السلام عليكم

من الأسئلة الوجوديّة اللي بيمرّ بيها أيّ حدّ مقدم علي عمل مشروع

هو سؤال ( أشتري ولا أأجّر ؟! )

أشتري مصنع ولا أأجّره ؟!

أشتري عربيّة للمصنع ولا أأجّرها ؟!

-

والإجابة بسيطة

لكن قبل الإجابة

خلّينا نسأل سؤال تاني

ونبقي نرجع للسؤال الأوّلاني بعدين

السؤال التاني بيقول

ما هي الفرصة البديلة ؟!

-

شوف يا باشا

تخيّل إنّ حضرتك عندك فندق

وأنا اتّصلت بيك وقلت لح احجز لي قوضة عندك

فإنتا حجزت القوضة

قوم أنا ما جيتش

فالسؤال بيقول

علّل

هل صاحب الفندق كده خسر حاجة ؟!

-

هتقول لي خسر إيه

ما هي القوضة زيّ ما هيّا - لا بتاكل ولا بتشرب

-

لا يا باشا

لو حضرتك ما كنتش اتسحبت من لسانك

ورفعت السمّاعة وحجزت القوضة

كان زماني حاجزها لحدّ تاني ب 500 جنيه مثلا

يبقي أنا كده خسرت 500 جنيه بسببك

مع إنّي لا شفتك ولا أعرفك

-

ده اسمه مفهوم الفرصة البديلة

والمفهوم ده ينطبق علي أيّ حاجة بقي

-

واحد عنده عربيّة ملّاكي

كان جايبها عشان يروح بيها الشغل

وبعدين ساب الشغل اللي كان بيروحه بالعربيّة

فكده هوّا بيخسر من تمن العربيّة كلّ يوم

لأنّ العربيّة دي واقفة بترخص سنة بعد سنة

وهوّا ما بيكسبش من وراها

المبلغ اللي يعوّضه عن خسارة سعرها ده

-

طيّب

خلّينا نسأل سؤال تالت قبل ما نرجع للسؤال الأوّلاني

ونقول

يا تري الأصل بيخسر كام كلّ سنة ؟!

-

شوف يا سيدي

خلّينا نسأل سؤال رابع

ونقول

هوّا الأصل المفروض يستردّ قيمته في كام سنة

والإجابة هي

فترة الاسترداد

أو فترة دوران رأس المال

المفروض تكون من 5 ل 7 سنين

-

خلّينا نقول 5 سنين

عشان احنا شطّار في البيزنس

وعاوزين ندوّر فلوسنا بسرعة

فده معناه إنّك لو شاري العربيّة ب 300 ألف جنيه

فده معناه إنّك بتخسر في السنة بسببها 60 ألف جنيه

يعني في الشهر 5 آلاف جنيه

-

فاعمل حسابك إنّك بتخسر بسبب العربيّة دي

5 آلاف جنيه كلّ شهر

-

هتقول لي آه - بنزين وميكانيكي وكده

أقول لك لا يا باشا

دي اسمها مصاريف تشغيل

أنا بكلّمك عن الخسارة في رأس المال نفسه

الإهلاك بتاع العربيّة

-

يعني لو بتجيب لها بنزين في الشهر ب 2000 جنيه

وميكانيكي ب 500 مثلا

يبقي سيادتك بتخسر بسبب العربيّة دي

7500 جنيه كلّ أوّل شهر

-

يا راجل ؟!

لا يا باشا

يا راجل إيه ؟!

التقيل جاي ورا

اصبر بسّ

-

نرجع بقي للسؤال الأوّل

واحد عاوز يشتري مصنع

يشتريه ولا يأجّره أفضل ؟َ!

-

أقول لحضرتك

يا تري المصنع ده بكام

مثلا ب 3 مليون جنيه

-

حلو جدّا

ده معناه إنّ المبلغ ده

المفروض يكسب في السنة 600 ألف جنيه

فيوم ما حضرتك تجمّد المبلغ ده في صورة أصل

اللي هوّا المصنع اللي هتشتريه

ده معناه إنّك بدأت تخسر 600 ألف جنيه كلّ سنة

-

طيّب

المصنع ده كرأس مال - هيكسب كام في السنة ؟

هتقول لي مثلا هيغلي 500 ألف جنيه في السنة

-

أقول لك ال 500 ألف دول

فيهم جزء ربح وهمي بسبب التضخّم

وليكن 300 ألف جنيه

-

يعني المصنع كسب عمليّا 200 ألف جنيه فقط

اطرحهم من الخسارة اللي حصلت

بسبب تجميد رأس المال

يبقي خسرنا 600 الف وكسبنا 200 ألف

يبقي خسرنا 400 ألف

-

حلو

حطّ ده علي جنب

وتعالي نحسب لو هنأجّر هنخسر كام

-

لكن قبل ما نحسب موضوع الإيجار ده

خلّينا نسأل سؤال تاني

ونقول

يا تري الإيجار العادل يكون كام من سعر العين ؟!

