

2025 Parkeermarkt heeft toekomst

Update: maart 2025

Introductie

De auto blijft een essentieel onderdeel van het Nederlandse mobiliteitssysteem. Op 1 januari 2025 telde Nederland 9,25 miljoen voertuigen, een stijging van 1,6% ten opzichte van het voorgaande jaar. Elektrische en hybride voertuigen maken inmiddels 13,8% van het wagenpark uit.

De toenemende druk op stedelijke ruimte en de blijvende invloed van thuiswerken vereisen een slimme en toekomstbestendige aanpak van parkeervoorzieningen. Innovaties zoals autodelen, elektrisch rijden en autonome voertuigen veranderen de parkeerbehoefte, maar maken parkeren niet overbodig. De verschuiving naar parkeergarages verhoogt de waarde van parkeervastgoed en biedt kansen voor investeerders.

Het rapport 'Toekomstperspectief Automobilititeit 2040' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor Nederland, het essay 'Parkeren in de Toekomst' van Carlo van de Weijer, André Kruithof, oktober 2018 en de KiM rapportages van 2022 genoemd onder lid I, sluiten aan bij de 'Analyse van de toekomst van parkeerinvesteringen' door Dekfordt onder paragraaf II.

I Toekomstperspectief op Automobilititeit 2040¹

De auto is een belangrijk onderdeel van ons mobiliteitssysteem. We zien mensen vaker reizen en meer kilometers maken met de auto. De auto biedt ons een behoorlijke actieradius en vrijheid.

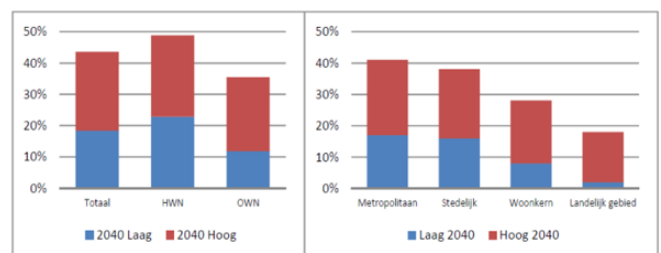
- De auto wordt gebruikt voor het grootste deel van de afgelegde kilometers en gebruikt voor het merendeel van de reizen (auto 75% vergeleken met het openbaar vervoer 13%).
- voorkeur voor de auto komt door comfort, flexibiliteit en snelheid; voor 90% van de reizen duurt het openbaar vervoer minstens twee keer zo lang.
- Verwachtingen dat jongeren geen auto meer zullen kopen, blijken niet waar te zijn. De vloot blijft groeien. Een lichte daling is slechts zichtbaar in de stadscentra.
- De auto is de afgelopen jaren veiliger en schoner geworden. Dit proces zal worden voortgezet door innovaties, schonere brandstoffen en uiteindelijk volledig elektrisch rijden.
- door de snelle ontwikkeling van transport- en rijkhuysystemen wordt het wagenpark duurzamer en veiliger en zijn senioren langer in staat om veilig van de auto gebruik te maken.
- De auto blijft ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van ons mobiliteitssysteem. Dit geldt niet alleen voor landelijke gebieden, maar zelfs voor de centra van de G5.
- Volgens het KiM zal de mobiliteit per auto eerder toenemen dan afnemen.
- Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verwacht dat door technologische ontwikkelingen het autogebruik ook na 2040 verder groeit.

Uitgelichte punten in de publicatie 'Toekomstperspectief Automobilititeit 2040'

Trends en ontwikkelingen

Ontwikkeling van het aantal kilometers per netwerk (links) en het aantal autoritten per type gebied (rechts). Bron: NMCA 2017

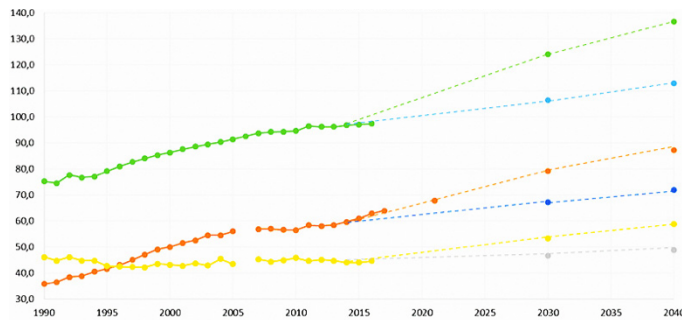
Uit de huidige groeiramingen blijkt dat de mobiliteit sterk kan toenemen, waaronder / vooral automobilititeit. Uit de langetermijnprognose voor 2017 (NMCA 2017) blijkt dat zonder nieuw beleid de mobiliteit van auto's het meest zal toenemen in stedelijke/grootstedelijke gebieden: de toename in deze gebieden wordt geschat op 15 tot 40% tot 2040. In wooncentra en landelijke gebieden is de toename bijna 30% in woonwijken en 20% in landelijke gebieden.



