Oost, Centrum en Midden Noord. Tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 is in alle marktgebieden het aantal vestigingen gedaald. Sinds 2009 is het aantal vestigingen relatief sterk gedaald in Zuid Oost, Zuid West en Midden Zuid. In Hoek van Holland is het aantal vestigingen sinds die datum juist toegenomen. Ook in het Centrum, Noord West en Noord Oost is ten opzichte van 2009 sprake van een lichte toename van het aantal vestigingen.

Tabel 3.5 Aantal vestigingen per marktgebied

Marktgebied	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
Centrum	4.044	4.107	4.007	-2%	1%
Noord West	6.169	6.364	6.120	-3%	1%
Noord Oost	3.158	3.275	3.136	-4%	1%
Midden Noord	3.426	3.566	3.542	-4%	-3%
Midden Zuid	746	789	802	-5%	-7%
Havengebied	592	618	617	-4%	-4%
Zuid West	1.814	1.874	1.950	-3%	-7%
Zuid Oost	4.097	4.347	4.448	-6%	-8%
Hoek van Holland	402	414	360	-3%	12%
Totaal	24.448	25.354	24.984	-4%	-2%

De marktgebieden met de meeste werkzame personen zijn respectievelijk het Centrum, Noord West, Noord Oost en Zuid Oost (tabel 3.6). In de periode 2009-2015 is het aantal werkzame personen sterk gedaald in Midden Noord (-21%) en in Noord West (-15%) en Zuid West (-11%). Het centrum is het enige marktgebied waar het aantal werkzame personen sinds 2009 is toegenomen. Ten opzichte van 2014 is het aantal werkzame personen relatief het meeste veranderd in Noord West: een daling van 7%.

Tabel 3.6 Aantal werkzame personen per marktgebied

Marktgebied	1-1-2015	1-1-2014	1-1-2009	Ontwikkeling % 2014-2015	Ontwikkeling % 2009-2015
Centrum	88.926	87.240	82.344	2%	8%
Noord West	49.379	53.050	58.350	-7%	-15%
Noord Oost	45.189	46.593	45.308	-3%	0%
Midden Noord	24.269	24.961	30.710	-3%	-21%
Midden Zuid	4.356	4.440	4.518	-2%	-4%
Havengebied	30.999	31.720	32.137	-2%	-4%
Zuid West	20.173	20.255	22.682	0%	-11%
Zuid Oost	42.752	42.484	45.390	1%	-6%
Hoek van Holland	2.301	2.417	2.428	-5%	-5%
Totaal	308.344	313.160	323.875	-2%	-5%