



جامعة الجميع الذكية
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

جامعة الجميع الذكية

كلية الإدارة

قسم إدارة مشاريع

إعادة ترميم الأحياء السكنية القديمة في جدة ومدى تأثير ذلك على الأسعار العقارية

Renovation of old residential neighborhoods in Jeddah and the extent of
impact for the real estate prices

اعداد الدراسة:

قائد الفريق: منصور عيسى السعدون – 20222005376

رنا عبدالله الصالح-20222005941

رائد ناصر العميره-2021206227

عبد الرحمن فاروق العقيل-20222005530

غفران علي الموري-20212005073

المعتصم شوقي الحازمي-20222005561

أهداب سالم الشريف-20222006144

بسام عبدالرحمن السعدون-20222005460

ليالي يحيى الملاح-20222005497

عبدالله حسين العلوي-20222005589

إشراف:

د. وليد سلمان

بحث تخرج مقدم للحصول على درجة الماجستير في تخصص إدارة المشاريع

الفصل الدراسي الثالث

2022م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين. وربنا محمد والله وصحبه
أجمعين الذين تبعوهم بالصدقة إلى يوم القيامة وما بعده.

نود أن نشكر مشرفنا، الدكتور وليد سلمان، على دعمه المستمر وتوجيهه أثناء إدارة هذا
المشروع.

أخيراً، كل الشكر لجامعة الذكية التي أتاحت لنا الفرصة لإكمال درجة الماجستير،
وبقية فريق البحث بالجامعة على جهودهم التعاونية أثناء جمع البيانات.

جدول المحتويات

الرقم	المحتوى	الصفحة
I	الاهداء والشكر	3
II	قائمة المحتويات	4
III	قائمة الجداول والأشكال	6
IV	قائمة الملاحق	7
V	الفصل الأول: مشكلة الدراسة وأهميتها	8
VI	الفصل الثاني: المتغير الأول للدراسة	10
VII	الفصل الثالث: المتغير الثاني للدراسة	11
VIII	الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية الدراسية	12
VIII	الفصل الخامس: نتائج الاستبيان	14
IX	الفصل السادس: تحليل النتائج والتصور المقترح	25
X	مراجع الدراسة	34
XI	ملاحق الدراسة	36
XII	ملخص الدراسة بالعربي	38
XIII	ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية	40

قائمة الأشكال:

الرقم	الشكل	الصفحة
I	خريطة الأحياء العشوائية في جدة	10
II	الاحياء العشوائية التي تم هدمها مع ذكر مساحتها	11

قائمة الجداول:

الرقم	الجدول	الصفحة
I	نتائج الاستبيان	14
II	الحالة الاجتماعية	25
III	الحالة التعليمية	25
IV	الوضع الاقتصادي لسكان العشوائيات في جدة	26
V	نسبة سلوك انحراف بين سكان العشوائيات في جدة	27
VI	حالة المباني في العشوائيات	27
VII	تضرر السكان بعد هدم الاحياء العشوائية في جدة	28
VIII	نسبة مؤدي الهدم الذي حصل في جدة	29
IX	نسبة زيادة العقار بعد هدم الاحياء العشوائية في جدة	30

قائمة الملاحق:

الرقم	قائمة الملاحق	الصفحة
I	الاستبيان	36
II	ملخص الدراسة بالعربي	38
III	ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية	40

التمهيد:

إن الاهتمام بالتراث الحضاري بشكل عام والمعماري بشكل خاص والحفاظ عليه ليس من الأمور الجديدة أو الثانوية بل هو من السياسات التي تسعى إليها الدول وتتنافس فيها. فقد بدأ الاهتمام بهذا الموضوع بشكل واضح في القرن التاسع عشر بعد الثورة الصناعية وظهرت الحاجة إليه بشكل جلي بعد الحرب العالمية الأولى والثانية حيث أخذ الاهتمام بالمباني والمناطق التاريخية صفة العالمية. (أبو الهيجاء، 2002).

وحيث أن مدينة جدة كانت تحتوي على العديد من الأحياء العشوائية القديمة وبعضها تراثية، ومازالت صامدة تعايش الحاضر. حيث أقرت أمانة جدة قرارًا يقضي بإزالة الأحياء العشوائية في مدينة جدة، حيث قامت بإخطار العديد من الأحياء العشوائية في مدينة جدة بإخلاء الأحياء تمهيدًا لتنفيذ مشروع إزالتها والعمل على ترميمها وإصلاحها من جديد، ويشمل هذا القرار كافة الأحياء العشوائية غير المخطط هندسيًا لبنائها والتي تفتقر إلى أهم إجراءات السلامة والأمان والخدمات العامة، ويأتي هذا القرار استكمالًا لمشروع الإزالة الذي انطلق منذ عام 2014م على عدد من الأحياء العشوائية وغير المنظمة في المدينة، حيث تُنفذ وزارة الشؤون البلدية العديد من الحملات على الأحياء الشعبية للاطلاع على طبيعتها ورصد أي مخالفات فيها؛ وذلك بمشاركة كل من وزارات الصحة والموارد البشرية والتجارة والداخلية .

سبب هدم الأحياء الفقيرة في جدة أنها غير منظمة وليس لديها أي تصاريح بناء مسجلة من قبل حكومة المملكة العربية السعودية ، وليس لديها أي خطط لتنظيم الطرق والشوارع، وليس بها أرصفة بسبب الأوساخ في طرقها. وأيضًا بسبب أعمال البناء والتخطيط غير المسبوق من قبل المسؤولين، تفتقر المجتمعات القائمة إلى أي بنية تحتية.

حيث أنها تفتقر الأحياء الفقيرة في جدة إلى أي شبكة صرف صحي أو هاتف أو مياه، وتفتقر إلى شبكات الإنترنت والكهرباء الحديثة، مما يعني أنها لا تستطيع تلبية أي من احتياجات سكانها.

حيث بسبب الفقر، فإن الحياة غير منظمة، والتعليم ضعيف، والناس الذين يعيشون هناك ليس لديهم فرص عمل لائقة، وأيضًا توجد مستنقعات في الأحياء الفقيرة، وبالتالي فإن الطرق غير منظمة ولا يستطيع الناس السير في الشوارع.

الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: مشكلة الدراسة وأهميتها

تعاني الأحياء العشوائية في جدة، من ان هذه المباني مهجورة ولا يوجد بها سكان والبعض منها في الحالة الغير جيدة ولا يمكن الدخول إليها. وقد تركزت اغلب عمليات الهدم على معظم أحياء جدة تمت إزالة 28 حياً عشوائياً من أصل 32 حي سكني في جدة.

لذلك تكمن أهمية هذه الدراسة لتسليط الضوء على إعادة ترميم الأحياء السكنية القديمة ومدى تأثيرها على الأسعار العقارية في جدة ومدى الأضرار التي أصابت أصحاب العشوائيات.

ومحاولة توثيق لماذا حدث الهدم وما هي الأحياء المهدودة وتم الاحتفاظ بجزء من تراثنا منه كجدة القديمة، والعمل على إيجاد نموذج متكامل من خلال واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التزاحم في جدة، ولمحاولة التوصل إلى أهداف عامة لعمليات الحفاظ وإعادة الإحياء التي يجب تطبيقها على المناطق القديمة في جدة ووضع آليات لتنفيذ وتحقيق هذه الأهداف.

