

Spatial analysis of residential land prices in Jeddah city

Mr. Alsharif Shaker Abdullah

College of Humanities | King Abdullaziz University | KSA

Received:
20/07/2023

Revised:
01/08/2023

Accepted:
18/09/2023

Published:
30/12/2023

* Corresponding author:
shash484@hotmail.com

Citation: Alsharif, SH. A. (2023). Spatial analysis of residential land prices in Jeddah city. *Arab Journal of Sciences & Research Publishing*, 9(4), 67 – 85. <https://doi.org/10.26389/AJSRP.R200723>

2023 © AISRP • Arab Institute of Sciences & Research Publishing (AISRP), Palestine, all rights reserved.

• Open Access



This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY- NC) [license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Abstract: This study is concerned with identifying the average residential land prices in Jeddah city and understanding the most important spatial factors that affect them. The study found a discrepancy in the average residential land prices per square meter. Prices were high in the city center and very high in some sub-municipalities. The northwestern direction and decreases in the southern and eastern direction. The spatial factors affecting the average prices of residential lands in the sub- municipalities of Jeddah were identified. The most important factors were the availability of public services, infrastructure services, and population density, followed by the factor of proximity to the city center and the waterfront, and finally the type of planning. Prices also rise. On the main axes: King Abdulaziz Road, Medina Road, and Hira Street.

Keywords: Spatial analysis, Residential land prices, Jeddah City.

التحليل المكاني لأسعار الأراضي السكنية بمدينة جدة

أ. شاكربن عبد الله الشريف

كلية العلوم الإنسانية | جامعة الملك عبد العزيز | المملكة العربية السعودية

المستخلص: تهتم هذه الدراسة بالتحرف على متوسط أسعار الأراضي السكنية بمدينة جدة وفهم أهم العوامل المكانية التي تؤثر فيها وتوصلت الدراسة إلى وجود تباين في متوسط أسعار الأراضي السكنية للمتر المربع فكانت الأسعار مرتفعة في وسط المدينة ومرتفعة جداً في بعض البلديات الفرعية الشمالية الغربية وتقل في الاتجاه الجنوبي والشرقي وتم التعرف على العوامل المكانية المؤثرة في متوسط أسعار الأراضي السكنية في البلديات الفرعية بمدينة جدة وكان من أهم العوامل هو توفر الخدمات العامة وخدمات البنية التحتية والكثافة السكانية يلها عامل القرب من مركز المدينة والواجهة البحرية وأخيراً نوع التخطيط كذلك ترتفع الأسعار على المحاور الرئيسية طريق الملك عبد العزيز وطريق المدينة المنورة وشارع حراء. الكلمات المفتاحية: التحليل المكاني- أسعار الأراضي السكنية- مدينة جدة.

المقدمة.

يسعى الإنسان جاهداً في سبيل توفير المسكن الملائم له ولأسرته، وحتى يكون المسكن ملائم للعيش فيه، لا بد أن تتوافر فيه مجموعة من الخصائص والمعايير، وهذا يتطلب أرض سكنية مناسبة لذلك، وعليه فإن موقع الأرض السكنية وما تتميز به من خصائص يحدد مستوى أهمية وقيمة المسكن، ويُحدد أهمية وخصائص ومميزات الموقع للأرض السكنية بما يتوافر لها من عوامل مكانية متعددة تميزها عن أرض في موقع آخر من نفس المدينة.

ونظراً لتفاوت أسعار الأراضي في مدينة جدة، وعدم وجود مؤشرات معينة تحدد أسعار الأراضي السكنية تطبق على كافة المواقع داخل المدينة، فقد ارتأينا القيام بإجراء دراسة بعنوان " تأثير العوامل المكانية على أسعار الأراضي السكنية في مدينة جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية "، ويأتي تأثير العوامل المكانية في تقييم أسعار الأراضي السكنية بمدينة جدة، حيث تعاني المدينة من مشكلة الارتفاع الحاد في أسعار الأراضي السكنية، والتباين الكبير في هذه القيم من موقع لآخر.

مشكلة الدراسة:

يتفق الجغرافيون والمهتمون بدراسة المدن على أن أسعار الأراضي السكنية داخل المدينة يرتفع كثيراً في منطقة وسط المدينة أو المنطقة التجارية المركزية بشكل حاد، ويكون أقل كلما ابتعدنا عن منطقة الوسط نحو أطراف المدينة، إلا أن هذا الانخفاض في أسعار الأراضي السكنية باتجاه أطراف المدينة لم يكن ثابتاً دائماً، بل وجدت هناك مناطق تشكل قمماً ثانوية لأسعار الأراضي السكنية خارج الأحياء السكنية الراقية وقرب المراكز التجارية، وقد لوحظ أن أسعار الأراضي السكنية ترتفع بالقرب من المواصلات الجيدة والمراكز التجارية الفرعية والثانوية التي تتمركز في المناطق الخارجية للمدينة أثناء عملية نمو المدينة، حيث لعبت توافر العوامل المكانية دوراً مهماً في زيادة أسعار الأراضي القريبة منها. وفي ظل التزايد السكاني والعمراني وحدة المنافسة في تملك الأراضي وظهور تجار العقارات، وزيادة تفاوت أسعار الأراضي السكنية وعدم وجود مؤشرات تحدد القيمة العادلة لسعر الأراضي السكنية وفق معياريها، واختلاف أهمية موقع الأرض السكنية من موقع لآخر بمنطقة الدراسة، واختلاف وتفاوت الخدمات وتوفر طرق المواصلات والخدمات الحكومية وغيرها، كل تلك المتغيرات لها تأثير على أسعار الأراضي وهو محور بحثنا، محاولين الإجابة عن الإشكالية

أهمية الدراسة:

تستمد الدراسة أهميتها من أهمية المتغيرات التي تتناولها كونها تسعى إلى إبراز طبيعة وجوهر العلاقة الموجودة فيما بين متغيري الدراسة الرئيسيين وهما العوامل المكانية وأسعار الأراضي السكنية، والسعي إلى تحديد العلاقة فيما بينهما، الخروج بتفسيرات عملية تساهم في معرفة العلاقة بين العوامل المكانية وأسعار الأراضي السكنية.

أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف المتمثل في الآتي:

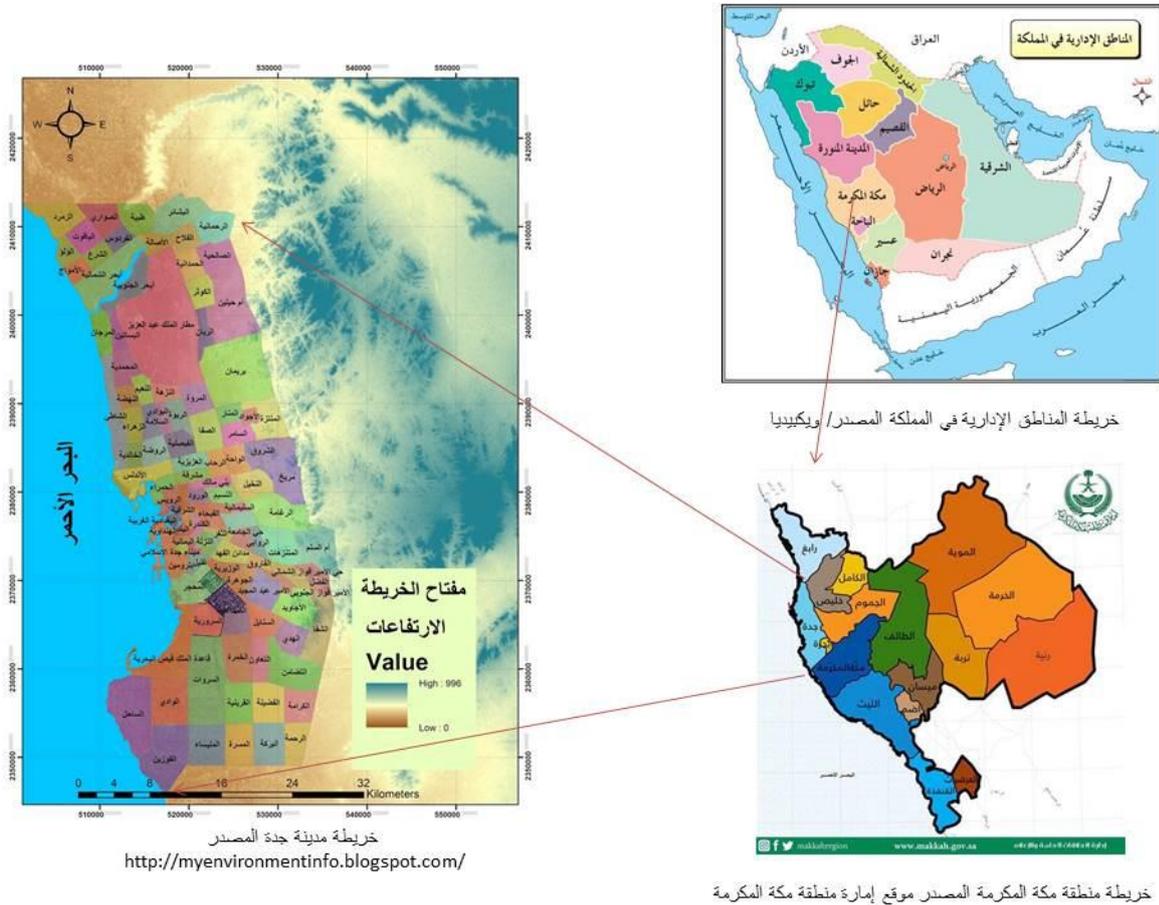
- 1- إنشاء قاعدة بيانات توضح متوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة جدة
- 2- تحليل مستوى تأثير العوامل المكانية على أسعار الأراضي السكنية في مدينة جدة.

