

2021年房地产行业回顾

盘京投资 2021-12-24 18:16



盘京观市

2021年第八期



2021年的房地产行业发生了很多不平凡的事情：

从年初很多中小地产流动性困难，逐渐演变到全行业出现较大规模的流动性危机；

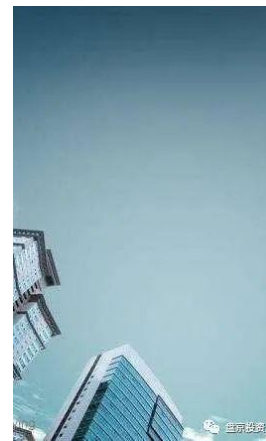
从年初集中供地的火爆场面，到年末许多热点城市都出现了土地流拍；

从年初的销售高歌猛进，到年底去化率大幅下降；

房地产行业从热火朝天的繁荣场面快速进入了寒冬，站在2021年的年末回首过去的一年，房地产行业即将以历史第二高的销售量结束，同时进入一个新的时代。

中国的房地产行业有17万亿的销售规模，相关产业链带动了GDP的30%，土地派生的货币给过去很多年中国的发展都带来正向的推动作用。同时，在高速的发展过程中也带来了一系列的问题，比如金融资源过度向行业倾斜，有土地抵押是无限的信仰，高房价带来的焦虑感催生了更大的买房热情，中国的存量房地产价值大约有400万亿的价值，而中国股市的总市值也就是大约90万亿，这些都是过多的金融资源投入带来的后果。

2020年面对全球疫情的影响，新一轮流动性放松催生了个别一线城市的房价突破天际，随后我们看到的三条红线、银行两集中、压降信托规模的一系列组合动作，过去的十几年间房价的上涨可以最好的消化流动性的放松。**但是在最近几年当面对全球相对非常高的房价，明显的财富分配不均匀，居民可支配收入没有明显增长的时候，我们就要重新审视过去的发展模式的问题了，能留给过去的模式的空间和时间正在变小。**



对于房地产行业中的企业来说，也有很多有意思的事情。当有企业很早说要活下去的时候我们觉得不置可否，但当今天面对各种地产企业风险事件的时候我们才会发现，规律上要发生的事情终究还是要来的。房地产公司每年有一个销售榜单，我们习惯每年看到很多熟悉的名字，我们也乐于看到很多企业的名次在大幅度的向前，过去的房地产不是光是每个购房者焦虑不停的向前冲，企业也一样只有向前冲一条道路，但是如果回头去把五年前甚至更远的榜单拿出来看看，会惊讶的发现，很多我们曾经熟悉的名字已经悄悄消失。过去十几年的房地产都是比拼谁跑的更快，对于企业来说更快就是更高的杠杆和更高的周转，大家都跑到了极致，谁也不想慢下来，跑到后面慢慢发现自己背上了十倍的杠杆，在大家的期待、资金的重压、自己的梦想面前再也停不下来了。最后，跑的最快的、背的包袱最沉的，也是摔倒最狠的。

再说说房地产企业的股票，到今天我们会说稳健的公司真好，如果回到去年我们会说跑的最快的真好，作为投资者希望自己投资的企业在上行期是跑的最快的，下行期是走的最稳的，但是这本身就是矛盾的，其实不论选择哪种方式的企业都没有错，他们都是选择了自己相信的东西而为之努力，就像很多时候基金持有人希望自己买的产品可以在各种周期环境中都做到最好，但是往往事与愿违一样。能找到这种平衡往往需要更大的智慧，更广阔的视野。**地产公司的核心能力其实是投资和融资，就像基金公司选股和渠道，两者有异曲同工的感觉。**

最后，说说我们对于市场的认知，地产公司的集中度提升说了几年，我们都没有看到效果，只是看到大家一起拼命冲刺，**但是现在的下行周期会见分晓了，能坚持到最后的公司会依然面对一个比较广阔的市场。**房地产行业的好处就是它不会消亡，我们可以看看08年以后美国头部地产公司的发展历程（当然中国和美国有很大不同），围绕地产的相关产业，链条很长优质公司很多，都一样会有优胜劣汰，下行抢份额，上行赚利润永远都如此。中国的很多行业周期的变化是很快的，**对于短期的风险我们需要有更多的耐心，对于长期的机会可以不用那么焦虑多一点乐观情绪。**对于那些摔倒的公司，除了个别是自身盲目扩张的原因，其他大部分也没有太多责怪的理由，在时代发展的大潮中总有人会走错路，让我们拭目以待。



深入 前瞻 原创 独立

THOROUGH

PROSPECT

ORIGINAL

INDEPENDENT

盘京投资