حيث أن هدم هذه الأحياء العشوائية بسبب التخلص النهائي من الأبنية المنهارة، وكون هذه الأبنية المتهاكلة تشكل خطراً جسيماً على مواطني العشوائيات على سبيل المثال ، تقليص العشوائيات والأحياء الشعبية في المنطقة التي تفتقر إلى ضروريات الحياة البسيطة والصحة والسلام.

الفصل الثاني: المتغير الأول في الدراسة (الأحياء العشوائية في جدة)

حيث تشمل الاحياء الموضحة في الخريطة الأتية (شكل 1):



(شكل 1)

فيما يأتي في شكل (2) الأحياء العشوائية التي تم هدمها مع ذكر مساحتها:

٢٥	اسم الحي	المساحة (متر مربع)	اشعار السكان	فصل الخدمات	البداية في الإزالة	الانتهاء من أعمال الإزالة	الانتهاء من رفع الانقاض
١	غليل	١,١٠,٦٢٠	٢٣-أكتوبر-٢١	٢٣-أكتوبر-٢١	٢٣-أكتوبر-٢١	٢١-نوفمبر-٢١	٣١-يناير-٢٢
٢	بنترامين	١,٨٣,٦٤٢	٢٣-أكتوبر-٢١	٢٣-أكتوبر-٢١	٢٣-أكتوبر-٢١	٢١-نوفمبر-٢١	٣١-يناير-٢٢
٣	القريات	٥٤٣,١٢٦	١-نوفمبر-٢١	٤-ديسمبر-٢١	٦-ديسمبر-٢١	١٦-ديسمبر-٢١	١٦-مارس-٢٢
٤	المصفاة	٤٤٣,٤٣٥	١-نوفمبر-٢١	١١-ديسمبر-٢١	١٣-ديسمبر-٢١	٢٣-ديسمبر-٢١	٢٣-مارس-٢٢
٥	النزلة اليمانية ١	١٢٤,٧٧٢	١-نوفمبر-٢١	١٨-ديسمبر-٢١	٢٠-ديسمبر-٢١	٣٠-ديسمبر-٢١	٣٠-مارس-٢٢
٦	النزلة اليمانية ٢	٣٤٨,٧١٤	٢٢-يناير-٢٢	٥-فبراير-٢٢	١٢-فبراير-٢٢	٢٢-فبراير-٢٢	٢٣-مايو-٢٢
٧	النزلة اليمانية ٣	١,٣٩٣,٨١٢	٢٢-يناير-٢٢	٥-فبراير-٢٢	١٢-فبراير-٢٢	٢٢-فبراير-٢٢	٢٣-مايو-٢٢
٨	الثعالبية	١,٢١١,٦٦٦	١-نوفمبر-٢١	٢٥-ديسمبر-٢١	٢٧-ديسمبر-٢١	٦-يناير-٢٢	٦-أبريل-٢٢
٩	البلد ٦	٢٨٣,٨٥٦	٢٥-ديسمبر-٢١	٨-يناير-٢٢	١٥-يناير-٢٢	٢٥-يناير-٢٢	٢٥-أبريل-٢٢
١٠	البلد ٧	٣٣٥,٦٧٨	٢٥-ديسمبر-٢١	٨-يناير-٢٢	١٥-يناير-٢٢	٢٥-يناير-٢٢	٢٥-أبريل-٢٢
١١	الصحيفة	٣٧٠,٤٠	٢٥-ديسمبر-٢١	٨-يناير-٢٢	١٥-يناير-٢٢	٢٥-يناير-٢٢	٢٥-أبريل-٢٢
١٢	العمارية	٣١٤,٧٨٧	٨-يناير-٢٢	٢٢-يناير-٢٢	٢٩-يناير-٢٢	٨-فبراير-٢٢	٩-مايو-٢٢
١٣	الكنجرة	١,٢٠٥,٣٩٤	٨-يناير-٢٢	٢٢-يناير-٢٢	٢٩-يناير-٢٢	٨-فبراير-٢٢	٩-مايو-٢٢
١٤	السبيل	٧٩٤,٩٥١	٨-يناير-٢٢	٢٢-يناير-٢٢	٢٩-يناير-٢٢	٨-فبراير-٢٢	٩-مايو-٢٢
١٥	الهنداوية	١,٢٧٢,٣٦٦	٨-يناير-٢٢	٢٢-يناير-٢٢	٢٩-يناير-٢٢	٨-فبراير-٢٢	٩-مايو-٢٢
١٦	الثغر	١,٣٧٥,٤٩٢	٢٢-يناير-٢٢	٥-فبراير-٢٢	١٢-فبراير-٢٢	٢٢-فبراير-٢٢	٢٣-مايو-٢٢
١٧	البغدادية الشرقية	٤١٨,٢٢٨	٥-فبراير-٢٢	١٩-فبراير-٢٢	٢٦-فبراير-٢٢	٨-مارس-٢٢	٦-يونيو-٢٢
١٨	الشرقية	٥٤١,٧٣٦	٥-فبراير-٢٢	١٩-فبراير-٢٢	٢٦-فبراير-٢٢	٨-مارس-٢٢	٦-يونيو-٢٢
١٩	النزهة	٤٥٥,٢١	١٩-فبراير-٢٢	٥-مارس-٢٢	١٢-مارس-٢٢	٢٢-مارس-٢٢	٢٢-يونيو-٢٢
٢٠	السلامة	١,١,٦٦٣	١٩-فبراير-٢٢	٥-مارس-٢٢	١٢-مارس-٢٢	٢٢-مارس-٢٢	٢٢-يونيو-٢٢
٢١	بني مالك	١,٣٢٩,٤٩١	٧-مايو-٢٢	٢١-مايو-٢٢	٢٨-مايو-٢٢	٧-يونيو-٢٢	٥-سبتمبر-٢٢
٢٢	الورود	٢٤,٧٥٠	٧-مايو-٢٢	٢١-مايو-٢٢	٢٨-مايو-٢٢	٧-يونيو-٢٢	٥-سبتمبر-٢٢
٢٣	مشرفة	٥٨٤,٢٥٩	١٤-مايو-٢٢	٢٨-مايو-٢٢	٤-يونيو-٢٢	١٤-يونيو-٢٢	١٢-سبتمبر-٢٢
٢٤	الرحاب	٢٠٧,١٦١	٢١-مايو-٢٢	٤-يونيو-٢٢	١١-يونيو-٢٢	٢١-يونيو-٢٢	٢١-سبتمبر-٢٢
٢٥	العزيزية	١,٦٨٥,٨٦٩	٢١-مايو-٢٢	٤-يونيو-٢٢	١١-يونيو-٢٢	٢١-يونيو-٢٢	٢١-سبتمبر-٢٢
٢٦	الربوة	١,٧٢٦,٤٥٨	١١-يونيو-٢٢	١٨-يونيو-٢٢	٢٥-يونيو-٢٢	٥-يوليو-٢٢	٥-أكتوبر-٢٢
إجمالي المساحة		١٩,٣٦٦,٤٨٧ متر مربع					

(شكل 2)

الفصل الثالث: المتغير الثاني للدراسة (أسعار العقار) والارتباط بينهم (والأضرار التي حصلت لأصحاب العشوائيات).

حيث أن المتغير الأول وهي الأحياء العشوائية في جدة ، بعد هدمها في جدة تم التأثير على أسعار العقار سلباً ، حيث أنها زادت بشكل ملحوظ ، من الطبيعي أن يؤدي هدم جدة إلى ارتفاع أسعار العقارات ، حيث بدأت الحكومة السعودية في هدم بعض العشوائيات الموجودة في جدة ، الأمر الذي دفع سكان هذه الأحياء للبحث عن بدائل لاستئجار المنازل ، وازداد الطلب على المساكن الإيجارية ، وشهد سوق العقارات في جدة زيادات في الأسعار ، مما يجعل إيجاد سكن مناسب بسعر معقول وغير مبالغ فيه أمراً مؤلماً للكثير من المواطنين. غير الأضرار الأخرى ومنها التكدس في المدارس و ازدحام الطرقات .

الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية للدراسة

نوع الدراسة: يتبع البحث المنهج الوصفي والتحليلي.

منهج الدراسة: منهج مختلط بين الكمي والكيفي.

عينة الدراسة: عينة عشوائية تطوعية 61 شخص من مدينة جدة.

الصدق والثبات:

من أجل التحقق من صدق الاستبانة قمت باستخدام الصدق الظاهري، وقد تحقق ذلك من خلال عرض الأداة على مجموعة من الخبراء وكما تم ذكره في إجراءات إعداد الأداة، أما ثبات الأداة فقد تم الحصول عليه باستخدام طريقة إعادة الاختبار، حيث قمت بتطبيق الأداة على عينة من مجتمع البحث بلغ عددهم (61) شخص من المجتمع السعودي، وبعد أسبوع قمت بإعادة تطبيق الأداة على نفس العينة، باستخدام معامل ارتباط بيرسون تم استخراج معامل الثبات الذي بلغ (٠,٧٢).

حدود الدراسة:

الحدود الموضوعية: العشوائيات في جدة وتأثيرها على العقار.

الحدود الزمانية: 1444 هـ

الحدود المكانية: تم تطبيق البحث في حدود المجتمع السعودي.

الحدود البشرية: أفراد الأسر في مدينة جدة

الأساليب الإحصائية: برنامج احصائية لتحليل الاستبيان.

المنهجية وطرق البحث.

ما فيما يتعلق بمنهجية الدراسة فقد اشتملت على:

- دراسة من المراجع والكتب عن موضوع التراث المعماري وعن موضوع الحفاظ على التراث.

- دراسة من المراجع والكتب عن جدة ونشأتها وتطورها ومشاكلها وحاجتها إلى الترميم وإعادة الإحياء.

-دراسة وتحليل لكافة البيانات السابقة.

-الخروج بحلول لأهل جدة للحد من ارتفاع أسعار العقار واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من أضرار الهدم في

جدة ونتائج وتوصيات مبنية على الدراسات.

أدوات الدراسة:

وعمل الدراسات الميدانية والوصول إلى نتائج، والاعتماد على استبيانات.

الفصل الخامس: نتائج الاستبيان

العمر	الحالة الاجتماعية	الحالة التعليمية	منطقة الإقامة في جدة	المسمى الوظيفي	في رأيك كيف ترى الوضع الاقتصادي لسكان العشوائيات في جدة	هل ترى ان هنالك سلوك انحراف بين سك ان العشوائيات في جدة
48	متزوج	فوق جامعي				
51	متزوج	جامعي	حي الرياض عسفان	لا يوجد	متدني	نعم
62	مطلق	جامعي	حي الرياض مشارف	ربة منزل	متدني	نعم
39	متزوج	جامعي	الغزيرة	مدير	متدني جدا	نعم
39	متزوج	جامعي	جدة	معلم	متدني جدا	نعم
49	متزوج	جامعي	الجامعة	معلم	متدني جدا	لا
50	متزوج	جامعي	القرنية	معلم	متدني	نعم
43	متزوج	فوق جامعي	الرغامة	معلم	متدني جدا	نعم
56	متزوج	ثانوي	جده	اداري	متدني	نعم
50	متزوج	جامعي	الاجاويد	معلم	متدني	نعم
45	متزوج	جامعي	حي النسيم	معلم	وسط	لا
33	متزوج	جامعي	مكة	معلم	متدني	نعم
52	متزوج	جامعي		مدير قسم	وسط	لا
51	متزوج	جامعي	حي الشراع - أبحر الشمالية	متقاعد	متدني جدا	نعم
42	متزوج	جامعي	جدة	مدير علاقات عامة	وسط	لا
59	متزوج	جامعي	جدة	مدير مشروع	متدني	لا
50	متزوج	ثانوي	مشفرة	متقاعد	متدني جدا	نعم
43	متزوج	فوق جامعي	بترومين	معلم	متدني جدا	نعم
50	متزوج	جامعي	أبرق الرغبة	محضر مختبر	متدني	نعم

60	متزوج	جامعي	من سنتين الإقامة في جده	متقاعد	متدني	نعم
41	متزوج	فوق جامعي	النعيم	رئيس تنفيذي	متدني	نعم
٥٢	متزوج	جامعي	حي الرحاب	معلم	وسط	نعم
41	متزوج	جامعي	الفاروق	معلم	متدني جدا	نعم
٥٥	متزوج	جامعي	نعم		متدني	نعم
٤٥	متزوج	جامعي	السلامة	ربة منزل	متدني جدا	نعم
36	متزوج	جامعي	حي الفلاح	اخصائي تصاريح	متدني	نعم
31	أعزب	جامعي	الزهوة	اخصائي مبيعات	متدني جدا	نعم
38	متزوج	جامعي	غليل	مدير عمليات	متدني	لا
٤٣	متزوج	جامعي	غليل	معلم	متدني	نعم
٣٦	متزوج	فوق جامعي	جدة	مفتش سلامة	متدني	نعم
30	متزوج	جامعي	حب المروى	اخصائي	متدني	لا
٢٦	متزوج	جامعي	أبحر	لا يوجد	متدني	نعم
٤٨	متزوج	جامعي	الحمدانية	معلم	متدني جدا	نعم
٤٣	متزوج	فوق جامعي	الاجاويد	معلم	متدني جدا	نعم
48	متزوج	جامعي	حي غليلي	معلم	متدني	نعم
30	أعزب	جامعي	المروة	Teller	متدني	نعم
32	متزوج	جامعي	الزهوة	لا يوجد	متدني	نعم
٣٠	متزوج	جامعي	نعم	لا يوجد	متدني جدا	نعم
36	متزوج	ثانوي	جدة	امين مستودع	وسط	نعم
52	متزوج	فوق جامعي	الجامعة	عسكري	متدني	لا
٣٩	متزوج	جامعي	نعم	مسعد اداري	متدني	نعم
52	متزوج	جامعي	جدة	معلم	متدني	نعم
50	متزوج	جامعي	الوزيرية	معلم	متدني	لا
44	متزوج	جامعي	حي السامر	معلم	وسط	لا
27	أعزب	جامعي	نعم	مستشار قانوني	متدني	نعم

35	أعزب	جامعي	الزهرة	Head of account management	وسط	لا
41	متزوج	جامعي	حي الرياض	ربة منزل	متدني جدا	نعم
٣٨	متزوج	جامعي	لا	معلمة	متدني جدا	نعم
١٦	أعزب	ثانوي	النعيم	طالبة	وسط	نعم
24	أعزب	جامعي	-	مدير مشاريع	متدني	نعم
37	متزوج	جامعي	الجمداني ة	ربة منزل	متدني جدا	نعم
٣٣	متزوج	جامعي		معلم	متدني	لا
25	متزوج	جامعي	جنوب	ربة منزل	متدني	لا
٣٥	متزوج	ثانوي	جده	ربه منزل	متدني جدا	نعم
٣٥	متزوج	جامعي		اداره	متدني	نعم
40	متزوج	جامعي	حي الرياض	عاطل	متدني	نعم
40	متزوج	فوق جامعي	الحمراء	مدير	متدني جدا	نعم
40	متزوج	جامعي	جدة	مدير فرع	متدني جدا	نعم
29	متزوج	جامعي	مشارف	إدارة	متدني جدا	نعم
36	أعزب	جامعي	النهضة	مدير مشاريع	متدني	نعم
٤٠	متزوج	جامعي	نعم	ربه منزل	متدني جدا	نعم