فرضيات الدراسة:

استناداً إلى تساؤلات مشكلة الدراسة وأهدافها فقد تم صياغة فرضيات الدراسة للتأكد من تحققها أو نفيها، من خلال القيام بتحديد مجموعة من الفرضيات على النحو التالي:

- الفرضية الرئيسية: تنص على أنه: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية بين العوامل المكانية وأسعار الأراضي السكنية".
ويتفرع من هذه الفرضية الفرضيات الفرعية التالية:
1. الفرضية الفرعية الأولى: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين الموقع (مناطق الجذب/ مركز المدينة/ الكورنيش البحري/ المطار/ الجامعات/ الميناء) و(علاقة عكسية) بين (مناطق الطرد/ المناطق الصناعية/ المناطق العشوائية) وأسعار الأراضي السكنية.
 2. الفرضية الفرعية الثانية: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين سهولة الوصول (الطرق وحركة المرور) وأسعار الأراضي السكنية.
 3. الفرضية الفرعية الثالثة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين توفر البنية التحتية (ماء/ كهرباء/ صرف صحي/ تصريف السيول) وأسعار الأراضي السكنية.

4. الفرضية الفرعية الرابعة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين زيادة الكثافة السكانية في الأحياء وأسعار الأراضي السكنية.
5. الفرضية الفرعية الخامسة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين توفر المرافق العامة (حكومية تجارية ترفيهية دينية) وأسعار الأراضي السكنية.
6. الفرضية الفرعية السادسة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية (علاقة طردية) بين خصائص الأرض (الطبوغرافية) وأسعار الأراضي السكنية.



شكل (1) خريطة منطقة مكة المكرمة ومدينة جدة

منطقة الدراسة:

تمتاز مدينة جدة بخصائص طبيعية وبشرية خاصة بها، فهي تعد نقطة التقاء بين المنطقة السهلية والجبلية الواقعة غرب منطقة مكة المكرمة، حيث يتميز الموقع بتنوع مظاهر السطح من الأودية والتلال الكبيرة. وغالبا ما يؤثر دوراً رئيسياً في نشأة التجمعات العمرانية وتطورها، حيث أن كل ظاهرة عمرانية لها ما يرتبط بها من جوانب خاصة تؤثر في نمو وتوسع نطاقها واتجاهاتها. لذا فخصائص الموقع تؤثر بشكل واضح في نمو عمران المدينة وتطورها. أما عن الموقع الفلكي والجغرافي للمدينة فتقع مدينة جدة على السهل الساحلي الشرقي للبحر والذي يمثل امتداداً طبيعياً لسهل تهامة بين دائرتي عرض 25° - 21°، 45° - 21° شمالاً، وخطي طول 5° - 39°، شرقاً، يحدها البحر الأحمر من الغرب، ومجموعة من التلال الصغيرة تليها سلاسل غير متصلة من الجبال الموازية لسلسلة جبال الحجاز العالية من الشرق، وتمتد ما بين الرأس الأسود عند الخمرة جنوباً وشمراً بجر شمالاً (الحمدان، 1410هـ، 25). وتعد مدينة جدة من المدن المتزايدة في مساحتها نتيجة للحالة الاقتصادية والاستثمار التجاري والرغبة في توفير المساكن للسكان والمناطق للخدمات السياحية للسياح. حيث ضمت محافظة جدة خلال عام 1434هـ نحو (11) بلدية فقط، وتطور هذا العدد حتى وصل في عام 1441هـ إلى تسع عشرة بلدية

الخصائص الطبيعية والبشرية

تعد الخصائص الطبيعية والبشرية من أهم السمات التي يهتم بدراستها الجغرافي فهي توضح الطبيعة الجغرافية للبيئة المكانية التي تختص بها الدراسة كالبنية والتركيب الجيولوجي والمناخ وعناصره المختلفة، وكذلك الخصائص البشرية للمدينة كالتقسيم الإداري لمنطقة الدراسة ودراسة السكان والكثافة السكانية في مدينة جدة .

البنية والتركيب الجيولوجي :

يعد عامل التضاريس أحد أهم العوامل الطبيعية المؤثرة في تحديد مدى صلاحية المدن للتوسع العمراني فيها. حيث تنقسم مدينة جدة بتنوع طبيعتها أرضها، حيث أن مدينة جدة يحدها تلال شرقاً تشكل امتداداً لسلسلة جبال الحجاز، وتخترقها بعض الأودية وتندرج الأرض في الانحدار من الشرق نحو الغرب، حيث يظهر الامتداد الحقيقي للمدينة، والذي تلامس فيه الساحل الشرقي للبحر الأحمر، والذي يمثل الحد الغربي لها. ويوجد فيها العديد من الرؤوس البحرية، وأيضاً بعض الخلجان، ولعله من المهم الإشارة إلى أن مدينة جدة تمتاز بتنوع غير محدود من التجمعات التعدينية للمعادن، حيث إنها من المدن ذات التنوع الجيولوجي في طبيعتها أرضها، وتشتمل على عدد من المعادن والأحجار والصخور والرواسب بشتى أنواعها فيما بين الصخور النارية والصخور المتحولة والصخور الرسوبية.

السكان:

تعد دراسة علم السكان من الدراسات الهامة في العلوم الإنسانية، فالسكان هم المنطلق الأساسي الذي يتمحور حوله كثير من الدراسات في مختلف المجالات، وينمو السكان بمدينة جدة بشكل متسارع، وقد بلغ أعداد السكان وفق التعداد السكاني والمسكن لعام 1974م 561,104 نسمة. أما في عام 2010م فقد بلغ عدد السكان في مدينة جدة وفق التعداد السكاني 3,456,259 نسمة، مما يشير إلى أنه خلال ما يقرب من 36 سنة فقط تضاعف عدد سكان مدينة جدة قرابة 6 مرات.

معوقات الدراسة:

- 1- شح توفر الدراسات السابقة لموضوع الدراسة ومنطقة الدراسة.
- 2- صعوبة تحديد منهج الدراسة بسبب كثرة تشعبات وتعقيدات الموضوعات ذات الصلة بموضوع الدراسة.
- 3- صعوبة الحصول على البيانات المطلوبة بشكل مباشر ومحدد مما يتطلب من الباحث الكثير من الجهد والبحث.
- 4- التغيرات التي حدثت أثناء إعداد البحث من أعمال الإزالة على الأحياء العشوائية

أسباب اختيار موضوع الدراسة:

- 1- التعرف على واقع أسعار الأراضي السكنية في منطقة الدراسة.
- 2- لاحظ الباحث أن منطقة الدراسة تعاني من عدم وجود مؤشرات رئيسية تستخدم في تحديد أسعار الأراضي السكنية.
- 3- تحديد الأسباب وراء تفاوت واختلاف أسعار الأراضي السكنية من موقع لآخر في منطقة الدراسة

2- منهجية الدراسة.

