

房地产投资是 一场马拉松

本期人物：

Agi Eugenio，具有 30 多年从业经验的房地产投资专家，执牌个人财务管理咨询师，创建了以租养贷、一站式的投资管理服务方案，曾接受 The Telegraph、Metro、Evening Standard、The Sunday Times 和 The Independent 等媒体的采访与报道。

现为天际（英国）投资置业咨询有限公司资产收购经理。

（右图为 Agi 和天际同事在 2013 于北京召开的 投资英国峰会现场，左一为 Agi Eugenio）



找到你自己独有的投资角度

问：您是什么时候开始从事房地产投资的？

答：30多年前，那时大学毕业没多久，21岁。

问：为什么选择这一行业呢，跟您在大学学的专业有关么？

答：我感觉到，在当时的经济环境下，房地产行业大有作为。我父母的家族是做纺织品生意的，但我一直不是很喜欢那个行业。我大学毕业之后，给一个家庭律师当助手，工作了一段时间后，也觉得那不是我真真正想要的，于是决心自己出来做。

问：您一开始就决定自己单打独斗？第一笔交易是怎样的？

答：所谓初生牛犊不怕虎吧。我当时找亲朋好友凑了一笔钱，好像是68,000英镑吧，买下了一栋4层的旧房子，然后找了一个装修队对那栋旧房子进行改造，最后把它改成了5套约75平方米大公寓出售。从买下房子、申请改造许可、进行改造，到售出所有的公寓，前后大约耗时一年，总投入约是120,000英镑，总收入约是200,000英镑。

问：一下子赚了80,000英镑，那是什么概念？

答：那个时候，英国的平均周薪约是40英镑一周吧。

问：首战告捷后，是不是更喜欢这个行业了？

答：是的，我的第二笔生意是在伦敦外买了一块地皮，建成5栋楼房，很快也卖出去了，收益大约是总投入资金的100%。不管做什么生意，要想获得成功，你必须得有自己独特的视角与方式，我当时独特的视角就是专门寻找那种废弃的加油站。如果在一个好的地段找到一个废加油站，我就如获至宝，跟业主谈判，以非常低的价格买下那块地，然后申请改造许可，对那块地进行排污等其它改造，然后再在上面建造民居出售。凭着这种独特的投资角度与模式，我那时在房地产业可谓一帆风顺。

所有的经验都是要花钱买的

问：您有没有遇到挫折呢？

答：有的。1990年，英国房地产市场崩溃，我在伦敦外建了50幢房子，但没有一个人来买。我濒临于破产的边缘，失去了一切。我用了7年的时间进行疗伤，让自己能回到市场。

问：这7年中，您做了些什么事呢？

答：什么事都做，让自己生存下来。

问：从这一挫折中，你获得了什么经验？

答：我以非常惨重的代价购买了宝贵的市场经验。做房地产投资要用最少的资金、最小的风险概率、尽可能获取最大的收益。现在20多年过去了，我回过头去看当年的经历，非常感谢市场在我还年轻、还有可能重新开始的时候，给我上了这么生动的一堂课。我现在回顾我自己当年的投资方式：太冒险了，失败是迟早的事。你看，我当时面临的风险这么多：1，我当时投入的投金是融资来的，面临不能按时偿还的风险；2，我买下的那些旧加油站，面临着政府不批准我的改造计划的风险；3，我的投资策略，面临着执行有误的风险；4，我还面临着找不到客户的风险。

我当时以为房地产业是一个让你可以赚快钱的行业，但经历了那一次的打击之后，我才真正体会到：房地产投资是一个长线投资，你要做好跟市场跑马拉松的心理准备。所有宝贵的经验都是要花钱买的，要不你付钱买别人已经总结出来的知识与经验，要不就是你自己付出更高的代价去经历。

让资产像雪球一样滚起来

问：投入资金少、风险小、回报又不错的房地产投资模式是怎样的呢？

答：假如你现在有100,000英镑，我们会帮你寻

找一个价值25万英镑的房产，帮助你申请到贷款，买下这个物业。我们会对这个物业进行维修、寻找合适的租客，帮你签下一份长期的有保障的出租合约，保证你收到的租金除了偿付你的贷款按揭、维护管理费用之外，每月还能有不少的结余。