هل كانت العشوائيات في جدة بحالة جيدة كالمباني	هل تضرر السكان بع د هدم الاحياء العشوائية في جدة	هل انت من مؤيدي الهدم ا لذي حصل في جدة	هل زاد العقار بع د هدم الاحياء العشوائية في جدة	ما السلبيات والايجابيات التي حصلت على سكان أهل جدة بعد هدم العشوائيات من وجهة نظرك؟
لا	نعم	نعم	نعم	اكتظاظ وازدحام شديد في شمال جدة مما ادى الي عرقله السير الي المدارس والسيارات
لا	نعم	نعم	نعم	1-السلبيات: ارتفاع الایجارات 2-تششت بعض العوائل اللي كانوا يسكنون مع بعض الايجابيات : 1- القضاء على ظاهرة التكديس التي تؤدي الى انتشار الجرائم وغيره بالذات في الاحياء القديمة جدا 2-منع انتشار الأوبئة بطريقة سريعة
لا	نعم	نعم	نعم	
نعم	نعم	نعم		السلبيات توزع البيئة السيئة في جميع أنحاء جدة بعد أن كانت محددة في أحياء معينة الايجابيات إعادة تنظيم الأحياء

لا	نعم	لا	نعم	لا يوجد ايجابيات السلبيات التجار استفادوا من الهدم
لا	نعم	لا	نعم	ارتفاع المعيشة، قلة التواصل الاجتماعي
لا	لا	نعم	لا	الايجابيات تنظيف الاحياء وتنظيمها وبارك الله في الدولة التي تسعى للرفي بالمواطن
لا	نعم	نعم	نعم	عدم وجود سكن مناسب اسعار غاليه وجود كثافه سكانيه في بعض المناطق ازدحام الشوارع الايجابيات تعويض السكان
لا	نعم	نعم	نعم	الايجابيات: ١-انعدام العمالة السائبة وقلة الجرائم. السلبيات:ارتفاع اسعار العقار بشكل عام .
لا	نعم	لا	نعم	ارتفاع اسعار العقار سواء كان ايجار او تملك وصعوبة وجود وحدة سكنية شاغرة
لا	لا	نعم	لا	بناء احياء متكاملة الخدمات
لا	نعم	لا	نعم	تعب كبار السن وتدهور صحتهم بسبب الع
لا	نعم	نعم	نعم	
نعم	نعم	نعم	نعم	التخلص من المتخلفين والاوكر
لا	نعم	نعم	نعم	طريقة سحب منازلهم منهم دون تأمين لهم السكن أو مساعدهم في اسكانهم عند أصحاب العقارات الذي دب

الجشع في نفوسهم وأصبحوا يتحكموا فيهم دون رحمة أما بالنسبة للإزالة فهي جدا إيجابية وتعطي مدينة جدة مستقلا الرونق المطلوب للمدن الساحلية كلنا مع الإزالة وضد شجع العقاريين				
	لا	نعم	لا	نعم
السلبيات: عدم توفير سكن قبل الهدم غياب التهيئة النفسية قبل وبعد	لا	نعم	نعم	نعم
ارتفاع العقار والايجار منع الجرائم	نعم	نعم	نعم	نعم
الهدم جاء متأخراً جداً فانتشرت العشوائيات بشكل مستفحل مما اثر سلباً على البنية التحتية والاجتماعية والثقافية . كما ساعد انتشار الجريمة والتكتلات المشبوهة والانحرافات السلوكية	لا	لا	لا	لا
الإيجابيات : ١ . القضاء على البؤر السلبيات: ١ . زيادة تكلفة المعيشة على السكان ٢ . نقل المشكلة إلى الأحياء القائمة وزيادة الضغط عليها	نعم	نعم	نعم	لا

لا	نعم	نعم	نعم	القضاء على اوكار الإجرام وامكان تجمعات لا يستطيع أحد الدخول لها...زياده أسعار الشقق والأراضي
لا	لا	نعم	نعم	جدة منتشرة بالجريمة وكانت أغلبها في العشوائية
لا	نعم	لا	نعم	ارتفاع الاسعار تضرر السكان عدم التنظيم الإيجابيات : تنظيم العشوائيات. القضاء على الجريمة. التطوير والبناء الحضاري
نعم	نعم	لا	نعم	أولا ظهرت طبقات فقيرة جدا لا تستطيع دفع الايجارات بسبب ارتفاع العقار اضعاف. شقة بغرفتين ب ٢٥ ألف كثير حتى على الطبقة المتوسطة. فأصبح من الصعب التملك على الطبقات الوسطى. والايجارات ارتفعت كثير حتى على السكان القدامى
لا	نعم	نعم	نعم	السلبيات: زيادة العقار بشكل كبير . الايجابيات: ان شاء الله البلد يكون أفضل من السابق. وبدعم سيدي قادرين على اي عقبة تواجهنا

لا	نعم	نعم	نعم	قلت نسبة الجرائم واصبحت المناطق العشوائية اقل خطرا ع المجتمع
نعم	نعم	لا	نعم	
لا	نعم	نعم	نعم	ارتفاع اسعار العقارات والإيجارات انتشار السرقات
لا	نعم	نعم	نعم	زيادة اسعار الاجار وزحمة الشوارع
نعم	نعم	لا	نعم	
لا	نعم	نعم	نعم	ارتفاع سعر التأجير وارتفاع سعر التملك زحمة بمدارس جدة وزحمة في شمال جدة
لا	نعم	لا	نعم	تضررت الحالة المادية للأغلب
لا	نعم	نعم	نعم	غلاء في الاسعار
لا	نعم	لا	نعم	١-ارتفاع إجار العقار ٢- قلة العقار ٣- قلة الدخل ٤- عدم وجود البديل ٥- قلة المدارس ٦- تكتل الطلاب والطالبات في المدارس ٧- بعد مقر المدارس عن المساكن
لا	لا	نعم	نعم	الزحمة والطرق المغلقة والكثير من التحويلات
لا	نعم	لا	نعم	السلبيات : لم يتوفر لهم سكن وان توفر فإن اسعار الإيجارات غالية وبعض الناس الى الان لم

يجدو مسكن واصبح شمال جدة ووسطها مزدحم جدا وازالة عمائر جديدة بحالة ممتازة الايجابيات: هو ازالة بيوت جدا لا تصلح للسكن بناء مخطط ينفع سكان جدة واتمنى خفض في سعر الإيجارات				
	نعم	نعم	نعم	لا
	نعم	لا	نعم	لا
عشوائية الهدم وعدم وجود حلول عاجلة لمتضرري الهدم وكذلك صعوبة وجود المسكن الجيد وخاصة العوائل المالكة التي تعيش مع بعض في بناء واحد متعدد الطوابق والشقق	نعم	لا	نعم	نعم
تقليل نسبت المخدرات والانحرافات والمجهولين ارتفاع العقار بشكل كبير جدا واستغلال ملاك العقار من الازالة بشكل كبير ولا يوجد اي مراقبة	نعم	نعم	نعم	لا
اعادة التركيبة السكانية للأحياء	نعم	نعم	نعم	لا
تشتت الناس عدم وجود مباني لاستقبالهم تشويه سمعة اهل العشوائيات ارتفاع العقار واستغلال الناس	نعم	لا	نعم	لا
جميع الامور ايجابية والله الحمد	لا	لا	لا	لا