بناءً على طبيعة الدراسة والأهداف المرسومة لها في التعرف على العوامل المكانية وأثرها على أسعار الأراضي السكنية، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة فقد اعتمد الباحث على المنهج التحليلي كأساس لدراسة الجانب النظري للدراسة، في حين اعتمد على التحليل الإحصائي والكمي كأساس لدراسة وكتابة الجانب العملي للبحث ثم تحليل هذه البيانات إحصائياً للوصول إلى نتائج الدراسة، وذلك كما يلي:

- 1- المنهج الوصفي التحليلي: يقوم على جمع الحقائق والبيانات حول موضوع العوامل المكانية والأراضي السكنية ونظم المعلومات الجغرافية، من خلال الرجوع إلى الكتب والمقالات والدراسات والرسائل الجامعية لوضع الإطار النظري للعوامل المكانية والأراضي السكنية ونظم المعلومات الجغرافية.
- 2- المنهج الكمي: والذي يقوم على أساس استخدام لغة الأرقام للوصول إلى النتائج التي تتصف بالدقة، باستخدام الأسلوب الإحصائي في ذلك

3- الخلفية النظرية والدراسات السابقة.

3-1- الخلفية النظرية:

يعتمد مجال التخطيط العمراني على عدد من المفاهيم والأسس النظرية العلمية، التي يتم من خلالها دراسة الأساليب والبيانات الخاصة بالمدينة، وكذلك توزيعها المكاني والأهداف والمعايير التخطيطية، بالإضافة إلى العديد من العمليات التخطيطية من أجل فهم العلاقات المكانية وتحليلها، وأسباب تغير استخدام الأرض، وكذلك اعتماده على النظريات العلمية الخاصة بتخطيط استخدام الأرض، التي تعد أساساً علمياً رصيناً في الدراسات العمرانية الجغرافية المرتبطة بالحيز المكاني، ومسببات زيادة ونقص هذه الرقعة المكانية، وما يرتبط معه من نمو سكاني للمدينة الحضرية. وفيما يلي بعض من المفاهيم والنظريات الخاصة بنمو وتخطيط استخدامات الأرض في المدن، وهي كالتالي:

❖ مخطط جدة الإستراتيجي:

يمتاز هذا المخطط بأنه يصف الرؤية والغايات للتنمية والنمو العمراني داخل محافظة جدة، وهو يوفر المبادئ الهيكلية الشاملة لتنمية المحافظة، التي يجب تضمينها في المخطط شبه الإقليمي، والمخطط الهيكلي، والمخطط المحلي. كما يعرف الأهداف على امتداد المحافظة والسياسات التي تقود صنع القرار المتعلق بتخطيط استخدامات الأراضي، ووضع السياسة الحضرية والعمرانية، وتخطيط البنية التحتية، والاستثمار، والحوكمة، وتوفير مرافق المدينة. كما يوفر إطار عمل للإدارة والتنفيذ؛ لضمان النجاح على المدى البعيد لمخطط جدة) المخطط الإستراتيجي، شركة إيكوم، أمانة جدة، 1436هـ، 12).

❖ مخطط جدة شبه الإقليمي:

يختص هذا المخطط بوضع استراتيجية مكانية للنمو على المدى البعيد حتى العام 1450هـ/2033م، ويحدد أماكن النمو العمراني على مستوى المحافظة، وكذلك أماكن الحماية البيئية، كما يوفر استجابة مكانية على مستوى المحافظة للمبادئ الهيكلية والأهداف والسياسات ت، التي وضعت في مخطط جدة الإستراتيجي) المخطط الإستراتيجي شركة إيكوم، أمانة جدة، 1436هـ، 12).

❖ مخطط جدة الهيكلي:

يتوفر من خلال هذا المخطط إطار عمل هيكلي للنمو العمراني والتجديد داخل النطاق العمراني، كما يوفر الاستخدام المناسب للأراضي لتوفيرها للمشروعات الإستراتيجية ضمن المنطقة الحضرية للمحافظة. ويسعى لتوفير إطار عمل مكاني على مستوى المدينة لقيادة وتوجيه الاستثمار من قبل الأمانة وشركائها من القطاع العام والخاص (المخطط الإستراتيجي، شركة إيكوم، أمانة جدة 1436هـ، 12).

❖ مخطط جدة المحلي:

يوفر هذا المخطط سلسلة من المخططات المحلية لعدد من المناطق ذات الأولوية التي تحدد استراتيجية شاملة للتنمية المنسقة وقرارات التصميم على امتداد المنطقة العمرانية، كما يوفر الثقة والتأكيد للجهات من القطاع الخاص والعام لتقديم المخططات المحددة والبرامج والاستثمارات (المخطط الإستراتيجي، شركة إيكوم، أمانة جدة 1436هـ، 12).

3-2- الدراسات السابقة

- دراسة (دياب، 1413هـ) بعنوان: استعمال الأراضي والنمو العمراني في مدينة جدة دراسة تطبيقية، وقد أبرزت الدراسة أنه بعد الاعتماد على سلسلة بيانات للمتغيرات من 1395 إلى 1411هـ، واتضح أن عدد السكان والنتائج المحلي الإجمالي والرقم القياسي للسكن من أهم العوامل المؤثرة في نمو مدينة جدة.

- دراسة (جستنية، 2010) بعنوان " التباين المكاني للفنادق في مدينة جدة: دراسة في جغرافية السياحة "

اهتم هذا البحث بدراسة التوزيع المكاني لفنادق مدينة جدة، والتي تحتل مكانة مهمة بالنسبة لقطاعها الفندقي على مستوى المملكة. ولقد قام الباحث بتقسيم مدينة جدة إلى خمس نطاقات جغرافية وفق نموذج (Model) يتماشى واتجاهات النمو العمراني للمدينة. إن دراسة توزيع الفنادق على النطاقات الجغرافية الخمس تم بناء على اختيار أربعة معايير رئيسية تشمل العدد، تاريخ الافتتاح، الدرجة والحجم، وذلك لمعرفة طبيعة الاختلافات المكانية لكل منها. وبدراسة تباين التوزيع المكاني وفقاً لأنموذج الأنماط المكانية فقد توصلت الدراسة إلى أن منطقة الأعمال المركزية جاءت في المرتبة الأولى من حيث إجمالي عدد الفنادق، كما تعتبر الفترة الزمنية الممتدة من عام 1401- 1415 هـ الانطلاقة الحقيقية لانتشار الفنادق بمدينة جدة. كما وأن الفنادق الكبيرة والضخمة تتوزع بعيداً عن منطقة الأعمال المركزية، والتي تعتبر منطقة تركيز للفنادق الصغيرة. ومن حيث الدرجة فإن الدراسة أوضحت أن وظيفة المكان لعبت دوراً فاعلاً في التوزيع، ففنادق الدرجة الممتازة تركزت في المواقع الجميلة (الكورنيش) والانتقالية فيما ظل نطاق المنطقة المركزية منطقة تركز

الفنادق الأقل درجة. ولقد كان من نتائج تحليل هذا النموذج أن توصلت الدراسة إلى وضع معايير تم بموجبها تحديد ما يعرف باسم منطقة "الفنادق المركزية" District "C.H.D" Central Hotel .

البيانات والمعلومات المستخدمة في الدراسة:

- أولاً: البيانات المكانية:
 - وهي أي ظاهرة جغرافية ذات امتداد مساحي أو خطي أو نقطي يتم إدخالها في قاعدة المعلومات ويتم تعريفها إحدائياً، ويتم الحصول عليها من المصادر التالية:
 - 1- المعلومات المكانية الخاصة بالخرائط ذات العلاقة بالدراسة (خريطة الأحياء السكنية/خريطة الطرق/خريطة استعمالات الأراضي/خريطة خدمات البنية التحتية/خريطة الكثافة السكانية/خريطة الطبوغرافية).
 - 2- وسائل الاستشعار عن بعد: استخدام وتحليل صور فضائية لمنطقة الدراسة من نوع spot بحجم خلايا محددة، واستخدامها لرسم خارطة المنقطة وتحديد أنواع الغطاء الأرضي ذات الامتداد المساحي.
 - 3- المسح الميداني لمنطقة الدراسة: سوف تشمل الدراسة الميدانية على مختلف مواقع منطقة الدراسة.
 - 4- الملاحظات التي سوف يسجلها الباحث.
 - ثانياً: البيانات الوصفية:
 - هي المعلومات التي سيجري قياسها في الميدان، وإحصاءات الأجهزة ذات العلاقة، وعمل جداول خاصة لها، وسيتم جمع بيانات عامة لكل أنواع الأراضي السكنية بالاستعانة بما يلي:
 - 1- التقارير والنشرات الإحصائية الصادرة عن الدوائر الرسمية والأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالدراسة.
 - 2- المراجع المكتبية والدراسات والبحوث التي لها علاقة بموضوع الدراسة.
 - 3- البيانات التي سيقوم الباحث بجمعها (متوسط سعر متر الأرض السكني بالحي).