-

يعني لو مصنع ب 3 مليون

يبقي إيجاره كام في الشهر ؟!

-

والإجابة هيّا 1 % من سعر البيع

يعني لو المصنع ب 3 مليون جنيه

يبقي إيجاره العادل 30 ألف جنيه في الشهر

-

وعلي أيّ أساس حسبت الكلام ده

حسبته علي أساس

إنّ الأصل المفروض يدوّر نفسه في 5 ل 7 سنين

-

وبإضافة عنصر إنّ الأصل سعره بيغلي أصلا

فهنقول خلّيه يدوّر نفسه في 8 أو 9 سنين

يعني حوالي 100 شهر

-

يبقي السعر العادل للإيجار يكون 1 % من سعر البيع

-

نرجع للمصنع اللي ب 3 مليون جنيه

يعني إيجاره ب 30 ألف في الشهر

يعني ب 360 ألف في السنة

-

يبقي كده قدّامنا بديلين

نشتري المصنع ونخسر 400 الف في السنة

أو نأجّره ونخسر 360 ألف في السنة

فيبقي الخيار الأمثل هو الإيجار

-

يطلع لي حدّ يقول لي

طب إنتا نسيت إنّي في آخر المشروع

ممكن أبيع المصنع لو كنت شاريه

لكن لو مأجّره مش هاعرف أبيعه

-

أقول لحضرتك ده محسوب في الحسبة اللي فوق

بسّ إنتا ما خدتش بالك

-

الربح اللي إنتا خدته في آخر المدّة من بيع المصنع

إنتا كنت بتخسره بالتدريج

طول الفترة اللي كنت مجمّد فيها الفلوس في المصنع

فهوّا ما يعتبرش ربح ولا حاجة

-

هوّا زيّ ما يكون حدّ كان بيستلف منّك فلوس

علي مدار 5 سنين

وجه رجّعها لك في الآخر

قمت إنتا اعتبرت نفسك كده كسبت

كسبت إيه ؟!

دي فلوسك إنتا ورجعت لك - مش فلوس كسبتها

-

وحتّي الأرباح اللي اتحقّقت من زيادة سعر المصنع

هي أرباح معظمها وهميّ

بسبب التضخّم اللي بياكل جزء كبير من أرباحك

-

وباقي الأرباح لازم تقارنه بتكلفة الفرصة البديلة

يعني الخسارة اللي بتحصل لك بسبب تجميد الفلوس

-

الخسارة اللي حصلت لك نتيجة حرمانك

من الربح اللي كان هييجي من الفلوس دي لو شغّلتها

-

فتبقي كأنّك لا كسبت ولا خسرت

اللي هيّا نفس الحالة في حالة الإيجار

بتبقي لا كسبت ولا خسرت

-

يبقي نرجع للحسبة اللي فوق

ونقارن بين البديلين ونشوف أيّهما أفضل

-

وع العموم

أنا بفضّل الإيجار عن التملّك

إلا في حالة إنّ الأصل نفسه اللي هتشتريه

يكون متوقّع له ربح رأس مالي كبير

-

يعني مثلا مخزن ع الطريق السريع

ده يفرق عن مصنع في المنطقة الصناعيّة في الصحرا

-

المصنع اللي في الصحرا ده هيغلي في السنة كام يعني ؟!