لا	نعم	لا	نعم	
لا	لا	نعم	لا	
لا	نعم	نعم	نعم	قلة في كمية العقارات المتوفرة وغلاء في الأسعار
لا	نعم	نعم	نعم	
نعم	لا	نعم	نعم	
لا	نعم	لا	نعم	السلبيات: زيادة الازدحام وازمة سكن للكثير من الاسر. الايجابيات: وجود مشاريع تنموية مكان الاحياء العشوائية
لا	نعم	نعم	نعم	الايجابيات انها تقوم بإعادة احياء المكان السلبيات ان التعويض غير كافي وعدم رضا اهلي المنطقة من الخروج
لا	لا	نعم	لا	
لا	نعم	لا	لا	
لا	نعم	نعم	نعم	كثرة السرقة في الاحياء الراقية وانتقالهم لها وتخريبها
لا	نعم	نعم	نعم	السلبيات الزحام
لا	لا	نعم	لا	ايجابي. تنظيم وتنظيف سلي. ارتفاع وغلا الإيجارات
لا	لا	نعم	لا	اصبحت أكثر تنظيما وامانا
لا	نعم	نعم	نعم	تطوير جودة والغاء الاحياء العشوائية
لا	نعم	نعم	نعم	
لا	نعم	نعم	نعم	تحسن المنظر العام للمدينة اتساع الشوارع

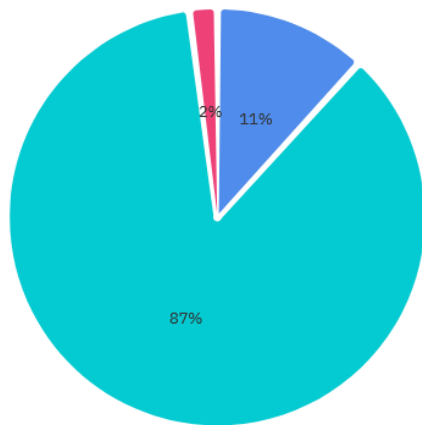
لا	نعم	نعم	نعم	انتشروا في باقي احياء جده.
----	-----	-----	-----	----------------------------

الفصل السادس: تحليل النتائج والتصوير المقترح

أولاً- تحليل النتائج بناء على الرسوم التوضيحية:

1- الحالة الاجتماعية

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
أعزب	7	11.4%
متزوج	53	86.8%
أرمل	0	0%
مطلق	1	1.6%
جمع	61	100%



● متزوج
 ● أعزب
 ● مطلق
 ● أرمل

2- الحالة التعليمية

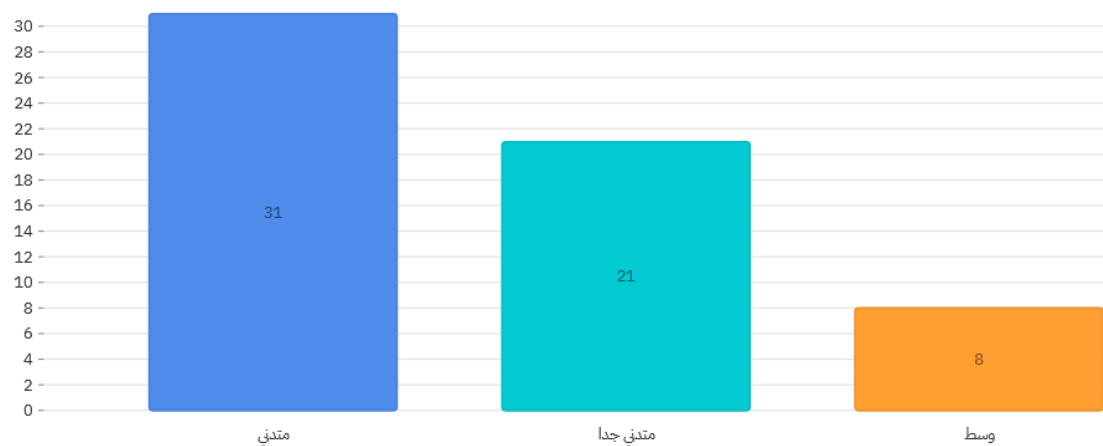
خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
متوسط	0	0%
ثانوي	5	8.1%
جامعي	48	78.6%
فوق جامعي	8	13.1%
جمع	61	100%



ثانياً بيانات معلقة بالظاهرة المدروسة:

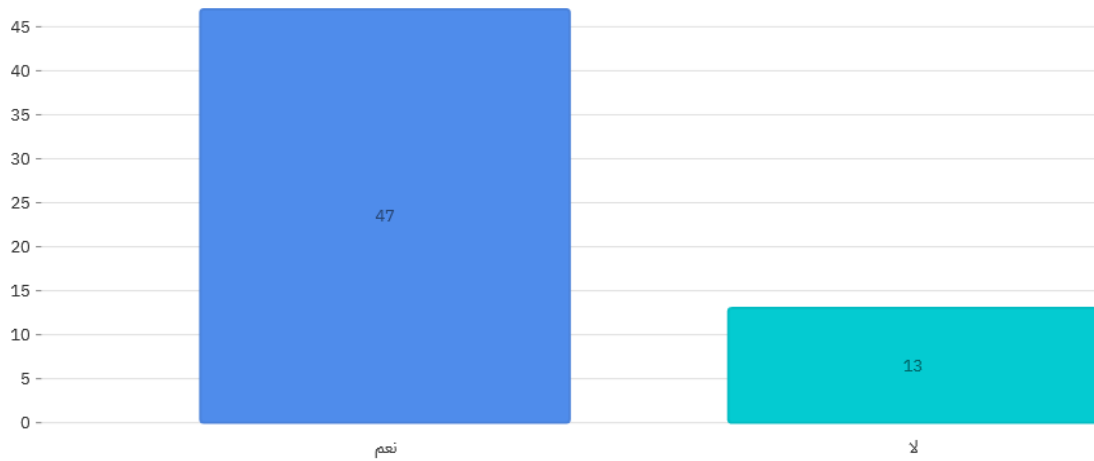
1- في رأيك كيف ترى الوضع الاقتصادي لسكان العشوائيات في مدينة جدة

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
متدني	31	51.6%
متدني جداً	21	35%
وسط	8	13.3%
جمع	60	100%



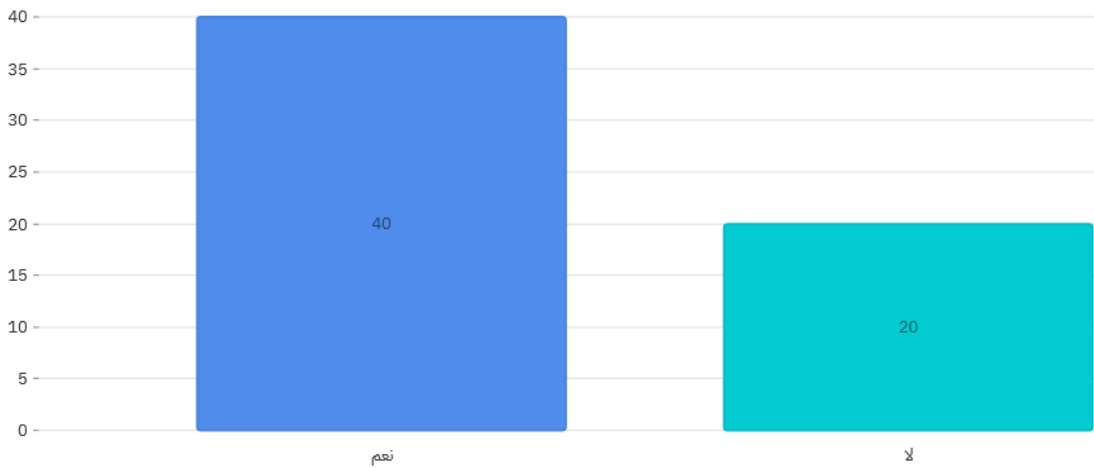
2-هل ترى أن هنالك سلوك انحراف بين سكان العشوائيات في مدينة جدة