2025 Parkeermarkt heeft toekomst

Update: maart 2025

De verwachte groei kan een extra impuls krijgen omdat voertuiginnovaties (bestuurdersondersteuning, automatisering, comfort) en nieuwe vervoersdiensten (autodelen, ride-sharing) het gebruik van auto's steeds aantrekkelijker maken. Daarnaast wordt het gebruik gestimuleerd omdat de exploitatiekosten kunnen dalen met de elektrificatie van het wagenpark. Bovendien worden we meer dan in het verleden geconfronteerd met grote onzekerheden in de ontwikkeling van mobiliteit en autogebruik. Innovaties zoals zelfrijdende auto's kunnen ertoe leiden dat mensen veel vaker de auto nemen.



Ontwikkeling van het totale (verwachte) aantal voertuigkilometers per jaar over de periode 1990-2040, in miljarden kilometers.

Bron: gebaseerd op CBS-/KiM-cijfers en NMCA-/WLO2-schattingen

Schatting van de effecten op de parkeervraag²

Volgens de gedetailleerde trendanalyse zijn de belangrijkste effecten die kunnen leiden tot minder parkeervraag voor auto's niet autonoom rijden, MaaS (*Mobility as a Service*) of autodelen zoals vaak gehoopt, maar eerder de toenemende populariteit van langzame modaliteiten en nieuwe taxidiensten.

Aan de andere kant zijn er een aantal effecten die zullen leiden tot een grotere behoefte aan parkeren, vooral omdat de auto goedkoper, betrouwbaarder, duurzamer, toegankelijker, comfortabeler en veel veiliger wordt. Met als gevolg minder maatschappelijke kosten en daarnaast betekent de elektrificatie dat bewoners een gegarandeerde parkeerplaats met een laadvoorziening willen.

En bovenal, parkeren zal steeds meer als controle-element worden gebruikt. In plaats van automatisch tegemoet te komen aan de vraag, zal parkeren in grotere mate worden gebruikt als middel om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

II Analyse van investeringen in parkeergarages

Investeringen in parkeergarages zijn hoofdzakelijk van lange duur, omdat ze gekoppeld zijn aan infrastructuur en mobiliteitsdiensten. Het belangrijkste beleggingsrisico heeft uiteraard betrekking op het onderliggende autogebruik en nieuwe parkeertrends die zich daarbij voordoen. Het single-tenant risico van investeringen in parkeervastgoed is dus klein. De langlopende vaste huur (10 tot 25 jaar) kan veeleer worden beschouwd als een risicoverlagende post, omdat het incidentele schommelingen in de omloop van de parkeergarage voor de vastgoedbelegger elimineert, het operationele risico is voor rekening van de exploitant.

Het autogebruik evolueert sneller dan ooit tevoren. In zijn onderzoek naar de evolutie van de auto tot 2030 beschrijft adviesbureau McKinsey vier hoofdtrends:

1. de toenemende diversificatie van de mobiliteit (auto/fiets/lokaal openbaar vervoer/autodelen);
2. de ontwikkeling van autonoom rijden;

¹ Toekomstperspectief Automobilität 2040, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 14 januari 2021

² KiM Brochure- achtergrondrapport 'het wereldwijde autobezit in Nederland', februari 2022

³ Essay Parkeren in de Toekomst, Carlo van de Weijer, André Kruithof, Oktober 2018

2025 Parkeermarkt heeft toekomst

Update: maart 2025

3. het groeiende gebruik van de elektrische auto;
4. de toenemende digitalisering van de auto.

Alle experts in de sector zijn het erover eens dat de trends elkaar zullen beïnvloeden en versnellen en dat de auto de komende tien tot vijftien jaar aanzienlijke veranderingen zal ondergaan. Met het oog op deze snelle technologische vooruitgang zijn de volgende trends te herkennen.