你什么也不用操心，你的资产就会像雪球一样滚起来：7年之后，你名下那个物业的本金增长会让你申请到另一份贷款，你可以用这个钱买下你的第2个物业；14年之后，你可以用同样的方法买入你的第3、4个物业；21年以后，你名下的物业就可以达到7个……

问：只买入不卖出？

答：我们的客户只要一开头买了第一个物业，就会乐在其中，买入更多的物业，而且除非他们是遇到了个人财政的极大意外，一般不会卖出手中的物业。

问：不怕房地产市场崩溃么？

答：房地产市场总会有崩溃的一天的，但崩溃之后，必然会迎来复苏。英国的房价总是在折返式上升中。统计数据显示：每8.2年，英国的平均房价会涨一倍。

伦敦房地产在5年内会迎来史上最大幅度的增长

问：这种以租养贷的房地产投资模式，可以躲过经济危机么？

答：2008年，雷曼兄弟公司宣布破产，给全球经济造成重创，英国的房地产市场也因此陷入低谷。那时我如果还在采用早期的投资方式的话，早就破产了。这次金融危机，对我自己及客户必然造成影响，但损失却比较少。最直接的影响是由于银行收紧银根，我们很难申请到贷款，所以购买物业的速度与频率大大降低，但我们不会有破产的风险。

问：5年过去了，您觉得英国房地产市场正处于复苏通道中吗？

答：目前英国房地产市场的活跃性跟2007-2008年的繁荣高峰期是不能比拟的，成交率至少下降了50%，但即使这样，你也能感受到当今市场上的那种蓬勃向上的势头。我非常确信，在未来的5年内，伦敦的房地产市场会迎来历史上最大的复苏与繁荣时期。

因为伦敦具备了市场繁荣的一切条件。它是国际性金融中心，海外投资者、专业人士蜂拥而入，它本身的政治、经济地位、人口增长等等因素都决定它的房地产价格增长势在必行。

让你的直觉来做最后的决定

问：如何在市场上寻找一个值得投资的物业呢？

答：寻找好的物业要考虑各种因素。为了让投资的风险降到最低，我们目前主要帮客户寻找伦敦内的物业，权衡以下因素，寻找最佳的支点：1.地段。伦敦有33个行政区，但最有投资价值的行政区只有16个，我们会在这16个行政区内寻找合适的物业。2.邮编。伦敦的邮编往往决定了一个物业的价值。3.租金收入。4.资本金的增长预期。5.灵活性。所谓灵活性，是指这个物业必须是即方便出租，也方便出售的类型；适合租给政府机构，但也受私人客户青睐，周边设施齐全、有公共交通，并且至少要有100年以上的LEASE。如果一个物业符合了以上所有的要求，但你本身看了不喜欢，有一种说不出的不舒服的感觉的话，那也不能买。总之，做了所有理性的考量之后，你还是要听你直觉的指示，让它来帮你做最后的决定。

永远对市场抱有敬畏之心

问：从事房地产投资，是自己亲力亲为比较好呢，还是交给专家打理更好？

答：你如果自己去做投资，需要具备两个条件：第一你要非常幸运；第二你要跟市场或专业人士有非常好的连接点，能预测到市场中可能存在所有风险，并知道怎么去避免它。一个人的时间与精力都是有限的，为什么不花一点小钱去购买别人的宝贵经验与知识呢？

问：您觉得成为一个好的房地产投资专家需要具备什么素质？

答：你想在某个领域里成为一个专家，你必须在某些方面要比别人做得更好，付出更多的努力。你必须非常热爱你自己从事的行业；其次是你精力旺盛，并有永不放弃的韧劲；你要有丰富的想象力 --- 当你看到一幢外表破烂不堪的物业时，你要有剥除表象，对它进行重塑的想象力，从污泥时发现真正的珍宝。最后，永远要心怀戚戚，对市场抱有敬畏之心，谨慎！谨慎！再谨慎！

问：您最近刚刚去过北京、上海，有些什么感受呢？

答：中国经济的发展太令人惊讶了。但是，在北京、上海，你看到那么多的、密集的高楼大厦，你会有一种隐忧：这么多房子要卖给谁呢？要怎么样才能住得满呢？而且，我听说在中国买房子，你最多只能有70年的使用权，这对我来说，完全是不能想象的。在英国，你买的不单单是一个物业，你买到的是一小片英国土地，可以作为遗产留给你的子子孙孙的。（记者 / 文 郭银燕）



图为 Agi（右一）和朋友在一起