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	47	78.3%
لا	13	21.6%
جمع	60	100%



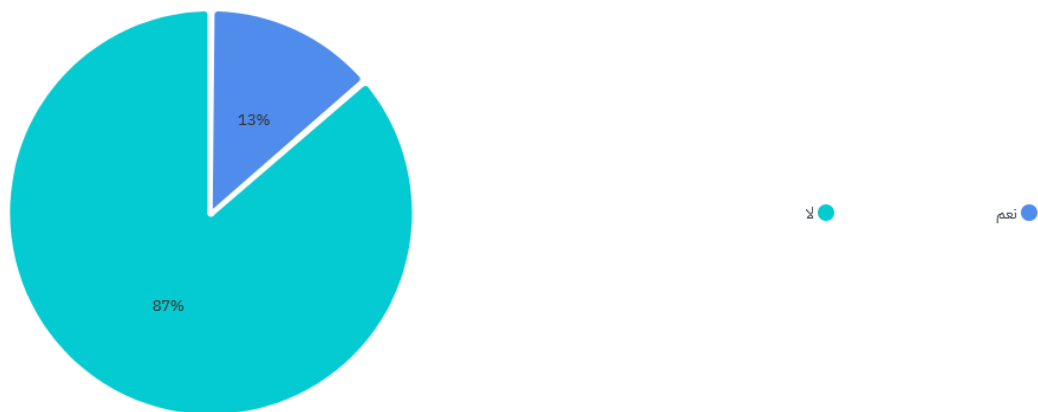
3-هل ساهم هدم هذه الأحياء في التقليل من هذه الظواهر

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	40	66.6%
لا	20	33.3%
جمع	60	100%



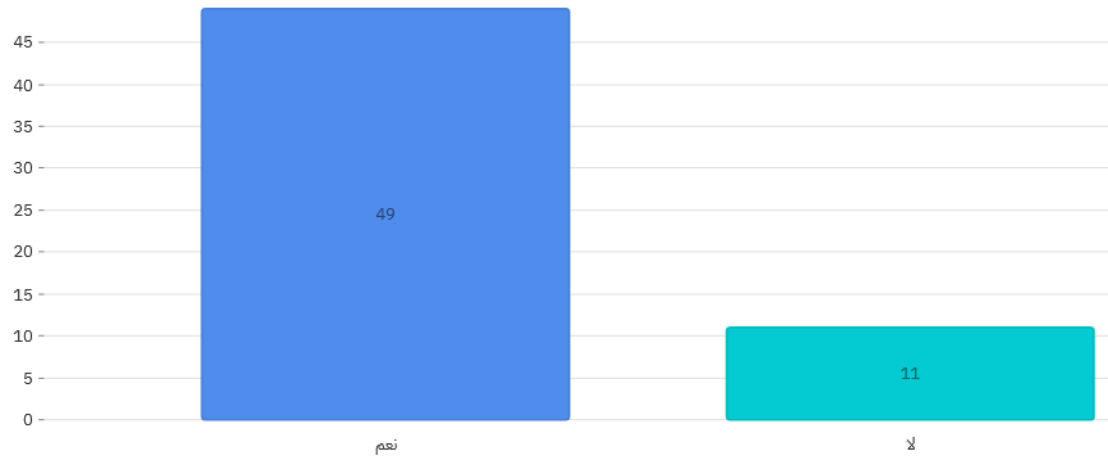
4-- هل كانت العشوائيات في مدينة جدة بحالة جيدة كالمباني

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	8	13.3%
لا	52	86.6%
جمع	60	100%



5-هل تضرر السكان بعد هدم الأحياء العشوائية في مدينة جدة

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	49	81.6%
لا	11	18.3%
جمع	60	100%



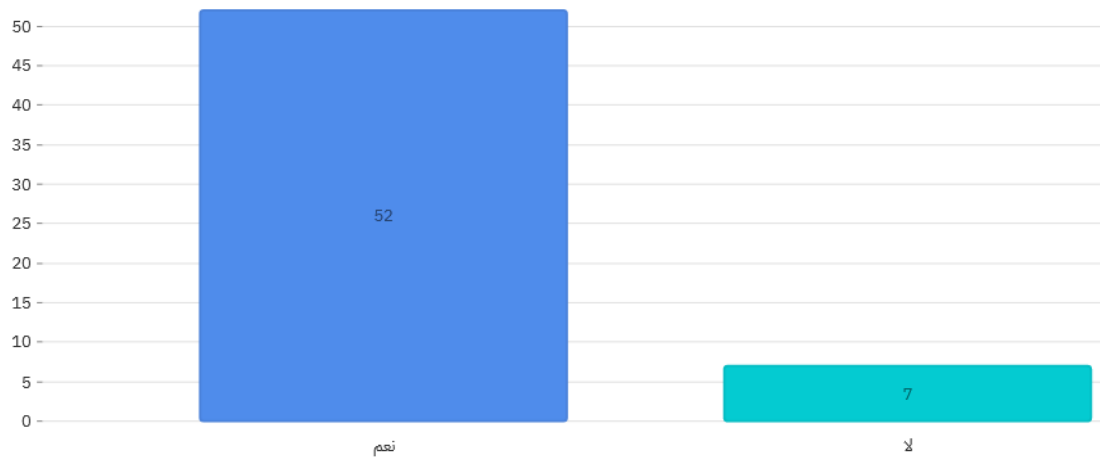
6-هل أنت من مؤدي الهدم الذي حصل في مدينة جدة

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	40	66.6%
لا	20	33.3%
جمع	60	100%



7-هل زاد العقار بعد هدم الأحياء العشوائية في مدينة جدة

خيار	وفرة الإجابات	النسبة المئوية للوفرة
نعم	52	88.1%
لا	7	11.8%
جمع	59	100%



8- ما هي أهم السلبيات والإيجابيات التي حصلت على سكان أهل جدة بعد هدم العشوائيات من

وجهة نظرك؟

اجمع الأغلب على أنه من سلبيات هدم العشوائيات في جدة:

- اكتظاظ وازدحام شديد في شمال جدة مما أدى الى عرقلة السير الى المدارس.

- توزع البيئة السيئة في جميع أنحاء جدة بعد أن كانت محددة في أحياء معينة.

- ارتفاع غلاء المعيشة.

- قلة التواصل الاجتماعي.

- عدم وجود سكن مناسب وجود كثافة سكانية في بعض المناطق في جدة.

- ارتفاع اسعار العقار سواء كان ايجار أو تملك وصعوبة وجود وحدة سكنية شاغرة.

- التخلص من المتخلفين والأوكار.

- سحب أصحاب العشوائيات من منازلهم دون تأمين سكن لهم أو مساعدتهم في اسكانهم عند أصحاب

العقارات الذين دب الجشع في نفوسهم وأصبحوا يتحكموا فيهم دون رحمة.