الأساليب الإحصائية المستخدمة:

- حيث سيقوم الباحث بتحليل بيانات الدراسة بحزمة البرامج الإحصائية وبرامج أنظمة المعلومات الجغرافية، كما يلي:
 - أسلوب التحليل الإحصائي: باستخدام برنامج الحاسب (MS EXCEL) لتحليل ومعالجة البيانات، بحساب الوسيط، ومعامل الارتباط، واستخدام التكرارات والنسب المئوية، واستخدام المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية.

• التقسيم الإداري لمنطقة الدراسة:

مدينة جدة: تضم مدينة جدة 18 بلدية فرعية كما يتضمن كل نطاق إشراف بلدية في منطقة مكانية تشتمل على عدد من الأحياء كما هي موضحة في الجدول رقم (2-4) وخريطة البلديات الفرعية في مدينة جدة شكل رقم (2-5). كما أتمت الدراسة بتوضيح التوزيع المكاني للأحياء السكنية لمحافظة جدة وفق البيانات الرقمية الصادرة من أمانة جدة لأخر تحديث في عام 1441هـ. وبلغ مجموعها 213 كحي سكني مخطط منها 192 حي سكني و21 أراضي خطلت لأحياء سكنية حكومية وترفيهية وصناعية.

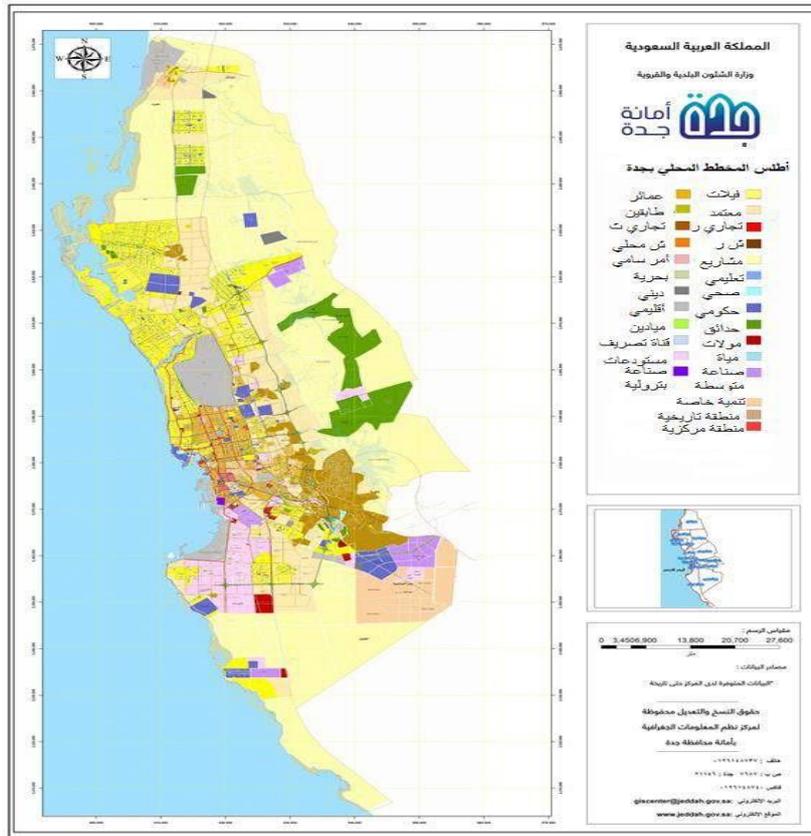
الخلفية الديموغرافية:

تعتبر منطقة مكة المكرمة من أبرز المناطق ذات الكثافة السكانية العالية في المملكة العربية السعودية وذلك في ظل استقرار أكثر من ربع إجمالي عدد سكان المملكة بها، وسجلت المنطقة عدد سكان بلغ 6.915006 مليون نسمة) وفقاً للإحصاءات السكانية لعام (2010) وقد سجلت محافظة جدة أعلى المستويات لعدد السكان السعوديين في المنطقة بنحو 4.55 مليون نسمة مقابل 3.34 ألف نسمة من غير السعوديين. وفي عام 1970، بلغ عدد سكان محافظة جدة نحو 381 ألف نسمة. حيث ارتفع عدد السكان بحلول عام 1993 لكي يصل إلى 2 مليون نسمة، ومن ثم إلى 3.250.000 مليون نسمة بحلول عام 2007. أما في الوقت الحاضر، بلغ إجمالي عدد السكان أكثر من 4 ملايين نسمة أي بمعدل نمو سنوي يبلغ 3.2% ويشكل السكان دون سن 24 عاماً ما نسبته 24% تقريباً، كما سجلت المدينة والتي تعد ثاني أكثر مدينة سعودية، معدل كثافة سكانية بلغ 48 نسمة/ للهكتار الواحد

خصائص استخدام الأرض لمدينة جدة

1. الاستخدامات السكنية: تنقسم الاستخدامات السكنية بمدينة جدة إلى أربعة أقسام حسب نوع المباني، وتبلغ مساحة الاستخدامات السكنية 707.639 كم² بنسبة تبلغ 43.3%.

2. الاستخدامات الترفيهية: تتمثل في الحدائق والنوادي الرياضية والمساحات الخضراء، فعلى الرغم من أنها من الاستخدامات الهامة للمدن، إلا أن مساحتها لا تزيد عن 998.122 كم² بنسبة 5.7%.
3. الاستخدامات الحكومية: نتيجة للدور الذي تقوم به مدينة جدة على المستوى المحلي والإقليمي والدولي جعل مساحة الاستخدامات الحكومية بمدينة جدة تتفوق على كثير من الاستخدامات الأخرى بالمدينة نفسها، حيث تصل مساحة الاستخدامات الحكومية إلى ما مقداره 151.141 كم² بنسبة 6.8%.
4. الاستخدامات التعليمية والدينية: بمساحة تبلغ 141.3 كم² بنسبة 2.0% فقط من إجمالي مساحة مدينة جدة.
5. الاستخدامات التجارية والصناعية: تقفز مساحة الاستخدامات التجارية والصناعية في المراكز التجارية المتوزعة على أحياء مدينة جدة، كالمولات، والأسواق، والمحلات، وكذلك المدن الصناعية والمستودعات وأماكن الورش الصناعية لتصل إلى 881.39 كم² من إجمالي مساحة مدينة جدة بنسبة 4.2%.
6. المشاريع والقرى المتكاملة: بمساحة مرتفعة تبلغ 051.608 كم² بنسبة 2.37%، وهذا يعود للتخطيط المستمر لزيادة نمو وتوسع المدينة في المجال العمراني.
7. الاستخدامات البحرية: حيث تبلغ مساحتها ما مقداره 001.3 كم² بنسبة 2.0%.
8. منطقة المقابر: تقدر بنحو 067.8 كم² بنسبة تبلغ 5.0%.



