

رؤى · 30 أكتوبر 2026

مركز دبي للسلع المتعددة بالأرقام: لماذا تواصل أبراج بحيرات جميرا النمو؟

26,000 شركة و100,000 شخص وموجة جديدة من الأبراج في أبتاون دبي. ماذا تعني المنطقة الحرة لعقارات أبراج بحيرات جميرا.

الصورة: مركز دبي للسلع المتعددة

مركز دبي للسلع المتعددة (DMCC) هو المنطقة الحرة الحكومية التي تدير **أبراج بحيرات جميرا (JLT)** و**أبتاون دبي** بجوار دبي مارينا. انطلق عام 2002 مركزاً لتجارة الذهب والألماس والسلع، واليوم يضم أكثر من **26,000 شركة**، من تجار الشاي إلى الشركات التقنية الناشئة، ويخطط لمضاعفة هذا العدد في السنوات المقبلة. ويعيش ويعمل في مناطقه أكثر من **100,000 شخص**، ولهذا تملك أبراج بحيرات جميرا أحد أعمق أسواق الإيجار في دبي.

المركز بالأرقام

26,000+ شركة مسجلة (نهاية 2025)	**2,300** شركة جديدة في 2025 - أكثر من 8 في كل يوم عمل	**15%** من إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في دبي
100,000+ شخص يعيشون ويعملون في JLT وأبتاون دبي	**4,000+** شركة تقنية، وهي الآن القطاع الأكبر	**89%** نسبة تجديد الرخص
#4 ضمن أفضل 10 مناطق حرة عالمياً (مجلة fDi، 2025)	**1.3 تريليون درهم** تمويل تجاري إسلامي عبر DMCC Tradeflow في 2025	

المصدر: التقرير السنوي لمركز دبي للسلع المتعددة 2025. كما حصل المركز على لقب "منطقة المعرفة العالمية لعام 2025" من مجلة fDi التابعة لفايننشال تايمز للعام الثاني على التوالي.

أكثر من مركز للسلع

لا يزال المركز يدير الأسواق الرئيسية في المنطقة للأحجار الكريمة والشاي والقهوة، لكن التكنولوجيا تجاوزت السلع في 2025 لتصبح القطاع الأكبر:

التكنولوجيا	أكثر من 4,000 شركة، منها أكثر من 1,000 في مراكز العملات المشفرة والذكاء الاصطناعي والألعاب
الطاقة	أكثر من 3,600 شركة؛ انضمت 313 شركة طاقة جديدة في 2025
التمويل	قرابة 2,000 شركة في رأس المال الخاص والتمويل
الألماس	103 مناقصات ومزادات في بورصة دبي للألماس في 2025
الشاي والقهوة	15,214 طناً من الشاي و8,200 طن من القهوة في 2025
بورصة دبي للذهب والسلع	أكثر من مليوني عقد بقيمة 46.9 مليار دولار
الأسرع نمواً	شركات من الولايات المتحدة (+59%) والصين (+56%) وألمانيا وسويسرا (+41%)

ما الذي يُبنى الآن

- **أبتاون بليس 1 و2:** برجان مكتبيان من 21 و15 طابقاً في أبتاون دبي، يضيفان أكثر من 560,000 قدم مربع من المكاتب ونحو 82,000 قدم مربع من المحلات، ويكتملان في الربع الأول من 2028، لتتجاوز مساحة المكاتب في أبتاون دبي مليون قدم مربع.
- **برج أبتاون:** بيعت جميع مساكن SO/ ذات العلامة الفندقية في البرج الرئيسي للمركز.
- **مساكن جديدة:** بدأ بناء **دبليو ريزيدنسز JLT** و**ميرسر هاوس** من إلينغتون في أبتاون دبي.
- **مكاتب JLT:** سيضيف مشروعا BAY360 في البحيرة D وسويد ون نحو 500,000 قدم مربع من المكاتب الفاخرة.
- **تحسينات المجتمع:** تطوير البحيرات وممرات مشاة جديدة وملعب كرة قدم وحديقة تزلج ومسارات جري وحديقة للكلاب.



برج أبتاون، مقر مركز دبي للسلع المتعددة، وخلفه أبراج بحيرات جميرا ودبي مارينا. الصورة: مركز دبي للسلع المتعددة

ماذا يعني ذلك لعقارات JLT؟

تضم أبراج بحيرات جميرا نحو **36,300 وحدة سكنية**، منها نحو **14,800** مؤجرة حالياً، لذا فإن معظم المشترين هناك مستثمرون يؤجرون لمن يعملون في المنطقة. تُظهر بيانات دائرة الأراضي والأملاك تطور الأسعار:

السنة	عدد صفقات البيع	متوسط سعر القدم المربع
2020	1,116	788 درهم
2021	3,264	976 درهم
2022	2,533	979 درهم
2023	5,099	1,374 درهم
2024	5,529	1,625 درهم
2025	4,228	1,733 درهم
2026 (حتى أكتوبر)	1,716	1,626 درهم

المصدر: بيانات صفقات دائرة الأراضي والأملاك لأبراج بحيرات جميرا، جميع أنواع العقارات. أرقام 2026 من يناير إلى أكتوبر.

ارتفع متوسط سعر القدم المربع لأكثر من الضعف بين 2020 و2025، وتراجع قليلاً حتى الآن في 2026. ولا تزال العوائد الإيجارية من الأقوى في مناطق دبي الرئيسية: عائد إجمالي يقارب **8%** بمتوسط إيجار سنوي نحو **97,000 درهم**.

ماذا يعني ذلك للمشتري؟

- **قاعدة مستأجرين جاهزة.** مع 26,000 شركة و100,000 شخص في المنطقة، يبقى الطلب على الإيجار قرب العمل ثابتاً.
- **الموقع.** تضم المنطقة محطتين لمترو دبي، وتقع بين دبي مارينا ونادي الإمارات للجولف وشارع الشيخ زايد.
- **اختر المبنى بعناية.** كثير من أبراج JLT عمرها بين 15 و20 عاماً، فقارن رسوم الخدمات والصيانة والإطلالات. وتوفر المشاريع الجديدة مثل سوبها فيردي ودبليو ريزيدنسز وحدات أحدث.
- **العائد أولاً.** بعائد إجمالي يقارب 8%، تناسب JLT من يبحث عن دخل إيجاري أكثر من المكاسب السعرية السريعة.

مشاريع للاطلاع عليها



سوبها فيردي ريزيدنس

أبراج بحيرات جميرا · سوبها



كمبينسكي مارينا ريزيدنس

دبي مارينا، بجوار JLT



روف هوم دبي مارينا

دبي مارينا · إرث

تفكر في أبراج بحيرات جميرا؟

اطلب أحدث الأسعار والإيجارات والمشاريع الجديدة في JLT وأبتاون دبي ودبي مارينا.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- مركز دبي للسلع المتعددة، التقرير السنوي 2025
- مركز دبي للسلع المتعددة، نمو قوي في 2025 وانضمام أكثر من 2,300 شركة، 2026
- غلف نيوز، المركز يتجاوز 26,000 شركة والتكنولوجيا تتقدم على السلع في 2025، 14 أبريل 2026
- غلف نيوز، أبراج جديدة ترفع مساحة المكاتب في أبتاون دبي فوق مليون قدم مربع، 22 أبريل 2026
- بيانات صفقات دائرة الأراضي والأملاك لأبراج بحيرات جميرا، أكتوبر 2026

هذا المقال لأغراض المعلومات فقط وليس نصيحة استثمارية. الأرقام مأخوذة من المصادر المذكورة وقد تتغير. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107