العقار لا بياكل ولا بيشرب ويكسب حتّى لو ما عملتش فيه حاجة

أكلاشيه الناس بتردّده وهيّا مش فاهمة أيّ حاجة

-

من يومين حدّ بعت لي بيقول لي إنّ له صديق اشترى شقّة سنة 2016 ب 300 ألف جنيه

سعرها دلوقتي 2 مليون جنيه

-

ما تيجي نشوف

-

300 ألف جنيه سنة 2016 حيث كان الدولار ب 8.8 جنيه يساووا 34 ألف دولار

2 مليون جنيه بسعر النهارده حيث الدولار ب 30.8 جنيه يساووا 65 ألف دولار

-

أنا حاسب على السعر المعلن

عشان ما تقولّيش سنة 2016 كان الدولار خارج البنك ب 13 جنيه

لإنّ الدولار دلوقتي خارج البنك بردو مش ب 31 جنيه

ولو حسبت على السعر خارج البنك وقتها ودلوقتي هتوصل لنفس النتيجة تقريبا بردو

-

إذن حقّقنا 31 ألف دولار خلال 7 سنوات يعني مكسب 4.4 ألف دولار في السنة

لو قسمت 4.4 أف دولار على 34 ألف دولار في أوّل سنة يعطيك هامش ربح 13 % في أوّل سنة

ولو قسمت 4.4 ألف دولار على 65 ألف دولار في آخر سنة يعطيك هامش ربح 7 %

هنجمع 13 و 7 وناخد المتوسّط - يطلع لنا متوسّط هامش الربح السنويّ 10 %

-

اطرح من الربح ده معدّل تضخّم الدولار بقيمة 2 % سنويّا ( دا متوسّط عن السنوات السابقة - بينما التضخّم في أمريكا دلوقتي أعلى من كده )

يتبقّى معاك 8 % هامش ربح حقيقيّ بعد خصم التضخّم

-

اطرح من ده معدّل إهلاك العقار

المفروض العقار لو عقار استثماريّ - زيّ مصنع مثلا - بنعمل إهلاك للمبنى على 20 سنة

لكن أنا هقول لك هنعمل إهلاك على 50 سنة يا سيدي

يبقى عندك معدّل إهلاك 2 % سنويّا

يبقى ال 8 % ربح بقوا 6 %

ما سبق كان الربح الرأسماليّ للعقار

-

تعالى بقى نفترض إنّك هتأجّر الشقّة أمّ 2 مليون جنيه دي للغير ب 5 آلاف شهريّا

يعني سنويّا تجيب إيجار 60 ألف جنيه

اقسمهم على 2 مليون جنيه

يطلع الشقّة بتحقّق ربح من الإيجار يساوي 3 % سنويّا

-

ضيفهم على 6 % ربح رأسماليّ

يبقى حضرتك بتكسب 9 % على راس مالك

قلت لي العقار ابن إيه ؟!

ابن بارّ ؟!

مين ابن البارّ اللي قال لك كده ؟!!!