Trends en ontwikkelingen vanuit het perspectief van investeerders en exploitanten

Net als andere beheerders van parkeerbeleggingen en parkeerexploitanten zijn wij van mening dat parkeervastgoed een sterke toekomst heeft vanuit operationeel en investeringsoogpunt. Deze visie is gebaseerd op de tien trends die door verschillende experts en marktspelers zijn geanalyseerd:³

1. Het aantal auto's blijft stijgen, de technische vooruitgang van de auto zal niet leiden tot een daling van de parkeercijfers.
2. Off-street parking (ondergrondse parkeergarages) vervangt parkeren op straat om meer voetgangers/groene zones te creëren en stadscentra aantrekkelijker te maken. Gratis parkeren verdwijnt om dit doel van de gemeenteraden te ondersteunen.
3. Mobility as a Service (ownership light) is een experiment voor verschillende mobiliteitsmodaliteiten, dit zal geen enorme/negatieve impact hebben op parkings. Autodelen vraagt om meer parkeerruimte, omdat gratis parkeren door de gemeente wordt afgeschaft en betaald parkeren on-street wordt aanzienlijk ingeperkt. Bovendien werkt autodelen, wat in feite vergelijkbaar is met huurauto's, alleen in grote steden. Op het platteland en in de buitenwijken zullen mensen hun eigen auto blijven gebruiken. Het zijn diezelfde automobilisten die gebruik maken van de openbare parkeergarages in de binnenstad.
4. Stedelijke parkeergeleidingssystemen en parkeerapps worden voortdurend verbeterd. Dit verhoogt de capaciteitsbenutting van parkeergarages.
5. Sommige auto's kunnen al autonoom parkeren. Autonoom parkeren zal al lang voor autonoom rijden aanslaan en leiden tot een efficiënter gebruik van de ruimte in parkeergarages.
6. Verwacht wordt dat een volledig zelfrijdend ecosysteem niet voor 2050 aanwezig zal zijn, met name in de binnensteden, omdat veranderingen in de stadsinfrastructuur nodig zullen zijn om zelfrijdend reizen van deur tot deur mogelijk te maken.
7. Om verkeers-, veiligheids- en congestieredenen zullen auto's niet autonoom in en uit steden rijden naar goedkope parkeerplaatsen buiten de stad.
8. P+R-voorzieningen zullen aan de rand van steden toenemen; parkeergarages in de binnenstad zijn nog steeds nodig voor de verschillende binnenstedelijke functies en de behoefte aan individuele mobiliteit.
9. Parkeerexploitanten zijn op zoek naar nieuwe bedrijfsmodellen om de inkomsten te verhogen, zoals multi hub / winkel / diensten, energiecentrales functies. De multifunctionele parkeergarage van de toekomst zal een aantrekkelijk scala aan diensten bieden, zoals afhaalpunten voor winkelen en faciliteiten voor kort verblijf die voldoen aan de verschillende behoeften van een reeks automobilisten. Een sterke behoefte van de huidige consument is gemak en zekerheid. Het vooraf reserveren van een verzekerde parkeerplek tegen een overeengekomen tarief is sterk in opkomst en kan alleen gefaciliteerd worden in de parkeergarages.
10. Met de opkomst van online winkelen evolueert de traditionele winkelervaring in stads- en stadscentra. Consumenten maken minder fysieke bezoeken aan winkels in stads- en stadscentra en wanneer ze besluiten om 'te gaan winkelen', maken ze er een hele dag 'ervaring' van, inclusief dagparkeren, vaak gevolgd door een avondje uit.

Parkeerdruk en schaarste

Door het groeiende autobezit en de toegenomen mobiliteit in combinatie met de schaarste aan parkeerruimte, met name in de binnensteden, neemt de parkeerdruk toe. Dit betekent dat er een toenemende druk op de

³ Gebruikte bronnen: o.a. Q-Park, Apcoa, Interparking, Indigo, Quatum, Catella, Primevest cp

2025 Parkeermarkt heeft toekomst

Update: maart 2025

infrastructuur komt te staan en dat is waar parkeergarages een oplossing bieden in binnensteden en op doellocaties zoals ziekenhuizen en andere multimobiliteits- en sociale gebieden.

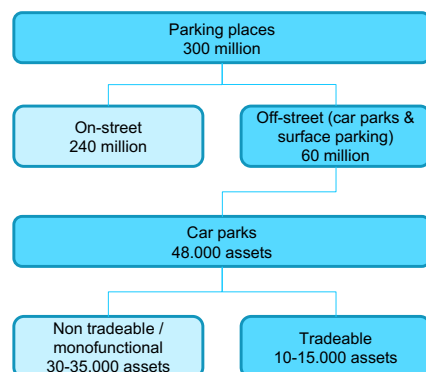
Veel gemeenten verminderen parkeerplaatsen op straat voor betere en kwalitatieve openbare ruimte en een groenere omgeving. Deze toenemende parkeerdruk leidt tot hogere en meer differentiatie in parkeertarieven, zowel voor openbaar parkeren op straat als voor parkeren in garages en verschillen in tarief in locatie- en tijdsfasen.