- عدم توفير سكن قبل الهدم.

- غياب الهيئمة النفسية قبل وبعد.

- ازدحام شديد في المدارس.

ومن إيجابيات الهدم:

- 1-القضاء على ظاهرة التكدس التي تؤدي الى انتشار الجرائم وغيره بالذات في الاحياء القديمة جدا .
- 2-منع انتشار الأوبئة بطريقة سريعة.
- 3-إعادة تنظيم الأحياء.
- 4-تعويض السكان.
- 5-انعدام العمالة السائبة.
- 6-بالنسبة للإزالة فهي جدا إيجابية وتعطي مدينة جدة مستقبلا الرونق المطلوب للمدن الساحلية.
- 7-وجود مشاريع تنمية مكان الاحياء العشوائية.
- 8-العشوائيات اصبحت أكثر تنظيما وامانا.
- 9-تحسن في المنظر العام للمدينة.
- 10-اتساع الشوارع.
- 11-تقليل نسبت المخدرات والانحرافات والمجهولين.
- 12-اعادة التركيبة السكانية للأحياء في جدة

التصوير المقترح:

1. انشاء مجمعات سكنية تحوي المتضررين من الهدم ويتم الهدم على فترات زمنية متفرقة وليس دفعة واحدة
2. إعادة إحيائها بصورة حضارية وتطرح مناقصات عامة.
3. هدم العشوائيات في جدة هو الحل، وبالإمكان تطويرها بشكل منظم بحيث لا يتم البدء في الحي كاملاً وإنما يبدأ التطوير بالمربعات السكنية واحد تلو الآخر وذلك لتفادي نزوح السكان وارتفاع أسعار العقار.
4. توفير شقق أو منازل للمتضررين من الهدم وتعويض الأهالي قبل الهدم بفترة لا تقل عن ٣ أشهر.
5. وللحد من ارتفاع العقارات في جدة بعد هدم العشوائيات هو متابعة ورقابة من وزارة الأسكان لأسعار العقار لحماية السكان.
6. وللحد من ارتفاع العقارات في جدة بعد هدم العشوائيات تطوير الأراضي البيضاء في مدينة جدة وتأهيل وإطلاق المخططات الجديدة.
7. وللحد من ارتفاع العقارات في جدة بعد هدم العشوائيات انشاء مباني من أدوار متعددة في مساحات صغيرة. وأيضاً،
8. وللحد من ارتفاع العقارات في جدة بعد هدم العشوائيات تقييم العقار عن طريق ٣ مكاتب عقار معتمدة لدى لجنة تقييم العقار واخذ متوسط السعر.
9. إيقاف جشع تجار العقار ومقاطعتهم. وأصدرا قرار وضع أسعار موحد' ووضع مخالفة من لم يلتزم بهذه الأسعار.

قائمة المراجع:

المراجع العربية:

- إبراهيم سعد الدين ، (١٩٨٢). التنمية ، مكتبة النهضة المصرية ، القاهرة.
- أبو الهيجاء(2002)، أحمد حسين، البحث في توجيه عمليات الحفاظ والترميم المعماري في فلسطين لحماية البيئة العمرانية والتراث المعماري الفلسطيني، القدس.
- أحمد، الغفري (١٩٨٥ م) الخلية السكنية نواة التخطيط العمراني، مجلة المهندس العربي، نقابة المهندسين السوريين، دمشق.
- أميرة الحسن ،(1440). تقرير عن الرؤية العمرانية لمدينة جدة، مكتبة الملك فهد، جدة.
- أمانة جدة ،(2015). جدة التاريخية. رحلة الماضي والحاضر والمستقبل، صفحة 7-8.
- أمانة جدة ، (2015) ، الملحق الفني لخطة جدة 3.5.8 التقرير القطاعي للتنفيذ والحوكمة.
- المالكي، (2004)، قبيلة فارس، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي (الحفاظ، الصيانة، إعادة التأهيل)، عمان، مؤسسة الوراق.
- حسن ،(1998)، إطار مقترح للسياسات التي تتناول المناطق التاريخية ، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة أكزمار للمدن العربية المنعقدة في حلب ، المعهد العربي للتنمية.
- رضا الحركي، (١٩٩٩ م)، الدراسة الاجتماعية والاقتصادية عن المنطقة السكنية بالمدينة القديمة بطرابلس. آثار العرب، مجلة تصدرها إدارة المدينة القديمة بطرابلس.

- رنا جواهر، (2016)، متطلبات التنمية العمرانية التاريخية، أرباع لتحقيق التنمية المستدامة ، دراسة حالة: حي الصفحية - مدينة حلب القديمة، دمشق.

- سليمان الفورتية، (٢٠١٤)، تأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة ودوره في تيسر الإسكان: بعض الحالات الدراسية من ليبيا والمملكة العربية السعودية ،مجلة جامعة الملك عبدالعزيز : علوم تصاميم البيئة

- فريق تجديد المساكن القديمة، (١٩٨٤م)، التحديد والاستخدام للأبنية القديمة. مجلة البناء ، منشورات دار التصنيع المعماري، الصين، بكين.

- محمود، (٢٠٠١م) المعايير التخطيطية للحي السكني في المدينة العربية الحديثة للمؤتمر العالمي الثاني لهيئة المعمارين العرب، المعايير التخطيطية للمدن العربية طرابلس - ليبيا.

ملاحق الدراسة:

الاستبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعى الباحثون لإجراء دراسة حول إعادة ترميم الإحياء السكنية القديمة ومدى تأثير ذلك على الأسعار العقارية.

وذلك استكمالاً لمتطلب الماجستير في إدارة المشاريع ونأمل من ساداتكم كرمًا تعبئة الاستبيان لتحقيق هدف الدراسة.

شاكرين لكم ومقدرين وقتكم الثمين

أولاً-البيانات الشخصية:

١-العمر

٢-الحالة الاجتماعية:

متزوج، أعزب مطلق، أرمل

٣-الحالة التعليمية:

ثانوي، جامعي، دراسات عليا

٤-منطقة الإقامة في جدة

٥-المسمى الوظيفي

ثانياً-بيانات معلقة بالظاهرة المدروسة:

١-في رأيك كيف ترى الوضع الاقتصادي لسكان العشوائيات في جدة

متدني، متدني جداً، جيد، متوسط

٢-هل ترى ان هنالك سلوك انحراف بين سكان العشوائيات في جدة

نعم

لا

3-هل ساهم هدم هذه الاحياء في التقليل من هذه الظواهر

نعم

لا

4-هل كانت العشوائيات في جدة بحالة جيدة كالمباني

نعم

لا

5-هل تضرر السكان بعد هدم الاحياء العشوائية في جدة

نعم

لا

6-هل انت من مؤدي الهدم الذي حصل في جدة

نعم

لا

7-هل زاد العقار بعد هدم الاحياء العشوائية في جدة

نعم

لا

8-ما السلبيات والإيجابيات التي حصلت على سكان أهل جدة بعد هدم العشوائيات من وجهة نظرك؟ (سؤال

مفتوح)

ملخص الدراسة باللغة العربية:

تعاني الأحياء الفقيرة في جدة من حقيقة أن هذه المباني مهجورة وغير مأهولة، وبعضها متداعي ولا يمكن الوصول إليه. تركزت معظم عمليات الهدم في كثير من أحياء جدة، حيث تم هدم 28 مبنى بشكل عشوائي في 32 حيًا في جدة. لذلك تكمن أهمية هذه الدراسة في توضيح مدى إعادة تأهيل المباني السكنية القديمة وتأثيرها على أسعار العقارات في جدة، ومدى الخسائر التي تكبدها أصحاب العشوائيات. وإيجاد نموذج شامل من خلال اقتراح مشروع بديل مبسط للحد من الازدحام في جدة وحلول للحد من ارتفاع العقار في جدة، والسعي لتحقيق الأهداف العامة لأعمال الصيانة والتنشيط التي يجب تطبيقها على أحياء جدة القديمة، ووضع آليات لتنفيذ وتحقيق هذه الأهداف.

