

今年以来，感觉谩骂、鄙视房地产的人明显少了许多。之所以会出现这样的情况，我想主要一方面在于经历过去年的残酷打脸（低估了之后还有更低），房地产行业整体业绩出现了恶化，已没有多少人敢站出来继续为其摇旗呐喊，所以市场关注度下降，逐渐淡出人们的视野，不再成为重点攻击的靶子。另一方面，A股中房地产个股年内股价下滑有所趋缓，相对表现甚至还要强于大盘，远谈不上现阶段的班级垫底水平，以至于还轮不到挨骂。



其三，龙头房企的销售价格始终较为坚挺，例如万科1 - 5月的销售均价依然维持在每平方米1.71万，略低于去年同期，明显要高于2020、2019年的价格水平。这点其实非常重要，对于带有金融属性的房产，人性是买涨不买跌的，只有价格坚挺才能最终收割弱者留下的市场份额。

对于我的上述观点，有些人可能会不以为然，甚至会认为房地产将出现一个漫长的下降周期，现在仅仅还只是一个开始。对此，我想有一个很简单的问题值得我们认真地思考一番，众所周知本轮楼市萧条始于史上最严厉的持续政策调控，那么大家想过没有，房地产调控的目的到底是什么呢？有人说这还不清楚明白，当然是为了抑制房价过快上涨，消除楼市泡沫。那么抑制房价、消除泡沫又是为了什么呢？答案是为了防止房价大幅下跌，出现楼市崩盘的可怕场景。



虽然房地产行业或许会永续存在，但具体的公司个体确实可能因挺不过寒冬期，在新的景气周期来临前玩完。在我看来，居于头部地位的房企只有两种情况下可能走向衰败，甚至彻底的价值毁灭。一是过度杠杆，例如喜欢弯道超车的恒大、融创；二是胡乱多元化，这一点也基本是资本市场的共识。能回避这两点的龙头房企，其行业地位大体是稳固的，只要行业还有未来，它们就大概率还会继续再现滋润的日子。事实上，房地产的周期属性和养殖业有点类似，市场的具体周期节点是无从把握的，基本是一门养十年，亏三年、赚七年的生意。唯一的关键是不择时，年年养，管理的技巧是在市场不好的时候也能保住年年养的钱，以及找到便宜的饲料。

经典著作《股市长线法宝》、《投资者的未来》的作者，沃顿商学院著名财经教授杰米里·西格尔认为股票投资的长期回报并不取决于增长，而是取决于实际增长与投资者预期之间的差值。假如未来楼市不出现崩溃，而像管理层所期待的那样稳步缓慢增长，那么你觉得现阶段以0增长甚至萎缩预期的房地产是否能够对号入座呢。

（风险提示：本文所提到的观点仅代表个人意见，所涉及标的不作推荐，据此买卖，风险自负。）