

الإيجارات التجارية تشعل أسعار السلع □ فوضى بالسوق والمالك وحده هو المتحكم في غياب تام للدولة



الأحد 7 يونيو 2026 02:00 م

كشفت موجة الإيجارات التجارية المرتفعة، في أسواق ومناطق مصرية عدة خلال يونيو 2026، عن خلل مباشر في تكلفة بيع السلع، بعدما تحولت قيمة المحل إلى بند ضاغط يدفع التجار لرفع الأسعار أو إغلاق النشاط □

وتضع هذه الأزمة المواطن أمام عبء لا يظهر على الفاتورة باسم الإيجار، لكنه يدخل في سعر الخبز والملابس والبقالة والخدمات اليومية، بينما تترك الحكومة السوق بلا ضوابط وتطالب الناس بتحمل نتائج فوضى صنعها السياسات الرسمية □

الإيجار يدخل في سعر السلعة قبل أن تصل إلى المستهلك

حين ترتفع قيمة المحل التجاري، لا يبقى الإيجار علاقة خاصة بين مالك ومستأجر، لأن التاجر يوزع الزيادة على كل سلعة يبيعهها، ثم يدفع المستهلك الفرق داخل سعر نهائي لا يشرح له أحد مكوناته □

وبذلك يصبح الإيجار ضريبة خفية على المواطنين، لأن صاحب النشاط لا يستطيع تحمل زيادة ثابتة كل شهر من دون رفع هامش الربح أو تقليل العمالة أو خفض جودة المعروض أو إغلاق المحل نهائيًا □

كما يتزامن ذلك مع ارتفاع بنود تشغيل أخرى، منها الكهرباء والنقل والعمالة والرسوم، فيجد التاجر الصغير نفسه محاصرًا بتكلفة لا تناسب حركة البيع، ثم يجد المواطن سعرًا أعلى للسلعة نفسها □

وتشير بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى أن التضخم الشهري في أبريل 2026 سجل 1.2%، بينما ارتفع الإيجار الفعلي للمسكن 5.4%، وهو مؤشر يكشف ضغط الإيجارات داخل موجة الأسعار العامة □

وفي هذا السياق، يخدم رأي الكاتب الاقتصادي محمد مهدي عبد النبي محور الإيجارات، لأنه يرى أن تضخم سوق العقارات في مصر يتغذى على التضخم العام وسعر الدولار، فيتعامل المالك مع العقار كمخزن للقيمة □

لذلك لا يمكن فصل المحل التجاري عن سوق العقارات الأوسع، لأن المالك الذي يرفع إيجار الشقة أو المخزن يطبق المنطق نفسه على المتجر، ثم تنتقل الزيادة من عقد الإيجار إلى رف السلعة □

ومن هنا تظهر مسؤولية الحكومة بوضوح، لأنها لا تملك قاعدة بيانات معلنة للإيجارات التجارية في المناطق الحيوية، ولا تنشر متوسطات استرشادية، ولا تضع آلية رقابية تمنع الزيادات غير المبررة عند تجديد العقود □

ومع غياب هذه الأدوات، يتحول السمسار إلى منظم فعلي للسوق، ويصبح التاجر الضعيف أمام خيارين قاسيين، إما توقيع عقد أعلى من طاقته، أو الخروج من المكان وترك زبائنه ومصدر رزقه □

خروج صغار التجار يرفع الأسعار ويضعف المنافسة

عندما يخرج التاجر الصغير من السوق، لا يخسر وحده، لأن الحي يفقد محلاً قريباً وخدمة يومية وفرصة عمل، بينما يستفيد صاحب رأس المال الأكبر القادر على تحمل الإيجار المرتفع مدة أطول □

ثم يؤدي خروج الصغار إلى تراجع المنافسة، لأن عدد البائعين يقل داخل المنطقة، وتصبح الأسعار أكثر قابلية للارتفاع، خاصة في السلع التي يشتريها المواطن من أقرب محل بسبب الوقت والمواصلات

كما أن البدائل التجارية في المدن الجديدة لا تصلح حلاً تلقائياً، لأن تكلفة الانتقال والتجهيز والتراخيص والإعلان تفرض عبئاً جديداً، وقد يفقد التاجر زبائنه القدامى قبل أن يكوّن قاعدة شراء جديدة