III Investerings in Parkeergarages

Investerings in parkeergarages blijven een solide optie, vooral in het licht van stedelijke transformaties die gericht zijn op vergroening en autoluwe gebieden. De trend om straatparkeerplaatsen te vervangen door voetgangers- en fietszones versterkt de noodzaak off-street parkeervoorzieningen. Daarnaast biedt de integratie van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen extra waarde aan parkeergarages, waardoor ze aantrekkelijker worden voor zowel gebruikers als investeerders. Parkeergarages zullen in de toekomst niet alleen fungeren als parkeerlocaties, maar ook als energieleveranciers en multifunctionele mobiliteitshubs, waardoor de parkeergarage zich uitstekend positioneert in het toekomstige stedelijke landschap.

Parkeren is een aantrekkelijke vastgoednichemarkt

In de afgelopen dertig jaar heeft de parkeerindustrie zich ontwikkeld tot een volwassen markt in West-Europa en opkomende markten in Centraal-Oost-Europa. De Europese publieke 'tradable' parkeerbeleggingsmarkt is een niche vastgoedmarkt en vertegenwoordigd een waarde van > € 200 miljard.



Toenemende mobiliteit en schaarste aan parkeerruimte zorgen voor een aanzienlijke parkeerdruk en zorgen voor extra vraag naar en slimmer gebruik van parkeervoorzieningen.. Nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen worden gebouwd met beperkte parkeergelegenheid, waardoor ook de druk op bestaande parkeervoorzieningen toeneemt. De parkeertarieven stijgen over het algemeen boven inflatie, "dynamic pricing" wordt inmiddels steeds vaker toegepast in de parkeerbranch zodat vraag en aanbod beter op elkaar kan worden afgestemd. Parkeren kenmerkt zich door een lage inkomensvolatiliteit en een lage prijselasticiteit, kortom we blijven parkeren. Deze ontwikkelingen dragen bij aan een hogere waarde van parkeervastgoed.

Het lage risico profiel (hoge sharp ratio) in vergelijking met andere vastgoedcategorieën en de toenemende stabiele cashflow van openbare parkeergarages biedt solide lange termijn huurinkomsten voor beleggers. Ook het aantal beleggers in dit segment groeit, wat een positieve invloed heeft op de rendementen.

Asset category	Average Yearly Total Return	Risk (Standard Deviation)	Sharpe ratio (risk free rate assumed @ 1%)
Non-listed real estate (EU28)	5.6%	4.2%	1.1
Car Parks (Primevest Capital Partners)	7.8%	3.1%	2.2

Source: MSCI & Primevest Research 2008-2020

2025 Parkeermarkt heeft toekomst

Update: maart 2025

Ontwikkeling van nieuwe bedrijfsmodellen 'multifunctionele HUB locaties'

Parkeergarages evolueren naar multifunctionele hubs waar diensten zoals laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, PV, winkel-afhaalpunten, en andere faciliteiten worden geïntegreerd. Dit versterkt hun positie als cruciale schakels in de stedelijke mobiliteit en vergroot hun investeringspotentieel.



Conclusie

Er zullen veel veranderingen plaatsvinden in de transport- en mobiliteitswereld, waarvan sommige kunnen worden toegeschreven aan het hoge niveau van innovatie en de veranderde houding van de consument in deze sector. De deeleconomie wordt steeds meer onderdeel van mobiliteitsconcepten. Autonoom rijden is ook een naderende trend. Hierdoor is ook het beheer van de parkeerplaats onderhevig aan een transformatieproces. Deze trends betekenen echter niet de dood van het parkeren, maar vragen eerder om een transformatie van bepaalde parkeervoorzieningen naar multifunctionele parkeergarages. De verschuiving van on-streetparking naar off-streetparking komt de parkeerfaciliteiten enorm ten goede, omdat het hun belangrijkste concurrent op de juiste locatie verwijdt. Door zich aan te passen aan de nieuwe veranderingen zullen parkeergarages deze ontwikkelingen in transport en mobiliteit niet alleen overleven, maar er ook van profiteren, waardoor beleggers hogere rendementen kunnen realiseren. Het multifunctioneren en herbestemmen van parkeergarages is altijd onderdeel van de langetermijninvesteringsstrategie. Vanuit het oogpunt van een belegger biedt dit beleggingssegment dus aanzienlijk meer kansen dan risico's.

"Parking influences the way cities look, and how people travel around them, more powerfully than almost anything else" THE ECONOMIST

Dekfordt BV, maart 2025
Matthieu Dekkers