فتكمن أهمية هذه الدراسة بأن هدم هذه العشوائيات يعود إلى التخلص النهائي من المباني المنهارة، فإن هذه المباني المتداعية تشكل خطراً جسيماً على مواطني العشوائيات. تقليل العشوائيات والأحياء الشعبية في المنطقة التي تفتقر إلى مقومات الحياة والصحة والسلام.

ما فيما يتعلق بمنهجية الدراسة فقد اشتملت على:

- دراسة من المراجع والكتب عن موضوع التراث المعماري وعن موضوع الحفاظ على التراث.
- دراسة من المراجع والكتب عن جدة ونشأتها وتطورها ومشاكلها وحاجتها إلى الترميم وإعادة الإحياء.
- إتباع المنهج التحليلي الوصفي وعمل الدراسات والاعتماد على استبيانات عن مدى تأثير أسعار العقار في جدة بعد الهدم ودراسات عن الخدمات التي تفتقر إليها جدة بعد الهدم.
- والخروج بحلول لأهل جدة للحد من ارتفاع أسعار العقار واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التزاحم في جدة ونتائج وتوصيات مبنية على هذه الدراسات.

ومن أدوات الدراسة: الاعتماد على استبيانات للوصول إلى نتائج.

ومن مجالات الدراسة:-

-دراسة حالة الناس ومدى تأثيرهم ومدى تأثير أسعار العقار يعبر عن مجال العلوم الاجتماعية.

-دراسة حالة المباني والخطط والمشاريع يعبر عن هندسة معمارية.

- المجال المكاني

مدينة جدة في المملكة العربية السعودية.

- المجال البشري

يتمثل في سكان جدة في المملكة العربية السعودية.

حيث أن الخلاصة من هذا البحث هو على الرغم من تضرر سكان العشوائيات الى أنهم من مؤدي الإزالة لعدده أسباب ومنها: عدم وجود المباني بحالة جيدة وان هنالك سلوك انحراف بين سكان العشوائيات في جدة منها المخدرات والعصابات. حيث ساهم هدم هذه الاحياء في التقليل من هذه الظواهر الإجرامية. إلا أنه من سلبيات الهدم ارتفاع غير معقول في أسعار العقار.

ومن الاقتراحات التي يمكن تطبيقها علميا:

انشاء مجمعات سكنية تحوي المتضررين من الهدم ويتم الهدم على فترات زمنية متفرقة وليس دفعة واحدة واعاده احيائها بصوره حضارية وتطرح مناقصات عامة.

هدم العشوائيات في جدة هو الحل، وبالإمكان تطويرها بشكل منظم بحيث لا يتم البدء في الحي كاملا وانما يبدأ التطوير بالمربعات السكنية واحد تلو الآخر وذلك لتفادي نزوح السكان وارتفاع اسعار العقار.

توفير شقق او منازل للمتضررين من الهدم وتعويض الاهالي قبل الهدم بفترة لا تقل عن ٣ أشهر.

وبالنسبة للحد من ارتفاع العقارات في جدة بعد هدم العشوائيات هو متابعة ورقابة من وزارة الأسكان لأسعار العقار لحماية السكان وتطوير الاراضي البيضاء في مدينة جدة وتأهيل وإطلاق مخططات جديدة ومباني من أدوار متعددة في مساحات صغيره. وأيضا، تقييم العقار عن طريق ٣ مكاتب عقار معتمدة لدى لجنة تقييم العقار واخذ متوسط السعر وإيقاف جشع تجار العقار ومقاطعتهم. وأصدرا قرار وضع اسعار موحده ووضع مخالفة لمن لم يلتزم بهذه الأسعار.

Abstract

The slums of Jeddah suffer from the fact that these buildings are deserted and uninhabited, and some of them are dilapidated and inaccessible. Most of the demolitions were concentrated in most of Jeddah's neighborhoods, where 28 buildings were randomly demolished in 32 neighborhoods in Jeddah. Therefore, the importance of this study lies in clarifying the extent of the rehabilitation of old residential buildings and its impact on real estate prices in Jeddah, and the extent of the losses incurred by the owners of slums. Finding a comprehensive model by proposing a simplified alternative project to reduce congestion in Jeddah and solutions to reduce real estate height in Jeddah, striving to achieve the general objectives of maintenance and revitalization works that must be applied to the old neighborhoods of Jeddah, and developing mechanisms to implement and achieve these goals.

The importance of this study lies in the fact that the demolition of these slums is due to the final disposal of the collapsed buildings. These dilapidated buildings pose a serious danger to the citizens of the slums. Reducing slums and popular neighborhoods in the region that lack the necessities of life, health, and peace.

Regarding the methodology of the study, it included:

-A study of references and books on the subject of architectural heritage and on the subject of preserving heritage.

A study of references and books on Jeddah, its origins, its development, its problems, and its need for restoration and revitalization.

conducting studies and relying on .Following the descriptive analytical approach - and ,questionnaires on the impact of real estate prices in Jeddah after the demolition studies on the services that Jeddah lacks after the demolition.

In addition, come up with solutions for the people of Jeddah to reduce the rise in real estate prices, and propose an alternative simplified project to reduce crowding in Jeddah, results and recommendations based on studies.

Among the study tools: relying on questionnaires to reach results.

Among the fields of study:

The study of the situation of people and the extent to which they are affected and the extent to which real estate prices are affected crosses the field of social sciences.

- plans and projects expresses architecture. Case study of buildings

Spatial domain.

Jeddah city in the Kingdom of Saudi Arabia.

(Human field)

It is represented in the population of Jeddah in the Kingdom of Saudi Arabia.

Whereas, the conclusion of this research is that despite the damage to the slum dwellers, they are among the performers of the removal for several reasons, including the lack of buildings in good condition and that there is deviant behavior among the slum dwellers in Jeddah, including drugs and gangs. As the demolition of

these neighborhoods contributed to reducing these criminal phenomena. However, one of the negative aspects of demolition is an unreasonable rise in real estate prices.

Among the suggestions that can be applied scientifically:

Establishing residential complexes that contain those affected by the demolition, and the demolition takes place at separate intervals and not all at once.

Moreover, revive it in a civilized way, and put forward public tenders

The demolition of slums in Jeddah is the solution, and it is possible to develop them in an orderly manner so that the whole neighborhood is not started, but the development begins with the residential squares one by one in order to avoid the displacement of the population and the rise in real estate prices.

Providing apartments or houses for those affected by the demolition, and compensating the people at least 3 months before the demolition.

With regard to limiting the rise of real estate in Jeddah after the demolition of slums, it is a follow-up and control by the Ministry of Housing of real estate prices to protect

the population, develop white lands in the city of Jeddah, and rehabilitate and launch new plans.

Buildings of multiple floors in small spaces. Also, evaluating the property through three real estate offices approved by the Real Estate Evaluation Committee, taking the average price, and stopping the greed of real estate dealers and their boycott. In addition, they issued a decision to set unified prices, and set a fine for those who did not adhere to these prices.