وتخدم قراءة الباحث الاقتصادي وأهل جمال هذا المحور، لأن عمله في الاقتصاد السياسي يركز على عدم المساواة والديون والسياسة المالية، وهي عناصر تفسر كيف تتحول أزمات التكلفة إلى عبء على الأضعف

وبناء على ذلك، لا تبدو أزمة الإجراءات التجارية معزولة عن سياسة اقتصادية أوسع، لأن الدولة تترك التمويل والطاقة والعقار والضرائب تتحرك لأعلى، ثم تطلب من التاجر عدم رفع الأسعار على المستهلك

كذلك يضغط الركود على النشاط التجاري من ناحية أخرى، لأن المواطن الذي فقد قدرته الشرائية يشتري أقل، فيحتاج التاجر إلى هامش أكبر لتعويض انخفاض البيع، فتتكون دائرة مغلقة من الغلاء والكساد

ومع استمرار هذه الدائرة، تصبح الحملات التموينية على المحلات إجراءً ناقصاً، لأن الرقابة على السعر النهائي لا تكفي إذا تجاهلت الدولة بند الإيجار الذي يدفع السعر إلى أعلى من البداية

لذلك يحتاج السوق إلى سياسة تحمي المنافسة الصغيرة، لا إلى ترك المحال للفرز القاسي بين من يملك رأسعماً كبيراً ومن يخرج، لأن الاقتصاد المحلي يعيش على آلاف الأنشطة الصغيرة لا على السلاسل الكبرى وحدها

حكومة بلا خريطة للإجراءات ولا حماية للمستهلك

وتملك الحكومة أدوات كثيرة لم تستخدمها بجدية، منها حصر الإجراءات التجارية حسب المنطقة والنشاط، ونشر مؤشرات ربع سنوية، ووضع سقف نسبي للزيادة عند التجديد، وربط الترخيص ببيانات عقد واضحة

لكن غياب هذه الأدوات يجعل الوزارات تتحرك كجزر منفصلة، فالإسكان ينظر إلى العقار، والتنمية المحلية تنظر إلى الترخيص، والتمويل ينظر إلى السعر، بينما يدفع التاجر والمستهلك تكلفة هذا الانقسام الإداري

وفي هذا الموضوع، تخدم كتابات الباحثة الاقتصادية سلمى حسين حول السياسات الكلية والعدالة الاجتماعية المحور نفسه، لأنها تربط أزمة الأسعار بضعف الحماية الاجتماعية وفشل الأجور في ملاحقة تكلفة المعيشة

لذلك فإن ارتفاع الإجراءات التجارية لا يضغط على التاجر وحده، بل يضرب الأمن الغذائي والاستهلاكي للأسر، لأن كل زيادة تشغيلية تتحول في النهاية إلى سعر أعلى أو خدمة أقل أو نشاط مغلق

ومع أن تحركاً برلمانياً طالب الحكومة بكشف خطتها، فإن أصل المشكلة لا يحتاج إلى سؤال جديد بقدر ما يحتاج إلى قرار تنفيذي واضح، لأن الأسواق لا تنتظر دورة بيروقراطية طويلة كي تشتعل أسعارها

كما أن طلب دعم التجار المتضررين لا يكفي إذا لم يصحبه توفير مساحات تجارية مناسبة في المدن الجديدة والأسواق الرسمية، بعقود معلنة وزيادات محددة وشروط تمنع تحويل البديل نفسه إلى عبء جديد

وعلى الجانب القانوني، تحتاج الدولة إلى صيغة توازن بين حق المالك في عائد عادل وحق السوق في الاستقرار، لأن ترك العلاقة للقوة التفاوضية وحدها يعني انحيازاً عملياً للطرف الأقوى مالياً

وفي النهاية، تكشف أزمة الإجراءات التجارية أن الحكومة تحاسب المواطن على سعر السلعة، وتحاسب التاجر على رفع السعر، لكنها لا تحاسب السياسات التي جعلت المحل نفسه عبئاً أكبر من النشاط

وتبقى الخلاصة أن ضبط الأسعار يبدأ قبل رفوف المحلات، من عقد الإيجار وتكلفة التشغيل والضرائب والطاقة والنقل، وأي حكومة تتجاهل هذه السلسلة تترك الغلاء يتقدم ثم تمثل دور المتفاجئ