لكن مخزن ع الطريق السريع

ممكن يكسب علي رأس المال فقط رقم كبير في السنة

يجعل شرائك ليه موضوع مجدي

-

راي كروك صاحب شركة ماكدونالدز

قال إنّه عمليّا بيستثمر في العقارات

اللي مبني عليها مطاعم ماكدونالدز

مش في المطاعم نفسها

-

لكنه كان بيدوّر ع النواصي

والمواقع اللي هتحقّق له ربح رأس ماليّ كبير

مش مكان مستخبّيّ يعني مش هيغلي مع الزمن

-

طيّب

بفرض إنّ الدولة قالت لك خد المصنع أبو 3 مليون جنيه

وادفع ربع المبلغ دلوقتي

و 3 أرباع علي 3 سنين

-

في الحالة دي الموضوع اتغيّر خالص

لأنّك كده بتقارن

بين الخسارة الناتجة عن تجميد 750 ألف فقط

اللي هيّا 150 ألف في السنة

-

ولو قلنا المصنع هيغلي 500 ألف في السنة

شيل منهم 300 تضخّم

يتبقي 200 ألف ربح رأس ماليّ

-

مقارنة ب 150 ألف خسارة نتيجة الفرصة البديلة

يبقي انا كده البديل الأوّل فيه مكسب 50 ألف في السنة

-

بينما بديل الإيجار فيه خسارة 360 ألف في السنة

فطبعا يبقي الشراء أفضل بمراحل

-

بالمناسبة

موضوع إنّك تشتري الأرض وتدفع ربع التمن مقدم

والباقي علي 3 أقساط ده

هو النظام المعمول بيه حاليا مع هيئة التنمية الصناعيّة

مش خيال من دماغي يعني

-

فيه بقي بديل أعظم وأعظم

ألا وهو إنّك تشتري الأرض علي أقساط شهريّة

-

يعني

تقول لصاحب الأرض

الأرض دي بكام ؟

يقول لك ب 3 مليون شراء

و ب 30 ألف في الشهر إيجار

-

تقوم تقول له

طيّب وإيه رأيك أدفع لك 50 ألف في الشهر قسط شراء

في الحالة دي لو وافق يبقي امضي العقد فورا جزيلا

-

يطلع لي واحد يقول لي

ما هو كده أنا هاخسر في السنة 600 ألف بردو

فرقت إيه عن حالة إنّي كنت أشتري المصنع ب 3 مليون

وأخسر نفس ال 600 ألف

-

أقول لك

لا

لااااا

لا يا بابا لا

-

في حالتك إنتا هتكون دفعت ال 3 مليون جنيه

في أوّل المدّة

وطلعوا من ذمّتك خلاص

وما عدتش تقدر تستفيد منهم بحاجة

-

لكن في حالتي أنا

ال 3 مليون زيّ ما همّا معايا

موجودين معايا أقدر أستثمرهم

وأجيب منهم ال 600 ألف في السنة

أدفعهم أقساط شراء

-

يعني أنا اشتريت المصنع من أرباح سعره

يعني الفلوس هيّا اللي جابت تمن المصنع

وهي ما زالت في جيبي

-

وفي النهاية متبقّي معايا سعر المصنع نفسه شخصيّا

ومعايا المصنع نفسه شخصيّا بردو

تقوم تقول لي تفرق إيه ؟!!!

-

أخيرا تعالي نعمل تمرين علي ما سبق

ونقول

يا تري أشتري عربيّة للمصنع

ولا أجيب سوّاق بعربيته يشتغل معايا

-

طيّب

سهلة

خلّينا نعمل بديلين

-

البديل الأوّل

هاشتري العربيّة

هادفع مثلا 300 ألف سعر العربيّة

-

يعني خسارة سنوية 60 ألف جنيه نتيجة الفرصة البديلة

حطّ عليهم 30 ألف بنزين

حطّ عليهم 10 آلاف صيانة

حطّ عليهم 50 ألف راتب سوّاق

حطّ عليهم 10 آلاف جنيه مخالفات وضرايب وتأمينات

حطّ عليهم 40 ألف احتمال العربيّة تعمل حادثة وتصرفهم

فهناخد احتمال 50 % من الرقم ده

يبقي هاعتبر خسارة 20 ألف تحت بند الحادثة

ده معناه إنّ العربيّة بتخسّرني في السنة 180 ألف جنيه

-

البديل التاني

هاتّفق مع سوّاق بعربيته يشتغل معايا مقابل راتب شهريّ

الراتب ده لو 15 الف في الشهر له ولعربيته

يبقي في السنة 180 ألف

-

لو أقلّ من 15 ألف تبقي إنتا الكسبان لو أجّرت

لو أكتر يبقي بلاش تأجّر

-

هنا بقي فيه نقطتين

ألا وهما

هل إنتا بتحتاج العربيّة والسوّاق كلّ يوم ؟

-

ثانيا

لمّا هتأجّر العربيّة هتشتري دماغك

هتشتري دماغك من صداع السوّاق والعربيّة كلّ يوم

الصداع بتاع متأخّر ليه أصل الفردة نامت

وهيّا ما نامتش ولا حاجة

دي صاحية ومفنجلة وبتعمل لي كدهو

-

الصداع بتاع إنّ السوّاق بياكل مطبّات بالعربيّة

ما هي مش عربيّة أبوه يعني

-

السوّاق خد العربيّة مشوار لحسابه

ما هي عربيّة أبوه المرّة دي

-

كلّ الكلام ده تقدر تتخلّص منّه

لو اتّفقت مع السوّاق علي شغل باليوم

-

ويكون معاك أكتر من سوّاق

بحيث لو ده اتعوج عليك تجيب التاني

-

خلاصة الموضوع

ما تشتغلش قرداتي

-

إنتا بتصنّع مصّاصات

يبقي ركّز في المصّاصات

ليه تشغل بالك بالعربيّات والسوّاقين

-

بتصنّع بزّازات

يبقي اشغل بالك بالبزّازات

ليه تشغل بالك بمخالفات وحوادث

وليلة جامدة قوي سعاتك

-

تحيّاتي