

根据该渠道获得的最新半夏投资运营报告，李蓓最近开始“伏击”上市房地产企业，以10%以上的房地产股整体持仓比例为底仓。上述持仓结构对3月份基金净值有一定的“影响”。然而，对冲基金负责人有很大的信心。她告诉持有人，持有房地产股不是风险，而是机会，后续表现只是时间问题。她还预测，一些上市房地产公司的股价上涨空间是3-10倍。房地产和煤炭的类比。李蓓的逻辑G炽读给了擦脖褒敖

今天的房地产就像2016年初的煤炭股。该行业经历了供给侧的清算和收缩，需求侧刚刚开始触底。与原煤相比，这一轮房地产需求下降了更多，但供给侧的清算也更加激烈。

煤炭股当年确实遇到了比较大的问题，产能清理前竞争非常激烈，打价格战。因此，每个企业都赚不到很长时间。

一个外部影响是，为了降低价格战的成本，许多企业在环境保护和排放方面采取了小行动。

清理供给侧，更容易实现价格联盟，让剩下的企业获得更高的利润

房地产行业合适吗？

首先，煤炭市场的潜在供应是有限的。即使每年都有新的煤炭资源，我们都知道这是一种不可再生的资源，挖一把铲子就少了一把铲子。

房地产不是，无数的文章都写过，我们并不缺乏土地，主要是因为各种因素人为地造成了土地稀缺。特别是，石地资源不在房地产开发商手中，供应商的商业模式与煤炭非常不同。

其次，煤炭行业在供给侧改革中需求侧没有明显下降。煤炭作为一种重要的工业原料，是To B行业，没有所谓的买家担心价格，长期持有货币观望

买家主要是普通人和散户投资者。与工业企业的生产计划相比，买房具有羊群效应。现在个人买房有杠杆，还款来源单一 杠杆挤压是可能的。

## 2、稳定房地产行业

面对如此广泛的库存下降，只要低销售稳定，房价的稳定上涨很快就会到来。从大约三年的中长期角度来看，在这一轮供给侧清算中，部分房地产企业的后续市场份额将大幅扩大。

虽然房地产是一个周期性行业，但在过去的20年里，中国房地产是一个“趋势”和“周期”的发展过程

许多文章都提到了所谓的趋势，即城市化的趋势。如果你想说2023年的趋势带来了多少机会，那就太小了。所谓的周期，房地产行业有一个约20年的周期（库兹涅茨周期），从顶部到底部稳定的时间更长。特别是在2020年~2022年居民资产负债表恶化的背景下，很难说库存下降导致房价的快速稳定和令人信服。

至于部分放弃后续市场份额将大幅扩大，这是合理的，但现在押注时间不是很正确。至少等到几家标志性企业真正破产，这是一个明确的信号。

### 房地产企业市值逻辑3

这些企业的大部分销售规模将创下新高。此外，房价进入温和上涨通道后，利润率有所提高，企业市值有望创下新高。

本文与上一篇文章有关

未来的房地产将是制造业化

在过去的20年里，房地产企业的商业模式更像是投资，低价购买土地，增加相对固定的建筑安装成本和各种成本

然而，房价一直在上涨，土地购买和房屋销售之间存在时间差异，资本回报相当丰厚。在未来房地产的背景下，在土地价格和房价比过去更稳定的背景下，是房屋建设、经营、物业维护等附加值。

这类似于制造业，原材料加工，谁设计好，质量好，渠道高效，谁赚钱。

市场对房地产企业护城河的看法会发生变化。以前谁拿地狠，建设快，估值高，未来谁产品实力好，谁估值？

即使清算后，如果市场认为其产品实力不好，一些企业绝对规模更大，估值也无法提高。

### 4、房地产股投资机会

房地产股不像很多人说的那么难以忍受，或者前面说过，房地产股是一个周期性的行业，我们肉眼可见的未来不会消失，

然后就有下一个周期的机会了。但是，你说这个行业十年级的机会其实是没有用的。

周期性行业波动很大，10年太宽，很容易买到山腰被套，10年的起起落落。

与以往的互联网和新能源不同，那些是朝阳产业，说10年没问题；也不同于白酒，那些是非周期性产业。

关键问题是寻找房地产行业触底的信号

在下面的信号出来之前，我认为不值得投资

- 1) 几家标志性企业倒闭
- 2) 主要城市(类似新一线、二线城市) 限购有实质性的放松
- 3) 宏观经济被确认恢复，而不是预期恢复

此外，房地产肯定不如以前，但这种逻辑验证时间太长，不是指导中短期投资的因素。

当许多人提到房地产投资时，人口下降，城市化达到顶峰

如果你投资5年或10年，这个人的逻辑没有问题，但如果你投资几个月，甚至本周反弹，这个逻辑就没有指导意义了。以上是个人观点，供参考。