شكل (2) استخدام الأرض في مدينة جدة المصدر: أمانة محافظة جدة، أطلس المحلي

تحليل بيانات الدراسة باستخدام الأساليب الإحصائية

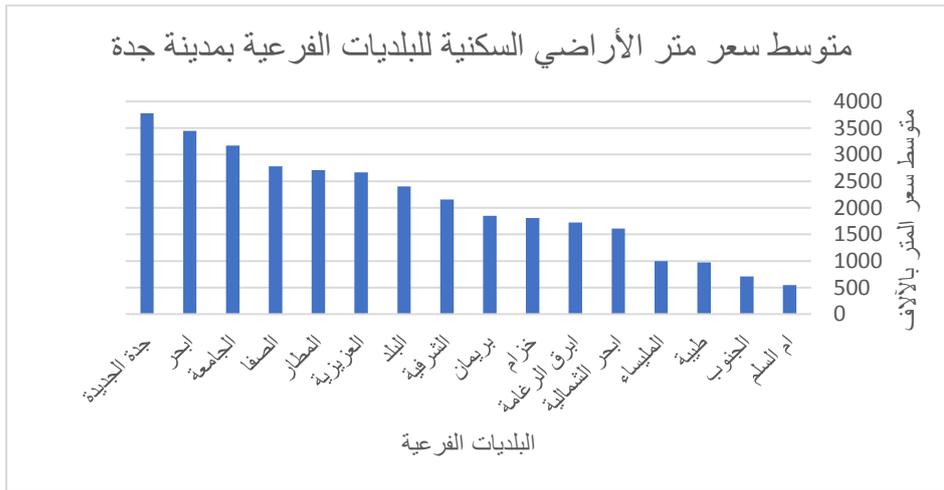
جدول (1) متوسط أسعار الأراضي السكنية للبلديات الفرعية بمدينة جدة 1442 هـ

الرتبة السعرية (ريال)		متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية				
5	4			3	2	1	
أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800			
		3			1849	بريمان	
		4			3170	الجامعة	
		1			546	ام السلم	
		3			2154	الشرفية	
		4			2401	البلد	

الرتبة السعرية (ريال)					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
5	4	3	2	1		
أكثر من 3200	2400- 3200	1600- 2400	800- 1600	أقل من 800		
		4			2664	العزيزة
		5			3779	جدة الجديدة
		5			3445	ابحر
		1			711	الجنوب
		4			2707	المطار
		2			995	المليساء
		3			1612	ابحر الشمالية
		4			2780	الصفاء
		3			1807	خزام
		3			1726	ابرق الرغامه
		2			975	طيبة
				3779		أعلى قيمة
				546		أقل قيمة
				2098.133333		المتوسط الحسابي
				2154		الوسيط
				1011.015463		الانحراف المعياري
				3		المتوال

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار

الفئة السعرية					متوسط سعر المتر	البلدية الفرعية
5	4	3	2	1		
أكثر من 3200	2400- 3200	1600- 2400	800- 1600	أقل من 800		
		3			1849	بريمان
		4			3170	الجامعة
		1			546	ام السلم
		3			2154	الشرفية
		4			2401	البلد
		4			2664	العزيزة
		5			3779	جدة الجديدة
		5			3445	ابحر
		1			711	الجنوب
		4			2707	المطار
		2			995	المليساء
		3			1612	ابحر الشمالية
		4			2780	الصفاء
		3			1807	خزام
		3			1726	ابرق الرغامه
		2			975	طيبة



متوسط سعر متر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية بمدينة جدة

جدول (2) الارتباط بين (الفئة السعرية) والعوامل المكانية المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية بجدة

الرتبة السعرية	القرب من مركز المدينة	الواجهة البحرية	توفر الخدمات	نوع التخطيط	الكثافة السكانية	البنية التحتية	طبوغرافيا
3	4	2	2	1	5	3	3
2	2	2	1	2	1	1	1
5	3	2	2	2	5	2	3
3	1	2	1	2	2	1	1
2	1	2	1	2	2	1	1
2	2	1	1	1	2	1	1
1	2	1	1	1	5	1	1
1	4	1	1	1	5	2	1
5	3	2	2	1	5	3	2
2	2	2	1	2	1	2	1
4	3	1	2	1	5	3	1
3	5	1	2	1	5	3	1
2	2	2	1	1	2	2	1
3	1	2	1	2	1	2	1
3	2	2	2	1	5	3	3
4	5	2	2	1	5	3	2
الارتباط	0.3	0.3	0.8	0.013	0.4	0.6	0.6

جدول (3) الارتباط بين العوامل المكانية المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية بمدينة جدة

البعيد عن مركز المدينة	القرب من مركز المدينة	الواجهة البحرية	توفر الخدمات	نوع التخطيط	الكثافة السكانية	البنية التحتية	طبوغرافيا
1	1	1	1	1	1	1	
الواجهة البحرية	-0.3	1	0.05	-0.4	-0.7	0.76	
توفر الخدمات	0.66	0.05	1	-0.5	-0.7	0.76	
نوع التخطيط	-0.6	0.52	-0.4	1	-0.7	0.76	
الكثافة السكانية	0.71	-0.4	0.76	-0.5	1	0.63	
البنية التحتية	0.68	0.05	0.85	-0.5	0.63	1	

طبوغرافيا	القرب من مركز المدينة	الواجهة البحرية	توفر الخدمات	نوع التخطيط	الكثافة السكانية	البنية التحتية	طبوغرافيا
1	0.31	0.43	0.72	0.2 -	0.55	0.53	1

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار

جدول (4) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية والقرب من مركز مدينة جدة

البلدية الفرعية		متوسط سعر المتر السكني	الفئة السعرية					البعد عن المركز (كم)					
1	2		3	4	5	1	2	3	4	5			
اقل من 800	800-1600	1600-2400	2400-3200	اكثر من 3200	اقل من 7	7-14	14-21	21-28	اكثر من 28				
بريمان	1849	3	4										
الجامعة	3170	4	3										
ام السلم	546	1	2										
الشرفية	2154	3	3										
البلد	2401	4	1										
العزيزية	2664	4	2										
جدة الجديدة	3779	5	2										
ابحر	3445	5	4										
الجنوب	711	1	3										
المطار	2707	4	2										
المليساء	995	2	3										
ابحر الشمالية	1612	3	5										
الصفا	2780	4	2										
خزام	1807	3	1										
ابرق الرغامة	1726	3	2										
طيبة	975	2	5										
الارتباط طردي		0.3											

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار

جدول (5) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية والواجهة البحرية بمدينة جدة

البلدية الفرعية	متوسط سعر المتر السكني	الرتبة السعرية					الواجهة البحرية	
		1	2	3	4	5	1	2
اقل من 800	800-1600	1600-2400	2400-3200	اكثر من 3200	مباشرة	غير مباشرة		
بريمان	1849	3	2					
الجامعة	3170	4	2					
ام السلم	546	1	2					
الشرفية	2154	3	2					
البلد	2401	4	2					
العزيزية	2664	4	1					
جدة الجديدة	3779	5	1					

الواجهة البحرية		الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
2	1	5	4	3	2	1		
غير مباشرة	مباشرة	اكثرمن 3200	2400- 3200	1600- 2400	800- 1600	اقل من 800		
1				5			3445	ابحر
2				1			711	الجنوب
2				4			2707	المطار
1				2			995	المليساء
1				3			1612	ابحر الشمالية
2				4			2780	الصفاء
2				3			1807	خزام
2				3			1726	ابرق الرغامه
2				2			975	طيبة
.3							الارتباط طردي	

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة

جدول (6) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية وتوفر الخدمات بمدينة جدة

توفر الخدمات العامة		الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
2	1	5	4	3	2	1		
غير مكتملة	مكتملة	اكثرمن 3200	2400- 3200	1600- 2400	800- 1600	اقل من 800		
2				3			1849	بريمان
1				4			3170	الجامعة
2				1			546	ام السلم
1				3			2154	الشرفية
1				4			2401	البلد
1				4			2664	العزيزية
1				5			3779	جدة الجديدة
1				5			3445	ابحر
2				1			711	الجنوب
1				4			2707	المطار
2				2			995	المليساء
2				3			1612	ابحر الشمالية
1				4			2780	الصفاء
1				3			1807	خزام
2				3			1726	ابرق الرغامه
2				2			975	طيبة
.8							الارتباط طردي	

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة

جدول (7) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية ونوع التخطيط بمدينة جدة

نوع التخطيط		الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
2	1	5	4	3	2	1		
مختلط	منظّم	أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800		
1				3			1849	بريمان
2				4			3170	الجامعة
2				1			546	ام السلم
2				3			2154	الشرفية
2				4			2401	البلد
1				4			2664	العزيزية
1				5			3779	جدة الجديدة
1				5			3445	أبحر
1				1			711	الجنوب
2				4			2707	المطار
1				2			995	المليساء
1				3			1612	أبحر الشمالية
1				4			2780	الصفاء
2				3			1807	خزام
1				3			1726	أبرق الرغامة
1				2			975	طيبة
0.013							الارتباط طردي	

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة

جدول (8) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية والكثافة السكانية بجدة

