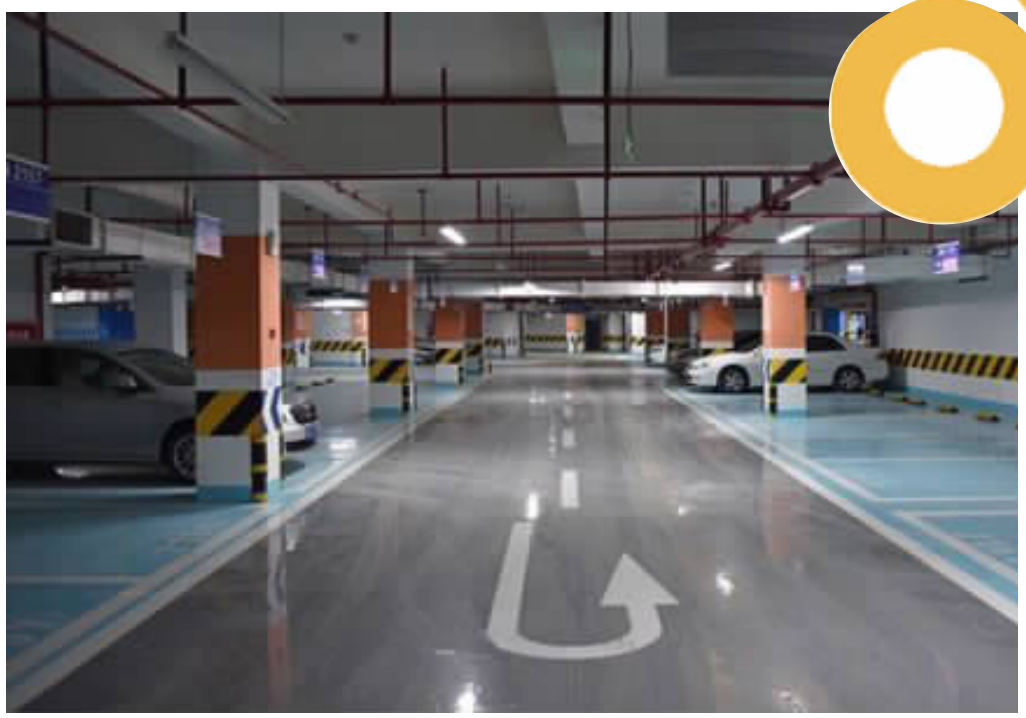
一个停车位花几十万值吗 车位投资得考虑租金和售价比

买车易，停车难。买了房子后，你的车停哪儿?小区停车位到底是买还是租，哪样更划算呢?



1 到底是买还是租

“停车难”毫无疑问，已成共识。无论是在上班的城区、还是回家的小区，有车族们时常要为抢车位煞费苦心。很多小区里，正规的路面停车位，包括地下停车位早就没有了，现在停车都是在楼下自己找地方。小区里停不下，不少车只能去路边停。

车位越来越紧张，车位价格也是水涨船高。以北京为例，四环里的小区一个车位价格普遍在20万-30万左右，一些高档小区，车位价格甚至能再买一辆BBA的车了。“当初买房的时候，车位是12万，现在车位已经涨到了20万。如果不买车位而选择每月租，租金350元/月，20万可以租40年。我是该买还是租?是否有投资的价值?”

2 车位配比严重不足 不妨考虑购买

到底买不买车位，一是看自己手头儿有没有充足的资金，二是还得看小区的车位配比。如果车位配置很充裕，不存在回家没地方停车的问题，再退一步说，如果路边停车没人管、也不收费，周边环境也凑合，那就没必要买，每个月交停车费就行了。

买车位也是笔不小的开销，所以得提前多做些考虑。比如你是否打算在这套房子里常住？房屋的地段以及未来的升值空间怎么样?如果是常住，地段也不错，车位又比较紧张，根本达不到1:1，那就果断买。

不过有些开发商的硬性规定，逼得你不得不买。比如有的开发商硬性规定，地下车位“只售不租”，而地面停车全部按次按时间收费，停车半小时以内免费，超出则按照每小时N元计费。遇到这种规定，算算每天停车的成本，或许还是直接买车位更划算。

除了从需求方面判断要不要买，还有一种计算买车位的方法——用自己的汽车价格来比较。如果车位售价是自己汽车的50%或以下，那就买，60%也可以咬咬牙买下来，如果售价已经达到车辆本身价格的70%或以上，就要慎重一些。

3 从理财角度看 显然租车位更划算

如同上面这个例子，买一个车位要花20万元，成本的回收期需要40年左右。而租车位只需要每月支付一小部分的钱，不会给财务造成太大的压力，能省下更多的流动资金。省下的20多万元，如果进行稳健的投资，投资回报率就按8%计算，40年后将利滚利至434万，这绝对是一笔可观的收入。

是买还是租，还得看你家的实际情况。如果经济条件允许，有固定的车辆，未来也计划长年停放，那就买车位图个安心。而对于手头儿没那么多闲钱，也没有常住的打算和长期固定车位的需求，每月租车位比较划算。

关注三湘都市报微信看E报。

4 车位投资，最好慎重些

如果你不愁停车问题，只是想投资个车位，就得考虑租金和售价比值。如果车位价格过高，比如售价已经远超当地的房价均值，而出租车位的行情或者价格不好，那么想从车位投资获得更多的回报就得耗费较长的时间，并不划算。

举例来说，一个20万元的车位，每月租金800块钱，暂且不考虑车位本身的升值空间，年收租的回报率就是4.8%，虽然远超同期银行存款，或者一些稳健型的银行理财产品，但是不到5%的回报，并不能愉快地跑赢通胀，要想回本，也需要20年的时间。如果一个车位要40万，每月租金只有1200元，年回报率也只有3.6%，还不如直接去买理财产品呢。

此外，有产权车位通常有40年的期限，到期后要缴纳土地出让金的；如果买了那种连产权都没有的车位，其实这种购买合同只是一种租赁行为，依据我国合同法，租赁合同期限不得超过20年，如果超过20年了，超过部分无效。按上面这个例子算，说不定还没等回本儿呢，车位的所有权就不是你的了。

我觉得，要是想买车位，就自用。一方面车位出租并不容易，另一方面，如果以后想出手，转让的手续也比较繁琐。

■来源于腾讯理财 微信号 qqilicai