الكثافة السكانية (بالآلاف)					الرتبة السعرية (ريال)					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1		
أكثر من 12	9 إلى 12	6 إلى 9	3 إلى 6	أقل من 3	أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800		
		1					3			1849	بريمان
		5					4			3170	الجامعة
		1					1			546	ام السلم
		4					3			2154	الشرفية
		4					4			2401	البلد
		4					4			2664	العزيزية
		1					5			3779	جدة الجديدة
		1					5			3445	أبحر
		1					1			711	الجنوب
		5					4			2707	المطار
		1					2			995	المليساء
		1					3			1612	أبحر

الكثافة السكانية (بالآلاف)					الرتبة السعرية (ريال)					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1		
أكثر من 12	9 إلى 12	6 إلى 9	3 إلى 6	أقل من 3	أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800		
.4										الارتباط طردي	
المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة											
جدول (9) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية وتوفر خدمات البنية التحتية بمدينة جدة											

البنية التحتية			الفئة السعرية					متوسط سعر المتر	البلدية الفرعية
3	2	1	5	4	3	2	1		
كهرباء/ماء/صرف صحي	كهرباء/وماء	كهرباء	أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800		
1					3			1849	بريمان
3					4			3170	الجامعة
2					1			546	ام السلم
3					3			2154	الشرفية
3					4			2401	البلد
3					4			2664	العزبية
3					5			3779	جدة الجديدة
2					5			3445	ابحر
1					1			711	الجنوب
2					4			2707	المطار
1					2			995	المليساء
1					3			1612	ابحر الشمالية
2					4			2780	الصفاء
2					3			1807	خزام
1					3			1726	ابرق الرغامة
1					2			975	طيبة
.6								الارتباط طردي	
المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة									
جدول (10) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية والطرق المحيطة بها بمدينة جدة									

الطرق المحيطة				الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
جنوب	غرب	شرق	شمال	5	4	3	2	1		
				أكثر من 3200	2400-3200	1600-2400	800-1600	أقل من 800		
الفاصل الجنوبي	الحرمين	غير متوفر	الفاصل الشمالي			3			1849	بريمان
مكة القديم	الملك	الحرمين	الملك عبد			4			3170	الجامعة

الطرق المحيطة				الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
جنوب	غرب	شرق	شمال	5 اكثرمن 3200	4 2400- 3200	3 1600- 2400	2 800- 1600	1 اقل من 800		
	خالد		الله							
مكة القديم	الحرمين	غير متوفر	فاصل شمالي			1			546	ام السلم
الملك عبد الله	الكورني ش	الحرمين	فلسطين			3			2154	الشرفية
الملك خالد	الاندلس	الملك خالد	الملك خالد			4			2401	البلد
فلسطين	الكورني ش	الحرمين	محمد بن عبد العزيز			4			2664	العزيبية
محمد بن عبد العزيز	الكورني ش	المدينة المنورة	حراء			5			3779	جدة الجديدة
حراء	الكورني ش	المدينة المنورة	الكورنيش			5			3445	ابحر
طريق سريع	الليث	غير متوفر	مكة القديم			1			711	الجنوب
محمد بن عبد العزيز	المدينة المنورة	الأمير ماجد	التزهة الفرعي			4			2707	المطار
طريق سريع	الكورني ش	الليث	الفلاح			2			995	المليساء
عبد الله الفيصل	عبد الله الفيصل	المدينة المنورة	شارع100			3			1612	ابحر الشمالي ة
محمد بن عبد العزيز	الأمير ماجد	الحرمين	التزهة الفرعي			4			2780	الصفاء
الفلاح	الفلاح	الحرمين	مكة القديم			3			1807	خزام
الفاصل الجنوبي	الحرمين	غير متوفر	فاصل شمالي			3			1726	ابرق الرغامة
الفاصل الجنوبي	الحرمين	غير متوفر	الفاصل الشمالي			2			975	طيبة

جدول (11) العلاقة بين متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية والارتفاعات- الطبوغرافيا بمدينة جدة

الارتفاعات- طبوغرافيا				الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
3 اكثرمن 124	2 45- 124	1 اقل من45	5 اكثرمن 3200	4 2400- 3200	3 1600- 2400	2 800- 1600	1 اقل من 800			
						3		1849	بريمان	
						4		3170	الجامعة	
						1		546	ام السلم	

الارتفاعات- طبوغرافيا			الرتبة السعرية					متوسط سعر المتر السكني	البلدية الفرعية
3	2	1	5	4	3	2	1		
أكثر من 124	45- 124	أقل من 45	أكثر من 3200	2400- 3200	1600- 2400	800- 1600	أقل من 800		
	1				3			2154	الشرفية
	1				4			2401	البلد
	1				4			2664	العزيزية
	1				5			3779	جدة الجديدة
	1				5			3445	أبحر
	2				1			711	الجنوب
	1				4			2707	المطار
	1				2			995	المليساء
	1				3			1612	أبحر الشمالية
	1				4			2780	الصفاء
	1				3			1807	خزام
	3				3			1726	أبرق الرغامة
	2				2			975	طيبة
.6									الارتباط طردي

المصدر/ إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة

خلاصة بأهم النتائج

- تبلغ أعلى قيمة متوسط سعر الأرض السكني في جدة 3779 ريال للمتر المربع في بلدية جدة الجديدة.
- تبلغ أدنى قيمة متوسط سعر الأرض السكني في جدة 546 ريال في المتر المربع في بلدية أم السلم.
- يبلغ المتوسط الحسابي 2082.56
- يبلغ الوسيط 2001.5.
- يبلغ الانحراف المعياري 978.7175261
- المنوال هو الرتبة السعرية 3 وهو القيمة الأكثر تكرارا في مجموعة البيانات والتي تمثل متوسط سعر الأراضي السكنية للبلديات الفرعية بمدينة جدة بين (1600 إلى 2400 ريال/م²)
- أقل رتبة سعرية متوسط أسعار الأراضي السكنية للبلديات الفرعية بمدينة جدة هي (بلدية أم السلم- بلدية الجنوب)
- والأعلى سعراً لمتوسط أسعار الأراضي السكنية في جدة هي (بلدية أبحر- بلدية جدة الجديدة)
- **القرب من مركز المدينة:**
 - الرتبة الأولى الأقرب من مركز مدينة جدة هي (بلدية البلد- بلدية الشرفية- بلدية خزام)
 - الرتبة الثانية هي (بلدية الجامعة- بلدية العزيزية- بلدية جدة الجديدة- بلدية المطار- بلدية الصفاء- بلدية أبرق الرغامة)
 - الرتبة الثالثة هي (بلدية أم السلم- بلدية الجنوب- بلدية المليساء)
 - الرتبة الرابعة هي (بلدية بريمان- بلدية أبحر)
 - الرتبة الخامسة هي (بلدية أبحر الشمالية – بلدية طيبة)
- **الواجهة البحرية**
 - الرتبة الأولى البلديات الفرعية المطلة مباشرة على الواجهة البحرية لمدينة جدة هي (بلدية العزيزية – بلدية جدة الجديدة- بلدية أبحر- بلدية المليساء- بلدية أبحر الشمالية)
 - الرتبة الثانية البلديات الفرعية غير المطلة على الواجهة البحرية لمدينة جدة هي (بلدية بريمان- بلدية الجامعة- بلدية أم سلم- بلدية الشرفية- البلد- بلدية الجنوب- بلدية المطار- بلدية الصفاء- بلدية أبرق الرغامة- بلدية طيبة)

- الخدمات العامة
 - الرتبة الأولى وهي البلدية الفرعية مكتملة الخدمات بمدينة جدة هي (بلدية الجامعة- بلدية البلد- بلدية العزيزية- بلدية جدة الجديدة- بلدية أبحر- بلدية المطار- بلدية الصفا- بلدية خزام)
 - الرتبة الثانية وهي البلديات الفرعية غير المكتملة الخدمات بمدينة جدة وهي (بلدية بريمان- بلدية أم السلم- بلدية الجنوب- بلدية المليساء- بلدية أبحر الشمالية- بلدية أبرق الرغامه- بلدية طيبة)
- نوع التخطيط
 - الرتبة الأولى وهي البلديات الفرعية المنظمة التخطيط وهي (بلدية بريمان- بلدية جدة الجديدة – بلدية أبحر- بلدية الجنوب- بلدية أبحر الشمالية- بلدية الصفا- بلدية أبرق الرغامه- بلدية طيبة)
 - الرتبة الثانية وهي البلديات الفرعية مختلطة التخطيط بين المنظم والعشوائي وهي (بلدية الجامعة- بلدية أم السلم- بلدية الشرفية- بلدية البلد- بلدية المطار- بلدية خزام)
- الكثافة السكانية
 - أقل كثافة سكانية للبلدية الفرعية في مدينة جدة هي (بلدية بريمان- بلدية أم السلم- بلدية جدة الجديدة- بلدية أبحر- بلدية الجنوب- بلدية المليساء- بلدية أبحر الشمالية- بلدية أبرق الرغامه- بلدية طيبة)
 - الرتبة الثانية (لا يوجد)
 - الرتبة الثالثة (لا يوجد)
 - الرتبة الرابعة للكثافة السكانية للبلديات الفرعية في مدينة جدة هي (بلدية الشرفية- بلدية البلد- بلدية العزيزية- بلدية الصفا)
 - الرتبة الخامسة وهي الأعلى كثافة للبلديات الفرعية بمدينة جدة هي (بلدية الجامعة- بلدية المطار- بلدية خزام)
- البنية التحتية
 - الرتبة الأولى وهي البلديات الفرعية الأقل في توفر خدمات البنية التحتية والتي تتوفر فيها خدمة الكهرباء فقط وهي (بلدية بريمان- بلدية الجنوب- بلدية المليساء- بلدية أبحر الشمالية- بلدية أبرق الرغامه- بلدية طيبة)
 - الرتبة الثانية وهي البلديات الفرعية التي تتوفر بها خدمة الكهرباء وخدمة شبكة المياه وهي (بلدية أم السلم- بلدية أبحر- بلدية المطار- بلدية الصفا- بلدية خزام)
 - الرتبة الثالثة وهي البلديات الفرعية التي تتوفر بها خدمة الكهرباء وخدمة شبكة المياه وخدمة الصرف الصحي وهي (بلدية الشرفية- بلدية البلد- بلدية العزيزية- بلدية جدة الجديدة)
- العلاقة بين متوسط سعر متر الأرض السكنية والعوامل المكانية التي اهتمت بها الدراسة

أثبتت الدراسة وجود العلاقات التالية مرتبة من المعيار المكاني الأعلى في التأثير إلى الأقل وفقاً للآتي:

 - علاقة طردية بمقدار (0.8) بين متوسط سعر متر الأرض السكنية و(توفر الخدمات العامة)
 - علاقة طردية بمقدار (0.6) بين متوسط سعر متر الأرض السكنية و(توفر خدمات البنية التحتية – الطبوغرافيا)
 - علاقة طردية بمقدار (0.4) بين متوسط سعر متر الأرض السكنية و(الكثافة السكانية)
 - علاقة طردية بمقدار (0.3) بين متوسط سعر متر الأرض السكنية و(القرب من مركز المدينة – الواجهة البحرية)
 - علاقة طردية بمقدار (0.013) بين متوسط سعر متر الأرض السكنية و(نوع التخطيط)
- نوع العلاقات بين العوامل المكانية التي اهتمت بها الدراسة
 - علاقة طردية بمقدار (0.85) بين عامل توفر الخدمات العامة وتوفر خدمات البنية التحتية
 - علاقة طردية بمقدار (0.76) بين عامل توفر الخدمات العامة والكثافة السكانية
 - علاقة طردية بمقدار (0.72) بين عامل توفر الخدمات العامة والطبوغرافيا
 - علاقة طردية بمقدار (0.71) بين عامل الكثافة السكانية ومركز المدينة
 - علاقة طردية بمقدار (0.68) بين عامل توفر البنية التحتية ومركز المدينة
 - علاقة طردية بمقدار (0.66) بين عامل توفر الخدمات العامة ومركز المدينة
 - علاقة طردية بمقدار (0.63) بين عامل توفر خدمات البنية التحتية والكثافة السكانية
 - علاقة طردية بمقدار (0.55) بين عامل الطبوغرافيا والكثافة السكانية
 - علاقة طردية بمقدار (0.53) بين عامل الطبوغرافيا والكثافة السكانية

- علاقة طردية بمقدار (0.52) بين عامل نوع التخطيط والواجهة البحرية
- علاقة طردية بمقدار (0.43) بين عامل الطبوغرافيا والواجهة البحرية
- علاقة طردية بمقدار (0.31) بين عامل الطبوغرافيا ومركز المدينة
- علاقة طردية بمقدار (0.05) بين توفر خدمات البنية التحتية والواجهة البحرية
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.2) بين عامل الطبوغرافيا ونوع التخطيط
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.3) بين عامل الواجهة البحرية ومركز المدينة
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.4) بين عامل الكثافة السكانية والواجهة البحرية
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.4) بين عامل نوع التخطيط وتوفر الخدمات العامة
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.6) بين عامل نوع التخطيط ومركز المدينة
- علاقة عكسية بمقدار (- 0.7) بين عامل الكثافة السكانية ونوع التخطيط

التوصيات والمقترحات.

1. إعادة دراسة كفاءة توزيع الخدمات العامة في الأحياء السكنية من خلال تفعيل مراكز الأحياء والمجاورات السكنية.
2. توزيع الكثافة السكانية على الكتلة العمرانية القائمة بشكل متناسب ومدروس.
3. إنشاء القرى والمجمعات متكاملة الخدمات خارج النطاق العمراني بحيث تكون جميع الخدمات اللازمة متوفرة.
4. تطوير المدن التابعة مثل ثول ذهبان عسفان خليص بحره شعبية
5. التركيز على تطوير المحاور الأساسية للتنمية العمرانية الوطنية وهي محور جدة- مكة المكرمة ومحور جدة رابغ.
6. تنفيذ مشروعات البنية التحتية من مياه وصرف صحي وتصريف مياه الأمطار وتخفيض منسوب المياه الجوفية
7. تطوير مدينة جدة لتكون مدينة سياحية من الطراز الأول والاستفادة من موقعها الاستراتيجي في قلب العالم وكونها بوابة الحرمين الشريفين.
8. تطوير مدينة جدة لتصبح مركزا ماليا وتجارية متميزا على مستوى العالم لاسيما في ظل وجود ميناء جدة الاسلامي
9. درء مخاطر السيول والأمطار من خلال انشاء قنوات وشبكات التصريف والمحافظة على مجاري الأودية
10. تطوير الواجهة البحرية على امتداد المدينة من الجنوب إلى الشمال وفق المعايير التخطيطية والترفيهية.
11. جذب السكان إلى الجزء الشمالي والجنوبي بتوفير الإسكان منخفض التكلفة لتخفيف الضغط على وسط المدينة
12. ربط مدينة جدة بمدينة الملك عبد الله الاقتصادية وكذلك بمدينة الفيصلية المستهدف تنفيذها مستقبلا
13. تعزيز مفهوم المدينة الخضراء بإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء.
14. عدم تداخل المراكز الحضرية مع مناطق المدن الصناعية
15. تنفيذ مشروع النقل العام في مدينة جدة بما في ذلك النقل البحري
16. الاستفادة من تقنيات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد في التخطيط الحضري للمدن
17. الاستفادة من الأراضي البيضاء وإدخالها إلى السوق العقاري لاسيما بعد إزالة الأحياء العشوائية بمدينة جدة وتطويرها وفقا للمعايير التخطيطية السليمة من خلال المطورين العقاريين ذوي الخبرة الواسعة

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المراجع بالعربية:

- أبو صبيحة، كايد، 1431هـ "جغرافية المدن"، الطبعة الثالثة، عمان، دار وائل للنشر والتوزيع.
- أبو عيانة، 1993هـ فتحي محمد، جغرافية السكان أسس وتطبيقات ط4 جامعة الاسكندرية دار المعرفة الجامعية: الاسكندرية.
- أحمد، مصطفى أحمد، وعثمان، حسام الدين إبراهيم، 2003. "الموسوعة الجغرافية"، الجزء الأول، الدول- الولايات- المقاطعات.
- آل سعود، مشاعل بنت محمد، 1424هـ "دراسة المشكلات البيئية في مدينة جدة وسبل مواجهتها"، الرياض، الجمعية الجغرافية السعودية
- أمانة محافظة جدة: وكالة التخطيط والتعمير، 1422. "استخدام التقنيات الحديثة في مجال التخطيط العمراني"، ورقة عمل مشارك بها في اللقاء الأول عن تطوير الأداء في الأجهزة البلدية للإجراءات والبرامج التطويرية في مجال التخطيط العمراني، الرياض 14- 15- شعبان.
- أمانة محافظة جدة، (2018م)، نطاق إشراف البلديات الفرعية.

- أمانة محافظة جدة، مشروع إعداد اللائحة التنفيذية لوثيقة ودليل أنظمة وضوابط واشتراطات البناء للمخطط المحلي الجزء الأول اشتراطات البناء للمخطط المحلي، ص1-104.
- أمانة محافظة جدة، مشروع إعداد اللائحة التنفيذية لوثيقة ودليل أنظمة وضوابط واشتراطات البناء للمخطط المحلي الجزء الثاني اشتراطات البناء للمنشأة العامة والخاصة، ص1-632.
- بأبهر، محمد يسلم، 2009. "التثمين العقاري"، الإصدار الأول، مكتبة الملك فهد الوطنية، السعودية.
- بوجمعة، فلوثية لحسن 2009 "العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة، جامعة محمد بو ضيفاف بالمسيلة، الجزائر.
- بوجمعه، فلسية لحسن خلف الله (2009). العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني حالة كدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 29، ص53-65
- التراويح، مزيد مشهور، 1422. "تطبيق نظم المعلومات الجغرافية بأمانة مدينة الرياض"، ورقة عمل مشارك بها في اللقاء الأول عن تطوير الأداء في الأجهزة البلدية للإجراءات والبرامج التطويرية في مجال التخطيط العمراني، الرياض 14-15 شعبان.
- جستينة، اسامه رشاد (2010). التباين المكاني للفنادق في مدينة جدة: دراسة في جغرافية السياحة، مجلة جامعة الملك عبد العزيز للأداب والعلوم الإنسانية، مج18، ع2، ص53-84.
- الحري، عبد الله براك، (2012م)، الخصائص المكانية والخدمات للمجمعات التجارية دراسة تطبيقية على مدينة جدة، سلسلة بحوث جغرافية، الجمعية الجغرافية المصرية، ع46، ص1-88
- الحمدان، فاطمة عبد العزيز، 1410هـ "مدينة جدة الموقع البيئي العمران السكان"، الطبعة الأولى، جدة، دارالمجتمع للنشر والتوزيع.
- الخزامي، عبير عدنان 2020 "التحليل المكاني لقيمة أسعار الأراضي في مدينة الديوانية" مجلة الفنون والآداب وعلوم الإنسانيات والاجتماع، جامعة القادسية، العراق.
- الخزامي، عبير عدنان خليفه (2020). التحليل المكاني لقيمة أسعار الأراضي في مدينة الديوانية، مجلة الفنون والآداب وعلوم الإنسانيات والاجتماع، ع56، ص388-404
- خير، صفوح، 1990. "البحث الجغرافي: مناهجه وأساليبه"، دار المريخ للنشر، الرياض.
- داوود، جمعة محمد، اسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2012، ص5-6
- الدبس، ممدوح، 2012. "تقييم منظومة العوامل البشرية المؤثرة في التباين المكاني في حاجات السكان إلى الخدمات واستهلاكها وتنظيمها المكاني في المراكز العمرانية والأقاليم"، (دراسة في الأساس النظري والمنهجي)، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد3-4.
- الدويكات، قاسم الدويكات، (2017) نظم المعلومات الجغرافية (النظرية والتطبيق)، مطبعة دائرة المطبوعات والنشر، الأردن، ط1، 2003، ص112.
- الدويكات، قاسم محمد، 2000. "أنظمة المعلومات الجغرافية"، عمان: المكتبة الوطنية.
- دياب، علي محمد خضرة، جلال بد، 2006. "جغرافية السياحة والخدمات"، منشورات جامعة تشرين.
- الديلمي، خلف محمد، 2009. "تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية"، عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع.
- الرواشدة، سامر عبد الكريم عودة وسعيد، كمال الدين حسن محمد، 2016. "توظيف التحليل المكاني المتعدد في برامج نظم المعلومات الجغرافية لتحديد الموقع الأمثل للاستعمال العمراني في لواء المزار الجنوبي"، مجلة جامعة القدس المفتوحة للأبحاث والدراسات.
- الزامل، وليد سعد. محمد، عبد الرزاق ثابت، 2018 "تقنيات استخدام نظم المعلومات الجغرافية المحمولة في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية الواقع والتحديات"، الملتقى الثاني عشر لنظم المعلومات الجغرافية بالمملكة العربية السعودية، جامعة الامام عبد الرحمن بن فيصل، المنطقة الشرقية.
- زين العابدين علي صفر، (2000) مبادئ تخطيط النقل الحضري، دارالصفاء للنشر والتوزيع، عمان
- السباعوي يوسف حامد 2012 "الأثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية: دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري" جامعة الموصل، العراق.
- الشريف، مصطفى أحمد صادق، 2008. "جغرافية المملكة العربية السعودية".
- الشهراني، عبد الله، 1993. "نظم المعلومات الجغرافية"، مجلة الدفاع، العدد 92 الرياض.
- الشيخ، آمال بنت يحيى عمر، 2008. "تحليل نمط توزيع الحدائق العامة في مدينة جدة"، الملتقى الوطني الثالث: ملتقى نظم المعلومات الجغرافية بالمملكة العربية السعودية.
- صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، (2000) جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، مطبعة دار جامعة الموصل، بغداد، ط 2 .
- صلاح حميد، 1987، جغرافية الحضراسس وتطبيقات، كلية التربية، جامعة الموصل، قسم الجغرافية

- العاني، هويدة عبد الغني 2019 "التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الفلوجة" جامعة الأنبار العراق.
- عزيز، محمد، 1998. "نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين"، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- العازي، ندى سليمان 2019 "تحليل النمو واتجاهاته في مدينة جدة باستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.
- العززي، ندى، 1436هـ، " الامتداد الرأسي للمباني وتأثيره على المرافق الخدمية دراسة حالة مخطط الحرمين في مدينة جدة"، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة الملك عبد العزيز، رسالة ماجستير، جدة.
- العنقري، خالد محمد، 1990. "تطبيق نظم المعلومات الجغرافية: دراسة تحليلية"، رسائل جغرافية العدد 134، جامعة الكويت، الكويت.
- غنيم، عثمان محمد، 2008. "تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري" الطبعة الثانية، دار صفاء للنشر، الأردن.
- القرني، عبد الله، 2006. "نظم المعلومات الجغرافية - المبادئ الأساسية والمفاهيم التشغيلية - مواصفات ومقاييس وتصميم وتحليل مكاني"، مكتبة العبيكان، الرياض.
- كيارة، فوزي، 2002. "تقييم استخدامات نظم المعلومات الجغرافية في المملكة العربية السعودية"، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك فيصل.
- محمد ابراهيم محمد شرف، التحليل المكاني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص142.
- محمد شهاب احمد ومؤمن علاء الدين (2015). المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي كلية التربية للعلوم الانسانية،
- مسيلي، فتحي محمد، 2001. "جغرافية الخدمات- الإطار النظري وتجارب عربية"، الطبعة الثانية، جامع المنوفية، مصر.
- المغلوث، عبد الرحمن أحمد، 2005. "الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية عبد الرحمن النمو..". الاصدار الأول، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض.
- المملكة العربية السعودية، 2000. "نظم المعلومات الجغرافية"، المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، السعودية
- الهبتي، صبر فارس، 2002. "جغرافية المدن"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2003. "دليل المعايير التخطيطية"، مكتبة الملك فهد الوطنية، السعودية.

ثانياً- المراجع بالإنجليزية:

- Alicia E. Porcar Lahoz, 2007. An analysis of how geographical factors affect real estate prices, Master's of Science Thesis in Geoinformatics, School of Architecture and the Built Environment Royal Institute of Technology (KTH) 100 44 Stockholm, Sweden, International Journal of Scientific & Engineering Research. Volume 6. Issue 1. p 1087- 1081.
- Mohamed Y, et al. (2015), A GIS Application for Location Selection and Customers' preferences for shopping malls in Al Ain City; UAE, American Journal of Geographic Information System, 4(2):P 76- 86.
- Timothy J. Fik, David C. Ling, and Gordon F. Mulligan, Modeling Spatial Variation in Housing
- Usman, A, et al (2015), Site suitability analysis for waste disposal in Kano metropolis, Nigeria (using multi- criteria analysis, AHP, and GIS Techniques).